



NTT都市開発

# 「中期ビジョン2018」の修正について

NTT都市開発株式会社

2014年11月6日

現行中期ビジョンに掲げる基本戦略「お客様・マーケット志向の徹底」、「イノベーションの追求」に基づき、経営改革を続行するが、マーケットの変化を踏まえ、中期ビジョン2018を修正する

## 1. 当社を取り巻く環境の変化に対応し、事業戦略を見直し

- ・都心を中心とした新規Aクラスビルの開発ラッシュの継続、建設コスト及び首都圏を中心とした土地・物件価格の上昇等の環境変化に対応するため、以下のとおり各事業の戦略を見直す

### ○オフィス事業

- ・従来型の長期保有を前提とした開発から、販売型へのシフト
- ・他社とのコラボレーションによる開発案件の拡大  
(ケネディクス株式会社・J-REIT等他社保有物件の建替えを含む協業の強化)
- ・NTTグループ企業に対する様々な分野でのCRE提案の強化
- ・地域再開発事業への参画
- ・暫定活用中保有資産の本格的な開発検討開始
- ・開発案件の新たな出口として私募リートを組成(2015年度目途)、関与資産額(AUM)を増やし  
フィービジネスを拡大
- ・既存の旗艦ビルへの戦略的リニューアルの実施(BCP対策等)

## ○商業事業

- ・外国人観光客等をターゲットに、京都や大阪エリアのホテル事業に着手
- ・都心における商業・住宅事業等の複合開発を順次スタート

## ○住宅事業

- ・販売戸数重視の拡大戦略から、毎年約1,300戸程度を供給する利益重視の戦略に変更  
(修正前:2015年度1,600戸、2018年度2,000戸を目標)
- ・付加価値の高い物件開発(高額マンション・複合開発)のウェイトを高める
- ・NTTグループと連携した、サービス付き高齢者賃貸住宅の開発
- ・既存オフィスビルの住宅用途へのコンバージョン等、新分野への取り組み

## ○グローバル事業

- ・2018年度事業利益、全社の10%程度をめざす

## 2. 今後の財務目標

	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
営業収益	1,530億円へ 上方修正	1,600～1,900億円程度			2,000億円
営業利益	230億円へ 上方修正	250～260億円程度 (修正前：2015年度 300億円)			300億円 (修正前：400億円)

※上記、営業収益及び営業利益には、売却収益及び売却利益を含む

### ○投資・用地仕入額(2014～2018年度)

投資額(販売型事業に係る棚卸投資を含む)は、2014年度からの5年間で総額3,600億円程度  
また、マンション用地の仕入は、毎年200億円程度  
(修正前:5年間 3,400億円程度)

### ○キャピタル・サイクルの回転を速める

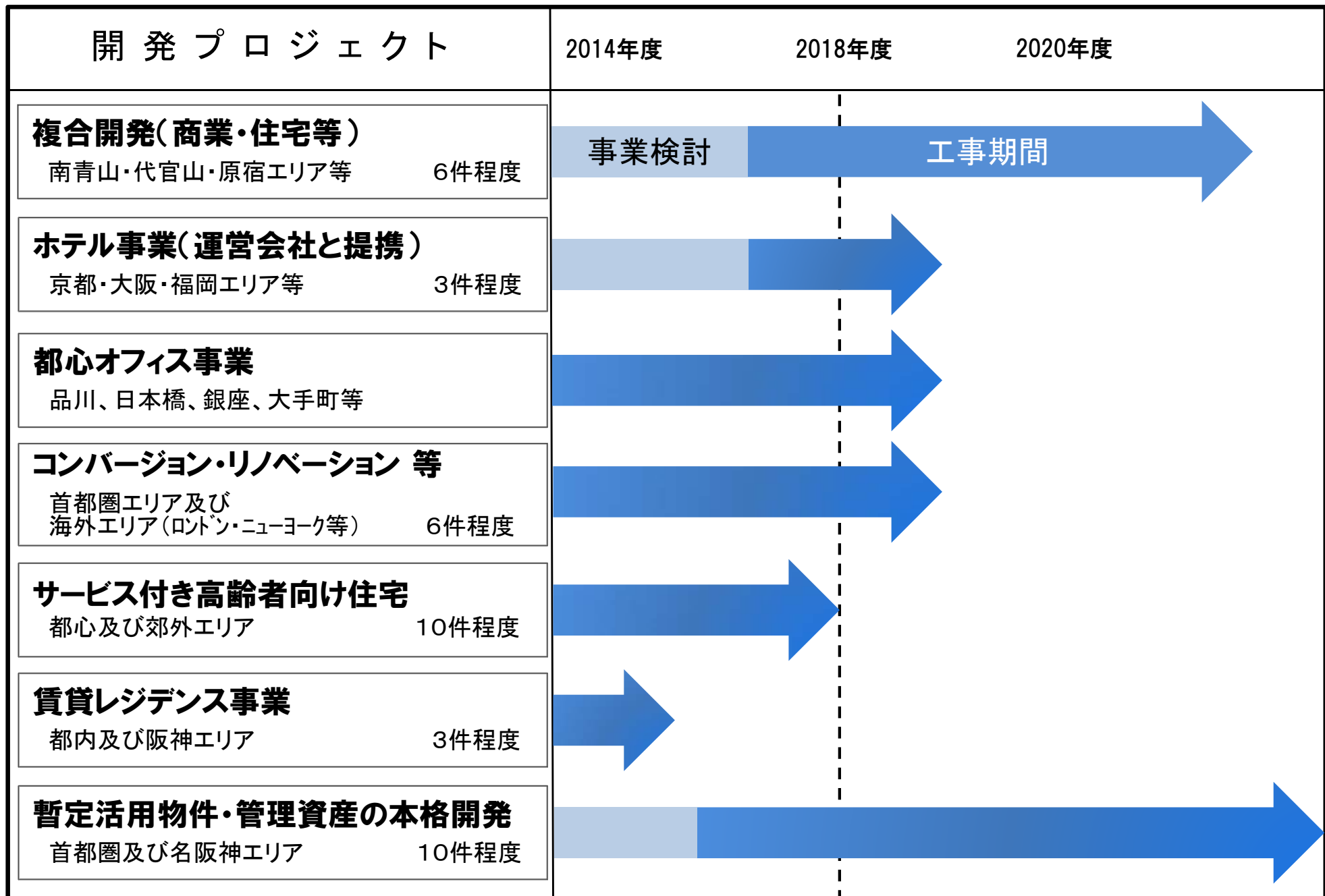
2014年度からの5年間で、総額1,500～2,000億円程度の資産をJ-REIT、私募リート等に売却し、  
投資資金の一部に充当

### ○有利子負債のコントロール

2018年度末有利子負債残高は、現状並みの5,000億円程度とする  
(修正前:有利子負債/EBITDA倍率 2018年度 9倍台を目標)

今後は、有利子負債/EBITDA倍率を含む主要経営指標(ROA・ROE・ネットD/Eレシオ等)について着目し、  
経営を行う

### 3. 今後の開発パイプライン



(注)上記には、現時点で未確定な案件を含む

# 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及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。

特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。