

# 2017年3月期第3四半期決算概況

---

2017年2月2日

# 決算サマリー



NTT都市開発

(単位：億円)

区分	①	②	② - ①	
	2016年3月期 第3四半期	2017年3月期 第3四半期	増減額	増減率
営業収益	1,057	1,182	+125	11.8%
営業利益	179	217	+38	21.4%
経常利益	152	196	+43	28.5%
税金等調整前 四半期純利益	121	192	+70	57.7%
四半期純利益	90	142	+52	57.6%
親会社株主に帰属 する四半期/当期純 利益	78	127	+48	62.1%

- 営業収益1,182億円・営業利益は217億円となり、増収増益
- 前年同期の物件売却損等もあり、純利益は127億円へ増益

# 決算サマリー増減要因



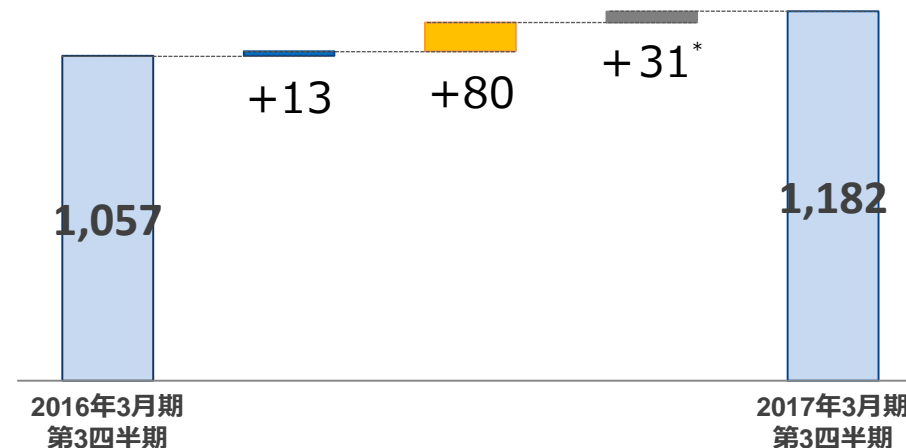
NTT都市開発

(単位：億円)

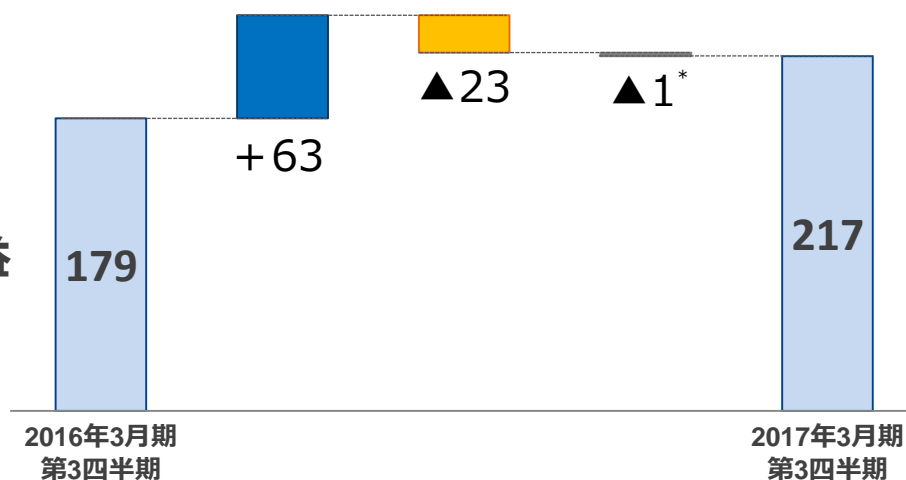
区分	①	②	② - ①
	2016年3月期 第3四半期	2017年3月期 第3四半期	対前年同期 増減
オフィス・ 商業事業	営業収益	661	675 +13
	営業利益	162	226 +63
	営業利益率	24.6%	33.5% +8.9 ポイント
住宅事業	営業収益	311	392 +80
	営業利益	49	25 △ 23
	営業利益率	15.8%	6.6% △9.2 ポイント
その他事業	営業収益	128	157 +29
	営業利益	9	12 +2
	営業利益率	7.7%	8.0% +0.3 ポイント

■ オフィス・商業 ■ 住宅 ■ その他 (単位：億円)

営業収益  
(対前期+125)



営業利益  
(対前期+38)



\*内部取引消去・全社販管費を含む

# 通期業績予想



NTT都市開発

- 第4四半期にマンション引渡しが集中し、物件売却も予定していることから、通期業績予想に対する進捗はほぼ想定通り

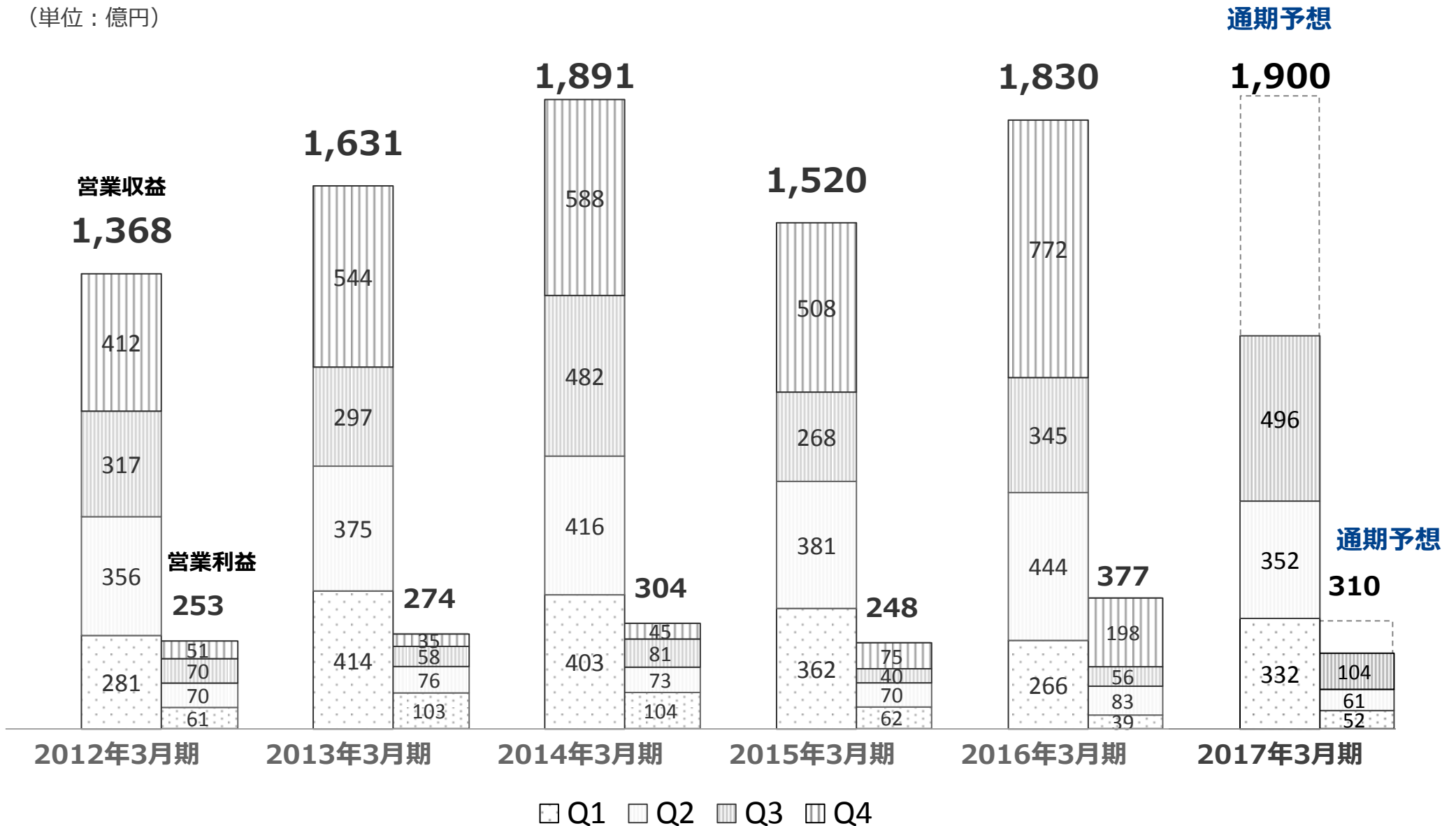
	通期業績予想	2017年3月期 第3四半期	計画進捗率
営業収益	1,900億円	1,182億円	62.2%
営業利益	310億円	217億円	70.1%
親会社株主に帰属する 四半期/当期純利益	170億円	127億円	75.2%

# 業績推移



NTT都市開発

(単位：億円)





# オフィス・商業事業

# 営業収益・営業利益

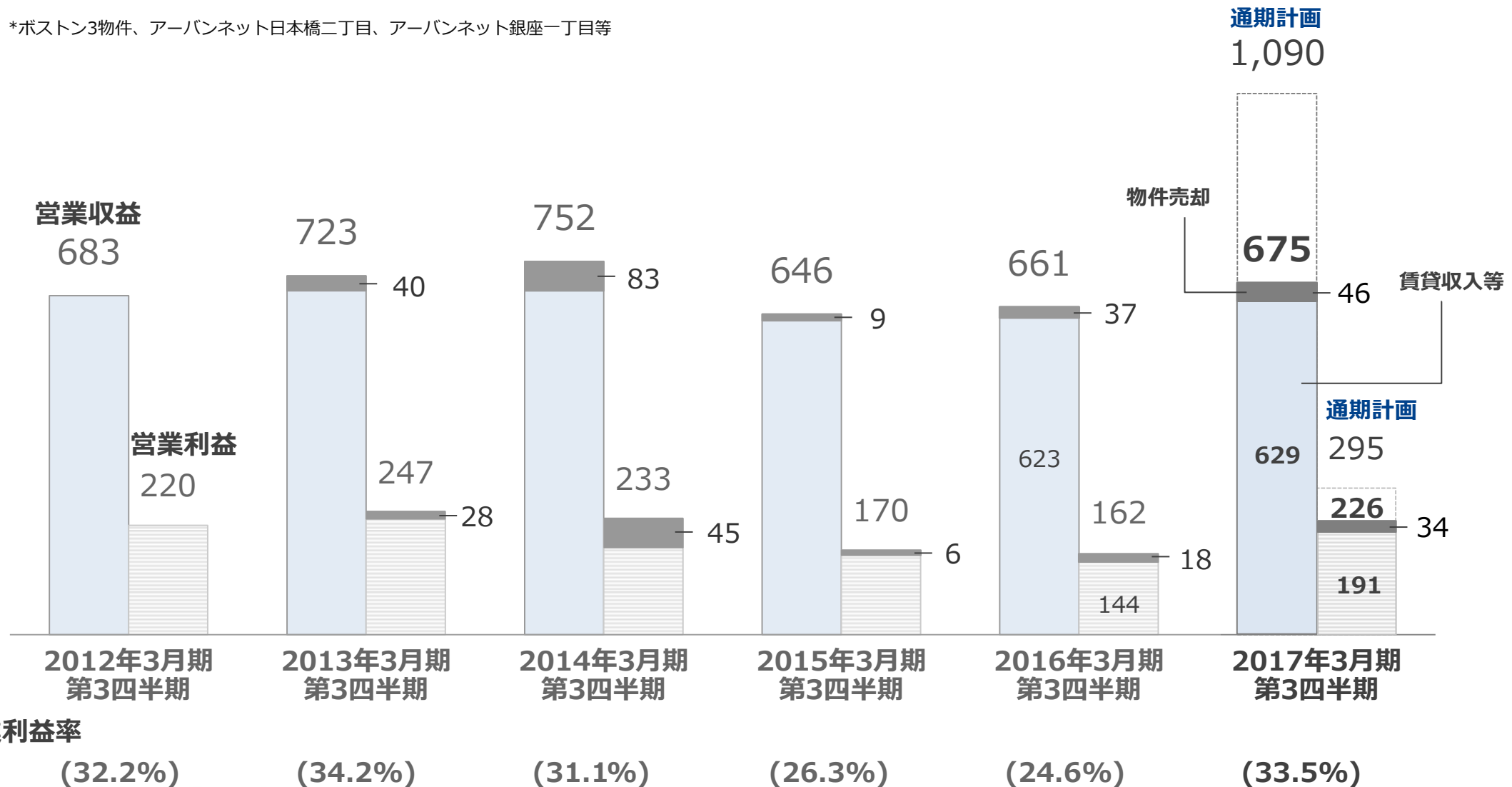


NTT都市開発

## ● 新規ビル\*および品川シーズンテラスの収益貢献の増等により増収増益

(単位：億円)

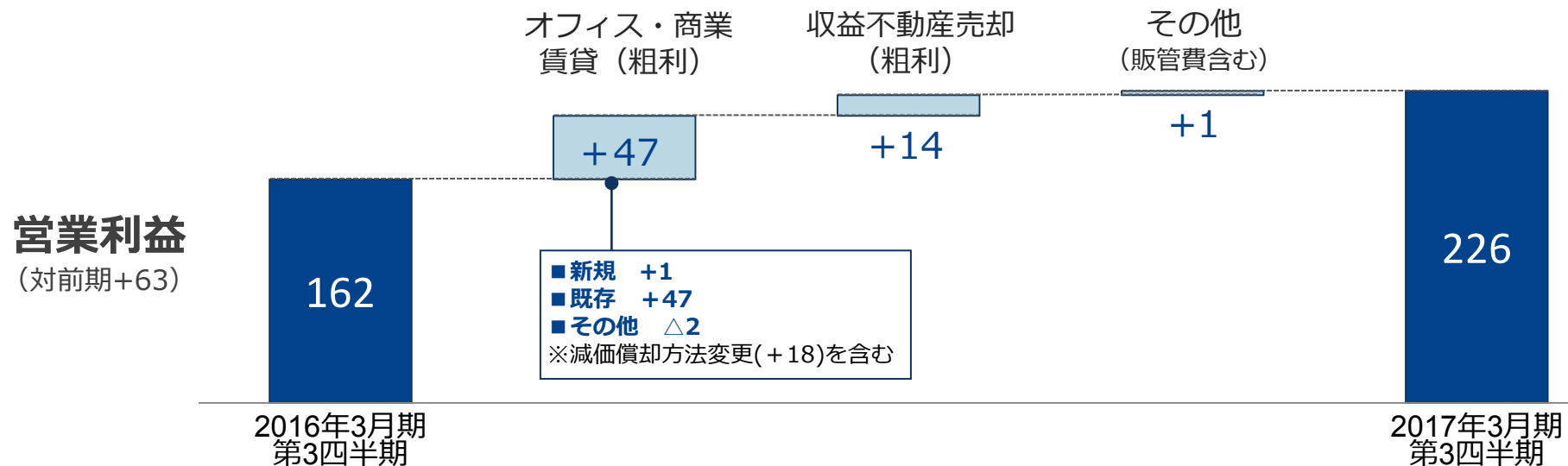
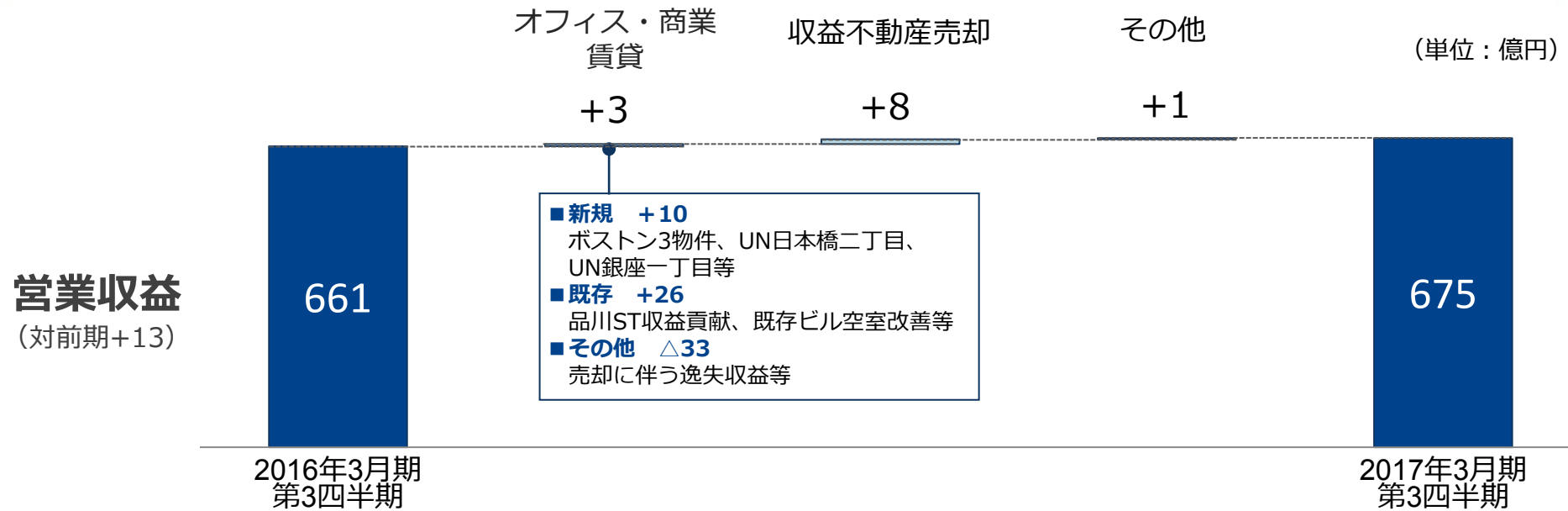
\*ポストン3物件、アーバンネット日本橋二丁目、アーバンネット銀座一丁目等



# 営業収益・営業利益増減要因



NTT都市開発



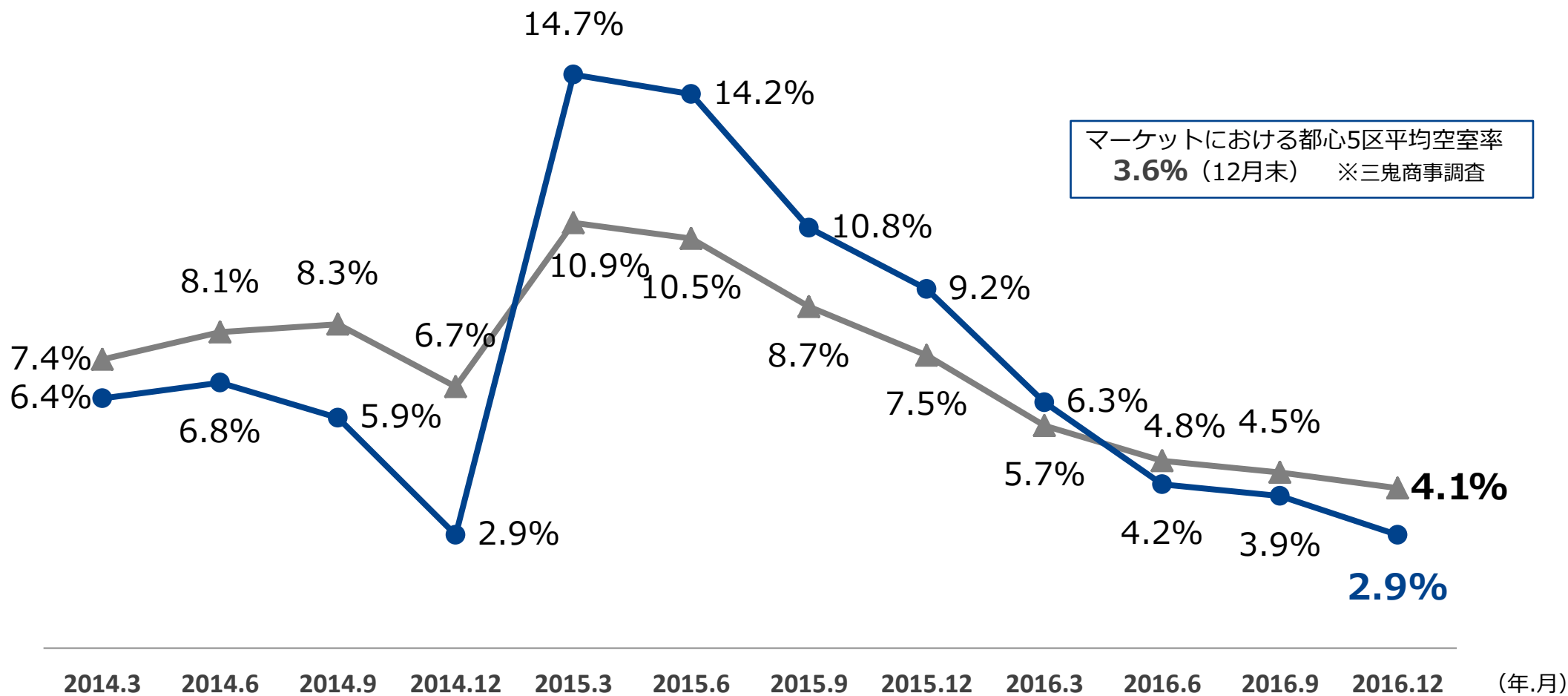


# 空室率



NTT都市開発

▲空室率（全国） ●空室率（都心5区）



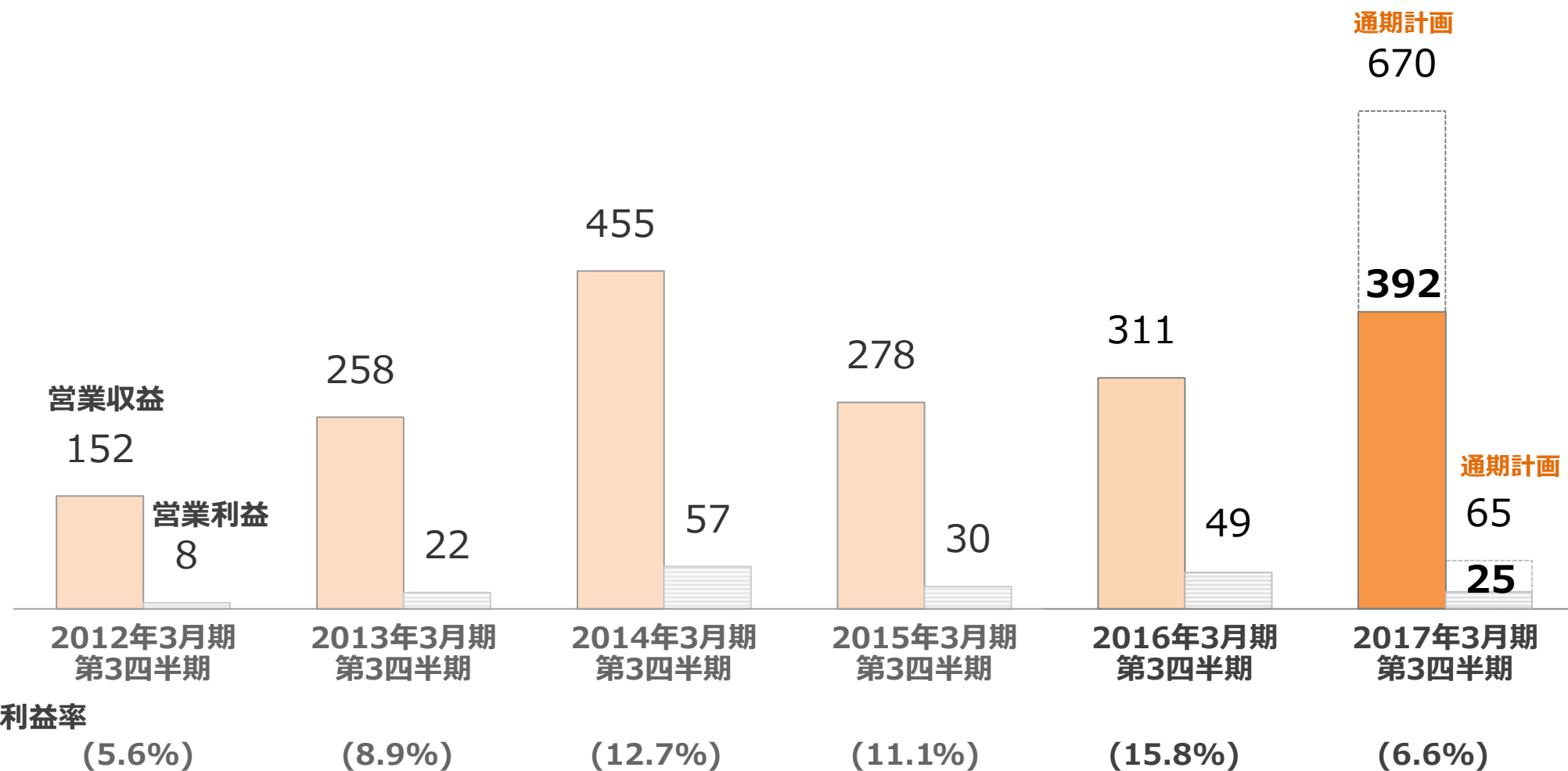


# 住宅事業

# 営業収益・営業利益

- 引渡戸数の減少および戸当たり単価の下落によりマンション販売は減収であるがシェアアウト等の増加により、住宅事業全体としては増収
- 引渡戸数の減少や営業利益率の低下等により減益

(単位：億円)

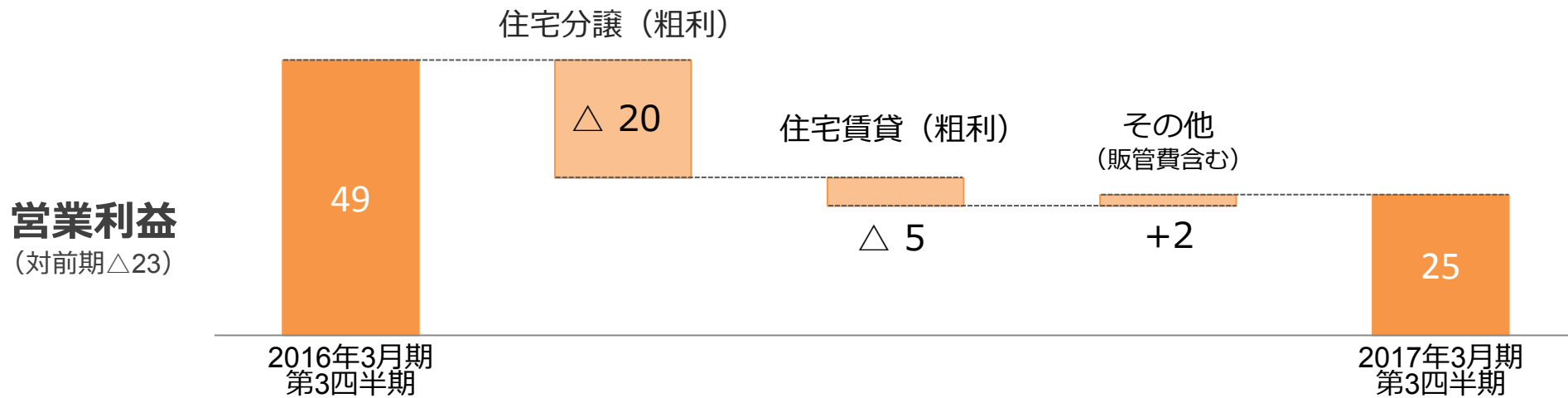
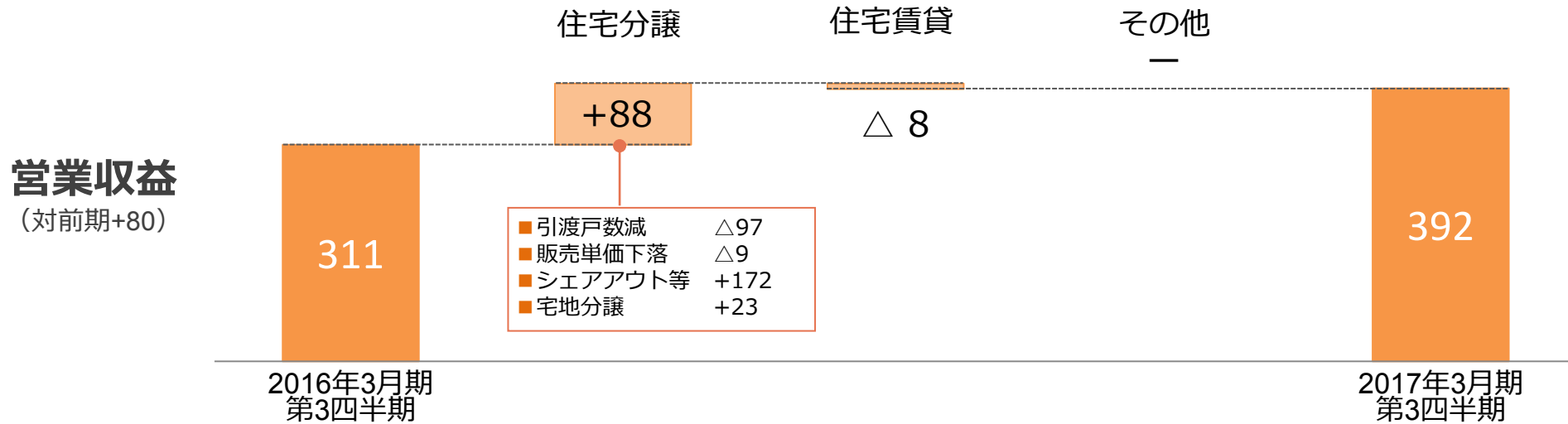


# 営業収益・営業利益増減要因



NTT都市開発

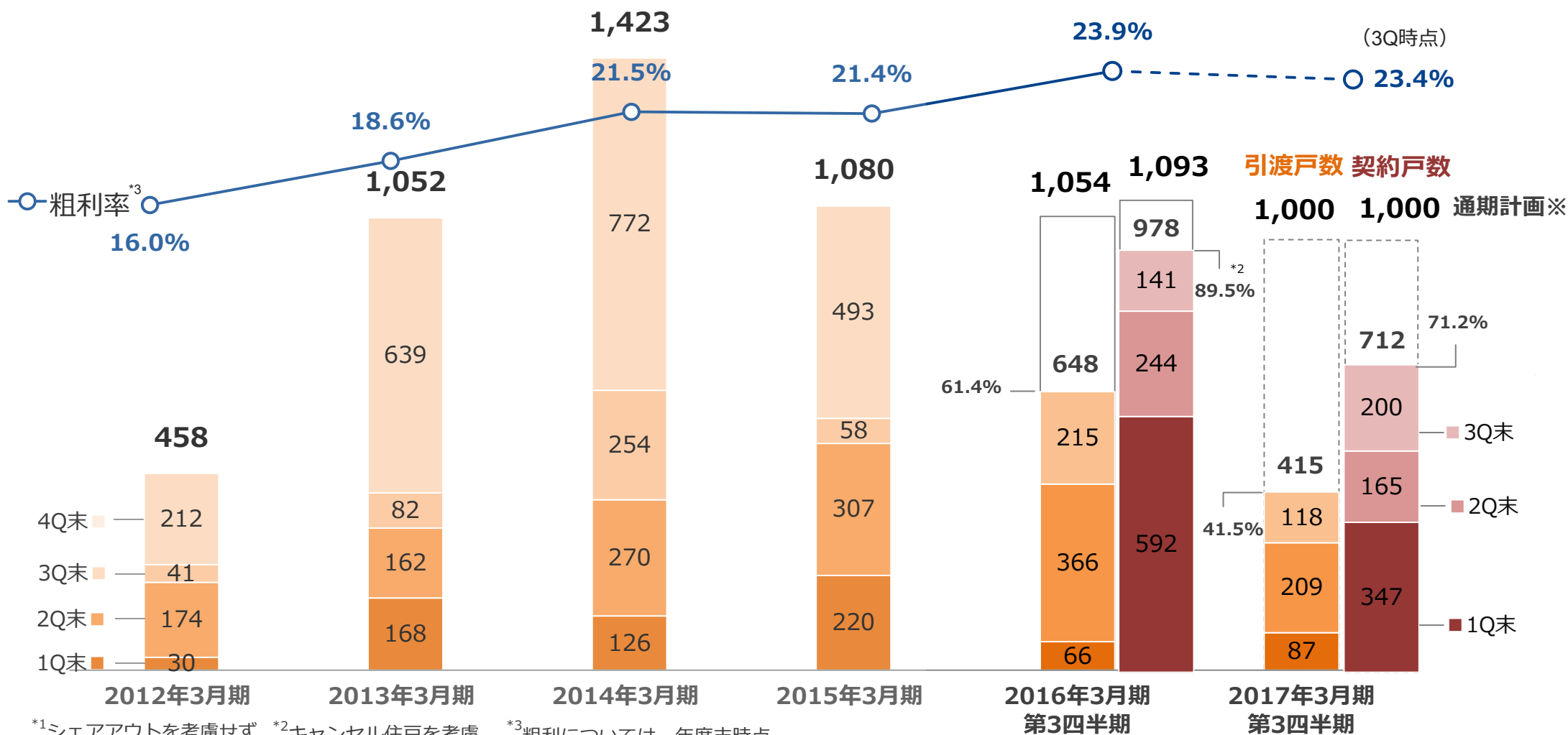
(単位：億円)



# マンション販売状況

- 前年同期に比べ、引渡戸数は減少（648戸→415戸）
- 戸当たり単価<sup>\*1</sup>は郊外型の比重が高まり低下（41百万円→39百万円）

(単位：戸)



<sup>\*1</sup>シェアアウトを考慮せず <sup>\*2</sup>キャンセル住戸を考慮 <sup>\*3</sup>粗利については、年度末時点



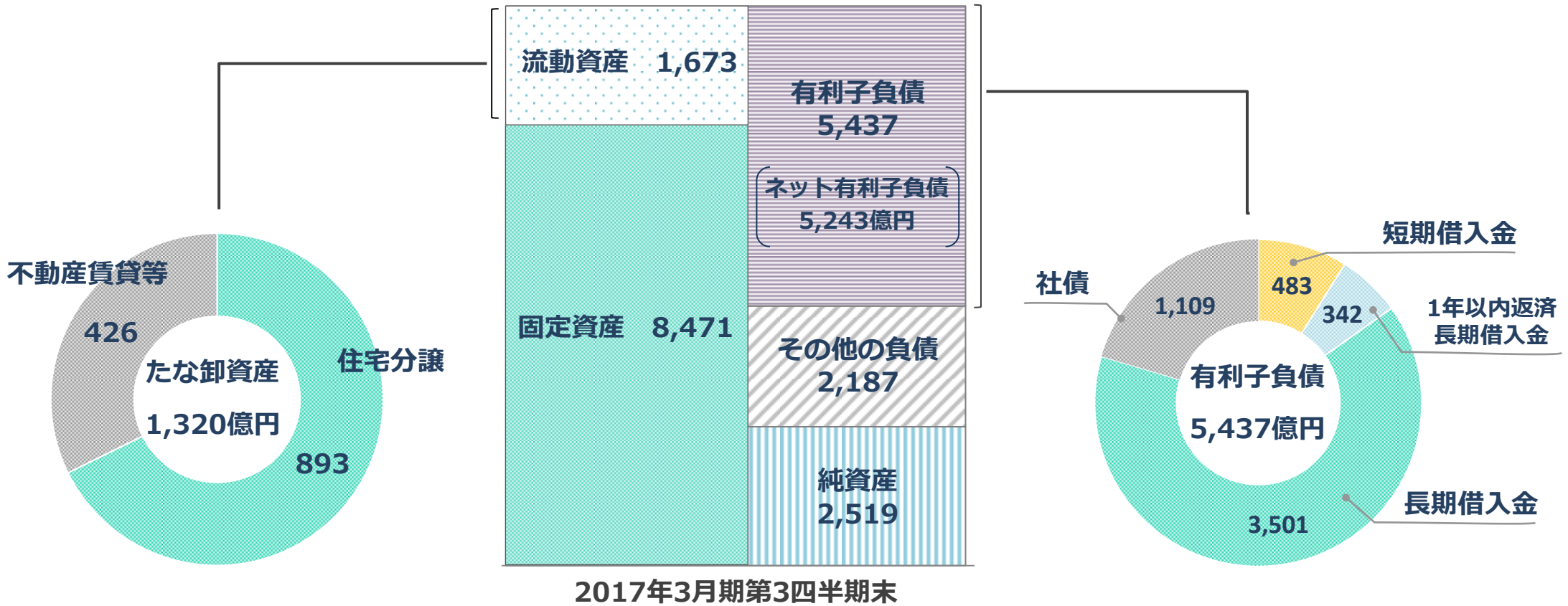
# 財務状況等



# 貸借対照表

(単位：億円)

総資産 10,144



- 平均金利 0.83% (2016年3月期末：1.03%)
- 平均残存年数\* 4.91年 (2016年3月期末：5.07年)

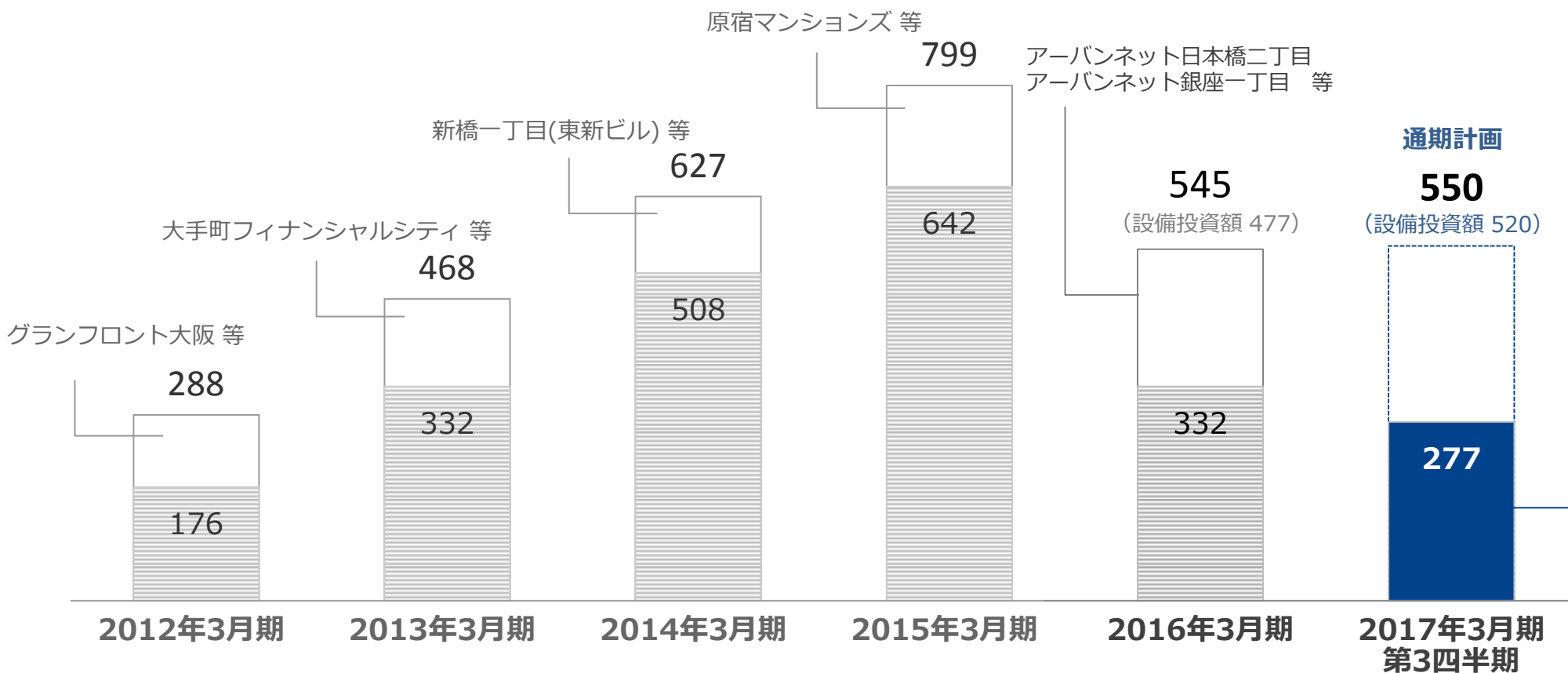
\*平均残存年数は、短期借入金を除く有利子負債を対象として算出

# 投資額

- 大手町2-1\*、ユニバーサルシティ駅前プロジェクト、BCP対策等を概ね計画通り実施

(単位：億円)

■ 主な設備投資  
・ 大手町2-1\*  
・ ユニバーサルシティ駅前プロジェクト 等



\* 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



# 開発プロジェクト

開発プロジェクト	延床面積	投資額 (当社持分)	2017.3期末 (2016年度末)	2019.3期末 (2018年度末)	2021.3期末～ (2020年度末～)
<b>オフィス事業</b>					
大手町2-1プロジェクト	約202,000㎡ (A棟全体)	約570億円	竣工	2018年7月 (予定)	
新橋一丁目プロジェクト	約35,900㎡	約440億円	着工	竣工	2019年6月 (予定)
<b>商業事業</b>					
原宿駅前プロジェクト	約26,800㎡	約550億円	着工	開業	2020年春 (予定)
ユニバーサルシティ駅前プロジェクト	20,808㎡	約110億円	開業	2017年8月 (予定) ※ホテル部分	
滞在型モール「グジュアリー」ホテル開発 (ひらまつ)	-	-			
ハイアットリージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄	約38,200㎡	n/a	着工	開業	2018年夏 (予定)
元 清水小学校利活用プロジェクト	4,196㎡	n/a		開業	2018年度 (予定)
新風館再開発プロジェクト	約25,000㎡	n/a	着工	開業	2019年度 (予定)
<b>グローバル事業 (リニューアルプロジェクト)</b>					
1 King William Street (ロンドン)	約100,000sqf	約£100百万	竣工	2016年11月末 (竣工)	
125 West 25 <sup>th</sup> Street (ニューヨーク)	約138,000sqf	総事業費約\$110百万 ※当社事業持分約40%	竣工	2016年12月 (竣工)	
1015 18th Street (ワシントンD.C.)	約106,000sqf	n/a	竣工	2017年12月 (予定)	

# 中長期開発計画



NTT都市開発

開発プロジェクト	直近の事業進捗について	ロケーション
南青山プロジェクト①	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元有志による再開発協議会が発足 (2016.10)</li> </ul>	
新橋西口プロジェクト②	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発準備組合の発足 (2016.3)</li> <li>事業協力者に選定</li> </ul>	
神田駅西口プロジェクト③	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくり協議会の発足 (2015.09)</li> <li>地元地権者と定期的に勉強会を実施</li> </ul>	
アーバンネット横浜ビル④	<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスから住居系用途への事業転換を検討中</li> </ul>	
神戸駅前⑤	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅展示場に貸付中 (~2018)</li> <li>今後の再開発について検討中</li> </ul>	
中之島⑥	<ul style="list-style-type: none"> <li>ブライダル施設に貸付中 (~2021)</li> <li>今後の再開発について検討中</li> </ul>	
NTTグループCRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>NTTグループ保有敷地の有効活用について、持株会社主導で検討実施中</li> </ul>	

# 最近のトピックス



NTT都市開発

## 主要分野

都心オフィス

### ■品川シーズンテラス

- ・ リーシングの進捗率は約97%

住宅

### ■西田辺物件

- ・ 住宅開発用に取得した西田辺物件について、シャープ社の要請により売却

複合開発  
(商業・住宅等)

### ■原宿駅前プロジェクト

- ・ 2020年春の開業を目指し、複合開発に向けた建替えについて本格始動

### ■ユニバーサルシティ駅前プロジェクト

- ・ 2017年8月、カンデオホテルズが運営するホテルがオープン予定。

## 成長分野

海外事業

### ■ 1 King William Street (ロンドン)

- ・ リニューアル工事が11月末に完了
- ・ NTTグループ企業が入居予定

### ■ 125 West 25<sup>th</sup> Street (ニューヨーク)

- ・ リニューアル工事が完了後、12月売却実施

ホテル事業

### ■ハイアットリージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄

- ・ ホテル運営会社をハイアット ホテルズ コーポレーションに決定
  - 2016年10月 工事着工
  - 2018年5月 工事竣工予定
  - 2018年夏 開業予定



# 参考資料

# 損益計算書



NTT都市開発

(単位：百万円)

区分	①	②	②-①	主な増減内訳	③ 2017年3月期 業績予想 (2016.5.11発表)	
	2016年3月期 第3四半期	2017年3月 期 第3四半期	対前年同期 増減		②/③ 進捗率	
営業収益	105,728	118,239	+12,510	■ 営業収益 +12,510 ・ オフィス・商業事業 +1,328 ・ 住宅事業 +8,060	190,000	62.2%
営業費用	87,824	96,496	+8,671			
営業利益	17,904	21,743	+3,838	■ 営業利益 +3,838 ・ オフィス・商業事業 +6,367 ・ 住宅事業 △2,337	31,000	70.1%
営業外収益	1,915	2,037	+122			
営業外費用	4,521	4,117	△ 404			
経常利益	15,298	19,663	+4,365		28,000	70.2%
特別利益	395	—	△ 395	■ 特別利益 △395 ・ 固定資産売却益 △382 (382→-)		
特別損失	3,507	447	△ 3,060	■ 特別損失 △3,060 ・ 固定資産売却損 △1,759 (1,759→-) ・ 減損損失 △1,043 (1,043→-) ・ 固定資産除却損 △257 (705→447)		
税金等調整前 四半期純利益	12,186	19,216	+7,030			
法人税等	3,155	4,981	+1,826			
四半期純利益	9,030	14,234	+5,203	■ 法人税等 △1,826 ・ 増益影響 +2,320 ・ 法人税率引下げ影響 △423		
非支配株主に帰属 する四半期純利益	1,145	1,451	+305			
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	7,885	12,783	+4,898	■ 四半期包括利益 △274 ・ 四半期純利益 +5,203 (9,030→14,234) ・ 為替換算調整勘定 △5,871 (△940→△6,811) ・ その他有価証券評価差額金 +273 (△286→△12)	17,000	75.2%
四半期包括利益	7,717	7,443	△ 274			

# 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 2017年3月期 業績予想 (2016.5.11発表)		
	2016年3月期 第3四半期*	2017年3月期 第3四半期	対前年同期 増減		②/③ 進捗率		
オフィス・ 商業事業	営業収益	66,172	67,501	+1,328	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業収益 +1,328</li> <li>・ オフィス・商業賃貸 +378</li> <li>  既存 +2,645、新規 +1,046、その他 △3,314</li> <li>・ 収益不動産売却 +815</li> <li>■ 営業利益 +6,367</li> <li>・ オフィス・商業賃貸（粗利） +4,708</li> <li>  既存 +4,794、新規 +117、その他 △203</li> <li>・ 収益不動産売却（粗利） +1,496</li> </ul>	109,000	61.9%
	営業利益	16,264	22,631	+6,367		29,500	76.7%
	営業利益率	24.6%	33.5%	+8.9 ポイント		27.1%	-
住宅事業	営業収益	31,143	39,203	+8,060	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業収益 +8,060</li> <li>・ 住宅分譲 +8,882</li> <li>  マンション +6,568、宅地分譲等 +2,313</li> <li>・ 住宅賃貸 △821</li> <li>■ 営業利益 △2,337</li> <li>・ 住宅分譲（粗利） △2,002、住宅賃貸（粗利） △547</li> <li>・ 販管費の増 △213</li> </ul>	67,000	58.5%
	営業利益	4,908	2,571	△ 2,337		6,500	39.6%
	営業利益率	15.8%	6.6%	△ 9.2 ポイント		9.7%	-
その他の事業	営業収益	12,830	15,779	+2,948		18,000	87.7%
	営業利益	984	1,258	+274		1,500	83.9%
	営業利益率	7.7%	8.0%	+0.3 ポイント		8.3%	-

\* 2016年3月期第3四半期は、セグメント組替え後の数値



# 貸借対照表

(単位：百万円)

区分	①2016年3月期 期末	②2017年3月期 第3四半期末	②-① 対前期末増減	主な増減内訳
<b>資産合計</b>	<b>1,033,557</b>	<b>1,014,479</b>	<b>△ 19,077</b>	
<b>流動資産</b>	<b>178,110</b>	<b>167,340</b>	<b>△ 10,769</b>	
現金及び預金	14,846	18,916	+4,069	
たな卸資産	141,418	132,062	△ 9,355	■ たな卸資産 △9,355
その他の流動資産	21,845	16,361	△ 5,484	・住宅分譲 △11,704
(再掲) 営業未収入金	9,170	4,366	△ 4,804	・不動産賃貸 +2,221
<b>固定資産</b>	<b>855,447</b>	<b>847,139</b>	<b>△ 8,307</b>	
有形固定資産	781,895	773,901	△ 7,993	■ 有形固定資産 △7,993
無形固定資産	25,994	25,119	△ 875	・取得 +11,750、減価償却 △12,208、為替 △7,481
投資その他の資産	47,557	48,118	+561	
<b>負債合計</b>	<b>781,651</b>	<b>762,485</b>	<b>△ 19,166</b>	
<b>流動負債</b>	<b>115,462</b>	<b>134,527</b>	<b>+19,065</b>	
短期有利子負債	63,305	82,575	+19,269	■ 有利子負債 △2,291
その他の流動負債	52,156	51,951	△ 204	ネット有利子負債 △5,499
<b>固定負債</b>	<b>666,189</b>	<b>627,958</b>	<b>△ 38,231</b>	
長期有利子負債	482,715	461,153	△ 21,561	■ その他の流動負債 △204
その他の固定負債	183,474	166,804	△ 16,670	・未払金等の減 △25,694
				・長期未払金(大手町2-1)からの振替分 +21,342
<b>純資産合計</b>	<b>251,905</b>	<b>251,994</b>	<b>+88</b>	
株主資本	198,846	205,705	+6,859	■ その他の固定負債 △16,670
その他の包括利益累計額	7,187	396	△ 6,791	・長期未払金(大手町2-1) △21,342(流動負債へ振替)
非支配株主持分	45,871	45,891	+20	■ 株主資本 +6,859
<b>負債純資産合計</b>	<b>1,033,557</b>	<b>1,014,479</b>	<b>△ 19,077</b>	・親会社株主に帰属する四半期純利益 +12,783
				・配当金 △5,924
				■ その他の包括利益累計額 △6,791
				・為替換算調整勘定 △6,811

# 新旧セグメント別損益情報（通期）

## 旧セグメント

区分	2016年3月期
営業収益	1,830
不動産賃貸	1,209
分譲	488
その他	196
消去	△64
営業利益	377
不動産賃貸	367
分譲	50
その他	21
消去または全社	△62

## 新セグメント

（単位：億円）

区分	2016年3月期 <sup>*</sup>	2017年3月期 業績予想	対前年増減
営業収益	1,830	1,900	+69
オフィス・商業	1,053	1,090	+36
住宅	644	670	+25
その他	196	180	△16
消去	△64	△40	+24
営業利益	377	310	△67
オフィス・商業	299	295	△4
住宅	118	65	△53
その他	21	15	△6
消去または全社	△62	△65	△2

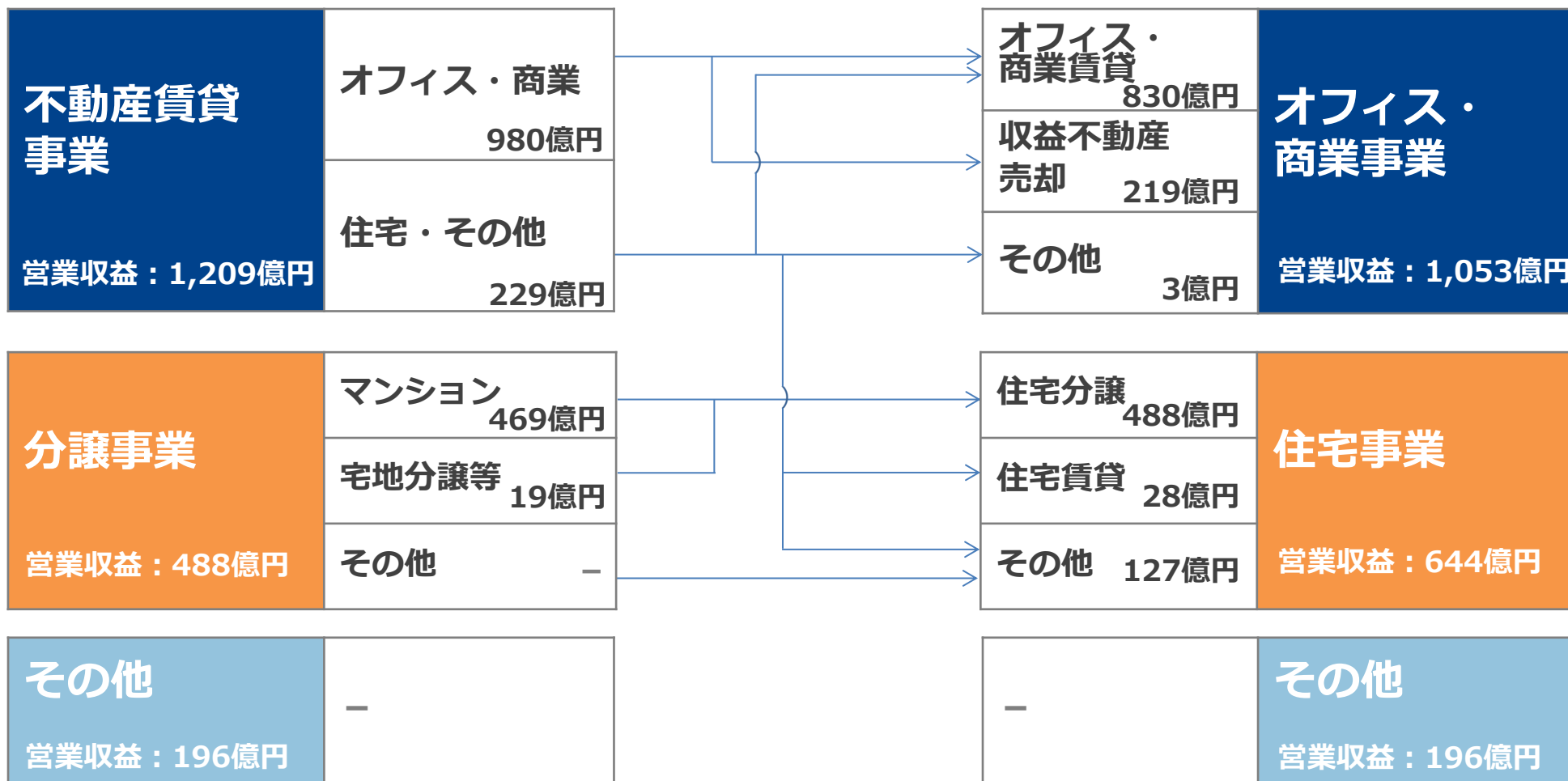
\*新セグメントにおける概算値



# セグメント区分の変更

変更前

変更後



\* 2016年3月期末ベース。セグメント変更後の数値は概算値



# 主要物件概要

# 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

所在地	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)



※パースは計画中的のものであり、変更になる可能性があります

# 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


 第二次再開発

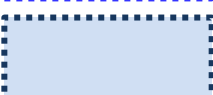
 第三次再開発

 第四次再開発

### ・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）

# 開発中プロジェクト：ユニバーサルシティ駅前プロジェクト



## プロジェクト概要

所在地	大阪府大阪市	
主な用途	商業（ホテル、ブライダル）	
土地面積	2,639㎡	
延床面積	20,808㎡	
建物規模	地上17階、地下1階	
客室数	390室	
保有形態	単独	
開業	2017年8月(予定)	※ホテル部分



※パースは計画中的のものであり、変更になる可能性があります

# 開発中プロジェクト：新風館再開発プロジェクト



※新風館（2016年3月末で閉館済）



京都電話局時代

開発概要：京都市有形文化財に指定されている旧京都電話局の建物を活かした複合開発

## プロジェクト概要

所在地	京都府京都市
主な用途	ホテル、商業
土地面積	6,395㎡
延床面積	約25,000㎡（予定）
建物規模	地上7階、地下1階（予定）
客室数	約200室（予定）
保有形態	単独
開業	2019年度（予定）



# 開発中プロジェクト：元 清水小学校利活用プロジェクト



<現況>



<完成予想CG>

開発概要：歴史的価値の高い廃校となった清水小学校の校舎をホテルにコンバージョン

## プロジェクト概要

所在地	京都府京都市
主な用途	ホテル、集会場等
土地面積	7,296㎡
延床面積	4,196㎡
建物規模	地上3階、地下1階
客室数	約40室（予定）
保有形態	京都市と土地賃貸借契約締結予定
開業	2018年度（予定）



※完成予想CGは計画段階のイメージであり、今後の協議により変更の可能性があります。

# 京都エリアマップ





# 開発中プロジェクト：ハイアット リージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄



## プロジェクト概要

所在地	沖縄県国頭郡
主な用途	ホテル
土地面積	約40,000㎡
延床面積	約38,200㎡（予定）
建物規模	地上7階・地上3階・地上2階（予定）
客室数	約340室（予定）
保有形態	共同事業
開業	2018年夏（予定）



# 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

所在地	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



# 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

所在地	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



# 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

所在地	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



# リニューアルプロジェクト : 1 King William Street



プロジェクト概要	
所在地	ロンドン,英国
主な用途	オフィス
貸床面積	約10万sqf* (約9,300㎡*)
建物規模	地上8階*、地下1階
保有形態	単独
リニューアル工事期間	2014年8月~2016年11月



\*リニューアル工事実施後

City of London航空写真

# リニューアルプロジェクト : 125 West 25<sup>th</sup> Street

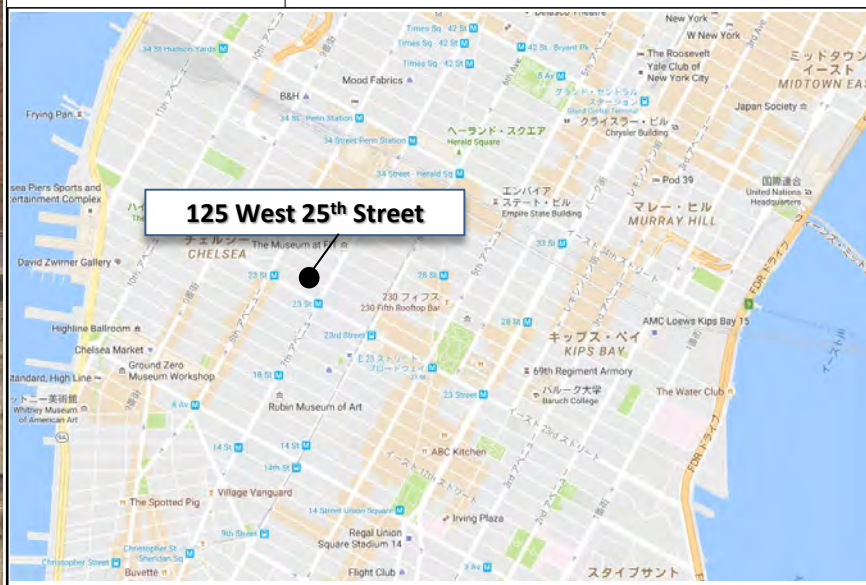


エントランス

\*リニューアル工事実施後

## プロジェクト概要

所在地	ニューヨーク、米国
主な用途	オフィス
貸床面積	約13.8万sqf* (約12,800m <sup>2</sup> *)
建物規模	地上11階、地下1階
保有形態	現地パートナーとのJV 〔 ・12月売却済み ・当社事業持分約40% 〕
リニューアル工事期間	2014年7月～2016年12月 (売却済)





# プロジェクトマップ (全国)

**関西エリア**

グランフロント大阪    アーバンネット四条烏丸ビル



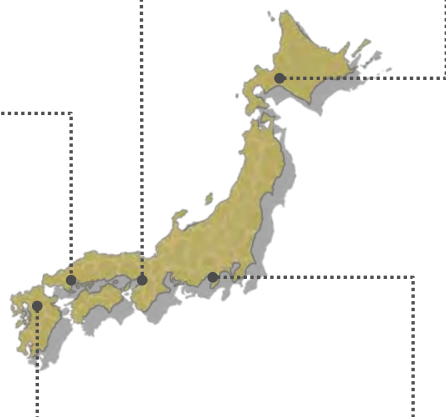
**北海道エリア**

アーバンネット札幌ビル



**中国エリア**

NTTクレド基町ビル

**九州エリア**

NTT-Tビル    アーバンネット天神ビル    レソラサウステラス



**東海エリア**

アーバンネット名古屋ビル    ブロッサ (商業施設)



**北海道エリア**

- ・アーバンネット札幌ビル
- ・エムズ大通ビル
- ・エムズ南22条ビル
- ・エムズ宮の森ビル
- ・エムズ南郷通ビル

など

**東海エリア**

- ・アーバンネット名古屋ビル
- ・アーバンネット伏見ビル
- ・アーバンネットCSビル

など

**関西エリア**

- ・グランフロント大阪
- ・アーバンネット四条烏丸ビル
- ・トレードピア淀屋橋
- ・UD御堂筋ビル
- ・アーバンエース三宮ビル
- ・アーバンエース北浜ビル
- ・アーバンネット本町ビル
- ・アーバンエース阿波座ビル
- ・NTT大阪中央ビル

など

**中国エリア**

- ・NTTクレド基町ビル
- ・NTTクレド岡山ビル
- ・NTTクレド白島ビル

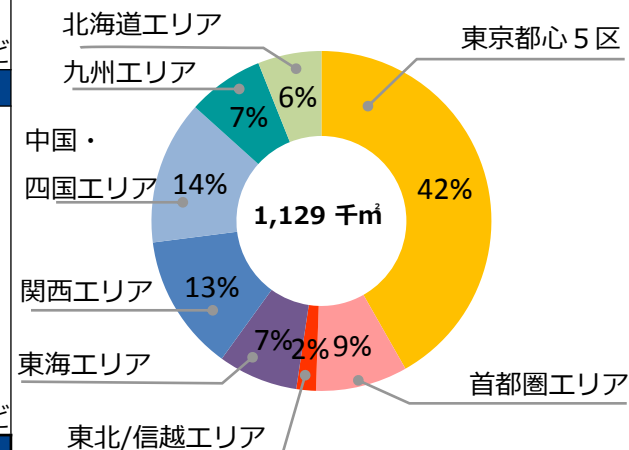
など

**九州エリア**

- ・アーバンネット天神ビル
- ・レソラサウステラス
- ・NTT-KFビル
- ・NTT-Tビル
- ・アーバンネット博多ビル
- ・UD中洲ビル

など

## ■ エリア別貸付可能面積割合




※連結貸付可能面積 (2016年12月31日) ベース  
オフィス・商業施設のみ



# プロジェクトマップ (グローバル)

**U.S. (ボストン)**

141 Tremont Street	27 School Street	Two Oliver Street
--------------------	------------------	-------------------



**U.K. (ロンドン)**

1 King William St.	20 Finsbury Circus	265 Strand
--------------------	--------------------	------------



**U.S. (ニューヨーク)**

575 Lexington Avenue	799 Broadway
----------------------	--------------



**U.S. (ワシントン)**

1015 18th Street
------------------



**豪州 (メルボルン)**

- ・ 335 Grices Road 宅地開発プロジェクト
- ・ Annandale 宅地開発プロジェクト

# ディスクレーマー



NTT都市開発

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。

## [撮影]

- \*1 フォワードストローク：P34, P38, P39
- \*2 エスエス東京支店：P35
- \*3 三輪晃久写真研究所：P38
- \*4 ナカサ・アンド・パートナーズ：P38
- \*5 門馬金昭写真事務所：P38
- \*6 車田写真研究所：P39
- \*7 川澄建築写真事務所：P39
- \*8 伊東 浩：P39
- \*9 Kevin Allen：P36