

# 2017年3月期第1四半期決算概況

NTT都市開発

2016年8月2日

# 決算サマリー

- 営業収益・営業利益・四半期純利益いずれも増収増益
- 通期業績予想に対する進捗はほぼ想定通り

## オフィス・商業事業

- 新規ビルの収入拡大、既存ビルの収支改善等により増収増益

## 住宅事業

- 引渡戸数の拡大および、リスク分散のためのシェアアウト拡大により増収
- 昨年度における賃貸住宅の売却影響により減益

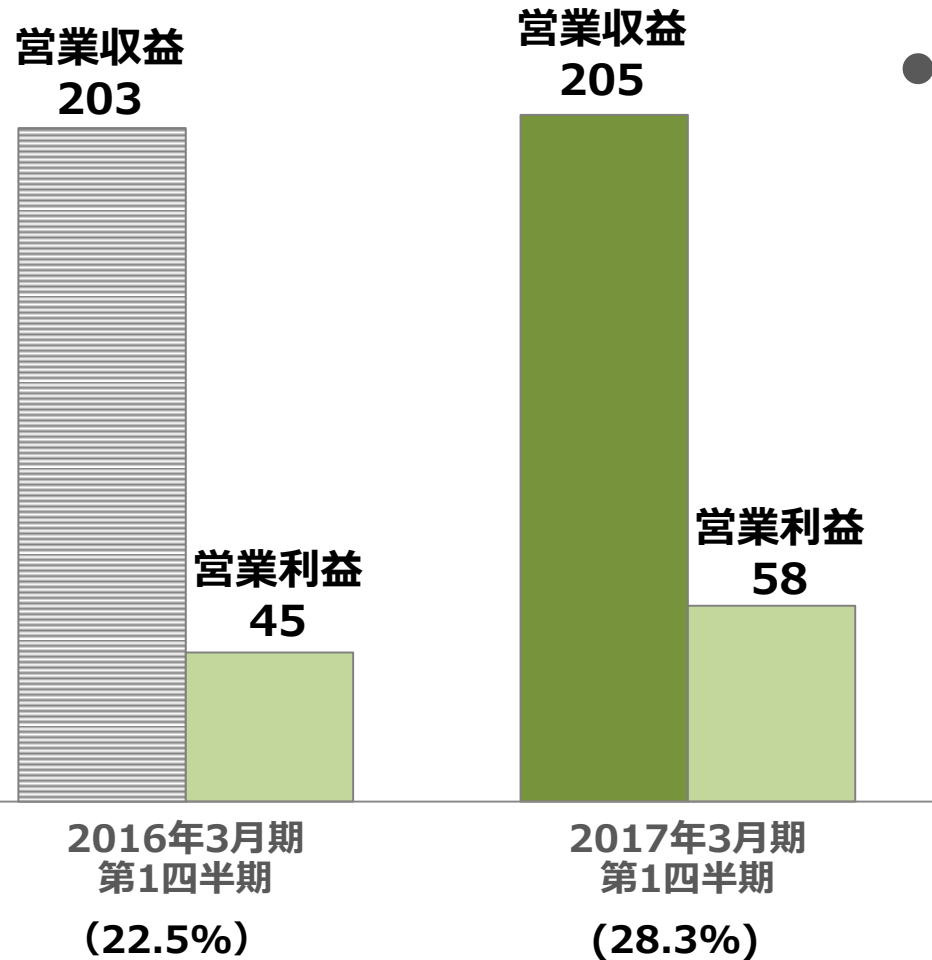
	2017年3月期 第1四半期	対前期	計画進捗率
営業収益	332億円	+65億円 +24.6%	17.5%
営業利益	52億円	+13億円 +33.4%	16.9%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	28億円	+6億円 +28.8%	16.7%

\*当第1四半期より、セグメント区分を変更

# オフィス・商業事業

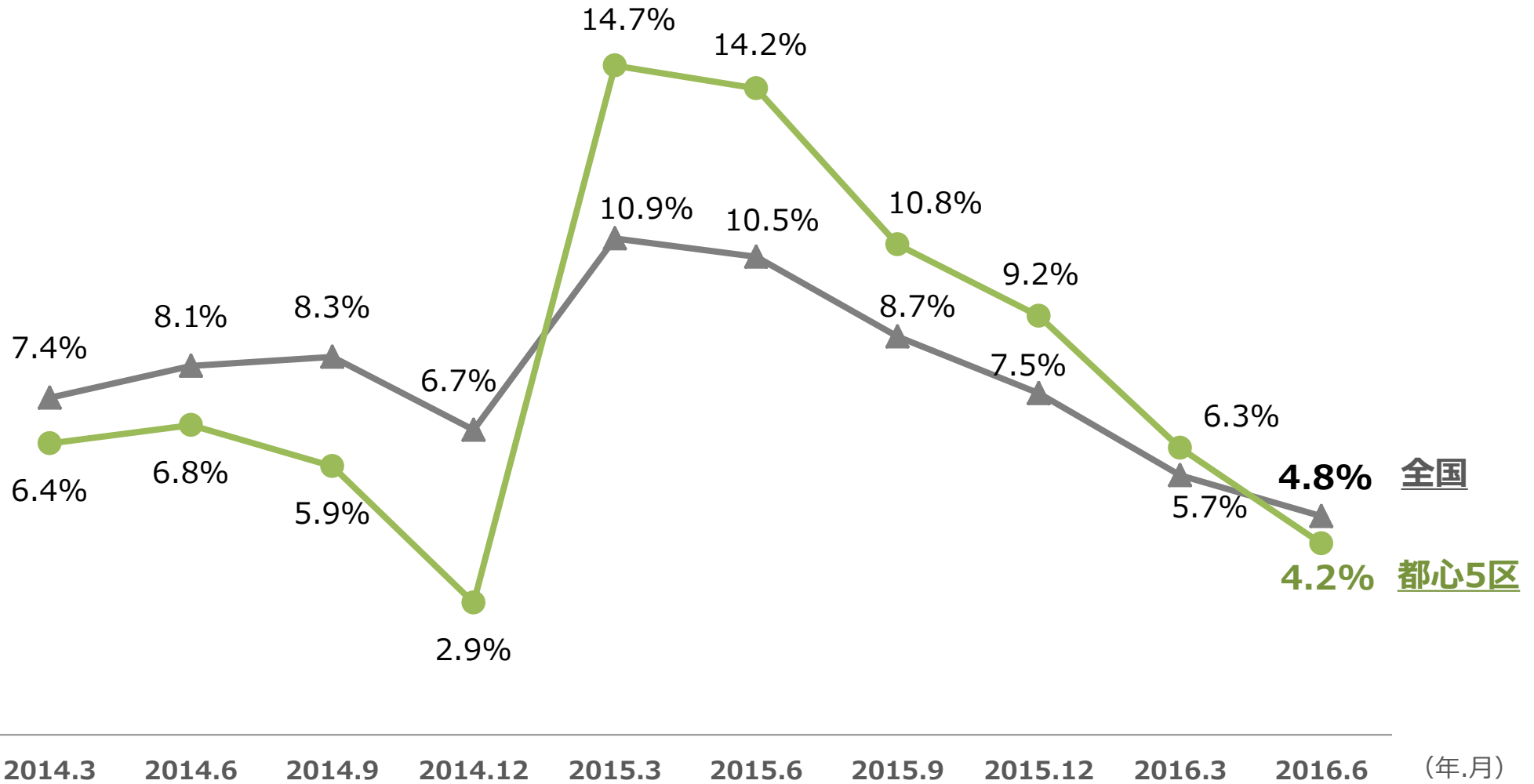
# 営業収益・営業利益

(単位：億円)



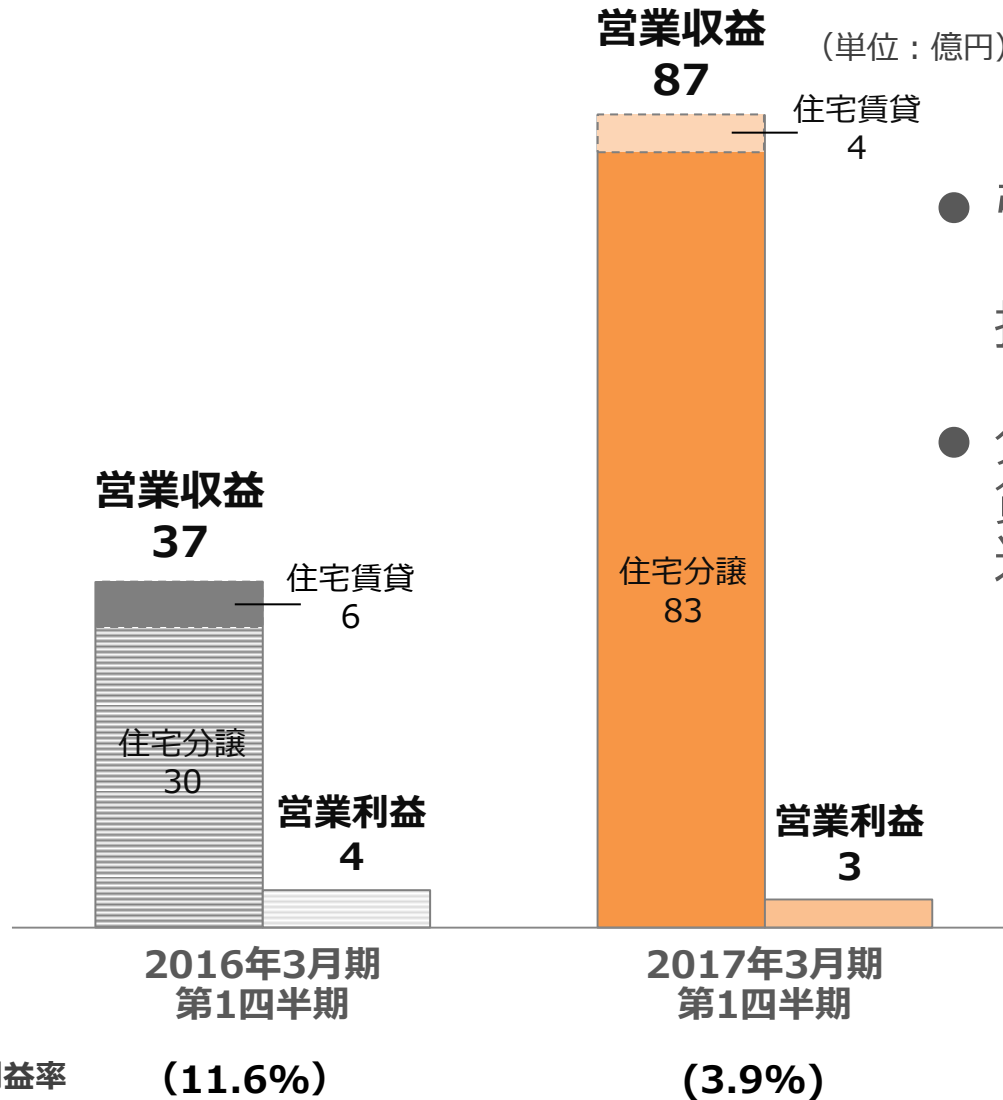
- 新規ビルの収入拡大、品川シーズンテラスの収支改善等により増収増益

# 空室率



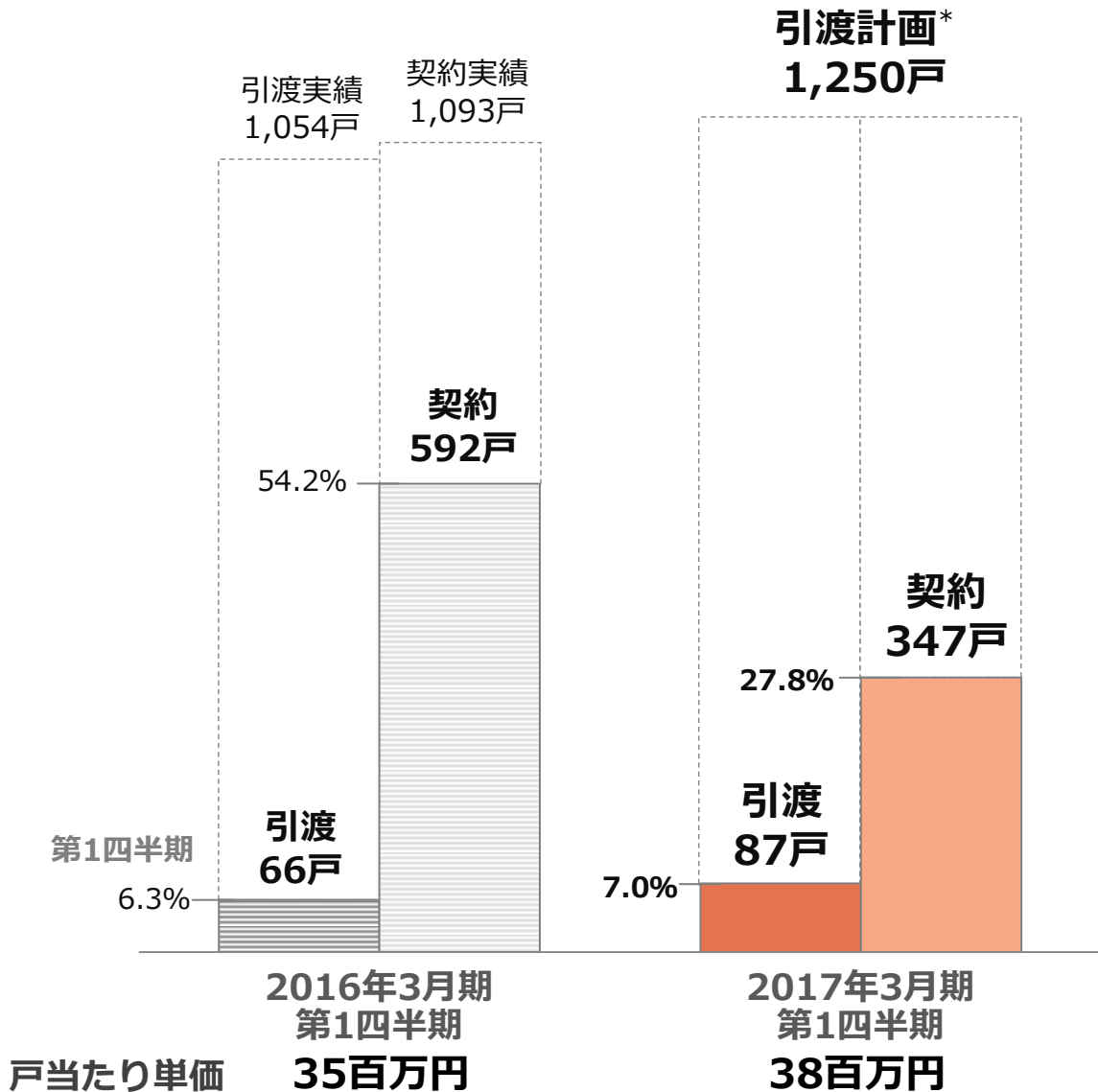
# 住宅事業

# 営業収益・営業利益



- 引渡戸数の拡大 (+8億) および、リスク分散のためのシェアアウト拡大 (+40億) により増収
- 分譲は増益 (+1億)  
賃貸は昨年度の賃貸住宅売却による逸失利益の影響により減益 (△2億)

# マンション販売状況



- 前年同期に比べ、引渡戸数は拡大（66戸→87戸）、戸当たり単価は改善（35百万円→38百万円）
- 第1四半期末の契約進捗率は27.8%

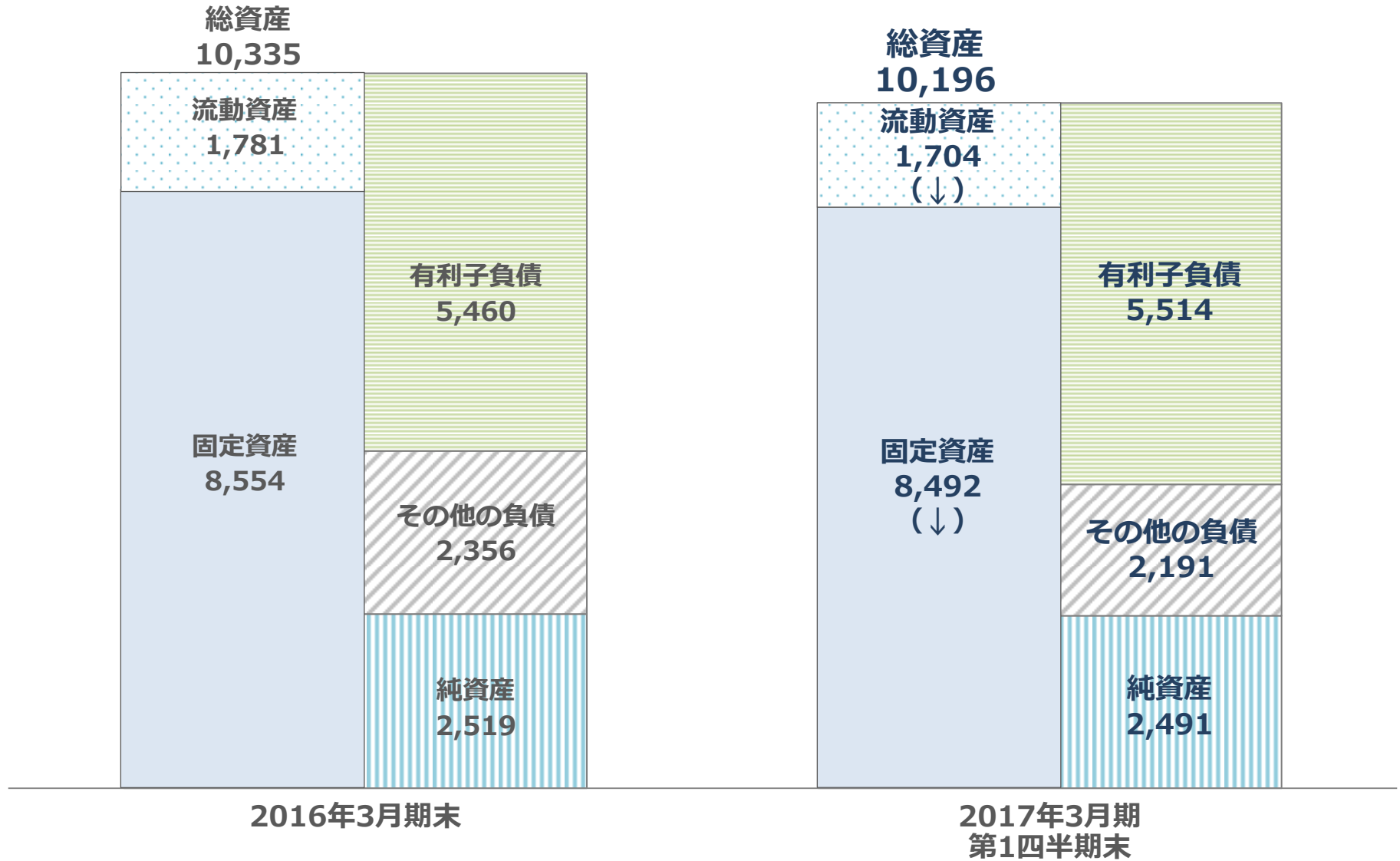
\* 2016年5月11日発表



# 財務狀況等

# 貸借対照表

(単位：億円)



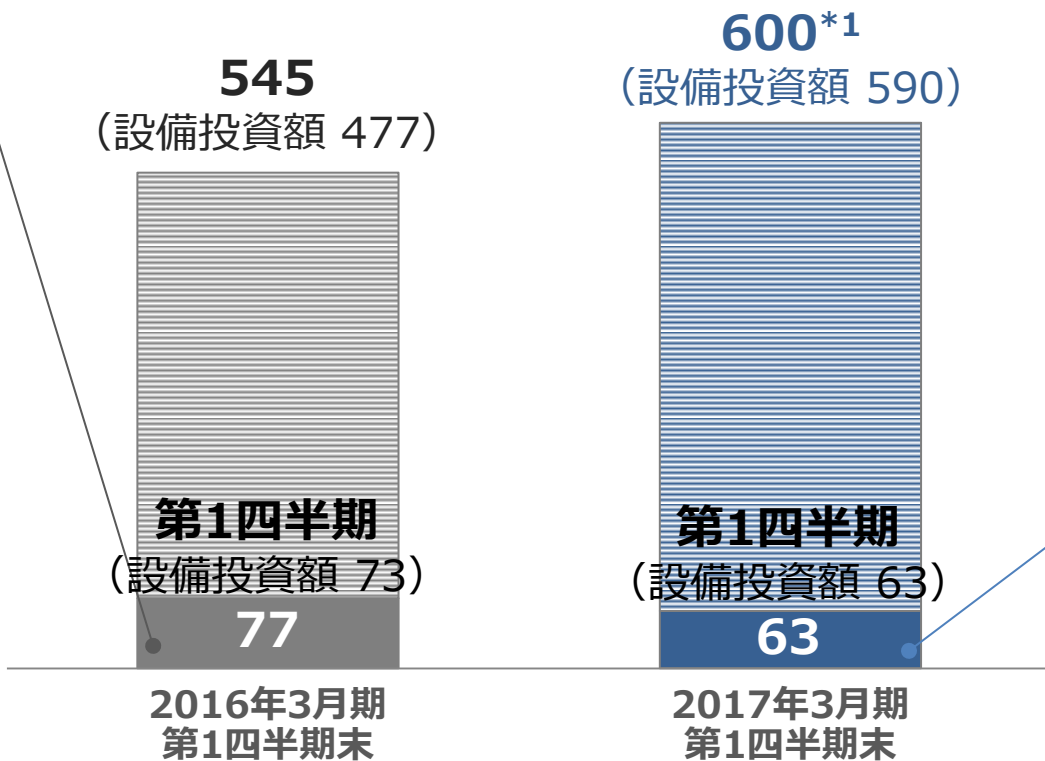
# 投資額

(単位：億円)

## ■ 主な設備投資

- ・ボストン2物件
  - 141 Tremont Street
  - 27 School Street
- ・大手町2-1\*<sup>2</sup>
- ・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

- 大手町2-1\*<sup>2</sup>等が進捗



## ■ 主な設備投資

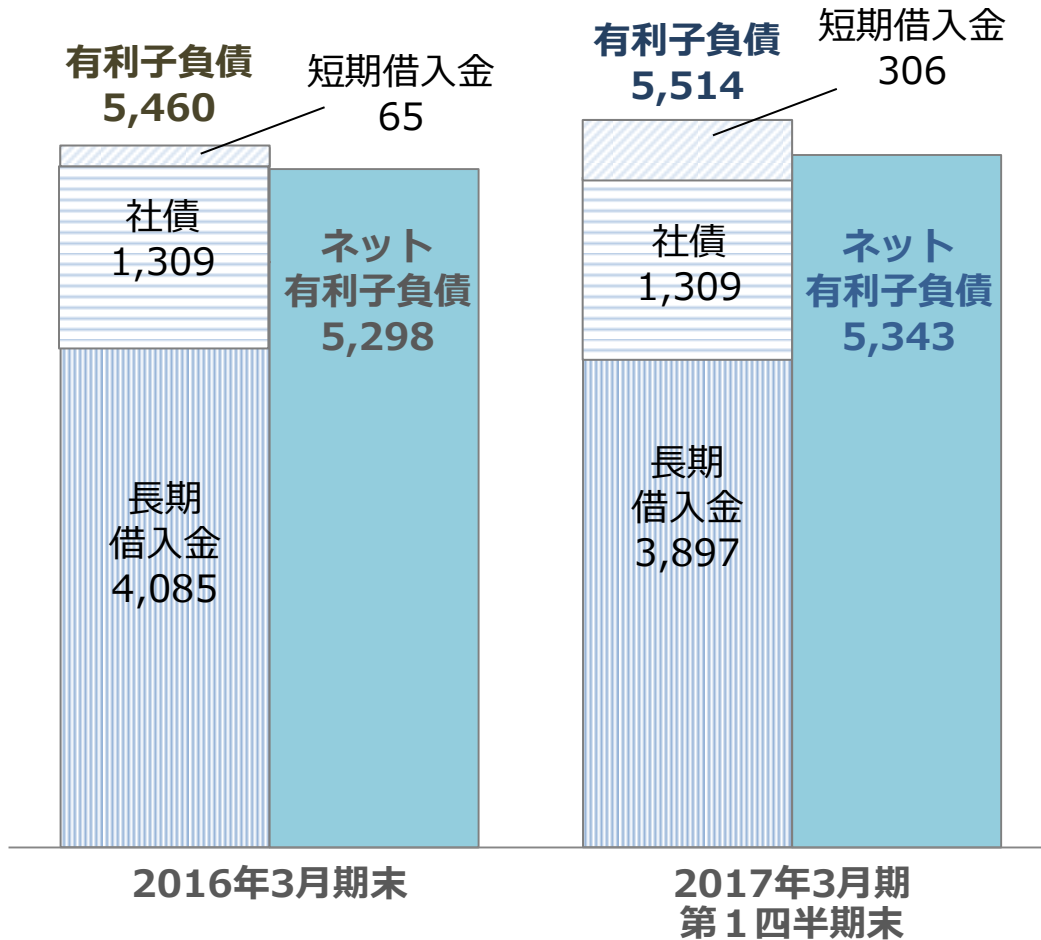
- ・大手町2-1\*<sup>2</sup>
- ・ユニバーサルシティ駅前プロジェクト

\*<sup>1</sup> 2016年5月11日発表

\*<sup>2</sup> 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)



- 2016年3月期末とほぼ同水準

\* 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

	2016年3月期末	2017年3月期 第1四半期末	増減
■ 平均金利	1.03%	<b>0.92%</b>	△0.11
■ 平均残存年数*	5.07年	<b>5.09年</b>	0.02

\* 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／商業事業

## 新橋一丁目 プロジェクト

- 2016年10月に地下解体・新築工事着工予定

## 品川シーズンテラス

- 2016年6月末の契約率(内定含む)は約9割へ進展

## 秋葉原UDX アキバ・イチ

- 開業10周年を記念し、リニューアルオープン

## スモール ラグジュアリー ホテルの開発

- (株)ひらまつ様と提携し、賢島、熱海、および箱根にて開発を推進。他エリアへの展開も検討中
  - 賢島：2016年7月15日開業
  - 熱海：2016年10月開業予定
  - 箱根：2016年冬開業予定

# 商業事業／住宅事業

## 京都エリアにおける 取り組み

- 新風館再開発プロジェクトは2019年度の開業に向け、商業施設とホテルの複合開発を推進
- 元 清水小学校の利活用について、7月に京都市と基本協定書を締結。既存建物を活用し、ホテル等へのコンバージョンを予定

## 沖縄瀬良垣 プロジェクト

- 2016年秋に新築工事着工予定

## サービス付き 高齢者向け住宅

- 渋谷本町(仮称)、藤沢鵜沼(仮称)等の案件が進捗
- 渋谷本町(仮称)は2016年9月の竣工を予定

## 大規模プロジェクト

- 全929戸の「ウエリス稲毛」について、2016年5月に引渡完売



# グローバル事業／その他

## グローバル事業

- 「1 King William Street」 (ロンドン) のリニューアル工事は2016年8月に完了予定。現在内定率は4割程度
- 「119 West 25th Street」 (ニューヨーク) のリニューアル工事は2016年8月の完了を予定

## 事業規模

- 2017年3月期第1四半期 (連結) の営業収益は12億円、営業利益は3億円
- 米国6物件、英国3物件の資産規模は540億円 (時価ベース)

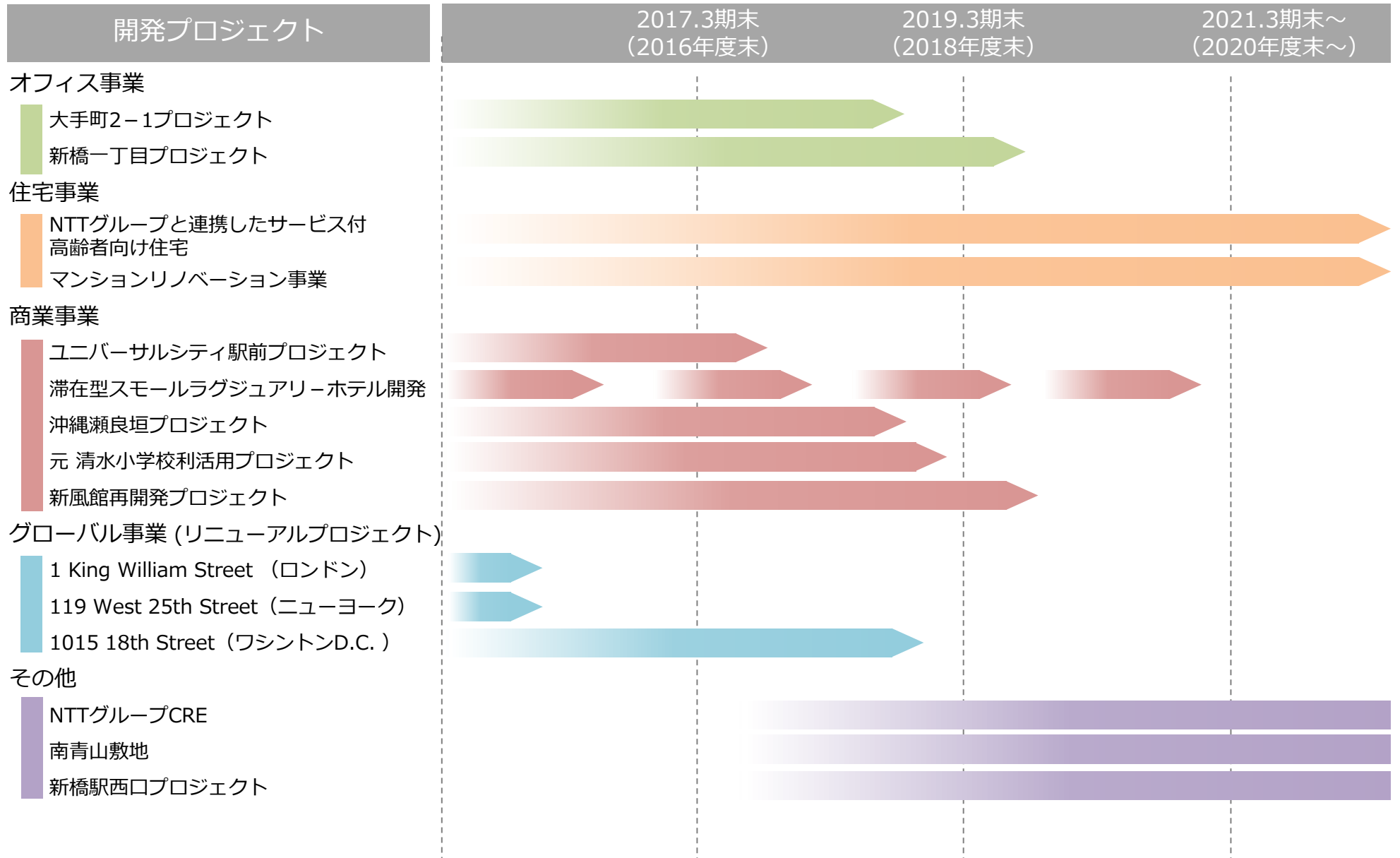
## エリア開発

- 原宿駅前、南青山敷地等において再開発の開始に向けて検討中

## NTTグループCRE

- 持株会社と連携し、NTTグループの不動産利活用に関するグランドデザインを検討中

# 開発パイプライン



# 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 2017年3月期 業績予想 (2016.5.11発表)	
	2016年3月期 第1四半期	2017年3月期 第1四半期	対前年同期 増減		②/③ 進捗率	
営業収益	26,681	33,255	+6,573	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業収益 +6,573</li> <li>・ オフィス・商業事業は新規ビルの収入拡大、既存ビルの空室改善等により増収 +207</li> <li>・ 住宅事業はシェアアウト等により増収 +4,978</li> </ul>	190,000	17.5%
営業費用	22,762	28,029	+5,266			
営業利益	3,918	5,225	+1,307	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業利益 +1,307</li> <li>・ オフィス・商業事業は既存ビルの収支改善等により増益 +1,241</li> </ul>	31,000	16.9%
営業外収益	723	808	+84			
営業外費用	1,529	1,594	+65	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業外費用 +65</li> <li>・ 支払利息の減△209 ・ 期限前償還手数料+140</li> </ul>	28,000	15.9%
経常利益	3,113	4,439	+1,326			
特別利益	382	—	△ 382	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 特別利益 △382</li> <li>・ 固定資産売却益 △382 (382→-)</li> </ul>		
特別損失	54	42	△ 11			
税金等調整前 四半期純利益	3,441	4,396	+955	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 特別損失 △11</li> <li>・ 固定資産除却損 △11 (54→42)</li> </ul>		
法人税等	874	1,019	+145			
四半期純利益	2,567	3,377	+809	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 法人税等 +145</li> <li>・ 増益影響 +315</li> <li>・ 法人税率引下げ影響 △97</li> </ul>		
非支配株主に帰属 する四半期純利益	368	544	+175			
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	2,198	2,832	+634	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 四半期包括利益 △804</li> <li>・ 四半期純利益 +809 (2,567→3,377)</li> <li>・ 為替換算調整勘定 △1,338 (△1,065→△2,404)</li> <li>・ その他有価証券評価差額金 △259 (△43→△303)</li> </ul>	17,000	16.7%
四半期包括利益	1,442	638	△ 804			

# 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 2017年3月期 業績予想 (2016.5.11発表)		
	2016年3月期 第1四半期	2017年3月期 第1四半期	対前年同期 増減		②/③ 進捗率		
オフィス・商業 事業	営業収益	20,386	20,593	+207	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業収益 +207 ・ 既存 +941、新規 +340、その他 △1,074</li> <li>■ 営業利益 +1,241 ・ 粗利 +1,593：既存 +1,577、新規 △45、その他 +61 販管費の増 △351</li> </ul>	109,000	18.9%
	営業利益	4,586	5,828	+1,241		29,500	19.8%
	営業利益率	22.5%	28.3%	+5.8 ポイント		27.1%	-
住宅事業	営業収益	3,790	8,769	+4,978	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業収益 +4,978 ・ 住宅分譲 +5,232 (3,097→8,329) マンション +4,970、宅地分譲等 +262 ・ 住宅賃貸 △254 (693→439)</li> <li>■ 営業利益 △101 ・ 粗利 +80：住宅分譲 +250、住宅賃貸 △169 販管費の増 △182</li> </ul>	67,000	13.1%
	営業利益	440	338	△ 101		6,500	5.2%
	営業利益率	11.6%	3.9%	△ 7.7 ポイント		9.7%	-
その他の事業	営業収益	3,710	5,114	+1,403	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業収益 +1,403 ・ 請負工事収入 +1,177 ・ ビル運営サポート (会議室等) +167</li> </ul>	18,000	28.4%
	営業利益	195	395	+199		1,500	26.3%
	営業利益率	5.3%	7.7%	+2.4 ポイント		8.3%	-

\* 2016年3月期第1四半期は、セグメント組替え後の数値

# 貸借対照表

(単位：百万円)

区分	①2016年3月期 期末	②2017年3月期 第1四半期末	②-① 対前期末増減
<b>資産合計</b>	<b>1,033,557</b>	<b>1,019,653</b>	<b>△ 13,904</b>
<b>流動資産</b>	<b>178,110</b>	<b>170,437</b>	<b>△ 7,673</b>
現金及び預金	14,846	16,281	+1,434
たな卸資産	141,418	139,332	△ 2,085
その他の流動資産	21,845	14,823	△ 7,022
（再掲）営業未収入金	9,170	3,188	△ 5,981
<b>固定資産</b>	<b>855,447</b>	<b>849,215</b>	<b>△ 6,231</b>
有形固定資産	781,895	777,829	△ 4,065
無形固定資産	25,994	25,760	△ 234
投資その他の資産	47,557	45,625	△ 1,931
<b>負債合計</b>	<b>781,651</b>	<b>770,501</b>	<b>△ 11,149</b>
<b>流動負債</b>	<b>115,462</b>	<b>131,539</b>	<b>+16,077</b>
短期有利子負債	63,305	82,108	+18,802
その他の流動負債	52,156	49,430	△ 2,725
<b>固定負債</b>	<b>666,189</b>	<b>638,962</b>	<b>△ 27,227</b>
長期有利子負債	482,715	469,322	△ 13,392
その他の固定負債	183,474	169,640	△ 13,834
<b>純資産合計</b>	<b>251,905</b>	<b>249,151</b>	<b>△ 2,754</b>
株主資本	198,846	198,717	△ 129
その他の包括利益累計額	7,187	4,448	△ 2,739
非支配株主持分	45,871	45,985	+114
<b>負債純資産合計</b>	<b>1,033,557</b>	<b>1,019,653</b>	<b>△ 13,904</b>

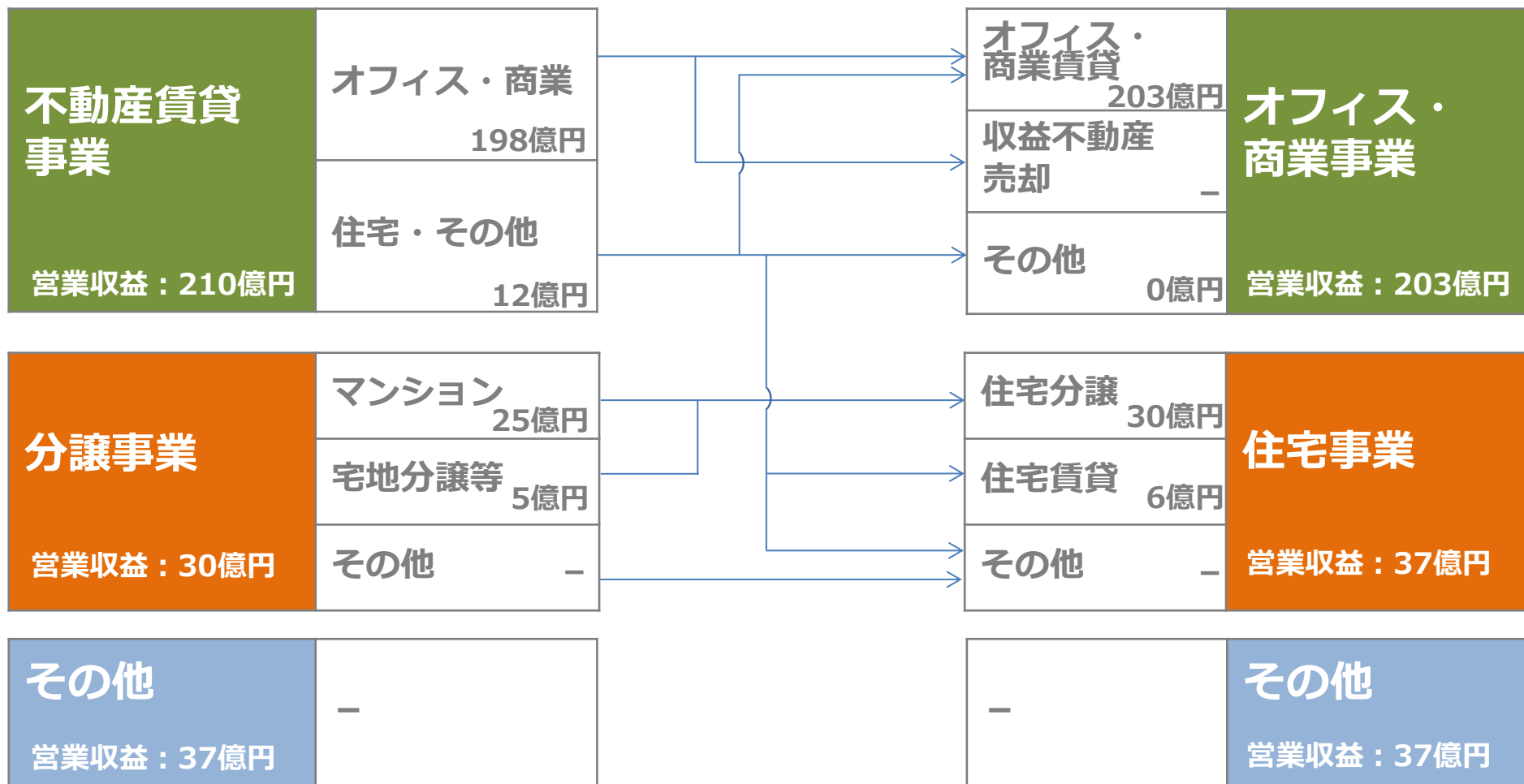
## 主な増減内訳

- たな卸資産 △2,085
  - ・住宅分譲 △863 (前期末 101,076→当四半期末100,213)
  - 正味増減 (キャッシュベース) △751 (仕入 +6,468、販売 △7,219)、為替 △81
  - ・不動産賃貸 △1,253 (前期末 40,034→当四半期末 38,780)
  - 正味増減 (キャッシュベース) 仕入+528、減価償却 △195、為替 △1,587
- 営業未収入金 △5,981
  - ・分譲マンション販売に係る営業未収入金 △4,609
- 有形固定資産 △4,065
  - ・取得 +2,703、減価償却 △4,163、為替 △2,778
- 有利子負債 +5,410 (前期末 546,021→当四半期末 551,431)
  - ネット有利子負債 +4,507 (前期末 529,854→当四半期末 534,361)
- その他の流動負債 △2,725
  - ・工事代金の支払による未払金等の減 △17,065
  - ・長期末払金 (大手町2-1) からの振替分 +14,339
- その他の固定負債 △13,834
  - ・長期末払金 (大手町2-1) △14,399 (流動負債へ振替)
- 株主資本 △129
  - ・親会社株主に帰属する四半期純利益 +2,832 ・配当金 △2,962
- その他の包括利益累計額 △2,739
  - ・為替換算調整勘定 △2,404 (前期末 5,261→当四半期末 2,857)
  - ・有価証券評価差額金 △303 (前期末 3,003→当四半期末 2,699)

# セグメント区分の変更

変更前

変更後

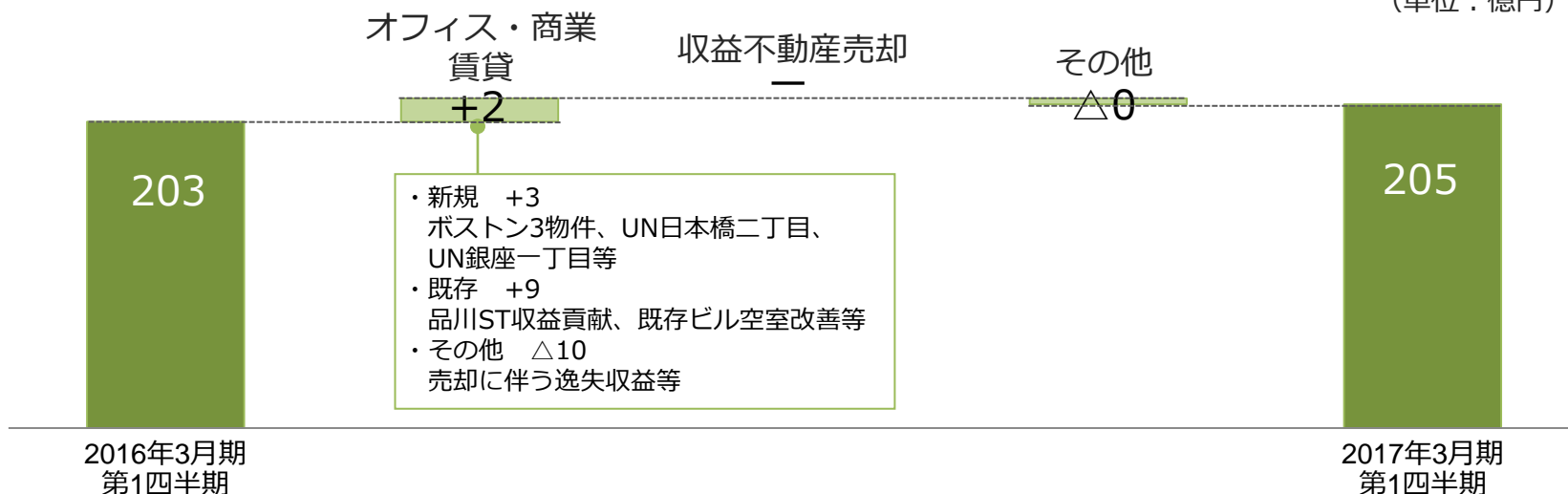


\* 2016年3月期第1四半期ベース

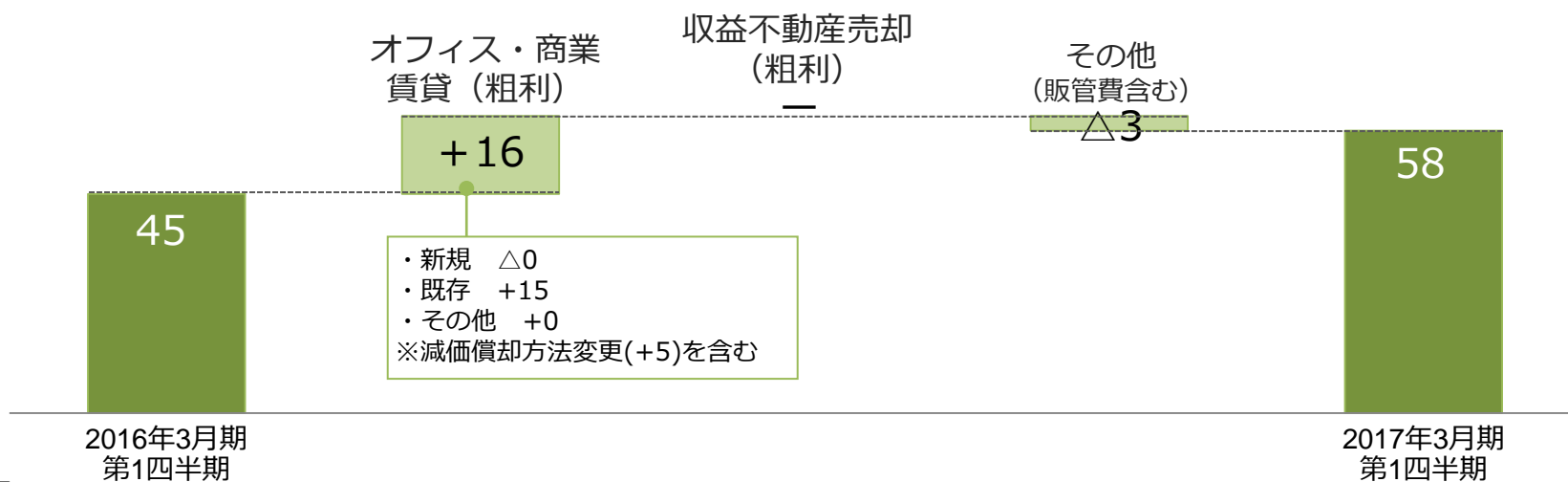
# オフィス・商業事業 営業収益・営業利益増減要因

(単位：億円)

## 営業収益 (対前期+2)



## 営業利益 (対前期+12)



## 営業利益率 (対前期+5.8ポイント)

22.5%

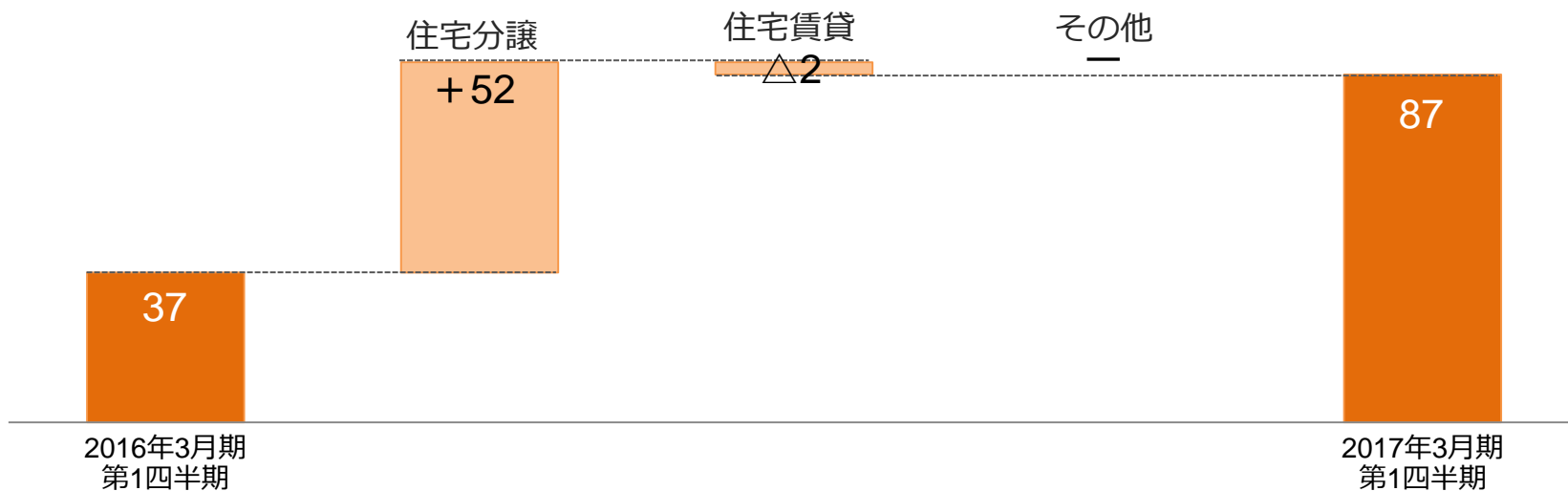
28.3%



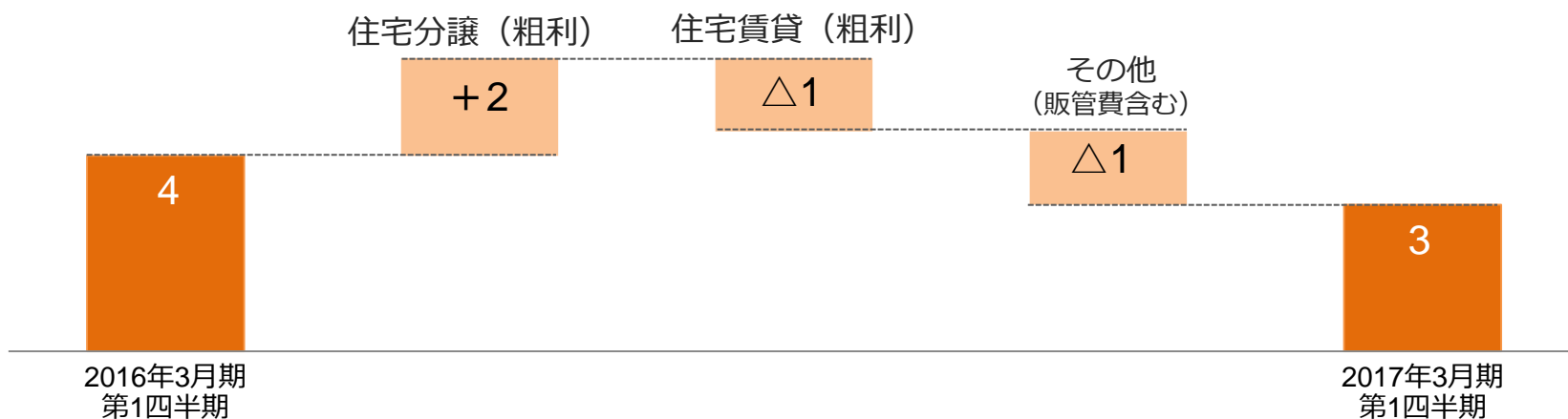
# 住宅事業 営業収益・営業利益増減要因

(単位：億円)

## 営業収益 (対前期+49)



## 営業利益 (対前期△1)



## 営業利益率 (対前期△7.7ポイント)

11.6%

3.9%

# 新旧セグメント別損益情報（通期）

旧セグメント

区分	2016年3月期
営業収益	1,830
不動産賃貸	1,209
分譲	488
その他	196
消去	△64
営業利益	377
不動産賃貸	367
分譲	50
その他	21
消去または全社	△62

新セグメント

（単位：億円）

区分	2016年3月期*	2017年3月期 業績予想	対前年増減
営業収益	1,830	1,900	+69
オフィス・商業	1,053	1,090	+36
住宅	644	670	+25
その他	196	180	△16
消去	△64	△40	+24
営業利益	377	310	△67
オフィス・商業	299	295	△4
住宅	118	65	△53
その他	21	15	△6
消去または全社	△62	△65	△2

\*新セグメントにおける概算値

# 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区開発中プロジェクト】

- 1 大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟
- 2 新橋一丁目プロジェクト

## 【竣工済みプロジェクト】

- 3 品川シーズンテラス
- 4 アーバンネット日本橋二丁目ビル
- 5 アーバンネット銀座一丁目ビル

## 【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 開発中プロジェクト：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)

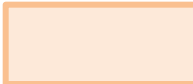





# 大手町エリアマップ

## ■開発プロジェクト


- ・大手町連鎖型開発

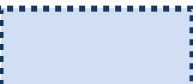
合同庁舎を皮切りに、大手町地区を連鎖的に再開発

-  第一次再開発
-  第二次再開発
-  第三次再開発
-  大手町連鎖型開発候補地

- ・大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業（大手町2-1街区）



 NTT都市開発  
保有物件（区分所有・借地権含む）

 NTTグループ  
保有物件（区分所有・借地権含む）



## ②開発中プロジェクト：新橋一丁目プロジェクト



※パースは計画中のものであり、変更になる可能性があります

### プロジェクト概要

所 在	東京都港区
主 な 用 途	オフィス、ホテル
土 地 面 積	3,071.04㎡
延 床 面 積	約35,800㎡ (予定)
建 物 規 模	地上27階、地下2階 (予定)
客 室 数	267室 (予定)
竣 工	2019年 (予定)



# 開発中プロジェクト：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



所在地	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）





# 開発中プロジェクト：新風館再開発プロジェクト



※新風館（2016年3月末で閉館済）

## プロジェクト概要

所在地	京都府京都市
主な用途	ホテル、商業
土地面積	6,395㎡
保有形態	単独
竣工	2019年度（予定）
開発概要	京都市有形文化財に指定されている旧京都電話局の建物を活かした複合開発



京都電話局時代

# 開発中プロジェクト：元 清水小学校利活用プロジェクト

## プロジェクト概要



<現況>

所 在	京都府京都市
主 な 用 途	ホテル、集会場等
土 地 面 積	7,296㎡
延 床 面 積	4,196㎡
開 発 概 要	歴史的価値の高い廃校となった清水小学校の校舎をホテルにコンバージョン



<完成予想CG>



※完成予想CGは計画段階のイメージであり、今後の協議により変更の可能性があります。

# 京都エリアマップ



新風館再開発プロジェクト



アーバンネット四条烏丸ビル (ラクエ四条烏丸)



元 清水小学校利活用プロジェクト

UD京都清水ビル

NTT都市開発グループ  
保有物件 (区分所有・借地権含む)  
新規プロジェクト

# ③ 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



# ④ 竣工済みプロジェクト：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



写真：フォワードストローク



# ⑤ 竣工済みプロジェクト：アーバンネット銀座一丁目ビル

## プロジェクト概要



写真：エスエス東京支店

所在地	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



# 既存プロジェクト：オフィス

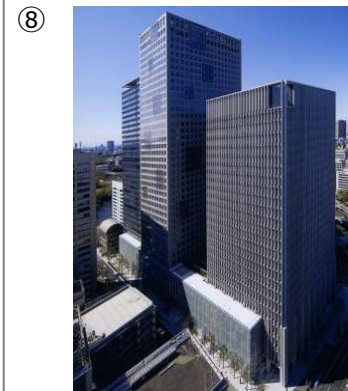
## 東京都心5区



写真：三輪晃久写真研究所



写真：カサ・アンド・パートナーズ



東京都心5区				
	⑥ 	⑦ 	⑧ 	⑨ 
物件名	<b>アーバンネット 大手町ビル</b>	<b>大手町ファースト スクエア</b>	<b>JAビル・経団連会館</b>	<b>大手町フィナンシャルシティ ノースタワー</b>
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		地方主要都市	
	⑬  写真：三輪晃久写真研究所	⑭  写真：フォワードストローク	 写真：フォワードストローク	  (商業：プロッサ) 写真：車田写真研究所
物件名	<b>グランパーク</b>	<b>東京オペラシティ</b>	<b>アーバンネット札幌ビル</b>	<b>アーバンネット名古屋ビル</b>
所在	東京都港区	東京都新宿区	北海道札幌市	愛知県名古屋市
主な用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス、商業
基準階面積	2,059㎡	2,011㎡	2,441㎡	1,959㎡
延床面積	117,659㎡ (当社所有持分、タワー・ハイツ全体)	33,086㎡ (当社所有持分)	31,255㎡	75,047㎡
建物規模	地上34階、地下4階	地上54階、地下4階	地上10階、地下1階	地上22階、地下3階
竣工	1996年8月	1996年7月	2004年10月	2005年9月

# 既存プロジェクト：オフィス

	地方主要都市	
	  <p>(商業：ラクエ)</p> <p>写真：フォワードストローク</p>	  <p>写真：フォワードストローク</p>
物件名	アーバンネット四条烏丸ビル	グランフロント大阪
所在	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
基準階面積	1,584㎡	2,679㎡ (タワーA)、2,603㎡ (タワーB) 1,707㎡ (タワーC)
延床面積	16,088㎡	481,628㎡ (全体)
建物規模	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	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	<b>原宿クエスト</b>	<b>フェスタ麻布</b>	<b>プラセオ青山</b>	<b>町田NTビル</b>
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：伊東 浩



写真：フォワードストローク



	地方主要都市			
物件名	<b>NTTクレド基町ビル (パセーラ)</b>	<b>NTT-Tビル</b>	<b>アーバンネット天神ビル (レソラ天神)</b>	<b>レソラ サウステラス</b>
所在	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、オフィス	商業
延床面積	160,418㎡	61,506㎡	14,796㎡	6,184㎡
建物規模	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	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			
			
物件名	<b>1 King William Street</b>	<b>20 Finsbury Circus</b>	<b>265 Strand</b>
所在	ロンドン,シティ	ロンドン,シティ	ロンドン,ミッドタウン
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(1)

	米国		
	 <p>リニューアル工事後の竣工イメージ</p>		
物件名	<b>119 West 25th Street</b>	<b>141 Tremont Street</b>	<b>27 School Street</b>
所在	米国ニューヨーク	米国ボストン	米国ボストン
主な用途	オフィス、商業	オフィス	オフィス、商業
保有形態	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㎡)
建物規模	地上11階、地下1階	地上13階	地上6階、地下1階
取得	2013年12月 2016年8月までリニューアル工事（予定）	2015年1月	2015年1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(2)

	米国		
			
物件名	<b>Two Oliver Street</b>	<b>575 Lexington Avenue</b>	<b>1015 18th Street</b>
所在	米国ボストン	米国ニューヨーク	米国ワシントンD.C.
主な用途	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
貸床面積	約22.3万sqf (約20,700㎡)	約74.5万sqf (約69,200㎡)	約10.6万sqf (約9,800㎡)
建物規模	地上11階、地下1階	地上35階、地下2階	地上11階、地下3階
取得	2015年7月	2015年8月	2015年12月

# 1 King William Street リニューアル工事



外観

所在地	ロンドン,シティ
主な用途	オフィス
貸床面積	約9.9万sqf* (約9,200㎡*)
建物規模	地上8階*、地下1階
保有形態	単独
リニューアル工事期間	2014年8月～2016年8月(予定)



City of London航空写真  
(撮影：Kevin Allen)

\*リニューアル工事実施後



# 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。