



2010年3月期期末決算概況および 2011年3月期通期業績予想

1. 連結決算・連結業績予想ハイライト



2010年3月期連結決算及び2011年3月期連結業績予想の概況

(単位:百万円)

区 分	2010年3月期 決算	増減		2011年3月期 業績予想	増減
		対前期	対計画*		対前期
営業収益	149,224	4,947 (3.4%)	△775 (△0.5%)	141,000	△8,224 (△5.5%)
営業費用	133,095	14,062 (11.8%)	—	—	—
営業利益	16,129	△9,114 (△36.1%)	1,629 (11.2%)	24,000	7,870 (48.8%)
営業外収益	2,564	190 (8.0%)	—	—	—
営業外費用	8,477	364 (4.5%)	—	—	—
経常利益	10,215	△9,288 (△47.6%)	2,215 (27.7%)	18,000	7,784 (76.2%)
特別利益	17,628	5,590 (46.4%)	—	—	—
特別損失	6,025	1,877 (45.3%)	—	—	—
法人税等	15,702	4,298 (37.7%)	—	—	—
当期純利益	6,116	△9,873 (△61.7%)	1,116 (22.3%)	9,000	2,883 (47.1%)

(*)2010年3月期計画は、2009年11月5日発表の業績予想

2. セグメント別業績及び業績予想



セグメント別2010年3月期連結決算および2011年3月期連結業績予想の概要

(単位:百万円)

区 分	2010年3月期 決算	増減		2011年3月期 業績予想	増減
		対前期	対計画*2		対前期
営業収益 [*]	149,224	4,947 (3.4%)	△775 (△0.5%)	141,000	△8,224 (△5.5%)
不動産賃貸事業	98,092	△1,835 (△1.8%)	△607 (△0.6%)	92,700	△5,392 (△5.5%)
分譲事業	41,643	8,955 (27.4%)	△156 (△0.4%)	38,700	△2,943 (△7.1%)
その他の事業	14,553	△2,071 (△12.5%)	153 (1.1%)	15,000	446 (3.1%)
営業利益 [*]	16,129	△9,114 (△36.1%)	1,629 (11.2%)	24,000	7,870 (48.8%)
不動産賃貸事業	31,521	△4,038 (△11.4%)	1,321 (4.4%)	29,100	△2,421 (△7.7%)
分譲事業	△10,498	△4,480 (-)	△698 (-)	500	10,998 (-)
その他の事業	1,358	△141 (△9.4%)	558 (69.8%)	1,100	△258 (△19.0%)

(*) 営業収益において、内訳のセグメント数値はセグメント間の内部収益又は振替高を含む。営業利益において、内訳のセグメント数値は「消去又は全社」考慮前

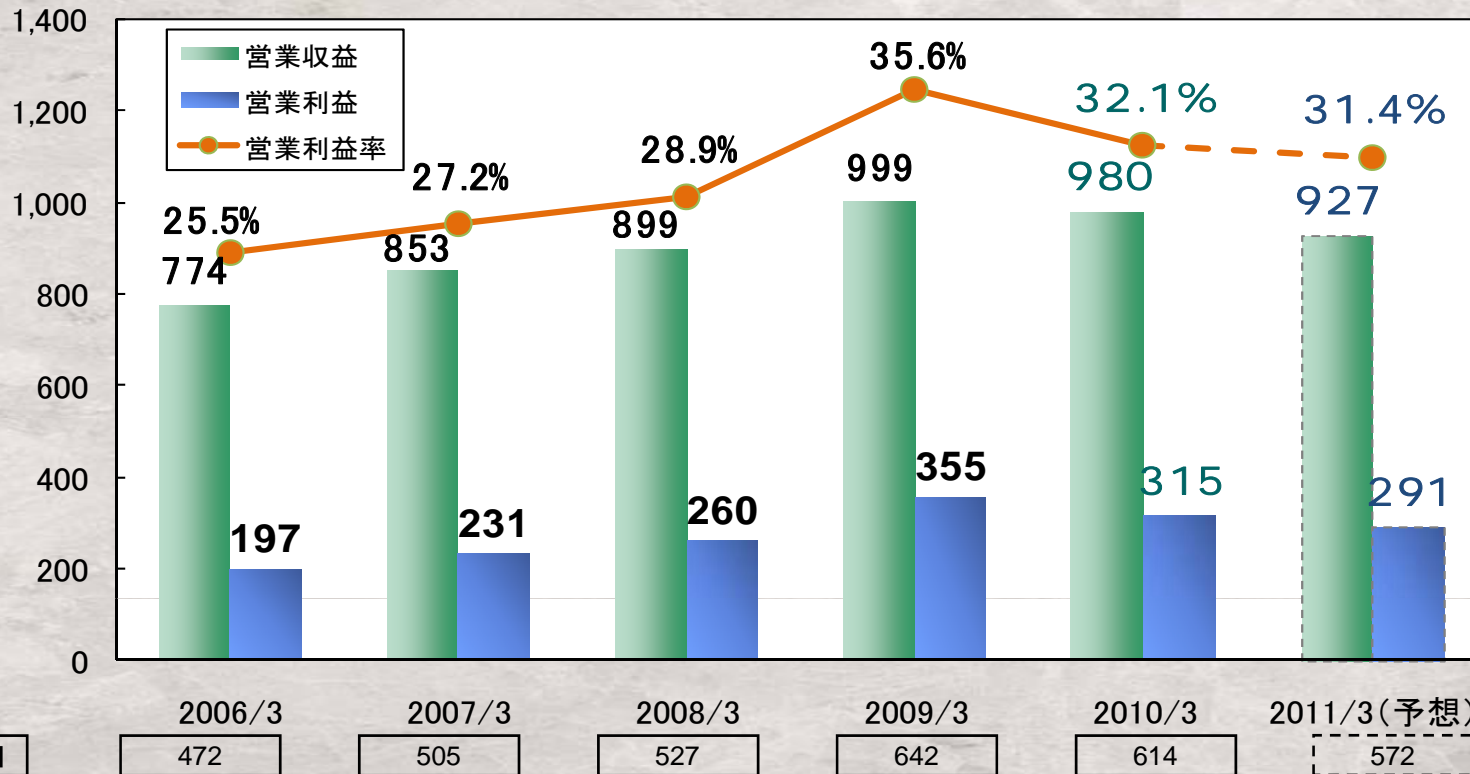
(*)2) 2010年3月期計画は、2009年11月5日発表の業績予想

3. 不動産賃貸事業：収益と利益の推移



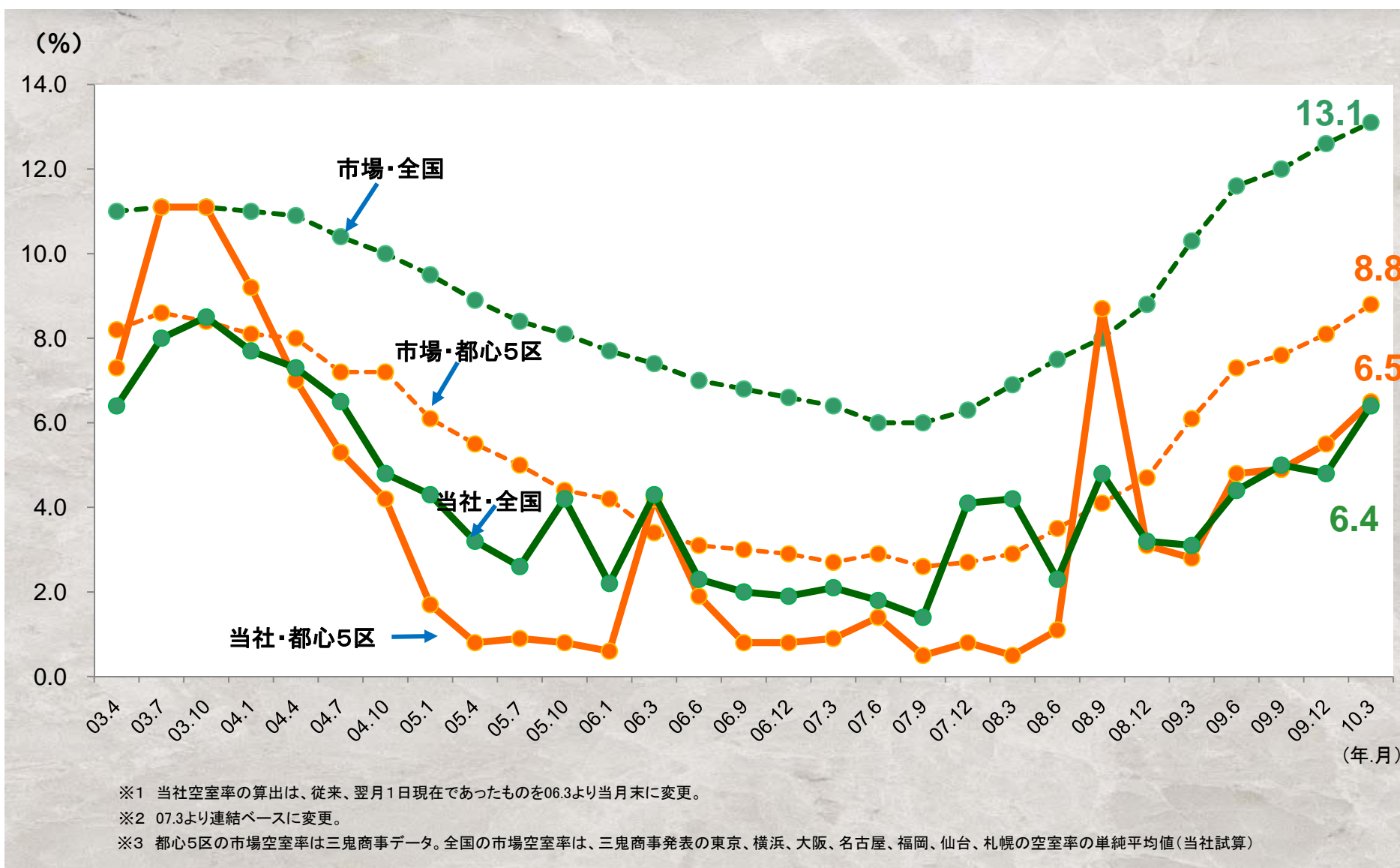
- 2010年3月期は、大手町第1次再開発等の新規物件の増収(+31億円)があったものの、空室影響や賃料値下げ等による既存物件の減収(△29億円)、前年度に実施した資産売却による影響(△19億円)等により、対前期『減収』(△18億円)、『減益』(△40億円)。
- 2011年3月期は、新規物件の増収があるものの、既存物件の減収や資産売却の影響等により、対前期『減収』(△53億円)、『減益』(△24億円)を見込む。

(単位：億円)

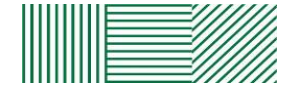


※2006年度より連結ベースで表示

4. 空室率の状況

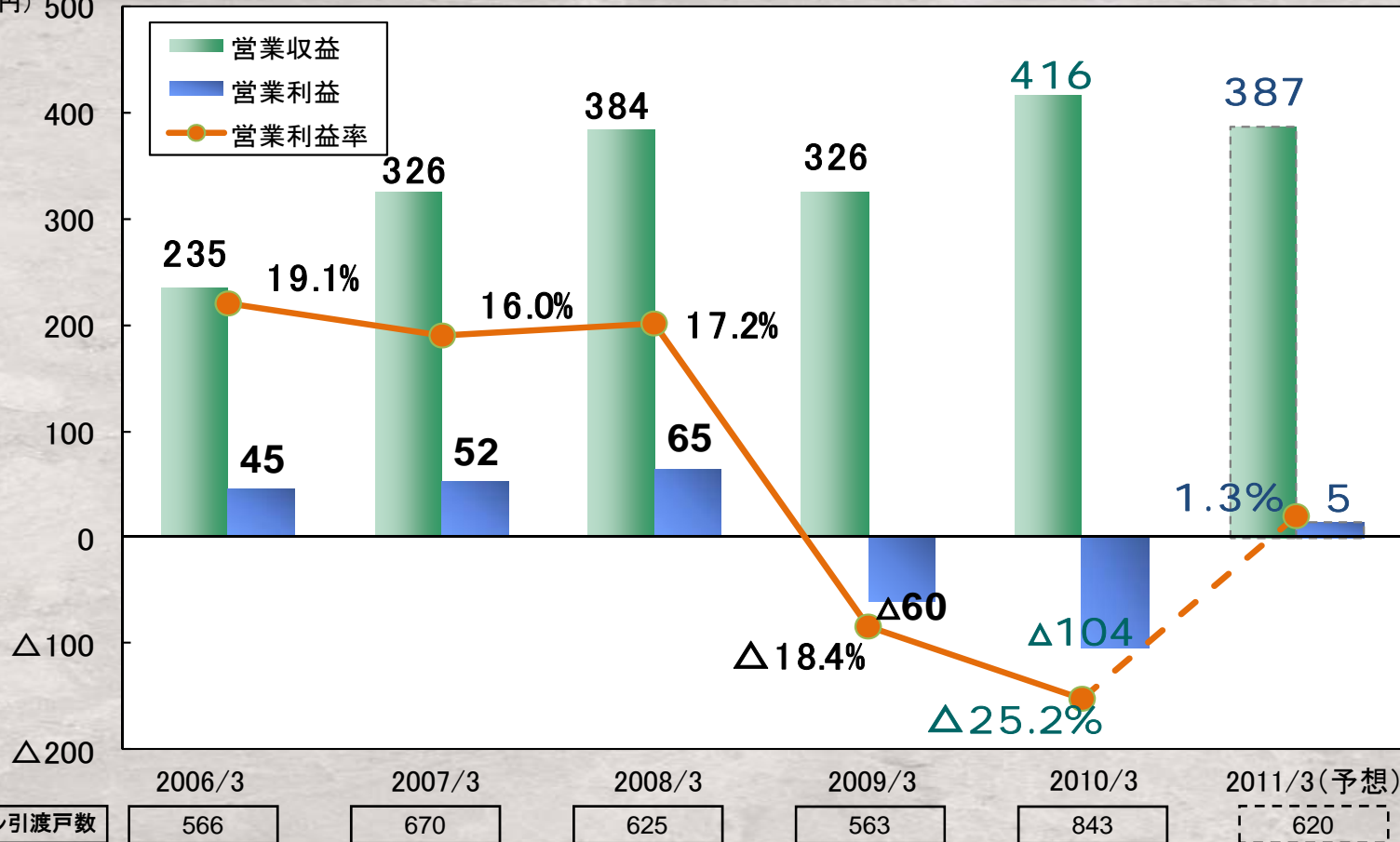


5. 分譲事業:収益と利益の推移

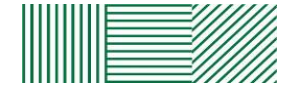


- 2010年3月期は、分譲マンションの引渡戸数の増加(563戸⇒843戸)等により対前期『増収』(+89億円)となったが、たな卸資産の評価損(127億円)の影響等により営業損失(△104億円)を計上。
- 2011年3月期は、マンションの引渡戸数減(843戸→620戸)により減収(△29億円)となるが、黒字を目指す。

(単位:億円) 500

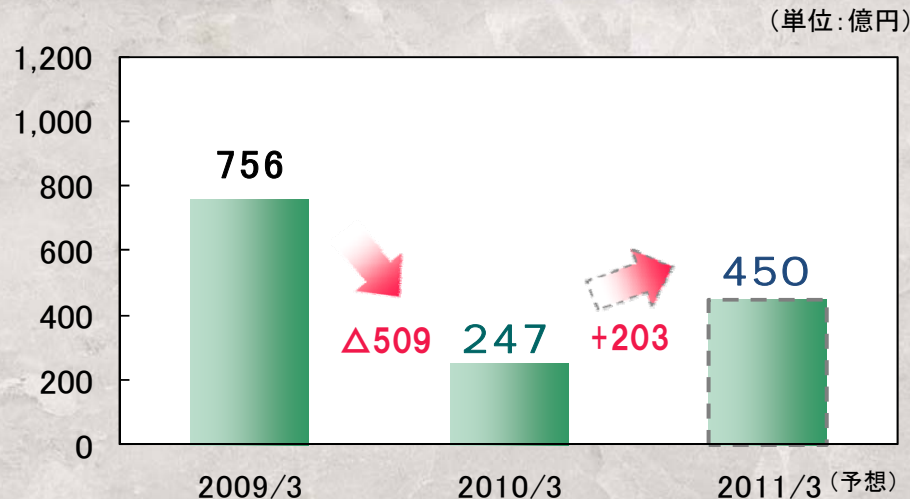


6. 投資額・有利子負債の推移



- 2010年3月期は、大手町第2次再開発(23億円)、(仮称)四条烏丸ビル(18億円)等、247億円の投資を実施。2011年3月期は450億円の投資を予定。
- 2010年3月末の有利子負債は、資産組換え等の効果により、4,966億円(前期比△243億円)となり、ネットD/Eレシオは、2.55倍へ改善。2011年3月末には、利益回復や投資総額管理等により、更にネットD/Eレシオが改善する見込み。
- 賃貸等不動産の時価(2010年3月末)は1兆2,086億円、含み益4,707億円。

投資額の推移



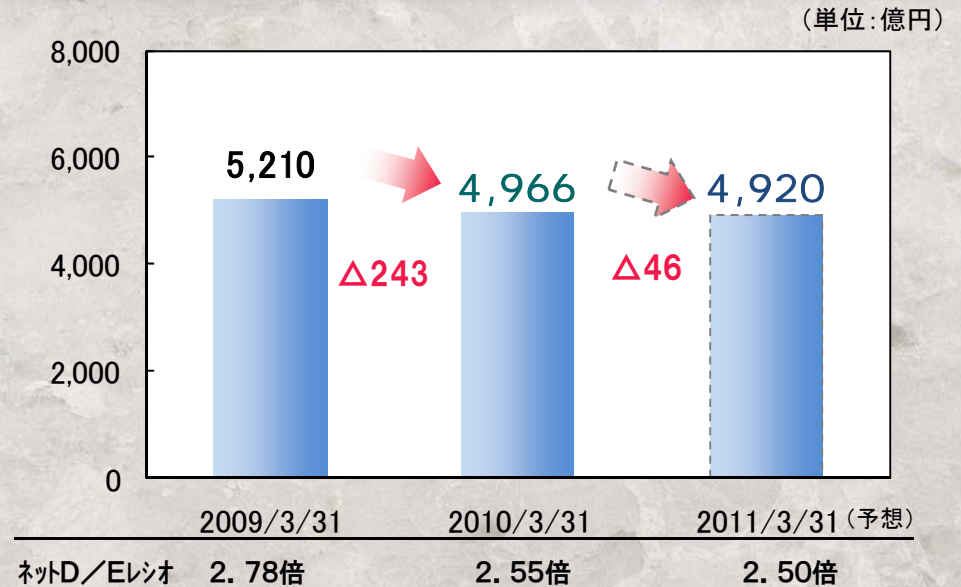
◎2010年3月期の主な投資実績

- ・大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業
- ・(仮称)四条烏丸ビル
- ・太子橋敷地開発
- ・アーバンエース北浜アネックス
- ・英国ロンドン市オフィスビル 等

◎2011年3月期の主な投資案件

- ・大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト
- ・(仮称)四条烏丸ビル
- ・芝浦水再生センター上部利用事業 等
- ・内本町プロジェクト

有利子負債の推移



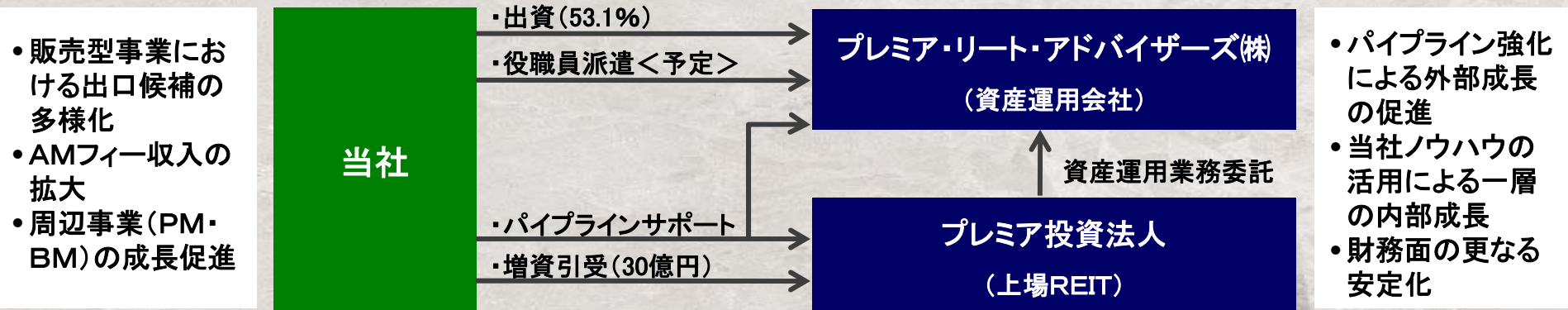
賃貸等不動産の時価 (2010年3月末)	1兆2,086億円 (簿価: 7,378億円、含み益: 4,707億円)
時価ベース ネットD/Eレシオ (2010年3月末)	1.02倍

(*) ネットD/Eレシオ=(有利子負債-現金及び現金同等物-預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金)/純資産
 なお、時価ベースのネットD/Eレシオは、純資産に含み益(税後)を考慮したもの

7. REIT事業への参入

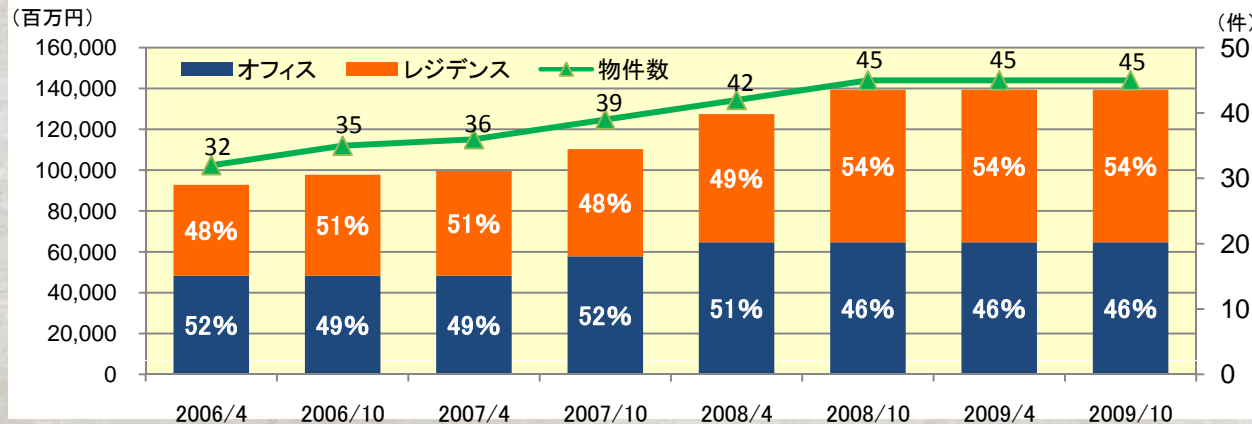


- プレミア投資法人が資産運用業務を委託するプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の株式の過半を取得し、REITの資産運用ビジネスに本格参入。



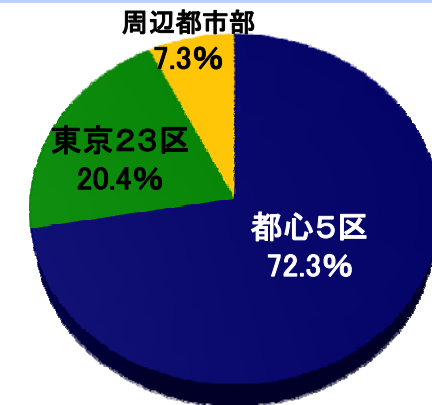
レジデンスとオフィスの複合型

資産規模 (取得価格合計) 及び物件推移



東京経済圏特化

エリア別投資比率



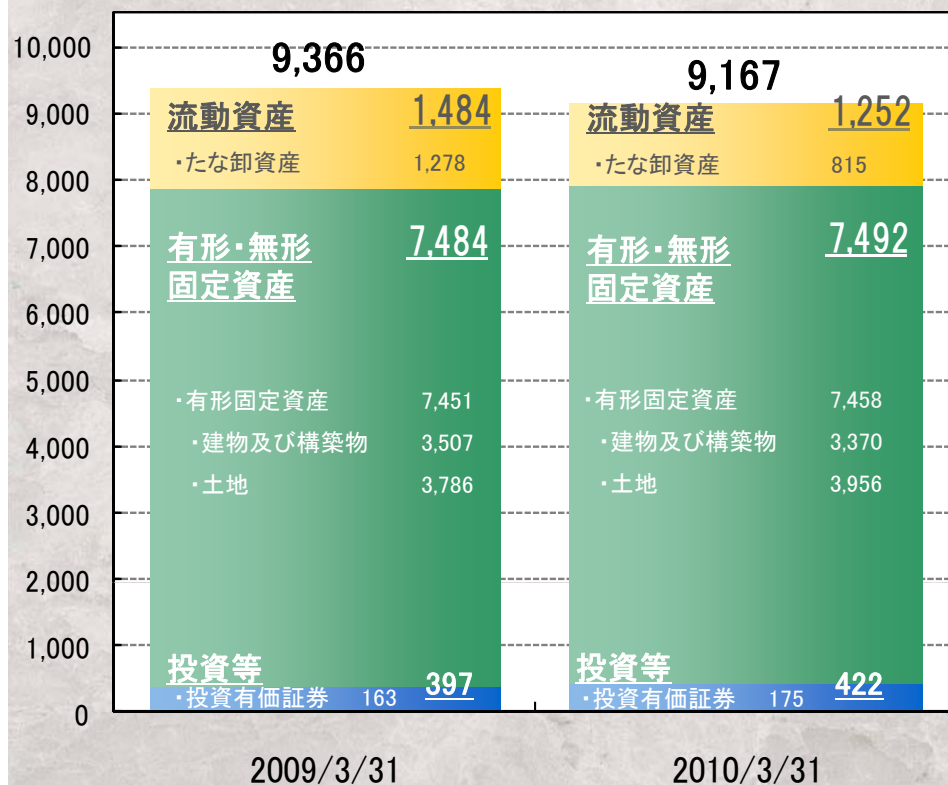
(参考) B/S (総資産、負債及び純資産)



- 総資産は、9,167億円となり、前年度末と比べ199億円の減少。主な要因は、たな卸資産の評価損による簿価切り下げの影響等。
- 負債は、7,311億円となり、前年度末と比べ218億円の減少。主な要因は、有利子負債が243億円減少した影響等。
- 純資産は、当期純利益61億円及び配当金39億円の支払等により前年度末と比べ19億円の増加。

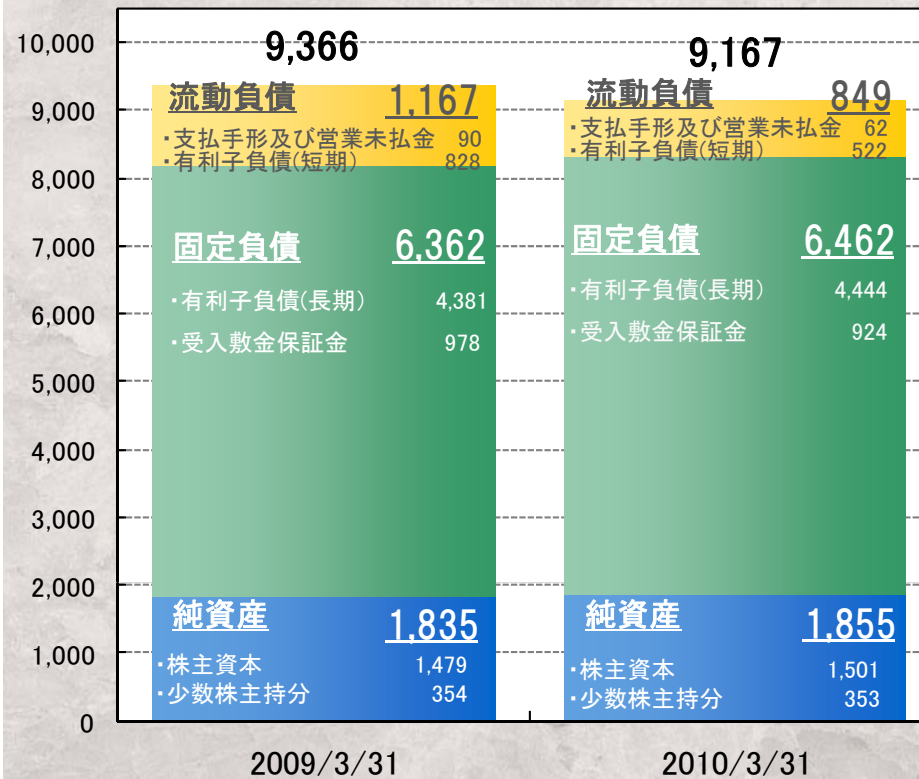
総資産

(単位:億円)



負債及び純資産

(単位:億円)



(参考)キャッシュ・フローの状況



(単位:億円)

区 分	2010年3月期 決算	2009年3月期 決算	対前年増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	351	△120	472
(再掲) 税金等調整前当期純利益	218	273	△55
(再掲) 減価償却費	255	257	△2
(再掲) 固定資産売却益	△176	△120	△55
(再掲) たな卸資産の増減額(△:増加)	252	△128	380
(再掲) 売上債権の増減額(△:増加)	△92	8	△100
(再掲) 法人税等の支払額	△42	△133	91
投資活動によるキャッシュ・フロー	66	△573	640
(再掲) 有形固定資産の取得による支出	△222	△662	439
(再掲) 有形固定資産の売却による収入	306	196	110
フリー・キャッシュ・フロー	418	△694	1,113
財務活動によるキャッシュ・フロー	△300	630	△931
(再掲) 借入金等の増減額(△:減少)	△244	691	△935
(再掲) 配当金の支払	△39	△42	3
現金及び現金同等物の期末残高	205	86	118

(参考)主な経営指標



区 分	2010年3月期	2009年3月期
NOI	61,480百万円	64,277百万円
自己資本当期純利益率(ROE)	4.1%	11.2%
配 当 性 向	64.6%	24.7%
自己資本配当率(DOE)	2.6%	2.8%
自 己 資 本 比 率	16.4%	15.8%
ネ ッ ト D / E レ シ オ	2.55倍	2.78倍

※1 上記、経営指標は全て連結ベース。

※2 経営指標の算定式は以下のとおり。

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)

自己資本当期純利益率=当期純利益÷((前期末自己資本+当期末自己資本)÷2)

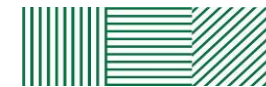
配当性向=1株当たり配当金(年額)÷1株当たり当期純利益

自己資本配当率=配当金(年額)÷((前期末自己資本+当期末自己資本)÷2)

自己資本比率=自己資本÷総資産

ネットD/Eレシオ=(有利子負債-現金及び同等物-預け入れ期間3ヶ月を超える定期預金)÷純資産

自己資本=純資産-新株予約権-少数株主持分



本資料における、当社の計画、戦略及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及び意見に基づいており、実際の業績は、環境の変化、及びその他の事由により、大きく異なる可能性があります。

特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。