

革新的な未来を創造することは 我々の使命です。



Q.1 2017年度（2018年3月期）の業績を振り返って、どのように評価されていますか。

業績については計画を上回る形で着地することができました。

2017年度（2018年3月期）は、各事業それぞれ順調に推移したと認識しております。オフィス・商業事業において、物件売却収入は縮小したものの、品川シーズンテラスやアーバンネット日本橋二丁目ビル等のフリーレント解消やテナントリーシングの進捗によって賃貸収益が増加したほか、米国で185 Dartmouth Streetを新たに取得したこと等により、ベースとなる事業による収益・利益はいずれも増加いたしました。住宅事業においては、分譲マンションの計上戸数が1,157戸と対前年で295戸増加するなど堅調に推移し、またオーストラリアにおける宅地分譲も順調に進捗いたしました。これらの結果、営業収益は1,668億円、営業利益は296億円、経常利益は274億円、親会社株主に帰属する当期純利益は187億円となり、計画を上回りました。

また、今期は、大阪の人気テーマパーク近くにおいて「UDゆめ咲ビル」が竣工し、ホテルとプライダルの複合施設として多くのお客さまにご利用いただいております。分譲マンションとサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の一体開発「つなぐTOWNプロジェクト」の第二弾となる「ウエリス武蔵野関町」および「ウエリスオリーブ武蔵野関町」も竣工いたしました。分譲マンションは好評のうちに完売し、サ高住もお客さまより大変ご評価をいただいております。居住者の方々だけでなく地域ともつながるコミュニティ醸成の一助となっております。今後も、当社のコーポレートスローガンである「誠実に、革新的に」に則って、お客さまのニーズと誠実に向き合い、特色ある開発に取り組んでまいります。

Q.2 中期経営計画の進捗状況をお聞かせください。

各プロジェクトを着実に推進し成長に向けた種蒔きを進めました。

中期経営計画「中期ビジョン2018～さらなる成長をめざして～」については、お客さま・マーケット志向の徹底とイノベーションの追求をキーワードとして、事業パートナーの皆さまとも協働し、着実に歩みを進めてまいりました。オフィス・商業事業においては、東京・大手町で2018年8月に「大手町プレイス（大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業）」が竣工を迎え、また同4月には新たなワークスタイル・ライフスタイルを提案するシェアオフィス事業「LIFORK」を開業しております。このような街の利便性・安全性・快適性等の向上に貢献するエリアマネジメントの取り組みを、大手町のほか秋葉原や品川等、当社の旗艦ビルが所在するエリアにおいて推進してまいりました。また、ホテル開発も推進しており、2018年8月には「ハイアットリージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄」が開業しております。住宅事業においては、都心を中心に事業用地を仕入れ、質の高い分譲マンションの開発を進める傍ら、「ウッドヴィル麻布」に代表されるようなリノベーション分譲事業を展開するなど、事業領域の多様化に取り組んでおります。このほか、スマートビルディングの実証実験やロボット技術の導入、不動産テックの研究に着手するなど、様々なプロジェクトへの投資を進め、当社の成長に向けて種を蒔いてまいりました。一方で、資産ポートフォリオの組換え等を通じて有利子負債を抑制するなど、財務の健全性にも配慮しております。2017年度（2018年3月期）末時点のネットD/Eレシオは1.93倍と2013年度（2014年3月期）の2.14倍から着実に減少し、ROEも8.5%と2013年度（2014年3月期）の6.3%から増加いたしました。2018年度（2019年3月期）は中期経営計画の最終年度となりますので、財務の健全性を保ちながら、着実な事業運営や付加価値を高めた開発に取り組み、営業利益目標300億円（日本基準）の達成に向けて邁進してまいります。

トップメッセージ Top Message

Q.3 NTT都市開発の今後の展望をお聞かせください。

ハード・ソフト両面で快適な空間を提供し日本の発展や成長に寄与してまいります。

不動産業界は、2020年の東京オリンピック・パラリンピックの開催を控え、比較的活況であると見られておりますが、今後も大規模オフィスビルの大量供給が予定されているほか、建築コストや地価も高止まりしており、当社として楽観視はしておりません。国内のマクロ環境を見ても、少子高齢化の進展、労働力人口の減少、東京一極集中の進展と地方創生への期待の高まり、グローバル化、ICT・IoTによる技術革新等、社会的・経済的な変化が急激に進んでいることに加え、人々のライフスタイルの変化、生きること・暮らすこと・働くことに対する価値観の多様化、モノ消費からコト消費への移行、友人・家族・会社の仲間との関係性の変容といった、人の考え方や人の繋がりに変化が生じております。一方でNTTグループの総合不動産会社である当社の役割のひとつに、NTTグループCRE（Corporate Real Estate：企業不動産）の推進がご

ざいます。NTTグループの保有する不動産について、グループで長年培ってきたICT技術を活用し、オフィス、住宅、商業施設等へ再開発・利活用することで不動産価値・エリア価値を高め、地域社会の活性化に向けた、街づくりを推進していくことが期待されております。このような世の中の変化や様々なご期待に応えるべく、これまで築き上げてきたお客さまとの信頼関係をより一層強めて、「原宿駅前プロジェクト」に代表されるような「新たなオフィス・商業・ホテル・住宅等を組み合わせた複合開発」、品川シーズンテラス等で実施し、NTTグループCREでも推進する「周辺コミュニティとの関係強化を通じた賑わいのある街づくり」、つなぐTOWNプロジェクトにおける「多世代が共に暮らせる住宅開発」等に取り組み、人々が暮らすこと・働くこと・遊ぶこと・体験すること・学ぶこと等に役立つ快適な空間をハード・ソフトの両面で提供してまいります。そして、これまで日本全国の中核都市や海外で様々なプロジェクトを展開してきた経験やノウハウと、NTTグループの持つ人・技術・不動産といったリソースを最大限活用し、日本の、そして地域の発展や成長に貢献してまいります。



Q.4 ステークホルダーの皆さまへメッセージをお願いいたします。

「誠実に、革新的に」という理念のもと持続的な成長に努めてまいります。

当社が持続的に成長を続けるためには、お客さま、株主・投資家の皆さま、地域社会の皆さま、パートナー企業の皆さまをはじめとする、すべてのステークホルダーの皆さまと共に歩んでいくことが重要であると考えております。この考えに基づき、ステークホルダーの皆さまからの信頼に応えるべく、コーポレートガバナンスのさらなる充実を含めたESG経営の推進、コンプライアンスの強化、安定性・

継続性に配慮した株主還元、従業員のモチベーションを高めるためのキャリア支援・働き方改革・多様な人材の活躍推進等に取り組んでおります。これらの経営基盤の拡充を通じ、コーポレートスローガン「誠実に、革新的に」のもと、中長期的な視点からの街づくり・地域づくり、お客さま志向による不動産開発やサービスの提供等により、ステークホルダーの皆さまのご期待やご要望に応え、社会に求められる、存在感のある不動産デベロッパーとして、持続的な成長に努めていく所存です。

皆さまにおかれましては、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

開発パイプライン

開発プロジェクト	延床面積	当社持分投資額	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度		
■ 複合開発									
大手町プレイス ウェストタワー (大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟)	約202,000㎡ (ウェストタワー全体)	約560億円		竣工	2018年8月				
アーバンネット内幸町ビル (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580億円		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)	
アーバンネット横浜ビル建替計画	約13,500㎡	n/a				着工	開業	2021年度以降(予定)	
■ ホテル・リゾート事業									
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		開業	2018年8月				
新風館再開発計画	約25,700㎡	約200億円		着工		開業	2019年冬(予定)		
元清水小学校跡地活用計画	約6,900㎡	n/a		着工		開業	2019年冬(予定)		
今泉公園前開発プロジェクト	約3,200㎡	n/a				着工	開業	2020年度(予定)	
滞在型ラグジュアリーホテル (THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS)	—	—				▼	▼	宜野座	役行者(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182,000sqf	n/a					竣工	売却	2021年以降(予定)
175 Pearl Street (ニューヨーク)	約204,000sqf	n/a					竣工	売却	2020年以降(予定)
20 Finsbury Circus (ロンドン)	約86,000sqf	総事業費約£76百万					竣工	売却	2020年以降(予定)