

中期ビジョン2018 ～さらなる成長をめざして～

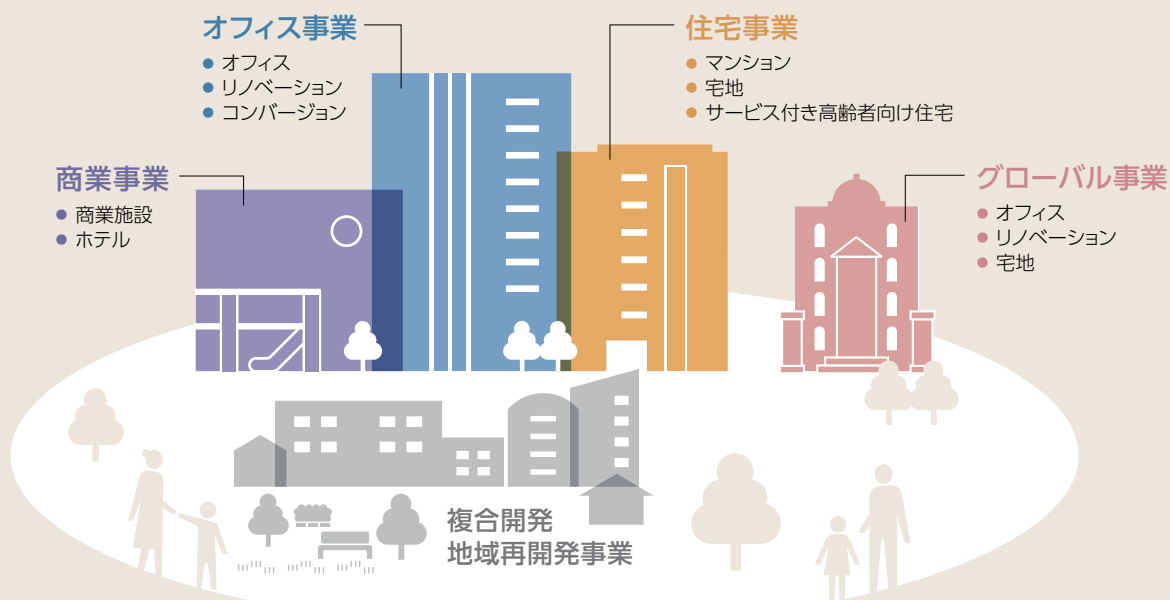
お客様・
マーケット志向の
徹底

イノベーション
の追求

都心を中心とした新規Aクラスビルの開発ラッシュの継続、建設コストおよび首都圏を中心とした土地・物件価格の上昇といったマーケット環境の変化に対応するため、各事業の戦略を2014年11月に見直しました。引き続き、中期ビジョンに掲げる基本戦略「お客様・マーケット志向の徹底」「イノベーションの追求」に基づき、経営改革に取り組みます。

誠実に、革新的に

— 街を、心を、つないでいく —



事業戦略の見直し

オフィス事業

- 従来型の長期保有を前提とした開発から、販売型へのシフト
- 他社とのコラボレーションによる開発案件の拡大
(ケネディクス株式会社・J-REIT等他社保有物件の建て替えを含む協業の強化)
- NTTグループ企業に対するさまざまな分野でのCRE提案の強化
- 地域再開発事業への参画
- 暫定活用中保有資産の本格的な開発検討開始
- 開発案件の新たな出口として私募リートを組成 (2016年3月期目途)、関与資産額 (AUM) を増やしフィービジネスを拡大
- 既存の旗艦ビルへの戦略的リニューアルの実施 (BCP対策等)

商業事業

- 外国人観光客等をターゲットに、京都や大阪エリアのホテル事業に着手
- 都心における商業・住宅事業等の複合開発を順次スタート

住宅事業

- 販売戸数重視の拡大戦略から、毎年約1,300戸程度を供給する利益重視の戦略に変更
(修正前: 2016年3月期1,600戸、2019年3月期2,000戸を目標)
- 付加価値の高い物件開発 (高額マンション・複合開発) のウェイトを高める
- NTTグループと連携した、サービス付き高齢者向け住宅の開発
- 既存オフィスビルの住宅用途へのコンバージョン等、新分野への取り組み

グローバル事業

- 2019年3月期事業利益、全社の10%程度を目指す
- 海外におけるプロパティ・マネジメント (PM) の先進事例・不動産ノウハウを蓄積
- 海外の主要都市にポートフォリオを分散

今後の財務目標

	2015年3月期(実績)	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
営業収益	1,520億円	1,600~1,900億円程度			2,000億円
営業利益	248億円	250~260億円程度			300億円

(注) 営業収益および営業利益には、売却収益および売却利益を含みます。

投資・用地仕入額 (2015年3月期～2019年3月期)

- 投資額*: 2015年3月期からの5年間で総額3,600億円程度
※ 販売型事業に係る棚卸投資を含む
- マンション用地仕入額: 每期200億円程度

キャピタル・サイクルの回転を速める

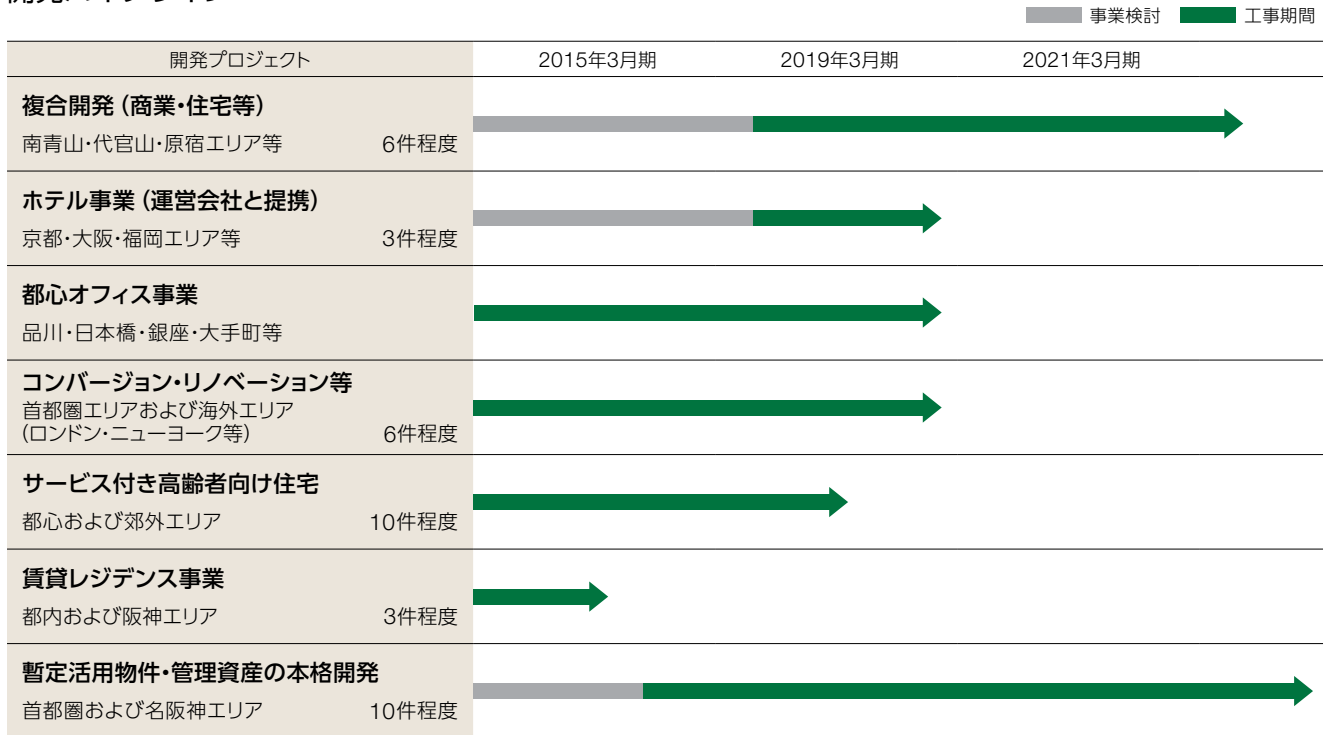
- 2015年3月期からの5年間で、総額1,500~2,000億円程度の資産をJ-REIT、私募リート等に売却し、投資資金の一部に充当

有利子負債のコントロール

- 2019年3月期末有利子負債残高: 現状並みの5,000億円程度

今後は、有利子負債/EBITDA倍率を含む主要経営指標 (ROA・ROE・ネットD/Eレシオ等) について着目し、経営を行います。

開発パイプライン



(注) 上記には、現時点で未確定な案件を含みます。



アーバンネット日本橋二丁目ビル

所在地 東京都中央区
敷地面積 1,687m²
延床面積 14,795m²
規模 地上10階、地下1階
主要用途 オフィス
スケジュール 2014年6月着工、
2015年12月竣工（予定）



アーバンネット銀座一丁目ビル

所在地 東京都中央区
敷地面積 1,737m²
延床面積 11,720m²
規模 地上8階、地下1階
主要用途 オフィス
スケジュール 2014年11月着工、
2016年2月竣工（予定）



大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟

所在地 東京都千代田区
敷地面積 約19,900m² (A棟・B棟全体)
延床面積 約202,000m² (A棟全体)
<約35,000m² (当社持分)*>
規模 地上35階、地下3階 (A棟)
主要用途 オフィス、商業
スケジュール 2015年5月着工、
2018年7月竣工（予定）

* 共有持分含む



ユニバーサルシティ駅前プロジェクト

所在地 大阪市此花区
敷地面積 2,639m²
延床面積 20,808m²
規模 地上17階、地下1階
主要用途 商業（ホテル・プライダル）
スケジュール 2015年10月着工（予定）、
2017年6月竣工（予定）