

2016年3月期 第3四半期決算 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
不動産賃貸事業	P4
分譲事業	P4
参考. 開発プロジェクト・竣工済プロジェクト	P5
海外リニューアルプロジェクト・海外新規取得物件	P6

2016年2月2日

1. 連結決算

【連結損益計算書】

(単位:百万円)

	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度				2015年度			修正業績予想 ^{※1}
				1Q 2014/6	2Q 2014/9	3Q 2014/12	4Q 2015/3	1Q 2015/6	2Q 2015/9	3Q 2015/12	
営業収益	136,842	163,168	189,186	36,272	74,379	101,251	152,052	26,681	71,168	105,728	180,000
営業費用	111,477	135,767	158,727	30,026	61,108	83,920	127,215	22,762	58,880	87,824	145,000
営業利益	25,365	27,401	30,458	6,245	13,270	17,330	24,836	3,918	12,288	17,904	35,000
営業外収益	2,321	2,500	2,326	565	1,091	1,624	2,148	723	1,279	1,915	—
(再掲)負のれん償却額	1,926	1,926	1,853	445	890	1,335	1,780	481	963	1,444	—
(再掲)持分法による投資利益	77	82	71	31	37	73	45	88	162	253	—
営業外費用	8,457	7,885	7,919	1,593	3,219	4,982	6,590	1,529	3,045	4,521	—
(再掲)支払利息	7,938	7,665	7,077	1,560	3,149	4,751	6,300	1,521	3,016	4,481	—
経常利益	19,229	22,016	24,865	5,217	11,142	13,972	20,395	3,113	10,521	15,298	31,500
特別利益	60	389	8,576	377	379	379	1,850	382	382	395	—
特別損失	2,863	3,436	13,103	43	491	632	3,375	54	2,023	3,507	—
税金等調整前当期/四半期純利益	16,425	18,969	20,338	5,551	11,030	13,719	18,869	3,441	8,880	12,186	—
法人税等	△ 2,951	5,544	7,534	1,640	3,335	4,053	△ 620	874	2,357	3,155	—
当期/四半期純利益 ^{※2}	19,376	13,425	12,803	3,910	7,695	9,665	19,490	2,567	6,522	9,030	—
非支配株主に帰属する当期/四半期純利益 ^{※2}	3,790	1,351	1,460	397	735	1,043	3,255	368	766	1,145	—
親会社株主に帰属する当期/四半期純利益 ^{※2}	15,586	12,073	11,343	3,513	6,959	8,622	16,235	2,198	5,756	7,885	15,000

【連結包括利益計算書】

包括利益	18,209	16,487	16,274	3,786	8,104	11,458	23,671	1,442	6,300	7,717	—
当期/四半期純利益 ^{※2}	19,376	13,425	12,803	3,910	7,695	9,665	19,490	2,567	6,522	9,030	—
その他の包括利益	△ 1,166	3,062	3,470	△ 124	409	1,792	4,180	△ 1,125	△ 222	△ 1,312	—

【連結貸借対照表】

資産合計	928,537	941,050	985,507	978,412	977,256	1,029,705	1,033,220	1,039,431	1,051,583	1,062,129	—
流動資産	129,941	131,843	125,351	118,855	115,676	121,702	128,512	136,965	154,221	157,538	—
現金及び預金	9,924	12,148	18,313	18,942	18,993	21,097	17,891	16,271	21,015	18,134	—
たな卸資産	94,206	87,684	78,497	81,827	79,889	86,817	93,571	107,308	111,768	123,289	—
その他流動資産	25,810	32,009	28,539	18,085	16,793	13,787	17,049	13,384	21,437	16,115	—
(再掲)その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資	2,845	2,470	595	573	436	563	2,372	676	823	464	—
固定資産	798,595	809,207	860,155	859,556	861,580	908,003	904,708	902,466	897,361	904,590	—
有形固定資産	748,763	760,907	811,035	810,556	811,686	856,164	834,792	831,102	827,879	831,080	—
無形固定資産	4,562	5,756	5,427	5,184	5,303	5,555	24,556	24,826	24,953	25,430	—
投資その他の資産	45,269	42,544	43,692	43,815	44,590	46,283	45,359	46,538	44,528	48,079	—
負債合計	724,810	727,215	756,915	748,898	743,845	795,947	787,579	798,820	806,485	818,495	—
流動負債	88,727	177,439	101,021	105,266	117,821	135,533	98,874	99,935	126,967	153,218	—
短期有利子負債	50,324	128,487	57,886	79,037	84,594	100,926	53,200	66,898	97,414	112,209	—
その他の流動負債	38,403	48,951	43,135	26,228	33,227	34,606	45,674	33,037	29,552	41,008	—
固定負債	636,082	549,775	655,893	643,631	626,023	660,414	688,704	698,885	679,518	665,277	—
長期有利子負債	455,481	377,505	449,367	437,873	424,680	458,341	493,989	505,103	486,353	481,677	—
その他の固定負債	180,601	172,270	206,525	205,758	201,343	202,073	194,715	193,781	193,164	183,600	—
純資産合計	203,727	213,835	228,591	229,513	233,411	233,757	245,641	240,611	245,097	243,633	—
(再掲)その他包括利益累計額	△ 1,122	1,948	5,596	5,472	6,005	7,389	9,776	8,650	9,553	8,463	—
(再掲)非支配株主持分 ^{※2}	37,714	37,614	42,975	42,996	42,915	42,847	44,730	44,840	44,866	44,996	—

【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	3,704	48,089	51,870	—	19,787	—	36,988	—	△ 12,441	—	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 23,033	△ 39,885	△ 37,962	—	△ 17,901	—	△ 67,778	—	△ 18,573	—	—
フリー・キャッシュ・フロー	△ 19,329	8,203	13,907	—	1,885	—	△ 30,789	—	△ 31,014	—	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,650	△ 6,660	△ 8,656	—	△ 1,312	—	31,777	—	32,614	—	—
現金及び現金同等物期末残高	10,960	12,809	18,798	—	19,319	—	20,153	—	21,779	—	—

※1 2015年11月4日発表

※2 「企業結合に関する会計基準」等を適用し、2016年3月期第1四半期より連結財務諸表における表示科目を変更

【主要な経営指標等】

(単位:百万円)

	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度				2015年度			修正業績予想 ^{※1}
				1Q 2014/6	2Q 2014/9	3Q 2014/12	4Q 2015/3	1Q 2015/6	2Q 2015/9	3Q 2015/12	
<総資産関連>											
総資産	928,537	941,050	985,507	978,412	977,256	1,029,705	1,033,220	1,039,431	1,051,583	1,062,129	—
総資産利益率(ROA) %	3.0	3.1	3.4	—	—	—	2.6	—	—	—	—
たな卸資産	94,206	87,684	78,497	81,827	79,889	86,817	93,571	107,308	111,768	123,289	—
└ 分譲事業用たな卸資産	85,222	72,278	56,560	52,851	51,201	57,205	58,997	73,278	76,485	88,671	—
投資額	28,807	46,856	62,778	7,560	14,340	64,268	79,979	7,748	16,742	33,243	60,000
└ (再掲)設備投資額	28,793	46,390	61,495	7,515	14,295	63,979	79,268	7,344	16,050	29,616	54,000

<自己資本関連>

自己資本	166,012	176,221	185,616	186,517	190,496	190,910	200,910	195,770	200,231	198,636	—
自己資本比率 %	17.9	18.7	18.8	19.1	19.5	18.5	19.4	18.8	19.0	18.7	—
自己資本当期純利益率(ROE) %	9.7	7.1	6.3	—	—	—	8.4	—	—	—	—
1株当たり当期/四半期純利益 ^{※2} 円	47.36	36.68	34.46	10.67	21.15	26.20	49.33	6.68	17.49	23.96	45.58
1株当たり年間配当金 ^{※2} 円	14.00	16.00	16.00	—	—	—	16.00	—	—	—	16.00
配当金総額	4,607	5,265	5,265	—	—	—	5,265	—	—	—	5,265
配当性向 %	29.6	43.6	46.4	—	—	—	32.4	—	—	—	35.1
自己資本配当率(DOE) %	2.9	3.1	2.9	—	—	—	2.7	—	—	—	—

<有利子負債関連>

有利子負債	505,805	505,993	507,253	516,911	509,274	559,268	547,189	572,002	583,768	593,886	—
ネット有利子負債	493,034	491,373	488,345	497,395	489,844	537,607	526,925	555,054	561,929	575,287	—
ネット有利子負債/EBITDA 倍	9.8	9.6	8.9	—	—	—	10.9	—	—	—	—
ネットD/Eレシオ 倍	2.42	2.30	2.14	2.17	2.10	2.30	2.15	2.31	2.29	2.36	—
インタレストカバレッジレシオ 倍	0.5	6.2	7.3	—	6.3	—	5.8	—	—	—	—
EBITDAインタレストカバレッジレシオ 倍	6.3	6.7	7.8	7.7	7.9	7.3	7.7	6.5	8.0	8.0	—
経常利益インタレストカバレッジレシオ 倍	2.4	2.9	3.5	3.3	3.5	2.9	3.2	2.0	3.5	3.4	—

*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^{※3}

*自己資本比率 = 自己資本 ÷ 当期末総資産 × 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^{※3} ÷ 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^{※3} ÷ 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 2015年11月4日発表

※2 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

※3 「企業結合に関する会計基準」等を適用し、2016年3月期第1四半期より連結財務諸表における表示科目を変更

2. セグメント情報

【概況】

(単位:百万円)

	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度				2015年度				修正業績予想※
				1Q 2014/6	2Q 2014/9	3Q 2014/12	4Q 2015/3	1Q 2015/6	2Q 2015/9	3Q 2015/12		
営業収益	136,842	163,168	189,186	36,272	74,379	101,251	152,052	26,681	71,168	105,728	180,000	
不動産賃貸事業	91,069	94,509	96,595	21,151	43,613	64,676	91,739	21,079	44,962	68,330	120,000	
分譲事業	28,484	54,939	79,537	12,883	25,074	27,813	46,626	3,097	20,625	28,985	47,000	
その他	23,223	18,930	18,532	3,340	8,031	12,361	18,825	3,710	8,520	12,830	19,000	
消去	△ 5,934	△ 5,209	△ 5,478	△ 1,103	△ 2,340	△ 3,600	△ 5,140	△ 1,205	△ 2,939	△ 4,417	△ 6,000	
営業利益	25,365	27,401	30,458	6,245	13,270	17,330	24,836	3,918	12,288	17,904	35,000	
不動産賃貸事業	27,482	29,216	27,189	5,883	12,028	17,022	23,566	4,906	11,103	17,250	35,000	
分譲事業	1,374	2,914	8,222	1,520	3,160	3,083	4,405	121	3,399	3,922	5,000	
その他	3,090	1,580	1,729	186	634	1,006	2,485	195	614	984	1,500	
消去又は全社	△ 6,583	△ 6,310	△ 6,682	△ 1,344	△ 2,551	△ 3,781	△ 5,620	△ 1,303	△ 2,829	△ 4,252	△ 6,500	
営業利益率	18.5	16.8	16.1	17.2	17.8	17.1	16.3	14.7	17.3	16.9	19.4	
不動産賃貸事業	30.2	30.9	28.1	27.8	27.6	26.3	25.7	23.3	24.7	25.2	29.2	
分譲事業	4.8	5.3	10.3	11.8	12.6	11.1	9.4	3.9	16.5	13.5	10.6	
その他	13.3	8.3	9.3	5.6	7.9	8.1	13.2	5.3	7.2	7.7	7.9	
資産	928,537	941,050	985,507	—	—	—	1,033,220	—	—	—	—	
不動産賃貸事業	816,254	841,527	898,408	—	—	—	954,681	—	—	—	—	
分譲事業	90,959	88,306	74,258	—	—	—	64,530	—	—	—	—	
その他	21,251	11,099	12,079	—	—	—	12,519	—	—	—	—	
消去又は全社	71	116	761	—	—	—	1,489	—	—	—	—	
減価償却費	24,765	23,766	24,566	—	—	—	23,474	—	—	—	—	
不動産賃貸事業	23,664	22,751	23,560	—	—	—	22,695	—	—	—	—	
分譲事業	6	5	5	—	—	—	7	—	—	—	—	
その他	78	52	61	—	—	—	68	—	—	—	—	
消去又は全社	1,015	957	938	—	—	—	702	—	—	—	—	
資本的支出	28,793	46,390	61,495	—	—	—	77,583	—	—	—	—	
不動産賃貸事業	28,325	46,136	61,255	—	—	—	76,589	—	—	—	—	
分譲事業	5	3	13	—	—	—	31	—	—	—	—	
その他	40	160	85	—	—	—	76	—	—	—	—	
消去又は全社	421	90	140	—	—	—	885	—	—	—	—	

※ 2015年11月4日発表

【不動産賃貸事業】

(単位:百万円)

	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度				2015年度			修正業績予想 ^{※1}
				1Q 2014/6	2Q 2014/9	3Q 2014/12	4Q 2015/3	1Q 2015/6	2Q 2015/9	3Q 2015/12	
営業収益	91,069	94,509	96,595	21,151	43,613	64,676	91,739	21,079	44,962	68,330	120,000
オフィス・商業	84,713	88,621	90,833	20,022	40,208	60,144	80,083	19,873	42,367	64,516	—
住宅・その他	6,356	5,887	5,762	1,129	3,405	4,532	11,656	1,205	2,595	3,814	—
貸付可能面積(オフィス・商業)	m ² 1,168,526	1,199,215	1,193,561	1,201,001	1,203,491	1,179,597	1,248,926	1,235,590	1,214,213	1,211,517	—
全国空室率	% 5.4	6.5	7.4	8.1	8.3	6.7	10.9 ※2[6.2]	10.5 ※2[6.1]	8.7 ※2[5.3]	7.5 ※2[4.6]	—
都心5区	% 2.0	4.0	6.4	6.8	5.9	2.9	14.7 ※2[1.7]	14.2 ※2[2.2]	10.8 ※2[1.3]	9.2 ※2[1.3]	—
全国NOI(売却益等を除く)	54,318	53,499	51,489	—	—	—	47,509	—	—	—	48,000
都心5区	29,907	29,121	25,617	—	—	—	22,829	—	—	—	—
首都圏(都心5区を除く)	4,153	4,059	3,940	—	—	—	3,292	—	—	—	—
その他の地域	20,257	20,318	21,932	—	—	—	21,387	—	—	—	—
賃貸等不動産時価	1,155,467	1,159,902	1,210,052	—	—	—	1,327,642	—	—	—	—
賃貸等不動産簿価	743,939	758,300	805,911	—	—	—	845,486	—	—	—	—

・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

・再開発方針等によりリーシングを中止した物件は2014年度第3四半期末日以降、算定対象外

※1 2015年11月4日発表

※2 []内の数値は2015年2月に竣工した品川シーズンテラスを算定の対象外とした場合の空室率

【分譲事業】

(単位:百万円)

	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度				2015年度			修正業績予想 [※]
				1Q 2014/6	2Q 2014/9	3Q 2014/12	4Q 2015/3	1Q 2015/6	2Q 2015/9	3Q 2015/12	
営業収益	28,484	54,939	79,537	12,883	25,074	27,813	46,626	3,097	20,625	28,985	47,000
マンション											
営業収益	22,392	47,372	75,486	12,785	24,558	27,023	45,405	2,519	19,862	28,137	—
首都圏	16,330	27,979	54,073	7,788	17,241	18,741	24,368	1,650	15,707	20,520	—
その他の地域	6,062	19,392	21,413	4,997	7,316	8,281	21,036	869	4,154	7,616	—
引渡戸数	戸 458	1,052	1,423	220	528	586	1,080	66	433	648	1,050
首都圏	戸 351	564	876	80	328	363	503	44	352	479	—
その他の地域	戸 107	488	547	140	199	223	576	21	80	168	—
完成在庫	戸 99	207	207	121	187	161	219	153	271	368	—
宅地分譲等											
営業収益	4,099	6,618	4,050	97	515	790	1,220	577	763	848	—
引渡数	戸・区画 48	63	136	5	31	45	71	21	31	36	—
完成在庫	戸・区画 14	37	33	42	33	40	19	42	51	62	—
その他											
営業収益	1,993	948	—	—	—	—	—	—	—	—	—
引渡数	戸・区画 1	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

※ 2015年11月4日発表

参考

【開発プロジェクト】

名称	アーバンネット銀座一丁目ビル	大手町二丁目地区 第一種市街地再開発事業 A棟	ユニバーサルシティ駅前 プロジェクト
所在地	東京都中央区 銀座1丁目26番1号	東京都千代田区 大手町2丁目地内	大阪府大阪市此花区 島屋6丁目417番(地番)
保有形態	単独	共同 (当社が共同施行者として事業参加する共同事業。持分は非開示)	単独
土地面積	1,737㎡	約19,900㎡ (A棟・B棟全体)	2,639㎡
着工	2014年11月	2015年5月	2015年10月
竣工	2016年2月(予定)	2018年7月(予定)	2017年6月(予定)
延床面積	11,720㎡	約202,000㎡(A棟全体) [約35,000㎡(当社持分)*1]	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8階、地下1階	地上35階、地下3階(A棟)	地上17階、地下1階
主な用途	オフィス	オフィス、商業	商業
当社投資額	非開示	57,485百万円(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	トラッド目白
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	東京都豊島区 目白2丁目39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㎡	1,676㎡
着工	2012年2月	2014年6月	2013年4月
竣工	2015年2月	2016年1月	2014年10月
延床面積	202,716㎡(全体)	14,795㎡	7,575㎡
構造	鉄骨造、一部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	地上 鉄骨造 地下 鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造
規模	地上32階、地下1階	地上10階、地下1階	地上4階、地下2階
主な用途	オフィス、商業	オフィス	商業
当社投資額	38,189百万円	19,785百万円(予定)	非開示

【海外リニューアルプロジェクト】

名称	1 King William Street	119 West 25th Street
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99,265sqf (約9,222㎡)*2	約137,000sqf (約12,700㎡)*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8月(予定)	2016年6月(予定)

*2 リニューアル工事実施後

【海外新規取得物件】

名称	141 Tremont Street	27 School Street	Two Oliver Street	575 Lexington Avenue	1015 18th Street
所在地	141 Tremont Street, Boston, MA, USA	27 School Street, Boston, MA, USA	Two Oliver Street, Boston, MA, USA	575 Lexington Avenue, New York, NY, USA	1015 18th St NW, Washington, D.C., USA
保有形態	共同(98%)	共同(98%)	共同(98%)	共同(持分は非開示)	共同(持分は非開示)
取得日	2015年1月	2015年1月	2015年7月	2015年8月	2015年12月*3
貸床面積	68,645sqf(約6,377㎡)(全体)	62,427sqf(約5,799㎡)(全体)	223,372sqf(約20,773㎡)(全体)	745,336sqf(約69,243㎡)(全体)	106,000sqf(約9,847㎡)(全体)
規模	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	地上11階、地下3階
主な用途	オフィス	オフィス、商業	オフィス、商業	オフィス、商業	オフィス、商業
取得額	両物件併せて\$47百万(約5,500百万円) \$1=117円換算(取得時)		\$77百万(約9,500百万円) \$1=123円換算(取得時)	非開示	非開示

*3 連結時期は第4四半期