

2016年3月期 第2四半期決算および 通期業績予想の修正について

NTT都市開発

2015年11月4日

決算サマリー

- 第2四半期（累計）では減収減益
第2四半期（単期）では増収増益に転換
- 通期業績予想は、物件売却の拡大や都心マンション等の引渡しによる利益率改善を踏まえ上方修正

不動産賃貸事業

- 既存ビルの増収転換、新規ビルの収入拡大により増収
- 既存ビルは増益だが、新規ビルのコスト増により減益
- 第2四半期末（2015年9月末）の都心5区空室率は10.8%（対2015年6月末△3.4%）、全国空室率は8.7%（同△1.8%）へ改善

分譲事業

- 引渡戸数の減少等により減収ではあるが、利益率の高い都心マンション等の引渡しにより増益を実現。期末に向け、利益は計画を上回り進捗する見通し
- 第2四半期における契約進捗率は76.4%

決算ハイライト

	2016年3月期 第2四半期	対前年同期	当初計画*2 進捗率
営業収益	711億円	△32億円 △4.3%	42.4%
営業利益	122億円	△9億円 △7.4%	49.2%
親会社株主に帰属する 四半期純利益*1	57億円	△12億円 △17.3%	48.0%

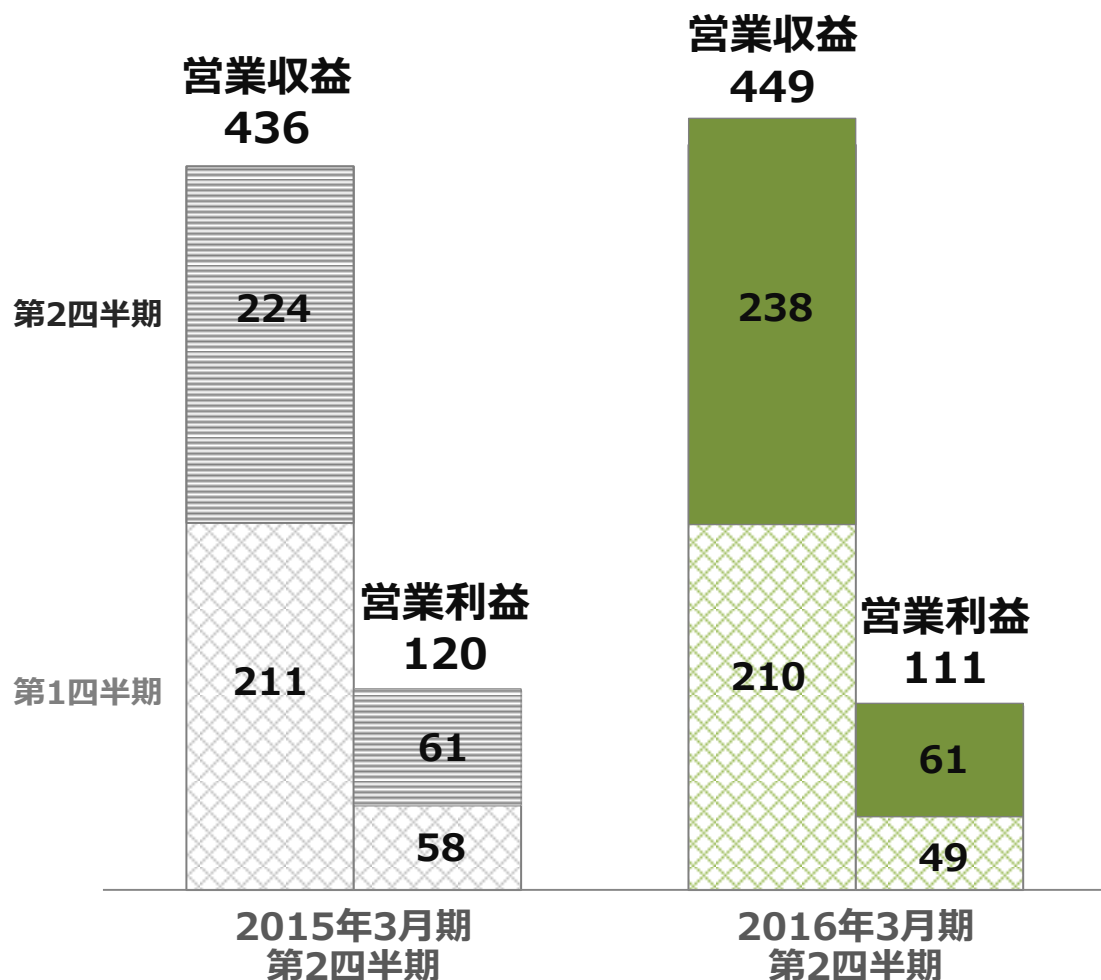
*1 「企業結合に関する会計基準」等を適用し、第1四半期より「四半期純利益」の名称を変更

*2 2015年5月12日発表

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業 営業収益・営業利益

(単位：億円)



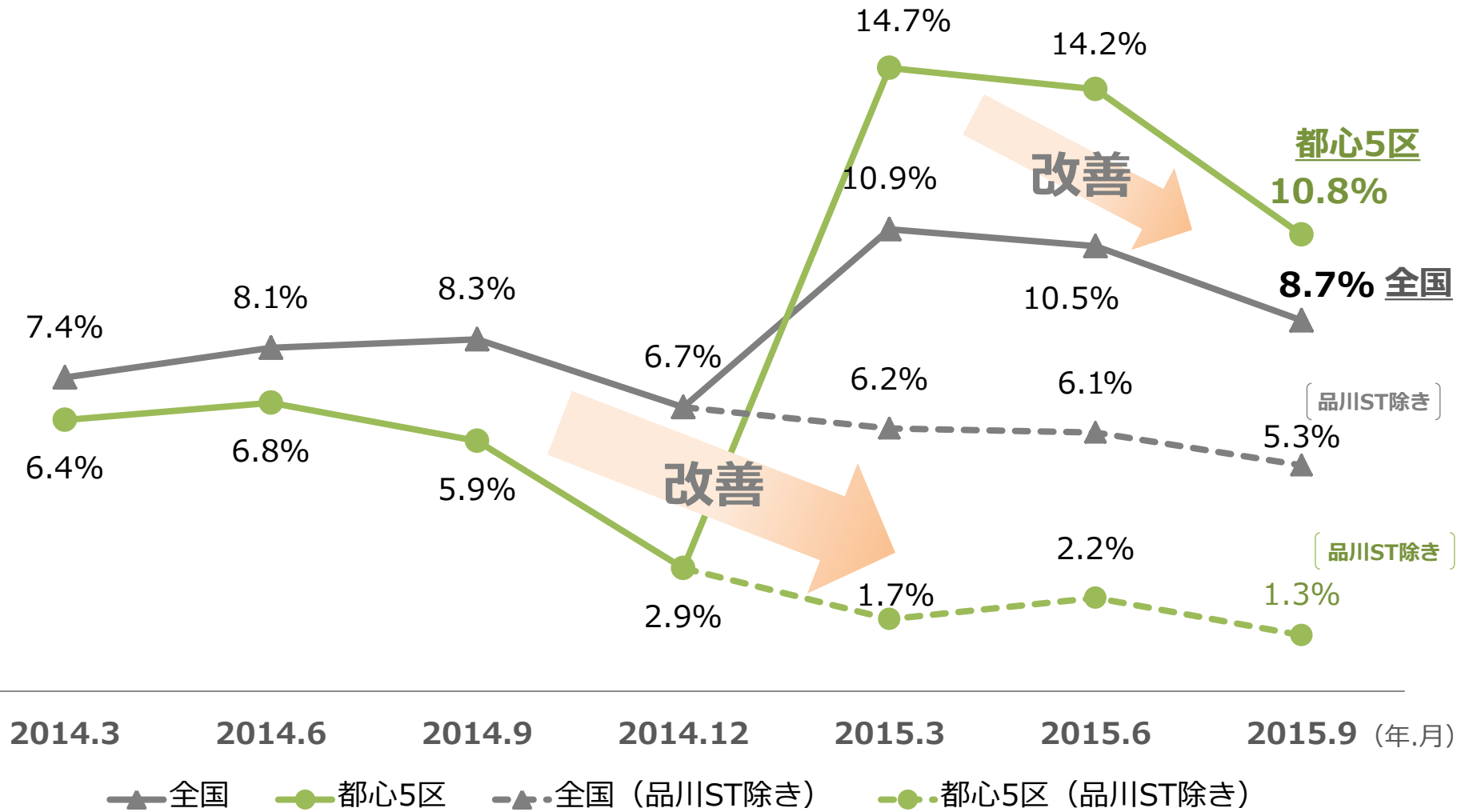
● 増収に転換

- 既存ビルは、前期（2015年3月期）における空室率改善等により増収に転換

● 新規ビルのコスト増（減価償却費等）により減益

- 既存ビルは第1四半期に引き続き増益

空室率

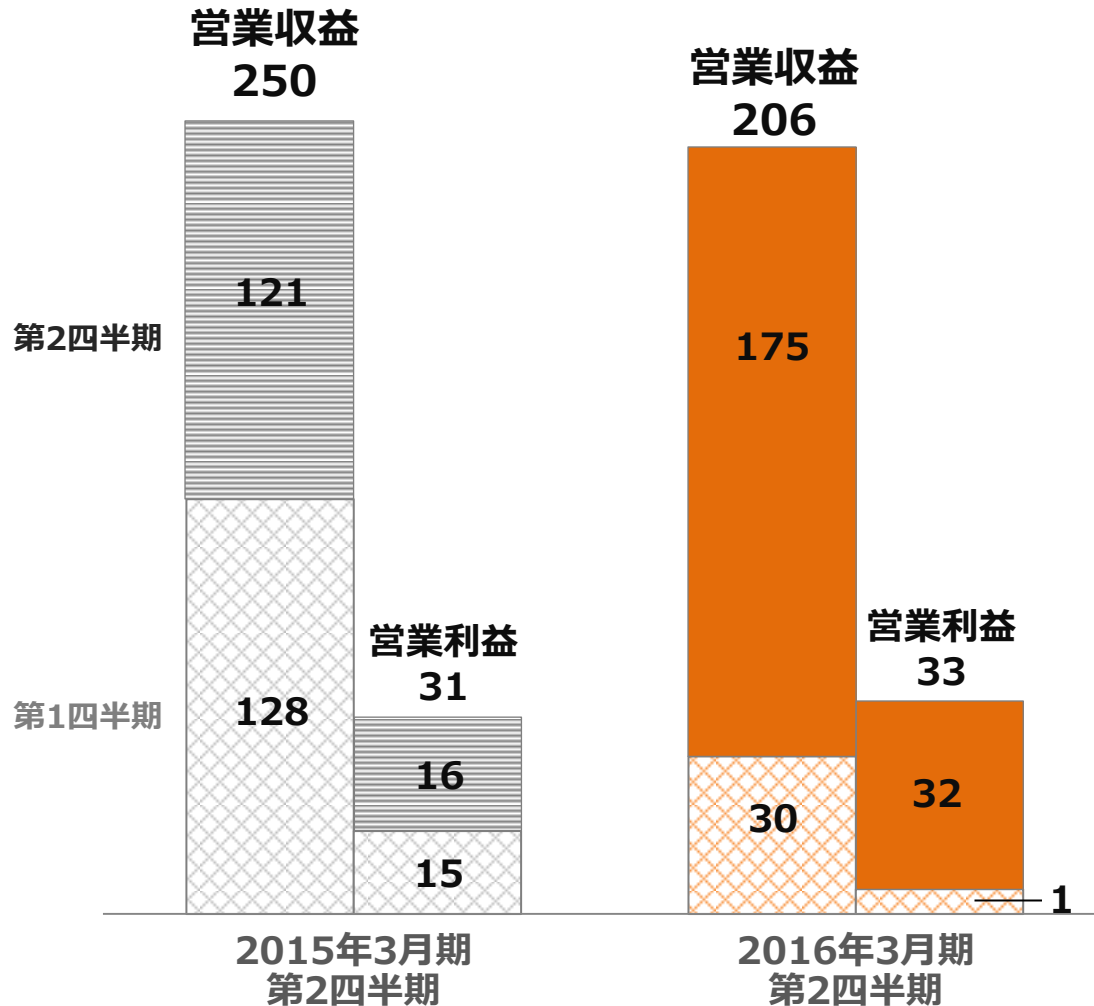


* 品川STは品川シーズンテラスの略称

分讓事業

分譲事業 営業収益・営業利益

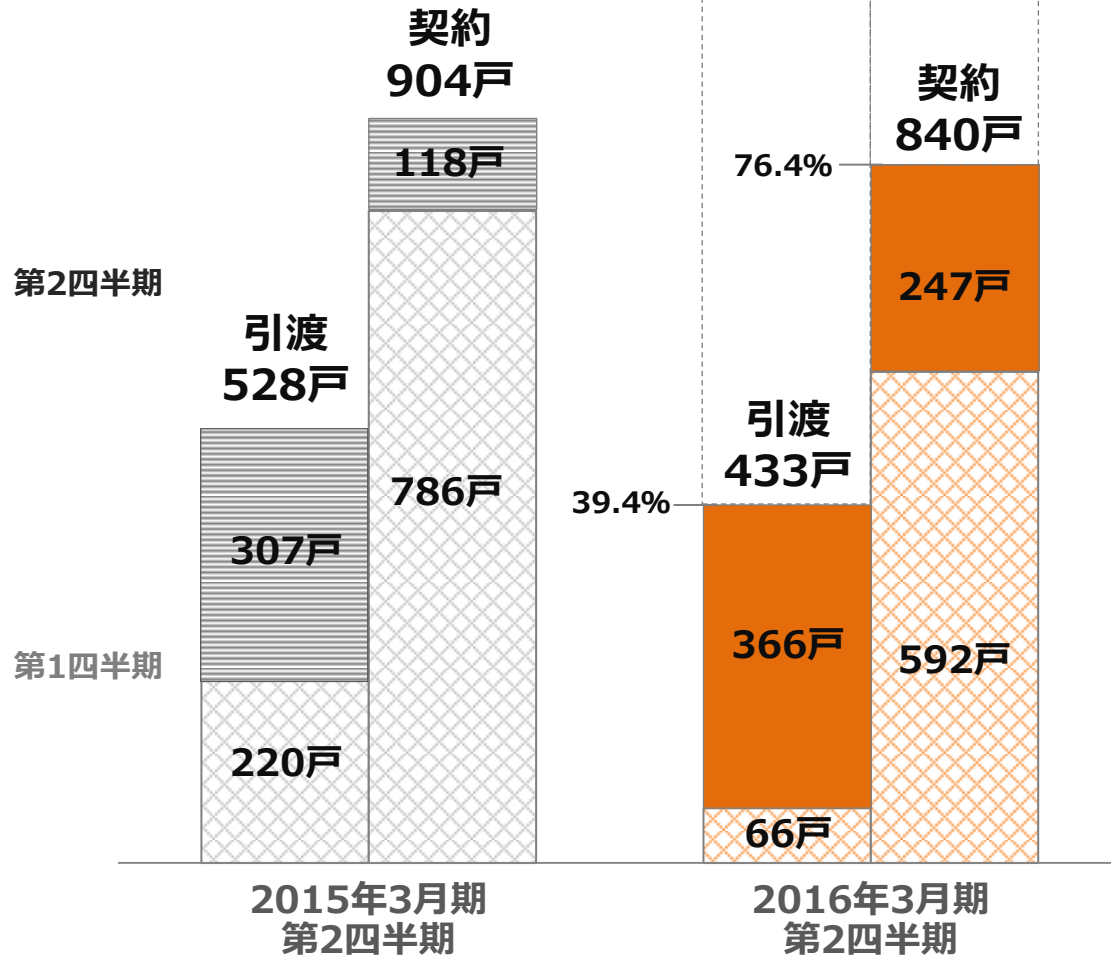
(単位：億円)



- マンション引渡戸数の拡大等により、第1四半期から減収幅が縮小
- 利益率の高い都心物件等の引渡しにより、増益に転換

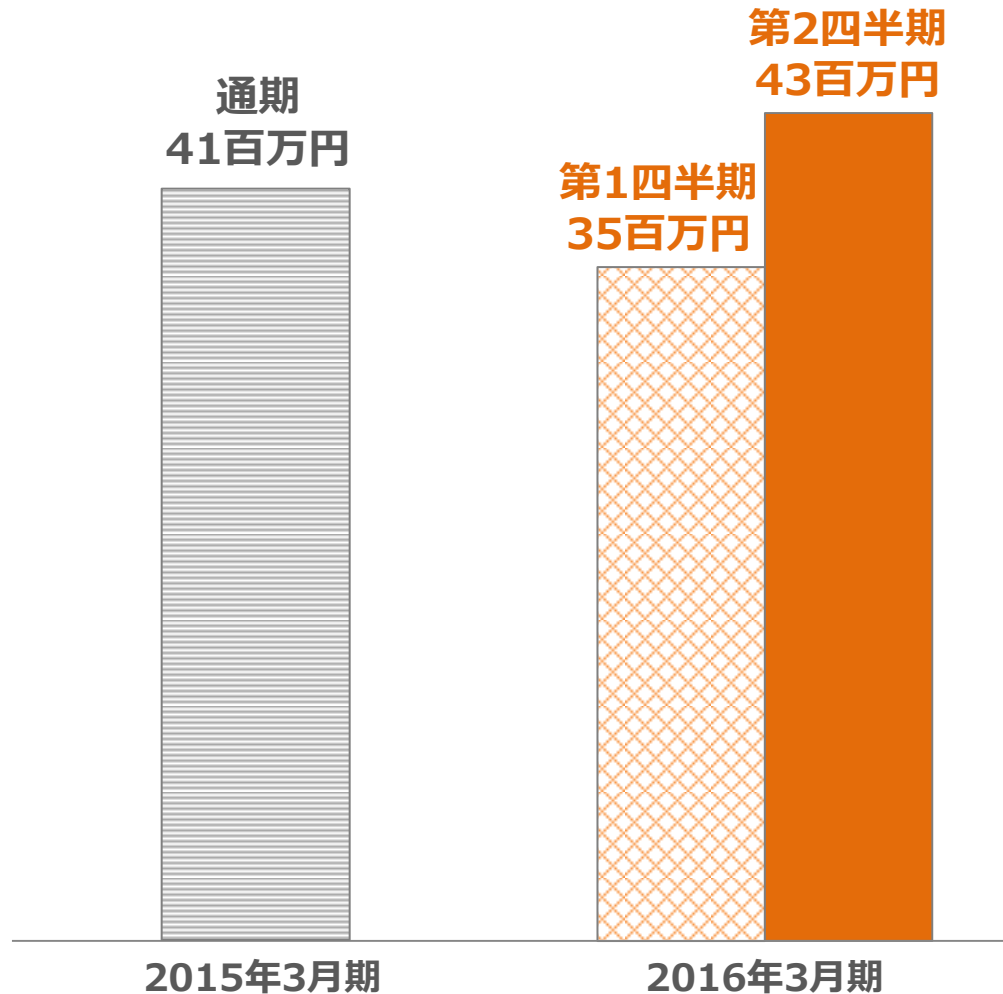
マンション販売状況

当初引渡計画
1,100戸



- 引渡戸数は433戸
(対前年同期△95戸)
- 第2四半期の契約進捗率は
76.4%に進捗

マンション戸当たり単価



- 第2四半期はウエリス銀座二丁目等の高単価物件の貢献により、戸当たり単価が上昇

通期業績予想の修正

通期業績予想の修正

- 資産組み換えのための物件売却を拡大しており、営業収益、営業利益を上方修正
 - 物件売却に伴う特別利益、特別損失も想定

2016年3月期

当初計画^{*2}

修正業績予想^{*3}

増減

営業収益

1,680億円

1,800億円

+120億円

営業利益

250億円

350億円

+100億円

親会社株主に帰属する
当期純利益^{*1}

120億円

150億円

+30億円

投資額

550億円

600億円

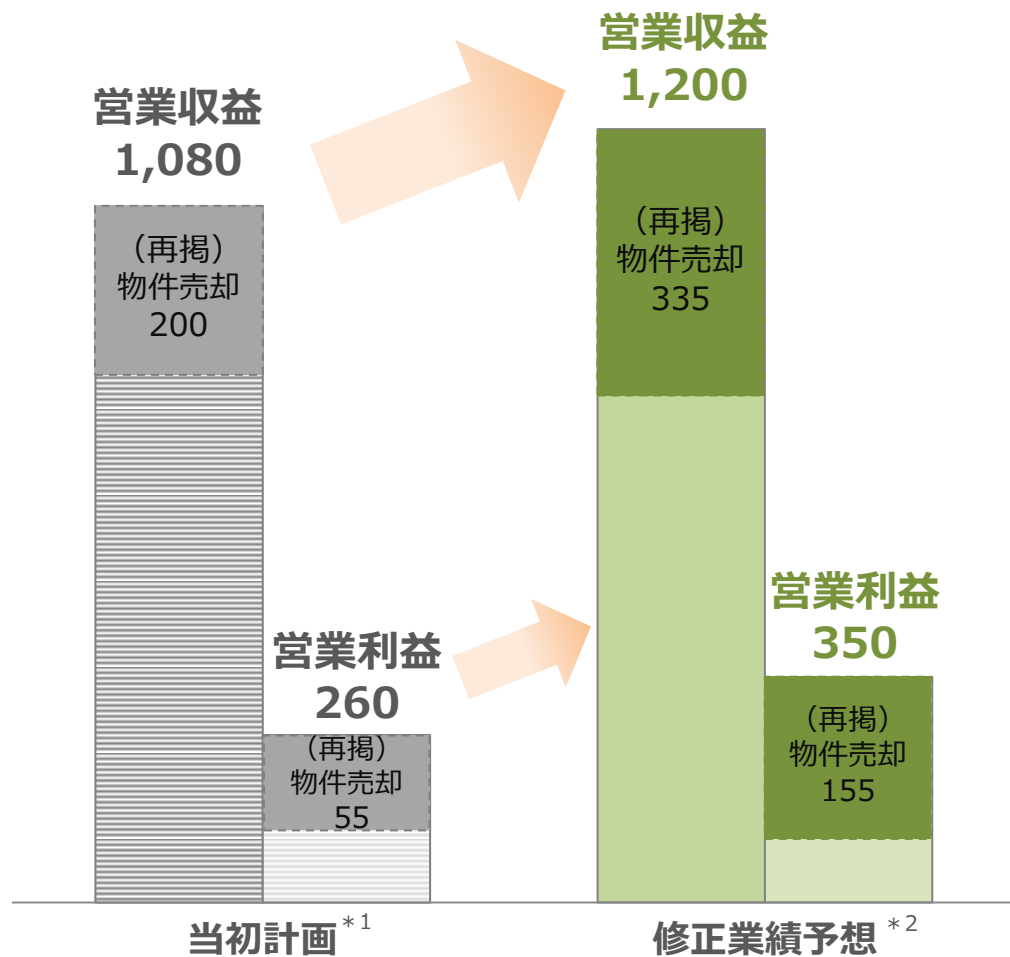
+50億円

^{*1} 「企業結合に関する会計基準」等を適用し、2016年3月期より「当期純利益」の名称を変更

^{*2} 2015年5月12日発表 ^{*3} 2015年11月4日発表

不動産賃貸事業 通期業績予想の修正

(単位：億円)



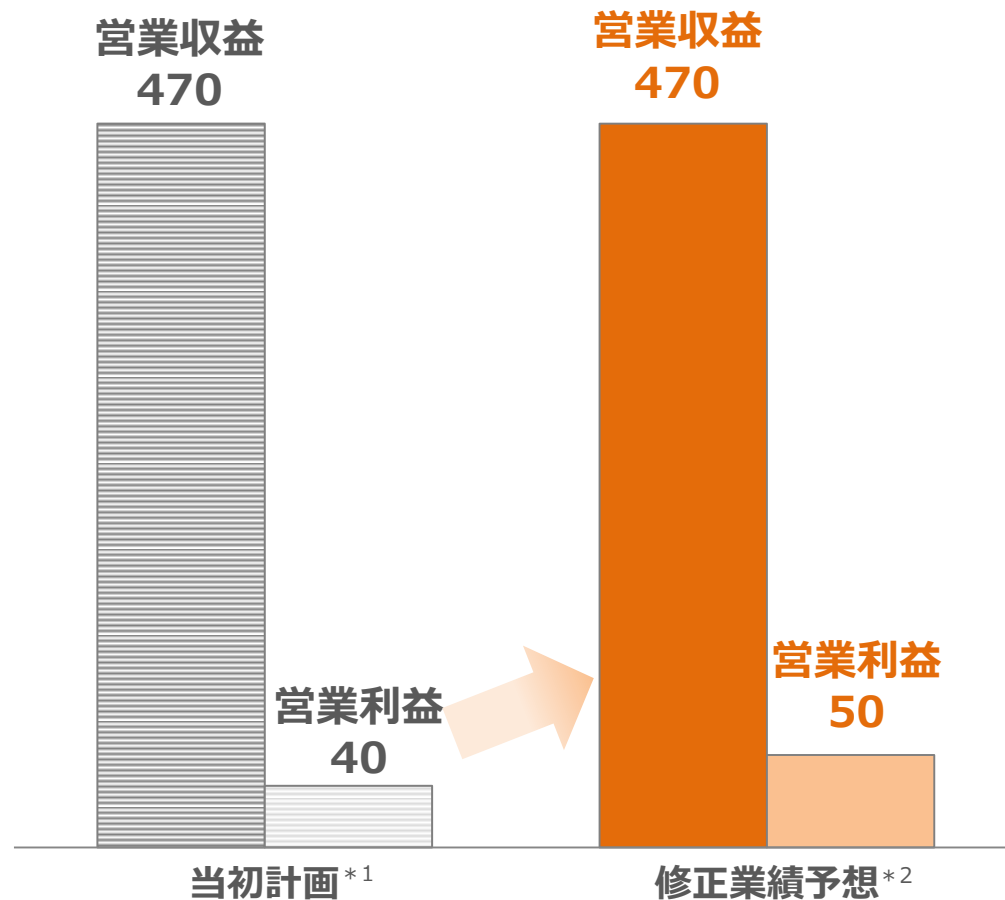
- 当初より予定している私募リート組成に加え、物件売却を拡大

*1 2015年5月12日発表

*2 2015年11月4日発表

分譲事業 通期業績予想の修正

(単位：億円)



- 営業収益は横ばい
 - マンション戸当たり単価は、39百万円から41百万円に上昇
 - 引渡戸数は50戸減の1,050戸
- 利益率の高い都心物件の完売等により営業利益を上方修正

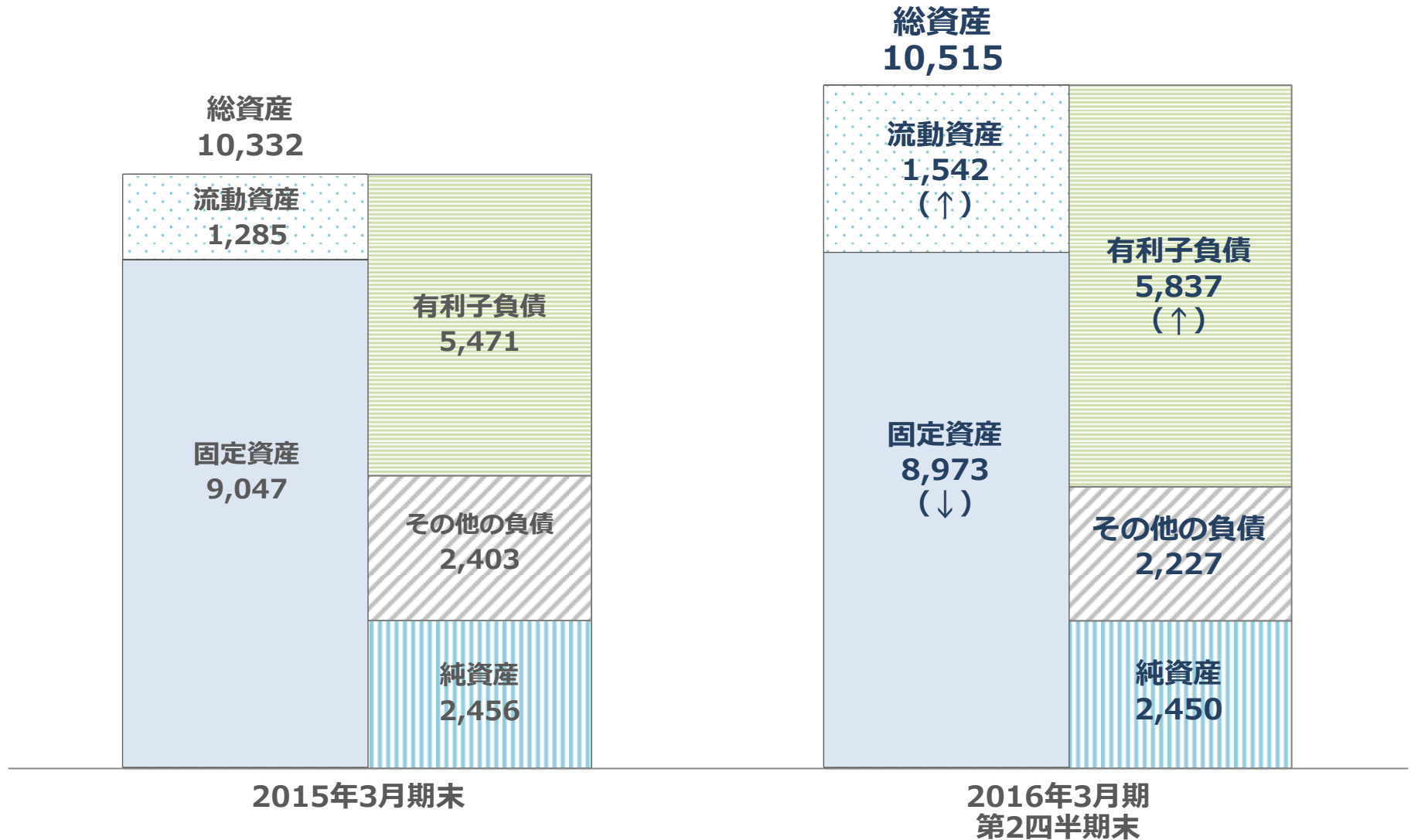
*1 2015年5月12日発表

*2 2015年11月4日発表

貸借対照表等

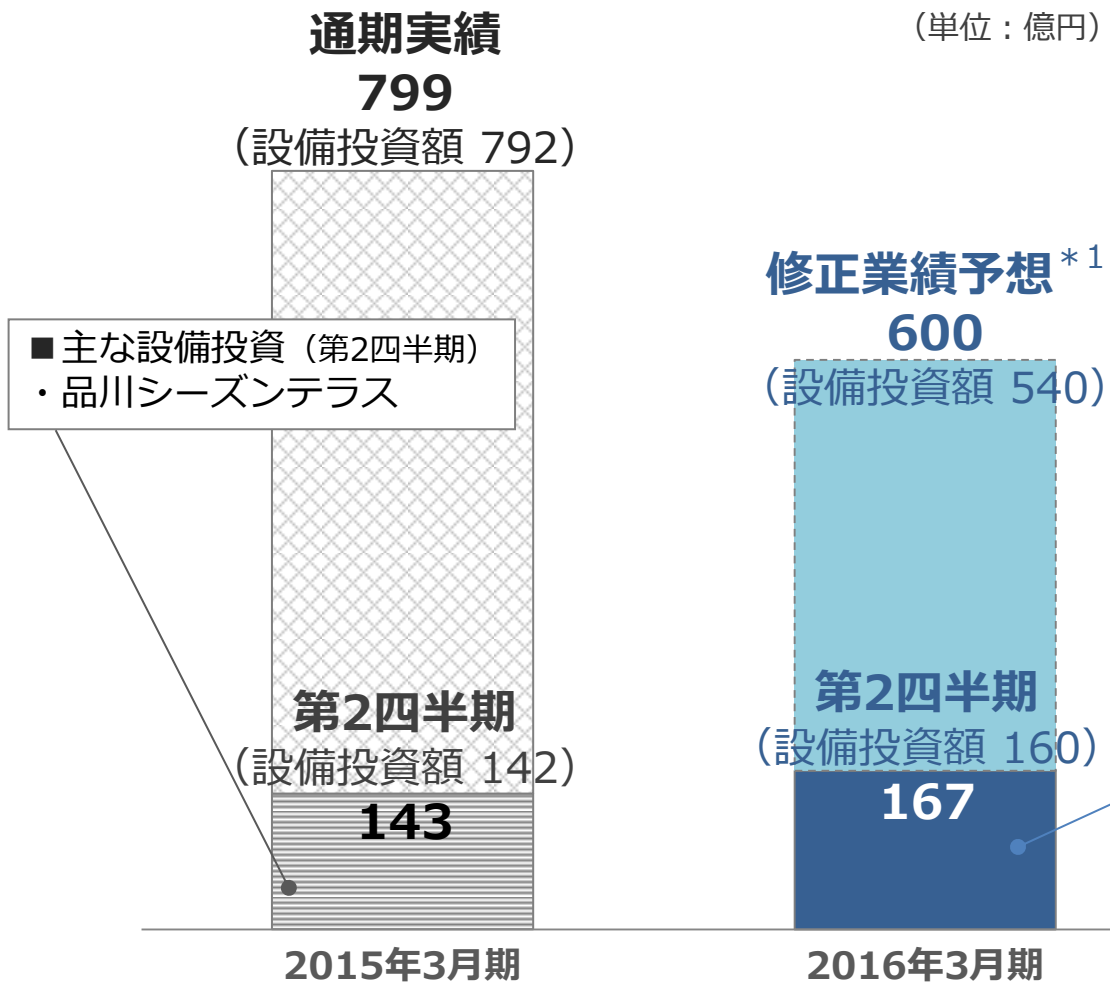
貸借対照表

(単位：億円)



投資額

(単位：億円)



■ 主な設備投資 (第2四半期)
・ 品川シーズンテラス

- ボストン2物件、新規開発ビル等の投資が進捗

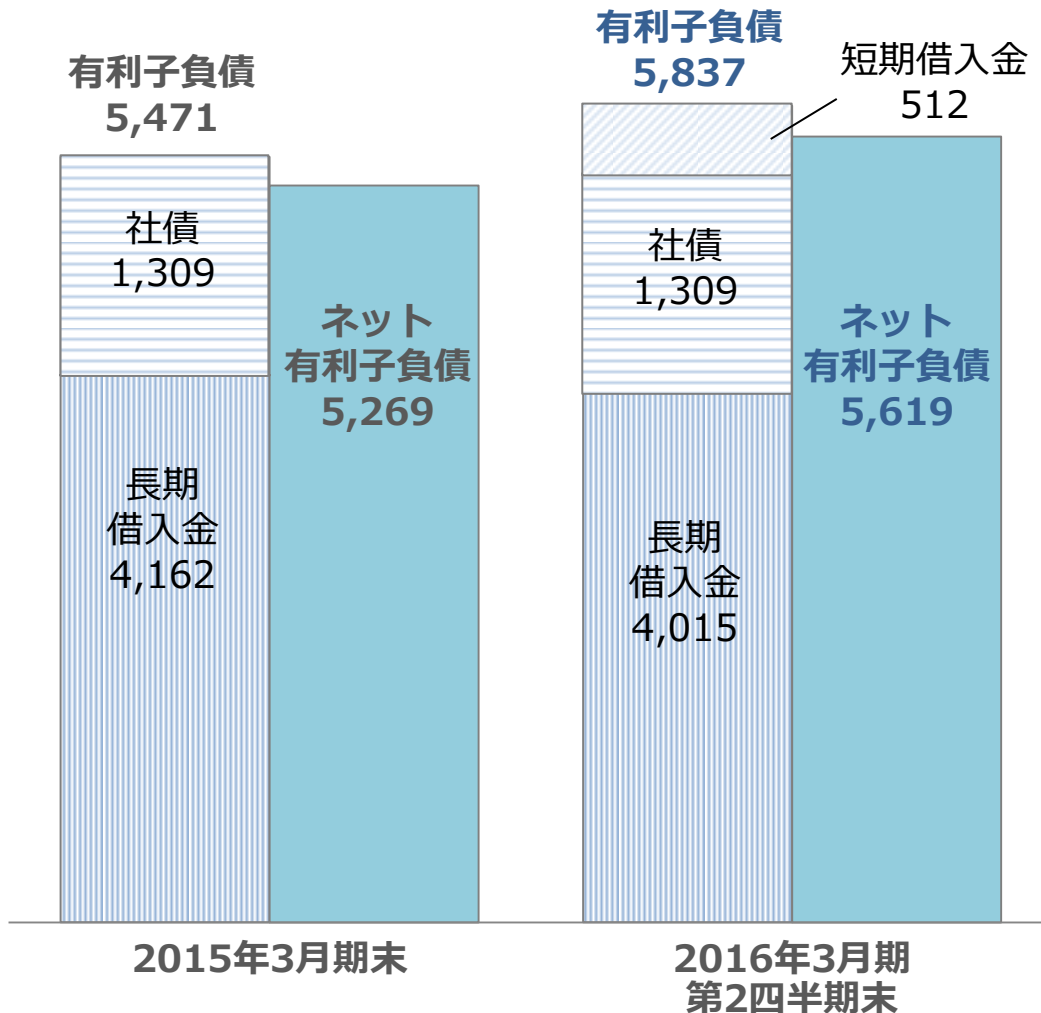
■ 主な設備投資 (第2四半期)
・ ボストン2物件
 - 141 Tremont Street
 - 27 School Street
・ 大手町2-1*²
・ アーバンネット銀座一丁目ビル
・ アーバンネット日本橋二丁目ビル

*¹ 2015年11月4日発表。当初計画の550億円より増額

*² 大手町2-1は大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟の略称

有利子負債

(単位:億円)



- 対2015年3月期末+365億円の増加
 - 分譲事業の仕入れの増加
 - ボストン2物件の取得
- 期末に向け、物件売却により有利子負債をコントロール

* 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)

平均金利・平均残存年数

	2015年3月期末	2016年3月期 第2四半期末	増減
■ 平均金利	1.12%	0.99%	△0.13
■ 平均残存年数*	5.37年	5.40年	+0.03

* 短期借入金を除く有利子負債を対象として算出

最近の取り組み

オフィス事業

品川シーズンテラス

P 38

- 現時点の契約内定率は約7割。2016年3月末の目標契約率75%に対し、順調に進捗
- 稼働率は現時点で50%超

2016年3月期 竣工（予定）物件

P 34・35・39

- コンバージョン複合施設「HIVE TOKYO」の内定率は順調に推移（2015年9月末時点8割）
- アーバンネット日本橋二丁目ビルは、リーシング中
- アーバンネット銀座一丁目ビルは、リーシング完了

大手町2-1 商業ゾーン

P 36

- 店舗および国際会議室区画のPM（プロパティマネジメント）業務を受託

NTTグループCRE

- NTTグループ保有資産の有効活用について検討

商業事業／住宅事業

ホテル・リゾート 事業部設置

- ホテル・リゾート事業を今後の成長分野と位置づけ、京都、大阪等複数案件の開発を推進中

ユニバーサルシティ 駅前プロジェクト

P 37

- 2015年10月着工。2017年6月竣工予定

マンション販売および 用地仕入

P 48

- ウエリス銀座二丁目は完売。都心物件は販売好調
- 郊外物件の販売は地域・物件によりばらつき有
- 引き続き都心での用地取得を推進

サービス付き 高齢者向け住宅

- NTTグループと連携し、継続的に開発
- 「つなぐタウンプロジェクト」における分譲マンションの販売は好調

グローバル事業

ボストンにおける収益 物件とニューヨークに おける物件取得の進展

P 47

- ボストン中心部において、3物件目となるTwo Oliver Streetを取得（2015年7月*）
- NY ミッドタウンエリアに立地する大規模オフィス物件 575 Lexington Avenueの持分を取得（2015年8月*）

オーストラリアにおけ る宅地分譲事業 Annadale プロジェクト

- メルボルン近郊において、住友林業(株)との共同事業第2弾を展開。総計画数は1,065区画
- 第1弾「335 Grices Road」、総計画数349区画の第1期販売（146区画）は堅調

事業規模

- 第2四半期累計（連結）の営業収益は13億円、営業利益は4億円
- 米国5物件、英国3物件を保有。資産規模は約500億円

* 連結時期は第3四半期

参考資料

損益計算書

(単位：百万円)

区分	①	②	②-①	主な増減内訳	③ 2016年3月期 当初計画 (2015.5.12発表)	
	2015年3月期 第2四半期	2016年3月期 第2四半期	対前年同期 増減		②/③ 進捗率	
営業収益	74,379	71,168	△ 3,210	■ 営業収益 △3,210 ・ 賃貸事業は新規ビルの収入拡大等により増収 +1,348 ・ 分譲事業は引渡戸数の減少等により減収 △4,448	168,000	42.4%
営業費用	61,108	58,880	△ 2,227			
営業利益	13,270	12,288	△ 982	■ 営業利益 △982 ・ 賃貸事業は新規ビルのコスト増により減益 △924 ・ 分譲事業は利益率の高い都心物件等の引渡により増益 +239	25,000	49.2%
営業外収益	1,091	1,279	+187	■ 営業外収益 +187 ・ 負ののれん償却額 +72 ・ 持分法による投資利益 +125		
営業外費用	3,219	3,045	△ 174	■ 営業外費用 △174 ・ 支払利息の減△133		
経常利益	11,142	10,521	△ 621		21,000	50.1%
特別利益	379	382	+2	■ 特別利益 +2 ・ 固定資産売却益 +2 (379→382)		
特別損失	491	2,023	+1,531	■ 特別損失 +1,531 ・ 固定資産売却損 +1,707 (-→1,707) ・ 固定資産除却損 △175 (491→316)		
税金等調整前 四半期純利益	11,030	8,880	△ 2,150			
法人税等	3,335	2,357	△ 977	■ 法人税等 △977 ・ 減益影響 △766、法人税率引下げ影響 △229、その他 +17		
四半期純利益	7,695	6,522	△ 1,172			
非支配株主に帰属 する四半期純利益	735	766	+30	■ 四半期包括利益 △1,803 ・ 四半期純利益 △1,172 (7,695→6,522) ・ 為替換算調整勘定 +767 (△160→606) ・ その他有価証券評価差額金 △1,385 (588→△797)		
親会社株主に帰属 する当期/四半期純利益*	6,959	5,756	△ 1,202		12,000	48.0%
四半期包括利益	8,104	6,300	△ 1,803			

* 「企業結合に関する会計基準」等を適用し、第1四半期より「当期/四半期純利益」の名称を変更

四半期損益推移

(単位：百万円)

区 分	① 2015年3月期 第2四半期 累計 (4月～9月)			② 2016年3月期 第2四半期 累計 (4月～9月)			③ 増減 (②-①)	第1四半期 会計期間 (4月～6月)	第2四半期 会計期間 (7月～9月)
	第1四半期 会計期間 (4月～6月)	第2四半期 会計期間 (7月～9月)	第2四半期 累計 (4月～9月)	第1四半期 会計期間 (4月～6月)	第2四半期 会計期間 (7月～9月)	第2四半期 累計 (4月～9月)			
売 上 高	74,379	36,272	38,107	71,168	26,681	44,487	△3,210	△9,590	6,380
営 業 利 益	13,270	6,245	7,025	12,288	3,918	8,369	△982	△2,326	1,344
経 常 利 益	11,142	5,217	5,925	10,521	3,113	7,408	△621	△2,104	1,483
親会社株主に帰属 する四半期純利益*	6,959	3,513	3,446	5,756	2,198	3,558	△1,202	△1,314	112

* 「企業結合に関する会計基準」等を適用し、第1四半期より「四半期純利益」の名称を変更

セグメント別損益状況

(単位：百万円)

区分	①	②	②-①	主な増減内訳	③ 2016年3月期 当初計画 (2015.5.12発表)		
	2015年3月期 第2四半期	2016年3月期 第2四半期	対前年同期 増減		②/③ 進捗率		
不動産賃貸事業	営業収益	43,613	44,962	+1,348	■ 営業収益 +1,348 ・ 既存 +403、新規 +750、その他 +194	108,000	41.6%
	営業利益	12,028	11,103	△ 924	■ 営業利益 △924 ・ 営業総利益 △810 (既存 +922、新規 △1,388、その他 △345) ・ 販管費の増 △114	26,000	42.7%
	営業利益率	27.6%	24.7%	△ 2.9 ポイント		24.1%	-
分譲事業	営業収益	25,074	20,625	△ 4,448	■ 営業収益 △4,448 ・ マンション引渡戸数 (528戸→433戸)、単価 (46→43) ・ マンション△4,696、宅地分譲等+247	47,000	43.9%
	営業利益	3,160	3,399	+239	■ 営業利益 +239 ・ 営業総利益 +182 (マンション+103、宅地分譲等+79) ・ 販管費の減 +56	4,000	85.0%
	営業利益率	12.6%	16.5%	+3.9 ポイント		8.5%	-
その他の事業	営業収益	8,031	8,520	+488	■ 営業収益 +488 ・ 建物管理収入+332 ・ ビル運営サポート (会議室等) +170	19,000	44.8%
	営業利益	634	614	△ 19		2,000	30.7%
	営業利益率	7.9%	7.2%	△ 0.7 ポイント		10.5%	-

通期業績予想

(単位：百万円)

区分	① 2016年3月期 第2四半期	② 2016年3月期 当初計画*2	③2016年3月期修正業績予想*3			
				③-② 対当初計画	①/③ 進捗率	
営業収益	71,168	168,000	180,000	12,000	39.5%	
営業利益	12,288	25,000	35,000	10,000	35.1%	
経常利益	10,521	21,000	31,500	10,500	33.4%	
親会社株主に帰属する 当期/四半期純利益*1	5,756	12,000	15,000	3,000	38.4%	
賃貸	営業収益	44,962	108,000	120,000	12,000	37.5%
	営業利益	11,103	26,000	35,000	9,000	31.7%
	営業利益率	24.7%	24.1%	29.2%	+5.1ポイント	-
分譲	営業収益	20,625	47,000	47,000	0	43.9%
	営業利益	3,399	4,000	5,000	1,000	68.0%
	営業利益率	16.5%	8.5%	10.6%	+2.1ポイント	-
その他	営業収益	8,520	19,000	19,000	0	44.8%
	営業利益	614	2,000	1,500	△500	41.0%
	営業利益率	7.2%	10.5%	7.9%	△2.6ポイント	-

*1 「企業結合に関する会計基準」等を適用し、第1四半期より「当期/四半期純利益」の名称を変更

*2 2015年5月12日発表 *3 2015年11月4日発表

貸借対照表

(単位：百万円)

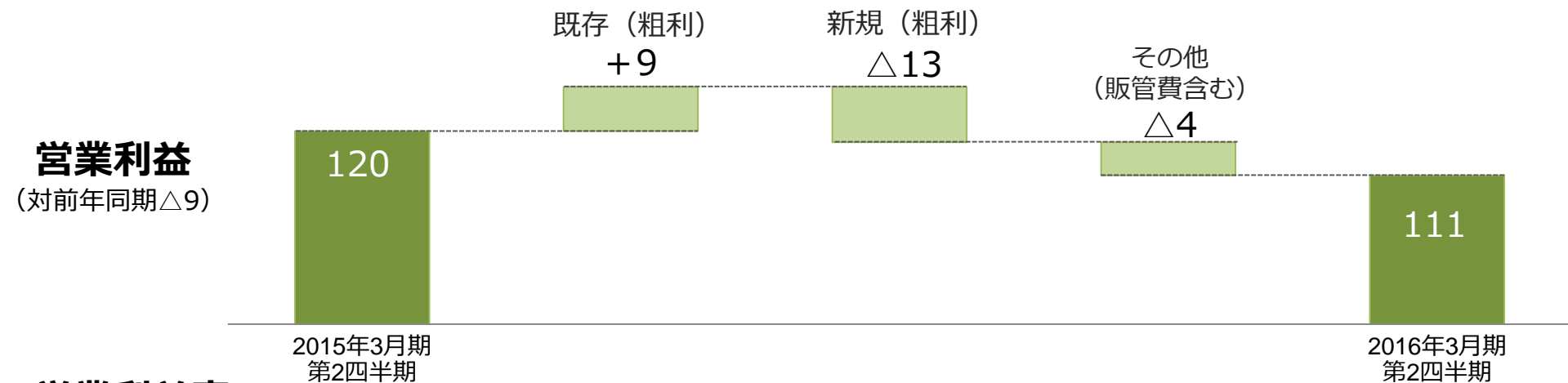
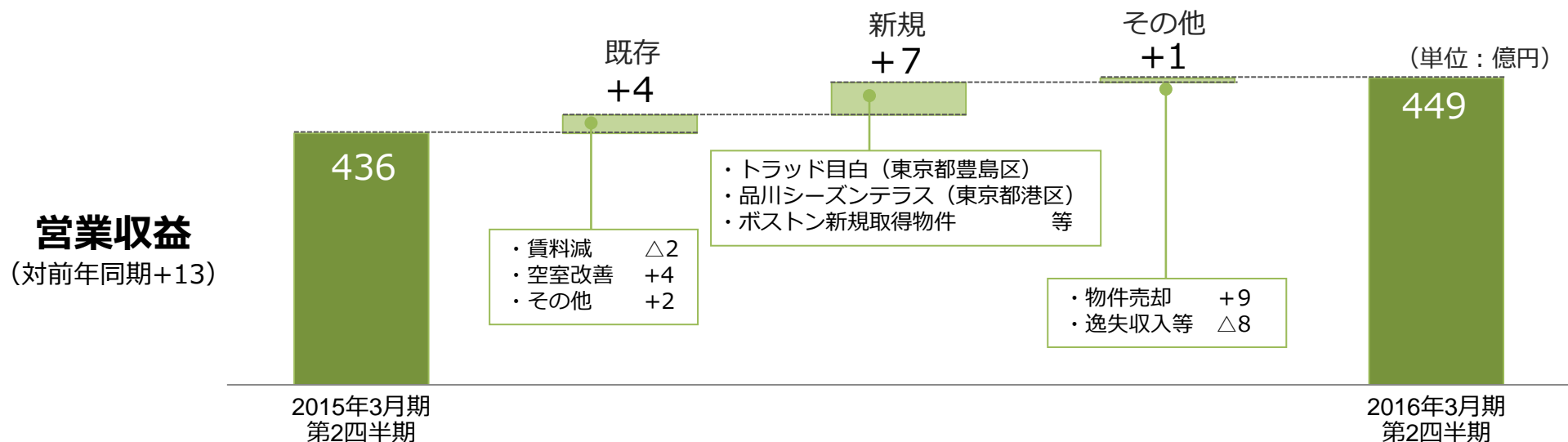
区分	①2015年3月 期末	②2016年3月 第2四半期末	②-① 対前期末増減	主な増減内訳
資産合計	1,033,220	1,051,583	+18,362	
流動資産	128,512	154,221	+25,709	
現金及び預金	17,891	21,015	+3,124	
たな卸資産	93,571	111,768	+18,197	■ たな卸資産 +18,197 ・分譲事業 +17,488 (前年度末 58,997→当四半期末 76,485) 仕入 +32,222、販売 △14,646、為替 △69
その他の流動資産	17,049	21,437	+4,388	・賃貸事業 +597 (前年度末 34,352→当四半期末 34,949) 仕入 +1,562、販売 △1,122、為替 +482
(再掲) 営業未収入金	5,569	9,980	+4,410	■ 営業未収入金 +4,410 ・マンション販売に係る営業未収入金 +5,204
固定資産	904,708	897,361	△ 7,347	
有形固定資産	834,792	827,879	△ 6,912	■ 有形固定資産 △6,912 ・取得 +10,412、減価償却 △10,903、売却 △6,968、為替 +733
無形固定資産	24,556	24,953	+396	
投資その他の資産	45,359	44,528	△ 831	
負債合計	787,579	806,485	+18,905	
流動負債	98,874	126,967	+28,092	
短期有利子負債	53,200	97,414	+44,214	■ 有利子負債 +36,578 (前年度末 547,189→当四半期末 583,768) ネット有利子負債 +35,003 (前年度末 526,925→当四半期末 561,929)
その他の流動負債	45,674	29,552	△ 16,122	■ その他の流動負債 △16,122 ・マンション工事代金等の営業未払金 △4,342 ・その他の未払金 △11,950 (長期未払金からの振替分 +3,934含む)
固定負債	688,704	679,518	△ 9,186	
長期有利子負債	493,989	486,353	△ 7,636	■ その他の固定負債 △1,550 ・長期未払金 (大手町2-1計画) △3,934 (流動負債へ振替)
その他の固定負債	194,715	193,164	△ 1,550	・負ののれん +2,622 (企業結合に関する会計基準等における遡及処理の適用 +3,579)
純資産合計	245,641	245,097	△ 543	
株主資本	191,134	190,678	△ 456	■ 株主資本 △456 ・親会社株主に帰属する四半期純利益 +5,756
その他の包括利益累計額	9,776	9,553	△ 222	・配当金 △2,632
非支配株主持分	44,730	44,866	+135	・企業結合に関する会計基準等における遡及処理の適用 △3,579
負債純資産合計	1,033,220	1,051,583	+18,362	

キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

区分	① 2015年3月期 第2四半期	② 2016年3月期 第2四半期	主な内訳	②-① 対前年同期 増減
営業活動によるキャッシュ・フロー (A)	19,787	△ 12,441	■ 営業活動によるキャッシュ・フロー △12,441 (前期比△32,228)	△ 32,228
税金等調整前四半期純利益	11,030	8,880	・税金等調整前四半期純利益および減価償却 20,819	△ 2,150
減価償却費	11,592	11,938		346
その他の営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,836	△ 33,260		△ 30,424
売上債権の増減額(△：増加)	11,549	△ 4,410	・売上債権(マンション販売代金等)の増加 △4,410	△ 15,960
たな卸資産の増減額(△：増加)	△ 1,675	△ 18,125	・たな卸資産の増加 △18,125 (仕入 △33,785、販売 +15,769)	△ 16,450
仕入債務の増減額(△：減少)	△ 6,864	△ 4,345	・仕入債務(マンション工事代金等)の減少 △4,345	2,518
受入敷金保証金の増減額(△：減少)	△ 88	193		281
法人税等の支払額	△ 1,764	△ 2,825		△ 1,060
その他	△ 3,993	△ 3,746		247
投資活動によるキャッシュ・フロー (B)	△ 17,901	△ 18,573	■ 投資活動によるキャッシュ・フロー △18,573 (前期比△671)	△ 671
有形固定資産の取得による支出	△ 18,803	△ 23,196	・有形固定資産の取得 △23,196 (主な設備投資 ポストン2物件、大手町2-1等)	△ 4,392
有形固定資産の売却による収入	798	5,603	・有形固定資産の売却 5,603	4,805
その他の投資活動によるキャッシュ・フロー	102	△ 981		△ 1,083
フリー・キャッシュ・フロー (A+B)	1,885	△ 31,014	■ フリー・キャッシュ・フロー ・たな卸資産の増加、有形固定資産の取得等によりフリーキャッシュフローは△31,014 (前期比△32,900)	△ 32,900
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,312	32,614	■ 財務活動によるキャッシュ・フロー ・有利子負債の増加に伴い財務活動のキャッシュフローは32,614 (前期比+33,927)	33,927
有利子負債の増減額(△：減少)	2,142	35,905		33,763
配当金の支払額	△ 2,633	△ 2,632		0
その他の財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 821	△ 658		164
現金及び現金同等物に係る換算差額	△ 51	25		76
現金及び現金同等物の期首残高	18,798	20,153		1,354
現金及び現金同等物の期末残高	19,319	21,779		2,459

不動産賃貸事業 営業収益・営業利益増減要因



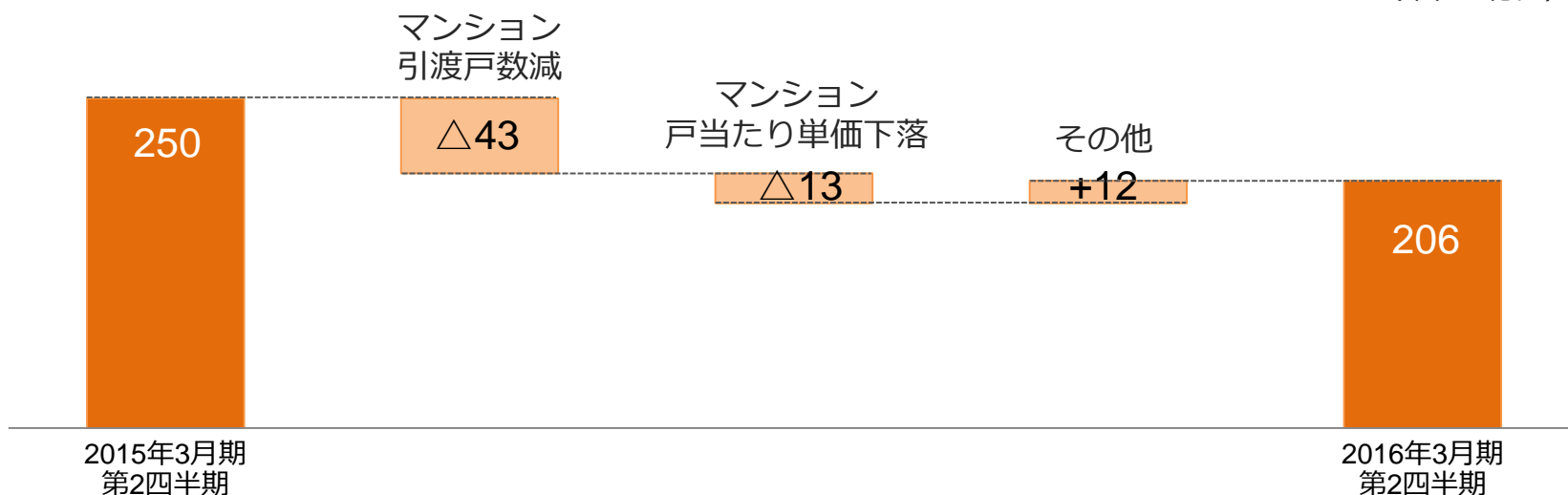
営業利益率
(対前年同期 $\Delta 2.9$ ポイント) **27.6%**

24.7%

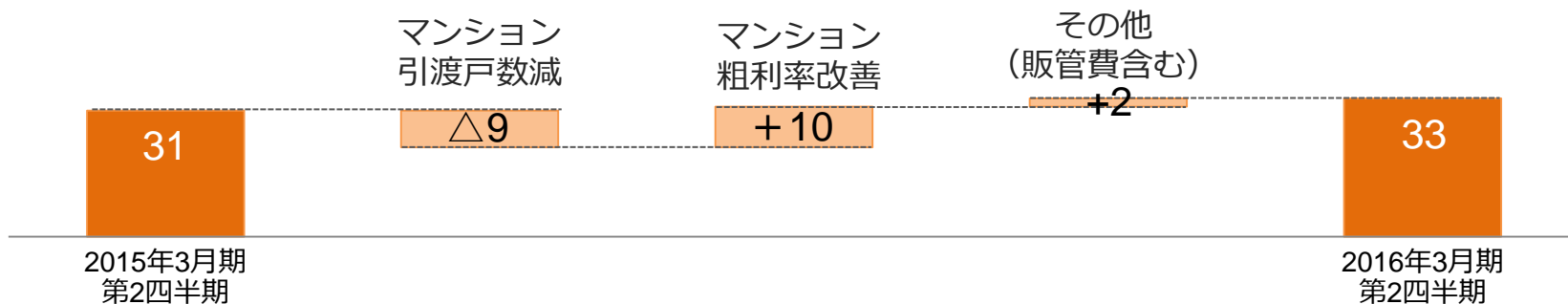
分譲事業 営業収益・営業利益増減要因

(単位：億円)

営業収益 (対前年同期△44)



営業利益 (対前年同期+2)



営業利益率 (対前年同期+3.9ポイント)

12.6%

16.5%

主要物件概要

プロジェクトマップ（都心部）

※分譲プロジェクト除く



【都心5区新規プロジェクト】

- ① アーバンネット日本橋二丁目ビル
- ② アーバンネット銀座一丁目ビル
- ③ 大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟

【竣工済みプロジェクト】

- ④ 品川シーズンテラス
- ⑤ HIVE TOKYO

【都心5区フラッグシップビル】

- ⑥ アーバンネット大手町ビル
- ⑦ 大手町ファーストスクエア
- ⑧ JAビル・経団連会館
- ⑨ 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー
- ⑩ 秋葉原UDX
- ⑪ アーバンネット神田ビル
- ⑫ シーバンスN館
- ⑬ グランパーク
- ⑭ 東京オペラシティ

① 新規プロジェクト：アーバンネット日本橋二丁目ビル



プロジェクト概要

所 在	東京都中央区	
主 な 用 途	オフィス	
土 地 面 積	1,687㎡	
延 床 面 積	14,795㎡	
建 物 規 模	地上10階、地下1階	
保 有 形 態	単独	
着 工	2014年6月	
竣 工	2016年1月（予定）	



② 新規プロジェクト：アーバンネット銀座一丁目ビル

プロジェクト概要

所 在	東京都中央区
主 な 用 途	オフィス
土 地 面 積	1,737㎡
延 床 面 積	11,720㎡
建 物 規 模	地上8階、地下1階
保 有 形 態	単独
着 工	2014年11月
竣 工	2016年2月（予定）

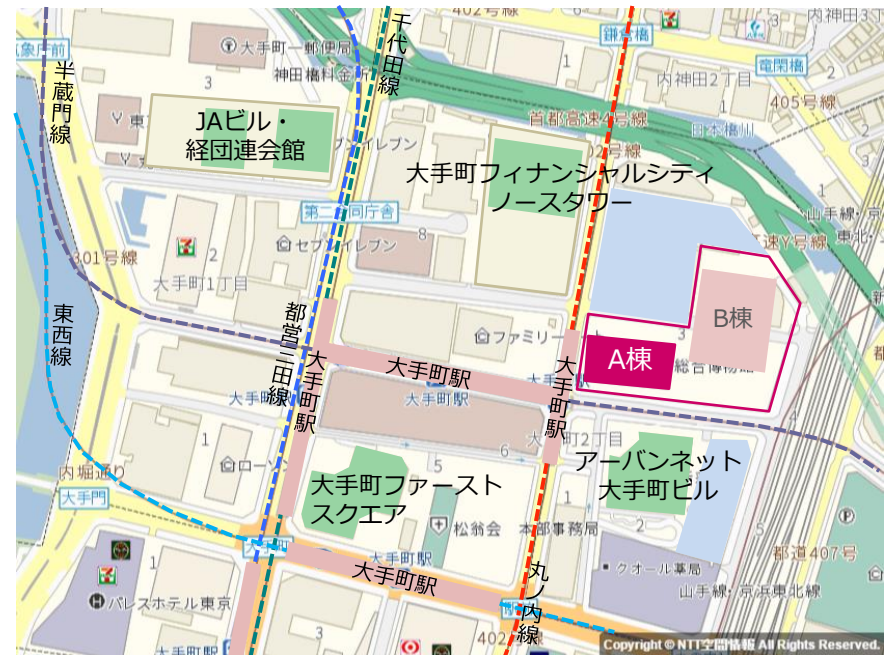


③ 新規プロジェクト：大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟



プロジェクト概要

所 在	東京都千代田区
主 な 用 途	オフィス、商業
土 地 面 積	約19,900㎡ (A棟・B棟全体)
延 床 面 積	約202,000㎡ (A棟全体) 〔約35,000㎡ (当社持分) 〕
建 物 規 模	地上35階、地下3階 (A棟)
保 有 形 態	共同
着 工	2015年5月
竣 工	2018年7月 (予定)



新規プロジェクト：ユニバーサルシティ駅前プロジェクト

プロジェクト概要



所 在	大阪府大阪市	
主 な 用 途	商業（ホテル、ブライダル）	
土 地 面 積	2,639㎡	
延 床 面 積	20,808㎡	
建 物 規 模	地上17階、地下1階	
客 室 数	390室	
保 有 形 態	単独	
着 工	2015年10月	
竣 工	2017年6月（予定）	



④ 竣工済みプロジェクト：品川シーズンテラス

プロジェクト概要

所 在	東京都港区
主 な 用 途	オフィス、商業
土 地 面 積	49,547㎡ (全体)
延 床 面 積	202,716㎡ (全体)
建 物 規 模	地上32階、地下1階
保 有 形 態	共同
着 工	2012年2月
竣 工	2015年2月



⑤ 竣工済みプロジェクト：HIVE TOKYO

プロジェクト概要

所在地	東京都千代田区
主な用途	オフィス、住宅
土地面積	199㎡
延床面積	1,394㎡
建物規模	地上10階
保有形態	単独
竣工	1992年12月
リニューアル完了	2015年7月

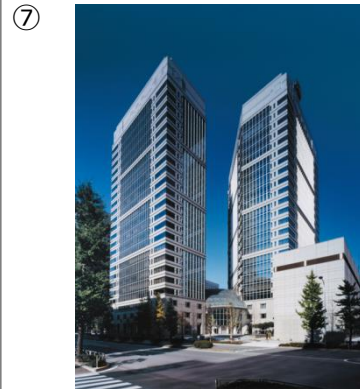


既存プロジェクト：オフィス

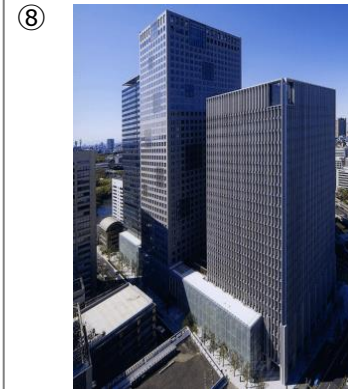
東京都心5区



写真：三輪晃久写真研究所



写真：カガ・アンド・パートナーズ



東京都心5区				
	⑥ 	⑦ 	⑧ 	⑨ 
物件名	アーバンネット 大手町ビル	大手町ファースト スクエア	JAビル・経団連会館	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー
所在	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区
主な用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
基準階面積	3,251㎡	1,632㎡ (West) 1,626㎡ (East)	1,680㎡ (JAビル) 1,711㎡ (経団連会館)	2,369㎡
延床面積	117,618㎡	54,284㎡ (当社所有持分)	26,517㎡ (当社所有持分、 JAビル・経団連会館合計)	8,949㎡ (当社所有持分)
建物規模	地上22階、地下5階	地上23階、地下5階(West) 地上23階、地下4階 (East)	地上37階、地下3階 (JAビル) 地上23階、地下4階 (経団連会館)	地上31階、地下4階
竣工	1990年6月	1992年2月 (West) 1997年5月 (East)	2009年4月	2012年10月

既存プロジェクト：オフィス

	東京都心5区		
	<p>⑩</p>  <p>(商業：アキバ・イチ) 写真：フォワードストローク</p>	<p>⑪</p>  <p>写真：フォワードストローク</p>	<p>⑫</p>  <p>(商業：アモール) 写真：門馬金昭写真事務所</p>
物件名	秋葉原UDX	アーバンネット神田ビル	シーバンスN館
所在	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都港区
主な用途	オフィス、商業	オフィス	オフィス、商業
基準階面積	4,804㎡	546㎡	1,967㎡
延床面積	155,629㎡	14,266㎡	78,488㎡
建物規模	地上22階、地下3階	地上19階、地下1階	地上24階、地下2階
竣工	2006年1月	2012年7月	1991年1月

既存プロジェクト：オフィス

	東京都心5区		首都圏	地方主要都市
	⑬  写真：三輪晃久写真研究所	⑭  写真：川澄建築写真事務所	 写真：川澄建築写真事務所	 写真：フォワードストローク
物件名	グランパーク		NTT幕張ビル	アーバンネット札幌ビル
所在	東京都港区		千葉県千葉市	北海道札幌市
主な用途	オフィス		オフィス	オフィス
基準階面積	2,059㎡		4,217㎡	2,441㎡
延床面積	117,659㎡（当社所有持分、タワー・ハイツ全体）		170,499㎡	31,255㎡
建物規模	地上34階、地下4階		地上26階、地下1階	地上10階、地下1階
竣工	1996年8月		1993年6月	2004年10月

既存プロジェクト：オフィス

地方主要都市



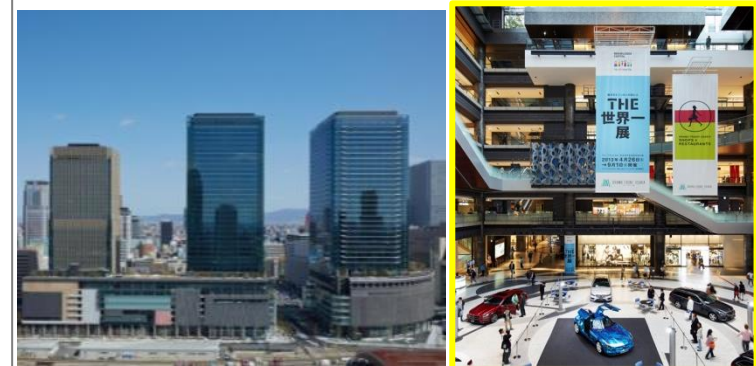
(商業：プロッサ)

写真：車田写真研究所



(商業：ラクエ)

写真：フォワードストローク



写真：フォワードストローク

	地方主要都市		
物件名	アーバンネット名古屋ビル	アーバンネット四条烏丸ビル	グランフロント大阪
所在	愛知県名古屋市	京都府京都市	大阪府大阪市
主な用途	オフィス、商業	オフィス、商業	オフィス、商業
基準階面積	1,959㎡	1,584㎡	2,679㎡ (タワーA)、2,603㎡ (タワーB) 1,707㎡ (タワーC)
延床面積	75,047㎡	16,088㎡	481,628㎡ (全体)
建物規模	地上22階、地下3階	地上7階、地下1階	地上38階、地下3階 (タワーA・タワーB) 地上33階、地下3階 (タワーC)
竣工	2005年9月	2010年10月	2013年3月

既存プロジェクト：商業

	東京都心5区			首都圏
	 <p>写真：川澄建築写真事務所</p>	 <p>写真：SS東京</p>	 <p>写真：三輪晃久写真研究所</p>	
物件名	原宿クエスト	フェスタ麻布	プラセオ青山	町田NTビル
所在	東京都渋谷区	東京都港区	東京都港区	東京都町田市
主な用途	商業	商業	商業	商業
延床面積	5,367㎡	3,214㎡	18,674㎡	7,592㎡ (当社所有持分)
建物規模	地上4階、地下2階	地上6階、地下2階	地上11階、地下3階	地上7階、地下2階
竣工	1988年3月	1990年5月	1992年4月	1992年10月

既存プロジェクト：商業

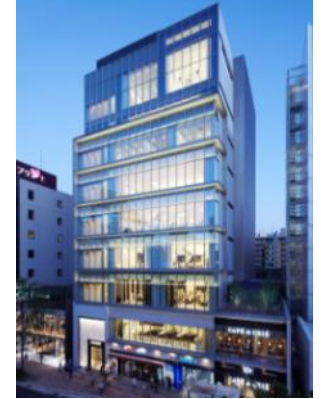
地方主要都市



写真：川澄建築写真事務所



写真：フォワードストローク



	地方主要都市				
物件名	新風館	NTTクレド基町ビル (パセーラ)	NTT-Tビル	アーバンネット天神ビル (レソラ天神)	レソラ サウステラス
所在	京都府京都市	広島県広島市	福岡県福岡市	福岡県福岡市	福岡県福岡市
主な用途	商業	商業	商業	商業、オフィス	商業
延床面積	6,104㎡	160,418㎡	61,506㎡	14,796㎡	6,184㎡
建物規模	地上3階	地上35階、地下2階	地上7階、地下3階	地上9階、地下1階	地上9階
竣工	2001年1月	1994年3月	1996年9月	2011年8月	2013年4月 (一部) 2013年8月 (全体)

グローバルプロジェクト：英国

英国			
	 <p>リニューアル工事後の竣工イメージ</p>		
物件名	1 King William Street	20 Finsbury Circus	265 Strand
所在	英国ロンドン	英国ロンドン	英国ロンドン
主な用途	オフィス	オフィス	オフィス、商業
保有形態	単独	単独	単独
貸床面積	約9.9万sqf* (約9,200㎡*)	約8.6万sqf (約8,000㎡)	約7.5万sqf (約7,000㎡)
建物規模	地上8階*、地下1階	地上7階、地下1階	地上8階、地下1階
取得	2011年6月 2016年8月までリニューアル工事（予定）	2012年9月	2013年4月

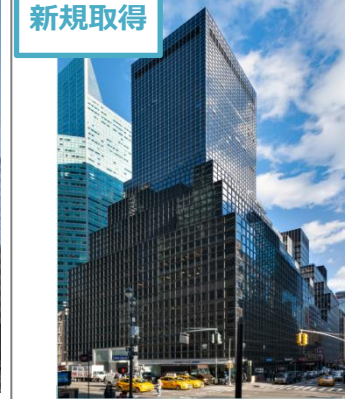
*リニューアル工事実施後

グローバルプロジェクト：米国

米国



リニューアル工事後の竣工イメージ



	米国				
物件名	119 West 25th Street	141 Tremont Street	27 School Street	Two Oliver Street	575 Lexington Avenue
所在	米国ニューヨーク	米国ボストン	米国ボストン	米国ボストン	米国ニューヨーク
主な用途	オフィス、商業	オフィス	オフィス、商業	オフィス、商業	オフィス、商業
保有形態	共同	共同	共同	共同	共同
貸床面積	約13.7万sqf* (約12,700㎡*)	約6.8万sqf (約6,300㎡)	約6.2万sqf (約5,800㎡)	約22.3万sqf (約20,700㎡)	約74.5万sqf (約69,200㎡)
建物規模	地上11階、地下1階	地上13階	地上6階、地下1階	地上11階、地下1階	地上35階、地下2階
取得	2013年12月 2016年4月までリニューアル 工事（予定）	2015年1月	2015年1月	2015年7月	2015年8月

*リニューアル工事実施後

2016年3月期引渡

分譲マンション

Wellith



ウエリス銀座二丁目

所 在	東京都中央区
総 戸 数	54戸
引 渡 開 始	2015年8月



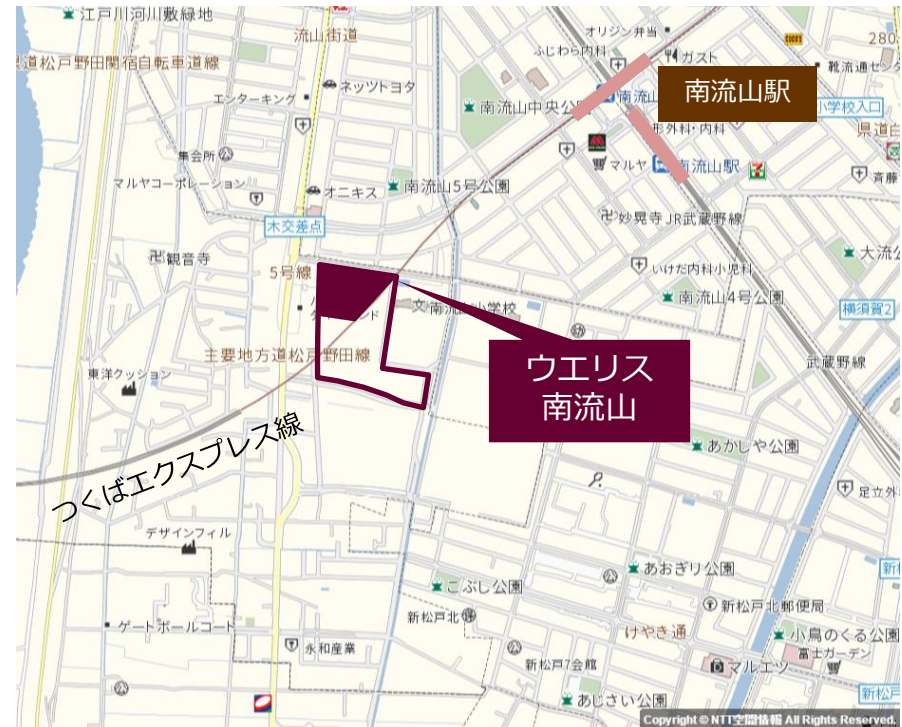
2016年3月期引渡

分譲マンション

Wellith



ウエリス南流山	
所在地	千葉県流山市
総戸数	345戸
引渡開始	2015年9月



ディスクレーマー

本資料における、当社の計画、戦略および意見並びにその他の記述のうち、歴史的事実でないものは、将来の業績に関する見通しであり、リスクや不確実性を内包するものです。これらは、現在入手可能な情報をもとにした当社の仮定および意見に基づいており、実際の業績は、環境の変化およびその他の事由により、大きく異なる可能性があります。

これらの情報の掲載は投資勧誘を目的にしたものではありません。情報に依拠して投資判断を下すことはお控えいただき、投資に関するご決定は皆さまご自身のご判断で行うようお願いいたします。

特に断りのない場合、本資料は日本において一般に公正妥当と認められた会計原則に基づいて作成しています。