

2017年3月期 第2四半期決算 FACT BOOK

目次

1. 連結決算	
連結損益計算書	P1
連結包括利益計算書	P1
連結貸借対照表	P1
連結キャッシュ・フロー計算書	P1
主要な経営指標等	P2
2. セグメント情報	
概況	P3
オフィス・商業事業	P4
住宅事業	P5
参考. 開発プロジェクト・竣工済プロジェクト	P6
海外リニューアルプロジェクト・海外新規取得物件	P7

2016年11月8日

1. 連結決算

【連結損益計算書】

(単位:百万円)

	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度				2016年度		通期業績予想※
				1Q 2015/6	2Q 2015/9	3Q 2015/12	4Q 2016/3	1Q 2016/6	2Q 2016/9	
営業収益	163,168	189,186	152,052	26,681	71,168	105,728	183,016	33,255	68,545	190,000
営業費用	135,767	158,727	127,215	22,762	58,880	87,824	145,244	28,029	57,216	159,000
営業利益	27,401	30,458	24,836	3,918	12,288	17,904	37,771	5,225	11,329	31,000
営業外収益	2,500	2,326	2,148	723	1,279	1,915	2,635	808	1,396	—
(再掲)負ののれん償却額	1,926	1,853	1,780	481	963	1,444	1,926	481	963	—
(再掲)持分法による投資利益	82	71	45	88	162	253	251	99	177	—
営業外費用	7,885	7,919	6,590	1,529	3,045	4,521	6,573	1,594	2,935	—
(再掲)支払利息	7,665	7,077	6,300	1,521	3,016	4,481	5,936	1,312	2,582	—
経常利益	22,016	24,865	20,395	3,113	10,521	15,298	33,832	4,439	9,790	28,000
特別利益	389	8,576	1,850	382	382	395	3,298	—	—	—
特別損失	3,436	13,103	3,375	54	2,023	3,507	14,011	42	177	—
税金等調整前当期/四半期純利益	18,969	20,338	18,869	3,441	8,880	12,186	23,120	4,396	9,612	—
法人税等	5,544	7,534	△ 620	874	2,357	3,155	4,127	1,019	2,331	—
当期/四半期純利益	13,425	12,803	19,490	2,567	6,522	9,030	18,993	3,377	7,280	—
非支配株主に帰属する当期/四半期純利益	1,351	1,460	3,255	368	766	1,145	2,435	544	994	—
親会社株主に帰属する当期/四半期純利益	12,073	11,343	16,235	2,198	5,756	7,885	16,557	2,832	6,286	17,000

【連結包括利益計算書】

包括利益	16,487	16,274	23,671	1,442	6,300	7,717	16,399	638	1,143	—
当期/四半期純利益	13,425	12,803	19,490	2,567	6,522	9,030	18,993	3,377	7,280	—
その他の包括利益	3,062	3,470	4,180	△ 1,125	△ 222	△ 1,312	△ 2,593	△ 2,739	△ 6,137	—

【連結貸借対照表】

資産合計	941,050	985,507	1,033,220	1,039,431	1,051,583	1,062,129	1,033,557	1,019,653	1,012,184	—
流動資産	131,843	125,351	128,512	136,965	154,221	157,538	178,110	170,437	168,747	—
現金及び預金	12,148	18,313	17,891	16,271	21,015	18,134	14,846	16,281	15,553	—
たな卸資産	87,684	78,497	93,571	107,308	111,768	123,289	141,418	139,332	137,554	—
その他流動資産	32,009	28,539	17,049	13,384	21,437	16,115	21,845	14,823	15,638	—
(再掲)その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資	2,470	595	2,372	676	823	464	1,320	788	1,328	—
固定資産	809,207	860,155	904,708	902,466	897,361	904,590	855,447	849,215	843,437	—
有形固定資産	760,907	811,035	834,792	831,102	827,879	831,080	781,895	777,829	773,075	—
無形固定資産	5,756	5,427	24,556	24,826	24,953	25,430	25,994	25,760	25,292	—
投資その他の資産	42,544	43,692	45,359	46,538	44,528	48,079	47,557	45,625	45,068	—
負債合計	727,215	756,915	787,579	798,820	806,485	818,495	781,651	770,501	763,084	—
流動負債	177,439	101,021	98,874	99,935	126,967	153,218	115,462	131,539	125,859	—
短期有利子負債	128,487	57,886	53,200	66,898	97,414	112,209	63,305	82,108	74,976	—
その他の流動負債	48,951	43,135	45,674	33,037	29,552	41,008	52,156	49,430	50,882	—
固定負債	549,775	655,893	688,704	698,885	679,518	665,277	666,189	638,962	637,224	—
長期有利子負債	377,505	449,367	493,989	505,103	486,353	481,677	482,715	469,322	467,195	—
その他の固定負債	172,270	206,525	194,715	193,781	193,164	183,600	183,474	169,640	170,028	—
純資産合計	213,835	228,591	245,641	240,611	245,097	243,633	251,905	249,151	249,100	—
(再掲)その他包括利益累計額	1,948	5,596	9,776	8,650	9,553	8,463	7,187	4,448	1,050	—
(再掲)非支配株主持分	37,614	42,975	44,730	44,840	44,866	44,996	45,871	45,985	45,879	—

【連結キャッシュ・フロー計算書】

営業活動によるキャッシュ・フロー	48,089	51,870	36,988	—	△ 12,441	—	17,430	—	17,114	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 39,885	△ 37,962	△ 67,778	—	△ 18,573	—	△ 14,570	—	△ 14,987	—
フリー・キャッシュ・フロー	8,203	13,907	△ 30,789	—	△ 31,014	—	2,860	—	2,127	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 6,660	△ 8,656	31,777	—	32,614	—	△ 6,781	—	△ 1,236	—
現金及び現金同等物期末残高	12,809	18,798	20,153	—	21,779	—	16,106	—	16,722	—

※ 2016年5月11日発表

【主要な経営指標等】

(単位:百万円)

	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度				2016年度		通期業績予想 ^{※1}
				1Q 2015/6	2Q 2015/9	3Q 2015/12	4Q 2016/3	1Q 2016/6	2Q 2016/9	
<総資産関連>										
総資産	941,050	985,507	1,033,220	1,039,431	1,051,583	1,062,129	1,033,557	1,019,653	1,012,184	—
総資産利益率(ROA)	%	3.1	3.4	2.6	—	—	—	3.9	—	—
たな卸資産	87,684	78,497	93,571	107,308	111,768	123,289	141,418	139,332	137,554	—
分譲事業用たな卸資産	72,278	56,560	58,997	73,278	76,485	88,671	101,076	100,213	99,843	—
投資額	46,856	62,778	79,979	7,748	16,742	33,243	54,563	6,352	10,066	55,000 ^{※2}
(再掲)設備投資額	46,390	61,495	79,268	7,344	16,050	29,616	47,799	6,352	10,066	—
賃貸等不動産時価	1,159,902	1,210,052	1,327,642	—	—	—	1,357,982	—	—	—
賃貸等不動産簿価	758,300	805,911	845,486	—	—	—	795,870	—	—	—

<自己資本関連>

自己資本	176,221	185,616	200,910	195,770	200,231	198,636	206,034	203,165	203,220	—
自己資本比率	%	18.7	18.8	19.4	18.8	19.0	18.7	19.9	19.9	20.1
自己資本当期純利益率(ROE)	%	7.1	6.3	8.4	—	—	—	8.2	—	—
1株当たり当期/四半期純利益 ^{※3}	円	36.68	34.46	49.33	6.68	17.49	23.96	50.31	8.61	19.10
1株当たり年間配当金 ^{※3}	円	16.00	16.00	16.00	—	—	—	17.00	—	—
配当金総額	5,265	5,265	5,265	—	—	—	5,595	—	—	5,924
配当性向	%	43.6	46.4	32.4	—	—	—	33.8	—	—
自己資本配当率(DOE)	%	3.1	2.9	2.7	—	—	—	2.8	—	—

<有利子負債関連>

有利子負債	505,993	507,253	547,189	572,002	583,768	593,886	546,021	551,431	542,172	—
ネット有利子負債	491,373	488,345	526,925	555,054	561,929	575,287	529,854	534,361	525,289	—
EBITDA	51,168	55,025	48,311	—	—	—	61,686	—	—	—
ネット有利子負債/EBITDA	倍	9.6	8.9	10.9	—	—	—	8.6	—	—
ネットD/Eレシオ	倍	2.30	2.14	2.15	2.31	2.29	2.36	2.10	2.15	2.11
インタレストカバレッジレシオ	倍	6.2	7.3	5.8	—	—	—	2.9	—	—
EBITDAインタレストカバレッジレシオ	倍	6.7	7.8	7.7	6.5	8.0	8.0	10.4	7.5	8.0
経常利益インタレストカバレッジレシオ	倍	2.9	3.5	3.2	2.0	3.5	3.4	5.7	3.4	3.8

- ・総資産利益率(ROA) = (営業利益 + 持分法による投資利益 + 負ののれん償却額) ÷ 期首期末平均総資産 × 100
- ・自己資本 = 純資産 - 新株予約権 - 非支配株主持分
- ・自己資本比率 = 自己資本 ÷ 期末総資産 × 100
- ・自己資本当期純利益率(ROE) = 親会社株主に帰属する当期/四半期純利益 ÷ 期首期末平均自己資本 × 100
- ・1株当たり当期/四半期純利益 = 親会社株主に帰属する当期/四半期純利益 ÷ 発行済株式数
- ・配当性向 = 1株当たり年間配当金 ÷ 1株当たり当期純利益
- ・自己資本配当率(DOE) = 配当金総額 ÷ 期首期末平均自己資本 × 100
- ・ネット有利子負債 = 有利子負債 - 現金及び預金 - その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資
- ・EBITDA = 営業利益 + 減価償却費
- ・ネットD/Eレシオ = ネット有利子負債 ÷ 純資産
- ・インタレストカバレッジレシオ = 営業活動によるキャッシュ・フロー ÷ 利息の支払額 (営業活動によるキャッシュ・フローベース)
- ・EBITDAインタレストカバレッジレシオ = EBITDA ÷ 支払利息
- ・経常利益インタレストカバレッジレシオ = 経常利益 ÷ 支払利息

※1 2016年5月11日発表

※2 600億円(2016年5月11日発表)から550億円へ見直し

※3 1株当たり当期/四半期純利益および1株当たり年間配当金は、2013年10月1日を効力発生日として実施した1:100の株式分割の影響を考慮
1株当たり年間配当金は、中間配当金および期末配当金の合計額

2. セグメント情報

【概況】

(単位:百万円)

	旧セグメント								新セグメント					
	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度				2015年度*	通期業績予想	2016年度				
				1Q 2015/6	2Q 2015/9	3Q 2015/12	4Q 2016/3			1Q 2016/6	2Q 2016/9	(ご参考)2Q 2015/9		
営業収益	163,168	189,186	152,052	26,681	71,168	105,728	183,016	183,016	190,000	33,255	68,545	71,168		
不動産賃貸事業	94,509	96,595	91,739	21,079	44,962	68,330	105,370	105,370	109,000	20,593	41,615	43,494		
分譲事業	54,939	79,537	46,626	3,097	20,625	28,985	64,461	64,461	67,000	8,769	19,215	22,093		
その他	18,930	18,532	18,825	3,710	8,520	12,830	19,600	19,600	18,000	5,114	10,565	8,520		
消去	△ 5,209	△ 5,478	△ 5,140	△ 1,205	△ 2,939	△ 4,417	△ 6,416	△ 6,416	△ 4,000	△ 1,221	△ 2,851	△ 2,939		
営業利益	27,401	30,458	24,836	3,918	12,288	17,904	37,771	37,771	31,000	5,225	11,329	12,288		
不動産賃貸事業	29,216	27,189	23,566	4,906	11,103	17,250	29,959	29,959	29,500	5,828	12,323	10,410		
分譲事業	2,914	8,222	4,405	121	3,399	3,922	11,837	11,837	6,500	338	1,258	4,092		
その他	1,580	1,729	2,485	195	614	984	2,199	2,199	1,500	395	861	614		
消去又は全社	△ 6,310	△ 6,682	△ 5,620	△ 1,303	△ 2,829	△ 4,252	△ 6,225	△ 6,225	△ 6,500	△ 1,336	△ 3,113	△ 2,829		
営業利益率 %	16.8	16.1	16.3	14.7	17.3	16.9	20.6	20.6	16.3	15.7	16.5	17.3		
不動産賃貸事業 %	30.9	28.1	25.7	23.3	24.7	25.2	28.4	28.4	27.1	28.3	29.6	23.9		
分譲事業 %	5.3	10.3	9.4	3.9	16.5	13.5	18.4	18.4	9.7	3.9	6.5	18.5		
その他 %	8.3	9.3	13.2	5.3	7.2	7.7	11.2	11.2	8.3	7.7	8.2	7.2		
資産	941,050	985,507	1,033,220	—	—	—	1,033,557	1,033,557	—	—	—	—		
不動産賃貸事業	841,527	898,408	954,681	—	—	—	885,229	885,229	—	—	—	—		
分譲事業	88,306	74,258	64,530	—	—	—	123,194	123,194	—	—	—	—		
その他	11,099	12,079	12,519	—	—	—	14,223	14,223	—	—	—	—		
消去又は全社	116	761	1,489	—	—	—	10,909	10,909	—	—	—	—		
減価償却費	23,766	24,566	23,474	—	—	—	23,914	23,914	—	—	—	—		
不動産賃貸事業	22,751	23,560	22,695	—	—	—	22,656	22,656	—	—	—	—		
分譲事業	5	5	7	—	—	—	590	590	—	—	—	—		
その他	52	61	68	—	—	—	69	69	—	—	—	—		
消去又は全社	957	938	702	—	—	—	598	598	—	—	—	—		
資本的支出	46,390	61,495	77,583	—	—	—	42,735	42,735	—	—	—	—		
不動産賃貸事業	46,136	61,255	76,589	—	—	—	38,767	38,767	—	—	—	—		
分譲事業	3	13	31	—	—	—	2,209	2,209	—	—	—	—		
その他	160	85	76	—	—	—	195	195	—	—	—	—		
消去又は全社	90	140	885	—	—	—	1,562	1,562	—	—	—	—		

* 新セグメントにおける概算値

【オフィス・商業事業】

	旧セグメント						
	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度			
				1Q 2015/6	2Q 2015/9	3Q 2015/12	4Q 2016/3
不動産賃貸事業 営業収益	94,509	96,595	91,739	21,079	44,962	68,330	120,966
オフィス・商業	88,621	90,833	80,083	19,873	42,367	64,516	98,047
住宅・その他	5,887	5,762	11,656	1,205	2,595	3,814	22,918
貸付可能面積 m ²	1,199,215	1,193,561	1,248,926	1,235,590	1,214,213	1,211,517	1,134,869
全国空室率 %	6.5	7.4	10.9	10.5	8.7	7.5	5.7
都心5区 %	4.0	6.4	14.7	14.2	10.8	9.2	6.3
全国NOI(売却益等を除く) ^{※1}	53,499	51,489	47,509	—	—	—	48,170
都心5区	29,121	25,617	22,829	—	—	—	24,427
首都圏(都心5区を除く)	4,059	3,940	3,292	—	—	—	3,127
その他の地域	20,318	21,932	21,387	—	—	—	20,615

・NOI = 不動産賃貸収入 - 不動産賃貸原価 + 不動産賃貸減価償却費(長期前払費用を含む)

・都心5区 = 千代田区、中央区、港区、渋谷区および新宿区

・首都圏(都心5区を除く) = 都心5区を除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県および栃木県

※¹ 賃貸住宅を含む

※² 2015年度の数値は新セグメントにおける概算値

	新セグメント				
	2015年度	通期業績予想	2016年度		
			1Q 2016/6	2Q 2016/9	(ご参考) 2Q 2015/9
営業収益 ^{※2}	105,370	109,000	20,593	41,615	43,494
オフィス・商業賃貸	83,033	—	20,566	41,387	41,352
収益不動産売却	21,983	—	—	—	1,955
その他	353	—	27	228	186
貸付可能面積 m ²	1,134,869	—	1,137,132	1,136,792	1,214,213
全国空室率 %	5.7	—	4.8	4.5	8.7
都心5区 %	6.3	—	4.2	3.9	10.8
全国NOI(売却益等を除く) ^{※2}	45,912	50,000	—	—	—
都心5区	—	—	—	—	—
首都圏(都心5区を除く)	—	—	—	—	—
その他の地域	—	—	—	—	—

【住宅事業】

	旧セグメント						
	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度			
				1Q 2015/6	2Q 2015/9	3Q 2015/12	4Q 2016/3
分譲事業 営業収益	54,939	79,537	46,626	3,097	20,625	28,985	48,865
マンション							
営業収益	47,372	75,486	45,405	2,519	19,862	28,137	46,916
首都圏	27,979	54,073	24,368	1,650	15,707	20,520	28,664
その他の地域	19,392	21,413	21,036	869	4,154	7,616	18,252
引渡戸数 戸	1,052	1,423	1,080	66	433	648	1,054
首都圏 戸	564	876	503	44	352	479	621
その他の地域 戸	488	547	576	21	80	168	433
完成在庫 戸	207	207	219	153	271	368	470
宅地分譲等							
営業収益	6,618	4,050	1,220	577	763	848	1,949
引渡数 戸・区画	63	136	71	21	31	36	85
完成在庫 戸・区画	37	33	19	42	51	62	47
その他							
営業収益	948	—	—	—	—	—	—
引渡数 戸・区画	1	—	—	—	—	—	—

・首都圏 = 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県および栃木県

・引渡戸数および完成在庫について、共同事業物件は、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切り捨てて表示

・その他は、マンションの一棟売却などによるもの

※¹ 2015年度の数値は新セグメントにおける概算値

※² 1,250戸(2016年5月11日発表)から1,000戸へ見直し

	新セグメント				
	2015年度	通期業績予想	2016年度		
			1Q 2016/6	2Q 2016/9	(ご参考) 2Q 2015/9
営業収益 ^{※1}	64,461	67,000	8,769	19,215	22,093
住宅分譲	48,865	—	8,329	18,325	20,625
住宅賃貸	2,835	—	439	889	1,468
その他	12,760	—	—	—	—
分譲マンション					
営業収益	46,916	—	7,489	16,359	19,862
首都圏	28,664	—	4,749	11,845	15,707
その他の地域	18,252	—	2,740	4,514	4,154
引渡戸数 戸	1,054	1,000 ^{※2}	87	296	433
首都圏 戸	621	—	65	232	352
その他の地域 戸	433	—	21	64	80
完成在庫 戸	470	—	382	506	271
宅地分譲等					
営業収益	1,949	—	840	1,966	763
引渡数 戸・区画	85	—	35	77	31
完成在庫 戸・区画	47	—	35	70	51
住宅分譲その他					
営業収益	—	—	—	—	—
引渡数 戸・区画	—	—	—	—	—

参考

【開発プロジェクト】

名称	大手町二丁目地区 第一種市街地再開発事業 A棟	(仮称)新橋一丁目プロジェクト	(仮称)ユニバーサルシティ駅前 プロジェクト
所在地	東京都千代田区 大手町2丁目地内	東京都港区新橋1丁目101番(地番)	大阪府大阪市此花区 島屋6丁目417番(地番)
保有形態	共同 (当社が共同施行者として事業参加する共同事業)	単独	単独
土地面積	約19,900㎡ (A棟・B棟全体)	3,071㎡	2,639㎡
着工	2015年5月	2016年10月	2015年10月
竣工	2018年7月(予定)	2019年6月(予定)	2017年6月(予定)
延床面積	約202,000㎡(A棟全体) [約35,000㎡(当社持分)*1]	約35,900㎡	20,808㎡
構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	地上35階、地下3階(A棟)	地上27階、地下2階	地上17階、地下1階
主な用途	オフィス、商業	オフィス、商業	商業
当社投資額	57,485百万円(予定)	44,210百万円(予定)	11,066百万円(予定)

*1 共有持分含む

【竣工済プロジェクト】

名称	品川シーズンテラス	アーバンネット日本橋二丁目ビル	アーバンネット銀座一丁目ビル
所在地	東京都港区 港南1丁目2番70号	東京都中央区 日本橋2丁目1番3号	東京都中央区 銀座1丁目26番1号
保有形態	共同 (東京都と民間4社による共同事業。持分は非開示)	単独	単独
土地面積	49,547㎡(全体)	1,687㎡	1,737㎡
着工	2012年2月	2014年6月	2014年11月
竣工	2015年2月	2016年1月	2016年2月
延床面積	202,716㎡(全体)	14,795㎡	11,720㎡
構造	鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造 免震構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	地上32階、地下1階	地上10階、地下1階	地上8階、地下1階
主な用途	オフィス、商業	オフィス	オフィス
当社投資額	38,189百万円	19,774百万円	非開示

【海外リニューアルプロジェクト】

名称	1 King William Street	125 West 25th Street *3
所在地	1 King William Street, London EC4, U.K.	119 West 25th Street, New York, NY, USA
保有形態	単独	共同(持分は非開示)
取得日	2011年6月	2013年12月
貸床面積	約110,164sqf (約9,305.7m ²)*2	約138,000sqf (約12,800m ²)*2
規模	地上8階、地下1階*2	地上11階、地下1階
主な用途	オフィス	オフィス、商業
取得額	£67百万(約8,900百万円) £1=132円換算(取得時)	非開示
リニューアル工事着工	2014年8月	2014年7月
リニューアル工事竣工	2016年11月(予定)	2016年11月(予定)

*2 リニューアル工事実施後

*3 119 West 25th Streetから呼称変更

【海外新規取得物件】

名称	Two Oliver Street	575 Lexington Avenue	1015 18th Street	799 Broadway
所在地	Two Oliver Street, Boston, MA, USA	575 Lexington Avenue, New York, NY, USA	1015 18th St NW, Washington, D.C., USA	799 Broadway, New York, NY
保有形態	共同(98%)	共同(持分は非開示)	共同(持分は非開示)	共同(持分は非開示)
取得日	2015年7月	2015年8月	2015年12月	2016年7月*4
貸床面積	223,372sqf(約20,773m ²)(全体)	745,336sqf(約69,243m ²)(全体)	106,000sqf(約9,847m ²)(全体)	132,627sqf(約12,321m ²)(全体)
規模	地上11階、地下1階	地上35階、地下2階	地上11階、地下3階	地上6階、地下1階
主な用途	オフィス、商業	オフィス、商業	オフィス、商業	オフィス、商業
当社出資額	\$77百万(約9,500百万円) \$1=123円換算(取得時)	非開示	非開示	非開示

*4 連結時期は第3四半期