

# 2018年3月期 第3四半期決算概況

---

2018年2月6日

 NTT都市開発

# 2018年3月期 第3四半期決算概況

- 営業収益1,129億円、営業利益232億円となり、減収増益
  - 物件売却、シェアアウト減少の影響はあるが、ベースとなる事業の収益利益は拡大
- 2018年3月期の業績予想に対して、ほぼ計画どおりに進捗

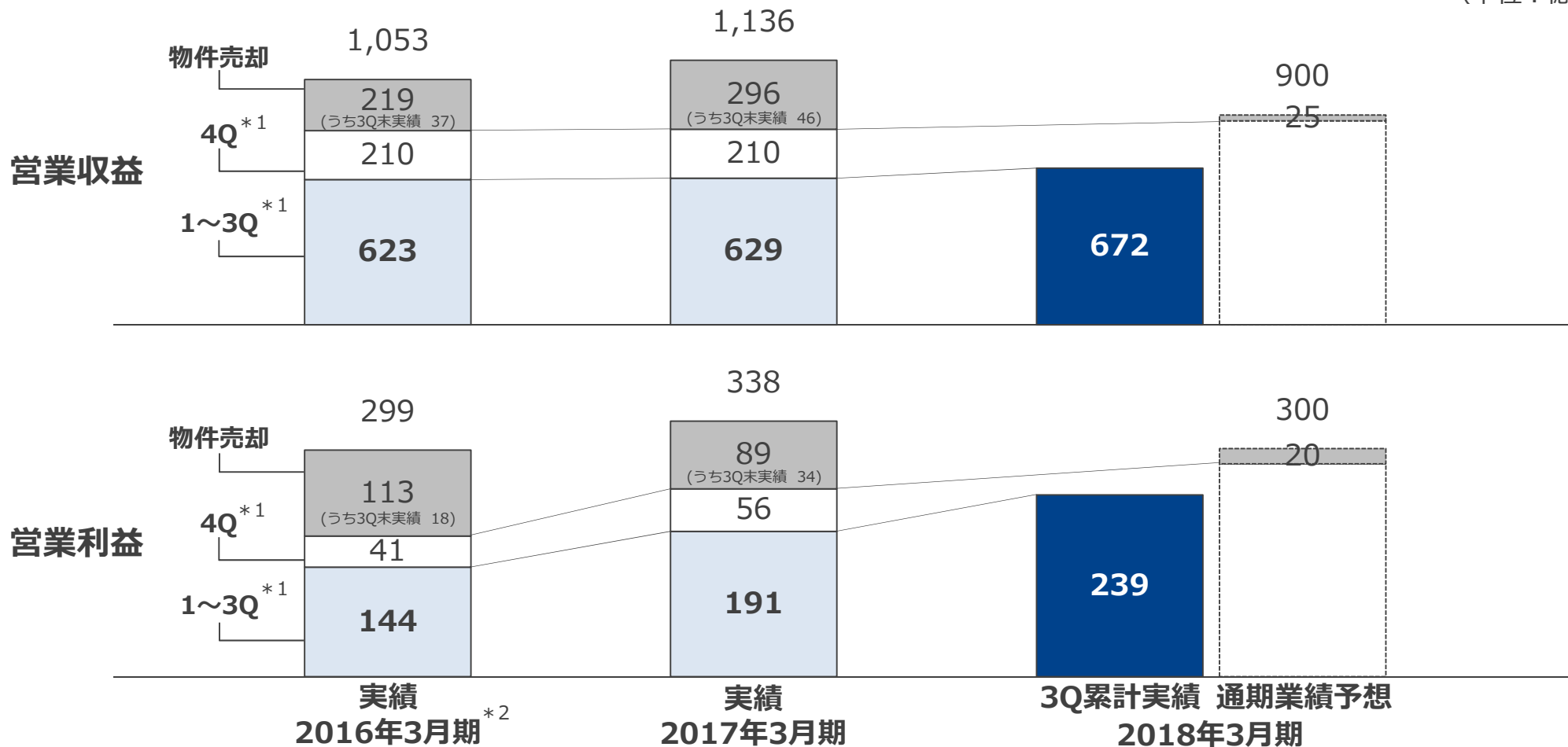
(単位：億円)

	2017年3月期 第3四半期実績 ①	2018年3月期 第3四半期実績 ②	対前年同期		対業績予想 進捗率 ②/④	2018年3月期 業績予想 ④
			増減額 ③：②－①	増減率 ③/①		
営業収益	1,182	1,129	△53	△4.5%	69.3%	1,630
<物件売却控除後>	<1,136>		<△7>	<△0.6%>	<71.0%>	<1,590>
営業利益	217	232	+14	+6.8%	80.1%	290
<物件売却控除後>	<183>		<+49>	<+26.9%>	<89.3%>	<260>
経常利益	196	219	+22	+11.6%	81.3%	270
親会社株主に帰属する 四半期/当期純利益	127	151	+23	+18.2%	86.3%	175
投資額	277	564	+287	+103.4%	80.7%	700

# オフィス・商業事業 営業収益・営業利益

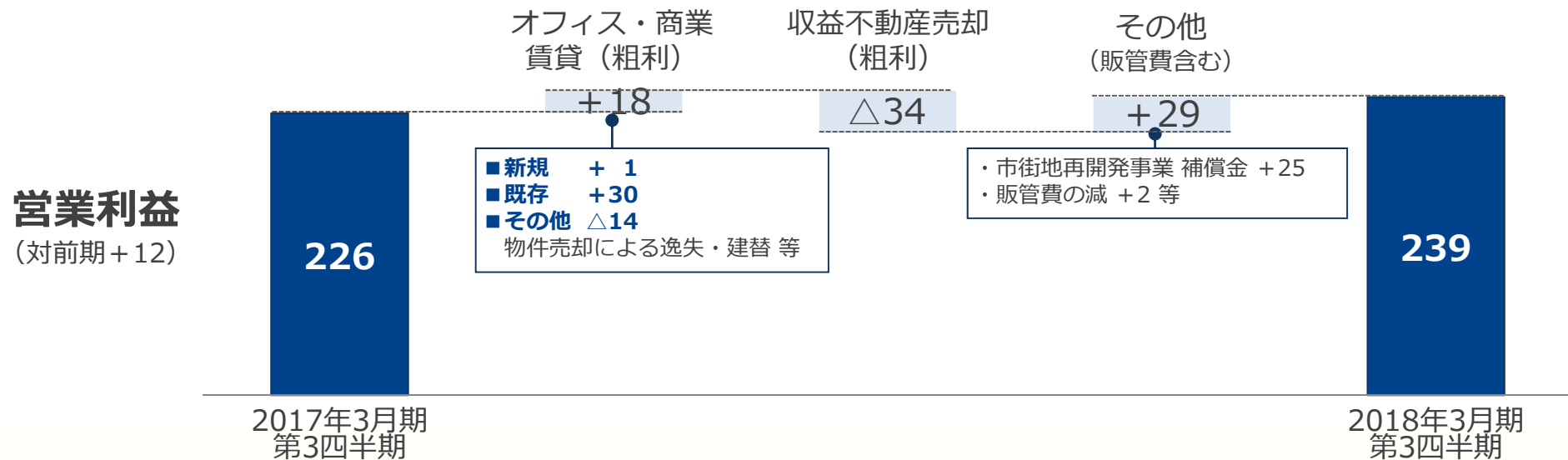
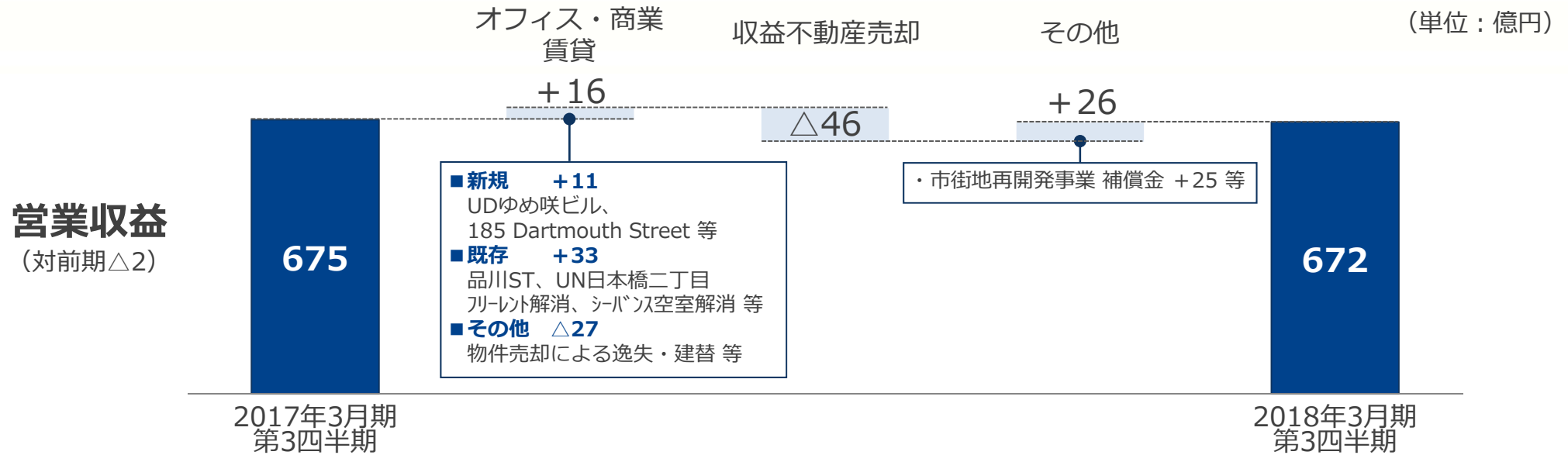
- 品川シーズンテラス、アーバンネット日本橋二丁目ビル等の近年竣工した物件における、フリーレントの解消等により増収増益

(単位：億円)



\* 1 物件売却を除く  
\* 2 セグメント区分の変更後

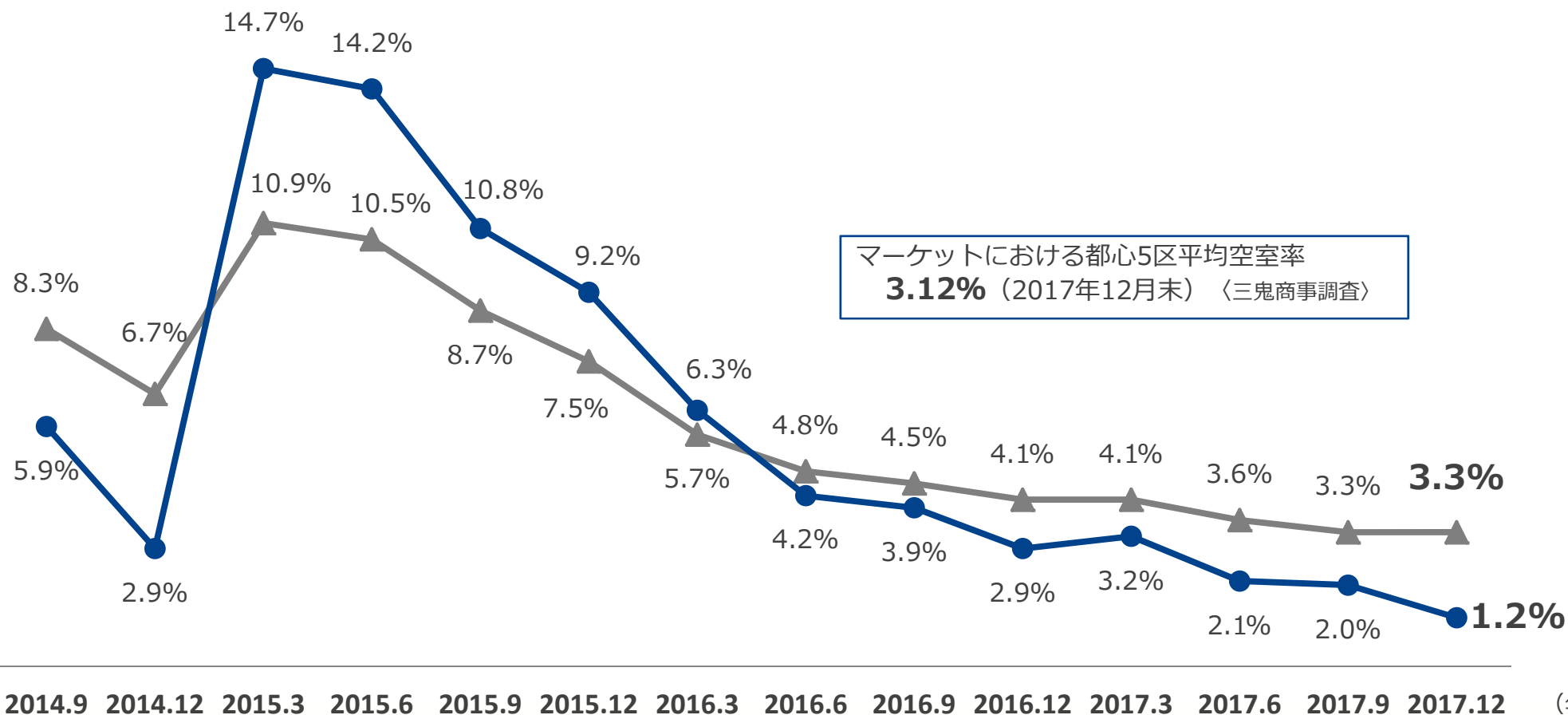
# オフィス・商業事業 営業収益・営業利益増減要因



# オフィス・商業事業 空室率

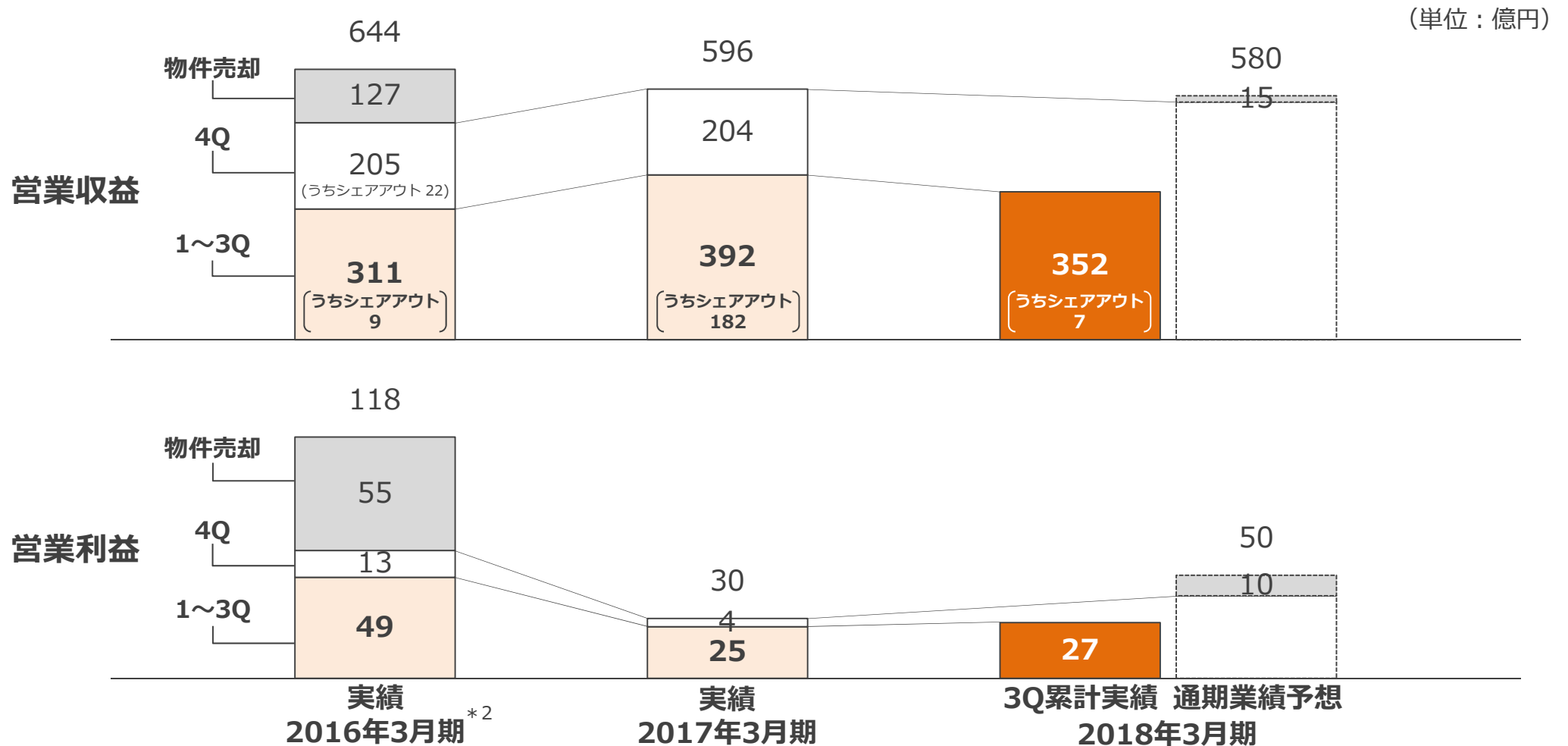
- 都心5区を中心にリーシングが順調に進捗したことから、引き続き高い稼働率を維持

▲空室率（全国） ●空室率（都心5区）



# 住宅事業 営業収益・営業利益

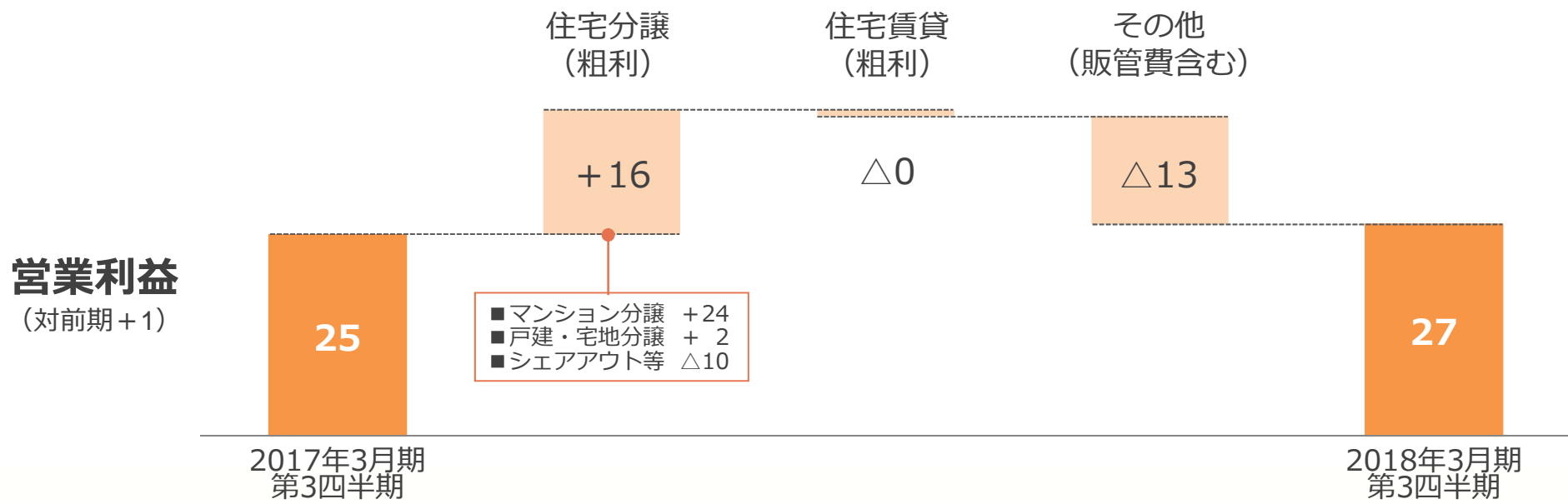
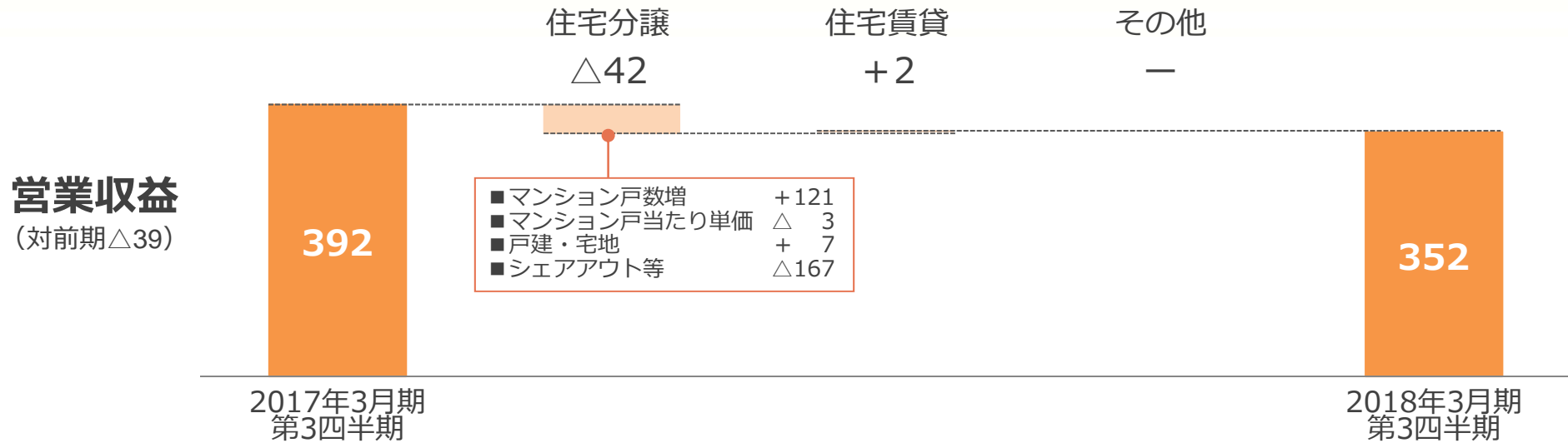
- シェアアウトの規模が縮小したことから減収となったが、分譲マンションの販売が順調に進捗し、計上戸数<sup>\*1</sup>が増加したため増益



\*1 シェアアウトを除く  
\*2 セグメント区分の変更後

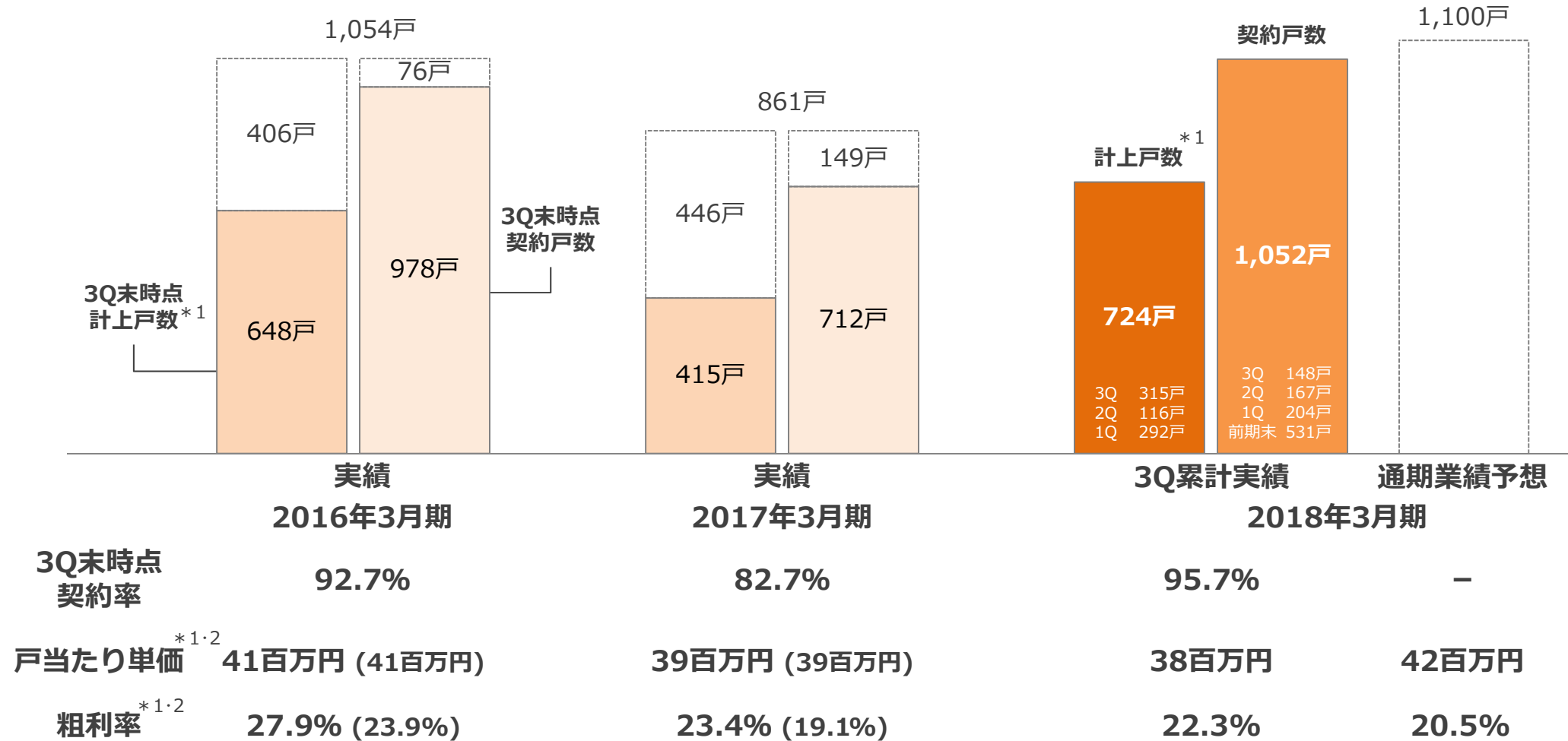
# 住宅事業 営業収益・営業利益増減要因

(単位：億円)



# 住宅事業 マンション販売状況

- 契約を獲得していた大型物件の竣工等に伴い、計上戸数<sup>\*1</sup>が順調に拡大
- 2018年3月期 販売計画に対する契約率は、95.7%まで進捗



\*1 シェアアウトを除く

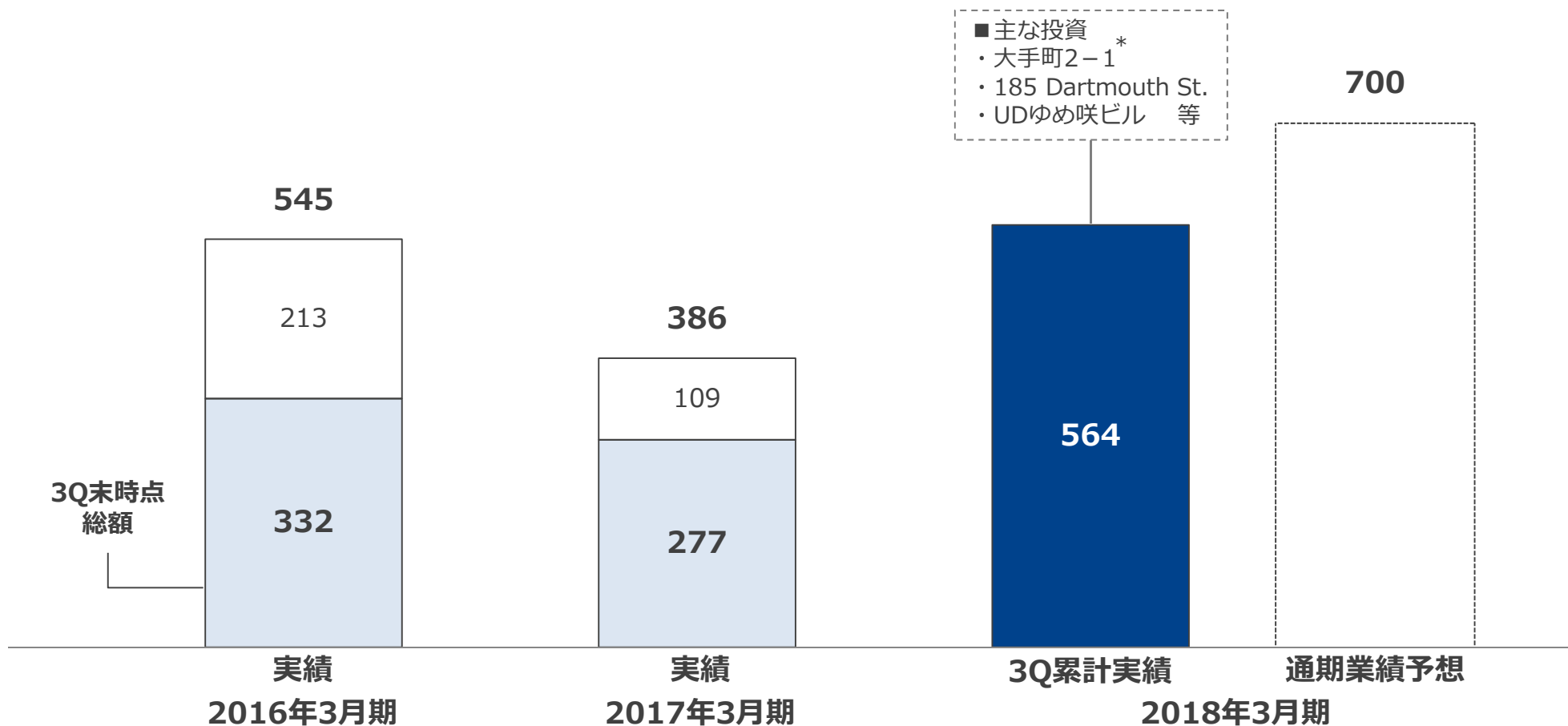
\*2 2016年3月期～2017年3月期は第三四半期実績値、( ) 内は年間実績値



# 投資額

- 大手町2-1<sup>\*</sup>を中心とした進行中プロジェクトへの投資、既存物件のリニューアル工事の実施等に伴い、順調に進捗

(単位：億円)

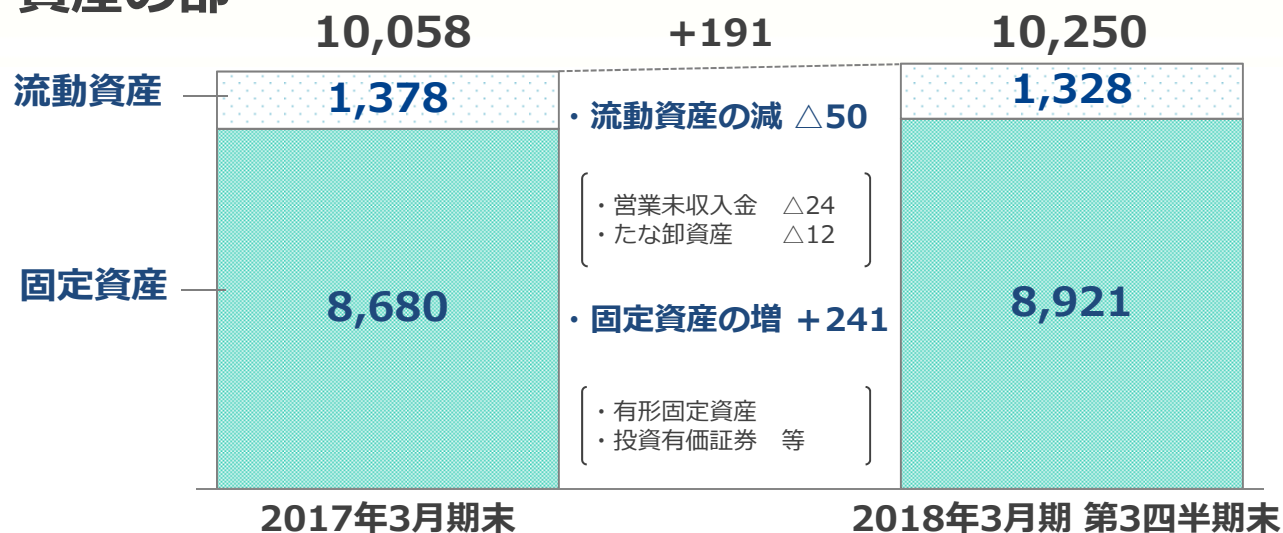


\* 大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟の略称

# 貸借対照表①

## ■ 資産の部

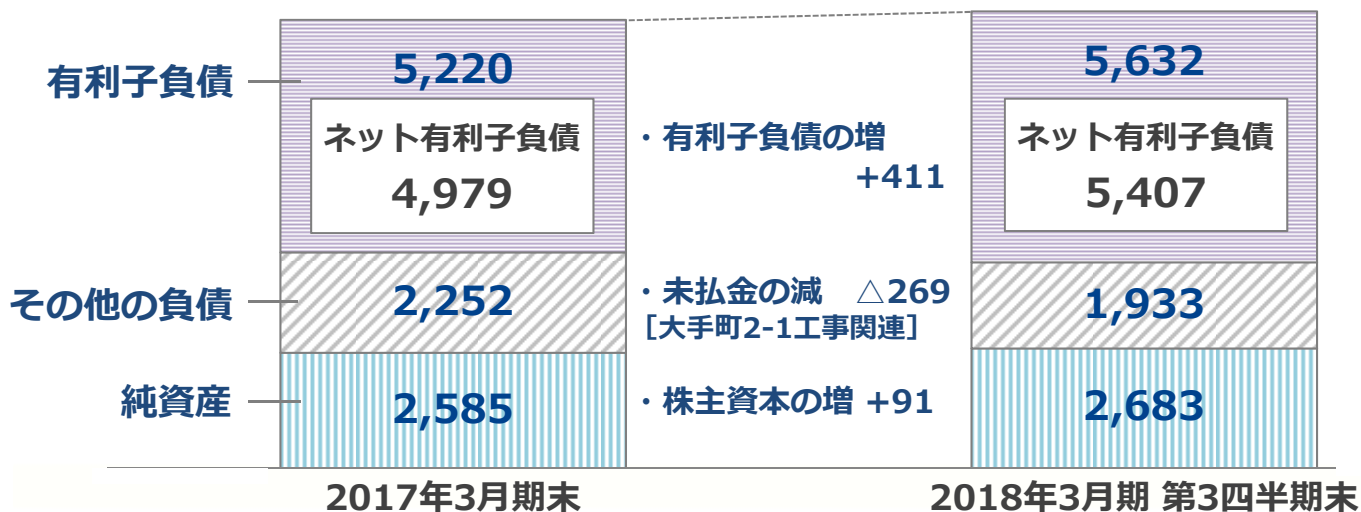
(単位：億円)



- 投資の進捗に伴う固定資産の増加により、資産は拡大

## ■ 負債・純資産の部

- 投資資金の確保に伴い、有利子負債は増加



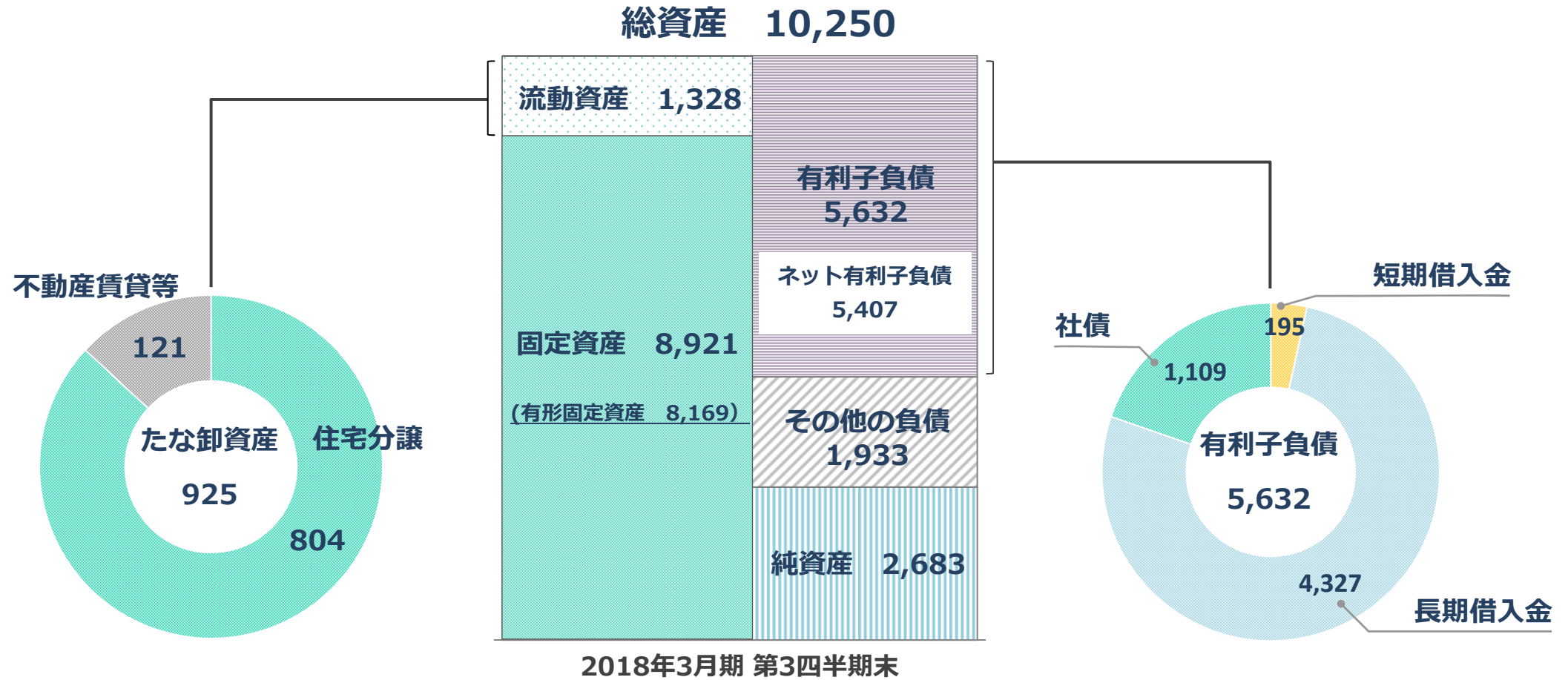
- 平均金利 0.79% (2017年3月期末：0.87%)
- 平均残存年数\* 4.99年 (2017年3月期末：5.07年)

\* 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)



# 主な開発パイプライン



NTT都市開発

開発プロジェクト	延床面積	当社持分投資額	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)
神戸駅前プロジェクト	約13,600㎡	n/a		着工	竣工 2020年度 (予定)
<b>ホテル・リゾート事業</b>					
UDゆめ咲ビル	約20,600㎡	約110億円		開業	2017年8月
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8月 (予定)
新風館再開発プロジェクト	約25,700㎡	n/a		着工	開業 2019年秋 (予定)
元清水小学校跡地活用計画	約6,900㎡	n/a		着工	開業 2019年夏 (予定)
<b>グローバル事業 (バリューアップ)</b>					
1015 18th Street (ワシントンD.C.)	約106,000sqf	総事業費約 \$ 70百万 ※当社事業持分49%		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)

# 新規プロジェクトの取組み状況



NTT都市開発

複合開発	着工済みプロジェクト	<ul style="list-style-type: none"><li>大手町2-1プロジェクト、新橋一丁目プロジェクト、原宿駅前プロジェクトの新築工事は順調に進捗</li></ul>
	神戸駅前プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"><li>放送局とホテルの複合開発に向けて、(株)サンテレビジョンと(株)聚楽との協議を開始（2020年竣工予定）</li></ul>
ホテル・リゾート	京都エリアにおけるホテル開発	<ul style="list-style-type: none"><li>新風館再開発プロジェクト、元清水小学校跡地活用計画は、2019年の開業に向けて開発を推進中</li></ul>
	サービスレジデンス開発	<ul style="list-style-type: none"><li>The Ascott Limited（アスコット）と事業協力に関して合意</li><li>検討中の福岡市および横浜市におけるサービスレジデンス開発について、事業化に向けた協議を開始</li></ul>
グローバル	1015 18th Street (ワシントンD.C.)	<ul style="list-style-type: none"><li>バリューアップ工事が2018年1月に竣工</li></ul>
住宅	サービス付き高齢者向け住宅	<ul style="list-style-type: none"><li>本年3月につなぐTOWNプロジェクトの第3弾となる、ウエリスオリーブ町田中町の開業を予定</li></ul>



# APPENDIX

# 損益計算書

(単位：百万円)

区分	①	②	②-①	主な増減内訳	③ 2018年3月期	
	2017年3月期 第3四半期	2018年3月期 第3四半期	対前年同期 増減		業績予想 (2017.5.11発表)	②/③ 進捗率
営業収益	118,239	112,917	△ 5,321		163,000	69.3%
営業費用	96,496	89,700	△ 6,795			
営業利益	21,743	23,217	+1,473		29,000	80.1%
営業外収益	2,037	2,179	+141	■ 営業外収益 +141 ・ 持分法による投資利益+160 (281→441)		
営業外費用	4,117	3,458	△ 658	■ 営業外費用 △658 ・ 支払利息 △369 (3,757→3,387)		
経常利益	19,663	21,938	+2,274		27,000	81.3%
特別利益	—	802	+802	■ 特別利益 +802 ・ 投資有価証券売却益 +802		
特別損失	447	318	△ 129			
税金等調整前 四半期純利益	19,216	22,422	+3,205			
法人税等	4,981	5,798	+816			
四半期純利益	14,234	16,623	+2,389			
非支配株主に帰属する 四半期純利益	1,451	1,517	+66			
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	12,783	15,106	+2,322		17,500	86.3%
四半期包括利益	7,443	16,951	+9,507	■ 四半期包括利益 +9,507 ・ 四半期純利益 +2,389 ・ 為替換算調整勘定 +7,584 (△6,811→772)		

# セグメント別損益状況



NTT都市開発

(単位：百万円)

区分	①	②	②-①	主な増減内訳	③ 2018年3月期 業績予想 (2017.5.11発表)		
	2017年3月期 第3四半期	2018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	67,501	67,280	△ 221	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業収益 △221                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィス・商業賃貸 +1,686 新規 +1,102、既存 +3,337、その他 △2,754</li> <li>・ 収益不動産売却 △4,601</li> <li>・ その他：市街地再開発事業 補償金 等 +2,693</li> </ul> </li> <li>■ 営業利益 +1,269                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィス・商業賃貸（粗利） +1,820 新規 +186、既存 +3,060、その他 △1,427</li> <li>・ 収益不動産売却（粗利） △3,461</li> <li>・ その他（粗利）：市街地再開発事業 補償金 等 +2,705</li> </ul> </li> </ul>	90,000	74.8%
	営業利益	22,631	23,901	+1,269		30,000	79.7%
	営業利益率	33.5%	35.5%	+2.0 ポイント		33.3%	-
住宅事業	営業収益	39,203	35,228	△ 3,975	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業収益 △3,975                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅分譲 △4,238 マンション △5,756、宅地分譲等 +767、その他 +750</li> <li>・ 住宅賃貸 +263</li> </ul> </li> <li>■ 営業利益 +134                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅分譲（粗利） +1,601</li> <li>・ 住宅賃貸（粗利） △81</li> <li>・ 販管費の増 +1,385</li> </ul> </li> </ul>	58,000	60.7%
	営業利益	2,571	2,705	+134		5,000	54.1%
	営業利益率	6.6%	7.7%	+1.1 ポイント		8.6%	-
その他の事業	営業収益	15,779	14,289	△ 1,489		20,000	71.4%
	営業利益	1,258	1,140	△ 118		1,500	76.0%
	営業利益率	8.0%	8.0%	+0.0 ポイント		7.5%	-



# 貸借対照表



NTT都市開発

(単位：百万円)

区分	①2017年3月期 期末	②2018年3月期 第3四半期末	②-① 対前期末増減
<b>資産合計</b>	<b>1,005,898</b>	<b>1,025,002</b>	<b>+19,104</b>
<b>流動資産</b>	<b>137,816</b>	<b>132,806</b>	<b>△ 5,009</b>
現金及び預金	16,945	20,065	+3,119
たな卸資産	93,865	92,587	△ 1,277
その他の流動資産	27,004	20,152	△ 6,851
(再掲) 営業未収入金	9,026	6,601	△ 2,425
<b>固定資産</b>	<b>868,081</b>	<b>892,196</b>	<b>+24,114</b>
有形固定資産	797,557	816,907	+19,350
無形固定資産	25,228	25,907	+679
投資その他の資産	45,296	49,380	+4,084
<b>負債合計</b>	<b>747,341</b>	<b>756,653</b>	<b>+9,312</b>
<b>流動負債</b>	<b>112,792</b>	<b>137,230</b>	<b>+24,438</b>
短期有利子負債	53,974	109,818	+55,843
その他の流動負債	58,817	27,412	△ 31,405
<b>固定負債</b>	<b>634,548</b>	<b>619,423</b>	<b>△ 15,125</b>
長期有利子負債	468,108	453,451	△ 14,656
その他の固定負債	166,440	165,971	△ 468
<b>純資産合計</b>	<b>258,556</b>	<b>268,348</b>	<b>+9,792</b>
株主資本	209,604	218,786	+9,182
その他の包括利益累計額	3,067	3,394	+327
非支配株主持分	45,884	46,167	+282
<b>負債純資産合計</b>	<b>1,005,898</b>	<b>1,025,002</b>	<b>+19,104</b>

## 主な増減内訳

■ 営業未収入金 △2,425  
 ・ 分譲マンション販売代金の入金等による減

■ 有形固定資産 +19,350  
 ・ 取得 +31,116、減価償却 △13,009

■ 有利子負債 +41,187  
 ネット有利子負債 +42,744  
 ■ その他の流動負債 △31,405  
 ・ 未払金等の減

■ 株主資本 +9,182  
 ・ 親会社株主に帰属する四半期純利益 +15,106  
 ・ 配当金 △5,924

# 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。