

2018年3月期 第2四半期決算概況

2017年11月8日

 NTT都市開発

2018年3月期 第2四半期決算概況

- 営業収益727億円、営業利益155億円となり、対前年同期で増収増益
- 2018年3月期の業績予想に対して、ほぼ計画どおりに進捗

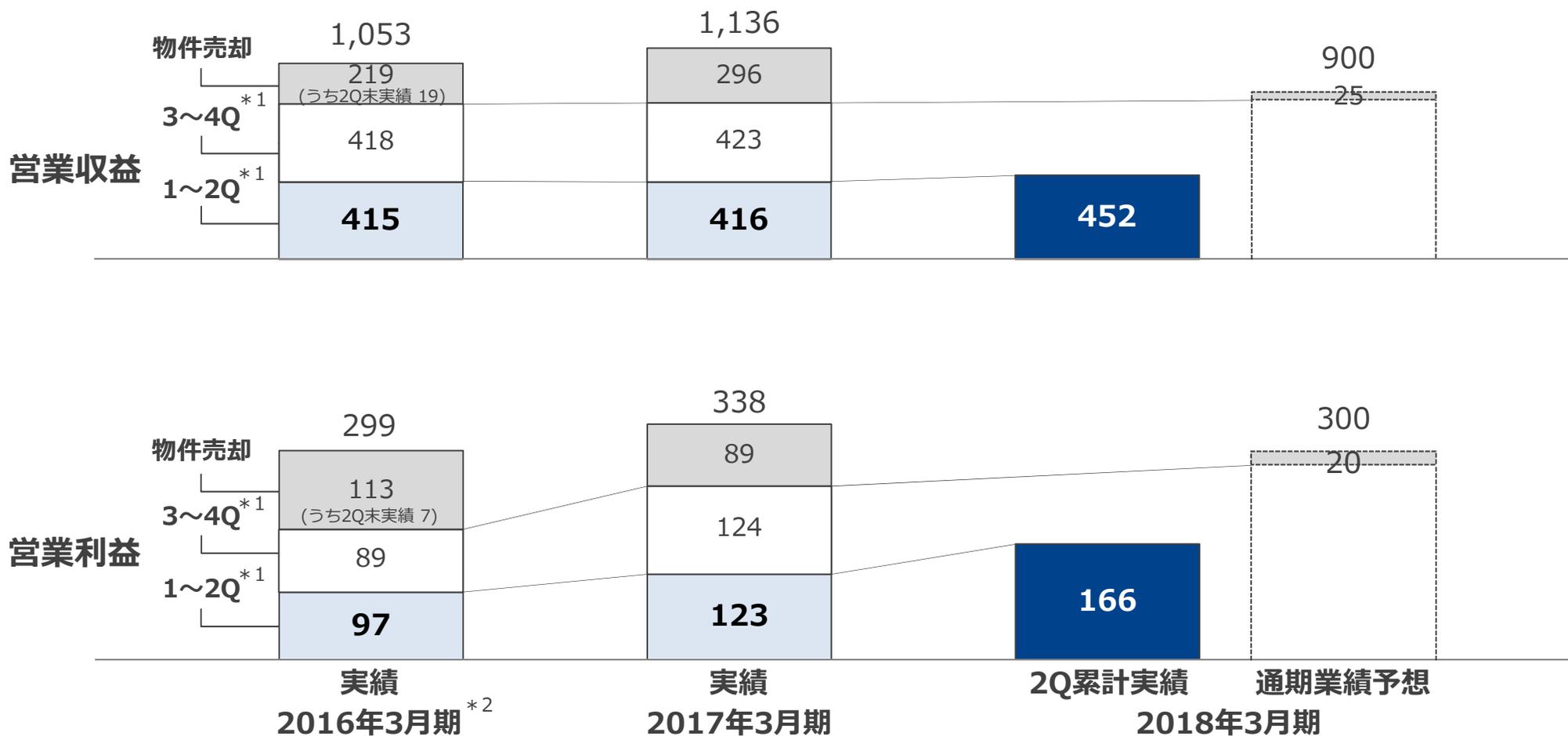
(単位：億円)

	2017年3月期 第2四半期実績 ①	2018年3月期 第2四半期実績 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 <物件売却控除後> ④
			増減額 ③：②－①	増減率 ③/①		
営業収益	685	727	+42	+6.2%	44.7%	1,630 <1,590>
営業利益	113	155	+42	+37.3%	53.6%	290 <260>
経常利益	97	148	+50	+51.4%	54.9%	270
親会社株主に帰属する 四半期/当期純利益	62	96	+33	+53.7%	55.2%	175
投資額	100	387	+286	+284.5%	55.3%	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、アーバンネット日本橋二丁目ビル等の近年竣工した物件における、フリーレントの解消等により増収増益

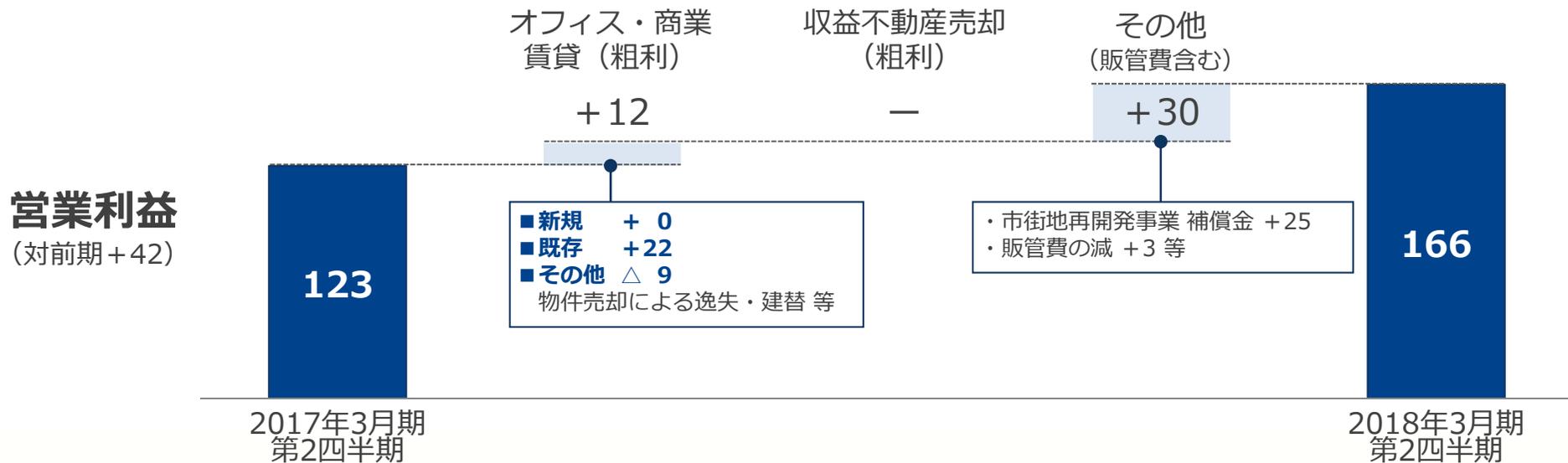
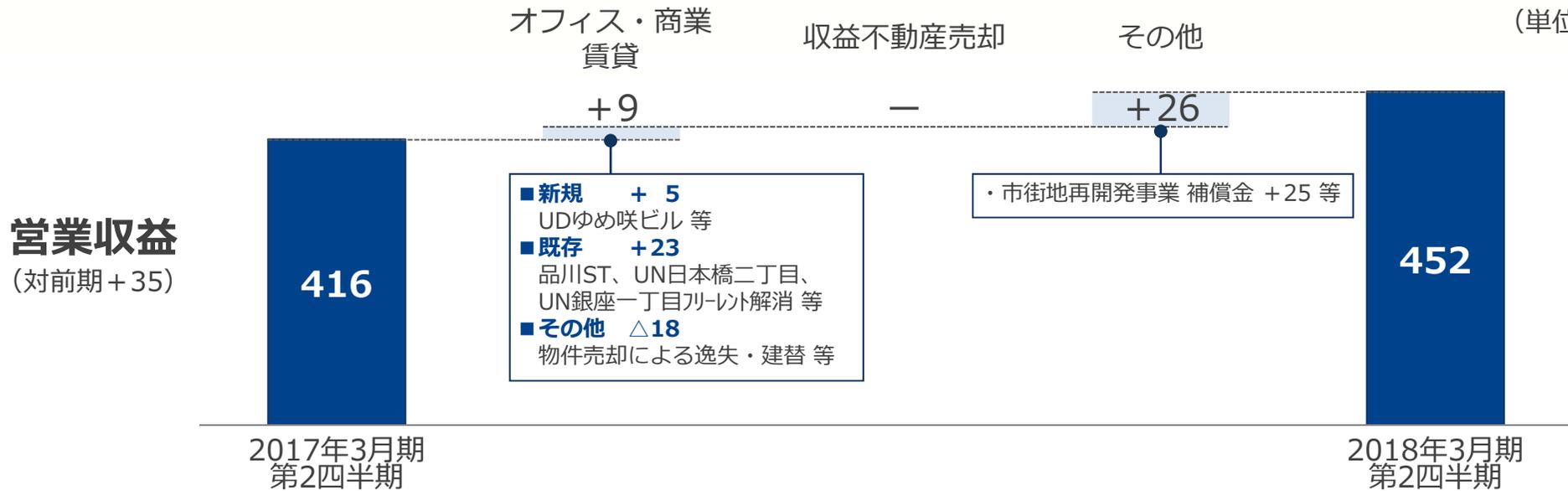
(単位：億円)



*1 物件売却を除く
*2 セグメント区分の変更後

オフィス・商業事業 営業収益・営業利益増減要因

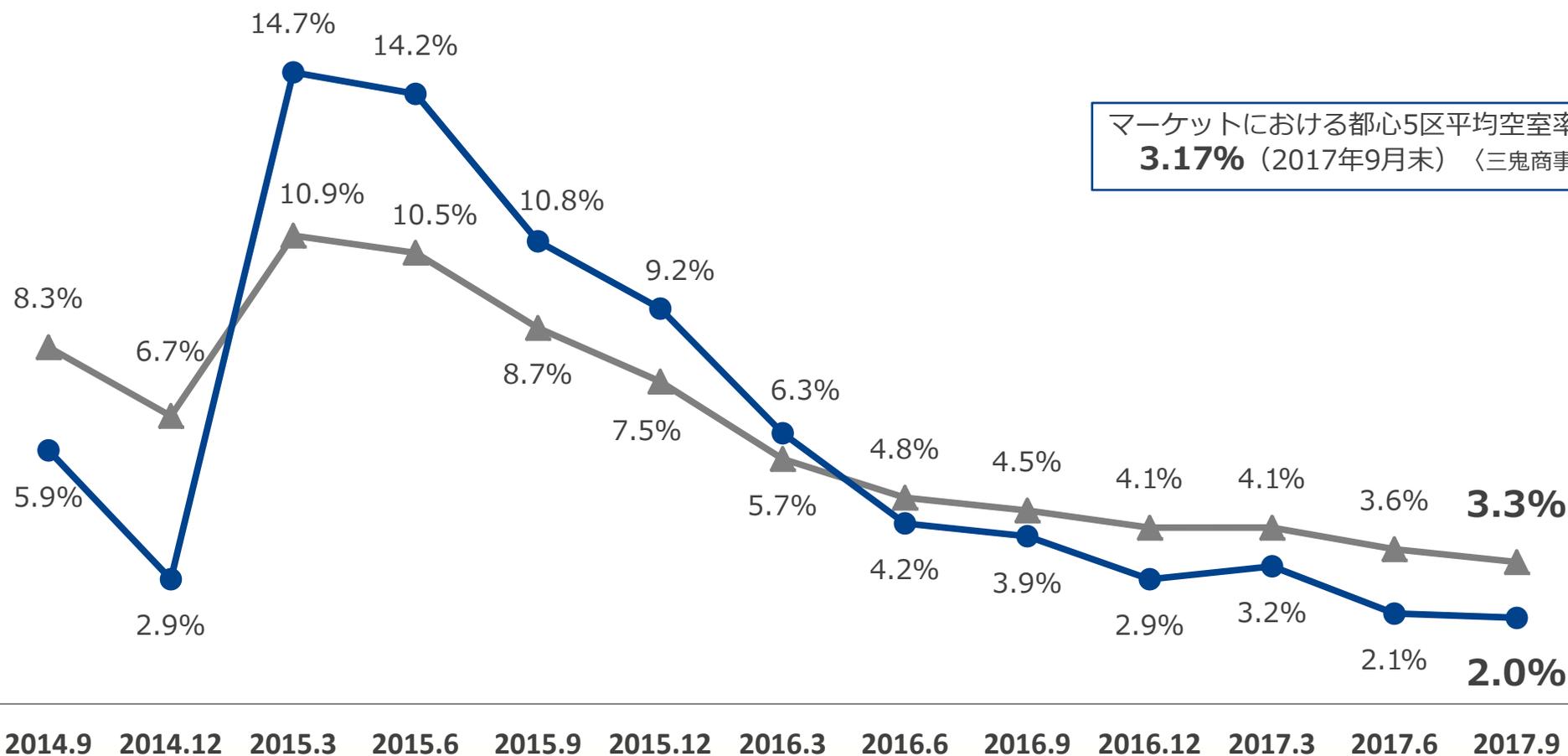
(単位：億円)



オフィス・商業事業 空室率

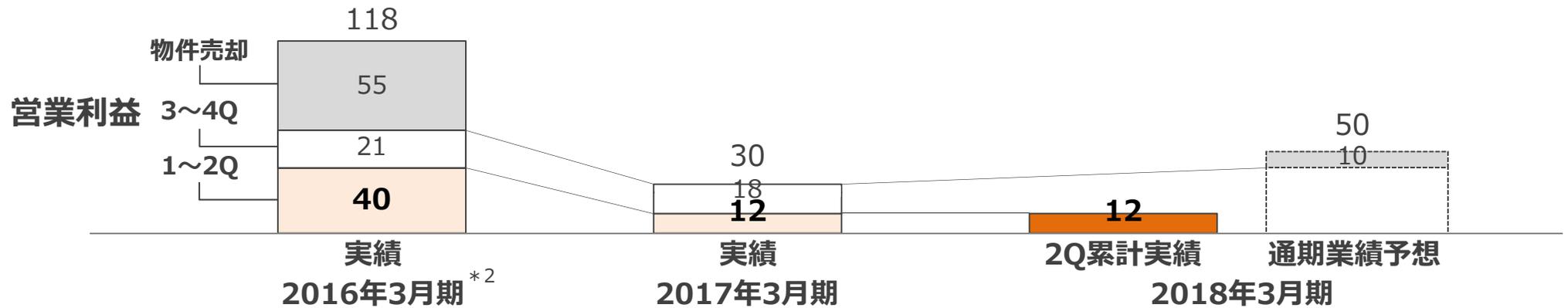
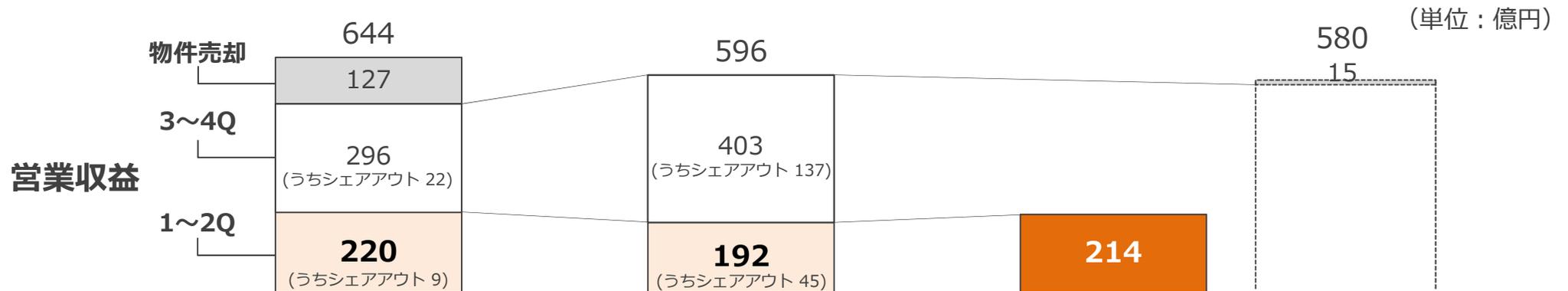
- 空室率は、都心5区で2.0%まで低下し、引き続き堅調に推移

▲空室率（全国） ●空室率（都心5区）



住宅事業 営業収益・営業利益

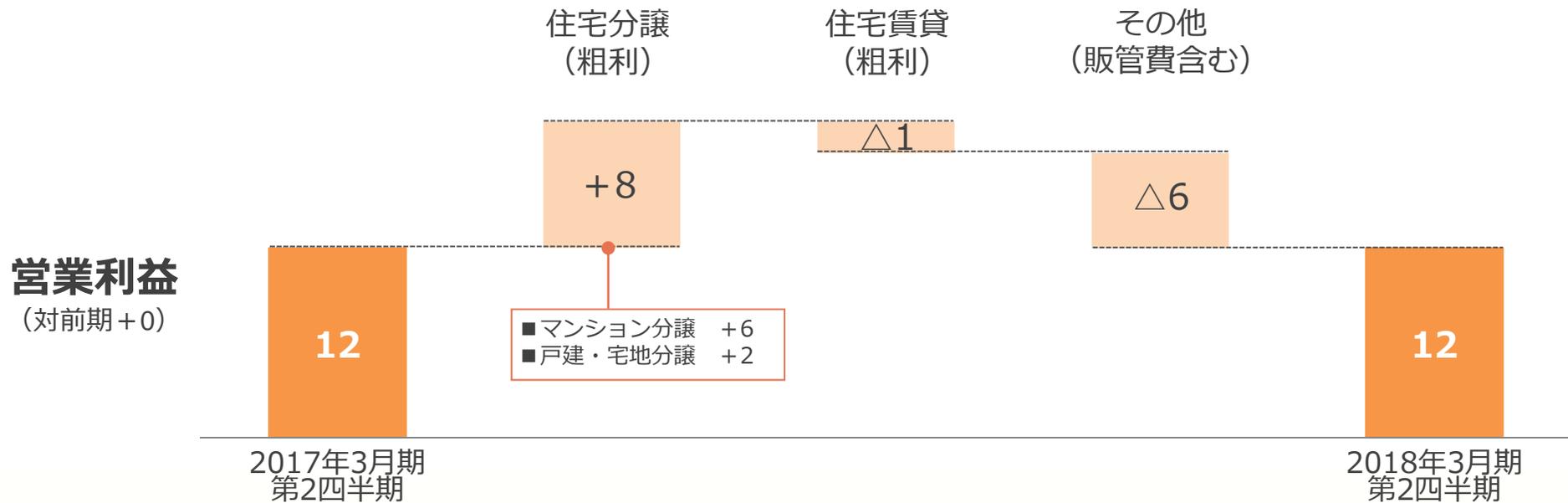
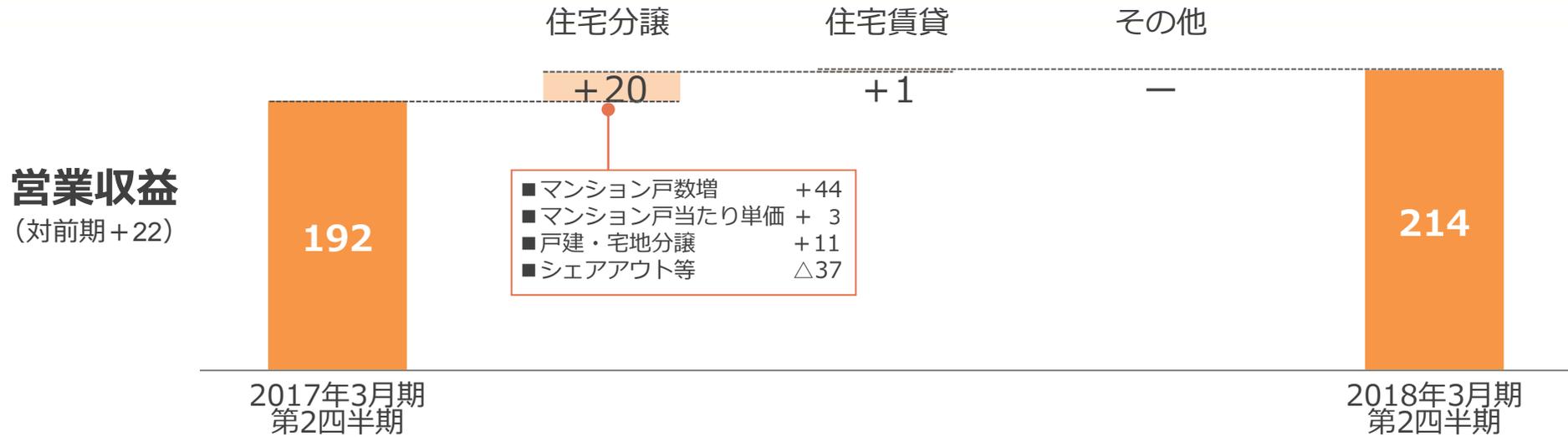
- 分譲マンションの計上戸数^{*1}の増加により増収となったが、分譲マンション原価の増加により、営業利益は横ばい



*1 シェアアウトを除く
*2 セグメント区分の変更後

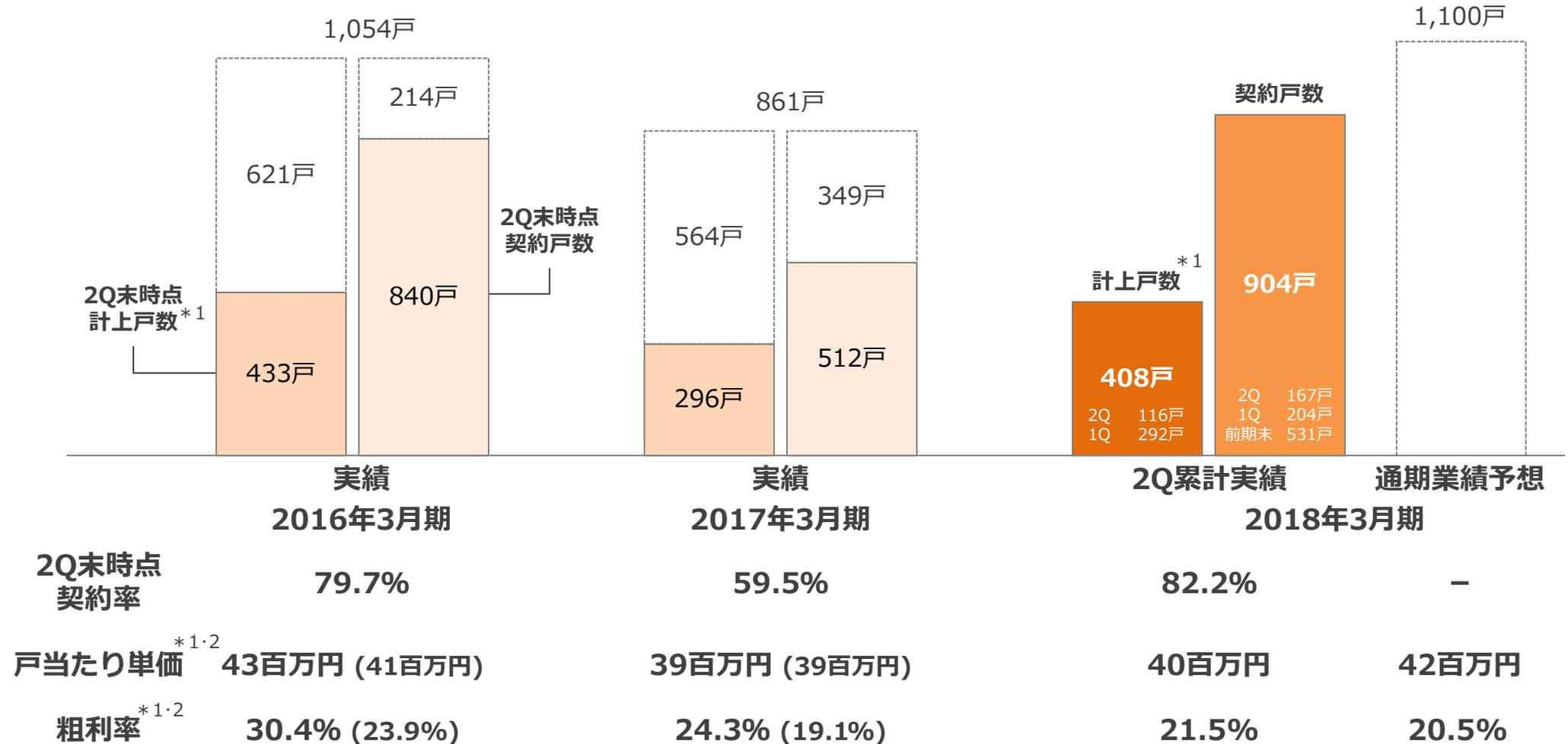
住宅事業 営業収益・営業利益増減要因

(単位：億円)



住宅事業 マンション販売状況

- 第2四半期に新たに167戸の契約を獲得し、2018年3月期 販売計画に対する契約率は82.2%まで進捗



*1 シェアアウトを除く

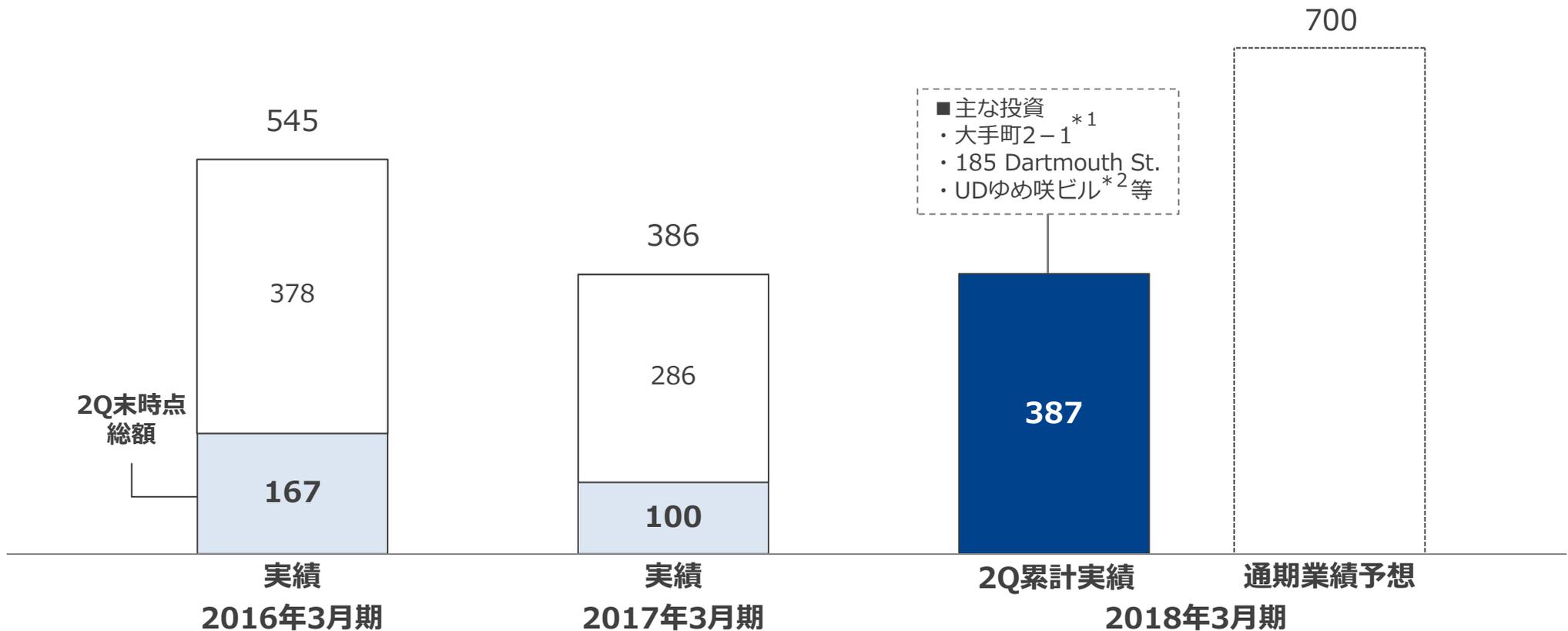
*2 2016年3月期～2017年3月期は第2四半期実績値、()内は年間実績値



投資額

- 大手町2-1^{*1} 及びUD ゆめ咲ビル^{*2} を中心とした既存プロジェクトへの投資、
185 Dartmouth Street（米国ボストン）の取得にともない、順調に進捗

(単位：億円)



*1 大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟の略称

*2 ユニバーサルシティ駅前プロジェクトから呼称変更

貸借対照表①

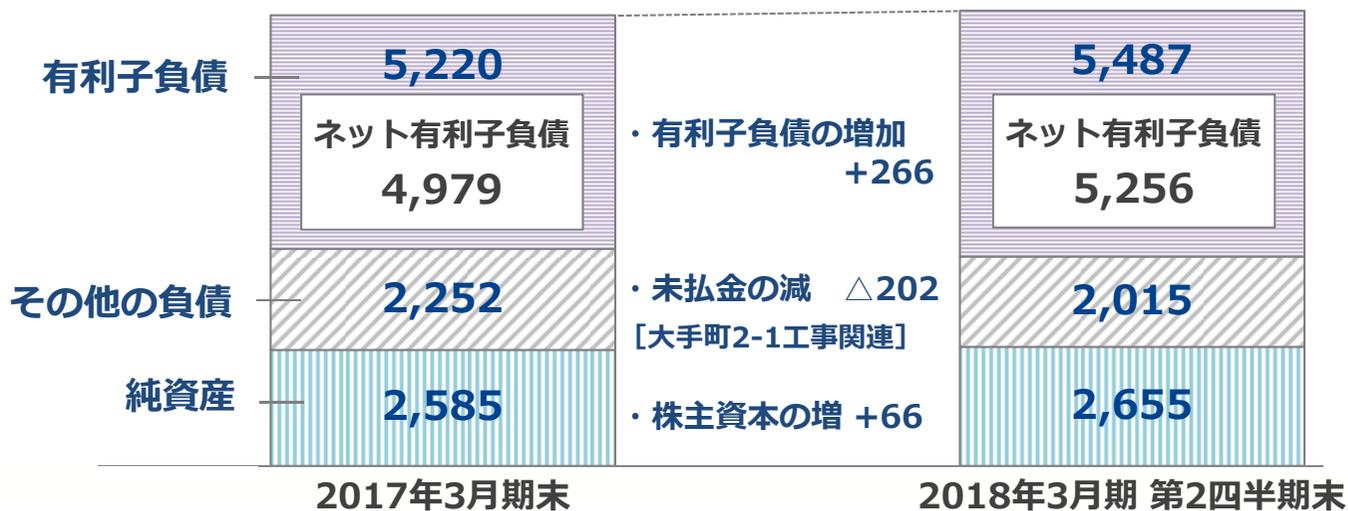
■ 資産の部

(単位：億円)



- 固定資産の新規取得等にともない、資産は拡大

■ 負債・純資産の部



- 投資資金の確保にともない、有利子負債は増加

- 平均金利 0.80%
(2017年3月期末：0.87%)
- 平均残存年数* 5.02年
(2017年3月期末：5.07年)

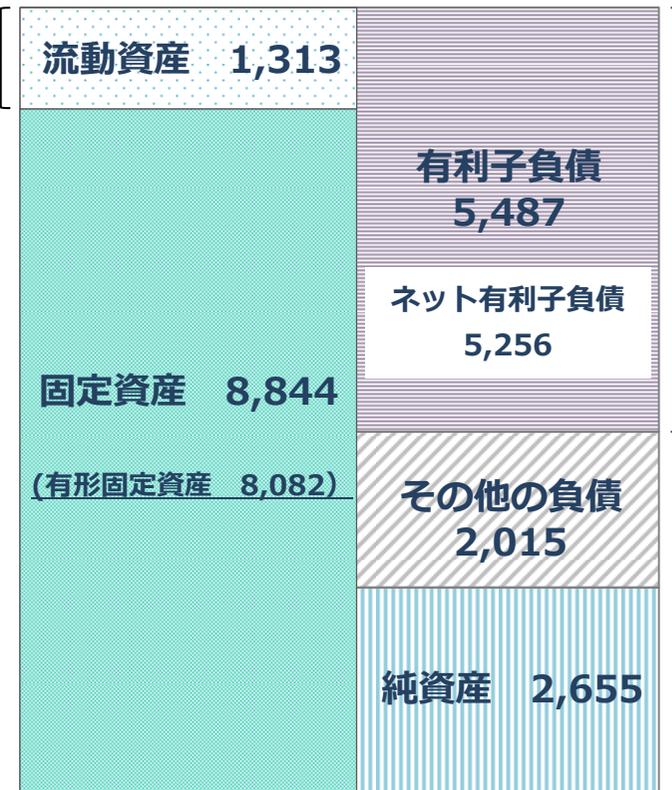
* 平均残存年数は、短期借入金を除く有利子負債を対象として算出



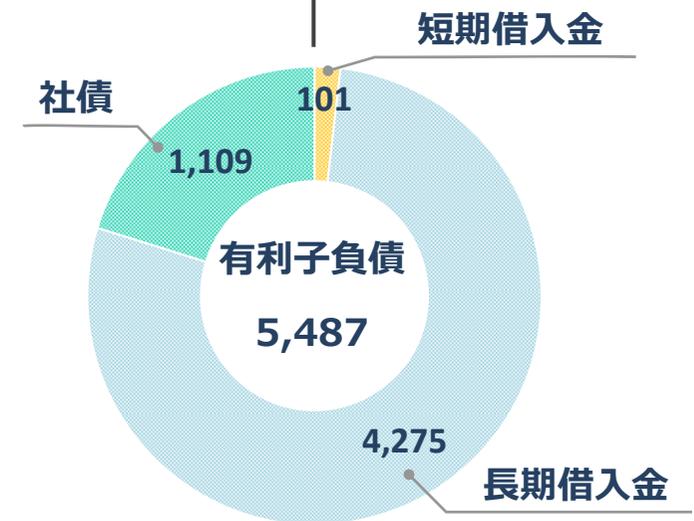
貸借対照表②

(単位：億円)

総資産 10,158



2018年3月期 第2四半期末



主な開発パイプライン



NTT都市開発

開発プロジェクト	延床面積	当社持分投資額	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202,000㎡ (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36,100㎡	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550億円	着工 → 開業 → 2020年春 (予定)		
ホテル・リゾート事業					
UDゆめ咲ビル (旧呼称:ユニバーサルシティ駅前プロジェクト)	約20,600㎡	約110億円	開業 → 2017年8月		
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38,200㎡	n/a	着工 → 開業 → 2018年夏 (予定)		
新風館再開発プロジェクト	約25,700㎡	n/a	着工 → 竣工 → 2019年8月 (予定)		
元清水小学校開発プロジェクト	約6,900㎡	n/a	着工 → 開業 → 2019年夏 (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	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)		

新規プロジェクトの取組み状況



NTT都市開発

複合開発	新橋一丁目プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> オフィスとホテルの複合施設として、2019年7月の竣工に向け、本年8月に着工
	原宿駅前プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設と賃貸レジデンスの複合施設として、2020年春の開業に向け、本年11月に本体工事 着工予定
ホテル・リゾート	UDゆめ咲ビル <small>(旧呼称:ユニバーサルシティ駅前プロジェクト)</small>	<ul style="list-style-type: none"> ホテルとブライダル複合施設として本年8月より営業開始
	滞在型スモールラグジュアリーホテル	<ul style="list-style-type: none"> (株)ひらまつとの提携により、2018年夏に沖縄県宜野座において第4号案件を開業予定
	新風館再開発プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ホテルと店舗の複合施設として、2019年8月の竣工に向け、本年10月に着工
	元清水小学校開発プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> 本年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
グローバル	185 Dartmouth Street (米国ボストン)	<ul style="list-style-type: none"> 現地デベロッパーとの共同事業として、本年5月に取得
住宅	サービス付き高齢者向け住宅	<ul style="list-style-type: none"> 上期にウエリスオリーブ鎌倉岩瀬、武蔵野関町を開業 下期に新たに1物件の開業を予定しており、全7物件まで拡大
新規	シェアオフィス	<ul style="list-style-type: none"> ワークスタイルの変化をとらえ、事業化に向けた検討を推進



APPENDIX

損益計算書

(単位：百万円)

区分	① 2017年3月期 第2四半期	② 2018年3月期 第2四半期	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年5月11日発表) ②/③ 進捗率
営業収益	68,545	72,792	+4,246		163,000 44.7%
営業費用	57,216	57,241	+25		
営業利益	11,329	15,550	+4,220		29,000 53.6%
営業外収益	1,396	1,581	+184	■ 営業外収益 +184 ・ 持分法による投資利益+221 (177→398)	
営業外費用	2,935	2,312	△ 623	■ 営業外費用 △623 ・ 支払利息 △324 (2,582→2,258)	
経常利益	9,790	14,819	+5,028		27,000 54.9%
特別損失	177	189	+11		
税金等調整前 四半期純利益	9,612	14,629	+5,017		
法人税等	2,331	3,959	+1,628		
四半期純利益	7,280	10,669	+3,388		
非支配株主に帰属する 四半期純利益	994	1,009	+14		
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	6,286	9,659	+3,373		17,500 55.2%
四半期包括利益	1,143	10,728	+9,584	■ 四半期包括利益 +9,584 ・ 四半期純利益 +3,388 ・ 為替換算調整勘定 +5,870 (△5,873→△3)	

セグメント別損益状況



NTT都市開発

(単位：百万円)

区分	①	②	②-①	主な増減内訳	③ 2018年3月期 業績予想 (2017年5月11日発表)		
	2017年3月期 第2四半期	2018年3月期 第2四半期	対前年同期 増減		②/③	進捗率	
オフィス・ 商業事業	営業収益	41,615	45,207	+3,591	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業収益 +3,591 ・ オフィス・商業賃貸 +916 新規 +503、既存 +2,302、その他 △1,889 ・ その他：配当収入+2,674 ■ 営業利益 +4,287 ・ オフィス・商業賃貸（粗利） +1,254 新規 +19、既存 +2,228、その他 △993 ・ その他（粗利）：配当収入+2,674 	90,000	50.2%
	営業利益	12,323	16,611	+4,287		30,000	55.4%
	営業利益率	29.6%	36.7%	+7.1 ポイント		33.3%	-
住宅事業	営業収益	19,215	21,468	+2,253	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業収益 +2,253 ・ 住宅分譲 +2,098 マンション +166、宅地分譲等 +1,181、その他 +750 ・ 住宅賃貸 +155 ■ 営業利益 +21 ・ 住宅分譲（粗利） +858 ・ 住宅賃貸（粗利） △170 ・ 販管費の増 △666 	58,000	37.0%
	営業利益	1,258	1,279	+21		5,000	25.6%
	営業利益率	6.5%	6.0%	△0.6 ポイント		8.6%	-
その他	営業収益	10,565	8,642	△1,923		20,000	43.2%
	営業利益	861	655	△205		1,500	43.7%
	営業利益率	8.2%	7.6%	△0.6 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2四半期末	②-① 対前期末増減	主な増減内訳
資産合計	1,005,898	1,015,866	+9,968	
流動資産	137,816	131,397	△ 6,418	
現金及び預金	16,945	18,026	+1,080	
たな卸資産	93,865	94,931	+1,066	
その他の流動資産	27,004	18,439	△ 8,565	■ 営業未収入金 △5,267 ・分譲マンション販売代金の入金等による減
（再掲）営業未収入金	9,026	3,759	△ 5,267	
固定資産	868,081	884,468	+16,386	
有形固定資産	797,557	808,248	+10,691	■ 有形固定資産 +10,691 ・取得 +19,308、減価償却 △8,717
無形固定資産	25,228	25,913	+685	
投資その他の資産	45,296	50,306	+5,010	
負債合計	747,341	750,294	+2,953	
流動負債	112,792	140,456	+27,664	
短期有利子負債	53,974	105,304	+51,329	■ 有利子負債 +26,622 ネット有利子負債 +27,699
その他の流動負債	58,817	35,152	△ 23,665	■ その他の流動負債 △23,665 ・未払金等の減
固定負債	634,548	609,838	△ 24,710	
長期有利子負債	468,108	443,400	△ 24,707	
その他の固定負債	166,440	166,437	△ 3	
純資産合計	258,556	265,571	+7,014	
株主資本	209,604	216,302	+6,697	■ 株主資本 +6,697 ・親会社株主に帰属する四半期純利益 +9,659 ・配当金 △2,962
その他の包括利益累計額	3,067	3,125	+58	
非支配株主持分	45,884	46,143	+258	
負債純資産合計	1,005,898	1,015,866	+9,968	

キャッシュ・フロー計算書



NTT都市開発

(単位：百万円)

区分	① 2017年3月期 第2四半期	② 2018年3月期 第2四半期	②-① 対前年同期 増減	主な内訳
営業活動によるキャッシュ・フロー (A)	17,114	16,671	△ 443	
税金等調整前四半期純利益	9,612	14,629	+5,017	
減価償却費	9,276	9,144	△ 131	
その他の営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,773	△ 7,103	△ 5,329	
売上債権の増減額(△：増加)	4,345	5,278	+933	
たな卸資産の増減額(△：増加)	△ 1,032	△ 1,139	△ 107	
仕入債務の増減額(△：減少)	△ 4,710	△ 3,024	+1,686	
受入敷金保証金の増減額(△：減少)	1,472	570	△ 902	
法人税等の支払額又は還付額(△：支払額)	1,100	△ 6,965	△ 8,065	
その他	△ 2,948	△ 1,822	+1,126	
投資活動によるキャッシュ・フロー (B)	△ 14,987	△ 40,504	△ 25,516	
有形固定資産の取得による支出	△ 15,387	△ 27,158	△ 11,771	・有形固定資産の取得 △27,158 (主な設備投資 大手町2-1、UDゆめ咲ビル等)
投資有価証券の取得による支出	—	△ 2,653	△ 2,653	
投資有価証券の払戻による収入	1,594	33	△ 1,560	
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△ 10,549	△ 10,549	・連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 △10,549 (185 Dartmouth Street)
その他の投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,194	△ 175	+1,018	
フリー・キャッシュ・フロー (A+B)	2,127	△ 23,833	△ 25,960	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,236	22,778	+24,015	
有利子負債の増減額(△：減少)	2,685	26,710	+24,024	
配当金の支払額	△ 2,961	△ 2,962	△ 1	
その他の財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 960	△ 968	△ 7	
現金及び現金同等物に係る換算差額	△ 275	△ 22	+252	
現金及び現金同等物の期首残高	16,106	23,954	+7,847	
現金及び現金同等物の期末残高	16,722	22,877	+6,154	

ディスクレームー



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。