

主要財務データ

| | |
|---------------------|----|
| NTT都市開発について | 01 |
| 社長メッセージ | 03 |
| 特集 「歴史・文化」の継承と共生 | 07 |
| 連結財務ハイライト | 11 |
| At a Glance | 12 |
| NTT都市開発のビジネス | 13 |
| コーポレート・ガバナンス | 21 |
| 役員一覧 | 23 |
| 独立役員からのメッセージ | 24 |
| CSRマネジメント | 25 |
| データサマリー | 27 |
| 主要財務データ | 27 |
| セグメント別業績 | 29 |
| 会社情報 | 30 |

| | 2008/3 | 2009/3 | 2010/3 | 2011/3 | 2012/3 | 2013/3 | 2014/3 |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| (百万円) | | | | | | | |
| 会計年度: | | | | | | | |
| 営業収益 | 138,206 | 144,277 | 149,224 | 145,693 | 136,842 | 163,168 | 189,186 |
| 営業利益 | 28,718 | 25,244 | 16,129 | 24,324 | 25,365 | 27,401 | 30,458 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 14,758 | 15,989 | 6,116 | 9,307 | 15,586 | 12,073 | 11,343 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 5,700 | (12,091) | 35,168 | 40,417 | 3,704 | 48,089 | 51,870 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | (77,893) | (57,397) | 6,695 | (28,257) | (23,033) | (39,885) | (37,962) |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 85,038 | 63,079 | (30,028) | (14,641) | 12,650 | (6,660) | (8,656) |
| フリー・キャッシュ・フロー | (72,192) | (69,488) | 41,863 | 12,159 | (19,329) | 8,203 | 13,907 |
| 投資額 | 93,367 | 75,638 | 24,714 | 29,925 | 28,807 | 46,856 | 62,778 |
| 減価償却費 | 23,246 | 25,762 | 25,520 | 23,388 | 24,765 | 23,766 | 24,566 |
| EBITDA ^{*1} | 51,964 | 51,006 | 41,649 | 47,713 | 50,130 | 51,168 | 55,025 |
| 会計年度末: | | | | | | | |
| 総資産 | 900,325 | 936,650 | 916,725 | 910,492 | 928,537 | 941,050 | 985,507 |
| 純資産 | 177,969 | 183,593 | 185,537 | 190,783 | 203,727 | 213,835 | 228,591 |
| 自己資本 ^{*2} | 136,395 | 148,150 | 150,232 | 155,534 | 166,012 | 176,221 | 185,616 |
| 有利子負債 | 451,849 | 521,070 | 496,682 | 487,780 | 505,805 | 505,993 | 507,253 |
| ネット有利子負債 ^{*3} | 434,524 | 510,155 | 473,951 | 467,992 | 493,034 | 491,373 | 488,345 |
| 経営指標: | | | | | | | |
| 純収入 (NOI) ^{*4} | 52,748 | 64,277 | 61,480 | 56,722 | 54,318 | 53,499 | 51,489 |
| 総資産利益率 (ROA) (%) ^{*5} | 4.2 | 3.0 | 2.0 | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 3.4 |
| 自己資本当期純利益率 (ROE) (%) ^{*6} | 11.3 | 11.2 | 4.1 | 6.1 | 9.7 | 7.1 | 6.3 |
| 自己資本比率 (%) | 15.1 | 15.8 | 16.4 | 17.1 | 17.9 | 18.7 | 18.8 |
| 自己資本配当率 (DOE) (%) ^{*7} | 3.0 | 2.8 | 2.6 | 2.6 | 2.9 | 3.1 | 2.9 |
| 配当性向 (%) ^{*8} | 26.8 | 24.7 | 64.6 | 42.4 | 29.6 | 43.6 | 46.4 |
| ネットD/ELレシオ (倍) ^{*9} | 2.44 | 2.78 | 2.55 | 2.45 | 2.42 | 2.30 | 2.14 |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍) ^{*10} | 1.2 | — | 4.3 | 5.1 | 0.5 | 6.2 | 7.3 |
| ネット有利子負債/EBITDA倍率 (倍) | 8.4 | 10.0 | 11.4 | 9.8 | 9.8 | 9.6 | 8.9 |
| (円) | | | | | | | |
| 1株当たり: | | | | | | | |
| 純資産 ^{*11} | 414.43 | 450.14 | 456.47 | 472.58 | 504.41 | 535.43 | 563.98 |
| 当期純利益 ^{*12} | 44.84 | 48.58 | 18.58 | 28.28 | 47.36 | 36.68 | 34.46 |
| 配当金 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 14.00 | 16.00 | 16.00 |

データサマリー

| | |
|---------------------|----|
| NTT都市開発について | 01 |
| 社長メッセージ | 03 |
| 特集 「歴史・文化」の継承と共生 | 07 |
| 連結財務ハイライト | 11 |
| At a Glance | 12 |
| NTT都市開発のビジネス | 13 |
| コーポレート・ガバナンス | 21 |
| 役員一覧 | 23 |
| 独立役員からのメッセージ | 24 |
| CSRマネジメント | 25 |
| データサマリー | 27 |
| 主要財務データ | 27 |
| セグメント別業績 | 29 |
| 会社情報 | 30 |

| | (百万円) | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|------------------|
| | 2015/3 | 2016/3 | 2017/3 |
| 会計年度: | | | |
| 営業収益 | 152,052 | 183,016 | 188,633 |
| 営業利益 | 24,836 | 37,771 | 31,393 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 16,235 | 16,557 | 16,682 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 36,988 | 17,430 | 71,910 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | (67,778) | (14,570) | (36,710) |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 31,777 | (6,781) | (27,345) |
| フリー・キャッシュ・フロー | (30,789) | 2,860 | 35,200 |
| 投資額 | 79,979 | 54,563 | 38,695 |
| 減価償却費 | 23,474 | 23,914 | 18,871 |
| EBITDA ^{*1} | 48,311 | 61,686 | 50,264 |
| 会計年度末: | | | |
| 総資産 | 1,033,220 | 1,033,557 | 1,005,898 |
| 純資産 | 245,641 | 251,905 | 258,556 |
| 自己資本 ^{*2} | 200,910 | 206,034 | 212,671 |
| 有利子負債 | 547,189 | 546,021 | 522,082 |
| ネット有利子負債 ^{*3} | 526,925 | 529,854 | 497,968 |
| 経営指標: | | | |
| 純収入 (NOI) ^{*4} | 47,509 | 48,170 | 47,322 |
| 総資産利益率 (ROA) (%) ^{*5} | 2.6 | 3.9 | 3.4 |
| 自己資本当期純利益率 (ROE) (%) ^{*6} | 8.4 | 8.2 | 8.0 |
| 自己資本比率 (%) | 19.4 | 19.9 | 21.1 |
| 自己資本配当率 (DOE) (%) ^{*7} | 2.7 | 2.8 | 2.8 |
| 配当性向 (%) ^{*8} | 32.4 | 33.8 | 35.5 |
| ネットD/ELレシオ (倍) ^{*9} | 2.15 | 2.10 | 1.93 |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍) ^{*10} | 5.8 | 2.9 | 14.1 |
| ネット有利子負債/EBITDA倍率 (倍) | 10.9 | 8.6 | 9.9 |
| 1株当たり: | | | |
| 純資産 ^{*11} | 610.45 | 626.02 | 646.18 |
| 当期純利益 ^{*12} | 49.33 | 50.31 | 50.69 |
| 配当金 | 16.00 | 17.00 | 18.00 |

(注)

- 2007年3月期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」等を適用しています。
- NOI は2007年3月期より連結ベースで表示しています。
- 2008年3月期、2009年3月期の投資額を算出するにあたり、投資有価証券の取得による支出に「ユーディーエックス特定目的会社」の優先出資証券の追加取得に要した支出額を追加しています。
- 1株当たり情報については、2007年1月1日付の株式分割(1株→5株)および2013年10月1日付の株式分割(1株→100株)実施後の発行済株式総数(329,120,000株)により算出し、遡及修正を行った場合の数値をもとに作成しています。
- 「企業結合に関する会計基準」等を適用し、2016年3月期第1四半期より連結財務諸表における表示科目を変更しています。

指標計算式

- *1 EBITDA = 営業利益 + 減価償却費
- *2 自己資本 = 純資産 - 新株予約権 - 非支配株主持分
- *3 ネット有利子負債 = 有利子負債 - (現金及び預金 + その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資)
- *4 純収入 (NOI) = 不動産賃貸収入 - 不動産賃貸原価 + 不動産賃貸減価償却費 (長期前払費用を含む)
- *5 総資産利益率 (ROA) = (営業利益 + 持分法による投資利益 + 負ののれん償却額) ÷ 期首期末平均総資産 × 100
- *6 自己資本当期純利益率 (ROE) = 親会社株主に帰属する当期純利益 ÷ 期首期末平均自己資本 × 100
- *7 自己資本配当率 (DOE) = 配当金総額 ÷ 期首期末平均自己資本 × 100
- *8 配当性向 = 1株当たり年間配当金 ÷ 1株当たり当期純利益
- *9 ネットD/ELレシオ = ネット有利子負債 ÷ 純資産
- *10 インタレスト・カバレッジ・レシオ = 営業活動によるキャッシュ・フロー ÷ 利息の支払額 (営業活動によるキャッシュ・フローベース)
- *11 1株当たり純資産 = 純資産 ÷ 発行済株式数
- *12 1株当たり当期純利益 = 親会社株主に帰属する当期純利益 ÷ 発行済株式数

セグメント別業績

| | |
|---------------------|----|
| NTT都市開発について | 01 |
| 社長メッセージ | 03 |
| 特集 「歴史・文化」の継承と共生 | 07 |
| 連結財務ハイライト | 11 |
| At a Glance | 12 |
| NTT都市開発のビジネス | 13 |
| コーポレート・ガバナンス | 21 |
| 役員一覧 | 23 |
| 独立役員からのメッセージ | 24 |
| CSRマネジメント | 25 |
| データサマリー | 27 |
| 主要財務データ | 27 |
| セグメント別業績 | 29 |
| 会社情報 | 30 |

(百万円)

| | 旧セグメント | | 新セグメント | |
|---------|---------|---------|-----------|----------------|
| | 2015/3 | 2016/3 | 2016/3 | 2017/3 |
| 営業収益 | 152,052 | 183,016 | 183,016 | 188,633 |
| 不動産賃貸事業 | 91,739 | 120,966 | オフィス・商業事業 | 105,370 |
| 分譲事業 | 46,626 | 48,865 | 住宅事業 | 64,461 |
| その他 | 18,825 | 19,600 | その他 | 19,600 |
| 消去 | △5,140 | △6,416 | 消去 | △6,416 |
| 営業利益 | 24,836 | 37,771 | 営業利益 | 37,771 |
| 不動産賃貸事業 | 23,566 | 36,722 | オフィス・商業事業 | 29,988 |
| 分譲事業 | 4,405 | 5,074 | 住宅事業 | 11,808 |
| その他 | 2,485 | 2,199 | その他 | 2,199 |
| 消去又は全社 | △5,620 | △6,225 | 消去又は全社 | △6,225 |
| | | | | △7,293 |

■ オフィス・商業事業

(百万円)

| | 旧セグメント | | 新セグメント | |
|------------------|-----------|-----------|-----------------|------------------|
| | 2015/3 | 2016/3 | 2016/3 | 2017/3 |
| 不動産賃貸事業 営業収益 | 91,739 | 120,966 | 営業収益 | 105,370 |
| オフィス・商業 | 80,083 | 98,047 | オフィス・商業賃貸 | 83,033 |
| 住宅・その他 | 11,656 | 22,918 | 収益不動産売却 | 21,983 |
| | | | その他 | 353 |
| 貸付可能面積 (㎡) | 1,248,926 | 1,134,869 | 貸付可能面積 (㎡) | 1,134,869 |
| 全国空室率 (%) | 10.9 | 5.7 | 全国空室率 (%) | 5.7 |
| 都心5区 (%) | 14.7 | 6.3 | 都心5区 (%) | 6.3 |
| 全国NOI (売却益等を除く)* | 47,509 | 48,170 | 全国NOI (売却益等を除く) | 46,182 |
| 都心5区 | 22,829 | 24,427 | 都心5区 | 24,187 |
| 首都圏 (都心5区を除く) | 3,292 | 3,127 | 首都圏 (都心5区を除く) | 2,870 |
| その他の地域 | 21,387 | 20,615 | その他の地域 | 19,124 |
| 賃貸等不動産時価 | 1,327,642 | 1,357,982 | 賃貸等不動産時価 | 1,357,982 |
| 賃貸等不動産簿価 | 845,486 | 795,870 | 賃貸等不動産簿価 | 795,870 |
| | | | | 1,422,649 |
| | | | | 813,646 |

(注)

- NOI = 不動産賃貸収入 - 不動産賃貸原価 + 不動産賃貸減価償却費 (長期前払費用を含む)
- 都心5区 = 千代田区、中央区、港区、渋谷区および新宿区
- 首都圏 (都心5区を除く) = 都心5区を除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県および栃木県
- ※ 賃貸住宅を含む

(百万円)

| | 旧セグメント | | 新セグメント | |
|-------------|--------|--------|---------------|------------|
| | 2015/3 | 2016/3 | 2016/3 | 2017/3 |
| 営業利益率 (%) | 16.3 | 20.6 | 営業利益率 (%) | 20.6 |
| 不動産賃貸事業 (%) | 25.7 | 30.4 | オフィス・商業事業 (%) | 28.5 |
| 分譲事業 (%) | 9.4 | 10.4 | 住宅事業 (%) | 18.3 |
| その他 (%) | 13.2 | 11.2 | その他 (%) | 11.2 |
| | | | | 8.4 |

■ 住宅事業

(百万円)

| | 旧セグメント | | 新セグメント | |
|-------------|--------|--------|-------------|------------|
| | 2015/3 | 2016/3 | 2016/3 | 2017/3 |
| 分譲事業 営業収益 | 46,626 | 48,865 | 営業収益 | 64,461 |
| | | | 住宅分譲 | 48,865 |
| | | | 住宅賃貸 | 2,835 |
| | | | その他 | 12,760 |
| マンション | | | 分譲マンション | |
| 営業収益 | 45,405 | 46,916 | 営業収益 | 46,916 |
| 首都圏 | 24,368 | 28,664 | 首都圏 | 28,664 |
| その他の地域 | 21,036 | 18,252 | その他の地域 | 18,252 |
| 計上戸数 (戸) | 1,080 | 1,054 | 計上戸数 (戸) | 1,054 |
| 首都圏 (戸) | 503 | 621 | 首都圏 (戸) | 621 |
| その他の地域 (戸) | 576 | 433 | その他の地域 (戸) | 433 |
| 完成在庫 (戸) | 219 | 470 | 完成在庫 (戸) | 470 |
| 宅地分譲等 | | | 宅地分譲等 | |
| 営業収益 | 1,220 | 1,949 | 営業収益 | 1,949 |
| 計上戸数 (戸・区画) | 71 | 85 | 計上戸数 (戸・区画) | 85 |
| 完成在庫 (戸・区画) | 19 | 47 | 完成在庫 (戸・区画) | 47 |
| その他 | | | 住宅分譲その他 | |
| 営業収益 | — | — | 営業収益 | — |
| 計上戸数 (戸・区画) | — | — | 計上戸数 (戸・区画) | — |
| | | | | 304 |

(注)

- 首都圏 = 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県および栃木県
- 計上戸数および完成在庫について、共同事業物件は、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切り捨てて表示
- その他は、マンションの一棟売却などによるもの