

2018年3月期 第2四半期決算 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
オフィス・商業事業	P4
住宅事業	P5
参考. 開発プロジェクト・竣工済みプロジェクト	P6
海外新規取得物件	P7

2017年11月8日

1. 連結決算

【連結損益計算書】

(単位:百万円)

	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度				2017年度		通期業績予想※
				1Q 2016/6	2Q 2016/9	3Q 2016/12	4Q 2017/3	1Q 2017/6	2Q 2017/9	
営業収益	189,186	152,052	183,016	33,255	68,545	118,239	188,633	40,776	72,792	163,000
営業費用	158,727	127,215	145,244	28,029	57,216	96,496	157,240	31,454	57,241	134,000
営業利益	30,458	24,836	37,771	5,225	11,329	21,743	31,393	9,321	15,550	29,000
営業外収益	2,326	2,148	2,635	808	1,396	2,037	3,410	1,093	1,581	—
(再掲)負ののれん償却額	1,853	1,780	1,926	481	963	1,444	1,926	481	963	—
(再掲)持分法による投資利益	71	45	251	99	177	281	1,072	386	398	—
営業外費用	7,919	6,590	6,573	1,594	2,935	4,117	6,093	1,127	2,312	—
(再掲)支払利息	7,077	6,300	5,936	1,312	2,582	3,757	4,894	1,111	2,258	—
経常利益	24,865	20,395	33,832	4,439	9,790	19,663	28,710	9,287	14,819	27,000
特別利益	8,576	1,850	3,298	—	—	—	25	—	—	—
特別損失	13,103	3,375	14,011	42	177	447	2,296	66	189	—
税金等調整前当期/四半期純利益	20,338	18,869	23,120	4,396	9,612	19,216	26,440	9,221	14,629	—
法人税等	7,534	△ 620	4,127	1,019	2,331	4,981	7,899	2,534	3,959	—
当期/四半期純利益	12,803	19,490	18,993	3,377	7,280	14,234	18,540	6,687	10,669	—
非支配株主に帰属する当期/四半期純利益	1,460	3,255	2,435	544	994	1,451	1,858	515	1,009	—
親会社株主に帰属する当期/四半期純利益	11,343	16,235	16,557	2,832	6,286	12,783	16,682	6,172	9,659	17,500

【連結包括利益計算書】

包括利益	16,274	23,671	16,399	638	1,143	7,443	14,422	5,904	10,728	—
当期/四半期純利益	12,803	19,490	18,993	3,377	7,280	14,234	18,540	6,687	10,669	—
その他の包括利益	3,470	4,180	△ 2,593	△ 2,739	△ 6,137	△ 6,790	△ 4,118	△ 783	58	—

【連結貸借対照表】

資産合計	985,507	1,033,220	1,033,557	1,019,653	1,012,184	1,014,479	1,005,898	1,017,837	1,015,866	—
流動資産	125,351	128,512	178,110	170,437	168,747	167,340	137,816	146,188	131,397	—
現金及び預金	18,313	17,891	14,846	16,281	15,553	18,916	16,945	27,005	18,026	—
たな卸資産	78,497	93,571	141,418	139,332	137,554	132,062	93,865	93,742	94,931	—
その他流動資産	28,539	17,049	21,845	14,823	15,638	16,361	27,004	25,440	18,439	—
(再掲)その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資	595	2,372	1,320	788	1,328	457	7,168	7,154	5,011	—
固定資産	860,155	904,708	855,447	849,215	843,437	847,139	868,081	871,649	884,468	—
有形固定資産	811,035	834,792	781,895	777,829	773,075	773,901	797,557	797,589	808,248	—
無形固定資産	5,427	24,556	25,994	25,760	25,292	25,119	25,228	25,021	25,913	—
投資その他の資産	43,692	45,359	47,557	45,625	45,068	48,118	45,296	49,039	50,306	—
負債合計	756,915	787,579	781,651	770,501	763,084	762,485	747,341	756,816	750,294	—
流動負債	101,021	98,874	115,462	131,539	125,859	134,527	112,792	80,301	140,456	—
短期有利子負債	57,886	53,200	63,305	82,108	74,976	82,575	53,974	45,156	105,304	—
その他の流動負債	43,135	45,674	52,156	49,430	50,882	51,951	58,817	35,145	35,152	—
固定負債	655,893	688,704	666,189	638,962	637,224	627,958	634,548	676,515	609,838	—
長期有利子負債	449,367	493,989	482,715	469,322	467,195	461,153	468,108	510,419	443,400	—
その他の固定負債	206,525	194,715	183,474	169,640	170,028	166,804	166,440	166,095	166,437	—
純資産合計	228,591	245,641	251,905	249,151	249,100	251,994	258,556	261,020	265,571	—
(再掲)その他包括利益累計額	5,596	9,776	7,187	4,448	1,050	396	3,067	2,283	3,125	—
(再掲)非支配株主持分	42,975	44,730	45,871	45,985	45,879	45,891	45,884	45,922	46,143	—

【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	51,870	36,988	17,430	—	17,114	—	71,910	—	16,671	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 37,962	△ 67,778	△ 14,570	—	△ 14,987	—	△ 36,710	—	△ 40,504	—
フリー・キャッシュ・フロー	13,907	△ 30,789	2,860	—	2,127	—	35,200	—	△ 23,833	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,656	31,777	△ 6,781	—	△ 1,236	—	△ 27,345	—	22,778	—
現金及び現金同等物期末残高	18,798	20,153	16,106	—	16,722	—	23,954	—	22,877	—

※ 2017年5月11日発表

【主要な経営指標等】

(単位:百万円)

<総資産関連>	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度				2017年度		通期業績予想※1
				1Q 2016/6	2Q 2016/9	3Q 2016/12	4Q 2017/3	1Q 2017/6	2Q 2017/9	
総資産	985,507	1,033,220	1,033,557	1,019,653	1,012,184	1,014,479	1,005,898	1,017,837	1,015,866	—
総資産利益率(ROA) %	3.4	2.6	3.9	—	—	—	3.4	—	—	—
たな卸資産	78,497	93,571	141,418	139,332	137,554	132,062	93,865	93,742	94,931	—
分譲事業用たな卸資産	56,560	58,997	101,076	100,213	99,843	89,371	82,816	81,892	83,060	—
投資額	62,778	79,979	54,563	6,352	10,066	27,781	38,695	22,039	38,706	70,000
(再掲)設備投資額	61,495	79,268	47,799	6,352	10,066	26,042	36,058	20,566	25,187	—
賃貸等不動産時価	1,210,052	1,327,642	1,357,982	—	—	—	1,422,649	—	—	—
賃貸等不動産簿価	805,911	845,486	795,870	—	—	—	813,646	—	—	—

<自己資本関連>

自己資本	185,616	200,910	206,034	203,165	203,220	206,102	212,671	215,098	219,427	—
自己資本比率 %	18.8	19.4	19.9	19.9	20.1	20.3	21.1	21.1	21.6	—
自己資本当期純利益率(ROE) %	6.3	8.4	8.2	—	—	—	8.0	—	—	—
1株当たり当期/四半期純利益※2 円	34.46	49.33	50.31	8.61	19.10	38.84	50.69	18.75	29.35	53.17
1株当たり年間配当金※2 円	16.00	16.00	17.00	—	—	—	18.00	—	—	18.00
配当金総額	5,265	5,265	5,595	—	—	—	5,924	—	—	5,924
配当性向 %	46.4	32.4	33.8	—	—	—	35.5	—	—	33.9
自己資本配当率(DOE) %	2.9	2.7	2.8	—	—	—	2.8	—	—	—

<有利子負債関連>

有利子負債	507,253	547,189	546,021	551,431	542,172	543,729	522,082	555,575	548,705	—
ネット有利子負債	488,345	526,925	529,854	534,361	525,289	524,354	497,968	521,416	525,667	—
EBITDA	55,025	48,311	61,686	—	—	—	50,264	—	—	—
ネット有利子負債/EBITDA 倍	8.9	10.9	8.6	—	—	—	9.9	—	—	—
ネットD/Eレシオ 倍	2.14	2.15	2.10	2.15	2.11	2.08	1.93	2.00	1.98	—
インタレストカバレッジレシオ 倍	7.3	5.8	2.9	—	—	—	14.1	—	—	—
EBITDAインタレストカバレッジレシオ 倍	7.8	7.7	10.4	7.5	8.0	9.5	10.3	12.6	11.2	—
経常利益インタレストカバレッジレシオ 倍	3.5	3.2	5.7	3.4	3.8	5.2	5.9	8.4	6.6	—

・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

・自己資本比率 = 自己資本 ÷ 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 ÷ 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 ÷ 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 2017年5月11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

2. セグメント情報 【概況】

(単位:百万円)

	旧セグメント		
	2013年度	2014年度	2015年度
営業収益	189,186	152,052	183,016
不動産賃貸事業	96,595	91,739	120,966
分譲事業	79,537	46,626	48,865
その他	18,532	18,825	19,600
消去	△ 5,478	△ 5,140	△ 6,416
営業利益	30,458	24,836	37,771
不動産賃貸事業	27,189	23,566	36,722
分譲事業	8,222	4,405	5,074
その他	1,729	2,485	2,199
消去又は全社	△ 6,682	△ 5,620	△ 6,225
営業利益率	% 16.1	% 16.3	% 20.6
不動産賃貸事業	% 28.1	% 25.7	% 30.4
分譲事業	% 10.3	% 9.4	% 10.4
その他	% 9.3	% 13.2	% 11.2
資産	985,507	1,033,220	1,033,557
不動産賃貸事業	898,408	954,681	898,143
分譲事業	74,258	64,530	110,280
その他	12,079	12,519	14,223
消去又は全社	761	1,489	10,909
減価償却費	24,566	23,474	23,914
不動産賃貸事業	23,560	22,695	23,237
分譲事業	5	7	9
その他	61	68	69
消去又は全社	938	702	598
資本的支出	61,495	77,583	42,735
不動産賃貸事業	61,255	76,589	40,964
分譲事業	13	31	12
その他	85	76	195
消去又は全社	140	885	1,562

	2015年度	新セグメント								
		2016年度				2017年度				通期業績予想※
		1Q 2016/6	2Q 2016/9	3Q 2016/12	4Q 2017/3	1Q 2017/6	2Q 2017/9			
営業収益	183,016	33,255	68,545	118,239	188,633	40,776	72,792	163,000		
オフィス・商業事業	105,370	20,593	41,615	67,501	113,613	23,422	45,207	90,000		
住宅事業	64,461	8,769	19,215	39,203	59,607	14,236	21,468	58,000		
その他	19,600	5,114	10,565	15,779	21,534	4,354	8,642	20,000		
消去	△ 6,416	△ 1,221	△ 2,851	△ 4,244	△ 6,122	△ 1,237	△ 2,525	△ 5,000		
営業利益	37,771	5,225	11,329	21,743	31,393	9,321	15,550	29,000		
オフィス・商業事業	29,988	5,828	12,323	22,631	33,801	9,616	16,611	30,000		
住宅事業	11,808	338	1,258	2,571	3,068	1,020	1,279	5,000		
その他	2,199	395	861	1,258	1,816	268	655	1,500		
消去又は全社	△ 6,225	△ 1,336	△ 3,113	△ 4,717	△ 7,293	△ 1,585	△ 2,995	△ 7,500		
営業利益率	% 20.6	% 15.7	% 16.5	% 18.4	% 16.6	% 22.9	% 21.3	% 17.8		
オフィス・商業事業	% 28.5	% 28.3	% 29.6	% 33.5	% 29.8	% 41.1	% 36.7	% 33.3		
住宅事業	% 18.3	% 3.9	% 6.5	% 6.6	% 5.1	% 7.2	% 6.0	% 8.6		
その他	% 11.2	% 7.7	% 8.2	% 8.0	% 8.4	% 6.2	% 7.6	% 7.5		
資産	1,033,557	—	—	—	1,005,898	—	—	—		
オフィス・商業事業	888,975	—	—	—	869,444	—	—	—		
住宅事業	125,039	—	—	—	113,300	—	—	—		
その他	14,272	—	—	—	15,474	—	—	—		
消去又は全社	5,296	—	—	—	7,679	—	—	—		
減価償却費	23,914	—	—	—	18,871	—	—	—		
オフィス・商業事業	22,655	—	—	—	17,933	—	—	—		
住宅事業	592	—	—	—	414	—	—	—		
その他	69	—	—	—	63	—	—	—		
消去又は全社	598	—	—	—	460	—	—	—		
資本的支出	42,735	—	—	—	22,260	—	—	—		
オフィス・商業事業	38,767	—	—	—	19,112	—	—	—		
住宅事業	2,209	—	—	—	2,313	—	—	—		
その他	195	—	—	—	107	—	—	—		
消去又は全社	1,562	—	—	—	727	—	—	—		

※ 2017年5月11日発表

【オフィス・商業事業】

	旧セグメント			新セグメント								
	2013年度	2014年度	2015年度	2015年度	2016年度				2017年度			
					1Q 2016/6	2Q 2016/9	3Q 2016/12	4Q 2017/3	1Q 2017/6	2Q 2017/9	通期業績予想 ^{※1}	
不動産賃貸事業 営業収益	96,595	91,739	120,966	営業収益	105,370	20,593	41,615	67,501	113,613	23,422	45,207	90,000
オフィス・商業	90,833	80,083	98,047	オフィス・商業賃貸	83,033	20,566	41,387	62,522	83,360	20,757	42,303	—
住宅・その他	5,762	11,656	22,918	収益不動産売却	21,983	—	—	4,601	29,669	—	—	—
貸付可能面積 m ²	1,193,561	1,248,926	1,134,869	その他	353	27	228	377	583	2,665	2,903	—
全国空室率 %	7.4	10.9	5.7	貸付可能面積 m ²	1,134,869	1,137,132	1,136,792	1,129,014	1,108,644	1,104,272	1,118,459	—
都心5区 %	6.4	14.7	6.3	全国空室率 %	5.7	4.8	4.5	4.1	4.1	3.6	3.3	—
全国NOI(売却益等を除く) ^{※2}	51,489	47,509	48,170	都心5区 %	6.3	4.2	3.9	2.9	3.2	2.1	2.0	—
都心5区	25,617	22,829	24,427	全国NOI(売却益等を除く)	46,182	—	—	—	47,322	—	—	51,000
首都圏(都心5区を除く)	3,940	3,292	3,127	都心5区	24,187	—	—	—	27,264	—	—	—
その他の地域	21,932	21,387	20,615	首都圏(都心5区を除く)	2,870	—	—	—	1,358	—	—	—
賃貸等不動産時価	1,210,052	1,327,642	1,357,982	その他の地域	19,124	—	—	—	18,699	—	—	—
賃貸等不動産簿価	805,911	845,486	795,870	賃貸等不動産時価	1,357,982	—	—	—	1,422,649	—	—	—
				賃貸等不動産簿価	795,870	—	—	—	813,646	—	—	—

・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

※1 2017年5月11日発表

※2 賃貸住宅を含む

【住宅事業】

	旧セグメント			新セグメント							
	2013年度	2014年度	2015年度	2015年度	2016年度				2017年度		通期業績予想※
					1Q 2016/6	2Q 2016/9	3Q 2016/12	4Q 2017/3	1Q 2017/6	2Q 2017/9	
分譲事業 営業収益	79,537	46,626	48,865	64,461	8,769	19,215	39,203	59,607	14,236	21,468	58,000
マンション											
営業収益	75,486	45,405	46,916	46,916	7,489	16,359	34,705	52,814	11,698	16,526	—
首都圏	54,073	24,368	28,664	28,664	4,749	11,845	14,893	27,227	10,392	13,950	—
その他の地域	21,413	21,036	18,252	18,252	2,740	4,514	19,812	25,587	1,306	2,575	—
計上戸数 戸	1,423	1,080	1,054	1,054	87	296	415	861	292	408	1,100
首都圏 戸	876	503	621	621	65	232	310	620	260	346	—
その他の地域 戸	547	576	433	433	21	64	104	241	31	62	—
完成在庫 戸	207	219	470	470	382	506	388	498	627	510	—
宅地分譲等											
営業収益	4,050	1,220	1,949	1,949	840	1,966	3,161	4,988	1,284	3,147	—
計上戸数 戸・区画	136	71	85	85	35	77	155	242	69	195	—
完成在庫 戸・区画	33	19	47	47	35	70	331	304	304	268	—
その他											
営業収益	—	—	—	—	—	—	—	—	750	750	—
計上戸数 戸・区画	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1	—
分譲マンション											
営業収益											
首都圏											
その他の地域											
計上戸数 戸											
首都圏 戸											
その他の地域 戸											
完成在庫 戸											
宅地分譲等											
営業収益											
計上戸数 戸・区画											
完成在庫 戸・区画											
住宅分譲その他											
営業収益											
計上戸数 戸・区画											

・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

・計上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

※ 2017年5月11日発表

参考

【開発プロジェクト】

名称	大手町二丁目地区 第一種市街地再開発事業 A棟	新橋一丁目プロジェクト	原宿駅前プロジェクト	新風館再開発プロジェクト	元清水小学校開発プロジェクト
所在地	東京都千代田区 大手町2丁目地内	東京都港区 新橋1丁目101番	東京都渋谷区 神宮前1丁目14-14、59外	京都府京都市中京区烏丸通姉小路 下ル場之町586番地2他	京都府京都市 東山区清水2丁目204番地2他
保有形態	共同 (当社が共同施行者として事業参加 する共同事業)	共同	共同(予定)	単独	借地(予定)
土地面積	約19,900㎡ (A棟・B棟全体)	3,072㎡	約5,000㎡	6,384㎡	7,296㎡
着工	2015年5月	2017年8月	2017年秋(予定)	2017年10月	2018年春(予定)
竣工	2018年7月(予定)	2019年7月(予定)	2020年春(開業予定)	2019年度下期(開業予定)	2019年夏(開業予定)
延床面積	約202,000㎡(A棟全体) [約35,000㎡(当社持分)*]	約36,100㎡	約26,800㎡	約25,700㎡	約6,900㎡
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	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コン クリート造、鉄骨造、一部コンクリート充 填鋼管構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
規模	地上35階、地下3階(A棟)	地上27階、地下2階	地上10階、地下3階	地上7階、地下1階	地上4階
主な用途	オフィス、商業	オフィス、ホテル、店舗	店舗、共同住宅	ホテル、店舗	ホテル、集会所等
当社投資額	57,485百万円(予定)	44,210百万円(予定)	55,000百万円(予定)	非開示	非開示

*1 共有持分含む

【竣工済みプロジェクト】

名称	ハイアットリージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄
所在地	沖縄県国頭郡 恩納村字瀬良垣都田原1108番外
保有形態	共同
土地面積	約40,000㎡
着工	2016年10月
竣工	2018年夏(開業予定)
延床面積	約38,200㎡
構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上7階、地上3階
主な用途	ホテル
当社投資額	非開示

名称	UDゆめ咲ビル
所在地	大阪府大阪市此花区 島屋6丁目2番25号
保有形態	単独
土地面積	2,639㎡
着工	2015年10月
竣工	2017年8月
延床面積	20,607㎡
構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	地上17階、地下1階
主な用途	ホテル、ブライダル
当社投資額	10,976百万円

【海外新規取得物件】

名称	799 Broadway	185 Dartmouth Street
所在地	799 Broadway, New York, NY	185 Dartmouth Street, Boston, MA
保有形態	共同(持分は非開示)	共同(98%)
取得日	2016年7月	2017年5月
貸床面積	132,627 sqf (約 12,321㎡)(全体)	164,671 sqf (約 15,298㎡)(全体)
規模	地上6階、地下1階	地上11階、地下2階
主な用途	オフィス、商業	オフィス、商業
当社出資額	非開示	非開示