



平成30年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年8月3日

上場会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8933 URL <https://www.nttud.co.jp/>
 代表者 （役職名）代表取締役社長 （氏名）中川 裕
 問合せ先責任者 （役職名）財務部長 （氏名）鳥越 穂 TEL 03-6811-6424
 四半期報告書提出予定日 平成29年8月4日
 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：有（機関投資家、アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成30年3月期第1四半期の連結業績（平成29年4月1日～平成29年6月30日）

（1）連結経営成績（累計）（％表示は、対前年同四半期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年3月期第1四半期	40,776	22.6	9,321	78.4	9,287	109.2	6,172	117.9
29年3月期第1四半期	33,255	24.6	5,225	33.4	4,439	42.6	2,832	28.8

（注）包括利益 30年3月期第1四半期 5,904百万円（825.4%） 29年3月期第1四半期 638百万円（△55.8%）

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
30年3月期第1四半期	18.75	—
29年3月期第1四半期	8.61	—

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
30年3月期第1四半期	1,017,837	261,020	21.1
29年3月期	1,005,898	258,556	21.1

（参考）自己資本 30年3月期第1四半期 215,098百万円 29年3月期 212,671百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
29年3月期	—	9.00	—	9.00	18.00
30年3月期	—	—	—	—	—
30年3月期（予想）	—	9.00	—	9.00	18.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 平成30年3月期の連結業績予想（平成29年4月1日～平成30年3月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	163,000	△13.6	29,000	△7.6	27,000	△6.0	17,500	4.9	53.17

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有
新規 1社 （社名）Stuart Street Holdings LLC、除外 1社 （社名）

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	30年3月期1Q	329,120,000株	29年3月期	329,120,000株
② 期末自己株式数	30年3月期1Q	77株	29年3月期	77株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	30年3月期1Q	329,119,923株	29年3月期1Q	329,119,923株

※ 四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件および業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 6「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	6
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	9
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	9
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	10
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(セグメント情報)	11
(重要な後発事象)	13

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における賃貸オフィス市場においては、空室率の改善傾向が続くとともに、賃料相場も一部には上昇が見られました。マンション分譲市場においては、販売価格の高止まりが続く中で、都心部の物件を中心に需要は堅調であったものの、郊外においては販売が長期化する物件も見られました。

こうした事業環境の中、当第1四半期連結累計期間における経営成績については、営業収益は40,776百万円（前年同期比7,521百万円増、22.6%増）、営業利益は9,321百万円（前年同期比4,096百万円増、78.4%増）、経常利益は9,287百万円（前年同期比4,848百万円増、109.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は6,172百万円（前年同期比3,339百万円増、117.9%増）となりました。

本文において各事業の営業収益はセグメント間の内部営業収益または振替高を含んだ数値を記載しております。
(単位：百万円)

セグメントの名称	前第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)
オフィス・商業事業	20,593	23,422
住宅事業	8,769	14,236
報告セグメント計	29,362	37,659
その他	5,114	4,354
消去	△1,221	△1,237
合計	33,255	40,776

(注) 1. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。また、各セグメントの営業収益にはセグメント間の内部営業収益または振替高を含めております。

2. 「消去」は、各セグメント間において重複している内部営業収益または振替高を指しております。

① オフィス・商業事業

当第1四半期連結累計期間におけるオフィス・商業事業については、品川シーズンテラス（東京都港区）、アーバンネット日本橋二丁目ビル（東京都中央区）、アーバンネット銀座一丁目ビル（東京都中央区）等の既存物件のフリーレント解消等に伴う収益寄与のほか、市街地再開発事業による一過性の補償金収入を計上したことにより、営業収益は、前年同期に比べ、2,829百万円増加し、23,422百万円（前年同期比13.7%増）となりました。営業利益は3,788百万円増加し、9,616百万円（前年同期比65.0%増）となりました。

なお、現在進行中の開発案件としては、大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業A棟（東京都千代田区）、新橋一丁目プロジェクト（東京都港区）、ユニバーサルシティ駅前プロジェクト（大阪府大阪市）等があります。

オフィス・商業事業における営業収益等の状況は、以下のとおりであります。なお、各数値は連結の数値を記載しております。

区分		前第1四半期連結累計期間	当第1四半期連結累計期間
オフィス・商業賃貸	営業収益	20,566百万円	20,757百万円
	貸付可能面積	1,137,132㎡ (うち、転貸 99,140㎡)	1,104,272㎡ (うち、転貸 92,750㎡)
収益不動産売却	営業収益	—	—
その他	営業収益	27百万円	2,665百万円
営業収益合計		20,593百万円	23,422百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、6月末日時点の数値であります。

2. 転貸による貸付可能面積には、当社および連結子会社間の契約による転貸は含まれておりません。

また、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりであります。

区分	平成28年6月	平成28年9月	平成28年12月	平成29年3月	平成29年6月
都心5区	4.2%	3.9%	2.9%	3.2%	2.1%
全国	4.8%	4.5%	4.1%	4.1%	3.6%

(注) 1. 空室率は、各月末日時点の数値であります。

2. 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区および新宿区を指しております。

② 住宅事業

住宅事業については、住宅分譲事業において、ウエリス武蔵野関町（東京都練馬区）など新たに竣工した物件、ウエリス浦和美園サウステラス（埼玉県さいたま市）など前期からの継続販売物件を併せて292戸の引渡しを行いました。また、当第1四半期連結累計期間の戸当たり平均単価は39百万円となりました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における住宅事業の営業収益は5,467百万円増加し、14,236百万円（前年同期比62.4%増）となりました。営業利益は681百万円増加し、1,020百万円（前年同期比201.5%増）となりました。

なお、当第1四半期連結累計期間には、ウエリス国立（東京都国立市）、ウエリス新宿早稲田の森（東京都新宿区）等の販売を開始いたしました。

住宅事業における営業収益の状況は、以下のとおりであります。なお、各数値は連結の数値を記載しております。

(単位：百万円)

区分	前第1四半期連結累計期間	当第1四半期連結累計期間
住宅分譲	8,329	13,732
住宅賃貸	439	503
その他	—	—
営業収益合計	8,769	14,236

住宅事業における、住宅分譲の種類別・地域別の営業収益等の状況は、以下のとおりであります。

区分		前第1四半期連結累計期間		当第1四半期連結累計期間	
		戸数・区画数	営業収益 (百万円)	戸数・区画数	営業収益 (百万円)
分譲マンション					
引渡戸数	首都圏	65	4,749	260	10,392
	その他の地域	21	2,740	31	1,306
完成在庫		382	—	627	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	8	296	13	448
	その他の地域	27	543	56	835
完成在庫		35	—	304	—
分譲マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	73	5,045	273	10,840
	その他の地域	49	3,284	88	2,142
完成在庫		417	—	931	—
住宅分譲その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	—	—	1	750
完成在庫		—	—	—	—
営業収益合計		—	8,329	—	13,732

- (注) 1. 共同事業物件については、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切捨てで表示しております。
2. 完成在庫は、6月末日時点の数値であります。分譲マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、前第1四半期連結累計期間は64戸、当第1四半期連結累計期間は66戸含まれており、宅地分譲等の完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、前第1四半期連結累計期間は20区画、当第1四半期連結累計期間は254区画含まれております。
3. 「首都圏」とは、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を指しております。

③ その他

当第1四半期連結累計期間におけるその他の事業については、営業収益は4,354百万円（前年同期比759百万円減、14.8%減）、営業利益は268百万円（前年同期比126百万円減、32.1%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産の状況)

当第1四半期末の総資産は1,017,837百万円となり、平成29年3月期末比では11,939百万円増加いたしました。

流動資産については、146,188百万円となり、平成29年3月期末比では8,371百万円増加いたしました。これは、主に投資資金等の現金及び預金が10,059百万円増加したことによるものであります。

固定資産は871,649百万円となり、平成29年3月期末比では3,567百万円増加いたしました。これは、主に投資有価証券が3,920百万円増加したことによるものであります。

(負債の状況)

当第1四半期末の負債は756,816百万円となり、平成29年3月期末比では9,475百万円増加いたしました。これは有利子負債（当第1四半期末残高555,575百万円）が33,492百万円増加した一方、建設工事代金の未払金等の減少により流動負債（その他）が20,318百万円減少したことなどによるものであります。

なお、現金及び現金同等物等を控除したネット有利子負債は521,416百万円となり、平成29年3月期末比で23,447百万円増加しております。

(純資産の状況)

当第1四半期末の純資産は261,020百万円となり、平成29年3月期末比では2,464百万円増加いたしました。これは、株主資本の増加（3,210百万円）、その他の包括利益累計額の減少（783百万円）、非支配株主持分の増加（37百万円）によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第1四半期連結累計期間における業績は、概ね順調に推移しており、平成29年5月11日に発表した連結業績予想の変更はありません。

平成30年3月期の連結業績予想は以下のとおりであります。

平成30年3月期 連結業績の見通し

(単位：百万円)

項目	通期
営業収益	163,000
営業利益	29,000
経常利益	27,000
親会社株主に帰属する当期純利益	17,500

平成30年3月期 連結セグメント業績の見通し

(単位：百万円)

項目	通期
営業収益	163,000
オフィス・商業事業	90,000
住宅事業	58,000
その他	20,000
消去	△5,000
営業利益	29,000
オフィス・商業事業	30,000
住宅事業	5,000
その他	1,500
消去または全社	△7,500

オフィス・商業事業については、お客様との関係強化による収益確保に努めるとともに、ビルサービスの効率化・高度化、戦略的リニューアルによる競争力強化に取り組み、着実な成長を図ってまいります。また、収益基盤の強化に向け、普遍的な価値を有するロケーションでのホテル開発、複数の用途を組み合わせ合わせた複合開発を行うとともに、ポートフォリオの多様化に向け、グローバル事業に引き続き取り組んでまいります。

住宅事業については、ライフスタイルの変化や人口動態を踏まえ、都心回帰志向の高まり等のお客様ニーズの変化をとらえた商品企画に取り組むとともに、中古住宅リノベーション等への取組みを拡大してまいります。さらに、サービス付き高齢者向け住宅等のシニア向けビジネスや賃貸レジデンスへの取組みにより、事業領域の拡大に努めてまいります。

その他事業については、当社が関与するリート（不動産投資信託）を活用した資産組換えにより、関与資産額の増加を図り、建物管理業務・資産管理業務などのフィービジネスの拡大に取り組んでまいります。

(注) 本項における将来に関する事項は、本資料の発表日現在において当社グループが判断したものであります。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,945	27,005
受取手形及び営業未収入金	9,026	8,505
販売用不動産	25,156	29,891
仕掛販売用不動産	68,204	63,329
未成工事支出金	423	467
原材料及び貯蔵品	81	53
リース投資資産	2,074	2,035
預け金	7,208	7,194
繰延税金資産	572	511
その他	8,123	7,194
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	137,816	146,188
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	633,167	635,633
減価償却累計額	△348,630	△352,520
建物及び構築物(純額)	284,536	283,113
機械装置及び運搬具	11,731	11,741
減価償却累計額	△10,438	△10,515
機械装置及び運搬具(純額)	1,292	1,225
土地	501,023	500,674
リース資産	201	201
減価償却累計額	△138	△144
リース資産(純額)	63	57
建設仮勘定	7,998	9,876
その他	14,108	14,253
減価償却累計額	△11,465	△11,611
その他(純額)	2,642	2,642
有形固定資産合計	797,557	797,589
無形固定資産	25,228	25,021
投資その他の資産		
投資有価証券	22,518	26,439
長期前払費用	14,571	14,507
退職給付に係る資産	276	279
繰延税金資産	440	437
その他	8,292	8,177
貸倒引当金	△802	△802
投資その他の資産合計	45,296	49,039
固定資産合計	868,081	871,649
資産合計	1,005,898	1,017,837

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	6,002	6,735
短期借入金	6,611	8,040
リース債務	32	31
1年内返済予定の長期借入金	27,364	17,116
1年内償還予定の社債	19,998	19,998
未払法人税等	6,748	2,661
繰延税金負債	4	4
その他	46,030	25,712
流動負債合計	112,792	80,301
固定負債		
社債	90,982	90,983
長期借入金	377,125	419,435
リース債務	49	43
受入敷金保証金	75,024	75,205
負ののれん	21,037	20,558
繰延税金負債	59,367	59,233
役員退職慰労引当金	34	26
退職給付に係る負債	7,731	7,762
資産除去債務	2,803	3,057
その他	392	208
固定負債合計	634,548	676,515
負債合計	747,341	756,816
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	31,648	31,648
利益剰余金	129,195	132,406
自己株式	△0	△0
株主資本合計	209,604	212,814
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,590	2,371
繰延ヘッジ損益	1	5
為替換算調整勘定	1,100	517
退職給付に係る調整累計額	△625	△611
その他の包括利益累計額合計	3,067	2,283
非支配株主持分	45,884	45,922
純資産合計	258,556	261,020
負債純資産合計	1,005,898	1,017,837

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
営業収益	33,255	40,776
営業原価	23,814	26,261
営業総利益	9,440	14,514
販売費及び一般管理費	4,214	5,192
営業利益	5,225	9,321
営業外収益		
受取利息	2	2
受取配当金	71	159
負ののれん償却額	481	481
持分法による投資利益	99	386
その他	154	63
営業外収益合計	808	1,093
営業外費用		
支払利息	1,312	1,111
その他	282	16
営業外費用合計	1,594	1,127
経常利益	4,439	9,287
特別損失		
固定資産除却損	42	66
特別損失合計	42	66
税金等調整前四半期純利益	4,396	9,221
法人税等	1,019	2,534
四半期純利益	3,377	6,687
非支配株主に帰属する四半期純利益	544	515
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,832	6,172

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)
四半期純利益	3,377	6,687
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△303	△218
繰延ヘッジ損益	△54	4
為替換算調整勘定	△2,404	△583
退職給付に係る調整額	22	14
その他の包括利益合計	△2,739	△783
四半期包括利益	638	5,904
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	93	5,388
非支配株主に係る四半期包括利益	544	515

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年6月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	オフィ ス・商業 事業	住宅事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	20,345	8,763	29,109	4,146	33,255	-	33,255
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	248	5	253	967	1,221	△1,221	-
計	20,593	8,769	29,362	5,114	34,476	△1,221	33,255
セグメント利益	5,828	338	6,166	395	6,562	△1,336	5,225

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメント及びその他の収益を獲得する事業活動であり、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△1,336百万円には、セグメント間取引消去7百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,343百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29年6月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	オフィ ス・商業 事業	住宅事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	23,152	14,233	37,386	3,390	40,776	-	40,776
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	270	2	273	964	1,237	△1,237	-
計	23,422	14,236	37,659	4,354	42,014	△1,237	40,776
セグメント利益	9,616	1,020	10,637	268	10,905	△1,583	9,321

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメント及びその他の収益を獲得する事業活動であり、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を含んでおります。
2. セグメント利益の調整額△1,583百万円には、セグメント間取引消去10百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,594百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。