

2019年3月期 第1四半期決算 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／連結財政状態計算書	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・開業済みプロジェクト	P6
海外リニューアルプロジェクト・海外新規取得物件	P7

2018年8月3日

1. 連結決算

【連結損益計算書】

(単位:百万円)

	日本基準				
	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度 (参考)通期 業績予想 ^{※1}
営業収益	152,052	183,016	188,633	166,800	168,000
営業費用	127,215	145,244	157,240	137,164	138,000
営業利益	24,836	37,771	31,393	29,635	30,000
営業外収益	2,148	2,635	3,410	2,555	—
(再掲)負ののれん償却額	1,780	1,926	1,926	1,926	—
(再掲)持分法による投資利益	45	251	1,072	0	—
営業外費用	6,590	6,573	6,093	4,759	—
(再掲)支払利息	6,300	5,936	4,894	4,493	—
経常利益	20,395	33,832	28,710	27,432	27,800
特別利益	1,850	3,298	25	920	—
特別損失	3,375	14,011	2,296	792	—
税金等調整前当期/四半期純利益	18,869	23,120	26,440	27,560	—
法人税等	△ 620	4,127	7,899	6,886	—
当期/四半期純利益	19,490	18,993	18,540	20,673	—
非支配株主に帰属する当期/四半期純利益	3,255	2,435	1,858	1,972	—
親会社株主に帰属する当期/四半期純利益	16,235	16,557	16,682	18,701	17,000

	IFRS			
	2017年度		2018年度	
	1Q 2017/6	(参考) 通期実績 ^{※2}	1Q 2018/6	通期 業績予想 ^{※1}
営業収益	40,148	160,654	29,900	167,500
営業費用	27,873	132,787	21,526	—
その他の営業収益	9	2,987	1,476	—
その他の営業費用	82	1,221	61	—
持分法による投資損益	225	778	118	—
営業利益	12,428	30,410	9,907	28,000
金融収益	160	1,026	179	—
金融費用	846	3,499	732	—
税引前当期/四半期利益	11,742	27,938	9,353	—
法人所得税	3,446	7,780	2,656	—
当期/四半期利益	8,296	20,157	6,696	—
非支配持分に帰属する当期/四半期利益	574	2,002	597	—
親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益	7,721	18,155	6,099	16,000

【連結包括利益計算書】

包括利益	23,671	16,399	14,422	20,937	—
当期/四半期純利益	19,490	18,993	18,540	20,673	—
その他の包括利益	4,180	△ 2,593	△ 4,118	263	—

包括利益	8,660	19,341	7,089	—
当期/四半期利益	8,296	20,157	6,696	—
その他の包括利益	364	△ 816	392	—

【連結貸借対照表/連結財政状態計算書】

資産合計	1,033,220	1,033,557	1,005,898	1,019,659	—
流動資産	128,512	178,110	137,816	125,367	—
現金及び預金	17,891	14,846	16,945	18,073	—
たな卸資産	93,571	141,418	93,865	84,158	—
その他流動資産	17,049	21,845	27,004	23,135	—
(再掲)その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資	2,372	1,320	7,168	2,912	—
固定資産	904,708	855,447	868,081	894,292	—
有形固定資産	834,792	781,895	797,557	819,324	—
無形固定資産	24,556	25,994	25,228	25,818	—
投資その他の資産	45,359	47,557	45,296	49,149	—
負債合計	787,579	781,651	747,341	747,849	—
流動負債	98,874	115,462	112,792	137,859	—
短期有利子負債	53,200	63,305	53,974	101,296	—
その他の流動負債	45,674	52,156	58,817	36,562	—
固定負債	688,704	666,189	634,548	609,989	—
長期有利子負債	493,989	482,715	468,108	443,470	—
その他の固定負債	194,715	183,474	166,440	166,519	—
純資産合計	245,641	251,905	258,556	271,810	—
(再掲)その他包括利益累計額	9,776	7,187	3,067	3,328	—
(再掲)非支配株主持分	44,730	45,871	45,884	46,098	—

資産合計	996,308	997,154	991,811	—
流動資産	127,408	132,964	120,703	—
現金及び現金同等物	23,402	20,187	21,434	—
棚卸資産	82,768	75,672	80,793	—
その他の金融資産	202	160	336	—
その他の流動資産	21,036	36,944	18,139	—
非流動資産	868,899	864,189	871,107	—
有形固定資産	13,175	18,635	20,073	—
投資不動産	812,405	803,259	801,685	—
のれん及び無形資産	2,744	2,550	2,412	—
その他の非流動資産	40,573	39,744	46,936	—
負債合計	730,075	724,734	711,983	—
流動負債	101,068	149,500	145,286	—
短期借入債務	57,803	100,688	108,212	—
その他の流動負債	43,264	48,811	37,073	—
非流動負債	629,007	575,234	566,696	—
長期借入債務	499,199	443,010	432,062	—
その他の非流動負債	129,807	132,223	134,634	—
資本合計	266,232	272,419	279,827	—
(再掲)その他の資本の構成要素	2,960	1,732	1,094	—
(再掲)非支配持分	43,887	43,783	43,927	—

【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	36,988	17,430	71,910	46,273	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 67,778	△ 14,570	△ 36,710	△ 63,471	—
フリー・キャッシュ・フロー	△ 30,789	2,860	35,200	△ 17,197	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	31,777	△ 6,781	△ 27,345	14,068	—
現金及び現金同等物期末残高	20,153	16,106	23,954	20,825	—

営業活動によるキャッシュ・フロー	4,712	42,232	2,319	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 33,770	△ 57,018	6,173	—
フリー・キャッシュ・フロー	△ 29,057	△ 14,786	8,493	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,069	12,663	△ 7,290	—
現金及び現金同等物期末残高	23,402	20,187	21,434	—

※1 2018年5月9日発表

※2 IFRS(国際財務報告基準)に基づく実績は未監査の参考値であり、会計監査の結果により変更となる可能性があります。

【主要な経営指標等】

(単位:百万円)

	日本基準				
	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度 (参考)通期 業績予想 ^{※1}
＜総資産関連＞					
総資産	1,033,220	1,033,557	1,005,898	1,019,659	—
総資産利益率(ROA)	2.6	3.9	3.4	3.1	—
たな卸資産	93,571	141,418	93,865	84,158	—
分譲事業用たな卸資産	58,997	101,076	82,816	73,604	—
投資額	79,979	54,563	38,695	64,876	67,000
(再掲)設備投資額	79,268	47,799	36,058	50,234	—
賃貸等不動産時価	1,327,642	1,357,982	1,422,649	1,504,103	—
賃貸等不動産簿価	845,486	795,870	813,646	827,557	—

	IFRS			
	2017年度		2018年度	
	1Q 2017/6	(参考) 通期実績 ^{※2}	1Q 2018/6	通期 業績予想 ^{※1}
資産合計	996,308	997,154	991,811	—
資産合計利益率(ROA)	—	3.2	—	—
棚卸資産	82,768	75,672	80,793	—
分譲事業用棚卸資産	78,952	72,239	77,715	—
投資額	31,517	64,338	5,042	68,000
(再掲)設備投資額	31,297	61,787	3,901	—
賃貸等不動産時価	—	—	—	—
賃貸等不動産簿価	—	—	—	—

＜自己資本関連＞

自己資本	200,910	206,034	212,671	225,712	—
自己資本比率	19.4	19.9	21.1	22.1	—
自己資本当期純利益率(ROE)	8.4	8.2	8.0	8.5	—
1株当たり当期/四半期純利益	49.33	50.31	50.69	56.82	51.65
1株当たり年間配当金	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00
配当金総額	5,265	5,595	5,924	6,253	6,582
配当性向	32.4	33.8	35.5	33.4	38.7
自己資本配当率(DOE)	2.7	2.8	2.8	2.9	—

親会社の所有者に帰属する持分	222,345	228,636	235,900	—
親会社所有者帰属持分比率	22.3	22.9	23.8	—
親会社所有者帰属持分当期/四半期利益率(ROE)	—	8.1	—	—
基本的1株当たり当期/四半期利益	23.46	55.16	18.53	48.61
1株当たり年間配当金	—	19.00	—	20.00
配当金総額	—	6,253	—	6,582
配当性向	—	34.4	—	41.1
親会社所有者帰属持分配当率(DOE)	—	2.8	—	—

＜有利子負債関連＞

有利子負債	547,189	546,021	522,082	544,767	—
ネット有利子負債	526,925	529,854	497,968	523,781	—
EBITDA	48,311	61,686	50,264	48,041	—
ネット有利子負債/EBITDA	10.9	8.6	9.9	10.9	—
ネットD/Eレシオ	2.15	2.10	1.93	1.93	—
インタレストカバレッジレシオ	5.8	2.9	14.1	10.3	—

有利子負債	557,003	543,699	540,275	—
ネット有利子負債	533,441	523,352	518,720	—
EBITDA	—	47,684	—	—
ネット有利子負債/EBITDA	—	11.0	—	—
ネットD/Eレシオ	2.00	1.92	1.85	—
インタレストカバレッジレシオ	7.4	12.8	3.5	—

・資産合計利益率(ROA) = 営業利益 ÷ 期首期末資産合計 × 100

・親会社の所有者に帰属する持分 = 資本 - 新株予約権 - 非支配持分

・親会社所有者帰属持分比率 = 親会社の所有者に帰属する持分 ÷ 当期末資産合計 × 100

・親会社所有者帰属持分当期/四半期利益率(ROE) = 親会社の所有者に帰属する当期利益 ÷ 親会社の所有者に帰属する持分の期首期末平均 × 100

・基本的1株当たり当期/四半期利益 = 親会社の所有者に帰属する当期/四半期利益 ÷ 発行済株式数

・配当性向 = 1株当たり年間配当金 ÷ 基本的1株当たり当期利益

・親会社所有者帰属持分配当率(DOE) = 配当金総額 ÷ 親会社の所有者に帰属する持分の期首期末平均 × 100

・ネット有利子負債 = 有利子負債 - (現金及び現金同等物 + その他の金融資産(流動)に含まれる3ヶ月超の定期預金)

・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 ÷ 資本合計

・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)

※¹ 2018年5月9日発表

※² IFRS(国際財務報告基準)に基づく実績は未監査の参考値であり、会計監査の結果により変更となる可能性があります。

2. セグメント情報

【概況】

(単位:百万円)

	日本基準・旧セグメント		日本基準・新セグメント					IFRS・新セグメント			
	2014年度	2015年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度 (参考)通期 業績予想 ^{※1}	2017年度		2018年度		
							1Q 2017/6	(参考) 通期実績 ^{※2}	1Q 2018/6	通期 業績予想 ^{※1}	
営業収益	152,052	183,016	183,016	188,633	166,800	168,000	40,148	160,654	29,900	167,500	
不動産賃貸事業	91,739	120,966	105,370	113,613	91,964	89,600	23,591	91,229	22,378	92,700	
分譲事業	46,626	48,865	64,461	59,607	59,758	61,000	13,513	54,619	3,473	58,200	
その他	18,825	19,600	19,600	21,534	21,226	22,800	4,282	20,955	5,357	22,000	
消去	△ 5,140	△ 6,416	△ 6,416	△ 6,122	△ 6,149	△ 5,400	△ 1,237	△ 6,149	△ 1,309	△ 5,400	
営業利益	24,836	37,771	37,771	31,393	29,635	30,000	12,428	30,410	9,907	28,000	
不動産賃貸事業	23,566	36,722	29,988	33,801	29,880	28,800	12,190	29,768	11,306	27,000	
分譲事業	4,405	5,074	11,808	3,068	4,960	6,900	1,485	5,353	△ 351	6,800	
その他	2,485	2,199	2,199	1,816	1,819	1,900	334	1,919	595	1,900	
消去又は全社	△ 5,620	△ 6,225	△ 6,225	△ 7,293	△ 7,025	△ 7,600	△ 1,581	△ 6,629	△ 1,642	△ 7,700	
営業利益率	% 16.3	% 20.6	% 20.6	% 16.6	% 17.8	% 17.9	31.0	18.9	33.1	16.7	
不動産賃貸事業	% 25.7	% 30.4	% 28.5	% 29.8	% 32.5	% 32.1	51.7	32.6	50.5	29.1	
分譲事業	% 9.4	% 10.4	% 18.3	% 5.1	% 8.3	% 11.3	11.0	9.8	△ 10.1	11.7	
その他	% 13.2	% 11.2	% 11.2	% 8.4	% 8.6	% 8.3	7.8	9.2	11.1	8.6	
資産	1,033,220	1,033,557	1,033,557	1,005,898	1,019,659	—	—	—	—	—	
不動産賃貸事業	954,681	898,143	888,975	869,444	895,306	—	—	—	—	—	
分譲事業	64,530	110,280	125,039	113,300	105,824	—	—	—	—	—	
その他	12,519	14,223	14,272	15,474	17,786	—	—	—	—	—	
消去又は全社	1,489	10,909	5,296	7,679	742	—	—	—	—	—	
減価償却費	23,474	23,914	23,914	18,871	18,405	—	—	—	—	—	
不動産賃貸事業	22,695	23,237	22,655	17,933	17,149	—	—	—	—	—	
分譲事業	7	9	592	414	583	—	—	—	—	—	
その他	68	69	69	63	70	—	—	—	—	—	
消去又は全社	702	598	598	460	602	—	—	—	—	—	
資本的支出	77,583	42,735	42,735	22,260	39,833	—	—	—	—	—	
不動産賃貸事業	76,589	40,964	38,767	19,112	35,598	—	—	—	—	—	
分譲事業	31	12	2,209	2,313	3,882	—	—	—	—	—	
その他	76	195	195	107	177	—	—	—	—	—	
消去又は全社	885	1,562	1,562	727	174	—	—	—	—	—	

※1 2018年5月9日発表

※2 IFRS(国際財務報告基準)に基づく実績は未監査の参考値であり、会計監査の結果により変更となる可能性があります。

【オフィス・商業事業】

(単位:百万円)

	日本基準・旧セグメント	
	2014年度	2015年度
不動産賃貸事業 営業収益	91,739	120,966
オフィス・商業	80,083	98,047
住宅・その他	11,656	22,918
貸付可能面積 m ²	1,248,926	1,134,869
全国空室率 %	10.9	5.7
都心5区 %	14.7	6.3
全国NOI(売却益等を除く) ^{※3}	47,509	48,170
都心5区	22,829	24,427
首都圏(都心5区を除く)	3,292	3,127
その他の地域	21,387	20,615
賃貸等不動産時価	1,327,642	1,357,982
賃貸等不動産簿価	845,486	795,870

	日本基準・新セグメント			
	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度 (参考)通期 業績予想 ^{※1}
営業収益	105,370	113,613	91,964	89,600
オフィス・商業賃貸	83,033	83,360	86,236	—
収益不動産売却	21,983	29,669	2,381	—
その他	353	583	3,346	—
貸付可能面積 m ²	1,134,869	1,108,644	1,108,538	—
全国空室率 %	5.7	4.1	3.4	—
都心5区 %	6.3	3.2	1.4	—
全国NOI(売却益等を除く)	46,182	47,322	50,189	51,600
都心5区	24,187	27,264	29,883	—
首都圏(都心5区を除く)	2,870	1,358	1,847	—
その他の地域	19,124	18,699	18,459	—
賃貸等不動産時価	1,357,982	1,422,649	1,504,103	—
賃貸等不動産簿価	795,870	813,646	827,557	—

IFRS・新セグメント			
2017年度		2018年度	
1Q 2017/6	(参考) 通期実績 ^{※2}	1Q 2018/6	通期 業績予想 ^{※1}
23,591	91,229	22,378	92,700
20,925	—	21,427	—
—	—	—	—
2,665	—	951	—
1,104,272	1,108,538	1,105,669	—
3.6	3.4	2.7	—
2.1	1.4	0.5	—
—	—	—	51,400
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—

・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 2018年5月9日発表

※2 IFRS(国際財務報告基準)に基づく実績は未監査の参考値であり、会計監査の結果により変更となる可能性があります。

※3 賃貸住宅を含む

【住宅事業】

(単位:百万円)

	日本基準・旧セグメント	
	2014年度	2015年度
分譲事業 営業収益	46,626	48,865
マンション		
営業収益	45,405	46,916
首都圏	24,368	28,664
その他の地域	21,036	18,252
計上戸数 戸	1,080	1,054
首都圏 戸	503	621
その他の地域 戸	576	433
完成在庫 戸	219	470
宅地分譲等		
営業収益	1,220	1,949
計上戸数 戸・区画	71	85
完成在庫 戸・区画	19	47
その他		
営業収益	—	—
計上戸数 戸・区画	—	—

	日本基準・新セグメント			
	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度 (参考)通期 業績予想※1
営業収益	64,461	59,607	59,758	61,000
住宅分譲	48,865	57,803	55,169	—
住宅賃貸	2,835	1,803	2,118	—
その他	12,760	—	2,471	—
分譲マンション				
営業収益	46,916	52,814	48,770	—
首都圏	28,664	27,227	32,412	—
その他の地域	18,252	25,587	16,358	—
計上戸数 戸	1,054	861	1,157	1,180
首都圏 戸	621	620	764	—
その他の地域 戸	433	241	393	—
完成在庫 戸	470	498	610	—
宅地分譲等				
営業収益	1,949	4,988	5,649	—
計上戸数 戸・区画	85	242	371	—
完成在庫 戸・区画	47	304	285	—
住宅分譲その他				
営業収益	—	—	750	—
計上戸数 戸・区画	—	—	1	—

IFRS・新セグメント			
2017年度		2018年度	
1Q 2017/6	(参考) 通期実績※2	1Q 2018/6	通期 業績予想※1
13,513	54,619	3,473	58,200
13,009	—	2,933	—
503	—	540	—
—	—	—	—
11,698	—	2,921	—
10,392	—	1,896	—
1,306	—	1,024	—
292	1,157	77	1,180
260	764	49	—
31	393	27	—
627	610	535	—
560	—	11	—
22	116	1	—
60	41	44	—
750	—	—	—
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

・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

※1 2018年5月9日発表

※2 IFRS(国際財務報告基準)に基づく実績は未監査の参考値であり、会計監査の結果により変更となる可能性があります。

参考

【開発プロジェクト】

名称	大手町プレイス ウェストタワー (旧呼称:大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟)	アーバンネット内幸町ビル (旧呼称:新橋一丁目プロジェクト)	原宿駅前プロジェクト	新風館再開発計画	元清水小学校跡地活用計画
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外	京都府京都市東山区 清水2丁目204番地2外
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
土地面積	約19,900㎡(大手町プレイス全体)	3,072㎡	約5,000㎡	6,384㎡	7,296㎡
着工	2015年5月	2017年8月	2017年11月	2017年10月	2018年夏(予定)
竣工	2018年8月	2019年7月(予定)	2020年春(開業予定)	2019年末(開業予定)	2019年秋(開業予定)
延床面積	約202,000㎡(ウェストタワー全体) [約35,000㎡(当社持分)*]	約36,100㎡	約26,800㎡	約25,700㎡	約6,900㎡
構造	鉄骨造、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(ウェストタワー)	地上27階、地下2階	地上10階、地下3階	地上7階、地下2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
当社持分投資額	56,023百万円(予定)	44,210百万円(予定)	58,000百万円(予定)	20,000百万円(予定)	非開示

* 共有持分含む

名称	ハイアットリージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄	神戸駅前プロジェクト
所在地	沖縄県国頭郡 恩納村瀬良垣1108番地	兵庫県神戸市中央区 東川崎町1丁目1-3外
保有形態	共同	非開示
土地面積	約40,000㎡	約3,000㎡ (当社敷地約6,000㎡を分割のうえ開発)
着工	2016年10月	未定
竣工	2018年8月21日(開業予定)	2020年度(予定)
延床面積	約38,200㎡	約14,000㎡
構造	鉄筋コンクリート造	計画中
規模	地上7階、地上3階	地上12階、地下1階(予定)
主な用途	ホテル	放送局、ホテル
当社持分投資額	非開示	非開示

【開業済みプロジェクト】

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(開業)
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
当社持分投資額	10,976百万円

【海外リニューアルプロジェクト】

名称	1015 18th Street	799 Broadway	175 Pearl Street	20 Finsbury Circus
所在地	1015 18th St NW, Washington, D.C., USA	799 Broadway, New York, NY	175 Pearl Street, Brooklyn, NY	20 Finsbury Circus, London EC2, UK
保有形態	共同(49%)	共同(持分は非開示)	共同(持分は非開示)	単独
取得日	2015年12月	2016年7月	2017年3月	2012年9月
貸床面積	約106,000sqf (約9,800㎡)(全体)	約182,000sqf (約12,300㎡)(全体)	約204,000sqf (約18,900㎡)(全体)	約86,000sqf (約8,000㎡)(全体)
規模	地上11階、地下3階	地上6階、地下1階	地上8階、地下1階	地上7階、地下1階
主な用途	オフィス、商業	オフィス、商業	オフィス	オフィス、商業
総事業費	約\$70百万 ※当社事業持分49%	非開示	非開示	約£76百万
リニューアル工事着工	2016年10月	2018年度第3四半期(予定)	2017年12月	2018年度第3四半期(予定)
リニューアル工事竣工	2018年1月	2020年度第3四半期(予定)	2018年度第4四半期(予定)	2019年末(予定)

【海外新規取得物件】

名称	185 Dartmouth Street
所在地	185 Dartmouth Street, Boston, MA
保有形態	共同(98%)
取得日	2017年5月
貸床面積	164,671sqf (約15,298㎡)(全体)
規模	地上11階、地下2階
主な用途	オフィス、商業
当社出資額	非開示