

# 2017年3月期期末決算概況および 2018年3月期通期業績予想

---

2017年5月11日

# 2017年3月期 決算概況

- 営業損益ベースでは対前期増収減益だが、オフィス・商業事業における空室率の改善およびフリーレントの解消により、物件売却を除くベースでは増収増益
- 業績予想に対しては、分譲マンションの販売遅れにより減収となったが、オフィス・商業事業の増益により、営業利益については計画を達成

(単位：億円)

	2016年3月期 実績	2017年3月期 実績	対前期 増減額	増減率	対業績予想 増減額	進捗率	2017年3月期 業績予想
	①	②	③：②－①	③/①	④：②－⑤	②/⑤	⑤
<b>営業収益</b>	<b>1,830</b>	<b>1,886</b>	<b>+56</b>	<b>+3.1%</b>	<b>△13</b>	<b>99.3%</b>	<b>1,900</b>
<物件売却除き>	<1,482>	<1,589>	<+106>	<+7.2%>	<△20>	<98.7%>	<1,610>
<b>営業利益</b>	<b>377</b>	<b>313</b>	<b>△63</b>	<b>△16.9%</b>	<b>+3</b>	<b>101.3%</b>	<b>310</b>
<物件売却除き>	<208>	<224>	<+15>	<+7.5%>	<△15>	<93.4%>	<240>
<b>経常利益</b>	<b>338</b>	<b>287</b>	<b>△51</b>	<b>△15.1%</b>	<b>+7</b>	<b>102.5%</b>	<b>280</b>
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>165</b>	<b>166</b>	<b>+1</b>	<b>+0.8%</b>	<b>△3</b>	<b>98.1%</b>	<b>170</b>
<b>投資額</b>	<b>545</b>	<b>386</b>	<b>△158</b>	<b>△29.1%</b>	<b>△163</b>	<b>70.4%</b>	<b>550</b>

# 2018年3月期 通期業績予想

- 営業損益ベースでは対前期減収減益となるが、オフィス・商業事業におけるフリーレントの解消、住宅事業における利益および利益率の改善（引渡戸数の増加、戸当たり単価上昇およびシェアアウトの減少）等により、物件売却を除くベースでは増収増益の見込み
- 当期純利益は、固定資産除却損の減少等により増益の見込み

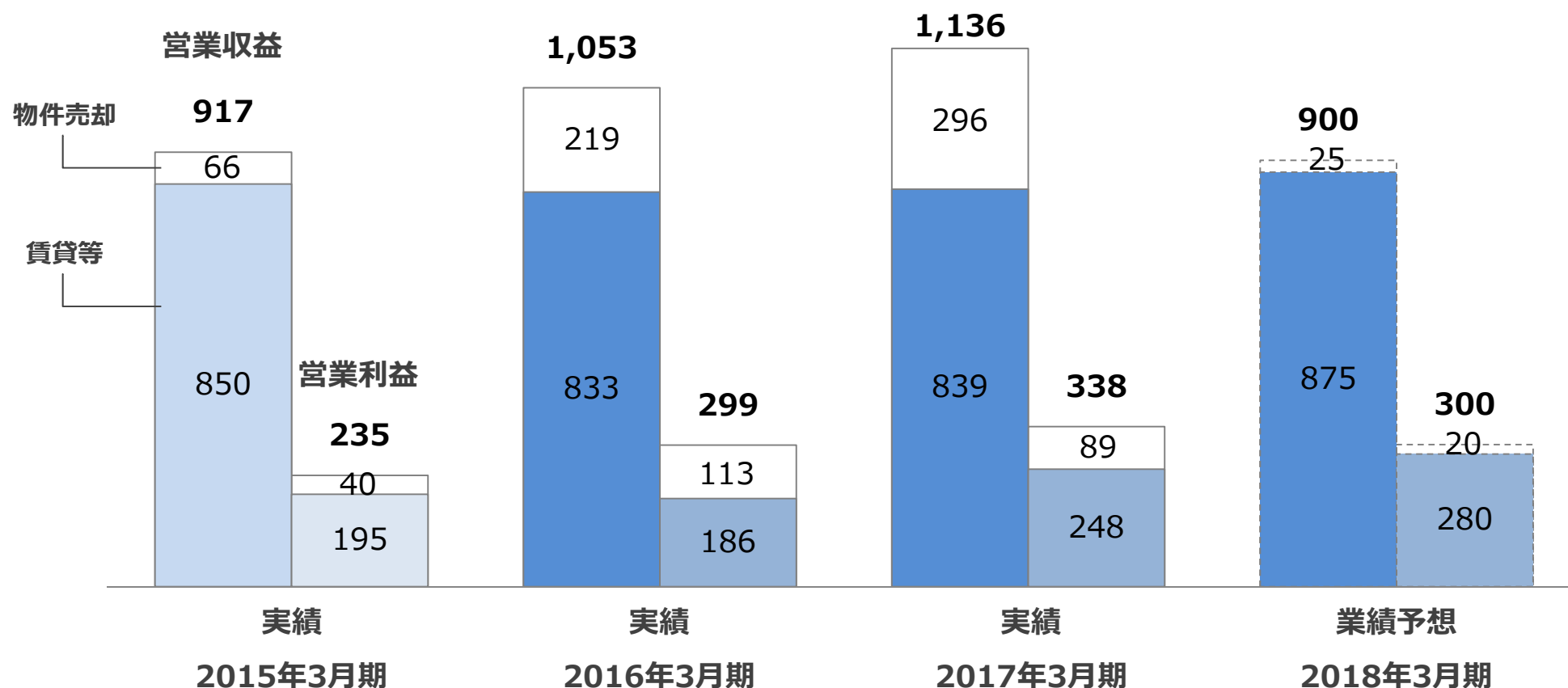
(単位：億円)

	2017年3月期 実績 ①	2018年3月期 業績予想 ②	対前期増減額 ③ : ② - ①	増減率 ③/①
<b>営業収益</b>	<b>1,886</b>	<b>1,630</b>	<b>△256</b>	<b>△13.6%</b>
<物件売却除き>	<1,589>	<1,590>	<+1>	<+0.0%>
<b>営業利益</b>	<b>313</b>	<b>290</b>	<b>△23</b>	<b>△7.6%</b>
<物件売却除き>	<224>	<260>	<+36>	<+16.0%>
<b>経常利益</b>	<b>287</b>	<b>270</b>	<b>△17</b>	<b>△6.0%</b>
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>166</b>	<b>175</b>	<b>+8</b>	<b>+4.9%</b>
<b>投資額</b>	<b>386</b>	<b>700</b>	<b>+313</b>	<b>+80.9%</b>

# オフィス・商業事業 営業収益・営業利益

- 2017年3月期は、新規ビル・既存ビルにおける空室率の改善やフリーレントの解消により、物件売却を除く賃貸収益および利益は大幅に改善
- 2018年3月期においても、引き続き賃貸収益および利益は増収増益傾向

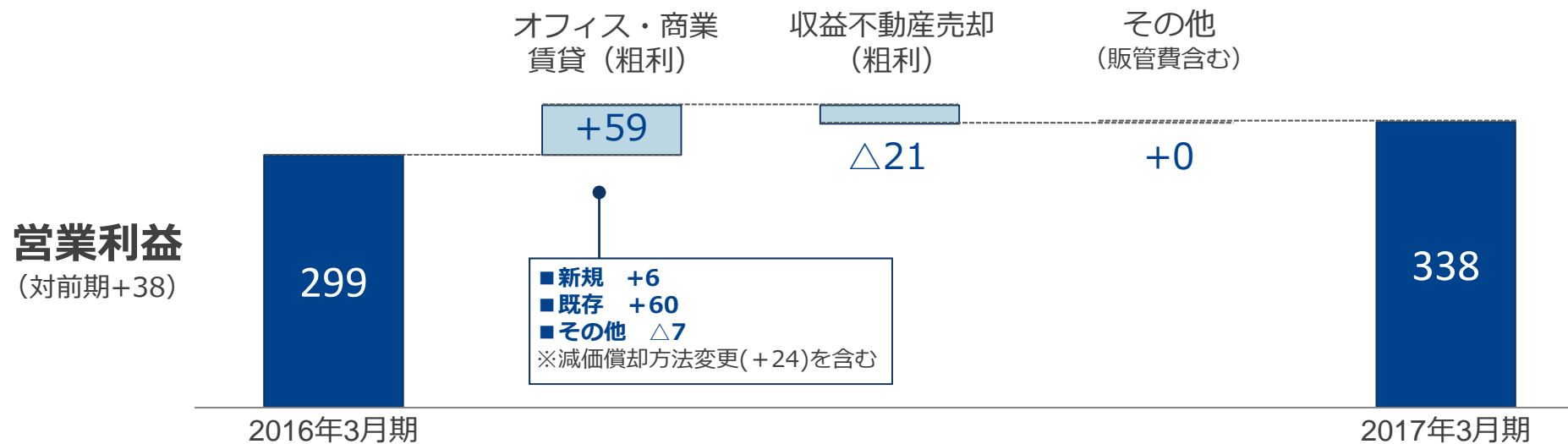
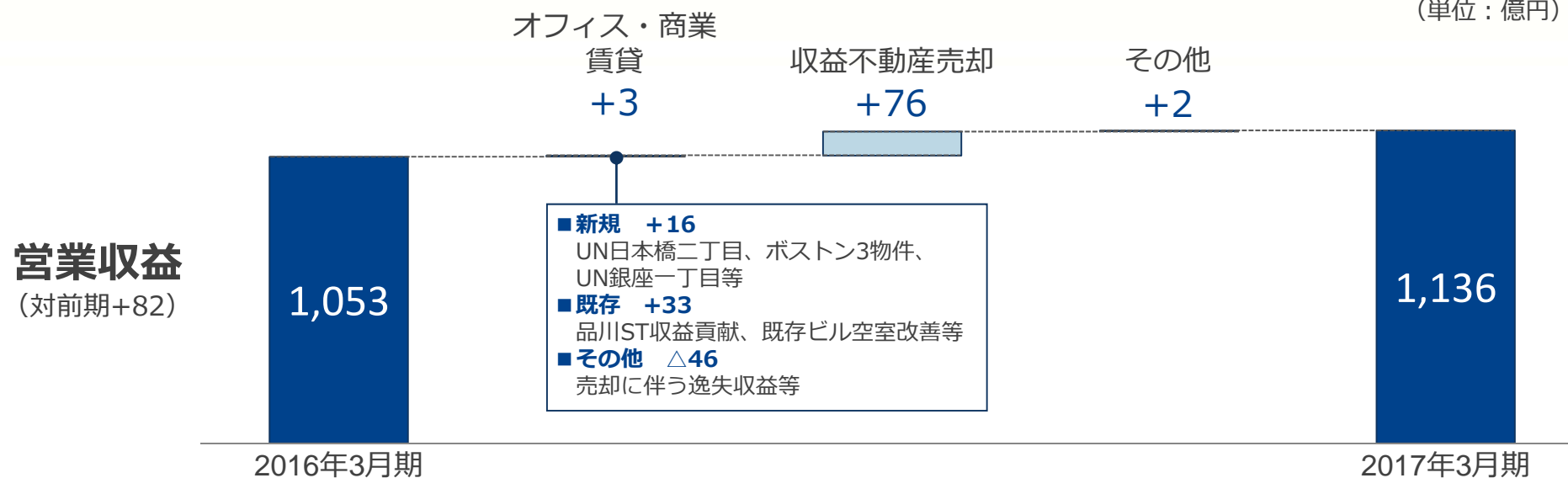
(単位：億円)



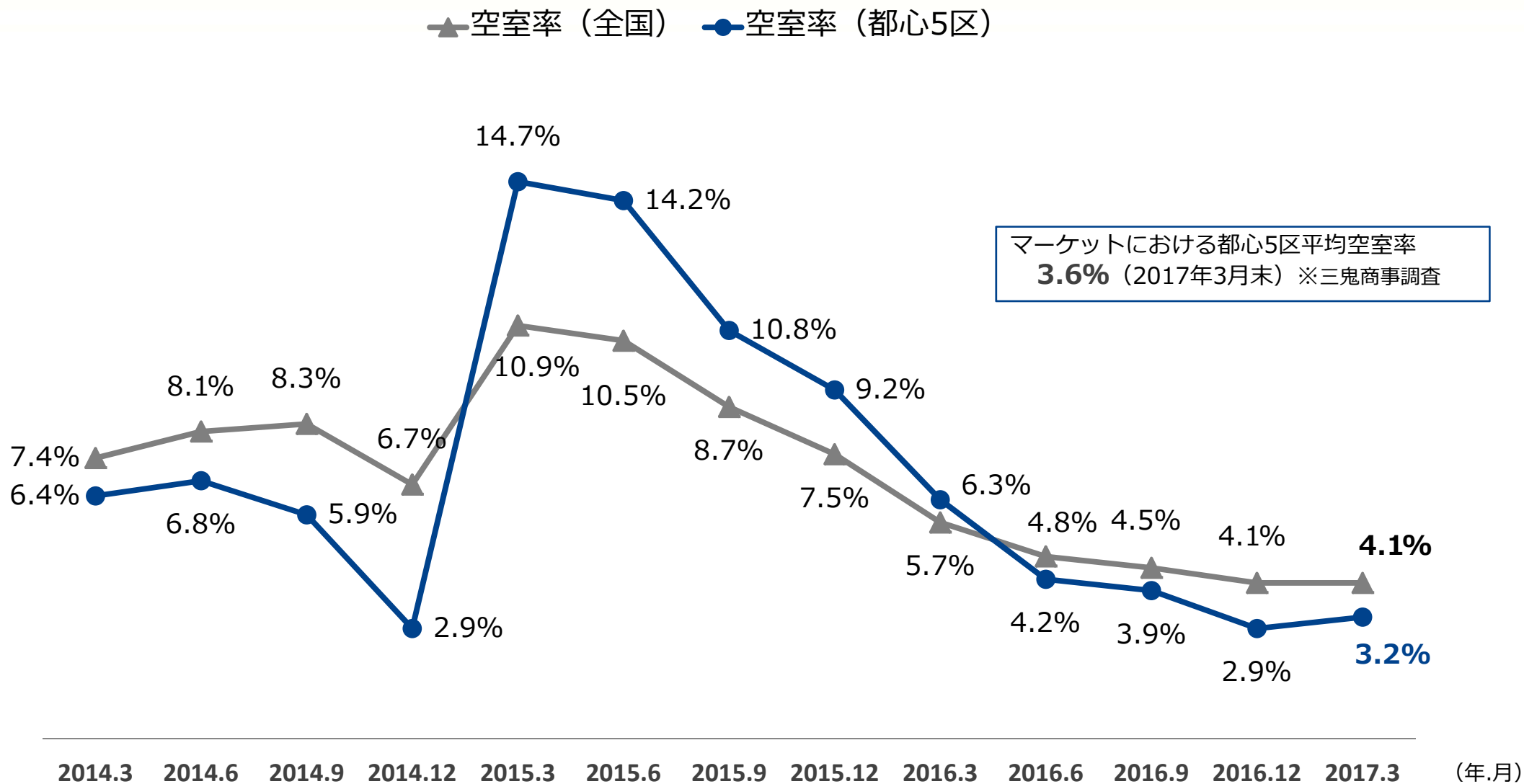
\*2015年3月期は旧セグメントによる実績値

# オフィス・商業事業 営業収益・営業利益増減要因

(単位：億円)



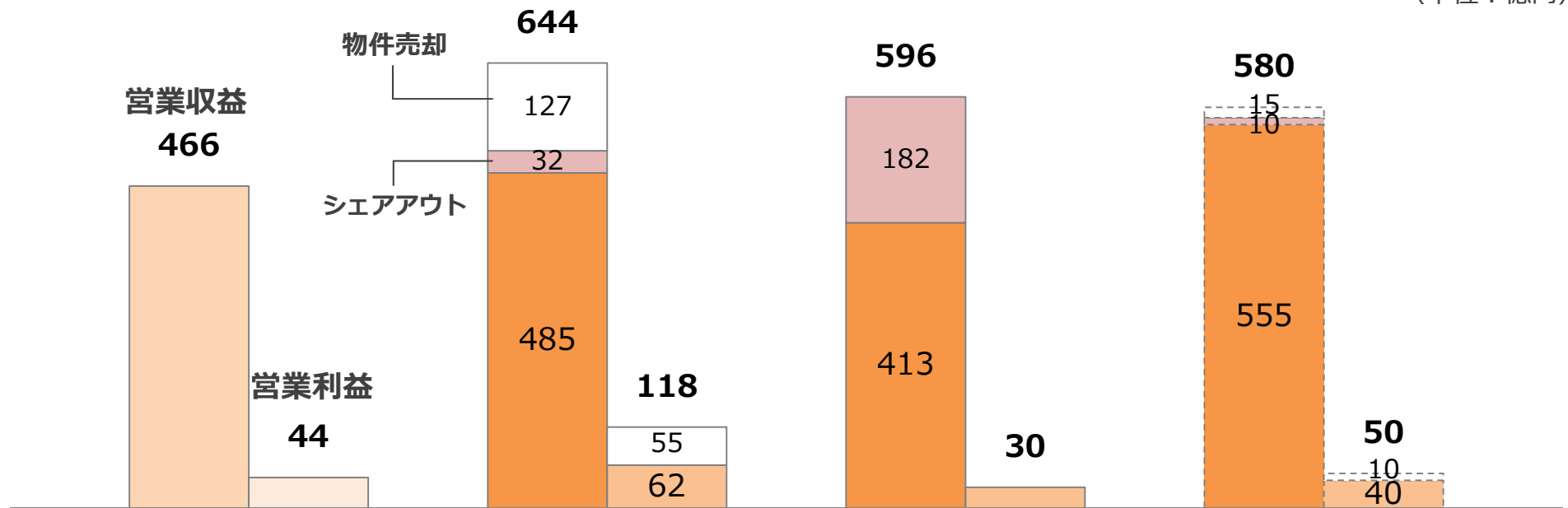
# オフィス・商業事業 空室率



# 住宅事業 営業収益・営業利益

- 2017年3月期は、首都圏郊外・関西エリア物件の販売遅れ等により、対前期減収減益
- 2018年3月期は、引渡戸数の増加、また、都心物件の増加に伴う戸当たり単価の上昇を見込む

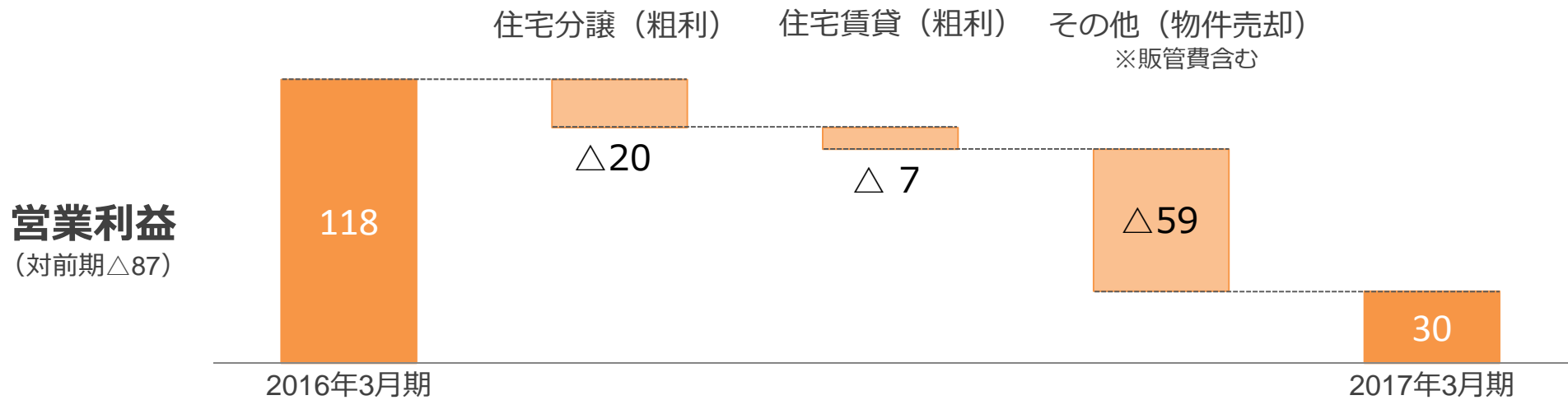
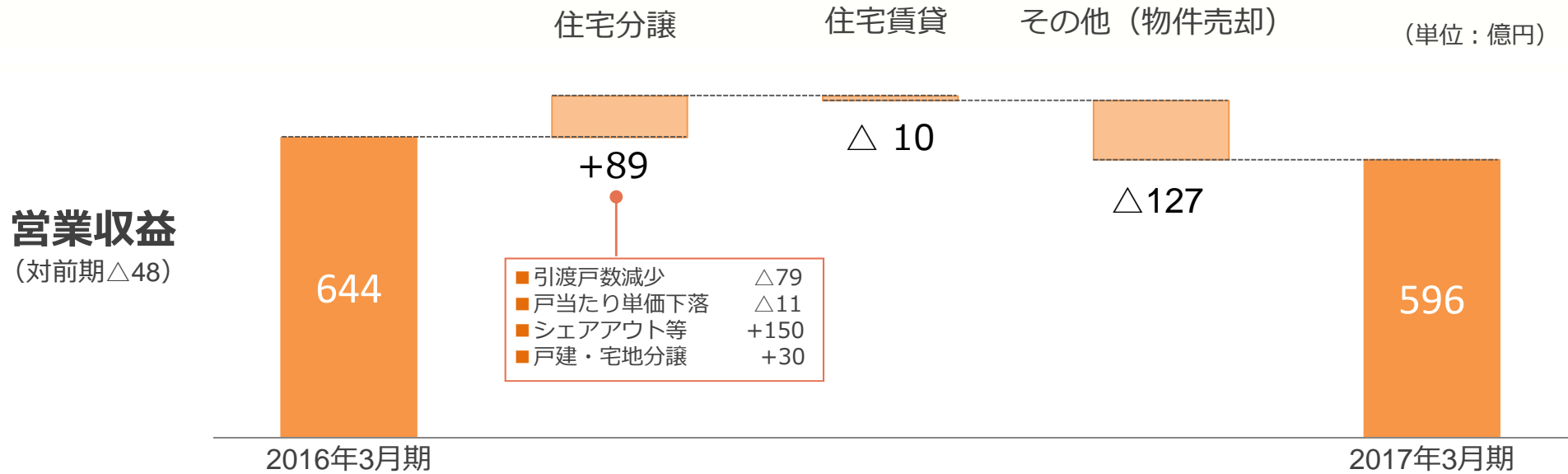
(単位：億円)



	実績 2015年3月期	実績 2016年3月期	実績 2017年3月期	業績予想 2018年3月期
戸当たり単価	41百万円	41百万円	39百万円	42百万円
引渡戸数	1,080戸	1,054戸	861戸	1,100戸

\*2015年3月期は旧セグメントによる実績値

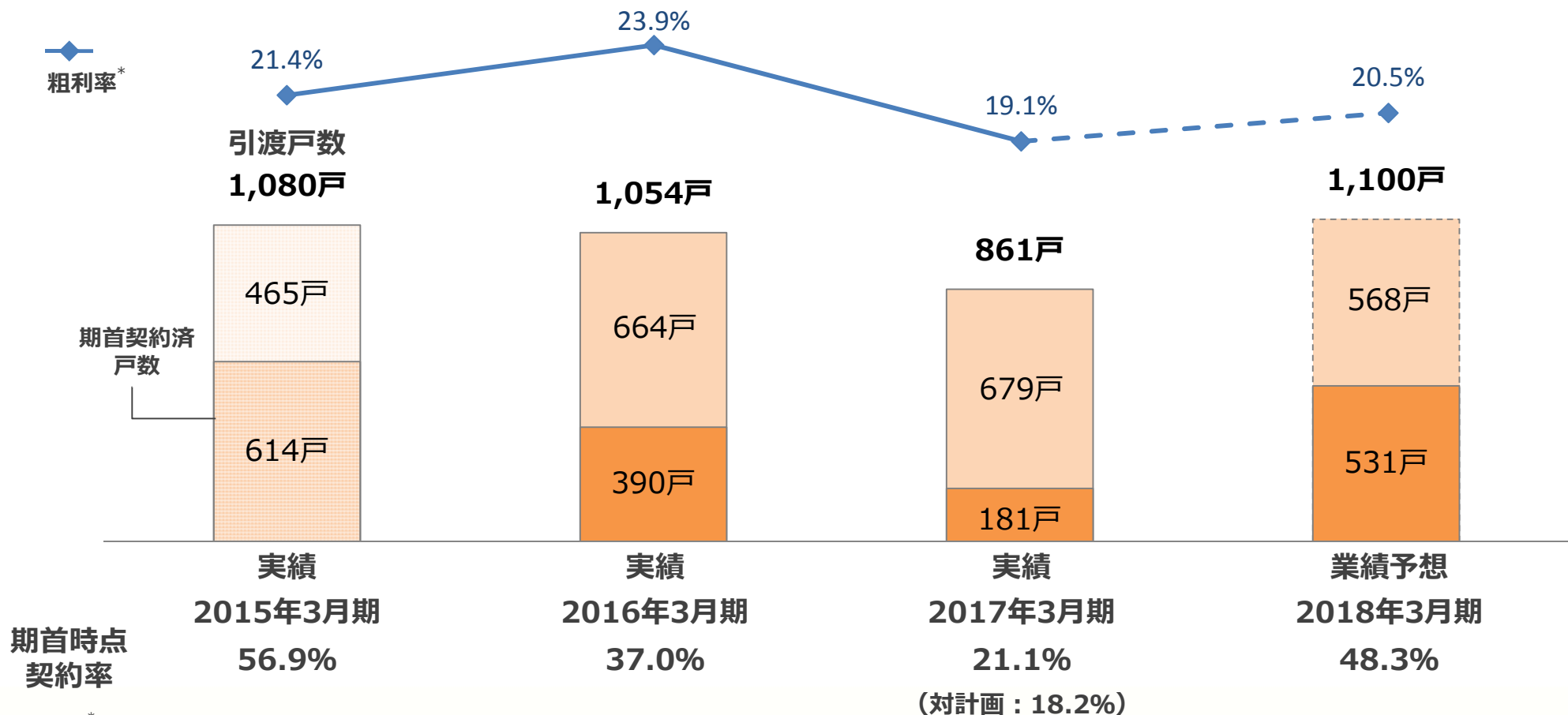
# 住宅事業 営業収益・営業利益増減要因





# 住宅事業 マンション販売状況

- 2017年3月期は、引渡計画1,000戸に対して、861戸を販売  
計画に対する期首時点契約率は18%（181戸）と、低い水準
- 2018年3月期は、引渡計画1,100戸に対して、期首時点契約率は48%（531戸）であり、  
2017年3月期と比べ、大幅に改善



\* シェアアウトを考慮せず

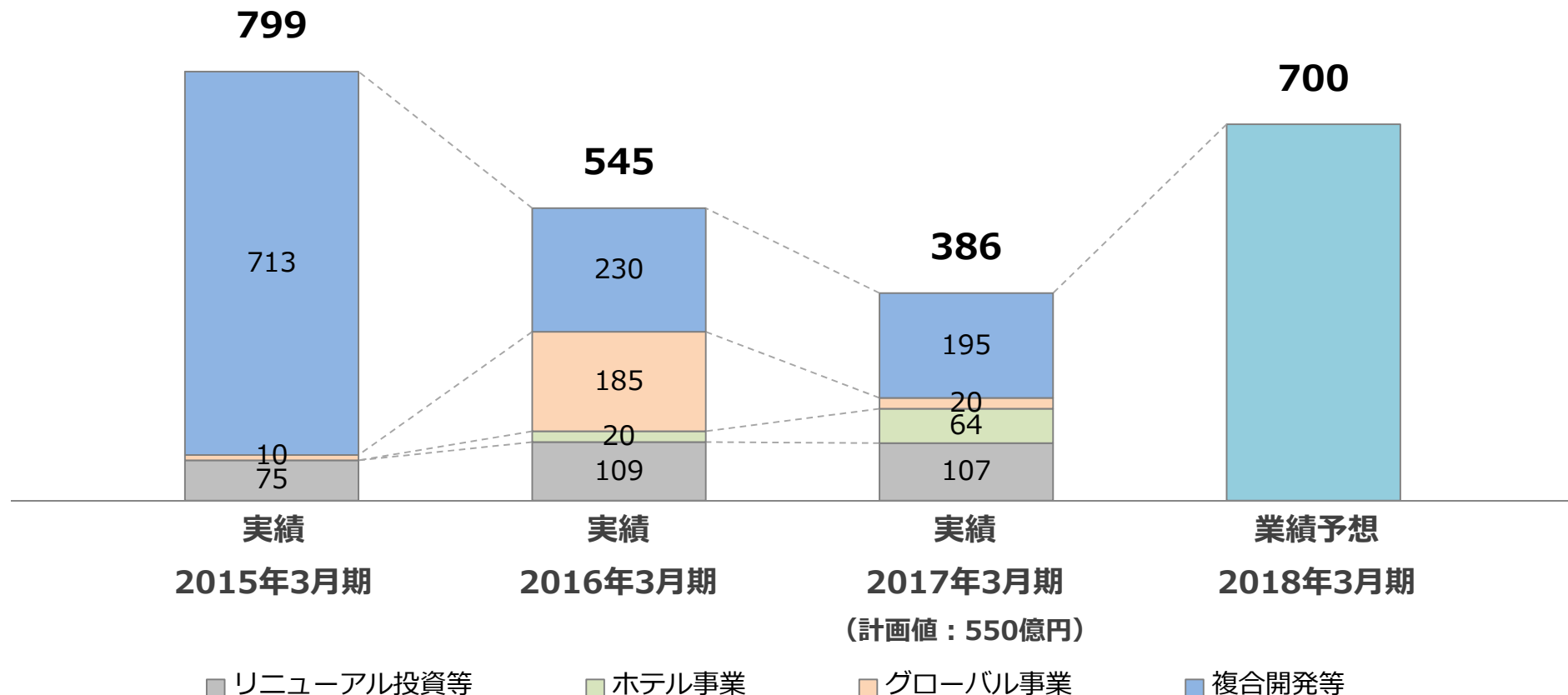
# 投資額



NTT都市開発

- 2017年3月期は、既存プロジェクトの投資は順調に進捗。グローバル事業の投資については、英国・米国の政治情勢に鑑み、慎重に判断した結果、計画を下回った
- 2018年3月期は、大手町2-1\*の投資がピークとなることに加え、グローバル事業、ホテル事業等の成長分野の投資を織込み、700億円を計画

(単位：億円)

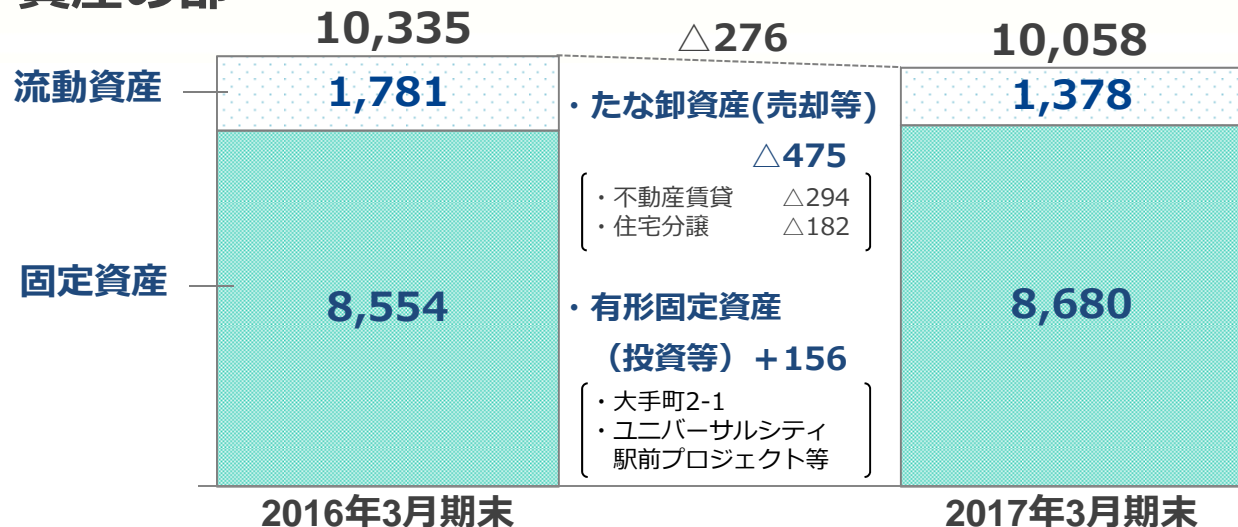


\* 大手町2-1は大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟の略称

# 貸借対照表①

## ■ 資産の部

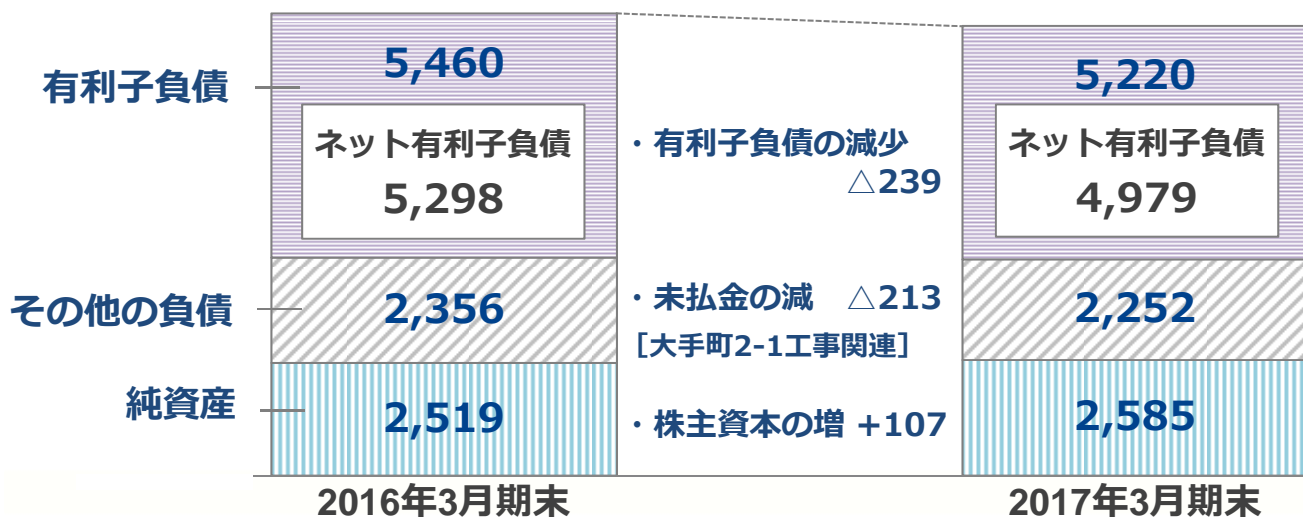
(単位：億円)



- 投資の厳選、資産の組換え、シェアアウトの実施等により、資産は減少

→ この結果、有利子負債は減少

## ■ 負債・純資産の部



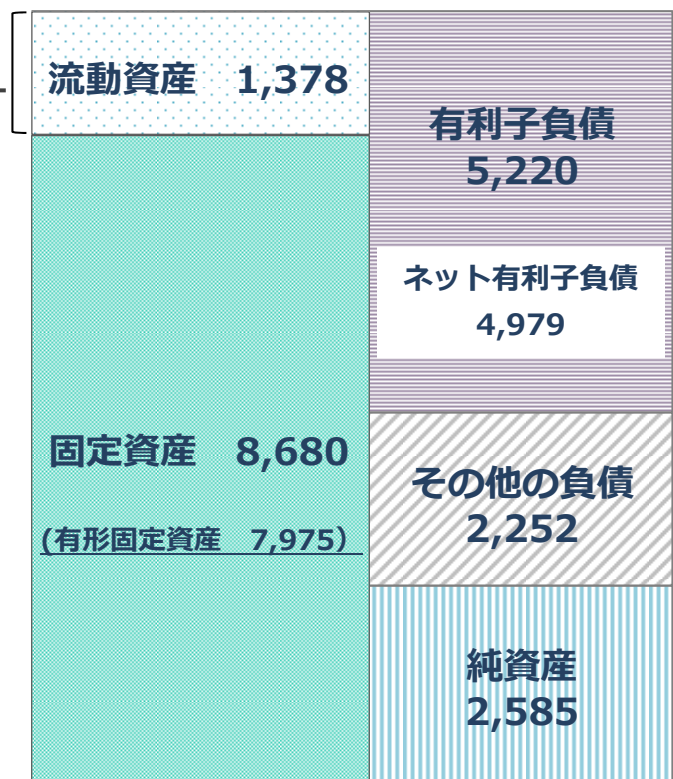
- 平均金利 0.87%  
(2016年3月期末：1.03%)
- 平均残存年数\* 5.07年  
(2016年3月期末：5.07年)

\*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

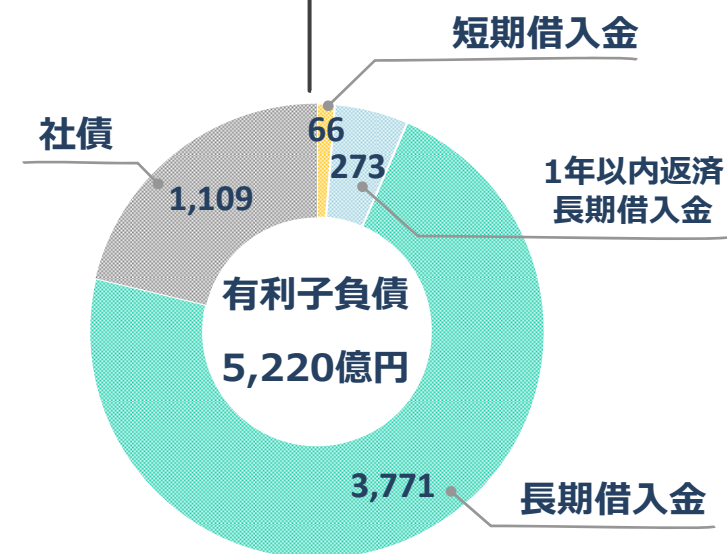
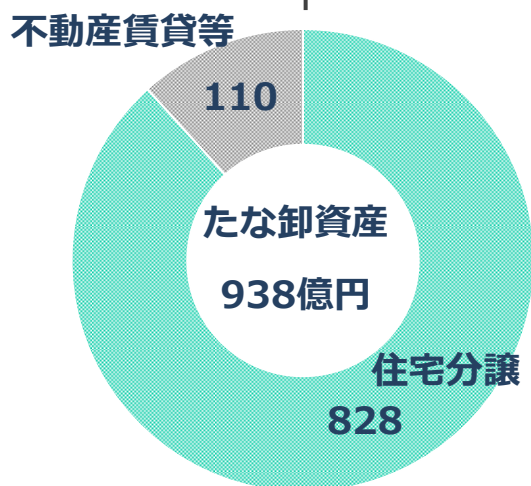
# 貸借対照表②

(単位：億円)

総資産 10,058



2017年3月期末

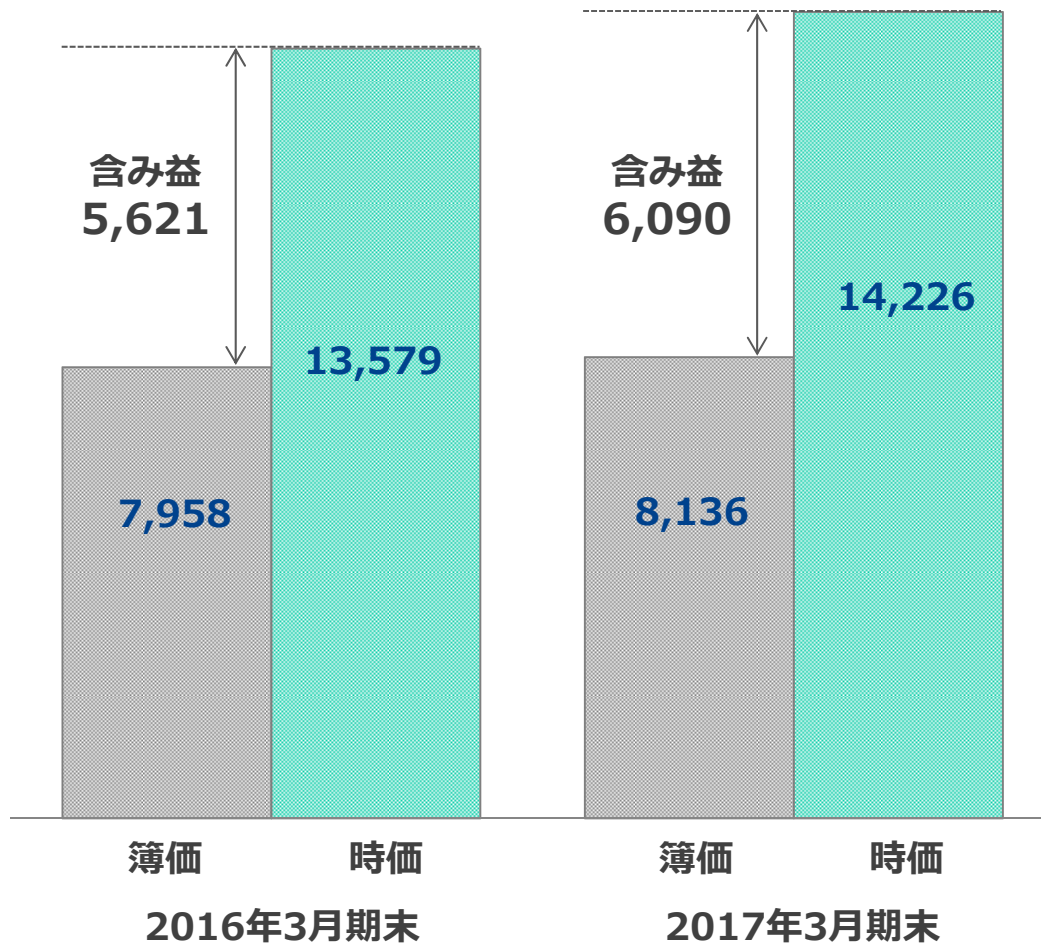


# 賃貸等不動産の時価



NTT都市開発

(単位：億円)

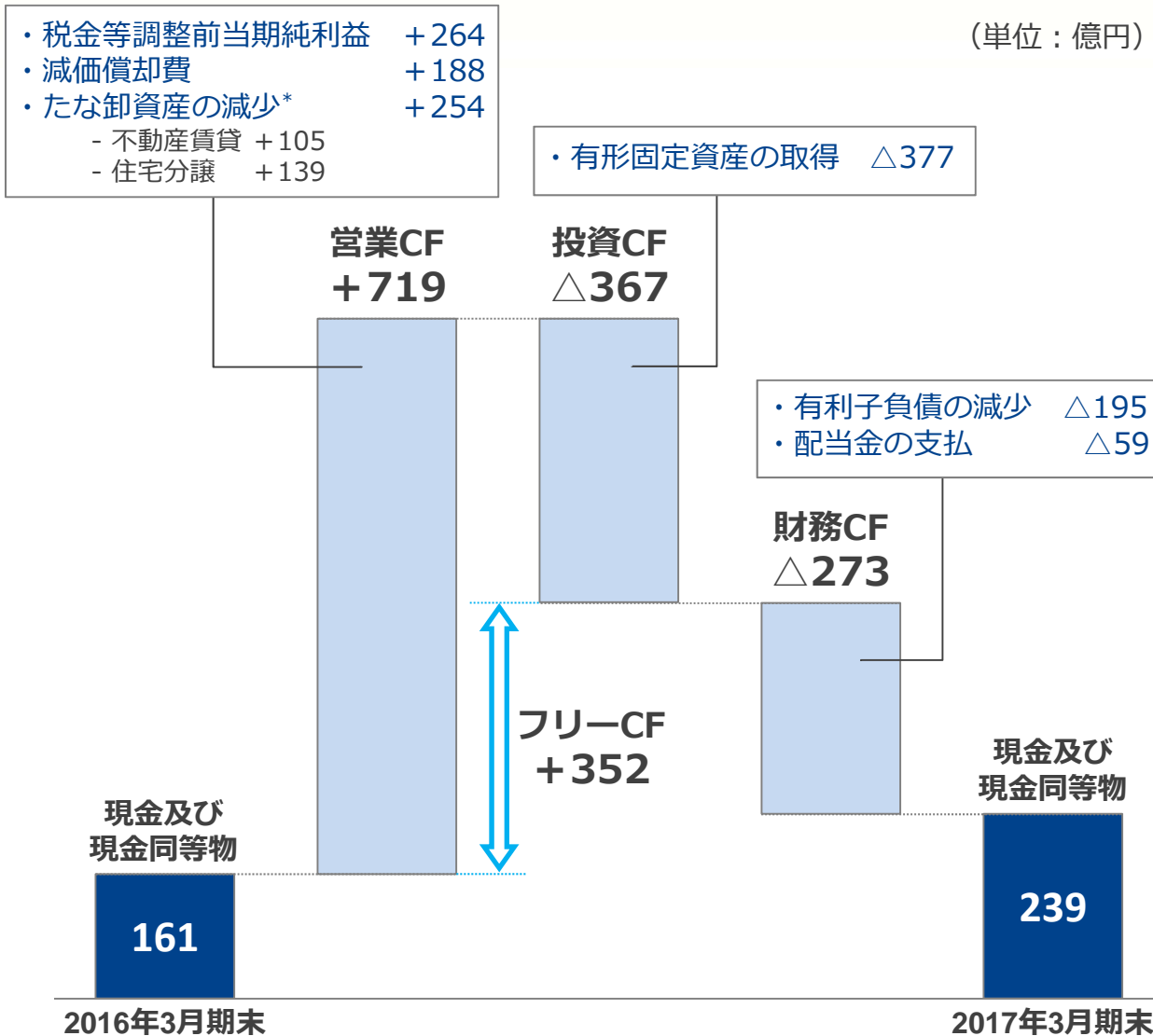


- 主にキャップレートの低下により含み益は6,090億円へ拡大(対前期+468億円)

# キャッシュ・フロー



NTT都市開発



- 営業キャッシュ・フローは、賃貸・分譲利益に加え、資産の売却やシェアアウトに伴うたな卸資産の減少（+254億円）等により、719億円のキャッシュインとなった
- 投資キャッシュ・フローは、投資の厳選等により、Δ367億円のキャッシュアウトに留まった
- 以上の結果、フリー・キャッシュ・フローは352億円となった

\* ノンキャッシュ項目を除く

# 財務指標の状況

区分	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期
ROA (総資産利益率) <sup>*1</sup>	2.6%	3.9%	3.4%
ROE (自己資本利益率) <sup>*2</sup>	8.4%	8.2%	8.0%
ネット有利子負債 <sup>*3</sup> / EBITDA <sup>*4</sup>	10.9倍	8.6倍	9.9倍
ネットD / E レシオ <sup>*5</sup>	2.15倍	2.10倍	1.93倍
配当性向 <sup>*6</sup>	32.4%	33.8%	35.5% (予定)

\*1 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

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

\*3 ネット有利子負債 = 有利子負債 - 現金および預金 - その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資

\*4 EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

\*5 ネットD/Eレシオ = ネット有利子負債 ÷ 純資産

\*6 配当性向 = 1株当たり年間配当金 ÷ 1株当たり当期純利益

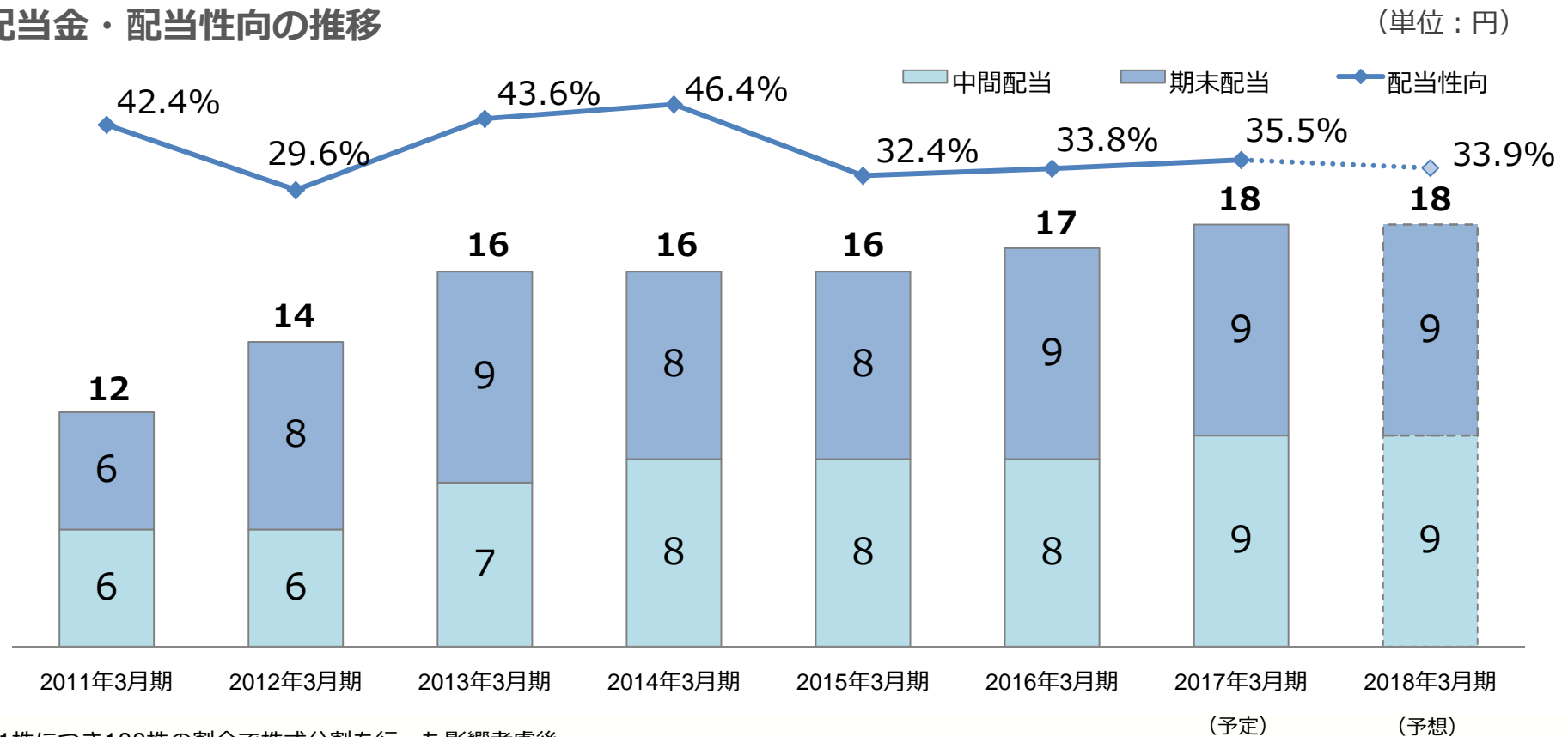
# 株主還元



NTT都市開発

- 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、株主の皆様へ利益を還元
- 2017年3月期は、期末配当を中間と同額の9円とし、年間配当額は1株当たり18円とする予定（2017年6月22日株主総会に付議予定）

## ■ 配当金・配当性向の推移



\* 1株につき100株の割合で株式分割を行った影響考慮後



# 最近のトピックス（複合開発、住宅）

<b>品川 シーズンテラス</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 2017年3月にリーシング完了。今後、本格的に収益貢献</li></ul>
<b>大手町2-1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 新築工事は着実に進行し、2017年5月下旬に上棟、2018年7月に竣工する予定</li></ul>
<b>新橋一丁目 プロジェクト</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 都心におけるオフィス・ホテルの本格的な複合開発を推進<ul style="list-style-type: none"><li>- 販売型事業として、2017年3月にホテル相当の土地をJR九州様に売却済</li><li>- 2019年7月に竣工する予定</li></ul></li></ul>
<b>マンション リノベーション 事業</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 都心のビンテージ物件を高級マンションヘリノバージョン<ul style="list-style-type: none"><li>- 第1号・第2号物件（イクシクス麻布十番・ウッドヴィル麻布）の販売は好調。第1期完売</li><li>- 今後も仕入・開発を拡大する予定（第3号物件を仕入）</li></ul></li></ul>
<b>サービス付き 高齢者向け住宅</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 「つなぐTOWNプロジェクト」を中心に取り組みを本格化<ul style="list-style-type: none"><li>- 2016年度はウエリスオリーブ渋谷本町ケアレジデンス、ウエリスオリーブ鵜沼松が岡の営業を開始</li><li>- 2017年度は新たに4物件を営業開始する予定</li></ul></li></ul>

# 最近のトピックス（グローバル）



NTT都市開発

## 米国における バリューアップ 事業

- 125 West 25th Street（ニューヨーク）については、工事完了後、2016年12月に売却済
  - 開発・販売型のビジネスモデルとして、大規模リニューアルによるバリューアップを通じ、高いリターンを確保
- 1015 18th Street（ワシントンD.C.）のリニューアルに着手するとともに、799 Broadway（ニューヨーク）を2016年7月に取得
- 主に開発型ビジネスの推進、ノウハウ強化のため、2017年3月に現地デベロッパーへの戦略的投資を実施

## 1 King William Street (ロンドン)

- リニューアル工事（2016年11月完了）においては、ロンドンの歴史的建物の価値を残しつつ、オフィスビルとしての付加価値を向上

## グローバル ビジネスの 事業規模

- 事業拡大に伴い、2017年3月期の事業収益<sup>\*</sup>は57億円、経常利益は17億円まで成長
- 2016年12月末時点の資産規模は、米国6物件、英国3物件を中心に、約540億円まで拡大

\*営業外収益を含む事業収益

# 最近のトピックス（ホテル・リゾート）

## ハイアット リージェンシー 瀬良垣 アイランド 沖縄

- 東急不動産(株)様、(株)ミリアルリゾートホテルズ様とのコラボレーションを通じ、国内外の観光客を見込んだリゾートホテル開発に着手（2018年夏の開業を予定）

## 京都エリア における ホテル開発

- 普遍的な価値を持つエリアにおいて、ホテル事業を展開。歴史・文化のある街並みと融合した開発等を通じ、新たな価値を創出
  - 新風館再開発プロジェクトでは、既存の建物を活かしつつ、ホテルを中心とした複合施設を計画
  - 元清水小学校の伝統ある既存建物を保存・再生し、ホテルへのコンバージョンを計画。立地を活かし、地域コミュニティとの共栄を図る付加価値の高い開発を推進

## THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS

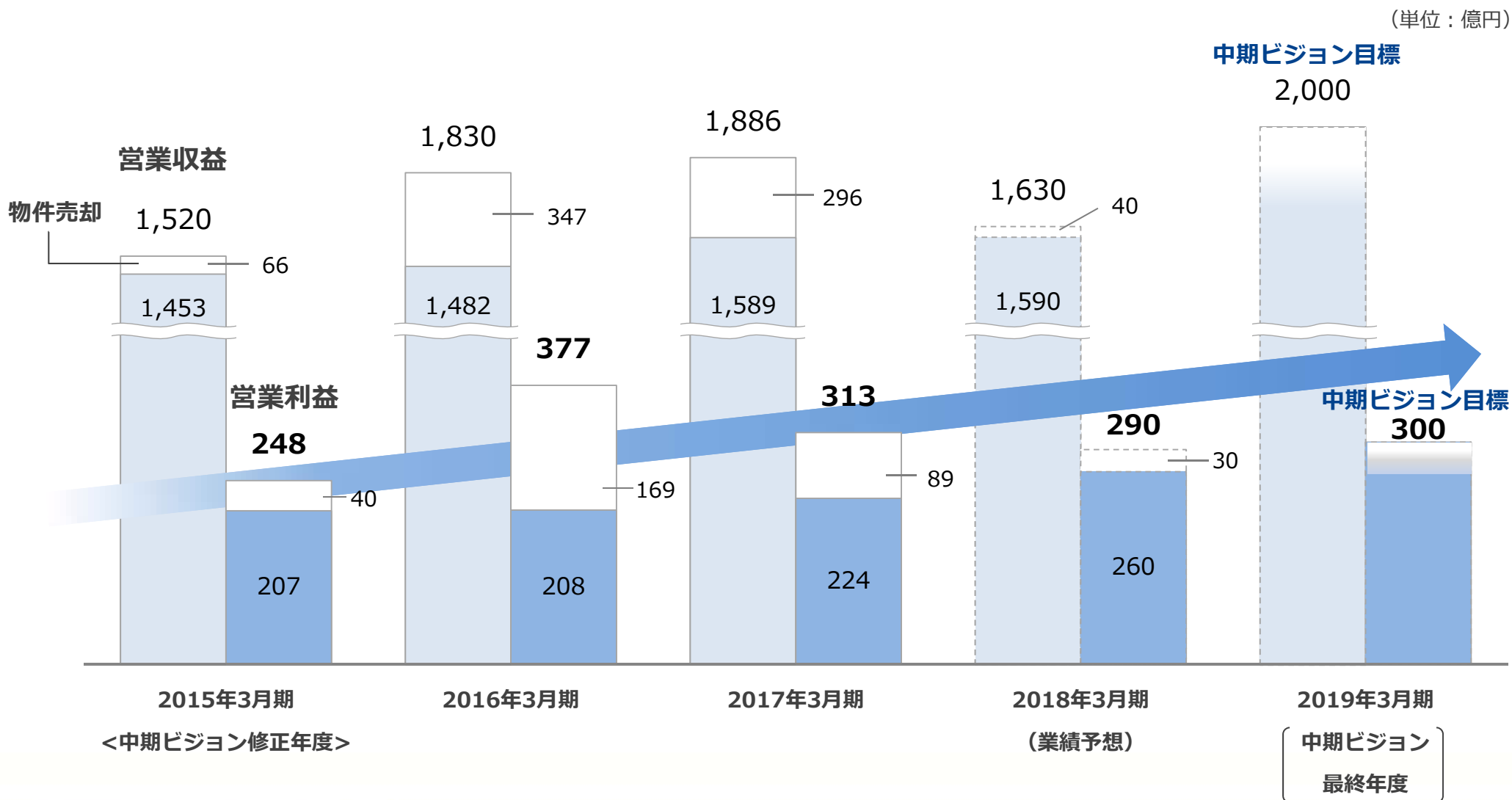
- 賢島、熱海に次いで、箱根（仙石原）にてスモールラグジュアリーホテルを開業

# 主な開発パイプライン

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>複合開発</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36,100㎡	約440億円	着工	竣工	2019年7月 (予定)
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)
<b>ホテル・リゾート事業</b>					
ユニバーサルシティ駅前プロジェクト	約20,800㎡	約110億円	開業 → 2017年8月 (予定)		
滞在型スモールラグジュアリーホテル (THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS)	-	-	-		
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	約7,000㎡	n/a	着工	開業	2019年度下期 (予定)
新風館再開発プロジェクト	約25,000㎡	n/a	着工	開業	2019年度下期 (予定)
<b>グローバル事業 (バリューアップ)</b>					
125 West 25th Street (ニューヨーク)	約138,000sqf	約 \$ 40 M	竣工	2016年12月売却	
1015 18th Street (ワシントンD.C.)	約109,000sqf	n/a	竣工	売却	2020年以降 (予定)
799 Broadway (ニューヨーク)	約133,000sqf	n/a	竣工	売却	2020年以降 (予定)

# 中期経営計画の進捗状況

- 2019年3月期（中期ビジョン最終年度）において、営業利益300億円を達成し、その後も、販売型を含むベースビジネスで増益基調を維持





# A P P E N D I X

# 損益計算書



NTT都市開発

(単位：百万円)

区分	① 2016年3月期	② 2017年3月期	②-① 対前期 増減	主な増減内訳	③ 2017年3月期 業績予想 ②/③ 進捗率
営業収益	183,016	188,633	+5,617	■営業収益 +5,617	190,000 99.3%
営業費用	145,244	157,240	+11,995	・オフィス・商業事業 +8,243 ・住宅事業 △4,854	
営業利益	37,771	31,393	△ 6,378	■営業利益 △6,378	31,000 101.3%
営業外収益	2,635	3,410	+775	・オフィス・商業事業 +3,813 ・住宅事業 △8,740	
営業外費用	6,573	6,093	△ 480		
経常利益	33,832	28,710	△ 5,121	■特別利益 △3,272	28,000 102.5%
特別利益	3,298	25	△ 3,272	・固定資産売却益 △3,259 (3,285→25)	
特別損失	14,011	2,296	△ 11,715	■特別損失 △11,715	
税金等調整前 当期純利益	23,120	26,440	+3,320	・固定資産売却損 △8,020 (8,020→-) ・減損損失 △4,868 (4,917→49) ・固定資産除却損 △1,077 (1,073→2,150)	
法人税等	4,127	7,899	+3,772	■法人税等 +3,772	
当期純利益	18,993	18,540	△ 452	・増益影響 +1,096、法人税率引下げ影響 △582 前期繰延税金負債等の取崩し影響 +3,056	
非支配株主に帰属 する当期純利益	2,435	1,858	△ 576		
親会社株主に帰属する 当期純利益	16,557	16,682	+124		17,000 98.1%
当期包括利益	16,399	14,422	△ 1,976	■当期包括利益 △1,976 ・為替換算調整勘定 △2,991 (△1,168→△4,160)	

# 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年3月期*	2017年3月期	対前期 増減		②/③ 進捗率		
オフィス・商業 事業	営業収益	105,370	113,613	+8,243	<ul style="list-style-type: none"> <li>■営業収益 +8,243                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・オフィス・商業賃貸 +327                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>既存 +3,388、新規 +1,605、その他 △4,666</li> </ul> </li> <li>・収益不動産売却 +7,686</li> </ul> </li> <li>■営業利益 +3,813                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・オフィス・商業賃貸（粗利） +5,994                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>既存 +6,061、新規 +640、その他 △708</li> </ul> </li> <li>・収益不動産売却（粗利） △2,198</li> </ul> </li> </ul>	109,000	104.2%
	営業利益	29,988	33,801	+3,813		29,500	114.6%
	営業利益率	28.5%	29.8%	+1.3 ポイント		27.1%	-
住宅事業	営業収益	64,461	59,607	△4,854	<ul style="list-style-type: none"> <li>■営業収益 △4,854                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅分譲 +8,937                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>マンション +5,898、宅地分譲等 +3,039</li> </ul> </li> <li>・住宅賃貸 △1,032</li> <li>・その他:物件売却△12,760</li> </ul> </li> <li>■営業利益 △8,740                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅分譲（粗利） △2,083</li> <li>・住宅賃貸（粗利） △701</li> <li>・その他:物件売却（粗利） △5,582</li> </ul> </li> </ul>	67,000	89.0%
	営業利益	11,808	3,068	△8,740		6,500	47.2%
	営業利益率	18.3%	5.1%	△13.2 ポイント		9.7%	-
その他の事業	営業収益	19,600	21,534	+1,934		18,000	119.6%
	営業利益	2,199	1,816	△383		1,500	121.1%
	営業利益率	11.2%	8.4%	△2.8 ポイント		8.3%	-

\* 2016年3月期は、セグメント組替え後の数値



# 物件売却等の状況



NTT都市開発

(単位：百万円)

区分	① 2016年3月期		② 2017年3月期		②-① 対前期増減
営業収益	たな卸資産の売却* 地方賃貸マンション 地方オフィスビル等	34,743	たな卸資産の売却 関西オフィスビル 首都圏開発用地	29,669	△5,074
営業利益	*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		8,988	△7,935
特別利益	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	固定資産売却益 （地方オフィスビル） 〔参考〕 売却額 431百万円	25	△3,259
特別損失	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	-	-	△8,020
特別損失 （物件売却以外）	減損損失	4,917	減損損失	49	△4,868
	投資有価証券評価損	-	投資有価証券評価損	95	+95
	固定資産除却損	1,073	固定資産除却損	2,150	+1,077

(参考)

# 通期業績予想

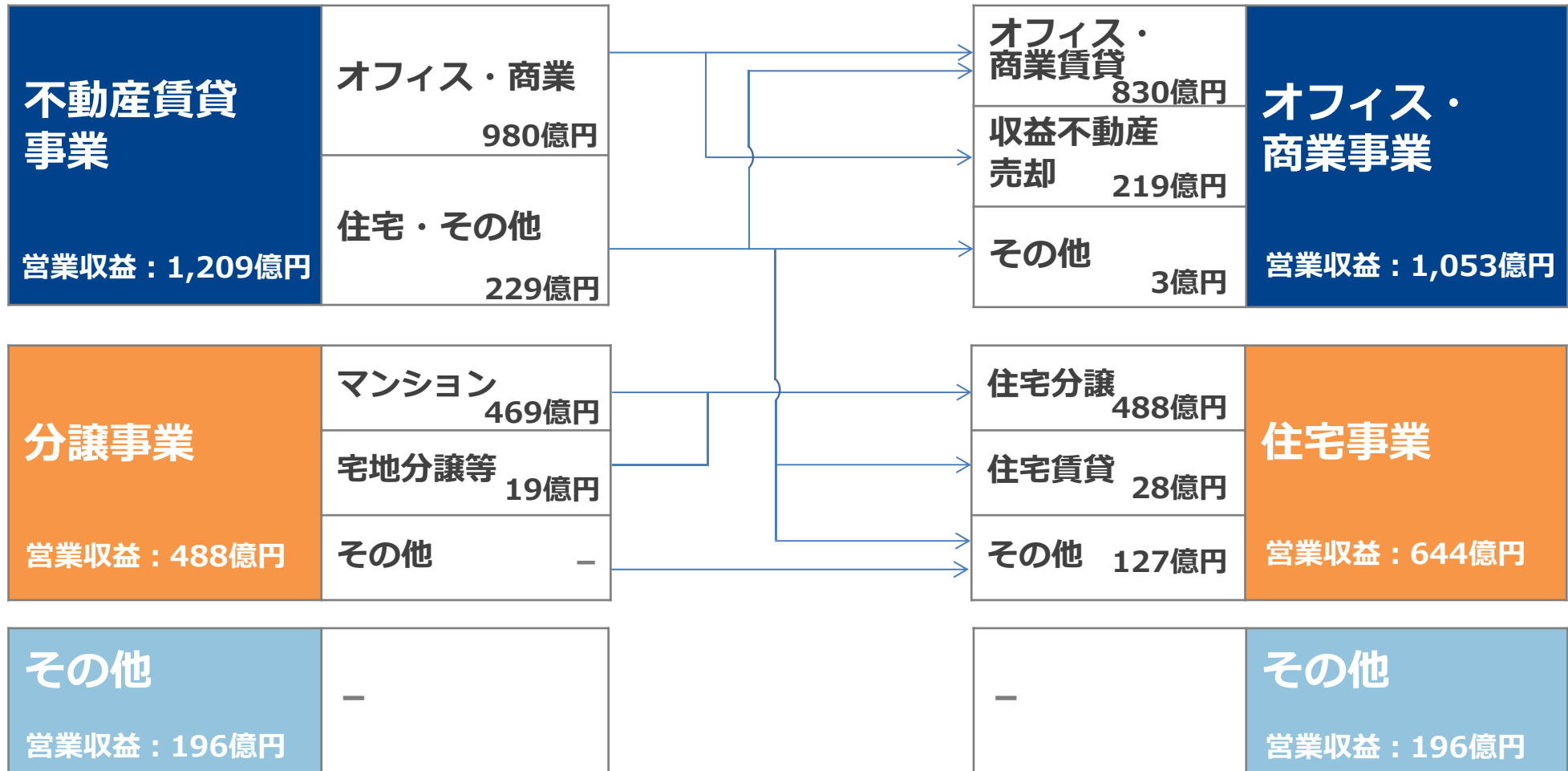
(単位：百万円)

区分		① 2017年3月期 実績	② 2018年3月期 通期業績予想	
				②－① 対前期増減
営業収益		188,633	163,000	△25,633
営業利益		31,393	29,000	△2,393
経常利益		28,710	27,000	△1,710
親会社株主に帰属する 当期純利益		16,682	17,500	+817
オフィス・商業	営業収益	113,613	90,000	△23,613
	営業利益	33,801	30,000	△3,801
	営業利益率	29.8%	33.3%	+3.6ポイント
住宅	営業収益	59,607	58,000	△1,607
	営業利益	3,068	5,000	+1,931
	営業利益率	5.1%	8.6%	+3.5ポイント
その他	営業収益	21,534	20,000	△1,534
	営業利益	1,816	1,500	△316
	営業利益率	8.4%	7.5%	△0.9ポイント

# 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

# 貸借対照表

(単位：百万円)

区分	①2016年3月期 期末	②2017年3月期 期末	②-① 対前期末増減
<b>資産合計</b>	<b>1,033,557</b>	<b>1,005,898</b>	<b>△ 27,659</b>
<b>流動資産</b>	<b>178,110</b>	<b>137,816</b>	<b>△ 40,294</b>
現金及び預金	14,846	16,945	+2,099
たな卸資産	141,418	93,865	△ 47,552
その他の流動資産	21,845	27,004	+5,159
(再掲) 営業未収入金	9,170	9,026	△ 143
<b>固定資産</b>	<b>855,447</b>	<b>868,081</b>	<b>+12,634</b>
有形固定資産	781,895	797,557	+15,662
無形固定資産	25,994	25,228	△ 766
投資その他の資産	47,557	45,296	△ 2,260
<b>負債合計</b>	<b>781,651</b>	<b>747,341</b>	<b>△ 34,310</b>
<b>流動負債</b>	<b>115,462</b>	<b>112,792</b>	<b>△ 2,669</b>
短期有利子負債	63,305	53,974	△ 9,331
その他の流動負債	52,156	58,817	+6,661
<b>固定負債</b>	<b>666,189</b>	<b>634,548</b>	<b>△ 31,641</b>
長期有利子負債	482,715	468,108	△ 14,607
その他の固定負債	183,474	166,440	△ 17,033
<b>純資産合計</b>	<b>251,905</b>	<b>258,556</b>	<b>+6,651</b>
株主資本	198,846	209,604	+10,758
その他の包括利益累計額	7,187	3,067	△ 4,120
非支配株主持分	45,871	45,884	+13
<b>負債純資産合計</b>	<b>1,033,557</b>	<b>1,005,898</b>	<b>△ 27,659</b>

主な増減内訳
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ たな卸資産 △47,552               <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅分譲 △18,259</li> <li>・不動産賃貸 △29,489</li> </ul> </li>   <li>■ 有形固定資産 +15,662               <ul style="list-style-type: none"> <li>・取得 +21,572、減価償却 △16,606、用途変更+19,965</li> <li>為替 △7,830</li> </ul> </li>   <li>■ 有利子負債 △23,938               <ul style="list-style-type: none"> <li>ネット有利子負債 △31,885</li> </ul> </li>   <li>■ その他の流動負債 +6,661               <ul style="list-style-type: none"> <li>・未払金等の減 △14,680</li> <li>・長期末払金(大手町2-1)からの振替分 +21,342</li> </ul> </li>   <li>■ その他の固定負債 △17,033               <ul style="list-style-type: none"> <li>・長期末払金(大手町2-1) △21,342 (流動負債へ振替)</li> </ul> </li>   <li>■ 株主資本 +10,758               <ul style="list-style-type: none"> <li>・親会社株主に帰属する当期純利益 +16,682</li> <li>・配当金 △5,924</li> </ul> </li>   <li>■ その他の包括利益累計額 △4,120               <ul style="list-style-type: none"> <li>・為替換算調整勘定 △4,160</li> </ul> </li> </ul>

# キャッシュ・フロー計算書



NTT都市開発

(単位：百万円)

区分	① 2016年3月期	② 2017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>17,430</b>	<b>71,910</b>		<b>+54,480</b>
税金等調整前当期純利益	23,120	26,440		+3,320
減価償却費	23,914	18,871		△ 5,043
<b>その他の営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 29,604</b>	<b>26,599</b>		<b>+56,203</b>
売上債権の増減額(△：増加)	△ 3,600	142		+3,742
たな卸資産の増減額(△：増加)	△ 29,294	25,418	・たな卸資産の減少 +25,418	+54,712
仕入債務の増減額(△：減少)	731	△ 2,794	住宅分譲 :キャッシュ  +13,929 (仕入△33,221、販売+47,150)	△ 3,525
受入敷金保証金の増減額(△：減少)	307	4,139	不動産賃貸:キャッシュ  +10,556 (仕入△10,752、販売+21,309)	+3,832
法人税等の支払額又は還付額 (△：支払額)	△ 7,824	△ 3		+7,821
その他	10,076	△ 303		△ 10,379
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー (B)</b>	<b>△ 14,570</b>	<b>△ 36,710</b>		<b>△ 22,140</b>
有形固定資産の取得による支出	△ 47,400	△ 37,792	・有形固定資産の取得 △37,792 (主な設備投資 大手町2-1、ユニバーサルシティ駅前等)	+9,608
有形固定資産の売却による収入	41,519	431		△ 41,087
投資有価証券の取得による支出	△ 6,764	△ 2,636		+4,127
投資有価証券の払戻による収入	532	4,837		+4,304
その他の投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,457	△ 1,551		+906
<b>フリー・キャッシュ・フロー (A+B)</b>	<b>2,860</b>	<b>35,200</b>		<b>+32,339</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 6,781</b>	<b>△ 27,345</b>		<b>△ 20,563</b>
有利子負債の増減額(△：減少)	△ 180	△ 19,558		△ 19,377
配当金の支払額	△ 5,266	△ 5,924		△ 657
その他の財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,334	△ 1,863		△ 528
現金及び現金同等物に係る換算差額	△ 125	△ 6		+118
現金及び現金同等物の期首残高	20,153	16,106		△ 4,046
現金及び現金同等物の期末残高	16,106	23,954		+7,847



# 開発中プロジェクト：新橋一丁目プロジェクト



## 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、店舗
土 地 面 積	3,072.17㎡
延 床 面 積	約36,100㎡
建 物 規 模	地上27階、地下2階
保 有 形 態	共同
着 工	2017年7月（予定）
竣 工	2019年7月（予定）



# 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	約20,800㎡
建物規模	地上17階、地下1階
客室数	390室（ホテル）
保有形態	単独
開業	2017年8月（予定）※ホテル部分





# 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、商業
土地面積	7,296㎡
延床面積	約7,000㎡
建物規模	地上4階、地下1階
客室数	約50室
保有形態	京都市と土地賃貸借契約締結予定
開業	2019年度下期（予定）





# 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



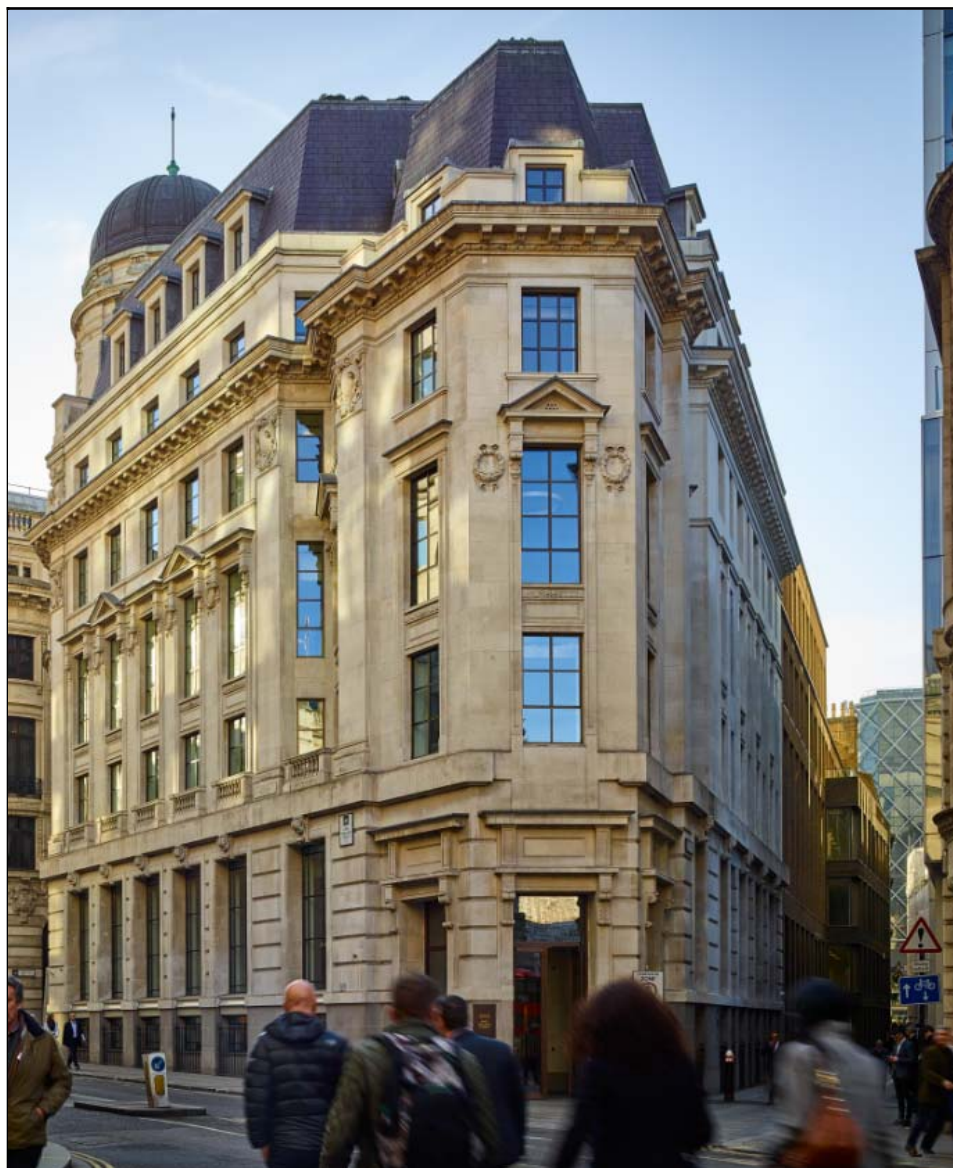
## プロジェクト概要

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





# 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	英国 ロンドン
主な用途	オフィス
貸床面積	約100,000sqf*1 (約9,300m <sup>2</sup> *1)
建物規模	地上8階*1、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



\*1リニューアル工事実施後

City of London航空写真 \*2[撮影] Kevin Allen



# 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	米国 ニューヨーク
主な用途	オフィス
貸床面積	約138,000sqf* (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)



# 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。

\* 資料中のパース・完成予想CGは計画中のものであり、変更になる可能性があります