

2018年3月期 第1四半期決算概況

2017年8月3日

 NTT都市開発

2018年3月期 第1四半期決算概況

- 営業収益407億円、営業利益93億円となり、対前年同期で増収増益
 - ・ 主な要因は、オフィス・商業事業におけるフリーレント解消、住宅事業における引渡戸数の増加等
- 2018年3月期の業績予想に対しては、概ね想定どおりに推移

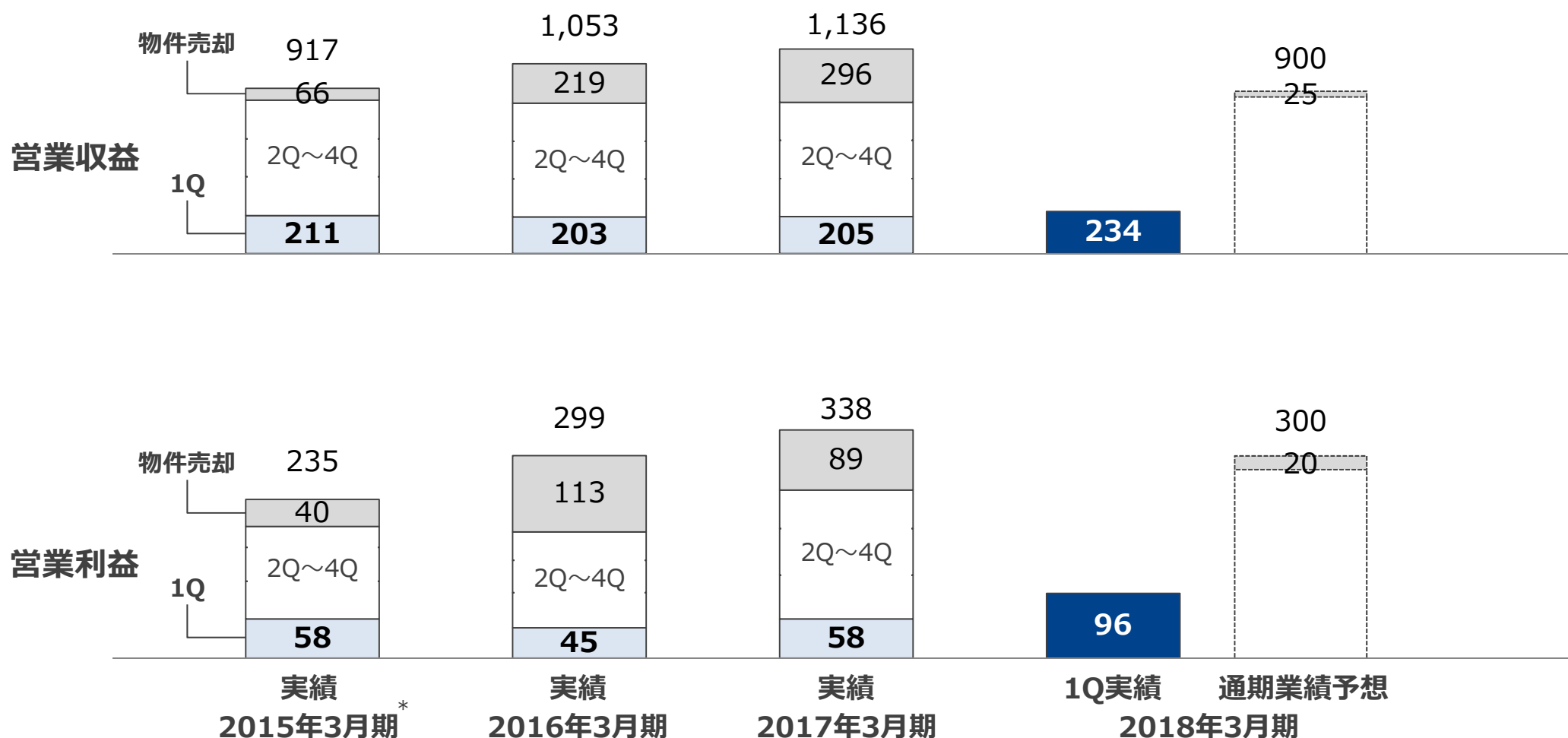
(単位：億円)

	2017年3月期 第1四半期実績 ①	2018年3月期 第1四半期実績 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 <売却除き> ④
			増減額 ③：②－①	増減率 ③/①		
営業収益	332	407	+75	+22.6%	25.0%	1,630 <1,590>
営業利益	52	93	+40	+78.4%	32.1%	290 <260>
経常利益	44	92	+48	+109.2%	34.4%	270
親会社株主に帰属する 四半期/当期純利益	28	61	+33	+117.9%	35.3%	175
投資額	63	220	+156	+246.9%	31.5%	700

オフィス・商業事業 営業収益・営業利益

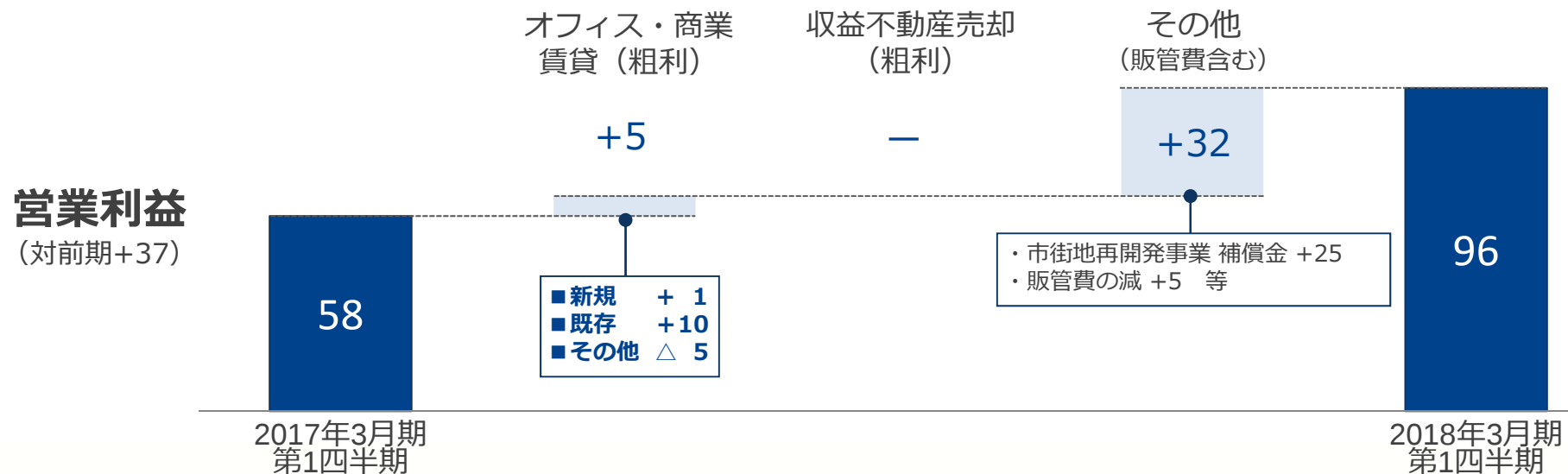
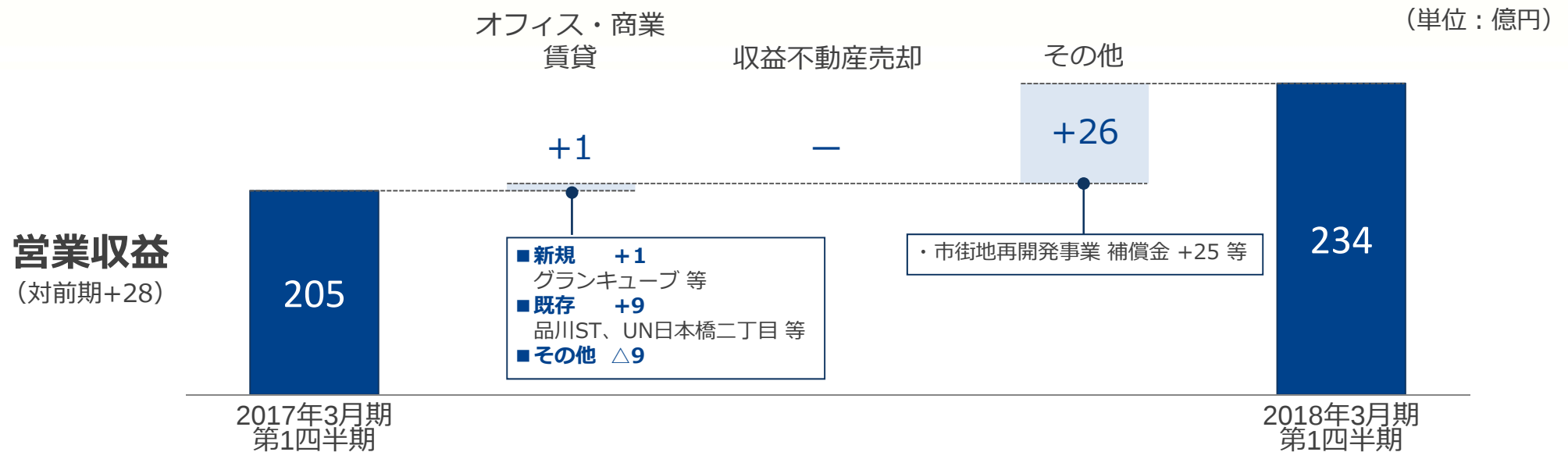
- 品川シーズンテラス等の既存物件におけるフリーレントの解消、新規物件の空室率改善、市街地再開発事業における補償金等により増収増益

(単位：億円)



* 旧セグメント（不動産賃貸事業）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

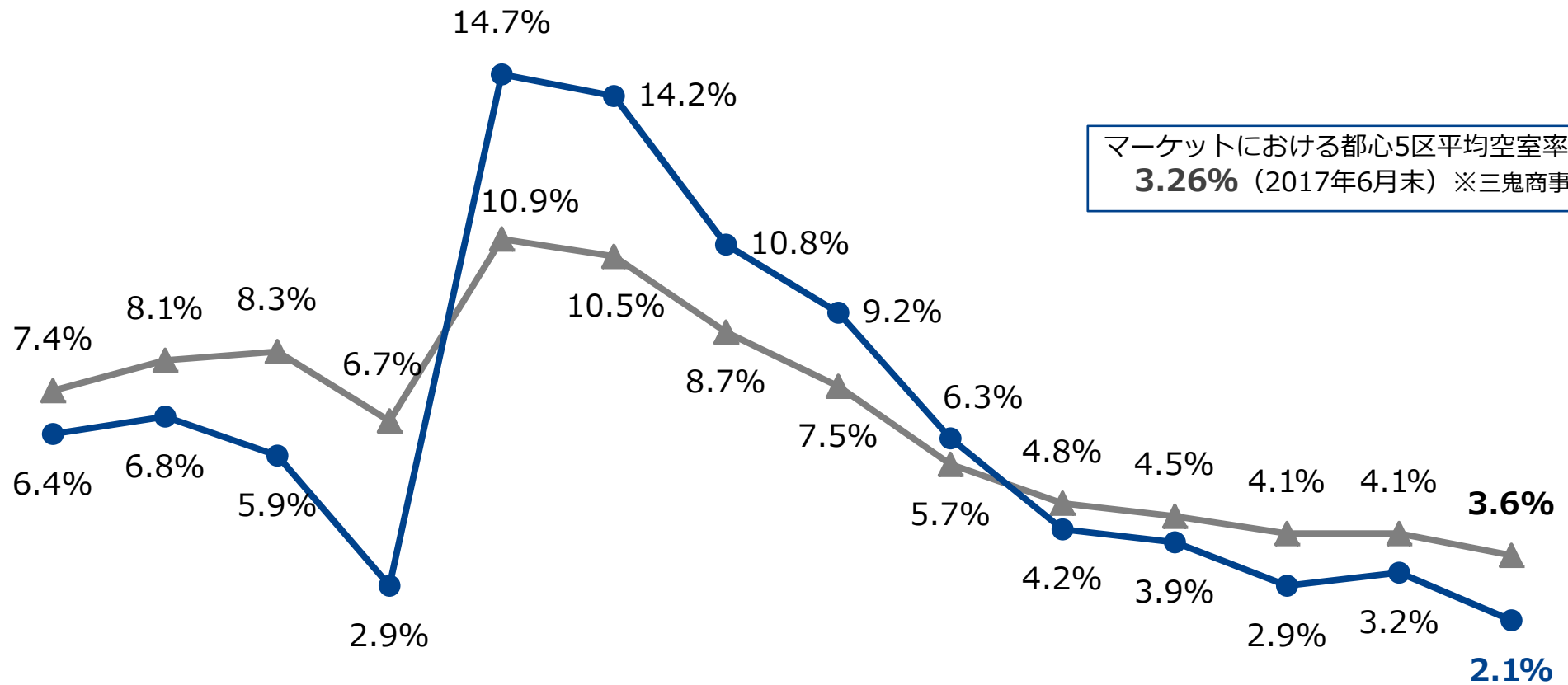


オフィス・商業事業 空室率



NTT都市開発

▲ 空室率（全国） ● 空室率（都心5区）



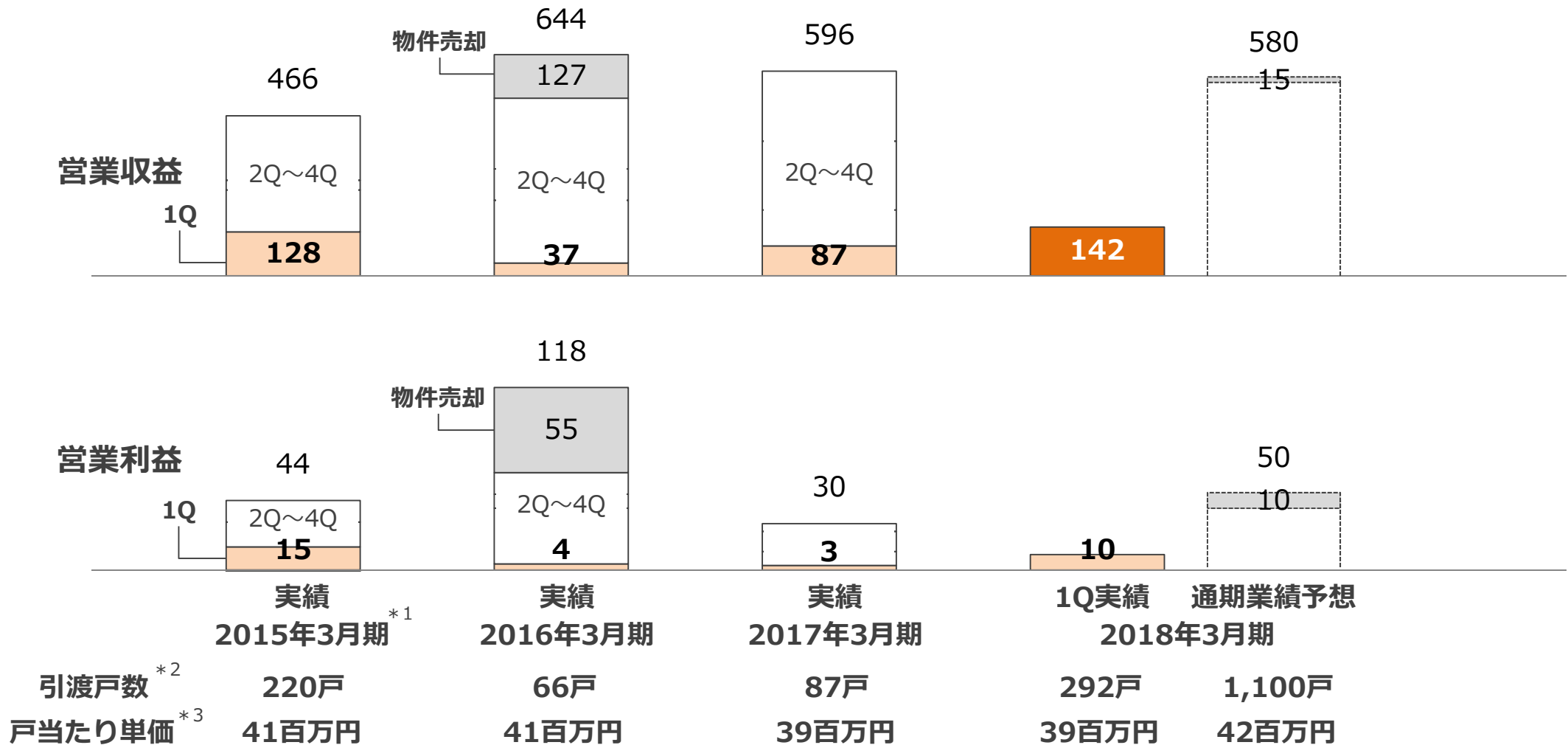
マーケットにおける都心5区平均空室率
3.26%（2017年6月末）※三鬼商事調査

2014.3 2014.6 2014.9 2014.12 2015.3 2015.6 2015.9 2015.12 2016.3 2016.6 2016.9 2016.12 2017.3 2017.6 (年.月)

住宅事業 営業収益・営業利益

- 新規竣工物件の増加等に伴う、引渡戸数の増加により増収増益

(単位：億円)

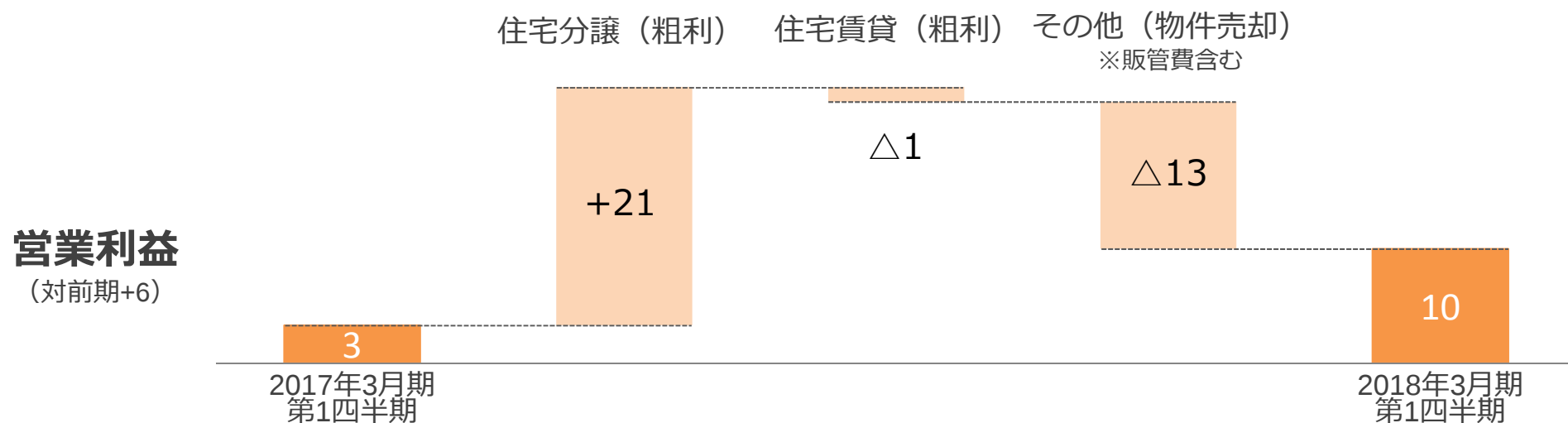
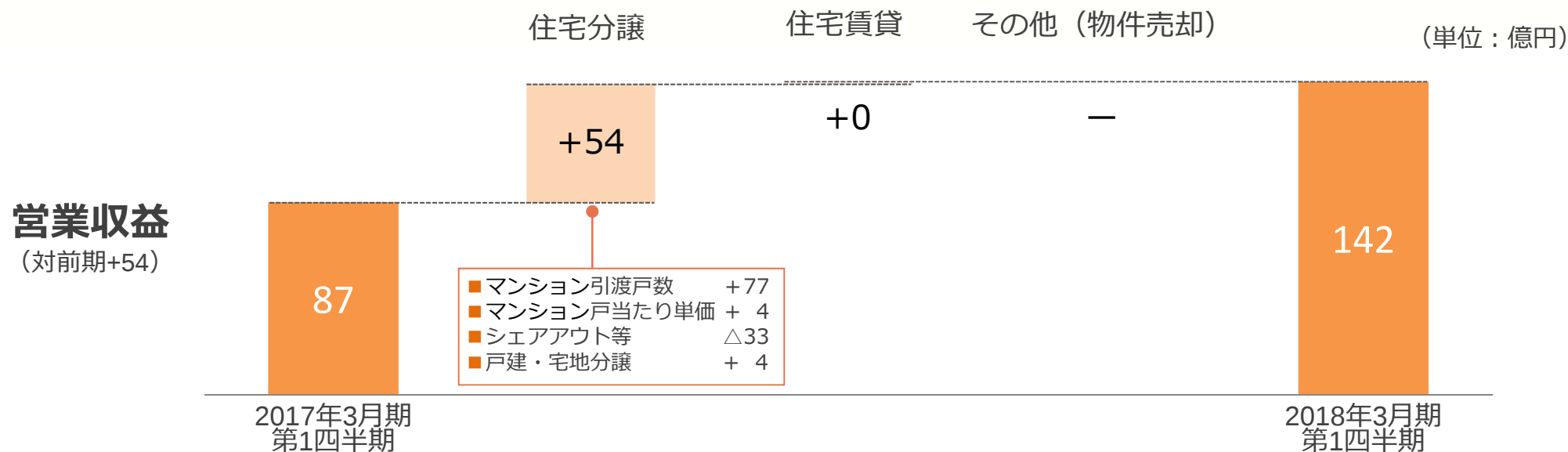


*1 旧セグメント（分譲事業）による実績値

*2 2015年3月期～2017年3月期は第1四半期実績値

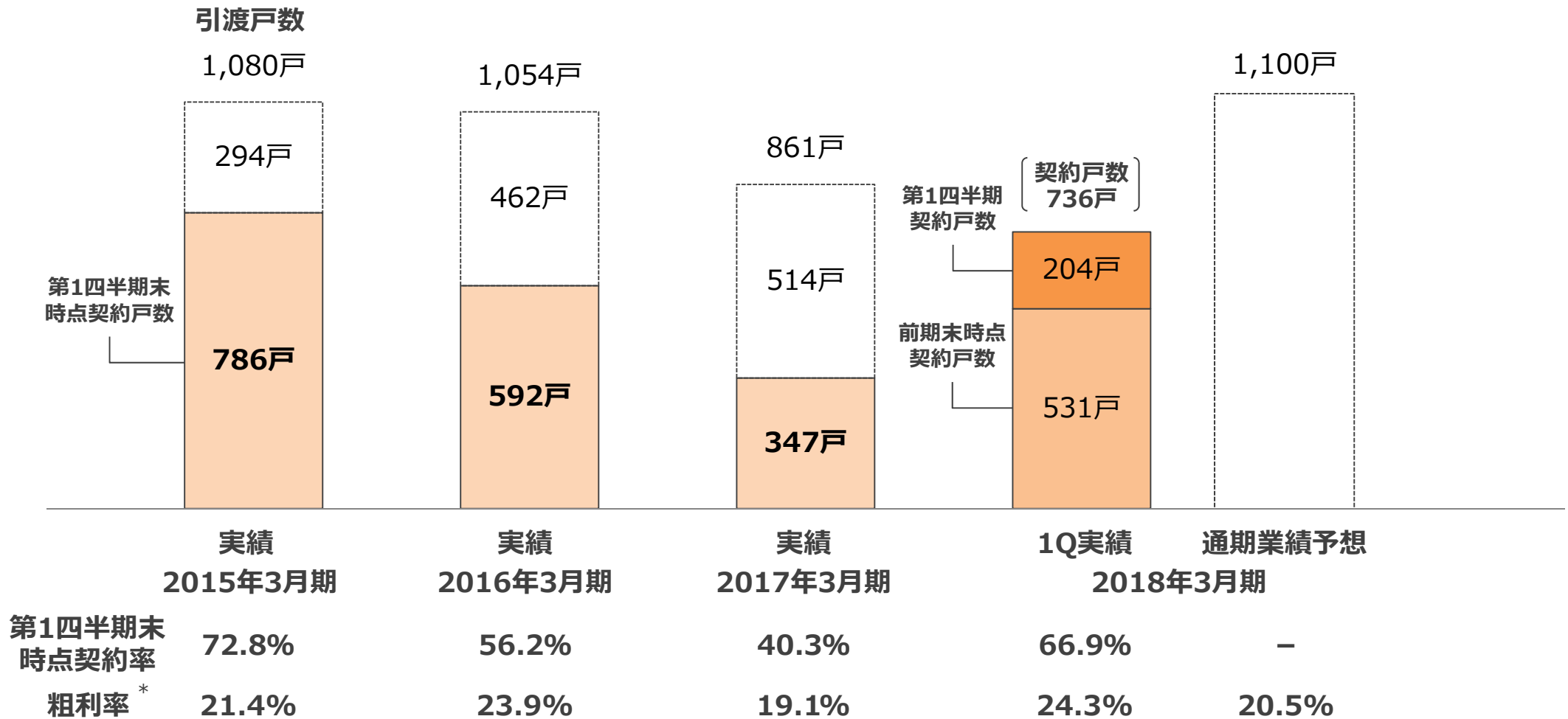
*3 2015年3月期～2017年3月期は年間実績値

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

- 2018年3月期 引渡計画に対する契約率は順調に推移しており、第1四半期に新たに204戸の契約を獲得



* シェアアウトを考慮せず
2015年3月期～2017年3月期は年間実績値

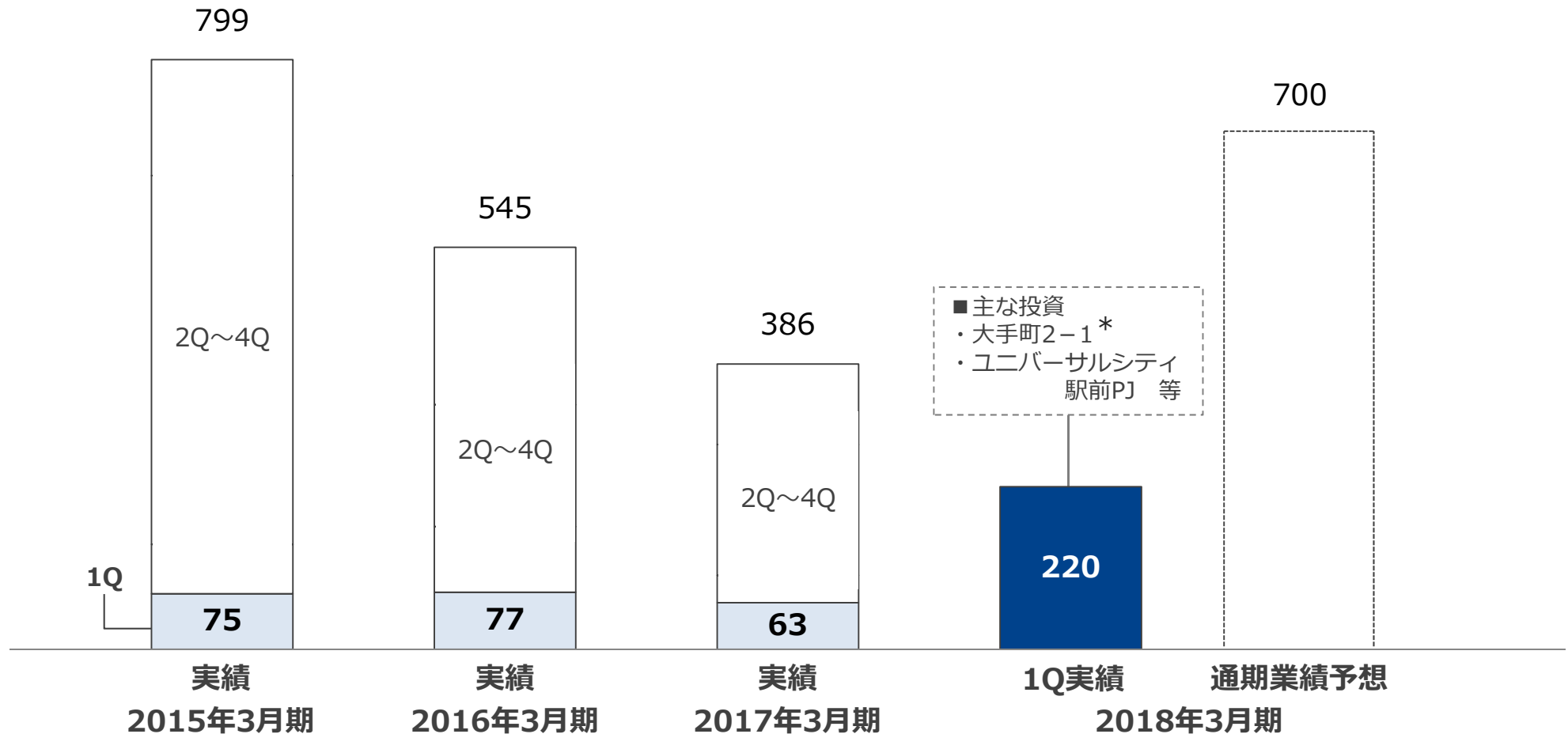
投資額



NTT都市開発

- 大手町2-1*、ユニバーサルシティ駅前プロジェクトを中心とした、既存プロジェクトへの投資が順調に進捗

(単位：億円)

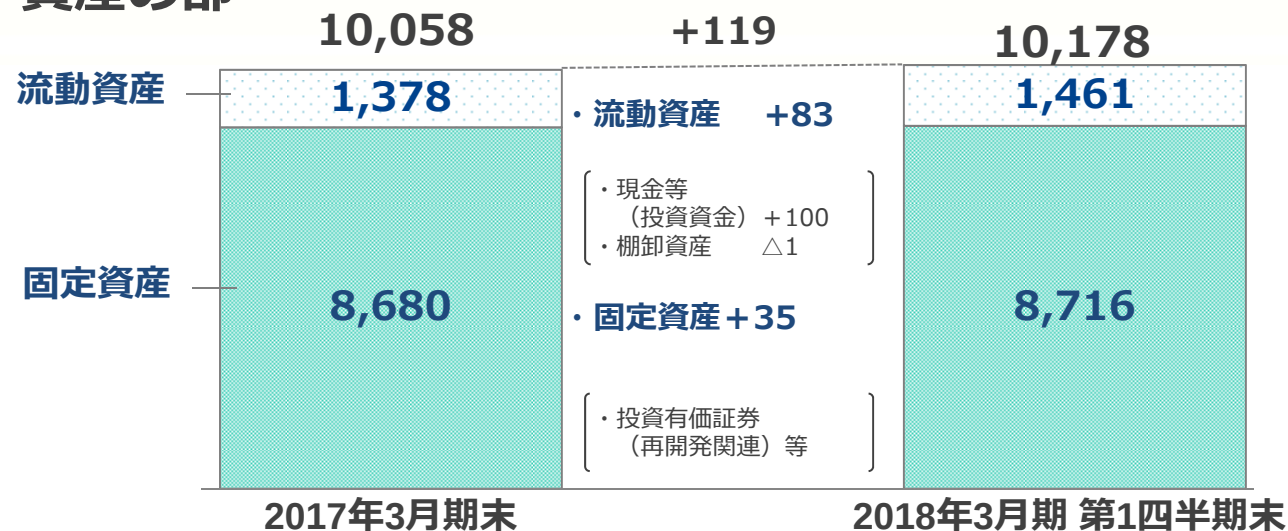


* 大手町2-1は大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟の略称

貸借対照表①

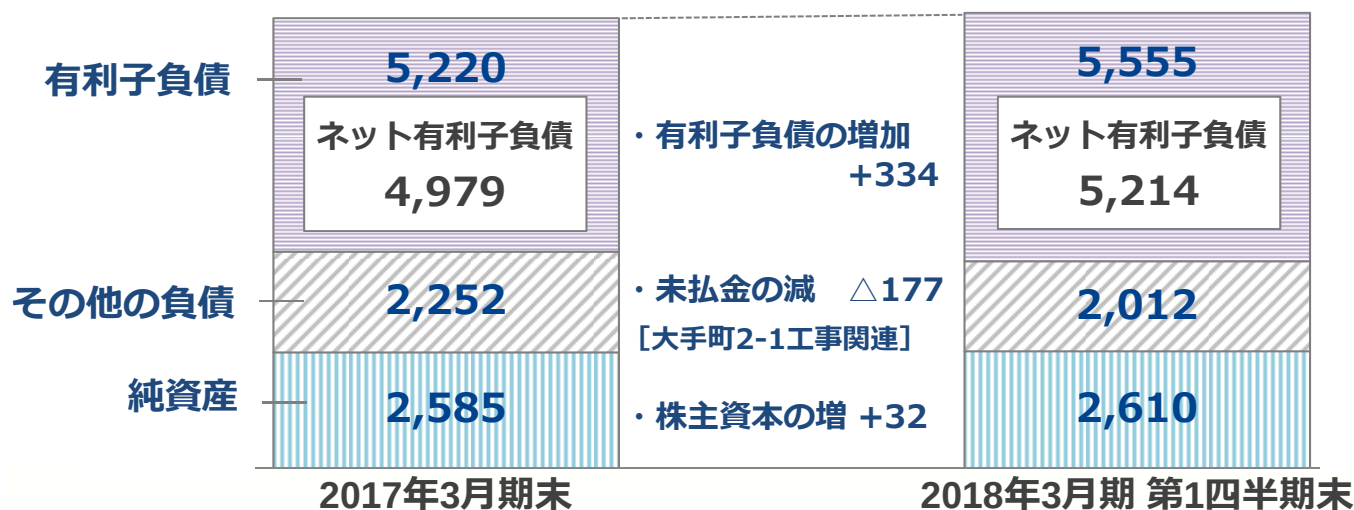
■ 資産の部

(単位：億円)



- 固定資産等への投資に伴い、資産は拡大
- 投資資金の確保及び未払金の減少等に伴い、有利子負債は増加

■ 負債・純資産の部

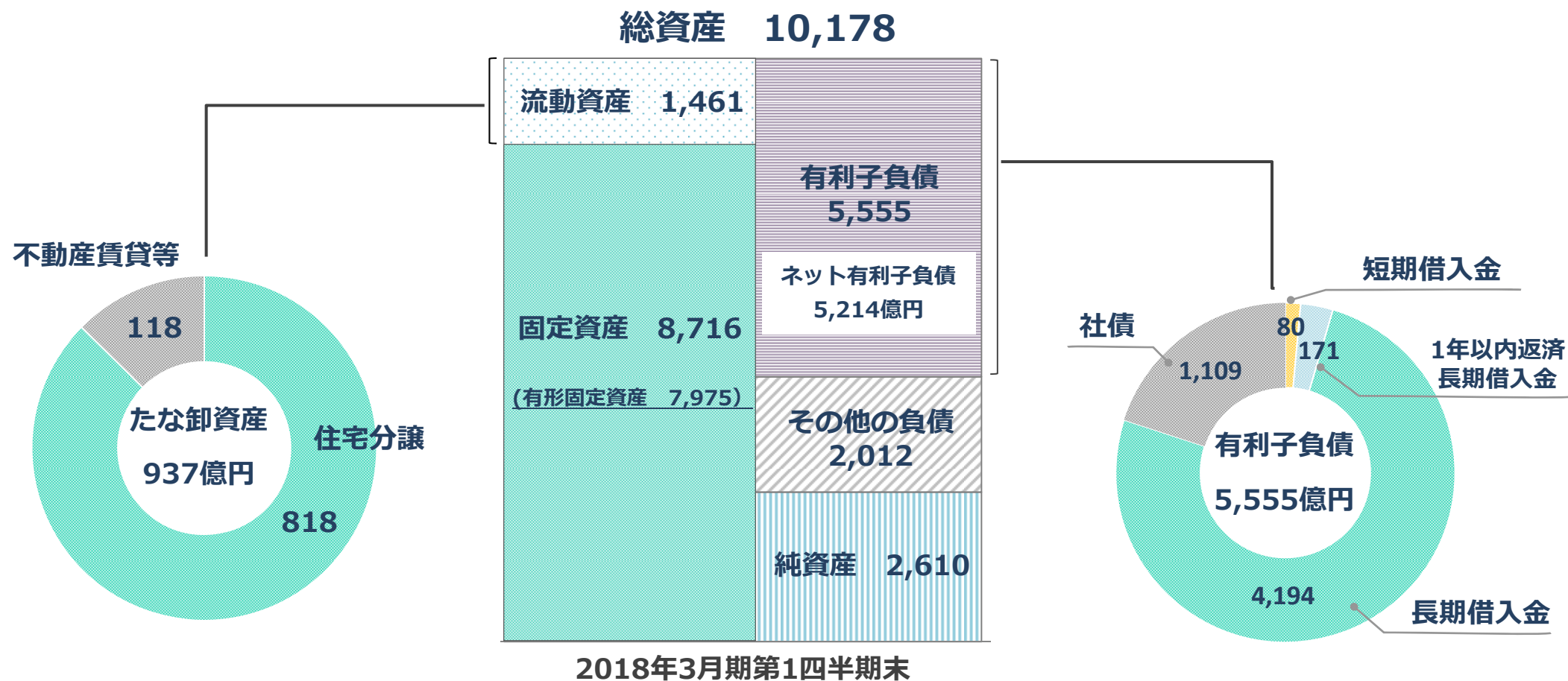


- 平均金利 0.81%
(2017年3月期末：0.87%)
- 平均残存年数* 5.19年
(2017年3月期末：5.07年)

* 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)



最近のトピックス



NTT都市開発

複合開発	新橋一丁目プロジェクト	2017年8月に着工し、2019年7月に竣工予定 - オフィス部分のリーシング活動に着手
	元清水小学校開発プロジェクト	2017年7月に京都市・自治会と合意書を締結し、当社初の直営ホテル(株)プリンスホテルに運営委託)として開発に着手
ホテル・リゾート	ユニバーサルシティ駅前プロジェクト	- ホテルは、カンデオホテルズが運営する「ザ シンギュラリ ホテル & スカイSPA アット ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®」として2017年8月下旬に開業予定 - ブライダルは、(株)ブレスゲートが運営する「アヴァンセリアン 大阪」として2017年9月に開業予定
	サービス付き高齢者向け住宅	2017年5月にウエリスオリーブ鎌倉岩瀬 (全76戸)、7月にウエリスオリーブ武蔵野関町(全70戸)を新たに開業
住宅	175 Pearl Street (ニューヨーク)	出資持分を取得した現地デベロッパーとの共同事業(バリューアップ事業)として、2017年3月に取得
	185 Dartmouth Street (ボストン)	2017年5月に取得*
	事業規模	第1四半期の営業収益は13億円、営業利益は2億円

* 第2四半期決算以降に反映

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～)
複合開発					
大手町2-1プロジェクト	約202,000m ² (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36,100m ²	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26,800m ²	約550億円	着工	開業 → 2020年春 (予定)	
ホテル・リゾート事業					
ユニバーサルシティ駅前プロジェクト	約20,800m ²	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38,200m ²	n/a	着工	開業 → 2018年夏 (予定)	
元清水小学校開発プロジェクト	約6,800m ²	n/a	着工	開業 → 2019年夏 (予定)	
新風館再開発プロジェクト	約25,000m ²	n/a	着工	開業 → 2019年度下期 (予定)	
グローバル事業 (バリューアップ)					
1015 18th Street (ワシントンD.C.)	約110,000sqf	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)	
175 Pearl Street (ニューヨーク)	約204,000sqf	n/a	着工	竣工	売却 → 2020年以降 (予定)



APPENDIX

損益計算書



NTT都市開発

(単位：百万円)

区分	① 2017年3月期 第1四半期	② 2018年3月期 第1四半期	②－① 対前年同期 増減
営業収益	33,255	40,776	+7,521
営業費用	28,029	31,454	+3,425
営業利益	5,225	9,321	+4,096
営業外収益	808	1,093	+284
営業外費用	1,594	1,127	△ 467
経常利益	4,439	9,287	+4,848
特別損失	42	66	+23
税金等調整前 四半期純利益	4,396	9,221	+4,824
法人税等	1,019	2,534	+1,514
四半期純利益	3,377	6,687	+3,310
非支配株主に帰属する 四半期純利益	544	515	△ 28
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	2,832	6,172	+3,339
四半期包括利益	638	5,904	+5,266

主な増減内訳
■ 営業収益 +7,521 ・ オフィス・商業事業 +2,829 ・ 住宅事業 +5,467 ■ 営業利益 +4,096 ・ オフィス・商業事業 +3,788 ・ 住宅事業 +681 ■ 営業外収益 +284 ・ 持分法による投資利益+287 (99→386) ■ 営業外費用 △467 ・ 支払利息 △201 (1,312→1,111) ■ 法人税等 +1,514 ・ 増益影響 +1,488 ■ 四半期包括利益 +5,266 ・ 四半期純利益 +3,310 ・ 為替換算調整勘定 +1,821 (△2,404→△583)

③ 2018年3月期 業績予想 (2017.5.11発表) ②/③ 進捗率
163,000 25.0%
29,000 32.1%
27,000 34.4%
17,500 35.3%

セグメント別損益状況

(単位：百万円)

区分		① 2017年3月期 第1四半期	② 2018年3月期 第1四半期	②－① 対前年同期 増減	主な増減内訳	③ 2018年3月期 業績予想 (2017.5.11発表) ②/③ 進捗率
オフィス・商業 事業	営業収益	20,593	23,422	+2,829	■営業収益 +2,829 ・オフィス・商業賃貸 +190 新規 +162、既存 +997、その他 △969 ・その他：配当収入+2,638 ■営業利益 +3,788 ・オフィス・商業賃貸（粗利） +577 新規 +112、既存 +1,063、その他 △597 ・その他（粗利）：配当収入+2,638	90,000 26.0%
	営業利益	5,828	9,616	+3,788		30,000 32.1%
	営業利益率	28.3%	41.1%	+12.8 ポイント		33.3% -
住宅事業	営業収益	8,769	14,236	+5,467	■営業収益 +5,467 ・住宅分譲 +5,402 マンション +4,209、宅地分譲等 +443、その他 +750 ・住宅賃貸 +64 ■営業利益 +681 ・住宅分譲（粗利） +2,124 ・住宅賃貸（粗利） △133 ・販管費の増 △1,310	58,000 24.5%
	営業利益	338	1,020	+681		5,000 20.4%
	営業利益率	3.9%	7.2%	+3.3 ポイント		8.6% -
その他の事業	営業収益	5,114	4,354	△ 759		20,000 21.8%
	営業利益	395	268	△ 126		1,500 17.9%
	営業利益率	7.7%	6.2%	△ 1.5 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1四半期末	②－① 対前期末増減	主な増減内訳
資産合計	1,005,898	1,017,837	+11,939	
流動資産	137,816	146,188	+8,371	
現金及び預金	16,945	27,005	+10,059	■ 現金及び預金+10,059
たな卸資産	93,865	93,742	△ 123	・ 投資資金等
その他の流動資産	27,004	25,440	△ 1,564	
(再掲) 営業未収入金	9,026	8,505	△ 521	
固定資産	868,081	871,649	+3,567	
有形固定資産	797,557	797,589	+31	■ 投資その他の資産 +3,742
無形固定資産	25,228	25,021	△ 206	・ 投資有価証券 +3,920
投資その他の資産	45,296	49,039	+3,742	
負債合計	747,341	756,816	+9,475	
流動負債	112,792	80,301	△ 32,491	
短期有利子負債	53,974	45,156	△ 8,818	■ 有利子負債 +33,492
その他の流動負債	58,817	35,145	△ 23,672	ネット有利子負債 +23,447
固定負債	634,548	676,515	+41,966	
長期有利子負債	468,108	510,419	+42,311	■ その他の流動負債 △23,672
その他の固定負債	166,440	166,095	△ 344	・ 未払金等の減
純資産合計	258,556	261,020	+2,464	
株主資本	209,604	212,814	+3,210	■ 株主資本 +3,210
その他の包括利益累計額	3,067	2,283	△ 783	・ 親会社株主に帰属する四半期純利益 +6,172
非支配株主持分	45,884	45,922	+37	・ 配当金 △2,962
負債純資産合計	1,005,898	1,017,837	+11,939	



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	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）



開発中プロジェクト：新橋一丁目プロジェクト



NTT都市開発



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8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	大阪府大阪市
主 な 用 途	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	ホテル部分：2017年8月（予定） ブライダル部分：2017年9月（予定）



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）

プロジェクト概要

所 在	京都府京都市
主 な 用 途	ホテル、店舗
土 地 面 積	6,395㎡
延 床 面 積	約25,000㎡
建 物 規 模	—
保 有 形 態	単独
開 業	2019年度（予定）



開発中プロジェクト：元清水小学校開発プロジェクト



プロジェクト概要

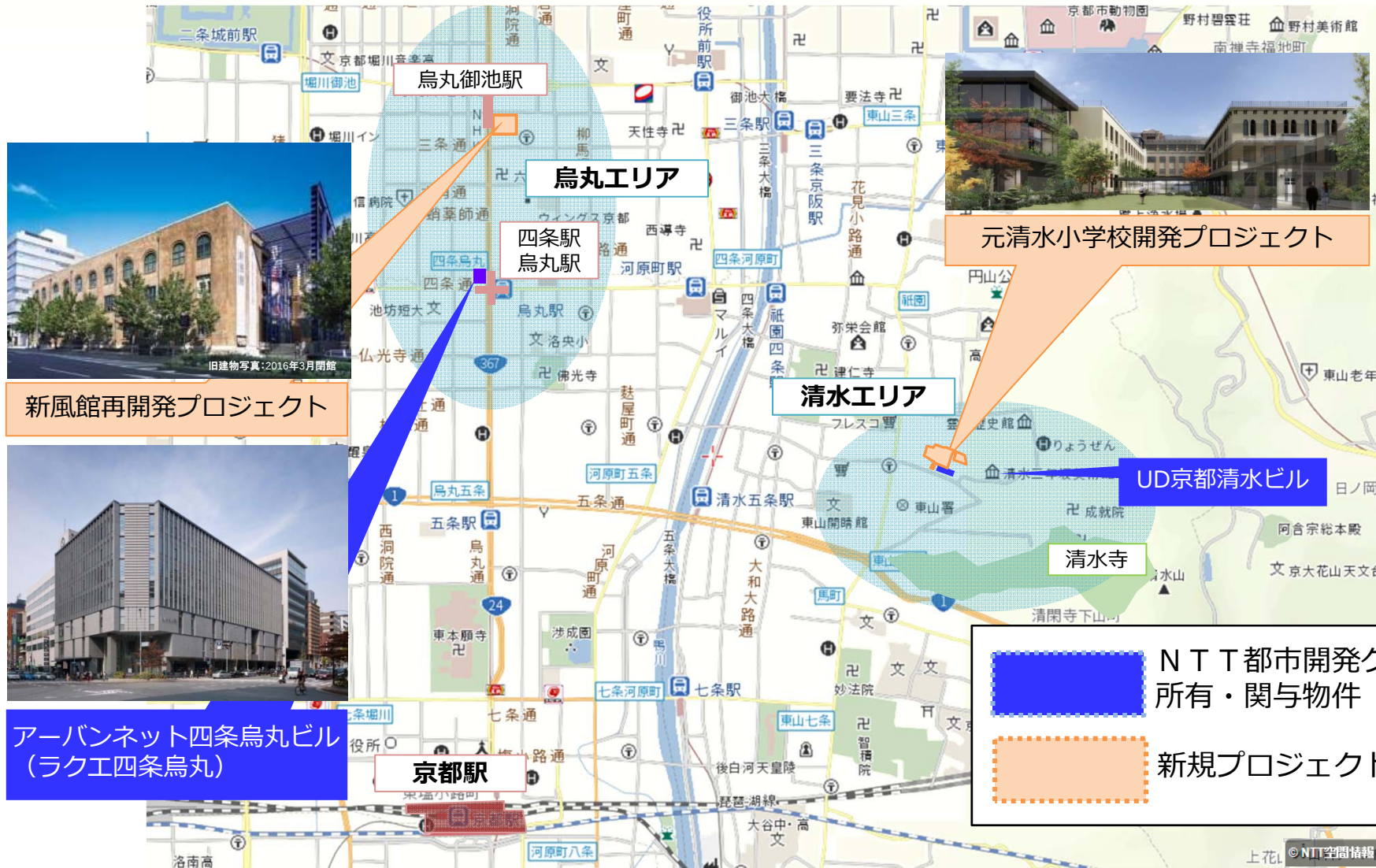
所 在	京都府京都市
主 な 用 途	ホテル、集会所等
土 地 面 積	7,296㎡
延 床 面 積	約6,800㎡
建 物 規 模	地上4階
客 室 数	約50室
保 有 形 態	土地：借地、建物：単独
開 業	2019年夏頃（予定）



京都エリアマップ



NTT都市開発



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	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）



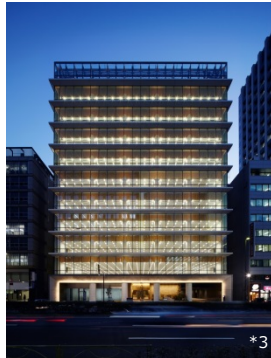
既存物件：オフィス

	東京都心5区			
				
物件名	アーバンネット 大手町ビル	大手町 ファーストスクエア	JAビル・経団連会館	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー
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)	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

既存物件：オフィス



NTT都市開発

	東京都心5区			
				
物件名	秋葉原UDX	アーバンネット神田ビル	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
所在	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都中央区
主な用途	オフィス、商業	オフィス	オフィス	オフィス
基準階面積	4,804㎡	546㎡	1,011㎡	1,058㎡
延床面積	155,629㎡	14,266㎡	14,795㎡	11,720㎡
建物規模	地上22階、地下3階	地上19階、地下1階	地上10階、地下1階	地上8階、地下1階
竣工	2006年1月	2012年7月	2016年1月	2016年2月

既存物件：オフィス

	東京都心5区			
				
物件名	シーバンスN館	グランパーク	品川シーズンテラス	東京オペラシティ
所在	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都新宿区
主な用途	オフィス、商業	オフィス	オフィス、商業	オフィス
基準階面積	1,967㎡	2,059㎡	4,970㎡	2,011㎡
延床面積	78,488㎡	117,659㎡ (当社所有持分)	202,716㎡	33,086㎡ (当社所有持分)
建物規模	地上24階、地下2階	地上34階、地下4階	地上32階、地下1階	地上54階、地下4階
竣工	1991年1月	1996年8月	2015年2月	1996年7月

既存物件：オフィス

	地方主要都市			
				
物件名	アーバンネット札幌ビル	アーバンネット名古屋ビル	アーバンネット四条烏丸ビル	グランフロント大阪
所在	北海道札幌市	愛知県名古屋市	京都府京都市	大阪府大阪市
主な用途	オフィス	オフィス、商業	オフィス、商業	オフィス、商業
基準階面積	2,441㎡	1,959㎡	1,584㎡	2,679㎡ (タワーA) 2,603㎡ (タワーB) 1,707㎡ (タワーC)
延床面積	31,255㎡	75,047㎡	16,088㎡	481,628㎡
建物規模	地上10階、地下1階	地上22階、地下3階	地上7階、地下1階	地上38階、地下3階 (タワーA・B) 地上33階、地下3階 (タワーC)
竣工	2004年10月	2005年9月	2010年10月	2013年3月

既存物件：商業



NTT都市開発

	東京都心5区			首都圏
				
物件名	原宿クエスト	フェスタ麻布	プラセオ青山	町田NTビル
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

既存物件：商業



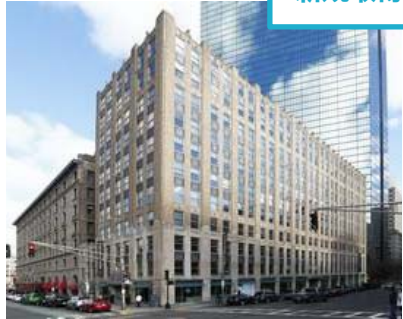
NTT都市開発

	地方主要都市			
物件名	NTTクレド基町ビル (パセーラ)	NTT-Tビル	アーバンネット天神ビル (レソラ天神)	レソラ サウステラス
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8月

グローバル物件：英国

	英国		
			
物件名	1 King William Street	20 Finsbury Circus	265 Strand
所在	ロンドン,シティ	ロンドン,シティ	ロンドン,ミッドタウン
主な用途	オフィス	オフィス、商業	オフィス
保有形態	単独	単独	単独
貸床面積	約10万sqf (約9,300㎡)	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11月リニューアル工事竣工	2012年9月	2013年4月

グローバル物件：米国(1)

	米国			
				 新規取得
物件名	141 Tremont Street	27 School Street	Two Oliver Street	185 Dartmouth Street
所在	米国ボストン	米国ボストン	米国ボストン	米国ボストン
主な用途	オフィス	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	共同
貸床面積	約6.8万sqf (約6,300㎡)	約6.2万sqf (約5,800㎡)	約22.3万sqf (約20,700㎡)	約16.4万sqf (約15,200㎡)
建物規模	地上13階	地上6階、地下1階	地上11階、地下1階	地上11階、地下2階
取得	2015年1月	2015年1月	2015年7月	2017年5月

グローバル物件：米国(2)

	米国			
				
物件名	575 Lexington Avenue	799 Broadway	175 Pearl Street	1015 18th Street
所在	米国ニューヨーク	米国ニューヨーク	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	オフィス、商業
保有形態	共同	共同	共同	共同
貸床面積	約74.5万sqf (約69,200㎡)	約13.2万sqf (約12,300㎡)	約20.4万sqf (約18,900㎡)	約10.6万sqf (約9,800㎡)
建物規模	地上35階、地下2階	地上6階、地下1階	地上8階、地下1階	地上11階、地下3階
取得	2015年8月	2016年7月	2017年3月	2015年12月

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 三輪晃久写真研究所：P25、P27、P29
- *2 ナカサ・アンド・パートナーズ：P25
- *3 フォワードストローク：P26、P28、P30
- *4 エスエス東京支店：P26、P29
- *5 門馬金昭写真事務所：P27
- *6 車田写真研究所：P28
- *7 川澄建築写真事務所：P29、P30
- *8 伊東 浩：P30

* 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