

# 2016年3月期期末決算概況および 2017年3月期通期業績予想

NTT都市開発

2016年5月11日

# 決算サマリー

- 営業収益・営業利益・当期純利益いずれも増収増益
- 通期業績予想に対してもプラス

## 不動産賃貸事業

- 既存・新規ビルの収入拡大、物件売却等により増収増益
- 2016年3月末の都心5区空室率は6.3%（対2015年12月末△2.9%）、全国空室率は5.7%（2015年12月末△1.8%）

## 分譲事業

- 引渡戸数1,054戸、戸当たり単価41百万円となり、収入は前年と同水準
- 利益率の高い都心マンションの引渡し等により増益

# 決算ハイライト

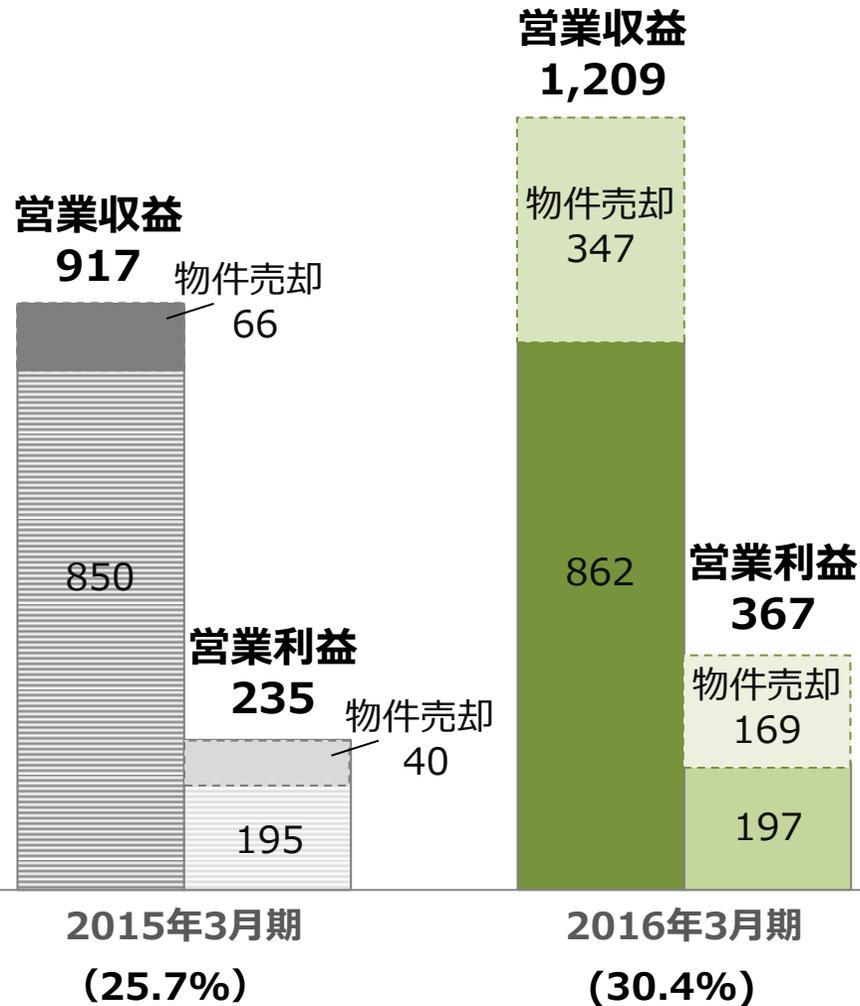
	2016年3月期	対前期	計画進捗率
営業収益	1,830億円	+309億円 +20.4%	101.7%
営業利益	377億円	+129億円 +52.1%	107.9%
親会社株主に帰属する 当期純利益*	165億円	+3億円 +2.0%	110.4%

\* 2016年3月期より「企業結合に関する会計基準」等を適用し、「当期純利益」の名称を変更

# 不動産賃貸事業

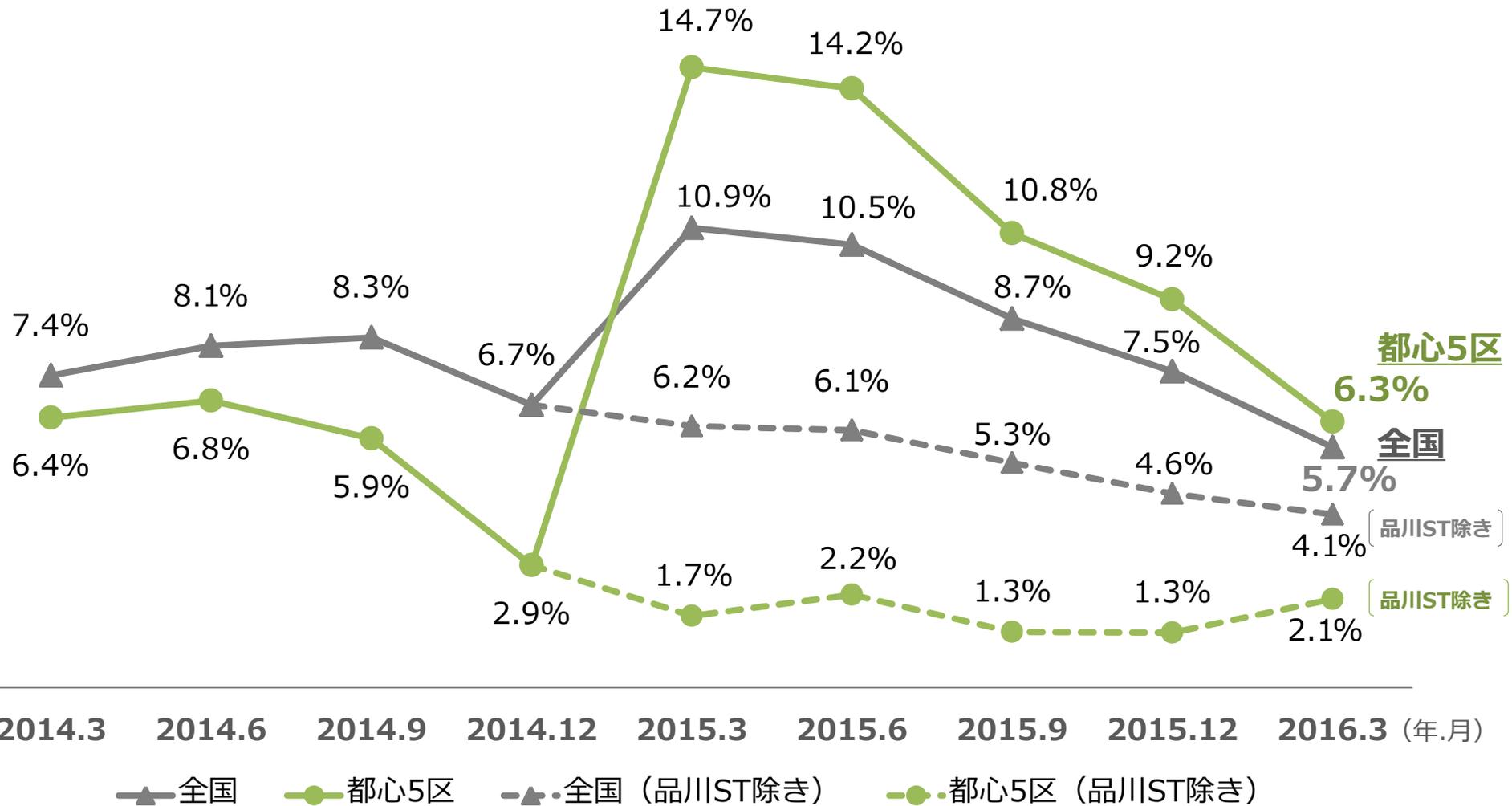
# 不動産賃貸事業 営業収益・営業利益

(単位：億円)



- 既存ビルの空室改善、新規ビルのリーシング進捗、物件売却による収入拡大
- 新規ビルでの費用先行（減価償却費等）を既存ビルの増益等でカバー

# 空室率



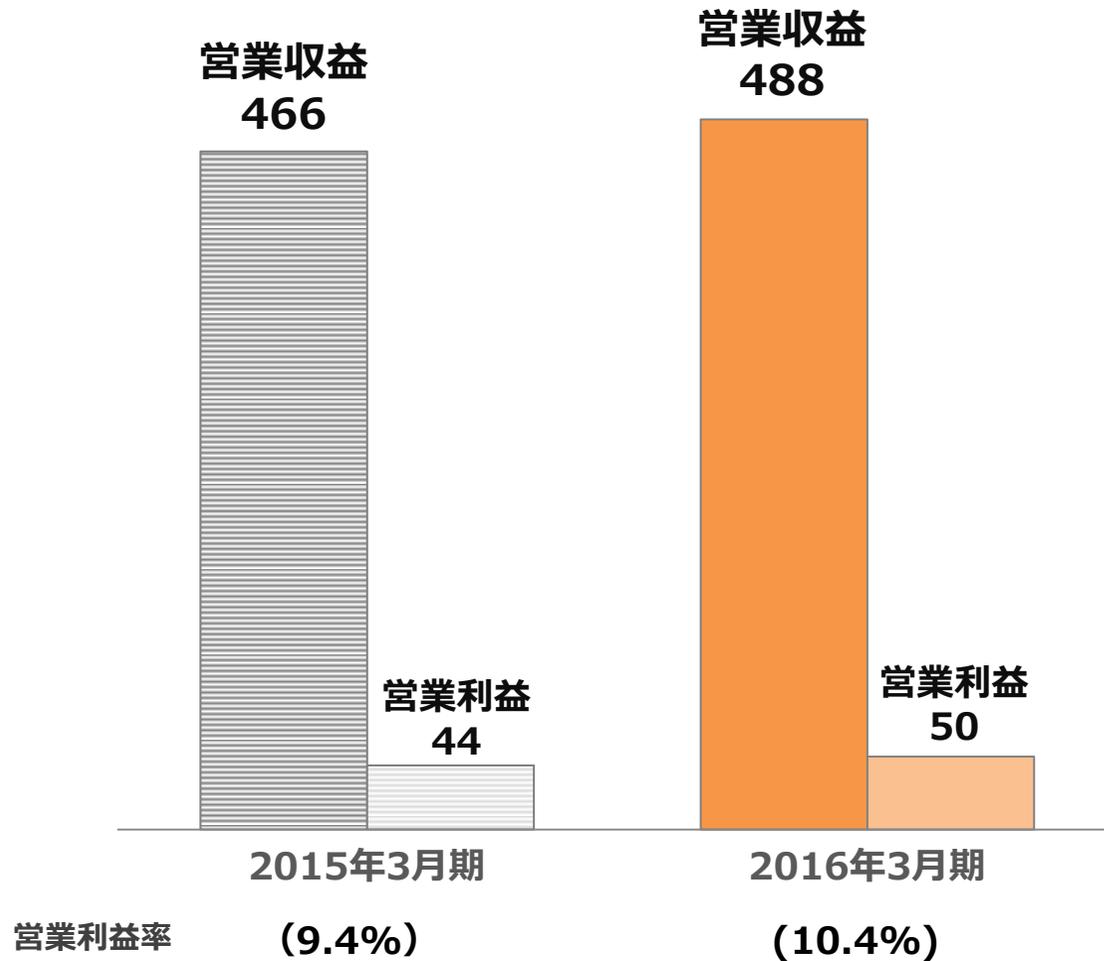
\*品川STは品川シーズンテラスの略称

\*新規ビルは契約確定ベース

# 分讓事業

# 分譲事業 営業収益・営業利益

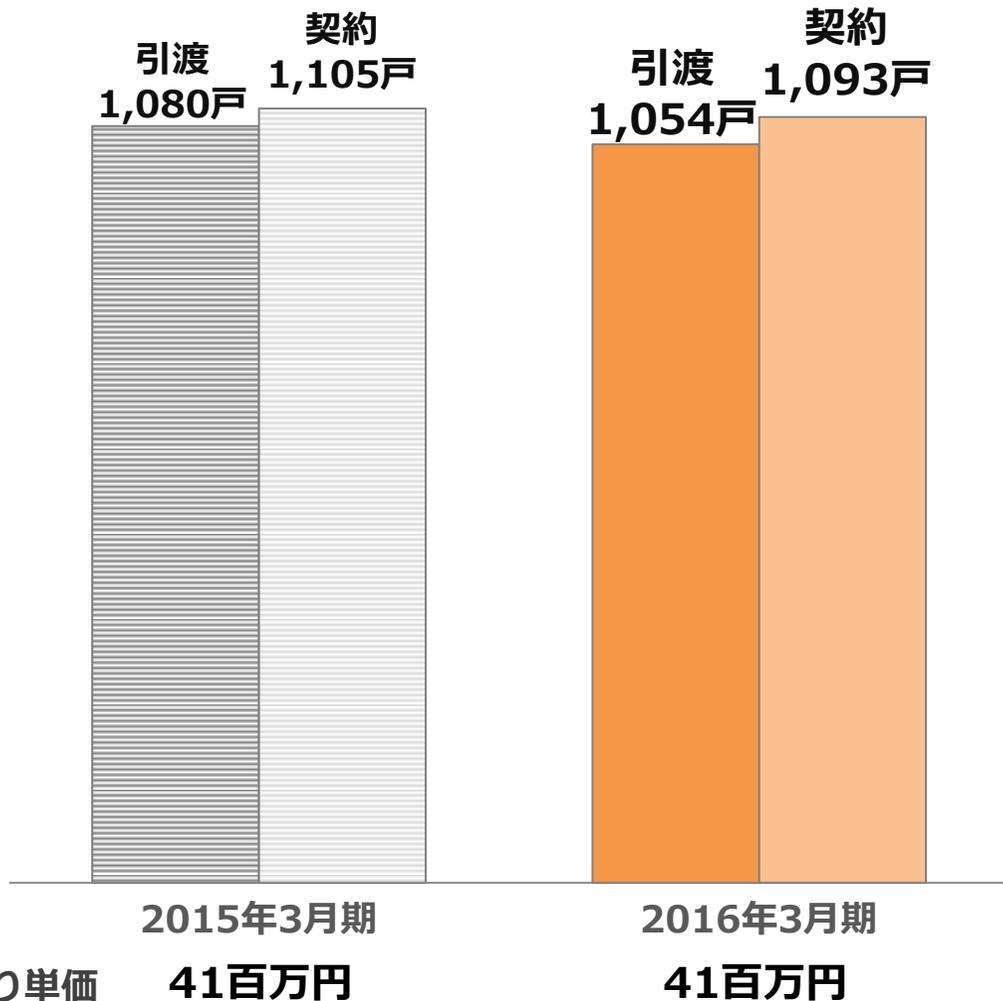
(単位：億円)



- 引渡戸数、戸当たり単価は前年と同水準
- 利益率の高い都心物件の引渡し等により増益
- 営業利益率も10.4%まで上昇

# マンション販売状況

引渡計画  
1,050戸

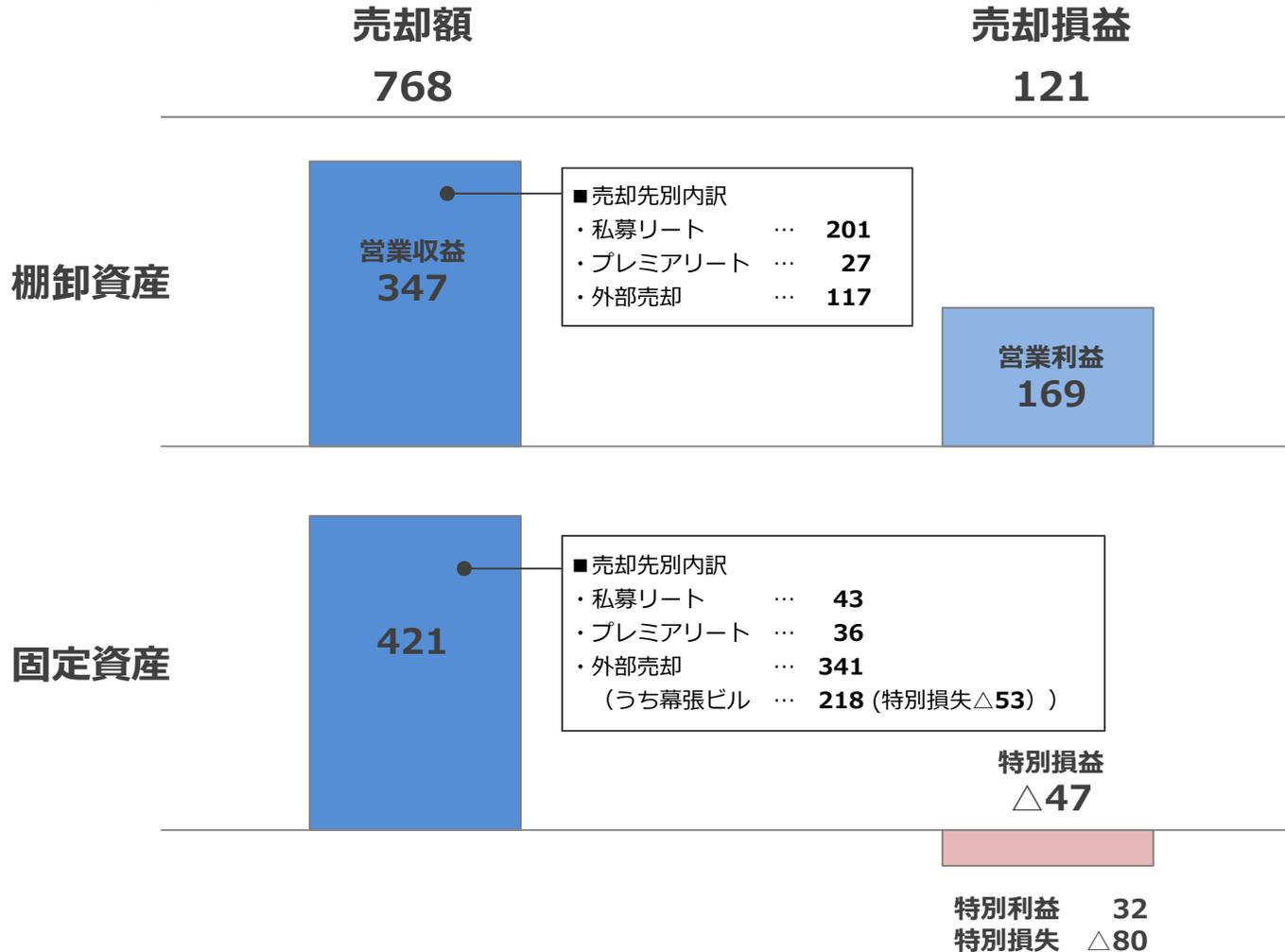


- 引渡戸数はほぼ計画通り
- 戸当たり単価は41百万円

# 財務狀況等

# 物件売却の状況

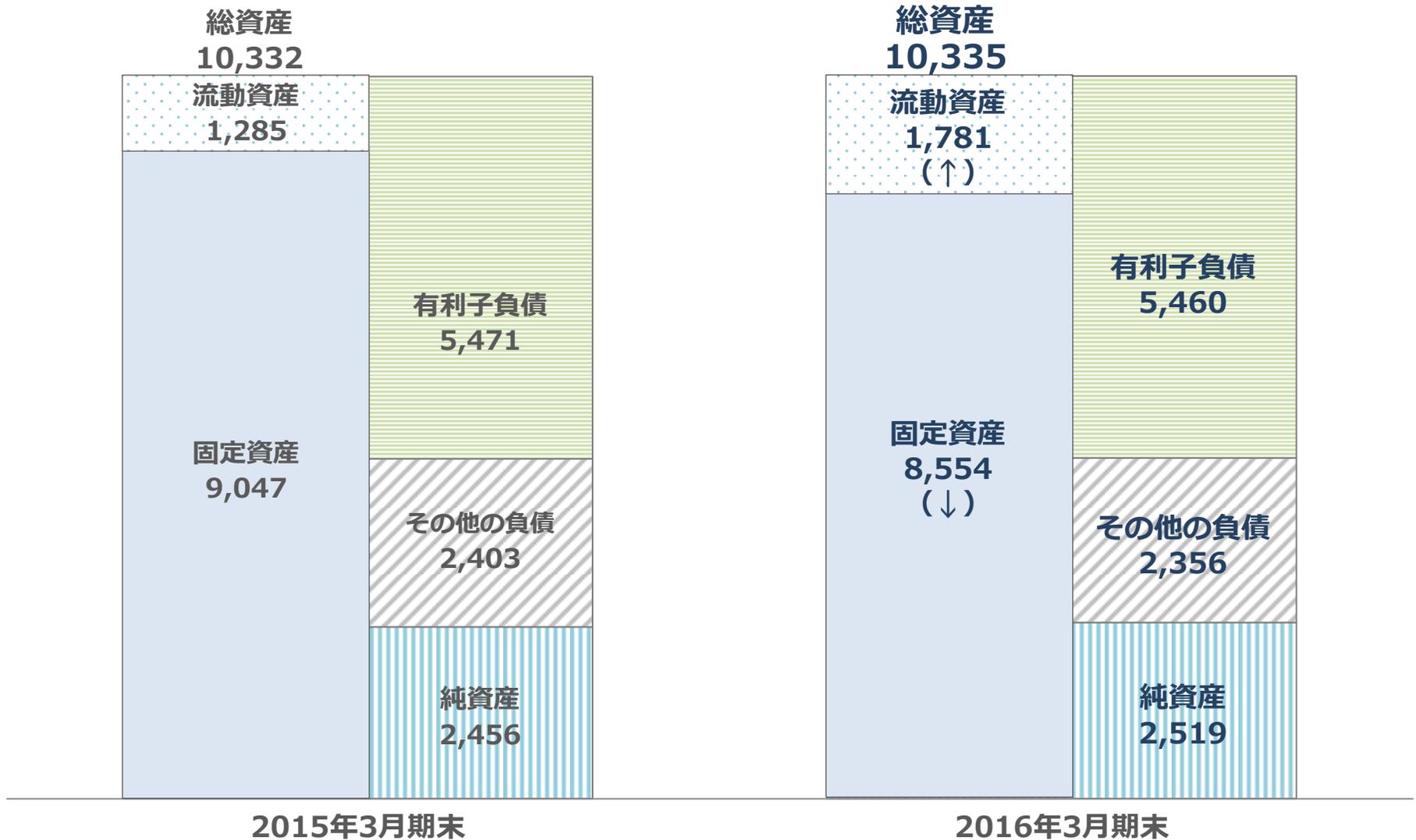
(単位：億円)



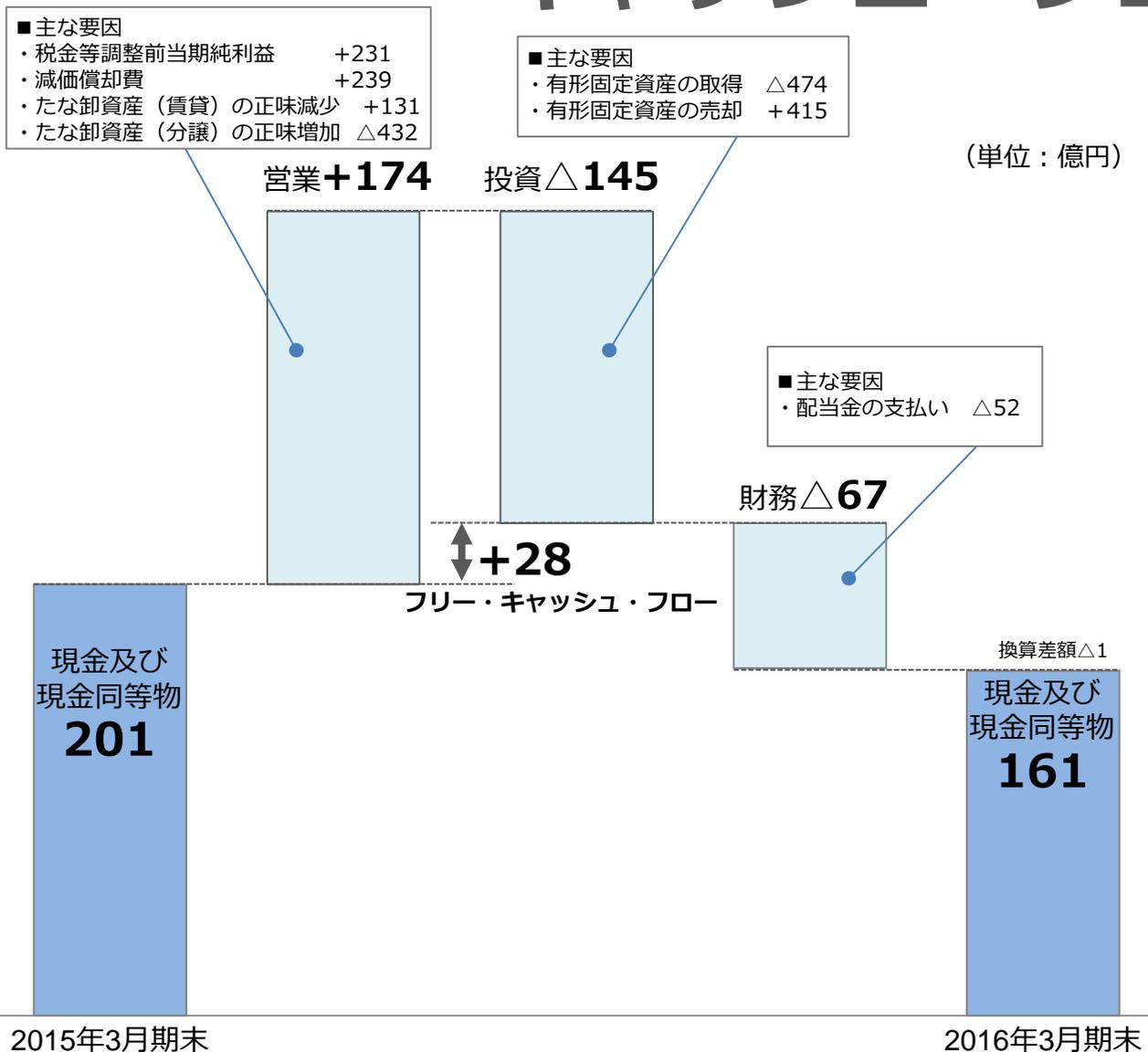
- 地方のオフィス、マンションを中心に売却
- 私募リートに計16件（棚卸資産12件、固定資産4件）を売却

# 貸借対照表

(単位：億円)



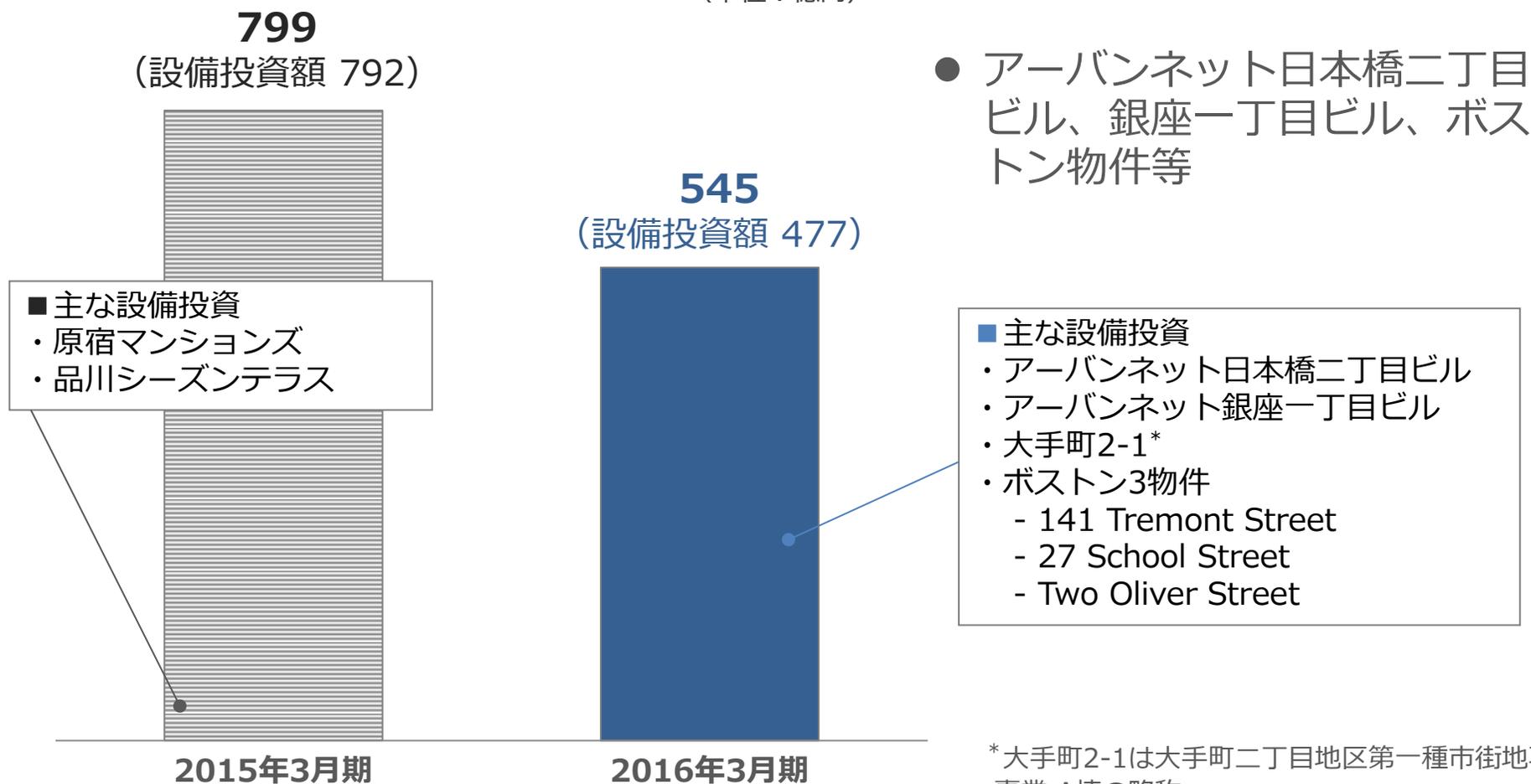
# キャッシュ・フロー



- 営業キャッシュ・フローは、分譲棚卸資産の増に伴う影響 (△432億円)等があり、全体として+174億円のキャッシュインに留まった
- 投資キャッシュ・フローは、固定資産の取得および出資 (△541億円)があったが、物件売却(+415億円)により、全体としては△145億円のキャッシュアウトとなった
- 以上の結果、フリー・キャッシュ・フローは28億円となった

# 投資額

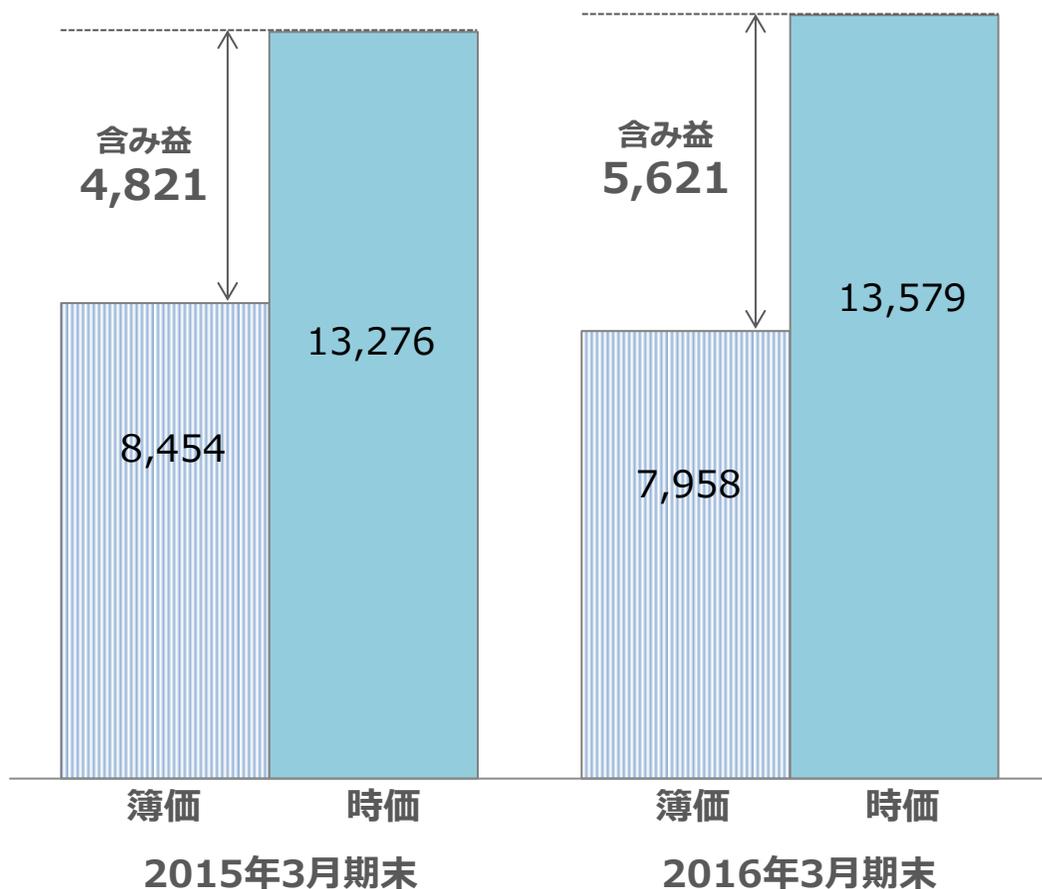
(単位：億円)



\*大手町2-1は大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟の略称

# 賃貸等不動産の時価

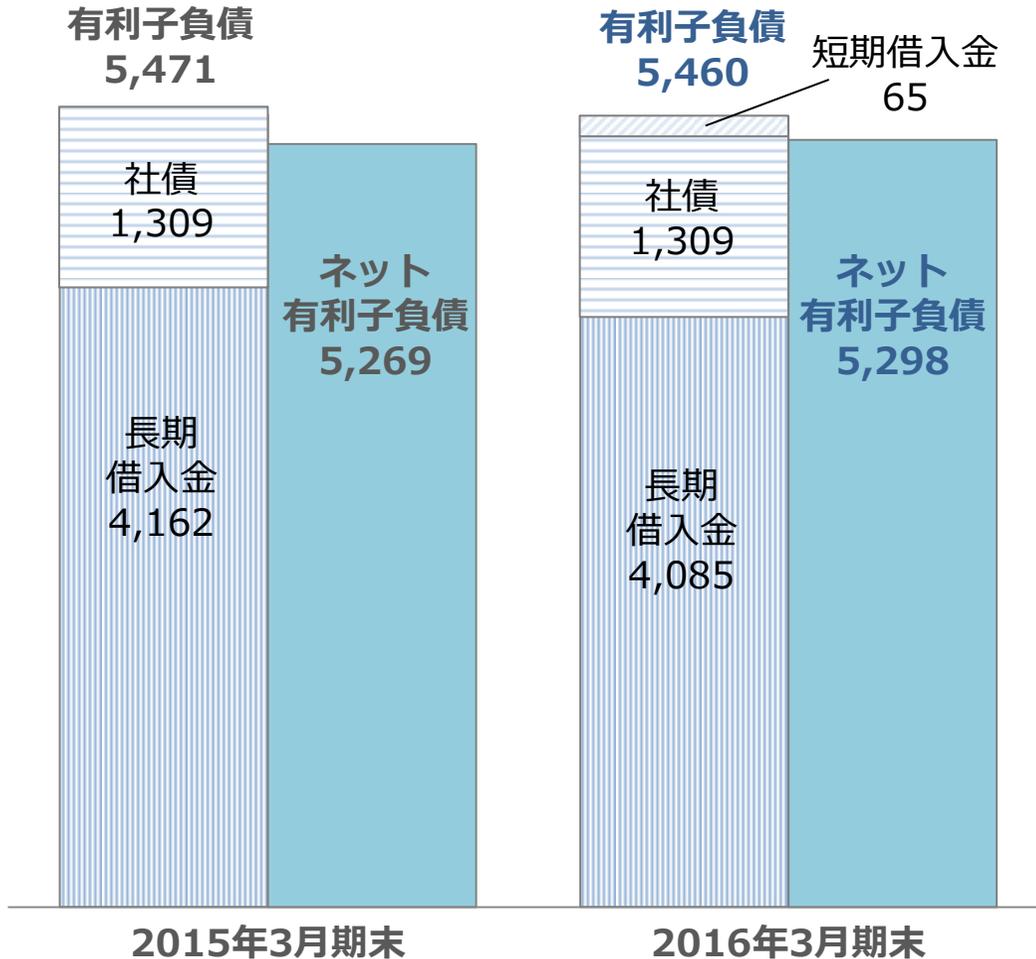
(単位:億円)



- 主にキャップレートの低下により含み益は5,621億円（対前年+799億円）へ拡大

# 有利子負債

(単位:億円)



- 物件売却に伴う資金確保等により、2015年3月期末と同水準

\* 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)

# 平均金利・平均残存年数

	2015年3月期末	2016年3月期末	増減
■ 平均金利	1.12%	<b>1.03%</b>	△0.09
■ 平均残存年数*	5.37年	<b>5.07年</b>	△0.3

\* 短期借入金を除く有利子負債を対象として算出

# 財務指標の状況

区分	2014年3月期	2015年3月期	2016年3月期
ROA（総資産利益率） <sup>*1</sup>	3.4%	2.6%	3.9%
ROE（自己資本利益率） <sup>*2</sup>	6.3%	8.4%	8.2%
ネット有利子負債 <sup>*3</sup> ／EBITDA <sup>*4</sup>	8.9倍	10.9倍	8.6倍
ネットD／Eレシオ <sup>*5</sup>	2.14倍	2.15倍	2.10倍
配当性 <sup>*6</sup> 向	46.4%	32.4%	33.8% (予定)

<sup>\*1</sup> ROA（総資産利益率） = (営業利益 + 持分法による投資利益 + 負ののれん償却額) ÷ { (当期首総資産 + 当期末総資産) ÷ 2 } × 100

<sup>\*2</sup> ROE（自己資本当期純利益率） = 当期純利益 ÷ { (当期首自己資本 + 当期末自己資本) ÷ 2 } × 100

<sup>\*3</sup> 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

<sup>\*4</sup> EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

<sup>\*5</sup> ネットD/Eレシオ = ネット有利子負債 ÷ 純資産

<sup>\*6</sup> 配当性向 = 1株当たり年間配当金 ÷ 1株当たり当期純利益 2014年3月期、2015年3月期は年間16円配当、2016年3月期は年間17円に増配（予定）

# 2017年3月期通期業績予想

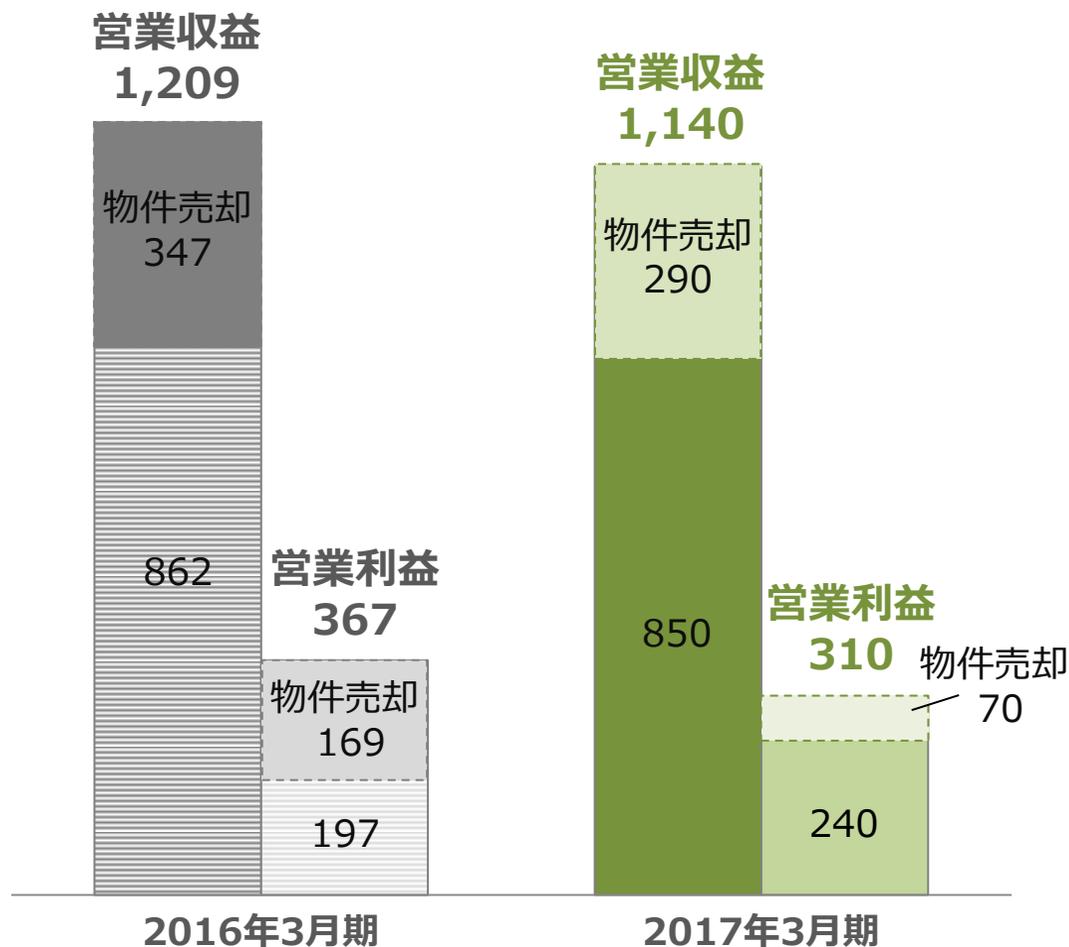
# 2017年3月期 通期業績予想

- 営業収益は、主に新規ビル等の収入拡大、マンション引渡戸数の増加等により増収の見通し
- 2017年3月期第1四半期より、有形固定資産の減価償却法を全て定額法に変更予定
- 営業利益は、既存・新規ビルの収支は改善するが、物件売却の減少により減益の見通し
- 当期純利益は、前期のような売却損は見込まれないため増益の見通し

	2016年3月期	2017年3月期	増減
営業収益	1,830億円	1,900億円	+69億円
営業利益	377億円	310億円	△67億円
親会社株主に帰属する 当期純利益	165億円	170億円	+4億円
投資額	545億円	600億円	+54億円

# 不動産賃貸事業 2017年3月期 通期業績予想

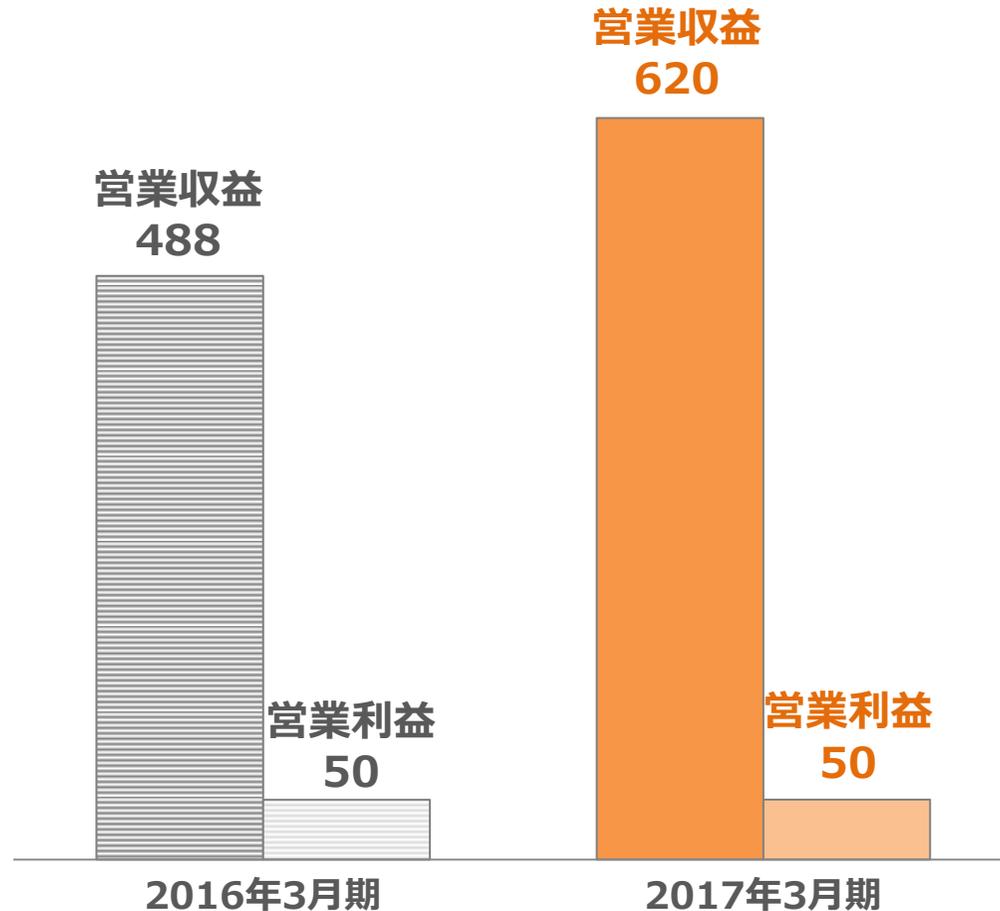
(単位：億円)



- 物件売却収入の減少、また物件売却に伴う逸失収入の影響により減収
- 物件売却益の減少に伴い減益となるが、ベース利益は改善

# 分譲事業 2017年3月期 通期業績予想

(単位：億円)



- 販売戸数の増加(+200戸)により増収
- 都心の利益率の高い物件が減り、郊外型が大半となるため、戸当たり単価が下落。この結果、営業利益は前期並みとなる見通し

引渡戸数	1,054戸
戸当たり単価	41百万円

引渡戸数	1,250戸
戸当たり単価	40百万円

# 最近の取り組み

# オフィス事業／商業事業

## 品川シーズンテラス

- 2016年3月末の契約率(内定含む)は約80%

## 2016年3月期 竣工物件

- アーバンネット日本橋二丁目ビルは、全フロア契約締結済み
- アーバンネット銀座一丁目ビルは、1棟貸しにて契約締結済み

## 新橋駅西口 プロジェクト

- 新橋駅西口地区市街地再開発準備組合が、事業協力者として野村不動産(株)様と当社を選定

# オフィス事業／商業事業

## 京都新風館

- ホテルと商業施設の複合施設への再開発に向け、旧施設（3月27日閉館）の解体工事に着手

## 滞在型スモール ラグジュアリー ホテルの開発

- (株)ひらまつ様と提携し、賢島、熱海、および箱根にて開発を推進。他エリアへの展開も検討中
  - 賢島：2016年7月15日開業予定

## 沖縄瀬良垣 プロジェクト

- 東急不動産(株)様、(株)ミリアルリゾートホテルズ様と基本協定契約を締結し、ホテル事業を推進(2018年開業予定)

# 住宅事業／グローバル事業／その他

## サービス付き 高齢者向け住宅

- ウェリスオリーブ津田沼が営業開始
- 鎌倉岩瀬、鵜沼松が岡、渋谷本町等の案件に着工

## マンション リノベーション事業

- マンションリノベーション事業の第1号物件を麻布十番エリアにて推進中
- 第1号物件は、2016年夏より販売開始予定

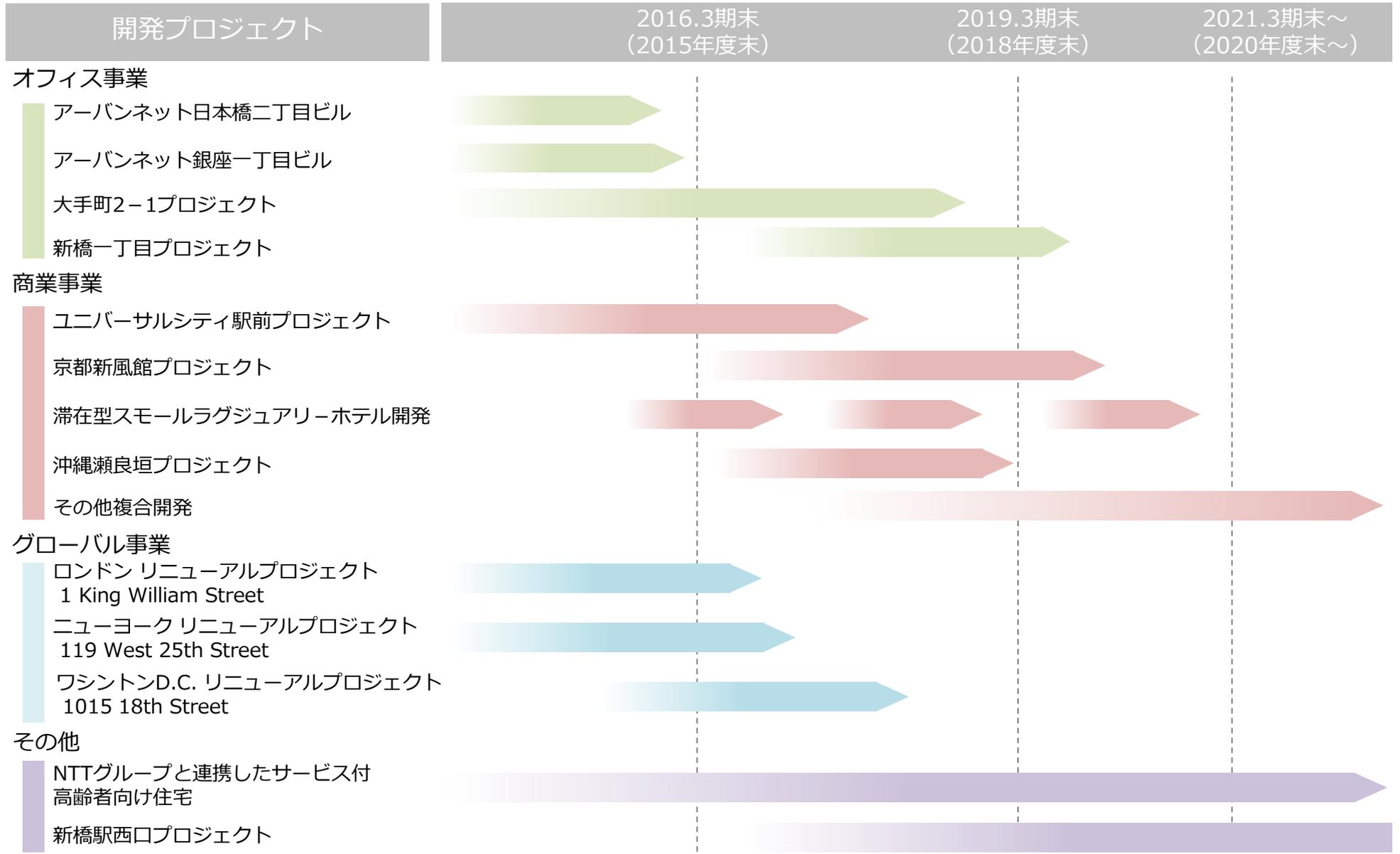
## グローバル事業

- 2016年3月期（連結）の営業収益は30億円、営業利益は3億円
- 「1015 18th Street」（ワシントンD.C.）を2015年12月に取得
- 「1 King William Street」（ロンドン）が2016年6月末、「119 West 25th Street」（ニューヨーク）が2016年8月にリニューアル工事完了予定
- 米国6物件、英国3物件の資産規模は約590億円

## NTT都市開発・ プライベート投資法人 （私募リート）

- 2016年2月より運用開始
- 約300億円、21物件にて組成

# 開発パイプライン



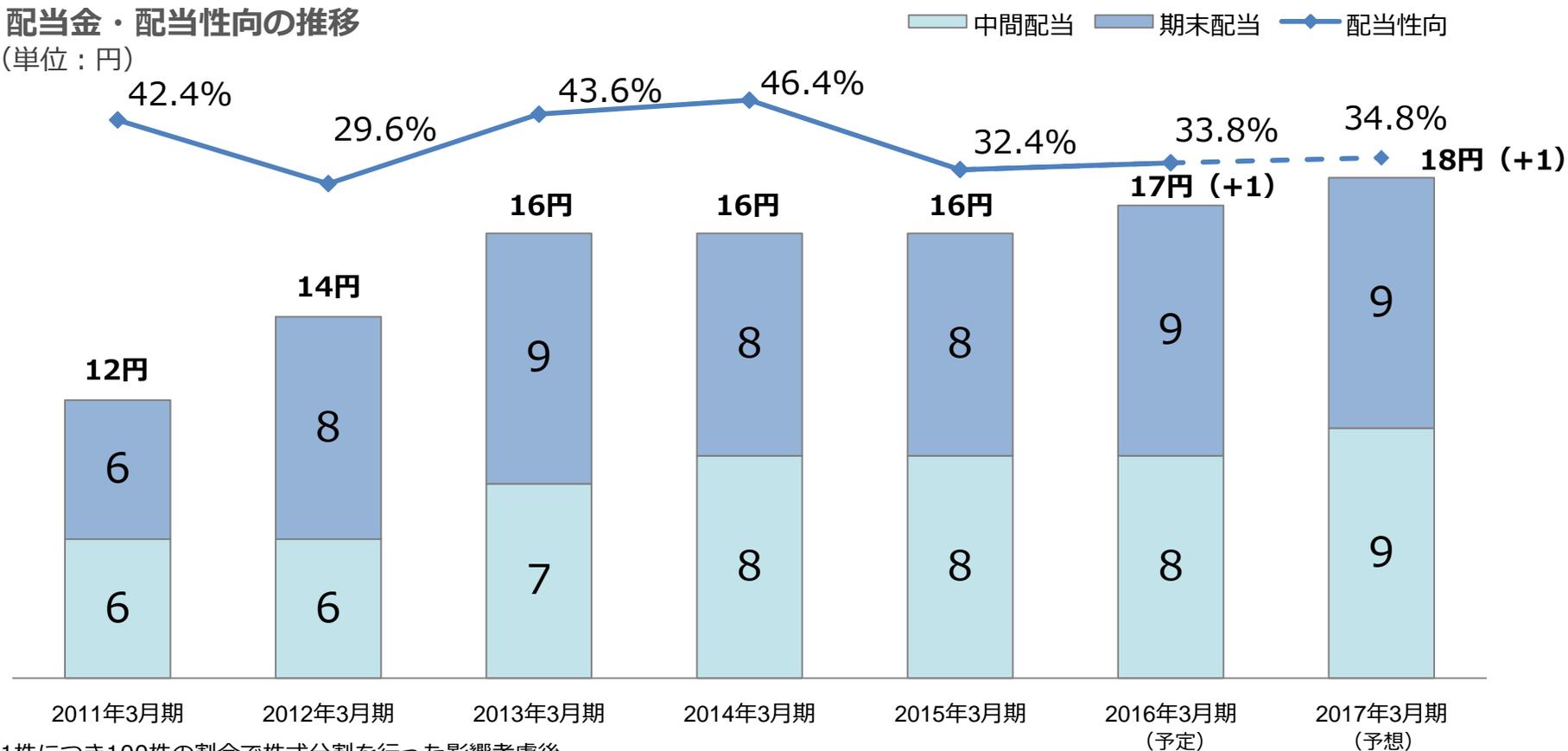
# 株主還元

# 株主還元

- 中長期的に企業価値を高めるとともに、安定性・継続性に配慮しつつ、株主の皆様に利益を還元
- 2016年3月期は、期末配当を1円増額し、9円（年間1株当たり17円）とする予定（2016年6月21日株主総会に付議予定）

## 配当金・配当性向の推移

（単位：円）



\*1株につき100株の割合で株式分割を行った影響考慮後

# 参考資料

# 損益計算書

(単位：百万円)

区分	① 2015年3月期	② 2016年3月期	②-① 対前期増減	主な増減内訳	③ 2016年3月期 業績予想 (2015.11.4発表) ②/③ 進捗率
営業収益	152,052	183,016	+30,964	■ 営業収益 +30,964 ・ 賃貸事業は物件売却等により増収 +29,226 ・ 分譲事業は高単価物件の引渡し等により増収 +2,239	180,000 101.7%
営業費用	127,215	145,244	+18,029		
営業利益	24,836	37,771	+12,934	■ 営業利益 +12,934 ・ 賃貸事業は物件売却等の収益増により増益 +13,155 ・ 分譲事業は利益率の高い都心マンションの引渡し等により増益 +669	35,000 107.9%
営業外収益	2,148	2,635	+486	■ 営業外収益 +486 ・ 負ののれん償却額 +145 ・ 持分法による投資利益 +205	
営業外費用	6,590	6,573	△ 16	■ 営業外費用 △16 ・ 支払利息の減△364 ・ 期限前償還手数料+548	
経常利益	20,395	33,832	+13,437		31,500 107.4%
特別利益	1,850	3,298	+1,448	■ 特別利益 +1,448 ・ 固定資産売却益 +1,435 (1,850→3,285) ・ 投資有価証券売却益+13	
特別損失	3,375	14,011	+10,635	■ 特別損失 +10,635 ・ 固定資産売却損 +7,321 (699→8,020) ・ 固定資産減損損失+3,462 (1,455→4,917) ・ 固定資産除却損 △147 (1,220→1,073)	
税金等調整前 当期純利益	18,869	23,120	+4,250		
法人税等	△ 620	4,127	+4,748	■ 法人税等 +4,748 ・ 増益影響 +1,515 ・ 法人税率引下げ影響 +2,916 (△5,972→△3,056)	
当期純利益	19,490	18,993	△ 497		
非支配株主に帰属 する当期純利益	3,255	2,435	△ 819		
親会社株主に帰属する 当期純利益*	16,235	16,557	+322	■ 当期包括利益 △7,272 ・ 当期純利益 △497 (19,490→18,993) ・ 為替換算調整勘定 △3,150 (1,982→△1,168) ・ その他有価証券評価差額金 △1,694 (1,860→165) ・ 退職給付に係る調整額 △1,920 (338→△1,581)	15,000 110.4%
当期包括利益	23,671	16,399	△ 7,272		

\* 2016年3月期より「企業結合に関する会計基準」等を適用し、「当期純利益」の名称を変更

# セグメント別損益状況

(単位：百万円)

区分	①	②	②-①	主な増減内訳	③ 2016年3月期 業績予想 (2015.11.4発表)		
	2015年3月期	2016年3月期	対前期増減		②/③ 進捗率		
不動産賃貸事業	営業収益	91,739	120,966	+29,226	<ul style="list-style-type: none"> <li>■営業収益 +29,226                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件売却 +28,062、既存 +804、新規 +2,514、その他 △2,154</li> </ul> </li> <li>■営業利益 +13,155                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件売却+12,886</li> <li>・物件売却除き +269                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>粗利+73：既存 +1,733、新規 △1,837、その他 +176</li> <li>販管費の減 +195</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	120,000	100.8%
	営業利益	23,566	36,722	+13,155		35,000	104.9%
	営業利益率	25.7%	30.4%	+4.7 ポイント		29.2%	-
分譲事業	営業収益	46,626	48,865	+2,239	<ul style="list-style-type: none"> <li>■営業収益 +2,239                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション引渡戸数 (1,080戸→1,054戸)、単価 (41→41)</li> <li>・マンション+1,511、宅地分譲等+728</li> </ul> </li> <li>■営業利益 +669                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・営業総利益 +1,111                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>(マンション+918、宅地分譲等+193)</li> </ul> </li> <li>・販管費の増 △442</li> </ul> </li> </ul>	47,000	104.0%
	営業利益	4,405	5,074	+669		5,000	101.5%
	営業利益率	9.4%	10.4%	+0.9 ポイント		10.6%	-
その他の事業	営業収益	18,825	19,600	+774	<ul style="list-style-type: none"> <li>■営業収益 +774                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物管理収入+499</li> <li>・ビル運営サポート (会議室等) +423</li> </ul> </li> </ul>	19,000	103.2%
	営業利益	2,485	2,199	△ 285		1,500	146.6%
	営業利益率	13.2%	11.2%	△ 2.0 ポイント		7.9%	-

# 物件売却等の状況

(単位：百万円)

区分	① 2015年3月期		② 2016年3月期		②-① 対前期増減
	営業収益	たな卸資産の売却* (地方圏賃貸マンション等)	6,680	たな卸資産の売却* (地方圏賃貸マンション 地方オフィスビル等)	
営業利益	*NU-9ファンド組成等	4,038	*NTT都市開発・プライベート投資 法人(私募リート)組成等	16,924	+12,886
特別利益	固定資産売却益 (首都圏賃貸マンション、 地方オフィスビル等)  〔参考〕 売却額 5,071百万円	1,850	固定資産売却益 (首都圏・地方オフィスビル等)  〔参考〕 売却額 14,195百万円	3,285	+1,435
特別損失	固定資産売却損  〔参考〕 売却額 1,817百万円	699	固定資産売却損 (幕張ビル 5,344百万円等) 〔参考〕 売却額 27,959百万円 (幕張ビル 21,826百万円等)	8,020	+7,321
(参考)					
特別損失 (物件売却以外)	減損損失	1,455	減損損失	4,917	+3,462
	固定資産除却損	1,220	固定資産除却損	1,073	△147

# 貸借対照表

(単位：百万円)

区分	①2015年3月 期末	②2016年3月 期末	②-① 対前期末増減
資産合計	1,033,220	1,033,557	+336
流動資産	128,512	178,110	+49,598
現金及び預金	17,891	14,846	△ 3,044
たな卸資産	93,571	141,418	+47,846
その他の流動資産	17,049	21,845	+4,796
(再掲) 営業未収入金	5,569	9,170	+3,600
固定資産	904,708	855,447	△ 49,261
有形固定資産	834,792	781,895	△ 52,896
無形固定資産	24,556	25,994	+1,437
投資その他の資産	45,359	47,557	+2,197
負債合計	787,579	781,651	△ 5,927
流動負債	98,874	115,462	+16,587
短期有利子負債	53,200	63,305	+10,105
その他の流動負債	45,674	52,156	+6,481
固定負債	688,704	666,189	△ 22,514
長期有利子負債	493,989	482,715	△ 11,273
その他の固定負債	194,715	183,474	△ 11,241
純資産合計	245,641	251,905	+6,264
株主資本	191,134	198,846	+7,711
その他の包括利益累計額	9,776	7,187	△ 2,588
非支配株主持分	44,730	45,871	+1,140
負債純資産合計	1,033,220	1,033,557	+336

## 主な増減内訳

- たな卸資産 +47,846
  - ・分譲事業 +42,078 (前期末 58,997→当期末 101,076)
  - ・正味増減 (キャッシュベース) +43,208 (仕入 +80,041、販売 △36,833)、評価損 △828、為替 △254
- 賃貸事業 +5,682 (前期末 34,352→当期末 40,034)
  - ・正味増減 (キャッシュベース) △13,164 (仕入 +3,904、販売 △17,069)、用途変更 +20,104、償却 △515、為替 △741
- 有形固定資産 △52,896
  - ・取得 +40,127、減価償却 △21,834、売却 △44,860、減損△4,917、為替 △958
  - ・固定資産から棚卸資産への用途変更 △20,102
- 有利子負債 △1,167 (前期末 547,189→当期末 546,021)
  - ・ネット有利子負債 +2,928 (前期末 526,925→当期末 529,854)
- その他の流動負債 +6,481
  - ・工事代金の支払による未払金等の減 △7,487
  - ・長期末払金 (大手町2-1) からの振替分 +13,968
- その他の固定負債 △11,241
  - ・長期末払金 (大手町2-1) △13,968 (流動負債へ振替)
  - ・負ののれん +1,665 (企業結合に関する会計基準等における遡及処理の適用 +3,579)
- 株主資本 +7,711
  - ・親会社株主に帰属する当期純利益 +16,557
  - ・配当金 △5,265
  - ・企業結合に関する会計基準等における遡及処理の適用 △3,579
- その他の包括利益累計額 △2,588
  - ・為替換算調整勘定 △1,168 (前期末 6,429→当期末 5,260)
  - ・有価証券評価差額金 +165 (前期末 2,837→当期末 3,003)
  - ・退職給付に係る調整累計額 △1,575 (前期末 509→当期末 △1,066)

# キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

区分	① 2015年3月期	② 2016年3月期	主な内訳	②-① 対前期増減
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー (A)</b>	<b>36,988</b>	<b>17,430</b>	■ 営業活動によるキャッシュ・フロー 17,430 (前期比△19,557)	<b>△ 19,557</b>
税金等調整前当期純利益	18,869	23,120	・税金等調整前当期純利益および減価償却 47,034	+4,250
減価償却費	23,474	23,914		+439
<b>その他の営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 5,356</b>	<b>△ 29,604</b>		<b>△ 24,247</b>
売上債権の増減額(△：増加)	12,489	△ 3,600		△ 16,089
たな卸資産の増減額(△：増加)	△ 8,006	△ 29,294	・たな卸資産の増加 △29,294	△ 21,288
仕入債務の増減額(△：減少)	△ 3,407	731	分譲:正味増加 △43,208 (仕入△80,041、販売+36,833)	+4,139
受入敷金保証金の増減額(△：減少)	△ 2,206	307	賃貸:正味減少 +13,164 (仕入 △3,904、販売+17,069)	+2,513
法人税等の支払額	△ 3,785	△ 7,824		△ 4,039
その他	△ 440	10,076	・その他10,076 (固定資産売却損益4,734、減損損失4,917等)	+10,516
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー (B)</b>	<b>△ 67,778</b>	<b>△ 14,570</b>	■ 投資活動によるキャッシュ・フロー △14,570 (前期比+53,208)	<b>+53,208</b>
有形固定資産の取得による支出	△ 74,635	△ 47,400	・有形固定資産の取得 △47,400	+27,234
有形固定資産の売却による収入	6,604	41,519	(主な設備投資 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2-1、ポストン3物件等)	+34,915
投資有価証券の取得による支出	△ 711	△ 6,764	・有形固定資産の売却 41,519 (賃貸マンション・オフィスビル等の売却)	△ 6,052
その他の投資活動によるキャッシュ・フロー	964	△ 1,925		△ 2,889
<b>フリー・キャッシュ・フロー (A+B)</b>	<b>△ 30,789</b>	<b>2,860</b>	■ フリー・キャッシュ・フロー	<b>+33,650</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>31,777</b>	<b>△ 6,781</b>	・物件売却等によりフリーキャッシュフローは+2,860 (前期比+33,650)	<b>△ 38,558</b>
有利子負債の増減額(△：減少)	38,597	△ 180	■ 財務活動によるキャッシュ・フロー	<b>△ 38,778</b>
配当金の支払額	△ 5,265	△ 5,266	・有利子負債の減△180、配当金の支払△5,266等により財務活動のキャッシュフローは△6,781 (前期比△38,558)	△ 0
その他の財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,555	△ 1,334		+220
現金及び現金同等物に係る換算差額	367	△ 125		△ 492
現金及び現金同等物の期首残高	18,798	20,153		+1,354
現金及び現金同等物の期末残高	20,153	16,106		△ 4,046

# 通期業績予想

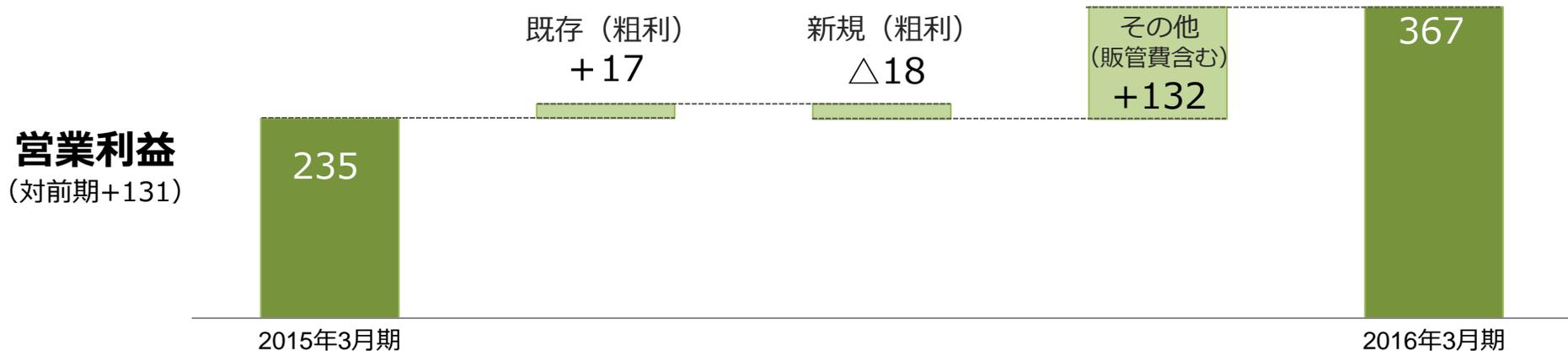
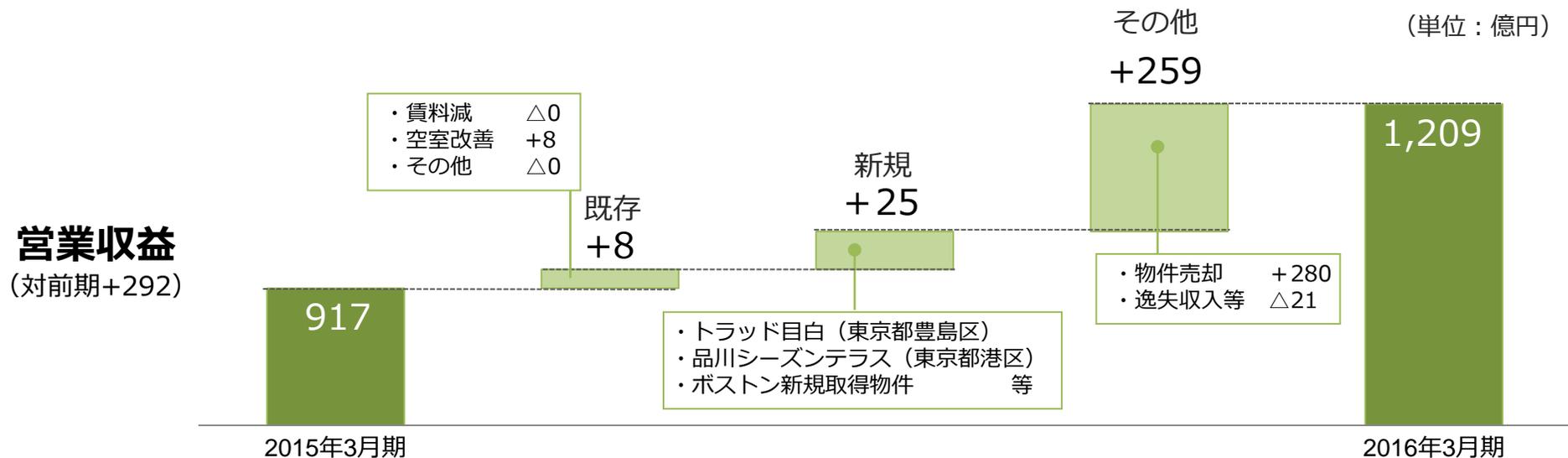
(単位：百万円)

区分		① 2016年3月期	② 2017年3月期 通期業績予想*2	
				② - ① 対前期増減
営業収益		183,016	190,000	+6,983
営業利益		37,771	31,000	△6,771
経常利益		33,832	28,000	△5,832
親会社株主に帰属する 当期純利益*1		16,557	17,000	+443
賃貸	営業収益	120,966	114,000	△6,966
	営業利益	36,722	31,000	△5,772
	営業利益率	30.4%	27.2%	△3.2ポイント
分譲	営業収益	48,865	62,000	+13,134
	営業利益	5,074	5,000	△74
	営業利益率	10.4%	8.1%	△2.3ポイント
その他	営業収益	19,600	18,000	△1,600
	営業利益	2,199	1,500	△699
	営業利益率	11.2%	8.3%	△2.9ポイント

\*1 2016年3月期より「企業結合に関する会計基準」等を適用し、「当期純利益」の名称を変更

\*2 2016年5月11日発表

# 不動産賃貸事業 営業収益・営業利益増減要因



営業利益率  
(対前期+4.7ポイント)

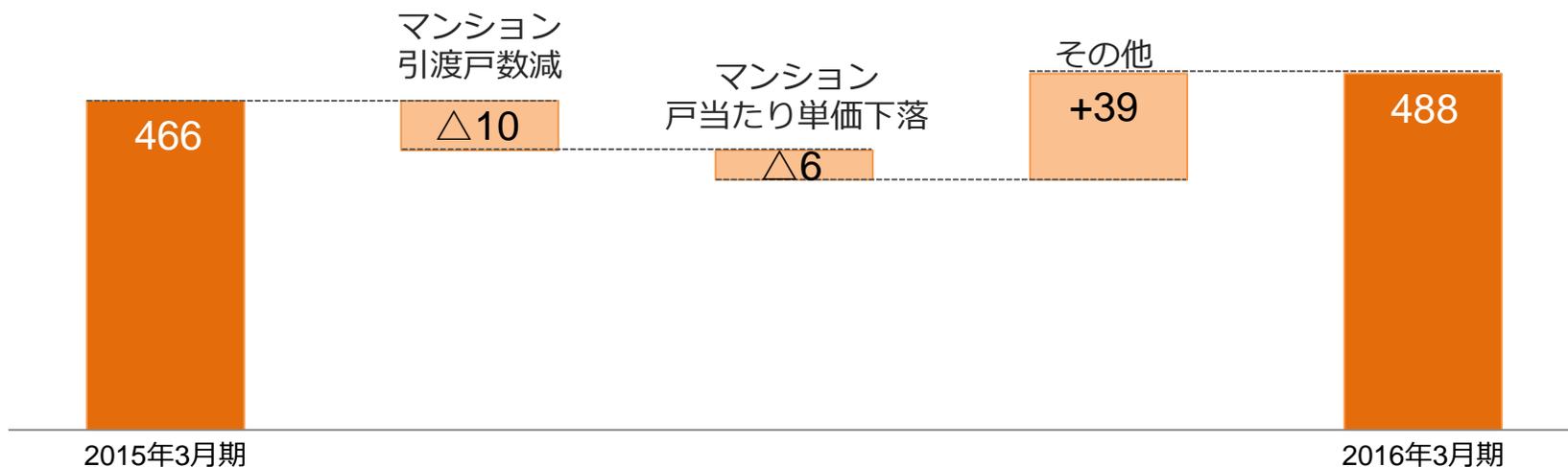
25.7%

30.4%

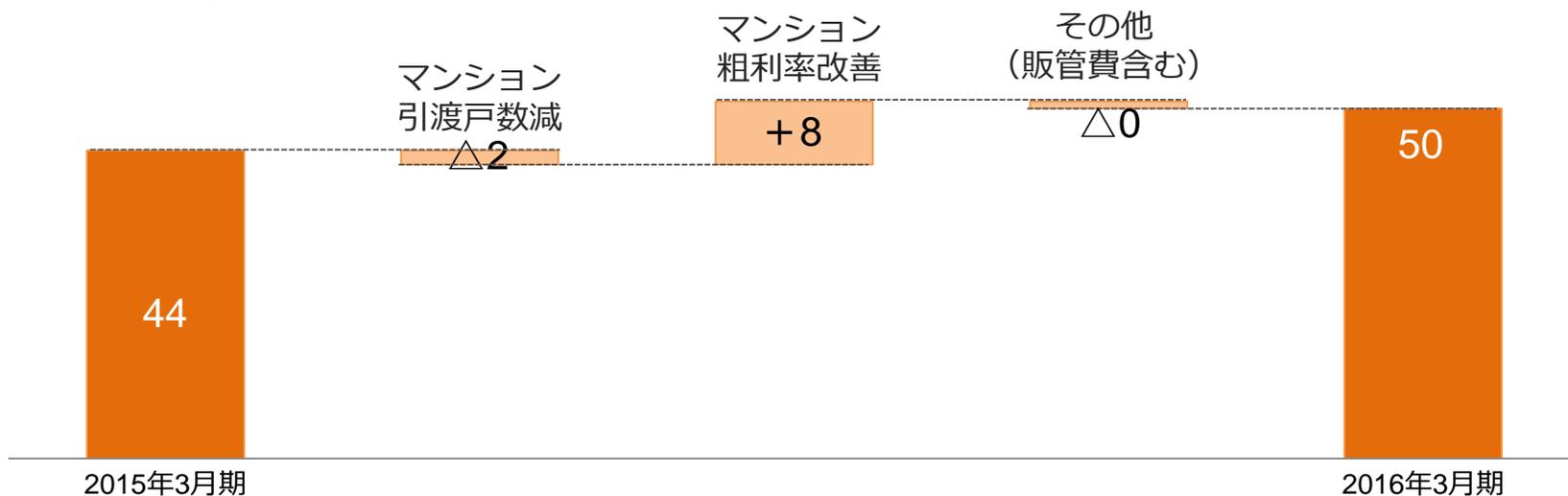
# 分譲事業 営業収益・営業利益増減要因

(単位：億円)

## 営業収益 (対前期+22)



## 営業利益 (対前期+6)



## 営業利益率 (対前期+1.0ポイント)

9.4%

10.4%

# 法人税率引下げ影響

(単位：億円)

区分	① 2015年3月期	② 2016年3月期	②－① 対前期増減
法人税等 (a)	△6	41	+47
法人税率引下げ影響 (b)*	△59	△30	+29
法人税率引下げ影響除き (a)-(b)	53	71	+18
当期純利益 (a)	194	189	△4
法人税率引下げ影響 (b)*	59	30	△29
法人税率引下げ影響除き (a)-(b)	135	159	+24
非支配株主に帰属する当期純利益 (a)	32	24	△8
法人税率引下げ影響 (b)	19	9	△10
法人税率引下げ影響除き (a)-(b)	13	15	+2
親会社株主に帰属する当期純利益 (a)	162	165	+3
法人税率引下げ影響 (b)	40	21	△19
法人税率引下げ影響除き (a)-(b)	121	144	+23

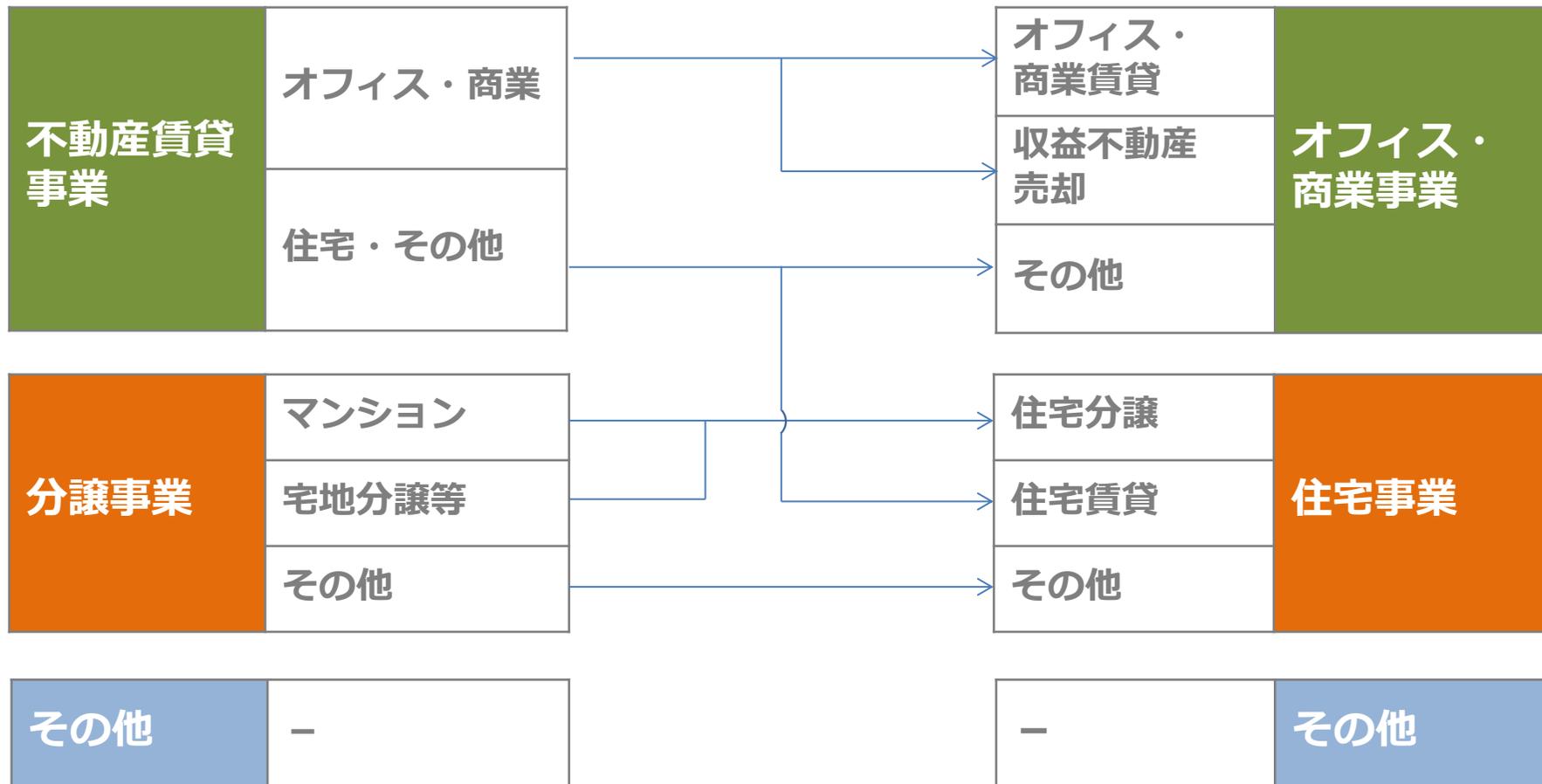
- 法人税率引下げに伴う繰延税金負債等の取り崩しに伴う法人税等の減
- 2015年3月期は、法定実効税率が35.6%から、2016年3月期は33.0%、2017年3月期以降は32.2%となった影響を考慮
- 2016年3月期は、法定実効税率が32.2%から、2017年3月期および2018年3月期は30.8%、2019年3月期以降は30.6%となった影響を考慮

# セグメント区分の変更

- 2016年度第1四半期より適用予定

現在

変更後



# 主要物件概要

# プロジェクトマップ（都心部）

※分譲プロジェクト除く



## 【都心5区開発中プロジェクト】

- 1 大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟
- 2 新橋一丁目プロジェクト

## 【竣工済みプロジェクト】

- 3 品川シーズンテラス
- 4 アーバンネット日本橋二丁目ビル
- 5 アーバンネット銀座一丁目ビル

## 【都心5区フラッグシップビル】

- 6 アーバンネット大手町ビル
- 7 大手町ファーストスクエア
- 8 JAビル・経団連会館
- 9 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー
- 10 秋葉原UDX
- 11 アーバンネット神田ビル
- 12 シーバンスN館
- 13 グランパーク
- 14 東京オペラシティ

# ① 開発中プロジェクト：大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟



## プロジェクト概要

所 在	東京都千代田区
主 な 用 途	オフィス、商業
土 地 面 積	約19,900㎡ (A棟・B棟全体)
延 床 面 積	約202,000㎡ (A棟全体) 〔約35,000㎡ (当社持分) 〕
建 物 規 模	地上35階、地下3階 (A棟)
保 有 形 態	共同
着 工	2015年5月
竣 工	2018年7月 (予定)



# 大手町エリアマップ

## ■ 開発プロジェクト

### ・ 大手町連鎖型開発

合同庁舎を皮切りに、大手町地区を連鎖的に再開発

 第一次再開発（事業完了）

 第二次再開発（事業完了）

 第三次再開発

 大手町連鎖型開発候補地

### ・ 大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業（大手町2-1街区）



 NTT都市開発  
保有物件（区分所有・借地権含む）

 NTTグループ  
保有物件（区分所有・借地権含む）



## ②開発中プロジェクト：新橋一丁目プロジェクト



※パースは計画中のものであり、変更になる可能性があります

### プロジェクト概要

所 在	東京都港区
主 な 用 途	オフィス、ホテル
土 地 面 積	3,071.04㎡
延 床 面 積	約35,800㎡（予定）
建 物 規 模	地上27階、地下2階（予定）
客 室 数	267室（予定）
竣 工	2019年（予定）





# ③ 竣工済みプロジェクト：品川シーズンテラス



## プロジェクト概要

所 在	東京都港区
主 な 用 途	オフィス、商業
土 地 面 積	49,547㎡ (全体)
延 床 面 積	202,716㎡ (全体)
建 物 規 模	地上32階、地下1階
保 有 形 態	共同
着 工	2012年2月
竣 工	2015年2月



# ④ 竣工済みプロジェクト：アーバンネット日本橋二丁目ビル

## プロジェクト概要

所 在	東京都中央区
主 な 用 途	オフィス
土 地 面 積	1,687㎡
延 床 面 積	14,795㎡
建 物 規 模	地上10階、地下1階
保 有 形 態	単独
着 工	2014年6月
竣 工	2016年1月



写真：フォワードストローク



# ⑤ 竣工済みプロジェクト：アーバンネット銀座一丁目ビル

## プロジェクト概要



写真：エスエス東京支店

所 在	東京都中央区
主 な 用 途	オフィス
土 地 面 積	1,737㎡
延 床 面 積	11,720㎡
建 物 規 模	地上8階、地下1階
保 有 形 態	単独
着 工	2014年11月
竣 工	2016年2月



# 既存プロジェクト：オフィス

## 東京都心5区

⑥



写真：三輪晃久写真研究所

⑦



写真：カガ・アンド・パートナーズ

⑧



⑨

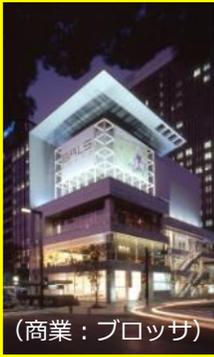


東京都心5区				
物件名	<b>アーバンネット 大手町ビル</b>	<b>大手町ファースト スクエア</b>	<b>JAビル・経団連会館</b>	<b>大手町フィナンシャルシティ ノースタワー</b>
所在	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区
主な用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
基準階面積	3,251㎡	1,632㎡ (West) 1,626㎡ (East)	1,680㎡ (JAビル) 1,711㎡ (経団連会館)	2,369㎡
延床面積	117,618㎡	54,284㎡ (当社所有持分)	26,517㎡ (当社所有持分、 JAビル・経団連会館合計)	8,949㎡ (当社所有持分)
建物規模	地上22階、地下5階	地上23階、地下5階(West) 地上23階、地下4階 (East)	地上37階、地下3階 (JAビル) 地上23階、地下4階 (経団連会館)	地上31階、地下4階
竣工	1990年6月	1992年2月 (West) 1997年5月 (East)	2009年4月	2012年10月

# 既存プロジェクト：オフィス

	東京都心5区		
	<p>⑩</p>  <p>(商業：アキバ・イチ) 写真：フォワードストローク</p>	<p>⑪</p>  <p>写真：フォワードストローク</p>	<p>⑫</p>  <p>(商業：アモール) 写真：門馬金昭写真事務所</p>
物件名	秋葉原UDX	アーバンネット神田ビル	シーバンスN館
所在	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都港区
主な用途	オフィス、商業	オフィス	オフィス、商業
基準階面積	4,804㎡	546㎡	1,967㎡
延床面積	155,629㎡	14,266㎡	78,488㎡
建物規模	地上22階、地下3階	地上19階、地下1階	地上24階、地下2階
竣工	2006年1月	2012年7月	1991年1月

# 既存プロジェクト：オフィス

	東京都心5区		地方主要都市	
	⑬  写真：三輪晃久写真研究所	⑭  写真：フォワードストローク	 写真：フォワードストローク	  (商業：プロッサ) 写真：車田写真研究所
物件名	<b>グランパーク</b>	<b>東京オペラシティ</b>	<b>アーバンネット札幌ビル</b>	<b>アーバンネット名古屋ビル</b>
所在	東京都港区	東京都新宿区	北海道札幌市	愛知県名古屋市
主な用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス、商業
基準階面積	2,059㎡	2,011㎡	2,441㎡	1,959㎡
延床面積	117,659㎡ (当社所有持分、 タワー・ハイツ全体)	33,086㎡ (当社所有持分)	31,255㎡	75,047㎡
建物規模	地上34階、地下4階	地上54階、地下4階	地上10階、地下1階	地上22階、地下3階
竣工	1996年8月	1996年7月	2004年10月	2005年9月

# 既存プロジェクト：オフィス

	地方主要都市	
	  <p>(商業：ラクエ)</p> <p>写真：フォワードストローク</p>	  <p>写真：フォワードストローク</p>
物件名	アーバンネット四条烏丸ビル	グランフロント大阪
所在	京都府京都市	大阪府大阪市
主な用途	オフィス、商業	オフィス、商業
基準階面積	1,584㎡	2,679㎡ (タワーA)、2,603㎡ (タワーB) 1,707㎡ (タワーC)
延床面積	16,088㎡	481,628㎡ (全体)
建物規模	地上7階、地下1階	地上38階、地下3階 (タワーA・タワーB) 地上33階、地下3階 (タワーC)
竣工	2010年10月	2013年3月

# 既存プロジェクト：商業

	東京都心5区			首都圏
	 <p>写真：川澄建築写真事務所</p>	 <p>写真：SS東京</p>	 <p>写真：三輪晃久写真研究所</p>	
物件名	<b>原宿クエスト</b>	<b>フェスタ麻布</b>	<b>プラセオ青山</b>	<b>町田NTビル</b>
所在	東京都渋谷区	東京都港区	東京都港区	東京都町田市
主な用途	商業	商業	商業	商業
延床面積	5,367㎡	3,214㎡	18,674㎡	7,592㎡ (当社所有持分)
建物規模	地上4階、地下2階	地上6階、地下2階	地上11階、地下3階	地上7階、地下2階
竣工	1988年3月	1990年5月	1992年4月	1992年10月

# 既存プロジェクト：商業

## 地方主要都市



写真：川澄建築写真事務所



写真：伊東 浩



写真：フォワードストローク



	地方主要都市			
物件名	<b>NTTクレド基町ビル (パセーラ)</b>	<b>NTT-Tビル</b>	<b>アーバンネット天神ビル (レソラ天神)</b>	<b>レソラ サウステラス</b>
所在	広島県広島市	福岡県福岡市	福岡県福岡市	福岡県福岡市
主な用途	商業	商業	商業、オフィス	商業
延床面積	160,418㎡	61,506㎡	14,796㎡	6,184㎡
建物規模	地上35階、地下2階	地上7階、地下3階	地上9階、地下1階	地上9階
竣工	1994年3月	1996年9月	2011年8月	2013年4月 (一部) 2013年8月 (全体)

# グローバルプロジェクト：英国

英国			
	 <p>リニューアル工事後の竣工イメージ</p>		
物件名	<b>1 King William Street</b>	<b>20 Finsbury Circus</b>	<b>265 Strand</b>
所在	英国ロンドン	英国ロンドン	英国ロンドン
主な用途	オフィス	オフィス	オフィス、商業
保有形態	単独	単独	単独
貸床面積	約9.9万sqf* (約9,200㎡*)	約8.6万sqf (約8,000㎡)	約7.5万sqf (約7,000㎡)
建物規模	地上8階*、地下1階	地上7階、地下1階	地上8階、地下1階
取得	2011年6月 2016年6月までリニューアル工事（予定）	2012年9月	2013年4月

\*リニューアル工事実施後

# グローバルプロジェクト：米国(1)

	米国		
	 <p>リニューアル工事後の竣工イメージ</p>		
物件名	<b>119 West 25th Street</b>	<b>141 Tremont Street</b>	<b>27 School Street</b>
所在	米国ニューヨーク	米国ボストン	米国ボストン
主な用途	オフィス、商業	オフィス	オフィス、商業
保有形態	共同	共同	共同
貸床面積	約13.7万sqf* (約12,700㎡*)	約6.8万sqf (約6,300㎡)	約6.2万sqf (約5,800㎡)
建物規模	地上11階、地下1階	地上13階	地上6階、地下1階
取得	2013年12月 2016年8月までリニューアル工事（予定）	2015年1月	2015年1月

\*リニューアル工事実施後

# グローバルプロジェクト：米国(2)

米国



	米国		
物件名	<b>Two Oliver Street</b>	<b>575 Lexington Avenue</b>	<b>1015 18th Street</b>
所在	米国ボストン	米国ニューヨーク	米国ワシントンD.C.
主な用途	オフィス、商業	オフィス、商業	オフィス、商業
保有形態	共同	共同	共同
貸床面積	約22.3万sqf (約20,700㎡)	約74.5万sqf (約69,200㎡)	約10.6万sqf (約9,800㎡)
建物規模	地上11階、地下1階	地上35階、地下2階	地上11階、地下3階
取得	2015年7月	2015年8月	2015年12月

# 2016年3月期引渡

# 分譲マンション

# Wellith



## ウエリス銀座二丁目

所在	東京都中央区
総戸数	54戸
引渡開始	2015年8月
引渡完売	2015年12月



# ディスクレーマー

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

これらの情報の掲載は投資勧誘を目的にしたものではありません。情報に依拠して投資判断を下すことはお控えいただき、投資に関するご決定は皆さまご自身のご判断で行うようお願いいたします。

特に断りのない場合、本資料は日本において一般に公正妥当と認められた会計原則に基づいて作成しています。