

2015年3月期 期末決算 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	P5
海外リニューアルプロジェクト・新規取得物件	P5

2015年5月12日

1. 連結決算

【連結損益計算書】

(単位:百万円)

	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度				2014年度				2015年度
				1Q 2013/6	2Q 2013/9	3Q 2013/12	4Q 2014/3	1Q 2014/6	2Q 2014/9	3Q 2014/12	4Q 2015/3	通期予想
営業収益	145,693	136,842	163,168	40,350	82,011	130,289	189,186	36,272	74,379	101,251	152,052	168,000
営業費用	121,369	111,477	135,767	29,866	64,190	104,353	158,727	30,026	61,108	83,920	127,215	143,000
営業利益	24,324	25,365	27,401	10,483	17,820	25,935	30,458	6,245	13,270	17,330	24,836	25,000
営業外収益	2,512	2,321	2,500	721	1,303	1,839	2,326	565	1,091	1,624	2,148	—
営業外費用	8,282	8,457	7,885	1,962	4,486	6,254	7,919	1,593	3,219	4,982	6,590	—
経常利益	18,554	19,229	22,016	9,243	14,637	21,521	24,865	5,217	11,142	13,972	20,395	21,000
特別利益	220	60	389	—	—	8,576	8,576	377	379	379	1,850	—
特別損失	2,652	2,863	3,436	43	255	1,015	13,103	43	491	632	3,375	—
税金等調整前当期/四半期純利益	16,122	16,425	18,969	9,199	14,382	29,081	20,338	5,551	11,030	13,719	18,869	—
法人税等	5,431	△ 2,951	5,544	3,178	4,883	10,219	7,534	1,640	3,335	4,053	△ 620	—
少数株主損益調整前当期/四半期純利益	10,691	19,376	13,425	6,020	9,499	18,861	12,803	3,910	7,695	9,665	19,490	—
少数株主利益	1,384	3,790	1,351	361	660	1,123	1,460	397	735	1,043	3,255	—
当期/四半期純利益	9,307	15,586	12,073	5,658	8,838	17,737	11,343	3,513	6,959	8,622	16,235	12,000

【連結包括利益計算書】

少数株主損益調整前当期/四半期純利益	10,691	19,376	13,425	6,020	9,499	18,861	12,803	3,910	7,695	9,665	19,490	—
その他の包括利益	△ 33	△ 1,166	3,062	△ 224	944	1,592	3,470	△ 124	409	1,792	4,180	—
包括利益	10,658	18,209	16,487	5,796	10,444	20,454	16,274	3,786	8,104	11,458	23,671	—

【連結貸借対照表】

資産合計	910,492	928,537	941,050	943,202	932,457	955,355	985,507	978,412	977,256	1,029,705	1,033,220	—
流動資産	113,762	129,941	131,843	133,639	114,487	119,679	125,351	118,855	115,676	121,702	128,512	—
固定資産	796,729	798,595	809,207	809,563	817,970	835,675	860,155	859,556	861,580	908,003	904,708	—
負債合計	719,709	724,810	727,215	726,880	711,871	722,281	756,915	748,898	743,845	795,947	787,579	—
流動負債	104,822	88,727	177,439	163,578	89,117	92,702	101,021	105,266	117,821	135,533	98,874	—
固定負債	614,886	636,082	549,775	563,301	622,754	629,579	655,893	643,631	626,023	660,414	688,704	—
純資産合計	190,783	203,727	213,835	216,322	220,586	233,073	228,591	229,513	233,411	233,757	245,641	—

【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	40,417	3,704	48,089	—	32,880	—	51,870	—	19,787	—	36,988	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 28,257	△ 23,033	△ 39,885	—	△ 24,580	—	△ 37,962	—	△ 17,901	—	△ 67,778	—
フリー・キャッシュ・フロー	12,159	△ 19,329	8,203	—	8,300	—	13,907	—	1,885	—	△ 30,789	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 14,641	12,650	△ 6,660	—	△ 2,441	—	△ 8,656	—	△ 1,312	—	31,777	—
現金及び現金同等物期末残高	18,015	10,960	12,809	—	18,877	—	18,798	—	19,319	—	20,153	—

【主要な経営指標等】

(単位:百万円)

	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度				2014年度				2015年度
				1Q 2013/6	2Q 2013/9	3Q 2013/12	4Q 2014/3	1Q 2014/6	2Q 2014/9	3Q 2014/12	4Q 2015/3	通期予想
<総資産関連>												
総資産	910,492	928,537	941,050	943,202	932,457	955,355	985,507	978,412	977,256	1,029,705	1,033,220	1,016,000
総資産利益率(ROA)	2.9	3.0	3.1	—	—	—	3.4	—	—	—	2.6	2.6程度
たな卸資産	80,613	94,206	87,684	84,407	79,852	79,382	78,497	81,827	79,889	86,817	93,571	—
たな卸資産	77,913	85,222	72,278	72,008	65,651	65,787	56,560	52,851	51,201	57,205	58,997	—
分譲事業用たな卸資産	29,925	28,807	46,856	6,748	20,135	50,865	62,778	7,560	14,340	64,268	79,979	55,000
投資額	25,682	28,793	46,390	6,747	20,134	50,864	61,495	7,515	14,295	63,979	79,268	52,000
(再掲)設備投資額												

<自己資本関連>

自己資本	155,534	166,012	176,221	178,695	183,047	189,961	185,616	186,517	190,496	190,910	200,910	208,000
自己資本比率	17.1	17.9	18.7	18.9	19.6	19.9	18.8	19.1	19.5	18.5	19.4	20.5程度
自己資本当期純利益率(ROE)	6.1	9.7	7.1	—	—	—	6.3	—	—	—	8.4	6.0程度
1株当たり当期/四半期純利益*	28.28	47.36	36.68	17.19	26.85	53.89	34.46	10.67	21.15	26.20	49.33	37程度
1株当たり年間配当金**	12.00	14.00	16.00	—	—	—	16.00	—	—	—	16.00	16.00
配当金総額	3,949	4,607	5,265	—	—	—	5,265	—	—	—	5,265	5,265
配当性向	42.4	29.6	43.6	—	—	—	46.4	—	—	—	32.4	43程度
自己資本配当率(DOE)	2.6	2.9	3.1	—	—	—	2.9	—	—	—	2.7	2.6程度

<有利子負債関連>

有利子負債	487,780	505,805	505,993	520,928	507,819	518,367	507,253	516,911	509,274	559,268	547,189	529,000
ネット有利子負債	467,992	493,034	491,373	492,564	488,831	494,277	488,345	497,395	489,844	537,607	526,925	509,000
ネット有利子負債/EBITDA	9.8	9.8	9.6	—	—	—	8.9	—	—	—	10.9	10.5程度
ネットD/Eレシオ	2.45	2.42	2.30	2.28	2.22	2.12	2.14	2.17	2.10	2.30	2.15	2.0程度
インタレストカバレッジレシオ	5.1	0.5	6.2	—	8.7	—	7.3	—	6.3	—	5.8	—
EBITDAインタレストカバレッジレシオ	6.0	6.3	6.7	8.8	7.9	8.1	7.8	7.7	7.9	7.3	7.7	—
経常利益インタレストカバレッジレシオ	2.3	2.4	2.9	4.9	3.8	3.9	3.5	3.3	3.5	2.9	3.2	—

*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) ÷ [(前期末総資産 + 当期末総資産) ÷ 2] × 100

・自己資本 = 純資産 - 新株予約権 - 少数株主持分

・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) = 当期純利益 ÷ [(前期末自己資本 + 当期末自己資本) ÷ 2] × 100

・1株当たり当期/四半期純利益 = 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 ÷ [(前期末自己資本 + 当期末自己資本) ÷ 2] × 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)

	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度				2014年度				2015年度
				1Q 2013/6	2Q 2013/9	3Q 2013/12	4Q 2014/3	1Q 2014/6	2Q 2014/9	3Q 2014/12	4Q 2015/3	通期予想
営業収益	145,693	136,842	163,168	40,350	82,011	130,289	189,186	36,272	74,379	101,251	152,052	168,000
不動産賃貸事業	92,608	91,069	94,509	30,617	53,339	75,275	96,595	21,151	43,613	64,676	91,739	108,000
分譲事業	41,725	28,484	54,939	7,380	22,476	45,542	79,537	12,883	25,074	27,813	46,626	47,000
その他	16,383	23,223	18,930	3,531	8,679	13,201	18,532	3,340	8,031	12,361	18,825	19,000
消去	△ 5,022	△ 5,934	△ 5,209	△ 1,179	△ 2,484	△ 3,729	△ 5,478	△ 1,103	△ 2,340	△ 3,600	△ 5,140	△ 6,000
営業利益	24,324	25,365	27,401	10,483	17,820	25,935	30,458	6,245	13,270	17,330	24,836	25,000
不動産賃貸事業	29,226	27,482	29,216	10,945	17,157	23,375	27,189	5,883	12,028	17,022	23,566	26,000
分譲事業	533	1,374	2,914	816	2,808	5,797	8,222	1,520	3,160	3,083	4,405	4,000
その他	1,212	3,090	1,580	203	772	1,203	1,729	186	634	1,006	2,485	2,000
消去又は全社	△ 6,647	△ 6,583	△ 6,310	△ 1,482	△ 2,918	△ 4,440	△ 6,682	△ 1,344	△ 2,551	△ 3,781	△ 5,620	△ 7,000
営業利益率	% 16.7	% 18.5	% 16.8	% 26.0	% 21.7	% 19.9	% 16.1	% 17.2	% 17.8	% 17.1	% 16.3	% 14.9
不動産賃貸事業	% 31.6	% 30.2	% 30.9	% 35.7	% 32.2	% 31.1	% 28.1	% 27.8	% 27.6	% 26.3	% 25.7	% 24.1
分譲事業	% 1.3	% 4.8	% 5.3	% 11.1	% 12.5	% 12.7	% 10.3	% 11.8	% 12.6	% 11.1	% 9.4	% 8.5
その他	% 7.4	% 13.3	% 8.3	% 5.8	% 8.9	% 9.1	% 9.3	% 5.6	% 7.9	% 8.1	% 13.2	% 10.5
資産	910,492	928,537	941,050	—	—	—	985,507	—	—	—	1,033,220	1,016,000
不動産賃貸事業	805,609	816,254	841,527	—	—	—	898,408	—	—	—	954,681	—
分譲事業	85,726	90,959	88,306	—	—	—	74,258	—	—	—	64,530	—
その他	9,814	21,251	11,099	—	—	—	12,079	—	—	—	12,519	—
消去又は全社	9,342	71	116	—	—	—	761	—	—	—	1,489	—
減価償却費	23,388	24,765	23,766	—	—	—	24,566	—	—	—	23,474	24,000
不動産賃貸事業	22,725	23,664	22,751	—	—	—	23,560	—	—	—	22,695	—
分譲事業	4	6	5	—	—	—	5	—	—	—	7	—
その他	67	78	52	—	—	—	61	—	—	—	68	—
消去又は全社	590	1,015	957	—	—	—	938	—	—	—	702	—
資本的支出	25,682	28,793	46,390	—	—	—	61,495	—	—	—	77,583	—
不動産賃貸事業	23,520	28,325	46,136	—	—	—	61,255	—	—	—	76,589	—
分譲事業	0	5	3	—	—	—	13	—	—	—	31	—
その他	38	40	160	—	—	—	85	—	—	—	76	—
消去又は全社	2,122	421	90	—	—	—	140	—	—	—	885	—

【不動産賃貸事業】

(単位:百万円)

	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度				2014年度				2015年度
				1Q 2013/6	2Q 2013/9	3Q 2013/12	4Q 2014/3	1Q 2014/6	2Q 2014/9	3Q 2014/12	4Q 2015/3	通期予想
営業収益	92,608	91,069	94,509	30,617	53,339	75,275	96,595	21,151	43,613	64,676	91,739	108,000
オフィス・商業	85,807	84,713	88,621	28,990	50,173	70,744	90,833	20,022	40,208	60,144	80,083	—
住宅・その他	6,800	6,356	5,887	1,627	3,166	4,531	5,762	1,129	3,405	4,532	11,656	—
貸付可能面積(オフィス・商業)	m ² 1,149,628	1,168,526	1,199,215	1,206,439	1,209,397	1,195,219	1,193,561	1,201,001	1,203,491	1,179,597	1,248,926	—
全国空室率	% 5.7	5.4	6.5	7.2	7.4	7.8	7.4	8.1	8.3	6.7	※ 10.9	—
都心5区	% 3.6	2.0	4.0	7.5	6.0	7.4	6.4	6.8	5.9	2.9	※ 14.7	—
全国NOI	56,722	54,318	56,397	—	—	—	56,109	—	—	—	51,599	55,000
都心5区	31,305	29,907	29,121	—	—	—	29,869	—	—	—	22,829	—
首都圏(都心5区を除く)	4,289	4,153	4,059	—	—	—	3,940	—	—	—	4,116	—
その他の地域	21,128	20,257	23,216	—	—	—	22,300	—	—	—	24,652	—
全国NOI(売却益等を除く)	56,722	54,318	53,499	—	—	—	51,489	—	—	—	47,509	49,000
都心5区	31,305	29,907	29,121	—	—	—	25,617	—	—	—	22,829	—
首都圏(都心5区を除く)	4,289	4,153	4,059	—	—	—	3,940	—	—	—	3,292	—
その他の地域	21,128	20,257	20,318	—	—	—	21,932	—	—	—	21,387	—
賃貸等不動産時価	1,180,817	1,155,467	1,159,902	—	—	—	1,210,052	—	—	—	1,327,642	—
賃貸等不動産簿価	737,113	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

※ 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は、都心5区1.7%、全国6.2%

【分譲事業】

(単位:百万円)

	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度				2014年度				2015年度
				1Q 2013/6	2Q 2013/9	3Q 2013/12	4Q 2014/3	1Q 2014/6	2Q 2014/9	3Q 2014/12	4Q 2015/3	通期予想
営業収益	41,725	28,484	54,939	7,380	22,476	45,542	79,537	12,883	25,074	27,813	46,626	47,000
マンション												
営業収益	31,627	22,392	47,372	5,512	20,444	42,871	75,486	12,785	24,558	27,023	45,405	—
首都圏	22,948	16,330	27,979	4,330	14,804	33,152	54,073	7,788	17,241	18,741	24,368	—
その他の地域	8,678	6,062	19,392	1,181	5,640	9,719	21,413	4,997	7,316	8,281	21,036	—
引渡戸数	戸 717	458	1,052	126	396	651	1,423	220	528	586	1,080	1,100
首都圏	戸 463	351	564	98	300	444	876	80	328	363	503	—
その他の地域	戸 253	107	488	28	95	206	547	140	199	223	576	—
完成在庫	戸 91	99	207	146	72	68	207	121	187	161	219	—
宅地分譲等												
営業収益	7,785	4,099	6,618	1,868	2,031	2,671	4,050	97	515	790	1,220	—
引渡数	戸・区画 326	48	63	10	15	51	136	5	31	45	71	—
完成在庫	戸・区画 27	14	37	87	88	66	33	42	33	40	19	—
その他												
営業収益	2,312	1,993	948	—	—	—	—	—	—	—	—	—
引渡数	戸・区画 1	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、マンションの一樣売却などによるもの

参考

【開発プロジェクト】

名称	レゾラ サウステラス	トラッド目白	品川シーズテラス	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	大手町二丁目地区 第一種市街地再開発事業 A棟	(仮称)ユニバーサルシティ駅前プロジェクト
所在地	福岡県福岡市中央区今泉1丁目22番17号	東京都豊島区目白2丁目39番1号	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7号(地番)	東京都中央区銀座1丁目219番2号他(地番)	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)
持分	100%	100%	非開示 (東京都と民間4社による共同事業)	100%	100%	非開示 (当社が共同施行者として事業参加する共同事業)	100%
土地面積	1,064㎡	1,676㎡	49,547㎡(全体)	1,687㎡	1,737㎡	約19,900㎡ (A棟・B棟全体)	2,638㎡
着工	2012年4月	2013年4月	2012年2月	2014年6月	2014年11月	2015年5月(予定)	2015年10月(予定)
竣工	主要部 2013年4月 全体 2013年8月	2014年10月	2015年2月	2015年12月(予定)	2016年2月(予定)	2018年7月(予定)	2017年6月(予定)
延床面積	6,184㎡	7,575㎡	202,716㎡(全体)	14,795㎡	11,720㎡	約202,000㎡(A棟全体) [約35,000㎡(当社持分)*1]	20,808㎡
構造	鉄骨造	地上 鉄骨造 地下 鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造	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	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9階	地上4階、地下2階	地上32階、地下1階	地上10階、地下1階	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	商業	商業	オフィス、商業	オフィス	オフィス	オフィス、商業	商業
当社投資額	非開示	非開示	38,189百万円	19,705百万円(予定)	非開示	57,485百万円(予定)	10,799百万円(予定)

*1 共有持分含む

【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
持分	100%	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	£67百万円(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4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	265 Strand	141 Tremont Street	27 School Street
所在地	265 Strand, London WC2R 1BH, U.K.	141 Tremont Street, Boston, MA, USA	27 School Street, Boston, MA, USA
持分	100%	非開示	非開示
取得日	2013年4月	2015年1月	2015年1月
貸床面積	75,883sqf (約7,049㎡)	68,645sqf (約6,377㎡)	62,427sqf (約5,799㎡)
規模	地上8階、地下1階	地上13階	地上6階、地下1階
主な用途	オフィス	オフィス	オフィス、商業
取得額	£77百万 (約11,550百万円) £1 = 150円換算(取得時)	非開示	非開示