

2017年3月期第3四半期決算概況

2017年2月2日

決算サマリー

(単位：億円)

区分	①	②	②－①	
	2016年3月期 第3四半期	2017年3月期 第3四半期	増減額	増減率
営業収益	1,057	1,182	+125	11.8%
営業利益	179	217	+38	21.4%
経常利益	152	196	+43	28.5%
税金等調整前 四半期純利益	121	192	+70	57.7%
四半期純利益	90	142	+52	57.6%
親会社株主に帰属 する四半期/当期純 利益	78	127	+48	62.1%

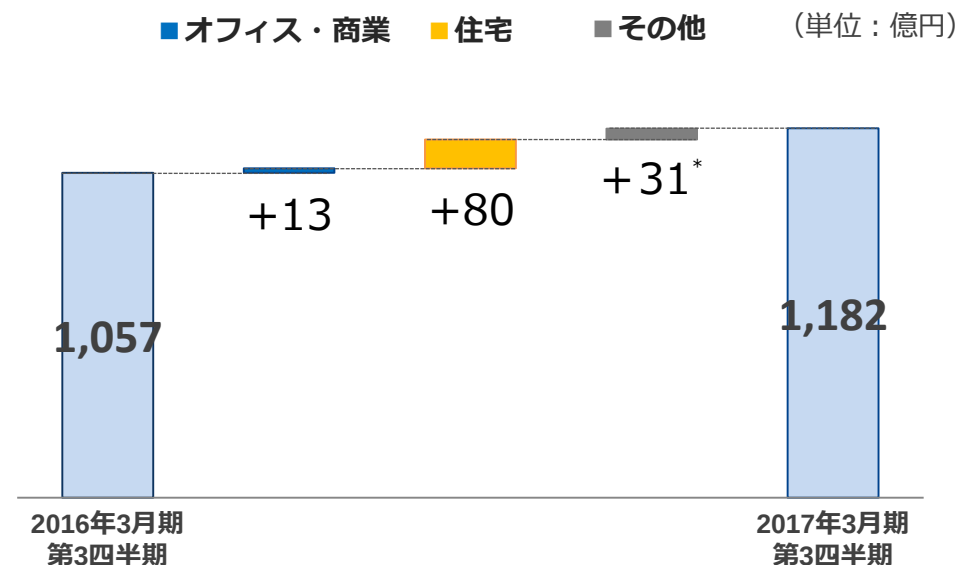
- 営業収益1,182億円・営業利益は217億円となり、増収増益
- 前年同期の物件売却損等もあり、純利益は127億円へ増益

決算サマリー増減要因

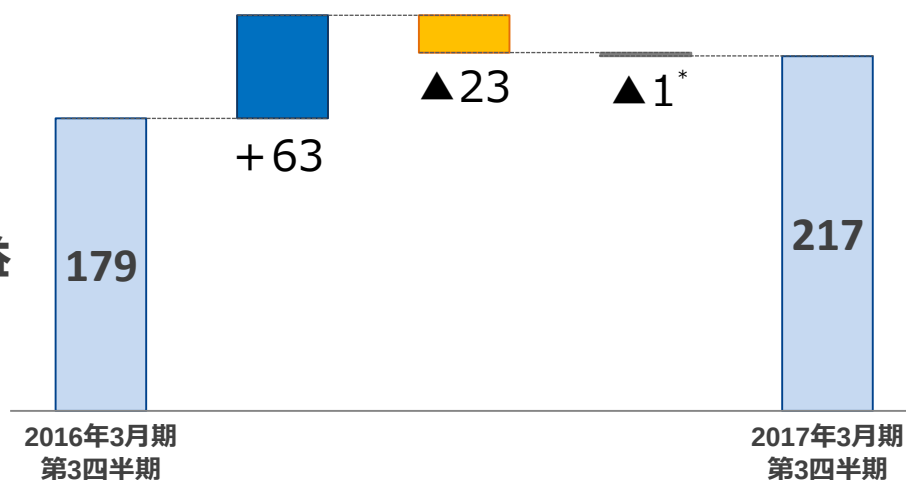
(単位：億円)

区分		① 2016年3月期 第3四半期	② 2017年3月期 第3四半期	②－① 対前年同期 増減
オフィス・ 商業事業	営業収益	661	675	+13
	営業利益	162	226	+63
	営業利益率	24.6%	33.5%	+8.9 ポイント
住宅事業	営業収益	311	392	+80
	営業利益	49	25	△ 23
	営業利益率	15.8%	6.6%	△9.2 ポイント
その他事業	営業収益	128	157	+29
	営業利益	9	12	+2
	営業利益率	7.7%	8.0%	+0.3 ポイント

営業収益
(対前期+125)



営業利益
(対前期+38)



*内部取引消去・全社販管費を含む

通期業績予想

- 第4四半期にマンション引渡しが集中し、物件売却も予定していることから、通期業績予想に対する進捗はほぼ想定通り

	通期業績予想	2017年3月期 第3四半期	計画進捗率
営業収益	1,900億円	1,182億円	62.2%
営業利益	310億円	217億円	70.1%
親会社株主に帰属する 四半期/当期純利益	170億円	127億円	75.2%

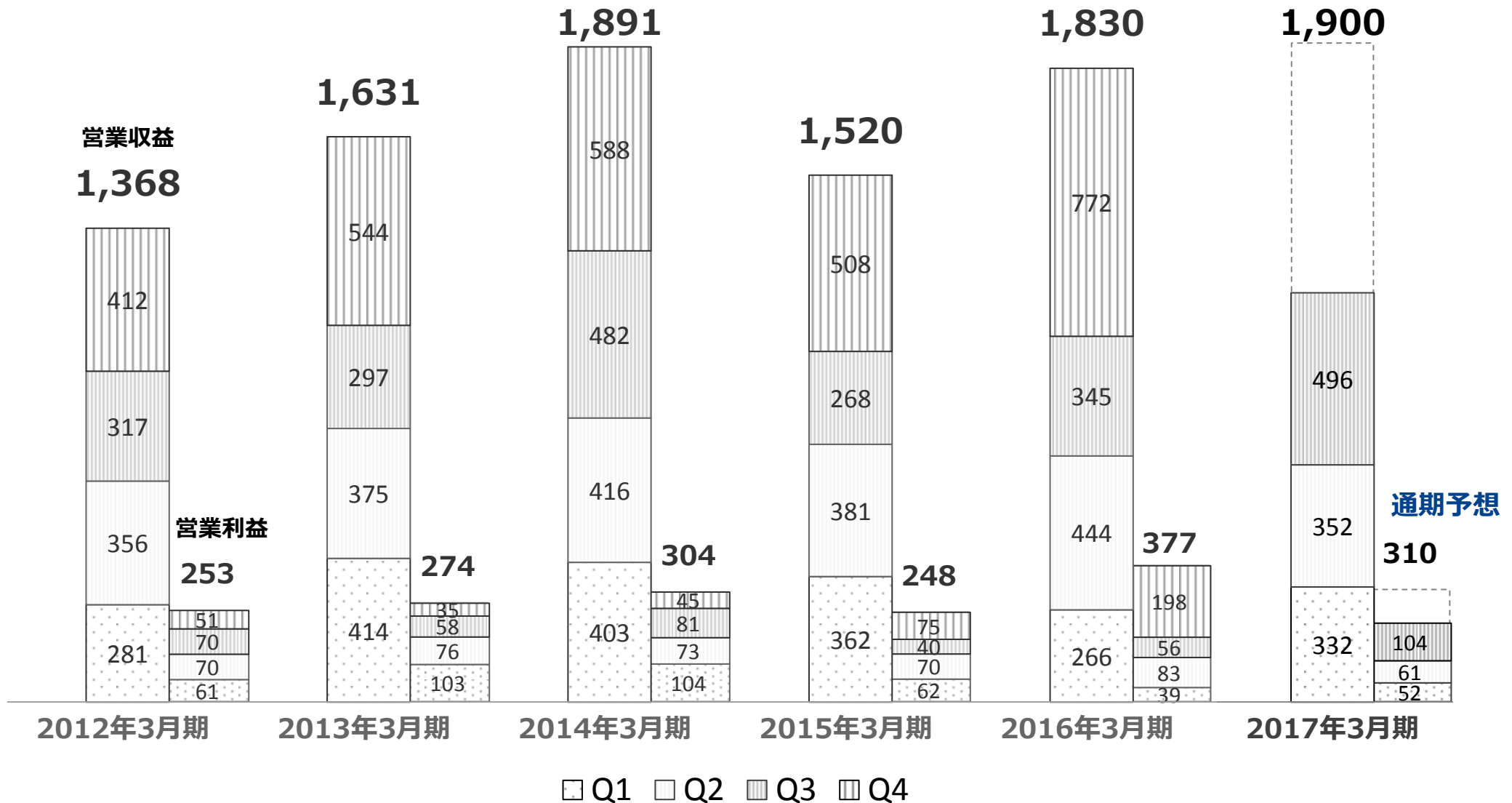
業績推移



NTT都市開発

(単位：億円)

通期予想





オフィス・商業事業

営業収益・営業利益

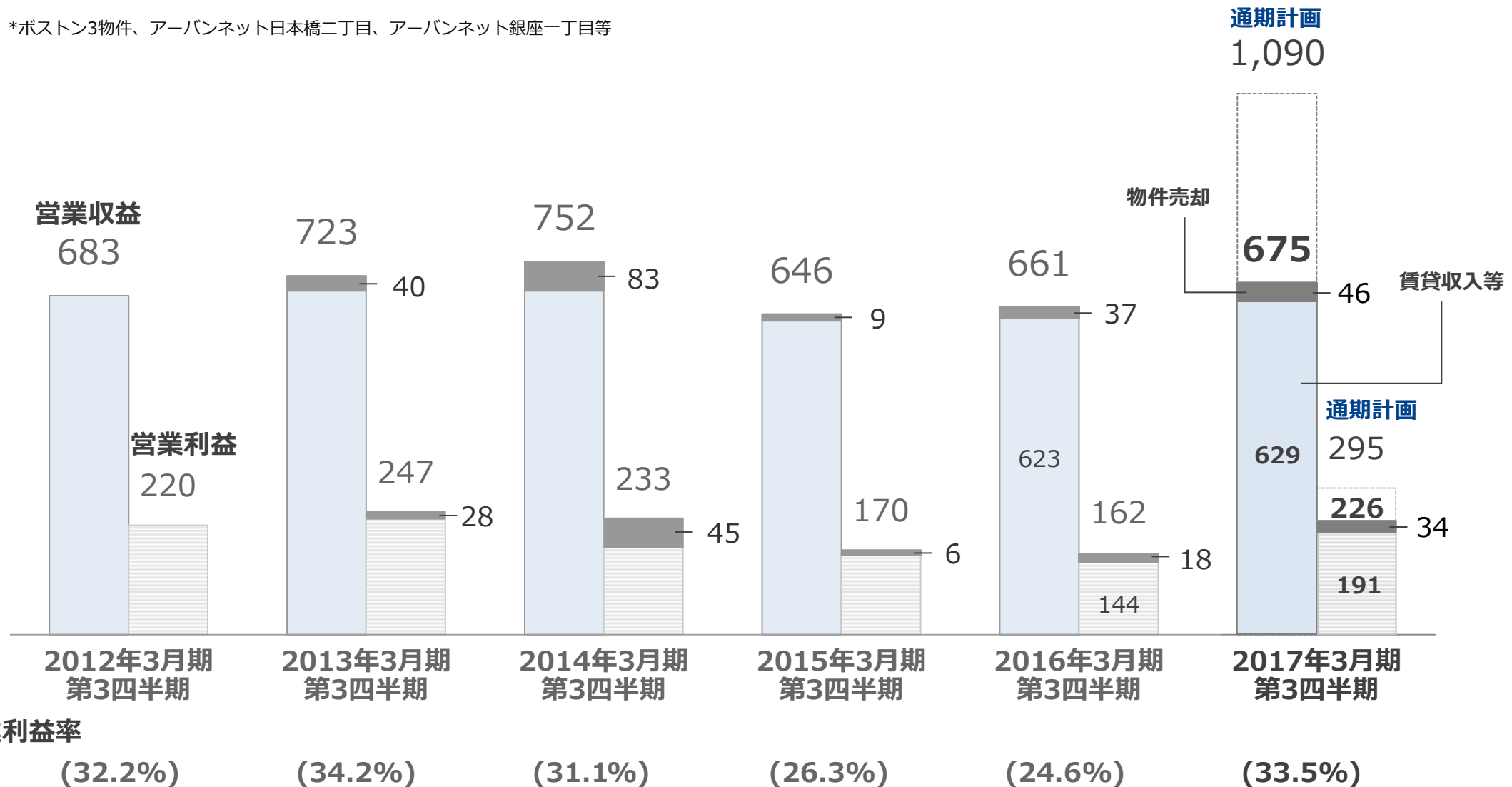


NTT都市開発

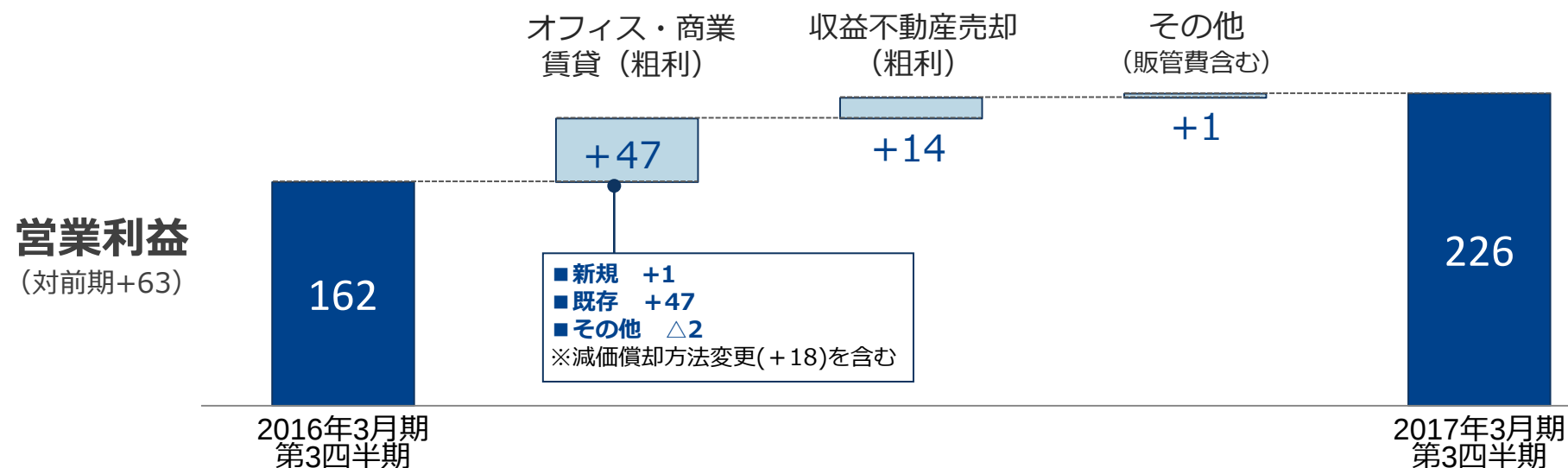
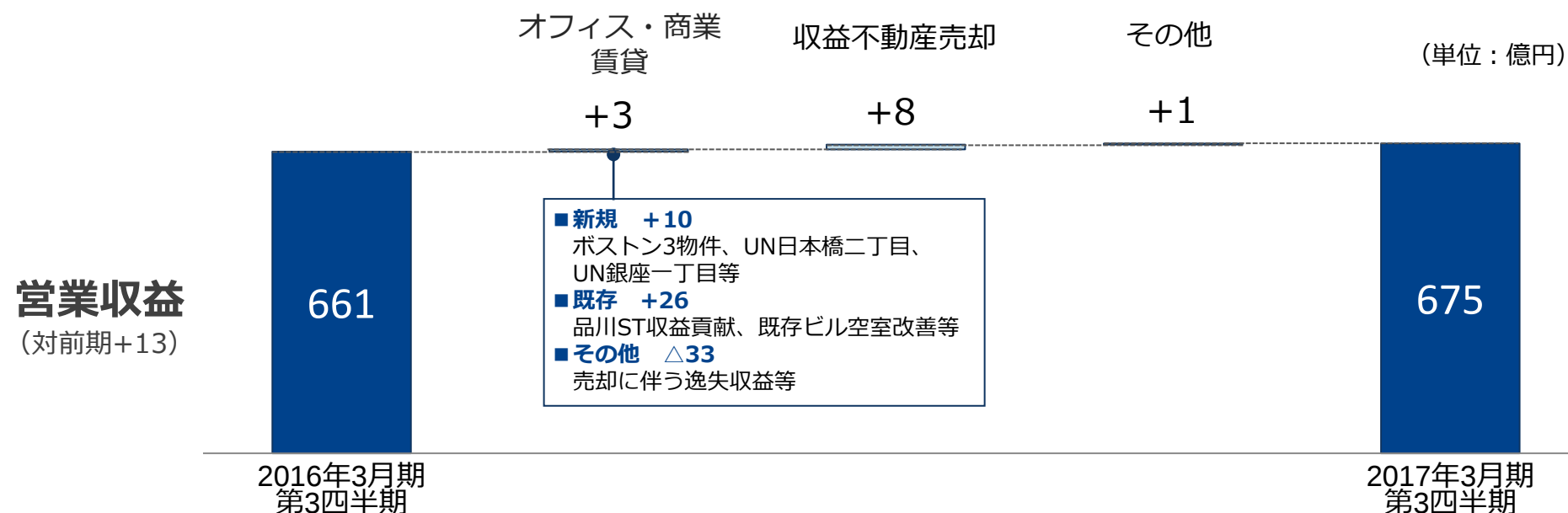
● 新規ビル*および品川シーズンテラスの収益貢献の増等により増収増益

(単位：億円)

*ボストン3物件、アーバンネット日本橋二丁目、アーバンネット銀座一丁目等



営業収益・営業利益増減要因

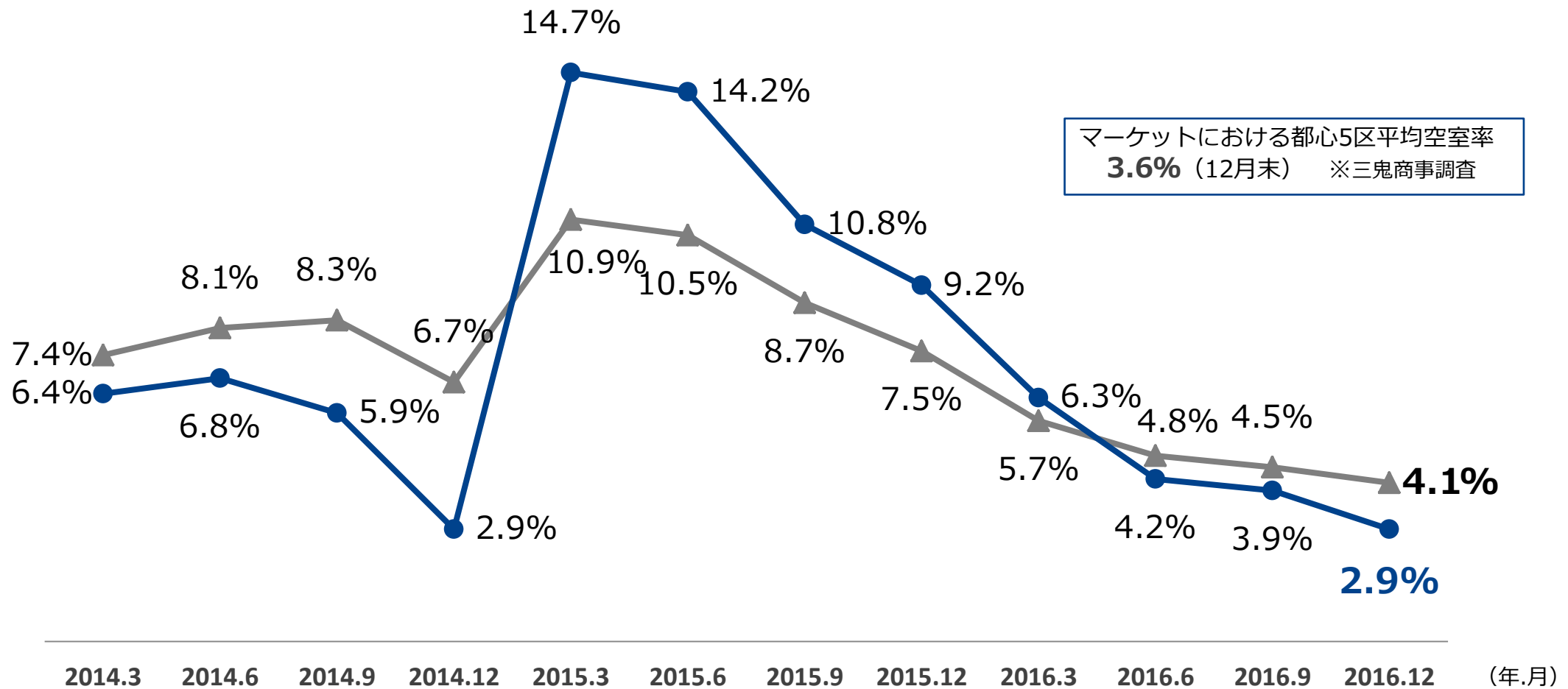


空室率



NTT都市開発

▲ 空室率（全国） ● 空室率（都心5区）



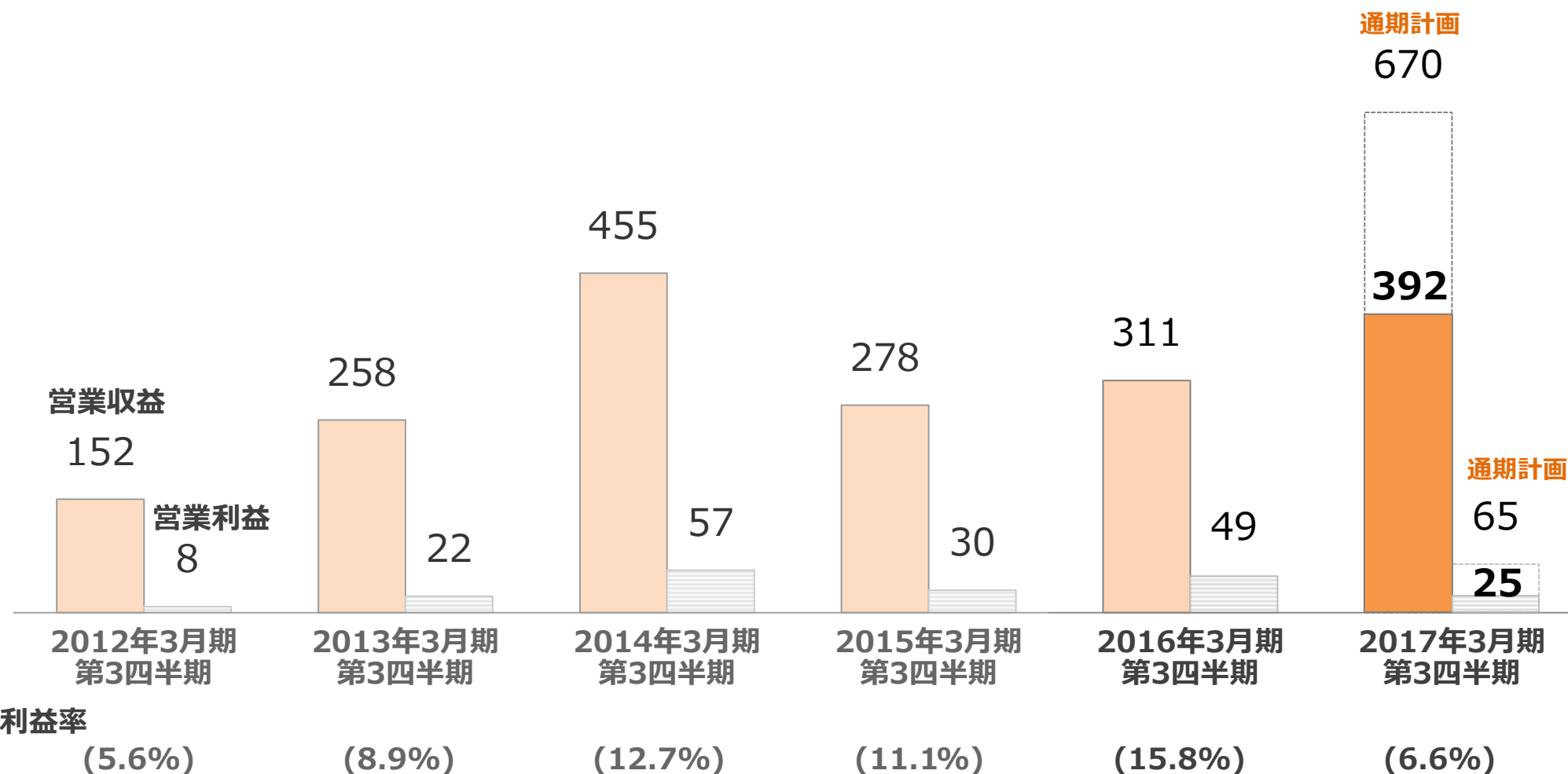


住宅事業

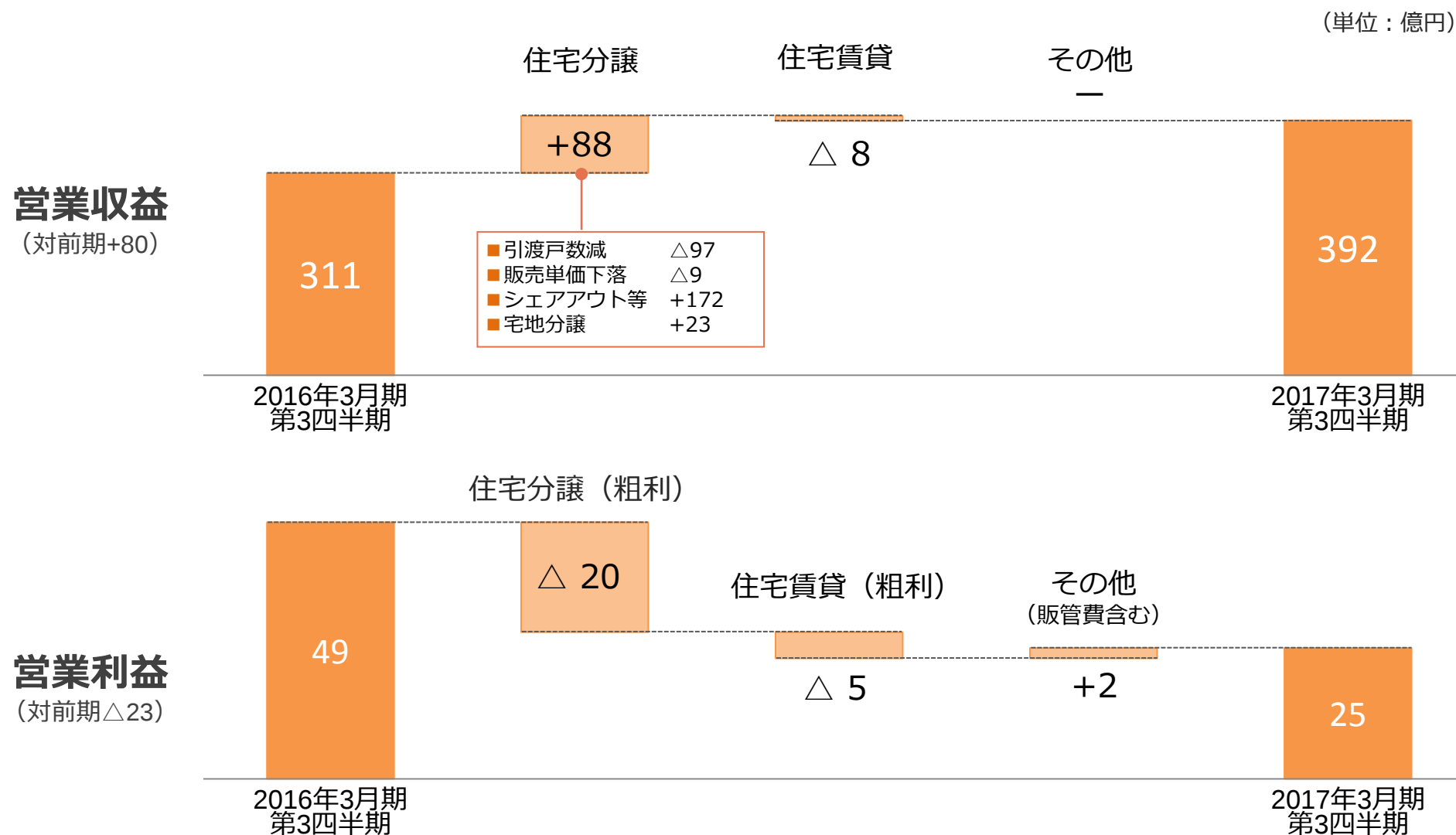
営業収益・営業利益

- 引渡戸数の減少および戸当たり単価の下落によりマンション販売は減収であるがシェアアウト等の増加により、住宅事業全体としては増収
- 引渡戸数の減少や営業利益率の低下等により減益

(単位：億円)



営業収益・営業利益増減要因



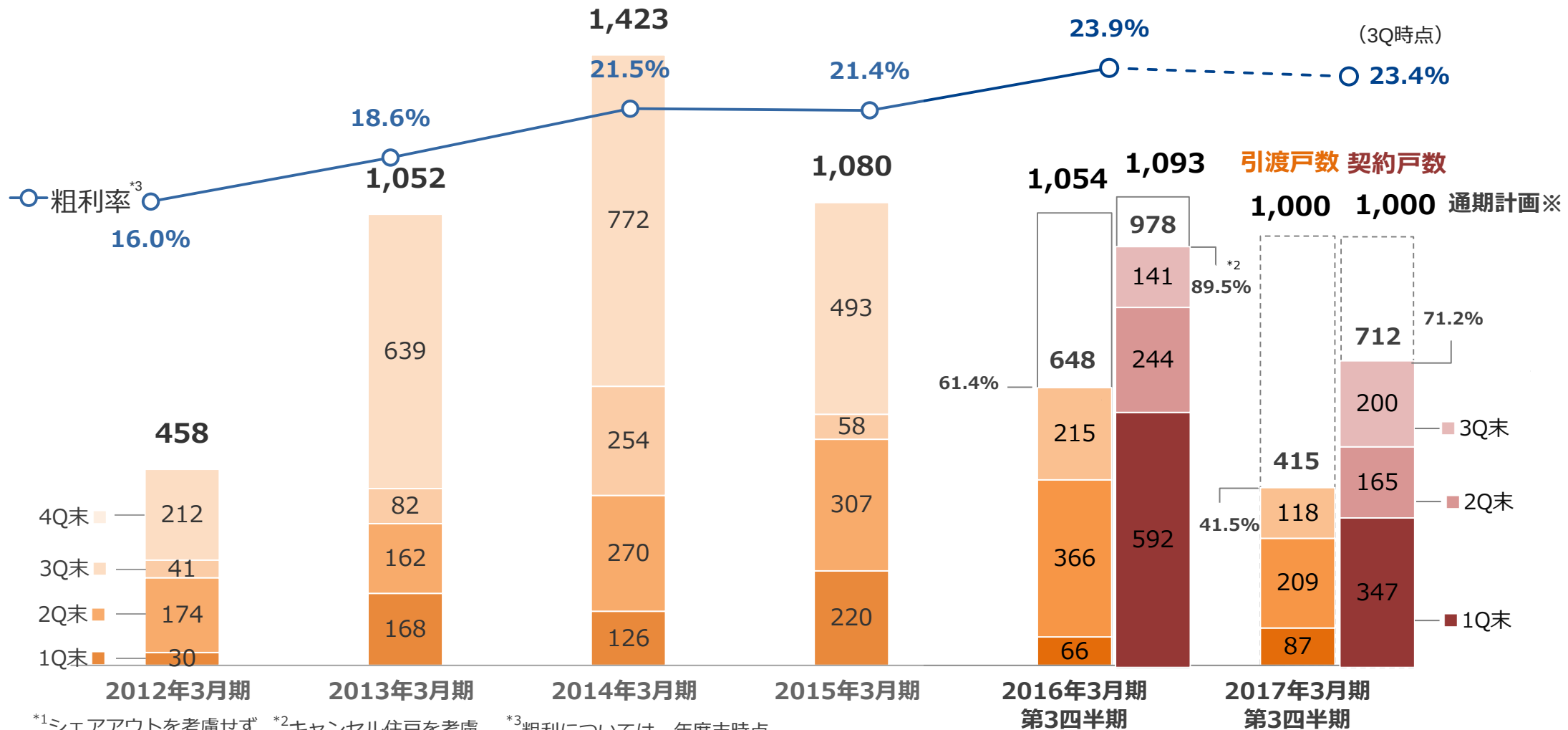
マンション販売状況



NTT都市開発

- 前年同期に比べ、引渡戸数は減少（648戸→415戸）
- 戸当たり単価^{*1}は郊外型の比重が高まり低下（41百万円→39百万円）

（単位：戸）



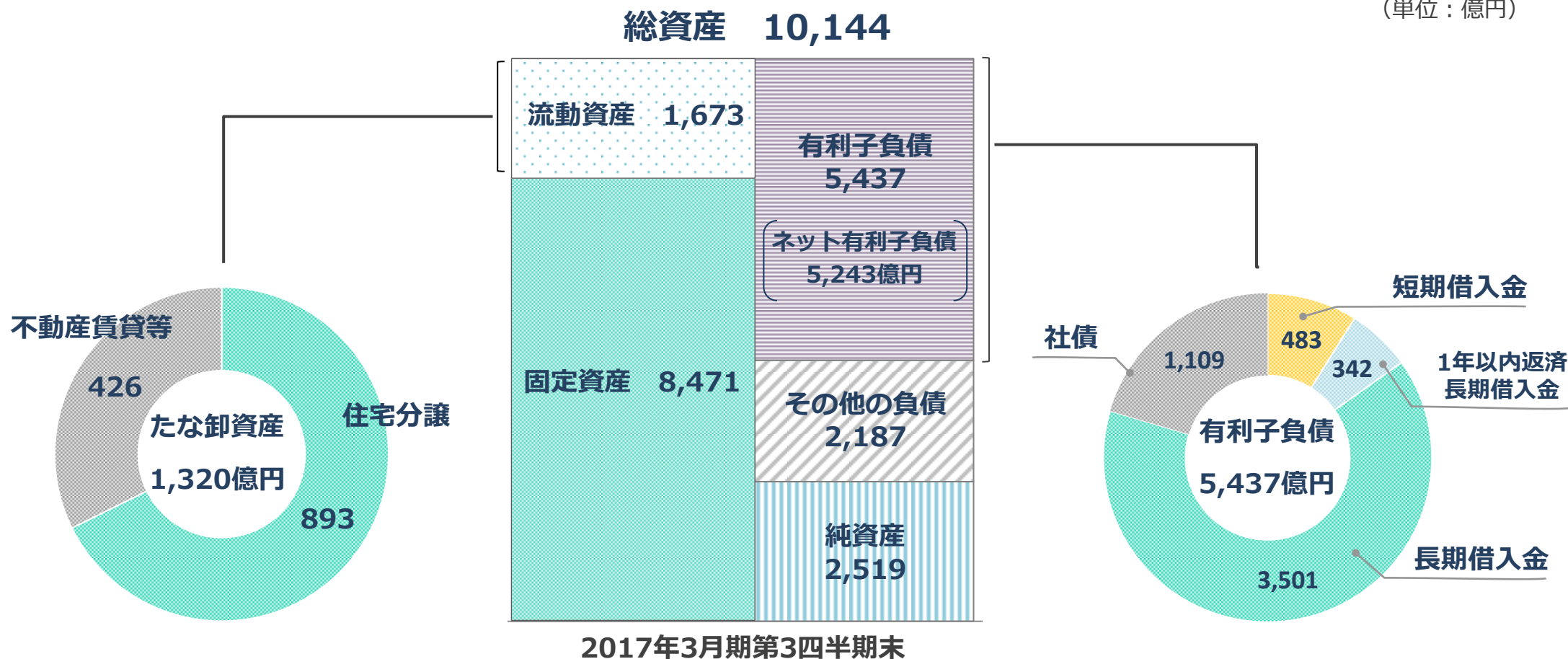
^{*1}シェアアウトを考慮せず ^{*2}キャンセル住戸を考慮 ^{*3}粗利については、年度末時点



財務状況等

貸借対照表

(単位：億円)



- 平均金利 0.83% (2016年3月期末：1.03%)
- 平均残存年数* 4.91年 (2016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

投資額



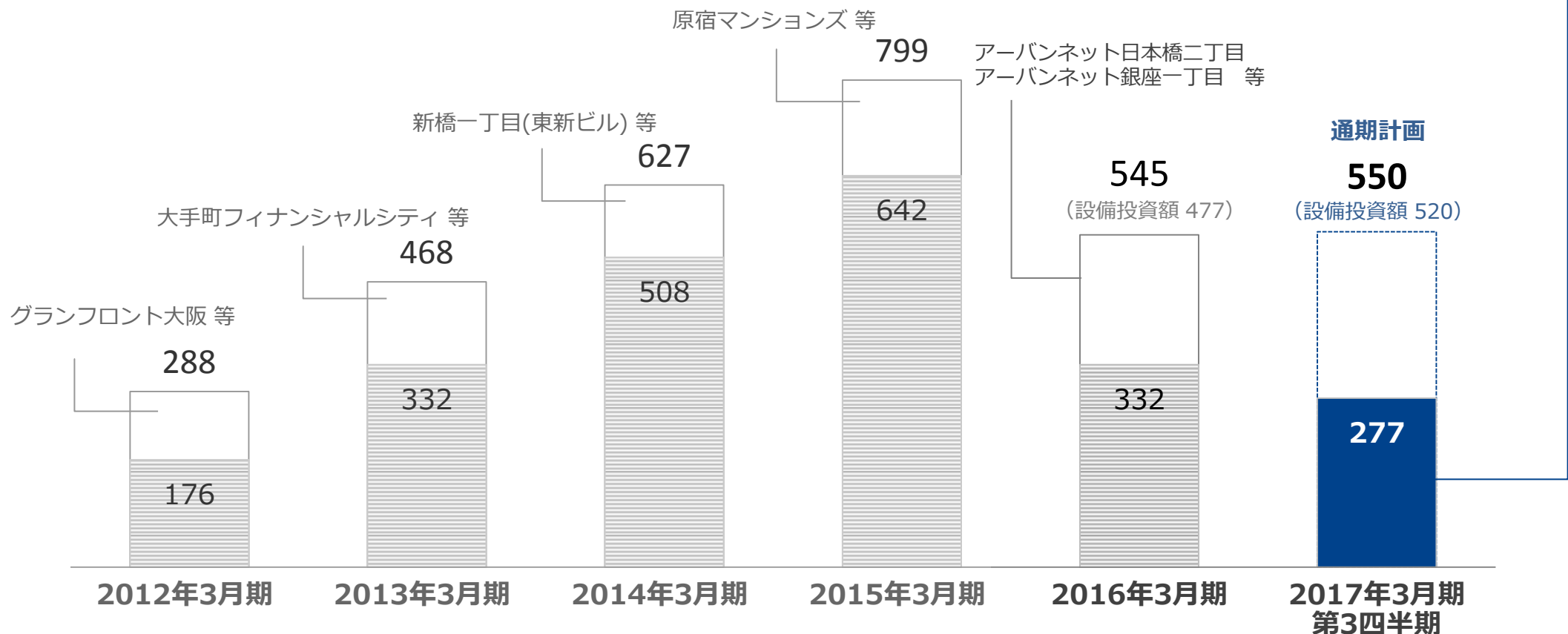
NTT都市開発

- 大手町2-1*、ユニバーサルシティ駅前プロジェクト、BCP対策等を概ね計画通り実施

(単位：億円)

■主な設備投資

- ・大手町2-1*
- ・ユニバーサルシティ駅前プロジェクト 等



* 大手町2-1は大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟の略称

開発プロジェクト



NTT都市開発

開発プロジェクト	延床面積	投資額 (当社持分)	2017.3期末 (2016年度末)	2019.3期末 (2018年度末)	2021.3期末～ (2020年度末～)
オフィス事業					
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35,900㎡	約440億円	着工	竣工	2019年6月 (予定)
商業事業					
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)
ユニバーサルシティ駅前プロジェクト	20,808㎡	約110億円	開業	2017年8月 (予定) ※ホテル部分	
滞在型モール「グジュアリー」開発 (ひらまつ)	-	-			
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)
元 清水小学校利活用プロジェクト	4,196㎡	n/a	開業		2018年度 (予定)
新風館再開発プロジェクト	約25,000㎡	n/a	着工	開業	2019年度 (予定)
グローバル事業 (リニューアルプロジェクト)					
1 King William Street (ロンドン)	約100,000sqf	約£100百万	竣工	2016年11月末 (竣工)	
125 West 25 th Street (ニューヨーク)	約138,000sqf	総事業費約\$110百万 ※当社事業持分約40%	竣工	2016年12月 (竣工)	
1015 18th Street (ワシントンD.C.)	約106,000sqf	n/a	竣工	2017年12月 (予定)	

中長期開発計画



NTT都市開発

開発プロジェクト

直近の事業進捗について

ロケーション

南青山プロジェクト①

- ・ 地元有志による再開発協議会が発足 (2016.10)

新橋西口プロジェクト②

- ・ 再開発準備組合の発足 (2016.3)
- ・ 事業協力者に選定

神田駅西口プロジェクト③

- ・ まちづくり協議会の発足 (2015.09)
- ・ 地元地権者と定期的に勉強会を実施

アーバンネット横浜ビル④

- ・ オフィスから住居系用途への事業転換を検討中

神戸駅前⑤

- ・ 住宅展示場に貸付中 (~2018)
- ・ 今後の再開発について検討中

中之島⑥

- ・ ブライダル施設に貸付中 (~2021)
- ・ 今後の再開発について検討中

NTTグループCRE

- ・ NTTグループ保有敷地の有効活用について、持株会社主導で検討実施中



最近のトピックス



NTT都市開発

主要分野

都心オフィス

■品川シーズンテラス

- ・リーシングの進捗率は約97%

住宅

■西田辺物件

- ・住宅開発用に取得した西田辺物件について、シャープ社の要請により売却

複合開発 (商業・住宅等)

■原宿駅前プロジェクト

- ・2020年春の開業を目指し、複合開発に向けた建替えについて本格始動

■ユニバーサルシティ駅前プロジェクト

- ・2017年8月、カンデオホテルズが運営するホテルがオープン予定。

成長分野

海外事業

■1 King William Street (ロンドン)

- ・リニューアル工事が11月末に完了
- ・NTTグループ企業が入居予定

■125 West 25th Street (ニューヨーク)

- ・リニューアル工事が完了後、12月売却実施

ホテル事業

■ハイアット リージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄

- ・ホテル運営会社をハイアット ホテルズ コーポレーションに決定
 - 2016年10月 工事着工
 - 2018年5月 工事竣工予定
 - 2018年夏 開業予定



参考資料

損益計算書



NTT都市開発

(単位：百万円)

区分	① 2016年3月期 第3四半期	② 2017年3月 期 第3四半期	②－① 対前年同期 増減	主な増減内訳	③ 2017年3月期 業績予想 (2016.5.11発表) ②/③ 進捗率
営業収益	105,728	118,239	+12,510	■ 営業収益 +12,510 ・ オフィス・商業事業 +1,328 ・ 住宅事業 +8,060	190,000 62.2%
営業費用	87,824	96,496	+8,671		
営業利益	17,904	21,743	+3,838	■ 営業利益 +3,838 ・ オフィス・商業事業 +6,367 ・ 住宅事業 △2,337	31,000 70.1%
営業外収益	1,915	2,037	+122		
営業外費用	4,521	4,117	△ 404		
経常利益	15,298	19,663	+4,365		28,000 70.2%
特別利益	395	—	△ 395	■ 特別利益 △395 ・ 固定資産売却益 △382 (382→—)	
特別損失	3,507	447	△ 3,060	■ 特別損失 △3,060 ・ 固定資産売却損 △1,759 (1,759→—) ・ 減損損失 △1,043 (1,043→—) ・ 固定資産除却損 △257 (705→447)	
税金等調整前 四半期純利益	12,186	19,216	+7,030		
法人税等	3,155	4,981	+1,826		
四半期純利益	9,030	14,234	+5,203	■ 法人税等 △1,826 ・ 増益影響 +2,320 ・ 法人税率引下げ影響 △423	
非支配株主に帰属 する四半期純利益	1,145	1,451	+305		
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	7,885	12,783	+4,898	■ 四半期包括利益 △274 ・ 四半期純利益 +5,203 (9,030→14,234) ・ 為替換算調整勘定 △5,871 (△940→△6,811) ・ その他有価証券評価差額金 +273 (△286→△12)	17,000 75.2%
四半期包括利益	7,717	7,443	△ 274		

セグメント別損益状況

(単位：百万円)

区分		① 2016年3月期 第3四半期*	② 2017年3月期 第3四半期	②－① 対前年同期 増減	主な増減内訳	③ 2017年3月期 業績予想 (2016.5.11発表) ②/③ 進捗率
オフィス・ 商業事業	営業収益	66,172	67,501	+1,328	■営業収益 +1,328 ・オフィス・商業賃貸 +378 既存 +2,645、新規 +1,046、その他 △3,314 ・収益不動産売却 +815	109,000 61.9%
	営業利益	16,264	22,631	+6,367	■営業利益 +6,367 ・オフィス・商業賃貸（粗利） +4,708 既存 +4,794、新規 +117、その他 △203 ・収益不動産売却（粗利） +1,496	29,500 76.7%
	営業利益率	24.6%	33.5%	+8.9 ポイント		27.1% -
住宅事業	営業収益	31,143	39,203	+8,060	■営業収益 +8,060 ・住宅分譲 +8,882 マンション +6,568、宅地分譲等 +2,313 ・住宅賃貸 △821	67,000 58.5%
	営業利益	4,908	2,571	△ 2,337	■営業利益 △2,337 ・住宅分譲（粗利） △2,002、住宅賃貸（粗利） △547 ・販管費の増 △213	6,500 39.6%
	営業利益率	15.8%	6.6%	△ 9.2 ポイント		9.7% -
その他の事業	営業収益	12,830	15,779	+2,948		18,000 87.7%
	営業利益	984	1,258	+274		1,500 83.9%
	営業利益率	7.7%	8.0%	+0.3 ポイント		8.3% -

* 2016年3月期第3四半期は、セグメント組替え後の数値

貸借対照表

(単位：百万円)

区分	①2016年3月期 期末	②2017年3月期 第3四半期末	②－① 対前期末増減	主な増減内訳
資産合計	1,033,557	1,014,479	△ 19,077	
流動資産	178,110	167,340	△ 10,769	■ たな卸資産 △9,355 ・住宅分譲 △11,704 ・不動産賃貸 +2,221
現金及び預金	14,846	18,916	+4,069	
たな卸資産	141,418	132,062	△ 9,355	
その他の流動資産	21,845	16,361	△ 5,484	
(再掲) 営業未収入金	9,170	4,366	△ 4,804	
固定資産	855,447	847,139	△ 8,307	■ 有形固定資産 △7,993 ・取得 +11,750、減価償却 △12,208、為替 △7,481
有形固定資産	781,895	773,901	△ 7,993	
無形固定資産	25,994	25,119	△ 875	
投資その他の資産	47,557	48,118	+561	
負債合計	781,651	762,485	△ 19,166	
流動負債	115,462	134,527	+19,065	■ 有利子負債 △2,291 - ネット有利子負債 △5,499
短期有利子負債	63,305	82,575	+19,269	
その他の流動負債	52,156	51,951	△ 204	■ その他の流動負債 △204 ・未払金等の減 △25,694 ・長期末払金（大手町2-1）からの振替分 +21,342
固定負債	666,189	627,958	△ 38,231	■ その他の固定負債 △16,670 ・長期末払金（大手町2-1）△21,342（流動負債へ振替）
長期有利子負債	482,715	461,153	△ 21,561	
その他の固定負債	183,474	166,804	△ 16,670	
純資産合計	251,905	251,994	+88	
株主資本	198,846	205,705	+6,859	■ 株主資本 +6,859 ・親会社株主に帰属する四半期純利益 +12,783 ・配当金 △5,924
その他の包括利益累計額	7,187	396	△ 6,791	■ その他の包括利益累計額 △6,791 ・為替換算調整勘定 △6,811
非支配株主持分	45,871	45,891	+20	
負債純資産合計	1,033,557	1,014,479	△ 19,077	

新旧セグメント別損益情報（通期）

旧セグメント

区 分	2016年3月期
営業収益	1,830
不動産賃貸	1,209
分譲	488
その他	196
消去	△64
営業利益	377
不動産賃貸	367
分譲	50
その他	21
消去または全社	△62

新セグメント

（単位：億円）

区 分	2016年3月期 [*]	2017年3月期 業績予想	対前年増減
営業収益	1,830	1,900	+69
オフィス・商業	1,053	1,090	+36
住宅	644	670	+25
その他	196	180	△16
消去	△64	△40	+24
営業利益	377	310	△67
オフィス・商業	299	295	△4
住宅	118	65	△53
その他	21	15	△6
消去または全社	△62	△65	△2

^{*}新セグメントにおける概算値

セグメント区分の変更



NTT都市開発

変更前

不動産賃貸事業 営業収益：1,209億円	オフィス・商業 980億円
	住宅・その他 229億円

分譲事業 営業収益：488億円	マンション 469億円
	宅地分譲等 19億円
	その他 —

その他 営業収益：196億円	—
--------------------------	---

変更後

オフィス・商業賃貸 830億円	オフィス・商業事業 営業収益：1,053億円
収益不動産売却 219億円	
その他 3億円	

住宅分譲 488億円	住宅事業 営業収益：644億円
住宅賃貸 28億円	
その他 127億円	

—	その他 営業収益：196億円
---	--------------------------

* 2016年3月期末ベース。セグメント変更後の数値は概算値



主要物件概要

開発中プロジェクト：大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟



プロジェクト概要

所 在	東京都千代田区
主 な 用 途	オフィス、商業
土 地 面 積	約19,900㎡（A棟・B棟全体）
延 床 面 積	約202,000㎡（A棟全体） 〔約35,000㎡（当社持分）〕
建 物 規 模	地上35階、地下3階（A棟）
保 有 形 態	共同
着 工	2015年5月
竣 工	2018年7月（予定）

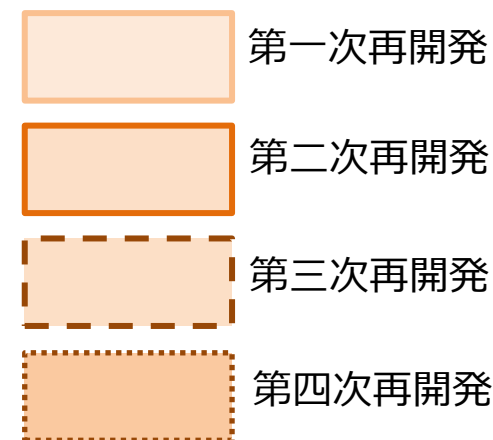


※パースは計画中的のものであり、変更になる可能性があります

NTT都市開発

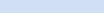
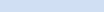


- ・大手町連鎖型開発
合同庁舎を皮切りに、大手町地区を連鎖的に再開発



- ・大手町二丁目地区第一種市街地
再開発事業（大手町2-1街区）



-  NTT都市開発
 保有物件（区分所有・借地権含む）
 NTTグループ
 保有物件（区分所有・借地権含む）

開発中プロジェクト：ユニバーサルシティ駅前プロジェクト



プロジェクト概要

所 在	大阪府大阪市
主 な 用 途	商業（ホテル、ブライダル）
土 地 面 積	2,639㎡
延 床 面 積	20,808㎡
建 物 規 模	地上17階、地下1階
客 室 数	390室
保 有 形 態	単独
開 業	2017年8月(予定) ※ホテル部分



※パースは計画中的のものであり、変更になる可能性があります

開発中プロジェクト：新風館再開発プロジェクト



※新風館（2016年3月末で閉館済）



京都電話局時代

開発概要：京都市有形文化財に指定されている旧京都電話局の建物を活かした複合開発

プロジェクト概要

所 在	京都府京都市
主 な 用 途	ホテル、商業
土 地 面 積	6,395㎡
延 床 面 積	約25,000㎡（予定）
建 物 規 模	地上7階、地下1階（予定）
客 室 数	約200室（予定）
保 有 形 態	単独
開 業	2019年度（予定）



開発中プロジェクト：元 清水小学校利活用プロジェクト



<現況>



<完成予想CG>

開発概要：歴史的価値の高い廃校となった清水小学校の校舎をホテルにコンバージョン

プロジェクト概要

所在地	京都府京都市
主な用途	ホテル、集会場等
土地面積	7,296㎡
延床面積	4,196㎡
建物規模	地上3階、地下1階
客室数	約40室（予定）
保有形態	京都市と土地賃貸借契約締結予定
開業	2018年度（予定）



※完成予想CGは計画段階のイメージであり、今後の協議により変更の可能性があります。

京都エリアマップ



NTT都市開発



開発中プロジェクト：ハイアット リージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄



プロジェクト概要

所 在	沖縄県国頭郡
主 な 用 途	ホテル
土 地 面 積	約40,000㎡
延 床 面 積	約38,200㎡（予定）
建 物 規 模	地上7階・地上3階・地上2階（予定）
客 室 数	約340室（予定）
保 有 形 態	共同事業
開 業	2018年夏（予定）



竣工済みプロジェクト：品川シーズンテラス

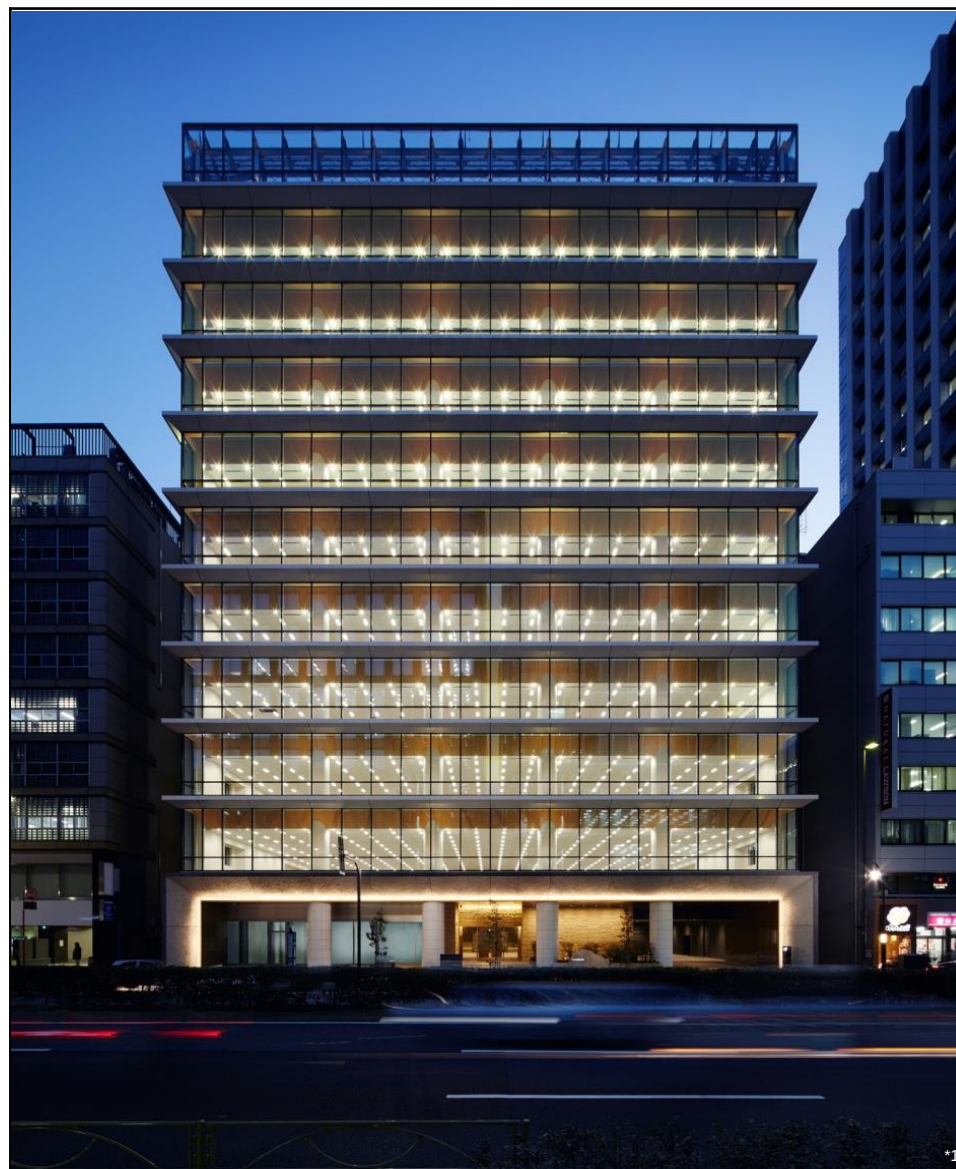


プロジェクト概要

所 在	東京都港区
主 な 用 途	オフィス、商業
土 地 面 積	49,547㎡（全体）
延 床 面 積	202,716㎡（全体）
建 物 規 模	地上32階、地下1階
保 有 形 態	共同
着 工	2012年2月
竣 工	2015年2月



竣工済みプロジェクト：アーバンネット日本橋二丁目ビル



プロジェクト概要

所 在	東京都中央区
主 な 用 途	オフィス
土 地 面 積	1,687㎡
延 床 面 積	14,795㎡
建 物 規 模	地上10階、地下1階
保 有 形 態	単独
着 工	2014年6月
竣 工	2016年1月



竣工済みプロジェクト：アーバンネット銀座一丁目ビル



プロジェクト概要

所 在	東京都中央区
主 な 用 途	オフィス
土 地 面 積	1,737㎡
延 床 面 積	11,720㎡
建 物 規 模	地上8階、地下1階
保 有 形 態	単独
着 工	2014年11月
竣 工	2016年2月



リニューアルプロジェクト : 1 King William Street



NTT都市開発



*リニューアル工事実施後

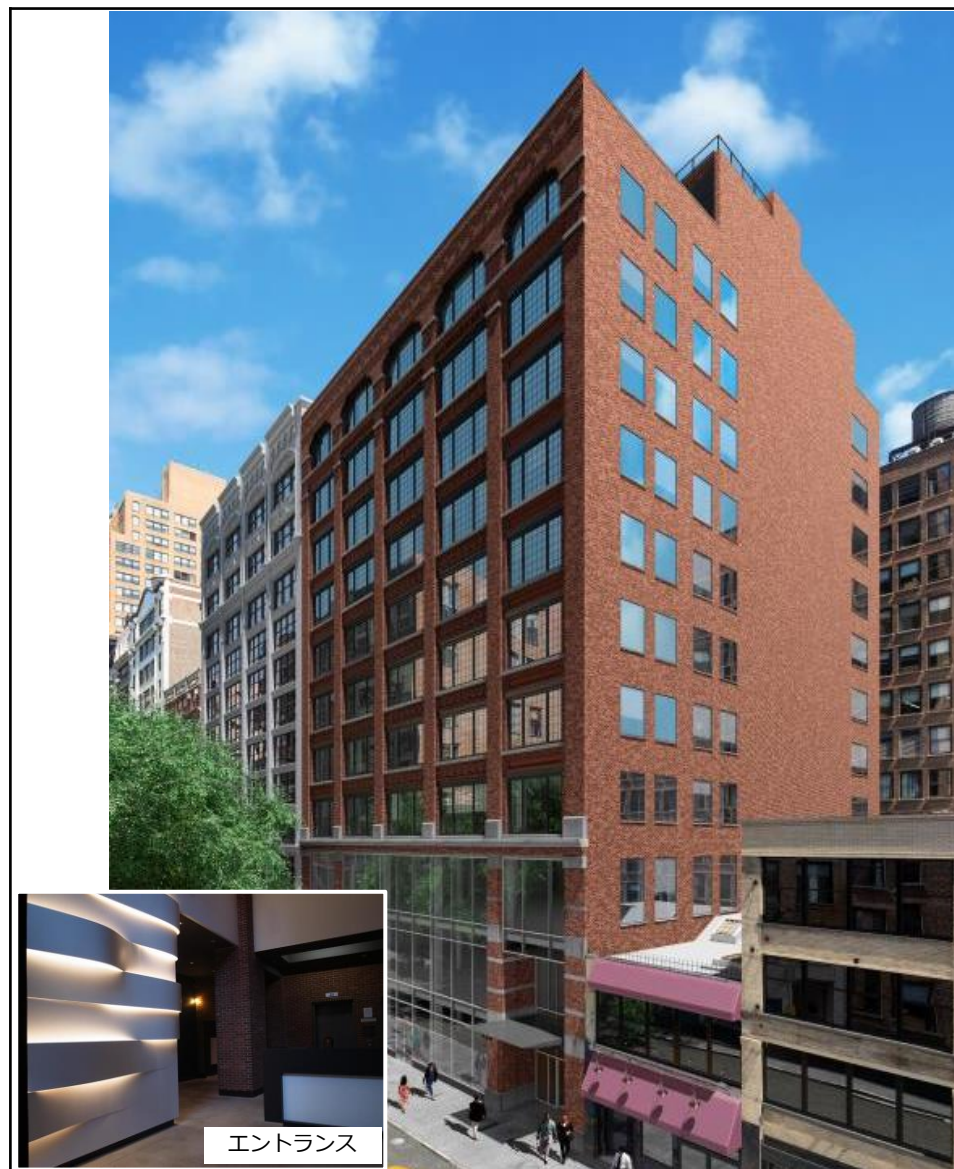
プロジェクト概要

所 在	ロンドン,英国
主 な 用 途	オフィス
貸 床 面 積	約10万sqf* (約9,300㎡*)
建 物 規 模	地上8階*、地下1階
保 有 形 態	単独
リニューアル 工 事 期 間	2014年8月～2016年11月



City of London航空写真

リニューアルプロジェクト : 125 West 25th Street



プロジェクト概要

所 在	ニューヨーク、米国
主 な 用 途	オフィス
貸 床 面 積	約13.8万sqf* (約12,800m ² *)
建 物 規 模	地上11階、地下1階
保 有 形 態	現地パートナーとのJV 〔 ・12月売却済み ・当社事業持分約40% 〕
リニューアル 工 事 期 間	2014年7月～2016年12月（売却済）



*リニューアル工事実施後

プロジェクトマップ（都心部）

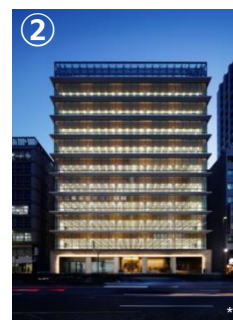
大手町を中心に、都心5区の好立地にオフィス・商業ビルを多数保有。



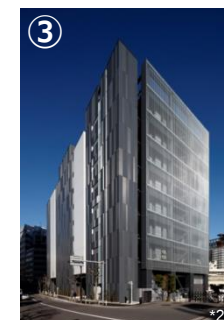
代表物件一覧



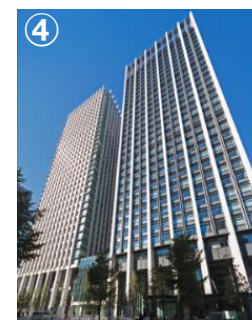
品川シーズンテラス



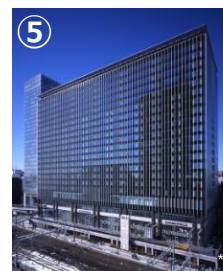
アーバンネット
日本橋二丁目ビル



アーバンネット
銀座一丁目ビル



大手町フィナンシャルシティ
ノースタワー



秋葉原UDX



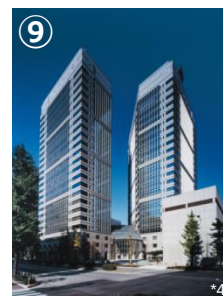
東京オペラシティ



JAビル・経団連会館



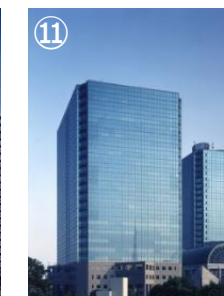
アーバンネット
大手町ビル



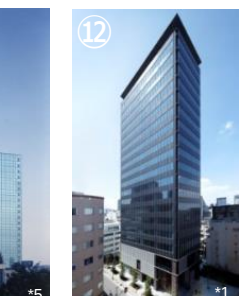
大手町ファーストスクエア



グランパーク

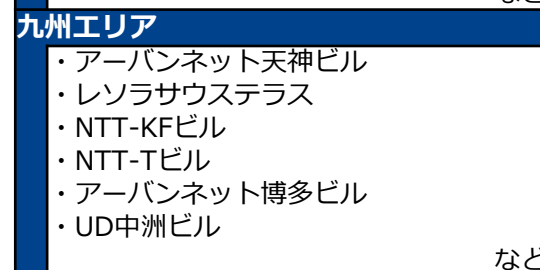
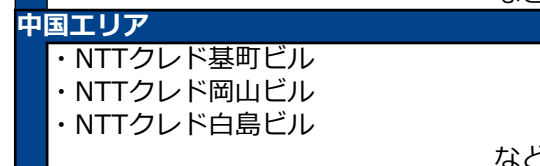
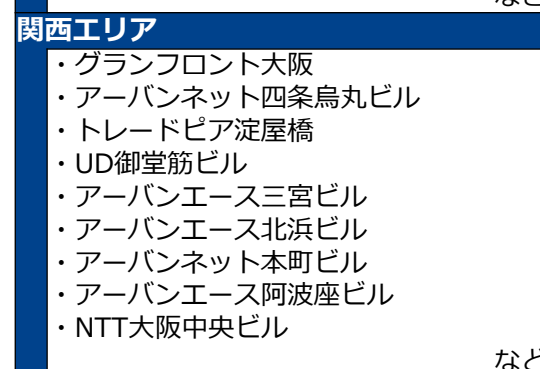
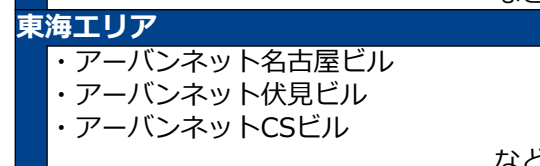
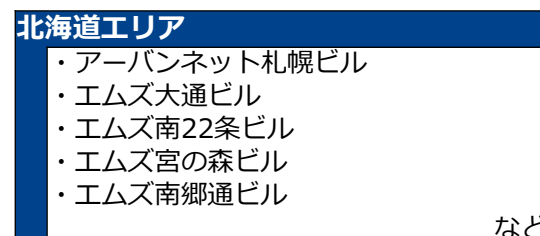


シーバンスN館

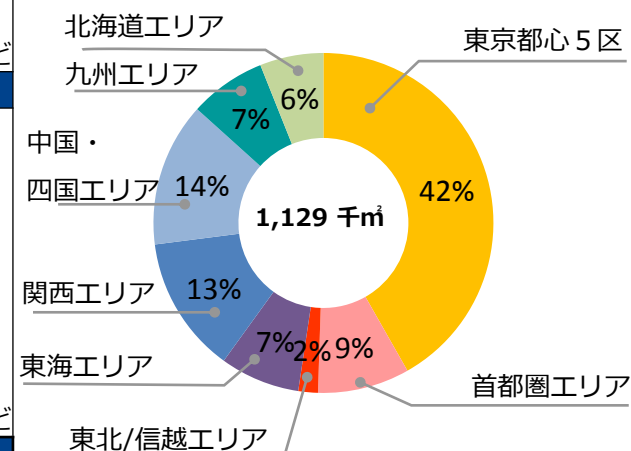


アーバンネット
神田ビル

プロジェクトマップ（全国）



■ エリア別貸付可能面積割合



※連結貸付可能面積（2016年12月31日）ベース
オフィス・商業施設のみ

プロジェクトマップ（グローバル）

U.S. (ボストン)

141 Tremont Street

27 School Street

Two Oliver Street



U.K. (ロンドン)

1 King William St.

20 Finsbury Circus

265 Strand



U.S. (ニューヨーク)

575 Lexington Avenue

799 Broadway



U.S. (ワシントン)

1015 18th Street



豪州（メルボルン）

- ・ 335 Grices Road 宅地開発プロジェクト
- ・ Annandale 宅地開発プロジェクト

ディスクレーマー



NTT都市開発

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。

[撮影]

- *1 フォワードストローク：P34, P38, P39
- *2 エスエス東京支店：P35
- *3 三輪晃久写真研究所：P38
- *4 ナカサ・アンド・パートナーズ：P38
- *5 門馬金昭写真事務所：P38
- *6 車田写真研究所：P39
- *7 川澄建築写真事務所：P39
- *8 伊東 浩：P39
- *9 Kevin Allen：P36