

ANNUAL REPORT 2017

アニュアルレポート 2017年3月期



NTT都市開発

NTT都市開発について	01
ミッション・ステートメント	01
歩み	02
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
会社情報	30



NTT都市開発

設立30周年を機に、コーポレートシンボルを一新いたしました。
これまでの信頼と実績をベースに、より一層、付加価値の高い
不動産サービスの創出に向け、進んでまいります。

Blue Crystal 誠実と革新の結晶

信頼を象徴するブルーは、お客様への誠実な姿勢の証です。
透明感あふれる多面体のフォルムは、未来を見据えた革新的なまちづくりと、
人々の輝く笑顔を表現しています。

企業理念

UD Statement

誠実に、革新的に 街を、心を、つないでいく

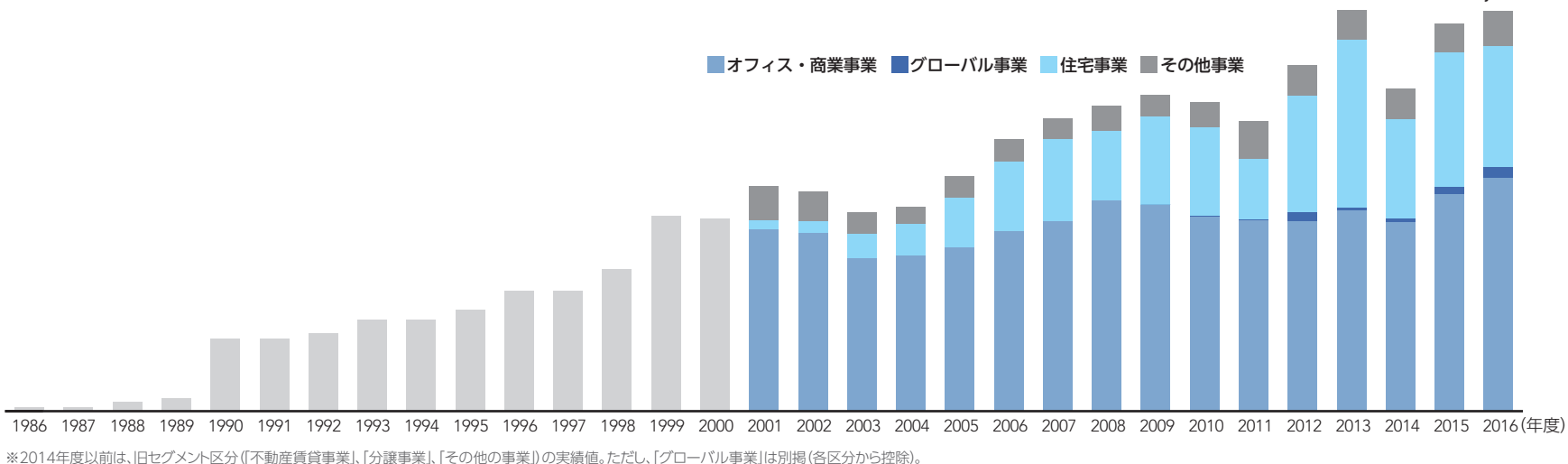
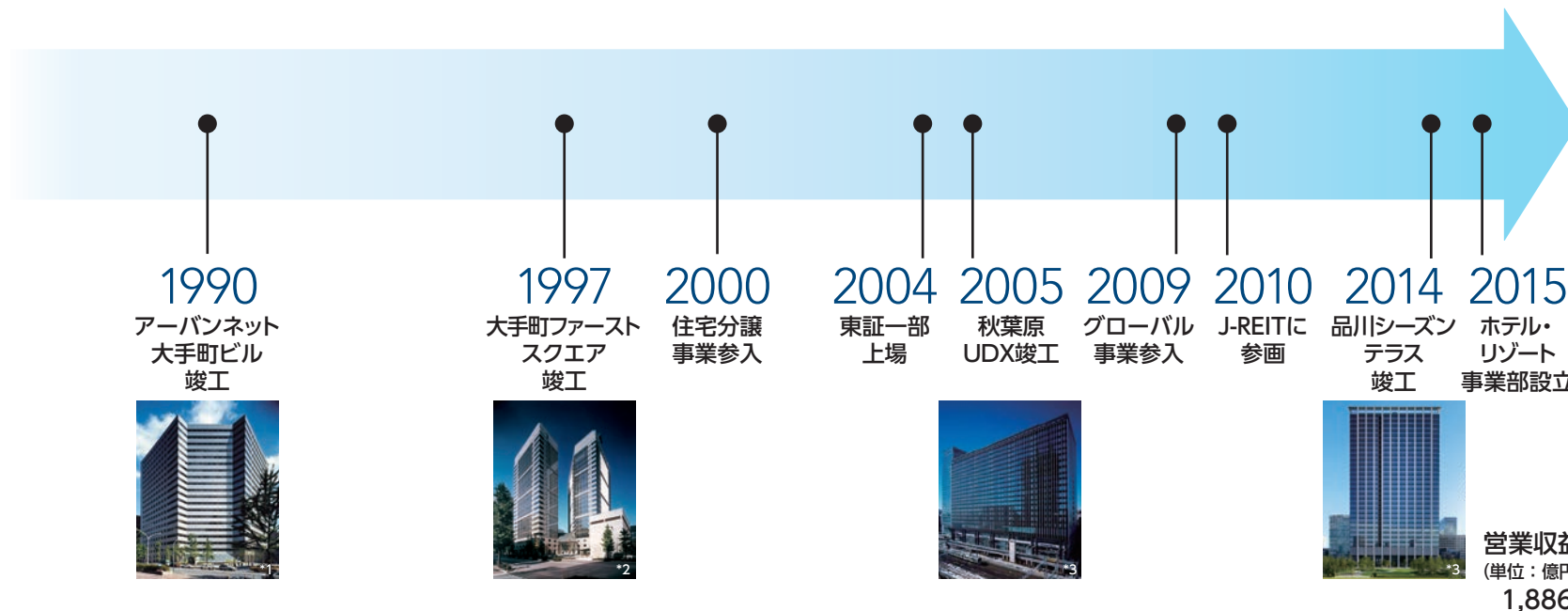
私たちは、
不動産サービスの提供を通じて、未来が見えるまちづくりに貢献するとともに、
お客様や地域社会の人々が満足し、
笑顔になっていただくことに最大の価値を見出します

そのために、
社会やお客様ニーズの変化を捉える感性を磨くとともに、
お客様志向を徹底し、
新たなサービスの創出に向け、
全社員が誠実に失敗を恐れず、チャレンジし続けることを約束致します

チャレンジの源泉は、
社員相互が尊重しあい、自由・活発な意見を述べる事が出来る社風にあると認識し、
全社員が笑顔で仕事に取り組みます

時代を読み、新しい未来を見つめ、
都市の発展に貢献する事業に挑戦しています

NTT都市開発について	01
ミッション・ステートメント	01
歩み	02
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
会社情報	30



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
会社情報	30

「中期ビジョン2018～さらなる成長をめざして～」の実現、
中長期的な企業価値の向上にむけて邁進してまいります

社長就任にあたって

このたび代表取締役社長に就任しました中川裕です。

当社は、NTTグループの総合不動産会社として1986年に設立され、30年が経ちました。オフィスビルの開発・賃貸事業を軸に成長し、商業事業、住宅事業、グローバル事業などへと事業領域を拡げ、近年ではホテル事業、高齢者向け住宅事業、リート等を加え、まちづくりといった大きなテーマに取り組むまでに成長しました。

これからの私の役割は、当社を築いた先人達が蒔いてきた種を大きく実らせていくことと考えており、立場の重さに身が引き締まる思いです。

コーポレートスローガン「誠実に、革新的に」を踏まえ、お客さまに臨む姿勢は「誠実に」、ビジネスの取り組み方は「革新的に」事業を進め、世の中に求められる企業として、これからの新たな30年を築いてまいりたいと考えております。

中期経営計画の進捗状況

当社は中期経営計画「中期ビジョン2018～さらなる成長をめざして～」に基づき、事業を進めてまいりました。最終年度である2018年度（2019年3月期）には営業収益2,000億円、営業利益300億円の目標を掲げております。



代表取締役社長

中川 裕

社長メッセージ

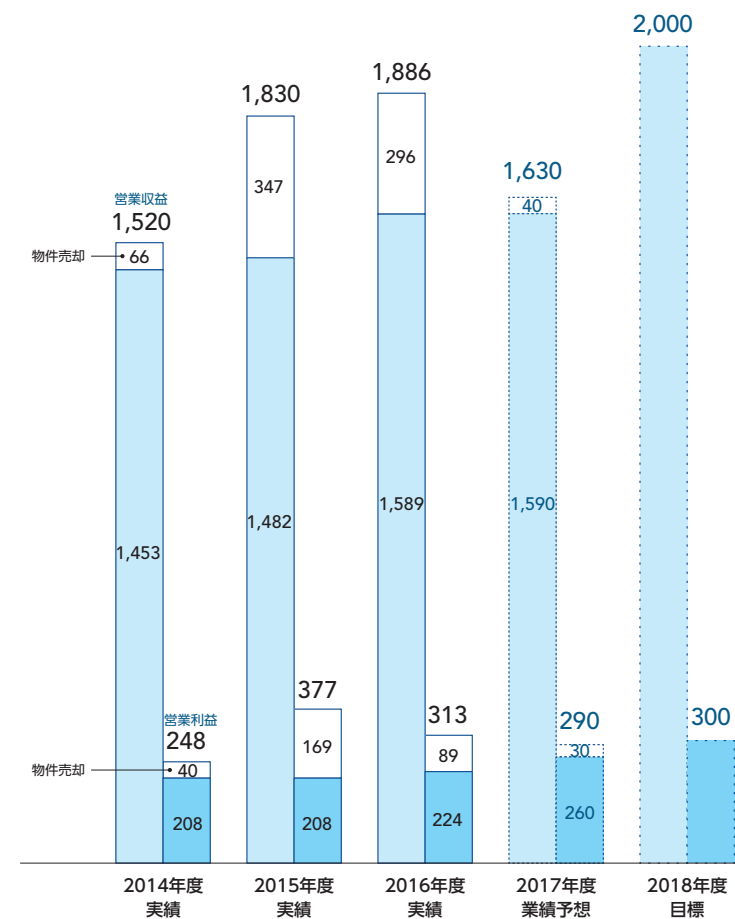
NTT都市開発について	01
社長メッセージ	03
特集 「歴史・文化」の継承と共生	07
連結財務ハイライト	11
At a Glance	12
NTT都市開発のビジネス	13
コーポレート・ガバナンス	21
役員一覧	23
独立役員からのメッセージ	24
CSRマネジメント	25
データサマリー	27
会社情報	30

2016年度(2017年3月期)は営業利益313億円と前年度に引き続き目標を達成しましたが、ポートフォリオの多様化に伴う一過性の物件売却益を含んだ実績であり、物件売却を除くベースでは営業利益224億円となりました。2017年度(2018年3月期)は営業利益260億円と増益を見込んでおり、2018年度(2019年3月期)はさらなる増益を果たしてまいりたいと考えております。

オフィス・商業事業においては、東京オリンピック前にオフィスビルの大量供給が想定されているため、テナントとのリレーションを強化し、安定的な事業運営の維持に努めるとともに、シェアオフィスなど新しいワークスタイルに応じたオフィスの提供にも取り組みます。住宅事業ではライフスタイルや人口動態の変化を踏まえ、お客さま目線の商品企画を行い、高齢者向け住宅事業、リノベーション分譲事業や賃貸マンション事業の展開などを通じてさらなる成長をめざします。また、グローバル事業については、英国や米国を中心として事業環境を適切に見極め実績を積んできたところであり、今後もリスク管理を徹底しながらグローバル事業を展開し、海外市場の成長力を収益源として取り込むとともに、ポートフォリオの分散も行ってまいります。

さらに持続的な成長に向け、「大手町2-1プロジェクト」や「新橋一丁目プロジェクト」などの複合開発、京都の「新風館再開発プロジェクト」や沖縄の「ハイアット リージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄」などのホテル開発等へ投資を行ってまいります。

中期経営計画の実績と計画
(単位:億円)



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
会社情報	30

地域社会との協調

当社は、日本全国の地域社会とともに成長してきたNTTというグループの中の総合不動産会社であり、各地域社会の歴史・文化などを尊重し、行政・地域社会の方々とともに長期的な視点に立って街の魅力づくりを検討してまいりました。

例えば京都では、歴史的建造物である大正時代の電話局の外観を活かしたホテルと商業の複合開発である「新風館再開発プロジェクト」、歴史的建造物をホテルにコンバージョンする「元清水小学校開発プロジェクト」など、歴史・文化の色濃い街並みと調和しつつ、地域の魅力



向上やコミュニティ活性化に寄与する開発計画を進めております。東京の「原宿駅前プロジェクト」では、再開発を通じて原宿駅前エリアの価値を高めることで地域の発展に貢献してまいります。

中長期的な企業価値の向上をめざして

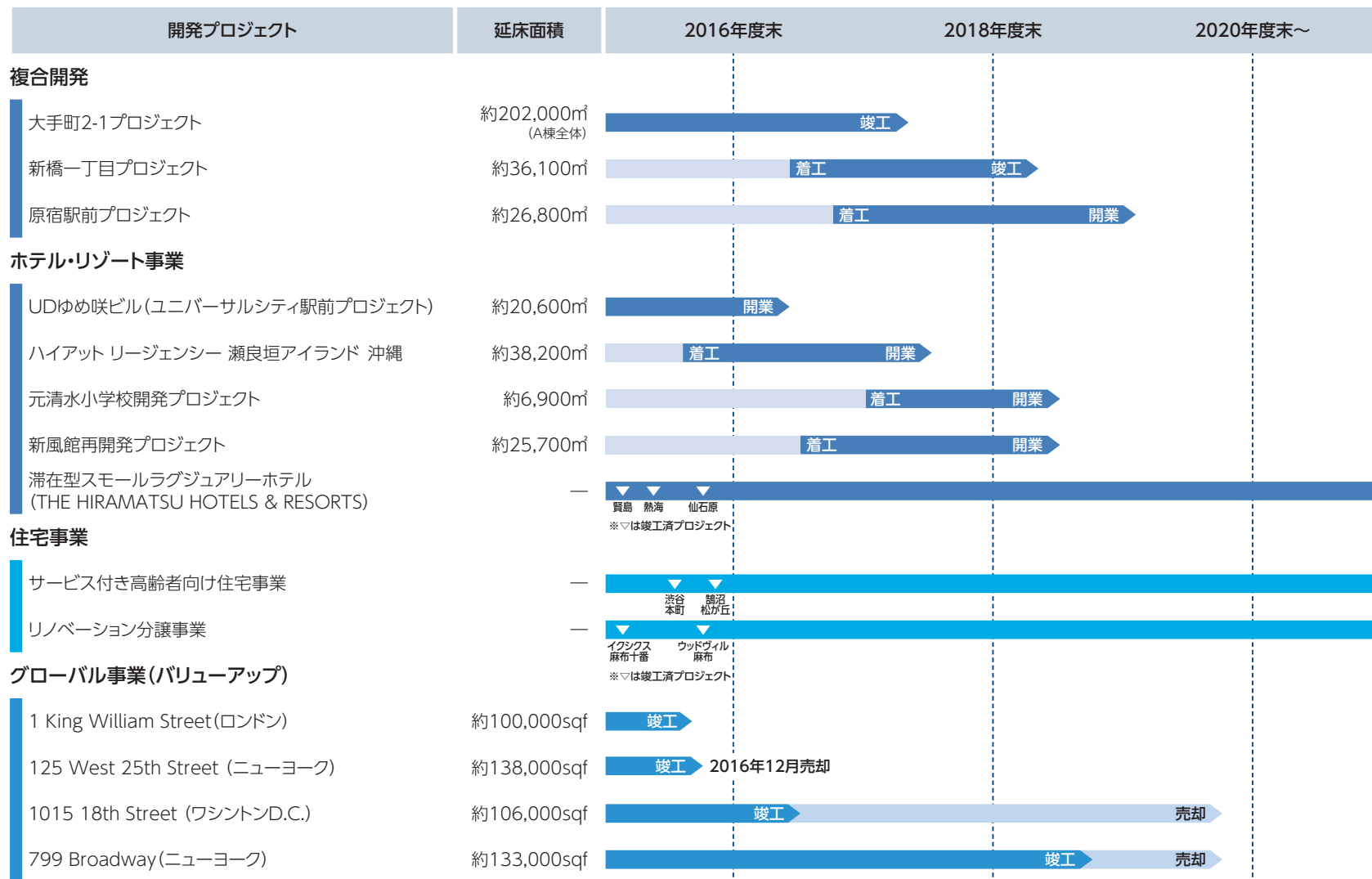
NTTグループにおける当社の役割のひとつにCRE (Corporate Real Estate:企業不動産)の推進があります。NTTグループの保有する不動産についてオフィス、住宅、商業施設などへ再開発・利活用し、不動産の利便性と付加価値を向上させ、エリアの価値を高めていくことなどを目的とするものです。

当社はNTTグループの総合不動産会社として、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ステークホルダーの皆さまと誠実に向き合い、中長期的な視点からまちづくり、地域づくりに携わりつつ、国内外の事業の拡大やサービスの向上を推進し、中長期的な企業価値の向上と社会への貢献を図っていく所存です。

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。

社長メッセージ

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
会社情報	30



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
新規開発・ホテル	07
リノベーション	09
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
会社情報	30

文化の発信拠点における ホテルや商業施設の新規開発

■ UDゆめ咲ビル(ユニバーサルシティ駅前プロジェクト)

人気のテーマパークでにぎわう駅前好立地で
ホテルとブライダルからなる複合施設を開発



2017年8月に竣工した「UDゆめ咲ビル」は、JRゆめ咲線の「ユニバーサルシティ駅」と歩行者専用デッキでつながる、ホテルとブライダルの複合開発です。

ホテルはカンデオホテルズの「ザ シンギュラリ ホテル & スカイSPA アット ユニバーサル・スタジオ・ジャパン™」、ブライダルは株式会社プレスゲートの「アヴァンセ リアン 大阪」です。



所在地 大阪府大阪市
主な用途 ホテル、ブライダル
延床面積 約20,600m²
建物規模 地上17階、地下1階
工期 2015年10月～2017年8月

■ 原宿駅前プロジェクト

東京・原宿エリアにおける歴史の継承と文化発信の一翼を担い
ランドマークとなる商業・住宅等の複合施設の開発を推進



「原宿駅前プロジェクト」は、1959年に竣工した原宿アパルトメントを含む複数の敷地を、一体的に建て替える開発計画です。

明治神宮の参道として整備された歴史ある表参道と、独自文化の発信地である竹下通りの間に位置し、その上層部からは明治神宮や代々木公園の緑を望むことができます。



所在地 東京都渋谷区
主な用途 店舗・共同住宅など
延床面積 約26,800m²
建物規模 地上10階、地下3階
工期 2017年秋～2020年春(予定)
設計 株式会社竹中工務店
株式会社伊東雄雄建築設計事務所

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
新規開発・ホテル	07
リノベーション	09
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
会社情報	30

京都の歴史・文化を継承する ホテルの開発

■ 新風館再開発プロジェクト

京都市指定・登録文化財の歴史的建造物を活かした
ホテル・商業の複合施設を開発



完成予想パース (資料提供: 隈研吾建築都市設計事務所)

大正15年に建設された京都中央電話局は、京都市指定・登録文化財の第一号であり、商業施設「新風館」としても親しまれた歴史ある建物です。当社は、京都の街並みを形成してきたこの歴史的建造物の外観を活かしつつ、ホテルと商業の複合施設(地上7階・地下1階、約25,700㎡)の開発に取り組みます。

「伝統と革新」という新風館のコンセプトを継承し、この場所にしかない魅力を持つ、京都の顔、そして街のランドマークとなる開発をめざします。

■ 元清水小学校開発プロジェクト

昭和初期に建築された小学校を
京都ならではのホテルにコンバージョン



京都市立清水小学校は、地域住民の寄付により創設した「番組小学校」のひとつとして、明治2年に開校し、昭和8年に建て替えられました。この場所の歴史を未来へつなぐという思いを込めて、歴史的価値のある既存校舎の意匠を活かし、重厚感のある空間に奥ゆかしさの漂う高品位なホテルを開発します。また、地域の人々の絆を深める場としての機能も継承し、地域コミュニティの活性化に寄与するとともに、非常時の避難所としても敷地を開放して「安全・安心」なまちづくりに貢献していきます。



特集 「歴史・文化」 の継承と共生

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
新規開発・ホテル	07
リノベーション	09
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
会社情報	30

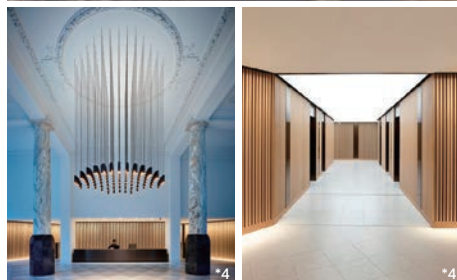
グローバル経済の中心地における 歴史的建造物のリノベーション

■ 1 King William Street (ロンドン)

リノベーションを通じて、歴史的価値の継承と
現代のオフィスニーズへの対応を実現



ロンドンの「1 King William Street」について、歴史的価値の高い外観等を残しつつ内部を改装し、最新の設備へと更改することで、現代のテナントニーズに応えるオフィスビルへと再生しました。2017年5月には、RIBA(王立英国建築家協会) London Awardを受賞しており、現地でも高く評価されています。



所在地 英国ロンドン
主な用途 オフィス
貸床面積 約100,000sqf(約9,300m²)
建物規模 地上8階、地下1階
工期 2014年8月～2016年11月

■ 125 West 25th Street (ニューヨーク)

往時を偲ばせるレンガ造りの外観を活かして、
クリエイティブワークスペースを創出・提供



所在地 米国ニューヨーク
主な用途 オフィス
貸床面積 約138,000sqf
(約12,800m²)
建物規模 地上11階、地下1階
工期 2014年7月～
2016年12月(売却済み)



当社は2013年、ニューヨーク・マンハッタンの中城サウスエリアにある「125 West 25th Street」のリノベーションプロジェクトに参画しました。かつて縫製工場として使用されていた歴史を持つこの建物を、レンガ造りの雰囲気はそのままに、屋上ペントハウスの増築やエントランス・外壁の改修等を実施して、バリューアップを図りました。

世代を超えて住み継がれる住まいづくりをめざす リノベーション分譲事業

■ イクシクス麻布十番

良質な既存建物を再生・分譲する
当社初の一棟リノベーション分譲事業



「イクシクス麻布十番」は、麻布十番駅から徒歩8分の、大使館が立ち並ぶグローバルな雰囲気でありながら伝統的な行事も残るエリアに所在しています。

築27年を経た賃貸集合住宅の内装や設備を更新し、商品性と資産性が新たな価値となるリノベーションをめざしました。総戸数13戸、平均専有面積121㎡超の専有部は、間取りやカラーコーディネートを選択だけでなく、デザインの細部に至るまで自由設計に対応しています。

■ ウッドヴィル麻布

リノベーション分譲事業の第二弾として
高級賃貸マンションを一棟リノベーション



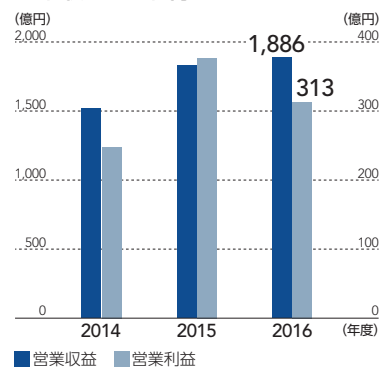
「ウッドヴィル麻布」は、港区西麻布四丁目の落ち着いたエリアに所在する総戸数28戸、平均専有面積200㎡超のレジデンスです。

高級賃貸マンションとして築いてきた価値を継承して、これからも「永く大切にされること」、「他にない、かけがえのない価値」を感じられるデザインとし、居住快適性を高める断熱性能および遮音性能の向上に加えて保守・点検にも配慮した住まいをめざしています。

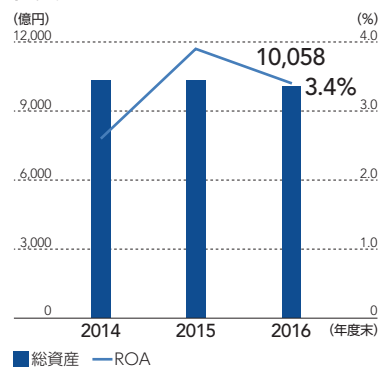
連結財務ハイライト

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
会社情報	30

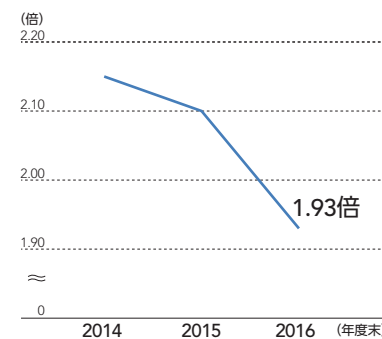
営業収益・営業利益



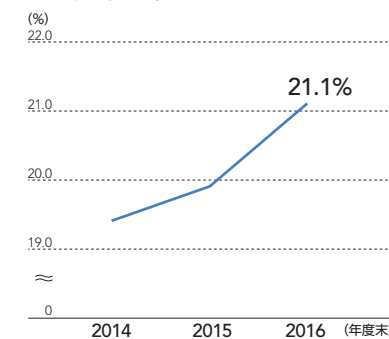
総資産・ROA



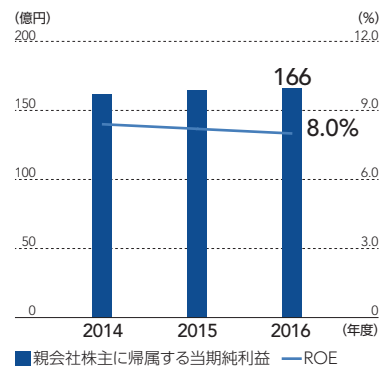
ネットD/Eレシオ



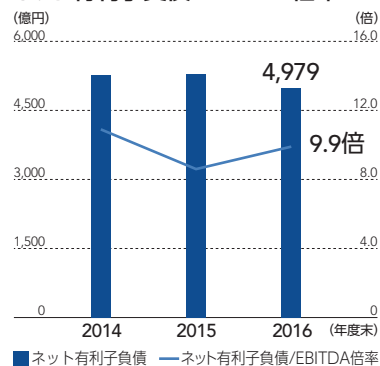
自己資本比率



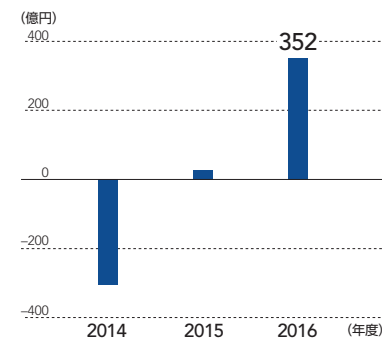
親会社株主に帰属する当期純利益・ROE



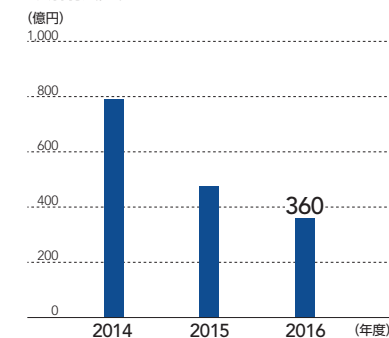
ネット有利子負債・ネット有利子負債/EBITDA倍率



フリー・キャッシュ・フロー



設備投資

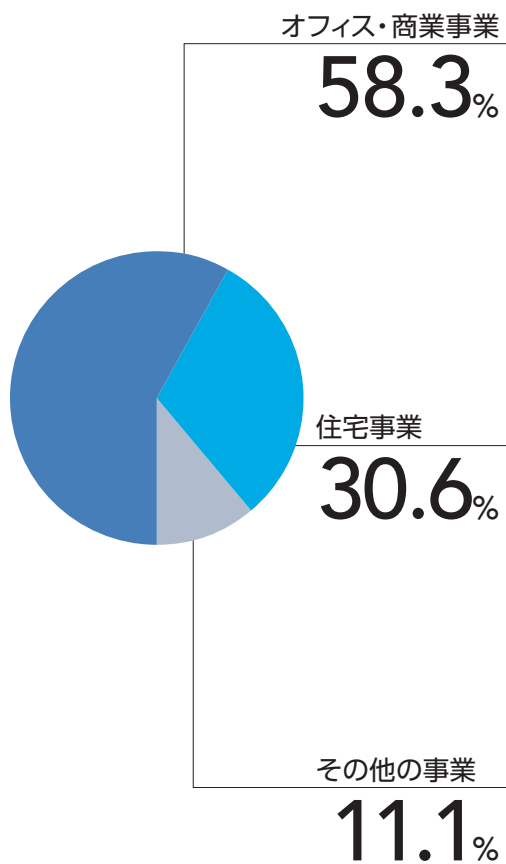


(注)ROA = (営業利益 + 持分法による投資利益 + 負ののれん償却額) ÷ 期首期末平均総資産 × 100
 ネットD/Eレシオ = ネット有利子負債 ÷ 純資産
 自己資本 = 純資産 - 新株予約権 - 非支配株主持分
 自己資本比率 = 自己資本 ÷ 当期末総資産 × 100
 ROE = 親会社株主に帰属する当期純利益 ÷ 期首期末平均自己資本 × 100
 ネット有利子負債 = 有利子負債 - (現金及び預金 + その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資)
 EBITDA = 営業利益 + 減価償却費
 フリー・キャッシュ・フロー = 営業活動によるキャッシュ・フロー + 投資活動によるキャッシュ・フロー

At a Glance

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
会社情報	30

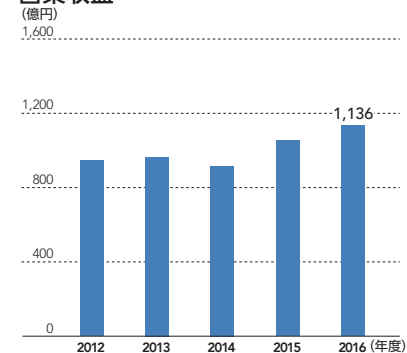
営業収益構成比率 (2016年度)



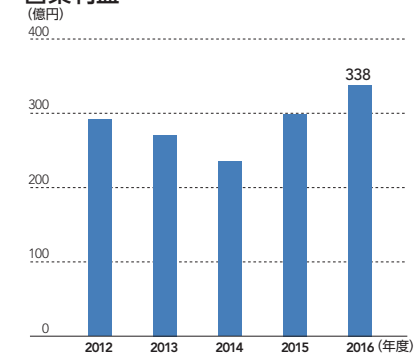
当期の業績

オフィス・商業事業は、品川シーズンテラス、Two Oliver Street、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など最近新規に竣工・取得した物件の空室率改善やフリーレント解消に伴う賃料収入の増加、および物件売却などにより、営業収益は前期比で7.8%増加し、営業利益は同12.7%増となりました。

営業収益



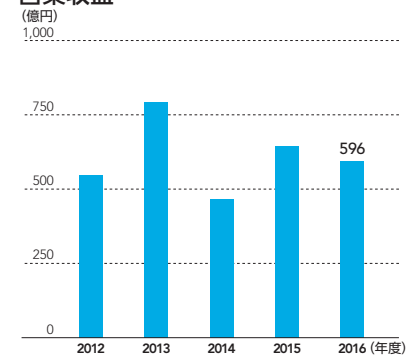
営業利益



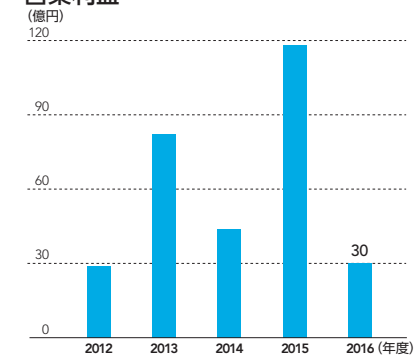
当期の業績

住宅事業は、一部の郊外物件における販売の長期化、計上戸数・戸当たり平均単価の減少などにより、営業収益は前期比で7.5%減少し、営業利益は同74.0%減となりました。

営業収益



営業利益



当期の業績

その他の事業(テナント企業向けの内装工事受託、建物管理受託等)は、営業収益は前期比9.9%増加しましたが、一過性の資産管理報酬の減少等により、営業利益は同17.4%減となりました。

(注)セグメント変更について
2016年度より事業運営に沿った形で収支の管理形態を変更し、報告セグメントの区分を従来の「不動産賃貸事業」と「分譲事業」から「オフィス・商業事業」と「住宅事業」に変更しました。2015年度の業績については、2016年度より変更したセグメント区分に組み替えています。

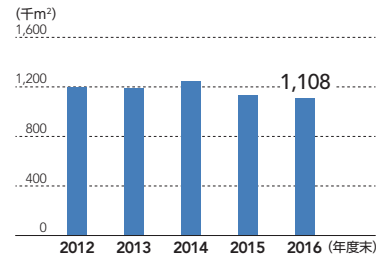
安全性・快適性の高い空間づくりを通じて、
強固な収益基盤を構築していきます

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
オフィス・商業事業	13
住宅事業	17
グローバル事業	19
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
会社情報	30

NTT都市開発の経営指標

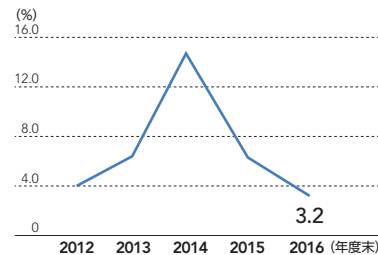
全貸付可能面積
1,108千m²

貸付可能面積



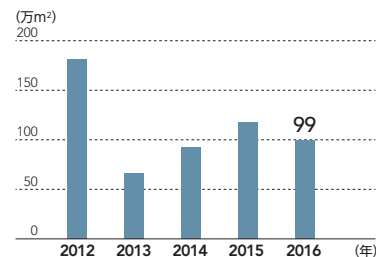
都心5区※1 空室率
3.2%

都心5区 空室率



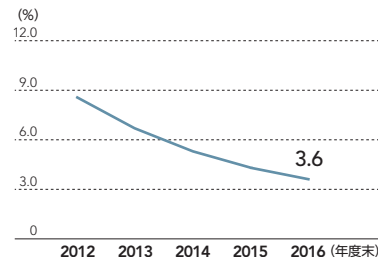
主な市況データ

東京23区 大規模オフィス※2供給量



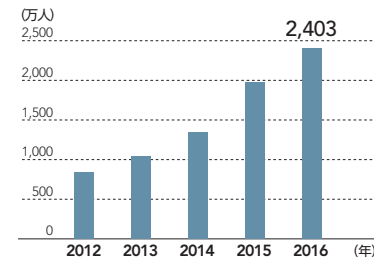
出典:森トラスト(株)

都心5区 オフィスビル空室率※3



出典:三鬼商事(株)

訪日外客数



出典:日本政府観光局

※1 千代田区、中央区、港区、渋谷区および新宿区
※2 オフィス延床面積10,000m²以上のビル
※3 調査対象:基準階100坪以上のオフィスビル

オフィス・商業事業の 事業環境と戦略

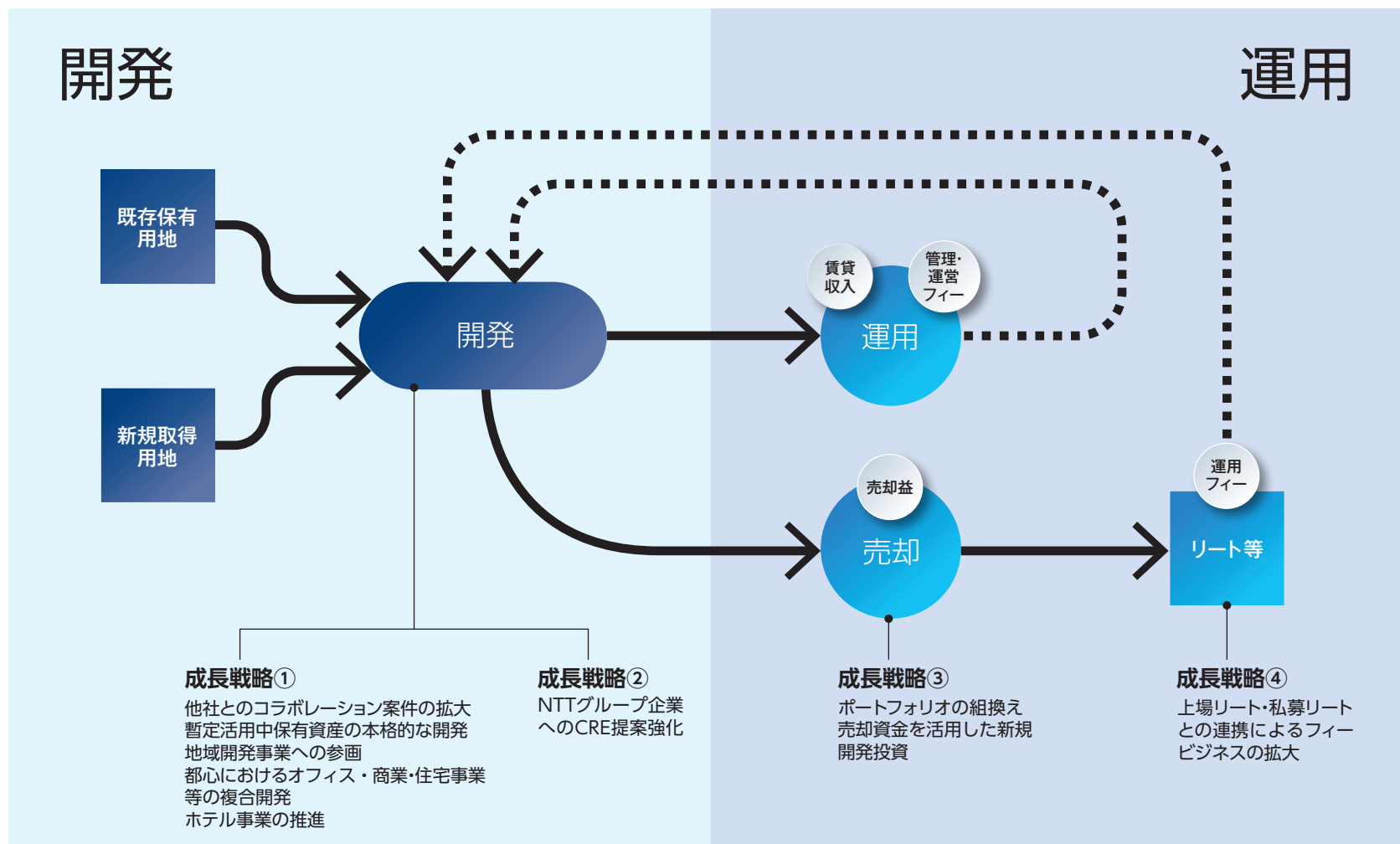
オフィス事業については、都心でのオフィスビル大量供給に備えて営業力とコスト競争力の強化を実施します。さらに、NTTグループに対するCRE (Corporate Real Estate: 企業不動産) の提案、既存ビルにおけるBCP (事業継続計画) 対応力の強化および戦略的リニューアルなどを進め、収益基盤の強化に努めます。

商業事業については、インバウンド消費の高まりなどを踏まえて、東京、大阪、京都、沖縄など都市部やリゾート地でのホテル開発、商業一等地での複合施設開発を進めており、プロジェクトごとに最適なパートナーと連携して取り組んでいます。

さらに、オフィスビルにおける商業施設の運営や、オフィス・商業施設の複合開発を強化するとともに、地域再開発事業への参画等にも積極的に取り組みます。

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
オフィス・商業事業	13
住宅事業	17
グローバル事業	19
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
会社情報	30

収益モデルと成長戦略



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
オフィス・商業事業	13
住宅事業	17
グローバル事業	19
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
会社情報	30

大手町二丁目地区の再開発事業を推進

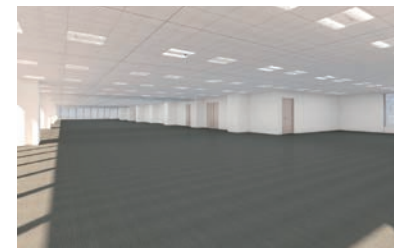
「大手町2-1プロジェクト」は、大手町二丁目地区の約2haの敷地において二棟のビルを再開発する計画です。当社は、A棟（地上35階・地下3階、約202,000㎡）の共同施行者として再開発事業を推進していることに加え、約34,000㎡の事務所床等を取得しています。さらに、全体共用部のプロパティマネジメント業務を受託するほか、商業ゾーン・国際会議室を賃借して商業店舗のリーシングや運営管理などを実施する予定であり、竣工後も継続してビルの魅力づくりに取り組んでいきます。



新橋一丁目敷地におけるオフィス・ホテル複合施設

当社と九州旅客鉄道株式会社（JR九州）は、2017年8月、オフィスとホテルの複合施設である「新橋一丁目プロジェクト」（地上27階・地下2階、約36,100㎡）の新築工事に着手しました。

新橋駅から徒歩圏の交通利便性に優れたエリアにおいて、開放感のある立地を活かして眺望の良いオフィスとホテルを実現しつつ、多様なワークスタイルに対応可能なオフィススペースや緑豊かな憩いの広場を設けて、オフィスワーカーやホテル宿泊客、来街者へ快適な空間を提供します。



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
オフィス・商業事業	13
住宅事業	17
グローバル事業	19
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
会社情報	30

沖縄・恩納村にラグジュアリーリゾート誕生 「ハイアット リージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄」

2018年夏に開業予定の「ハイアット リージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄」※は、瀬良垣島および隣接する沖縄本島側敷地に、合計約340室の客室のほか、プール、スパ、レストラン、バー、宴会場、チャペル、フィットネスなどを擁するラグジュアリーリゾートホテルです。

ホテル開発にあたり、瀬良垣島と沖縄本島をつなぐ村道が整備されるなど、恩納村や地元と連携してエリアの価値創造に取り組み、この土地を訪れる旅行者の方々への快適な施設づくりに努めていきます。

※ハイアットブランドの国内初のビーチリゾート。ハイアットは世界有数のホスピタリティ企業であり、世界56カ国で698軒、日本国内で10軒のホテル、リゾートなどの運営、開発等を実施している。ハイアット リージェンシーのほか、パークハイアット、グランド ハイアット、ハイアット セントリックなど12のブランドを世界中で展開（2016年12月31日時点）。

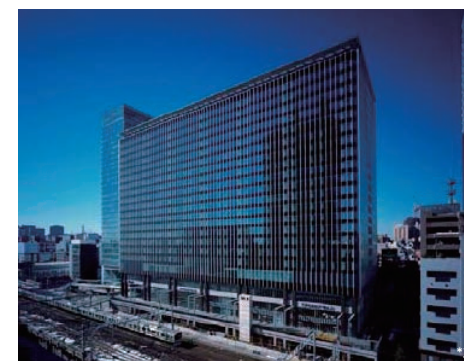


Topics

BOMA360パフォーマンスプログラムを取得

「秋葉原UDX」において、全米ビル協会・BOMAインターナショナルの優良ビル認証制度「BOMA360パフォーマンスプログラム」を取得しました。(1)ビルの運営管理、(2)生命の安全・警備・リスクマネジメント、(3)訓練と教育、(4)エネルギー、(5)環境・サステナビリティ、(6)テナントとの関係および地域社会への関与、の視点でビル経営を評価するものであり、延床面積600,000sqf (55,742m²)以上のビルでの取得は国内初です。

同ビルにおけるノウハウを活用し、当社が行うプロパティマネジメント業務の品質向上に努めるとともに、長期的な視点でビルの価値創造に取り組み、すべての人が快適に過ごせるまちづくりに貢献していきます。



ニーズの多様化やライフスタイルの変化をとらえ 新分野に取り組み、持続的な成長をめざします

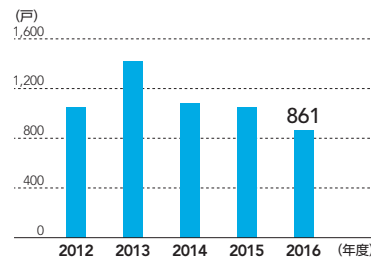
NTT都市開発について	01
社長メッセージ	03
特集 「歴史・文化」の継承と共生	07
連結財務ハイライト	11
At a Glance	12
NTT都市開発のビジネス	13
オフィス・商業事業	13
住宅事業	17
グローバル事業	19
コーポレート・ガバナンス	21
役員一覧	23
独立役員からのメッセージ	24
CSRマネジメント	25
データサマリー	27
会社情報	30

NTT都市開発の経営指標

全国マンション 計上戸数

861戸

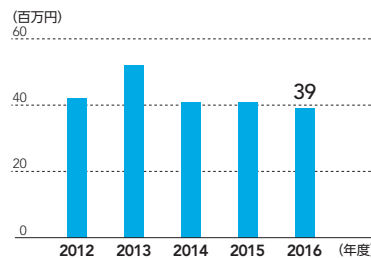
全国 マンション計上戸数



マンション 戸当たり単価

39百万円

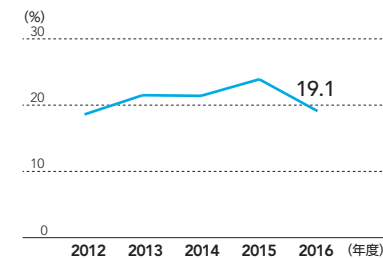
全国 マンション戸当たり単価※1



粗利率

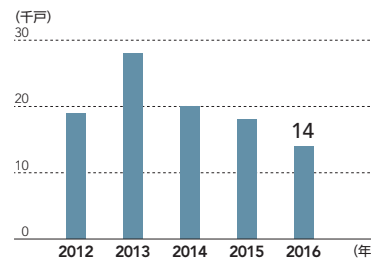
19.1%

粗利率



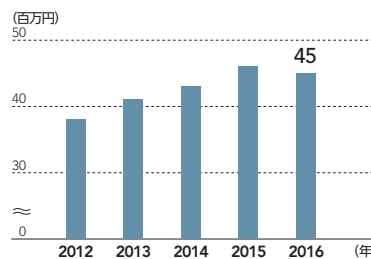
主な市況データ

東京23区 分譲マンション供給戸数



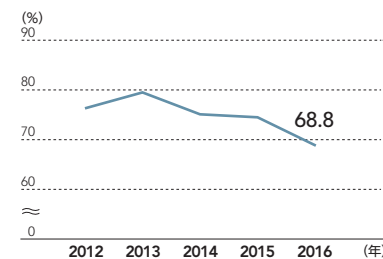
出典:(株)不動産経済研究所

全国 マンション戸当たり単価※2



出典:(株)不動産経済研究所

首都圏新規契約率



出典:(株)不動産経済研究所

※1 実売価格をベースとしています。
※2 定価をベースとしており、実売価格とは異なります。

住宅事業の事業環境と戦略

少子高齢化の進展、防災意識の高まりなどに伴い社会のニーズが多様化し、ライフスタイルの変化により職住近接志向が強まっていることを踏まえ、当社はマンションブランド「ウエリス」の展開に加え、NTTグループと連携したサービス付き高齢者向け住宅、リノベーション分譲事業など新分野への取組みを推進しています。

分譲マンションとサービス付き高齢者向け住宅の同時開発「つなぐTOWNプロジェクト」などを通じて、他社との差異化も図っています。

主なプロジェクト

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
オフィス・商業事業	13
住宅事業	17
グローバル事業	19
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
会社情報	30

ウエリス井の頭公園 (分譲マンション)

「ウエリス井の頭公園」は、井の頭恩賜公園から徒歩2分の静かで落ち着いたのある第一種低層住居専用地域に誕生した低層レジデンスです。

JR中央線「吉祥寺」駅と「三鷹」駅のどちらも利用可能であり、利便性の高さと穏やかな住環境を同時に実現しています。

所在地	東京都三鷹市下連雀
総戸数	37戸
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上3階
竣工	2016年11月



ウエリスオリーブ鵜沼松が岡 (サービス付き高齢者向け住宅)

2017年3月にオープンした「ウエリスオリーブ鵜沼松が岡」は、看護師常勤※のサービス付き高齢者向け住宅です。提携医療機関やNTTグループが運営する介護事務所と連携し、入居者に安心安全な暮らしを提供しています。

※看護師は日中帯(9:00~18:00)の勤務。

所在地	神奈川県藤沢市鵜沼松が岡
総戸数	63戸
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上3階
竣工	2016年12月
併設施設	デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事務所



海外不動産への戦略的投資により 当社グループの継続的な成長を図ります

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
オフィス・商業事業	13
住宅事業	17
グローバル事業	19
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
会社情報	30

グローバル事業の概要

当社グループは、持続的な成長とポートフォリオの分散をめざし、2009年にグローバル事業へ参入しました。

現在は、英国のロンドンや、米国のボストン、ニューヨーク、ワシントンD.C.などに10件以上の物件を所有しています。今後も海外市場や為替市場の動向を常に注視しつつ、引き続きポートフォリオの多様化と収益力の拡大に取り組んでいきます。また、ヨーロッパや米国に加え、オーストラリアや東南アジアにおいても将来の成長が期待できるエリアを中心に、事業機会の拡大に向けた取組みを推進します。

主要物件

名称	所在地	用途	貸床面積		規模
1 King William Street	英国ロンドン	オフィス	約9,300㎡	約100,000sqf	地上8階、地下1階
20 Finsbury Circus	英国ロンドン	オフィス、商業	約8,000㎡	約86,000sqf	地上7階、地下1階
265 Strand	英国ロンドン	オフィス	約7,000㎡	約75,000sqf	地上8階、地下1階
141 Tremont Street	米国ボストン	オフィス	約6,300㎡	約68,000sqf	地上13階
27 School Street	米国ボストン	オフィス、商業	約5,800㎡	約62,000sqf	地上6階、地下1階
Two Oliver Street	米国ボストン	オフィス、商業	約20,700㎡	約223,000sqf	地上11階、地下1階
185 Dartmouth Street	米国ボストン	オフィス、商業	約15,200㎡	約164,000sqf	地上11階、地下2階
575 Lexington Avenue	米国ニューヨーク	オフィス、商業	約69,200㎡	約745,000sqf	地上35階、地下2階
799 Broadway	米国ニューヨーク	オフィス、商業	約12,300㎡	約133,000sqf	地上6階、地下1階
1015 18th Street	米国ワシントンD.C.	オフィス、商業	約9,800㎡	約106,000sqf	地上11階、地下3階



20 Finsbury Circus



575 Lexington Avenue



185 Dartmouth Street

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
オフィス・商業事業	13
住宅事業	17
グローバル事業	19
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
会社情報	30

主なプロジェクト

米国ニューヨークで オフィスビル「799 Broadway」を取得

米国現地法人UD USA Inc.を通じて、米国ニューヨークのオフィスビル「799 Broadway」を取得しました。本物件は、テクノロジー企業の集積が進む成長著しいミッドタウンサウスエリアに所在しています。複数の地下鉄駅から至近であり、周辺には緑豊かな公園や人気の高いレストランが多く集積している、オフィスワーカーにとって魅力的な立地です。

今後、既存建物のリニューアルによってバリューアップを図り、多様なテナントニーズに対応できるワークスペースを提供していきます。

所在地 米国ニューヨーク
用途 オフィス、商業
貸付面積 133,000sqf
(約12,300㎡)
階層 地上6階、
地下1階



Topics

米国の不動産投資運用管理会社の 出資持分の取得による事業強化

当社は、2017年4月1日、米国の不動産投資運用管理会社「Normandy Real Estate Management, LLC（以下、「Normandy」）」の出資持分の15%を取得しました。

Normandyとは2013年より米国東海岸で5件の共同投資を実施し、収益基盤の拡大を図ってきました。本持分取得によりアセットマネジメント業務等のノウハウを強化するとともに、さらなる共同投資によって米国事業の拡大およびポートフォリオの多様化をめざします。

Normandyの概要

会社名	Normandy Real Estate Management, LLC
本社所在地	米国ニュージャージー
代表者	Finn Wentworth (Founder and Partner) David Welsh (Founder and Partner) Jeff Gronning (Founder and Partner)
設立年	2002年
従業員数	約120名
事業内容	不動産開発・運営管理

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
会社情報	30

ガバナンス体制

コーポレート・ガバナンスの基本方針

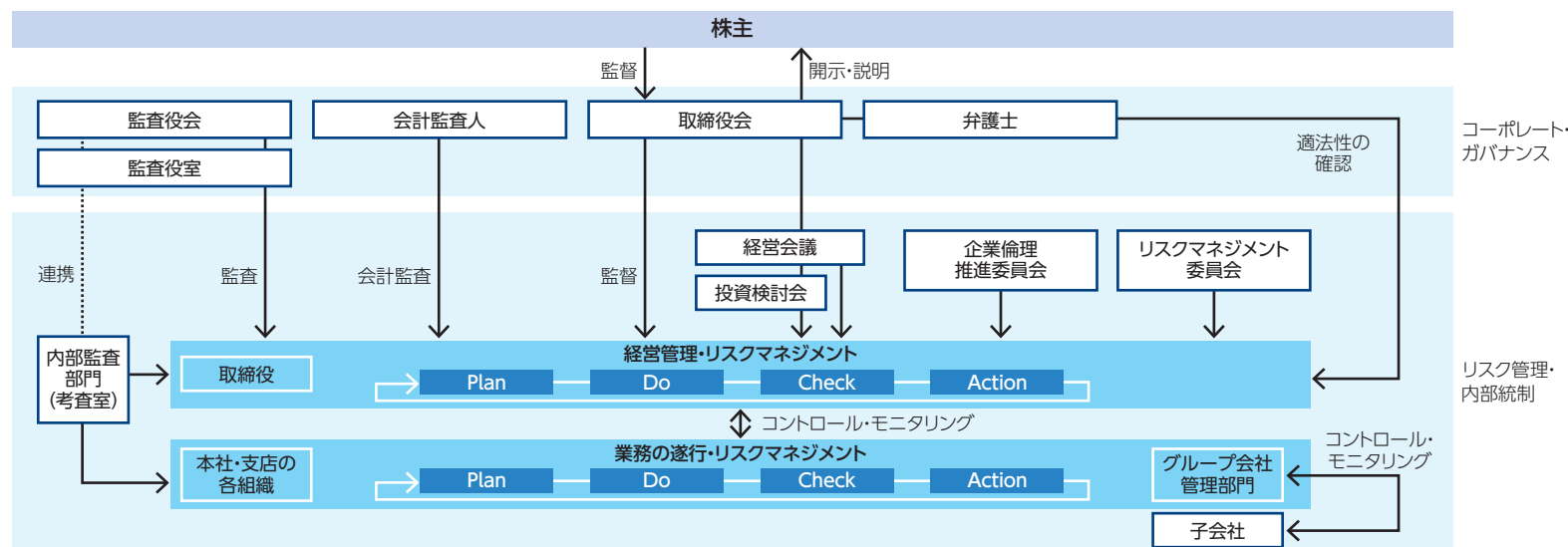
当社は、コーポレートスローガン「誠実に、革新的に一街を、心を、つないでいく」に基づき、株主の皆さま、お客さま、取引先、地域社会などさまざまな利害関係者から高い信頼を得ながら、オフィス、住宅、商業をはじめとした不動産サービスでの事業展開による持続的な発展をめざしております。

コーポレート・ガバナンスについては、経営の健全性・透明性を確保し、適時適切な情報開示や株主・投資家の皆さまとの建設的な対話によりアカウンタビリティ（説明責任）を充実させ、企業倫理・コンプライアンスの徹底にも配慮しつつ、

企業価値を向上させていくことを基本的な考え方としております。

経営の健全性・透明性確保のため、複数の独立役員（独立社外取締役および独立社外監査役）が取締役会・監査役会において監督・監査を行うとともに、経営陣と独立役員との意見交換の機会を設け、適切な助言を得ることなどにより緊張感のある事業運営・経営判断を行っております。

アカウンタビリティの充実については、「ディスクロージャーポリシー」に基づき、持続的な企業価値の向上に向けて、経営・財務情報の適時適切な開示に努めるとともに、環境やCSRなどの非財務情報も含めた情報開示に努めております。また、IR・SR活動を通じて、投資家の皆さまとの建設的な対話を行っております。



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
会社情報	30

コーポレート・ガバナンスの特長

当社は、コーポレートガバナンス・コードの各原則について、すべて実施しております。（詳細は、当社IRサイト(<https://www.nttud.co.jp/ir/index.html>)掲載の「コーポレート・ガバナンスに関する報告書」をご覧ください。）

当社は監査役制度を採用しており、会社の機関として会社法に定められる株主総会、取締役会、監査役会および会計監査人を設置しております。これは社外監査役を含めた監査役による監査体制が経営監視機能として有効であると判断し、監査役設置会社形態を採用したものです。

また、取締役社長が決定する事項のうち経営上の重要事項を審議する機関として、常勤取締役、支店長および事業部長並びにスタッフ部門等の長で構成される経営会議を設置し、業務執行における意思決定の迅速化に努めております。当会議には、意思決定の透明性を高めるため常勤監査役が出席しております。さらに、投資案件については、経営会議に先立ち、社内横断的なメンバーで構成される投資検討会において投資リスク等を慎重に検討し、リスク管理を行っております。

当期における社外役員の取締役会および監査役会への出席状況

地位	氏名	取締役会		監査役会	
		出席回数	出席率	出席回数	出席率
取締役	小 松 章	16回／16回	100.0%	—	—
取締役	梶 谷 利 雄	16回／16回	100.0%	—	—
常勤監査役	渡 辺 光 宏	16回／16回	100.0%	19回／19回	100.0%
常勤監査役	岡 崎 俊 一	16回／16回	100.0%	19回／19回	100.0%
監 査 役	加 藤 久 子	15回／16回	93.8%	18回／19回	94.7%

2016年度末における取締役会は、取締役14名（うち社外取締役2名。男性14名）で構成され、当社の経営および業務執行の基本方針または重要事項を決定し、取締役の職務の執行を監督しております。また、取締役会は毎月1回の定期開催を原則としており、さらに必要に応じて臨時開催するなど、迅速な意思決定に努めており、2016年度において16回開催いたしました。

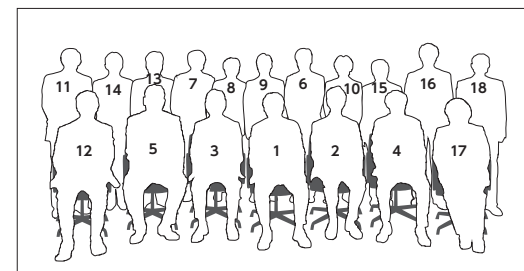
また、監査役会は、監査役4名（うち社外監査役3名。男性3名、女性1名）で構成され、原則毎月1回の定期開催に加え、必要に応じて臨時開催を行い、2016年度において19回開催いたしました。各監査役は監査役会で策定された監査計画に基づき、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席し、取締役の職務執行状況を監査し、業務および財産の状況を調査しております。

なお、取締役会の実行性を高め企業価値を向上させることを目的として、外部コンサルタントの支援を得ながら、すべての取締役・監査役に対し、取締役会の構成、取締役の活動状況および取締役会の運営状況など取締役会の実行性評価に関するアンケートを実施しております。評価・分析については、このアンケート回答を踏まえて実施し、取締役会において審議しております。その結果として、取締役会の実効性においては十分に確保されていると評価しております。

内部統制に対する取組みは、当社IRサイト(<https://www.nttud.co.jp/ir/index.html>)掲載の「内部統制システムに関する基本的な考え方およびその整備状況」をご覧ください。

役員一覧

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
会社情報	30



取締役

1 代表取締役社長 なかがわ ひろし 中川 裕	2 代表取締役副社長 商業事業本部長 CDO(Chief Design Officer) くすもと まさゆき 楠本 正幸	3 常務取締役 経営企画部長 ITイノベーション部担当 財務部担当 か つ き し げ ひ と 香月 重人	4 常務取締役 総務部長 きちじょう よしひと 吉条 良仁	5 常務取締役 グローバル事業部長 やまさわ ひでゆき 山澤 秀行	6 取締役 プロジェクト推進部長 青山開発部担当 しのはら ひろとし 篠原 宏年	7 取締役 ビル事業本部長 ふく い のぶゆき 福井 伸之
8 取締役 住宅事業本部長 住宅事業本部賃貸事業部長 デザイン戦略室長 さかうえ ともゆき 坂上 智之	9 取締役 開発本部長 おぎわら たけし 荻原 健	10 取締役 関西支店長 さ や ま よ し ゆ き 佐山 義幸	11 取締役 相談役 まき さだ お 牧 貞夫	12 取締役 (社外・独立) こ ま つ あ き ら 小松 章	13 取締役 (社外・独立) たにかわ しろう 谷川 史郎	14 取締役 たにやまたかし 谷山 賢

監査役

15 常勤監査役 (社外) わたなべ みつひろ 渡辺 光宏	16 常勤監査役 (社外・独立) おかざき しゅんいち 岡崎 俊一	17 監査役 (社外・独立) か とう ひ さ こ 加藤 久子	18 監査役 たけ だ はるのぶ 武田 晴信
--	--	--	----------------------------------

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
会社情報	30



社会の将来を見据えながら、
積極的に社会貢献を果たしていく
姿勢を重視しています。

社外取締役 小松 章

1948年生。埼玉大学や一橋大学などで教授を歴任し、現在は武蔵野大学経済学部経営学科教授を務める。2013年6月から当社社外取締役として、豊富な知識を活かして業務執行を監督している。

学問に王道なしという諺がありますが、基本的には企業経営も同じではないかと思います。戦略がものを言うのは当然ですが、長期的には結局のところ、正しい理念の下、社会への貢献を通じて業績を積み上げていくことが経営にとっても最善の道であるように思われます。当社が掲げる「誠実に、革新的に」というスローガンは、まさに企業経営のあるべき姿勢を適切に表明したものといえるでしょう。ここ数年、当社は、住宅部門ではサービス付き高齢者向け住宅の建設、オフィス部門では大型ビルの建設など積極的な展開を進め、さらにホテル・リゾート事業やグローバル事業の展開も本格化して、事業ポートフォリオは飛躍的に充実を遂げました。設立30年の節目を越えて、会社は確実に新しいステージに移行したように感じます。新しいステージに求められるものは、規模だけでなく質を一層高める経営であり、そのためには充実した事業ポートフォリオを本格軌道に乗せることが重要となります。不動産業界のみならず日本を取り巻く環境は不確実性を増すばかりですが、当社が社会に貢献し社会から信頼される誠実な会社であり続けるために、私も微力ですが社外取締役としての職責を果たしてまいり所存です。



事業分野の拡大に対応して、
コーポレート・ガバナンスの
一層の確立に貢献していきます。

社外監査役 岡崎 俊一

1958年生。郵政省(現総務省)入省後、内閣法制局、内閣官房などで豊富な行政実務経験を積み、千葉大学・東京大学などで教鞭をとることを通じて幅広い見識を培う。2015年6月に当社社外監査役に就任。

企業のコーポレート・ガバナンスの強化が課題とされる今日では、監査役の責務として、単に当社の執行部門が法令や定款に適合して業務を遂行しているかを監視することにとどまらず、事業の健全な発展と企業価値の向上を図る観点から、経営サイドに客観的な視点から提言するという役割も求められるようになってきています。

当社においては、「中期ビジョン2018」に基づき、オフィスビルの開発・賃貸やマンション分譲中心の事業から、高齢者向け住宅事業、ホテル・リゾート事業、グローバル事業、エリアの再開発・複合開発事業などの分野にその活動範囲を大幅に拡大してきており、それに伴い、経営判断におけるコンプライアンスやリスク管理の重要性がますます高まっています。

このような状況を踏まえ、より株主の皆さまの目線に近い立場から、社会的信頼に応える良質な企業統治体制の確立に貢献するため、自ら営業や開発の現場に積極的に向いて実態を把握するとともに、経営層との意見交換や社外取締役との連携の強化などを通じて、監査の実効性を一層高めていきたいと考えています。

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
会社情報	30

方針と体制

当社グループは、CSRに関する基本的な考え方や方向性を「NTT都市開発グループCSR基本方針」としてまとめ、社内外に開示しています。この方針は、不動産サービスを提供するうえで念頭に置くべき、5つのCSRテーマを掲げ、その実践を通じて、より暮らしやすい持続可能な社会の実現に貢献していく意志を示したものです。

この方針のもとに、CS※活動や災害対策、環境活動、さらには企業倫理および社会貢献活動を含めたCSR活動を推進していくため、研修などを通じたグループ全社員への啓発に努めています。

また、代表取締役副社長を委員長とするCSR委員会を定期的に開催し、CSR活動のあり方を討議しています。同委員会での決定に基づき、本社のCSR推進室が各部門・支店やグループ会社と連携しながら、さまざまな活動を推進するとともに、NTTグループ全体で推進する取組みにも参画しています。

※Customer Satisfaction:顧客満足度

SRIインデックスへの組入れ

当社の環境活動や社会貢献活動などが評価され、世界の工場企業を対象とした社会的責任投資(SRI)の代表的なインデックスであるFTSE4Good構成銘柄に、2008年から継続して選定されています。



NTT都市開発グループCSR基本方針(2014年9月改定)

CSRメッセージ

私たちは、NTTグループの一員として良質な不動産サービスの提供を通じて、お客さまや地域社会の人々が満足し、笑顔になっていただけるまちづくりを推進し、より暮らしやすい持続可能な社会の実現に貢献します。

CSRテーマ

ステークホルダーとのコミュニケーション

お客さまや地域社会の皆さまをはじめ、まちづくりに関わるすべての企業や人々が、私たちの大切なパートナーです。私たちは、パートナーとの真摯なコミュニケーションを通じて、よりよいまちづくりを推進します。

快適な空間と賑わいの創出

私たちは、誰もが安心して安全に過ごせる心地のよい居住空間、機能的で便利なビジネス空間を創造し、魅力的で賑わいにあふれるまちづくりを推進します。

自然環境保全・配慮の推進

私たちは、まちづくりに伴う環境負荷軽減はもとより、人々が身近に自然を感じることのできる快適な空間の創造、工夫を凝らしたまちづくりを推進します。

多様性を尊重した職場づくり

私たちは、全社員一人ひとりの個の成長と多様性の尊重に努め、生き生きとした職場づくりを推進します。

健全な事業活動

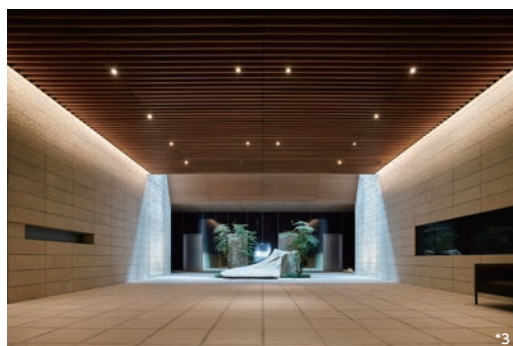
私たちは、常に感謝の気持ちを忘れず、高い倫理観と人権意識を持って、より責任ある事業活動を行い、豊かな社会づくりに貢献します。

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
会社情報	30

Topics

最新の環境性能とBCP対策を取り入れた「アーバンネット日本橋二丁目ビル」が2016年度のグッドデザイン賞を受賞

2015年12月に竣工した「アーバンネット日本橋二丁目ビル」は、日本橋の伝統や風格をテーマに老舗の軒を思わせる庇、落ち着いたある大庇形状のエントランスプロティ空間をデザインし、最新の環境性能とBCP対策を取り入れたオフィスビルです。オフィスフロアでは、幅約10mに及び国内最大級の光ダクトを採用し、東西南北すべての面から自然光を取り入れることで、オフィス業務に必要な明るさと照明エネルギーの削減を両立させました。こうした快適・環境性能が高く評価され、2016年度グッドデザイン賞を受賞しました。



光ダクトから自然光が降り注ぐ、落ち着いたエントランスホール

品川シーズンテラスを起点とした港南エリアのコミュニティ形成

2015年5月の開業以来、品川シーズンテラスでは敷地内の広大な緑地を利用して、オープンシアターやウォーターテラス、ヨガなど、人気のイベントを年間100回のペースで実施しています。特に当社では、地域とのコミュニティを大切に、地域にお住まいの皆さまや、企業、商店会、自治会、振興会の方々との密なコミュニケーションを重ねています。

こうしたなか、2016年10月末のイベント「品川ハロウィン」は、地域の皆さまが企画し、当社が場所や音響などの設備を提供するという形で、地域の皆さまからもご好評を得ました。今後は、山手線新駅の開業（2020年に暫定開業）を見据え、引き続き地域の皆さまとの情報交換を通して港南エリアでの価値向上を図ります。



さまざまな世代が来場するオープンシアター



「品川ハロウィン」参加者集合写真

熊本地震におけるボランティア活動と復興支援を実施

当社ではボランティア支援制度*を設け、社員のボランティアを推奨しています。2016年4月の熊本地震では、当社の商業施設等において募金活動を開始し、5月から6月にかけて九州エリアの社員がボランティア活動や支援を実施しました。

今後も社員による寄付と同額を会社も拠出する「マッチングギフトプログラム」、社員が取り組むボランティア活動に物品・機材などを寄付する「ボランティアギフトプログラム」などを通して、ボランティア活動を支援していきます。

*大規模災害地域でボランティア活動に従事する社員を会社として支援し、勤務時間外で活動に従事する際、交通費および宿泊料の一部を会社が負担します。

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/E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・カパレリッジ・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

	2015/3	2016/3	2017/3
(百万円)			
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
(円)			
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

	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	113,613
分譲事業	46,626	48,865	住宅事業	59,607
その他	18,825	19,600	その他	21,534
消去	△5,140	△6,416	消去	△6,122
営業利益	24,836	37,771	営業利益	31,393
不動産賃貸事業	23,566	36,722	オフィス・商業事業	33,801
分譲事業	4,405	5,074	住宅事業	3,068
その他	2,485	2,199	その他	1,816
消去又は全社	△5,620	△6,225	消去又は全社	△7,293

■ オフィス・商業事業

	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	113,613
オフィス・商業	80,083	98,047	オフィス・商業賃貸	83,360
住宅・その他	11,656	22,918	収益不動産売却	29,669
			その他	583
貸付可能面積 (㎡)	1,248,926	1,134,869	貸付可能面積 (㎡)	1,108,644
全国空室率 (%)	10.9	5.7	全国空室率 (%)	4.1
都心5区 (%)	14.7	6.3	都心5区 (%)	3.2
全国NOI (売却益等を除く) *	47,509	48,170	全国NOI (売却益等を除く)	47,322
都心5区	22,829	24,427	都心5区	27,264
首都圏 (都心5区を除く)	3,292	3,127	首都圏 (都心5区を除く)	1,358
その他の地域	21,387	20,615	その他の地域	18,699
賃貸等不動産時価	1,327,642	1,357,982	賃貸等不動産時価	1,422,649
賃貸等不動産簿価	845,486	795,870	賃貸等不動産簿価	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

	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 (%)	16.6
不動産賃貸事業 (%)	25.7	30.4	オフィス・商業事業 (%)	29.8
分譲事業 (%)	9.4	10.4	住宅事業 (%)	5.1
その他 (%)	13.2	11.2	その他 (%)	8.4

■ 住宅事業

	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	59,607
			住宅分譲	57,803
			住宅賃貸	1,803
			その他	—
マンション			分譲マンション	
営業収益	45,405	46,916	営業収益	52,814
首都圏	24,368	28,664	首都圏	27,227
その他の地域	21,036	18,252	その他の地域	25,587
計上戸数 (戸)	1,080	1,054	計上戸数 (戸)	861
首都圏 (戸)	503	621	首都圏 (戸)	620
その他の地域 (戸)	576	433	その他の地域 (戸)	241
完成在庫 (戸)	219	470	完成在庫 (戸)	498
宅地分譲等			宅地分譲等	
営業収益	1,220	1,949	営業収益	4,988
計上戸数 (戸・区画)	71	85	計上戸数 (戸・区画)	242
完成在庫 (戸・区画)	19	47	完成在庫 (戸・区画)	304
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)	—

(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

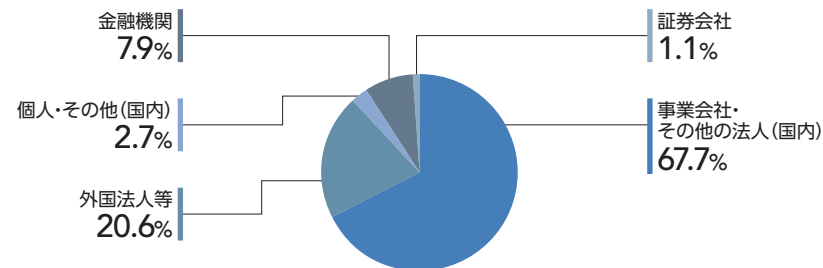
・計上戸数および完成在庫について、共同事業物件は、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切り捨てて表示

・その他は、マンションの一棟売却などによるもの

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
会社情報	30

会社名	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
	NTT URBAN DEVELOPMENT CORPORATION
本社所在地	〒101-0021 東京都千代田区外神田四丁目14番1号
設立	1986年1月21日
資本金	487億6,000万円
従業員数	818名(連結)
会社が発行する株式の総数	1,050,000,000株
発行済株式の総数	329,120,000株
株主数	12,143名(うち単元未満株主数 99名)

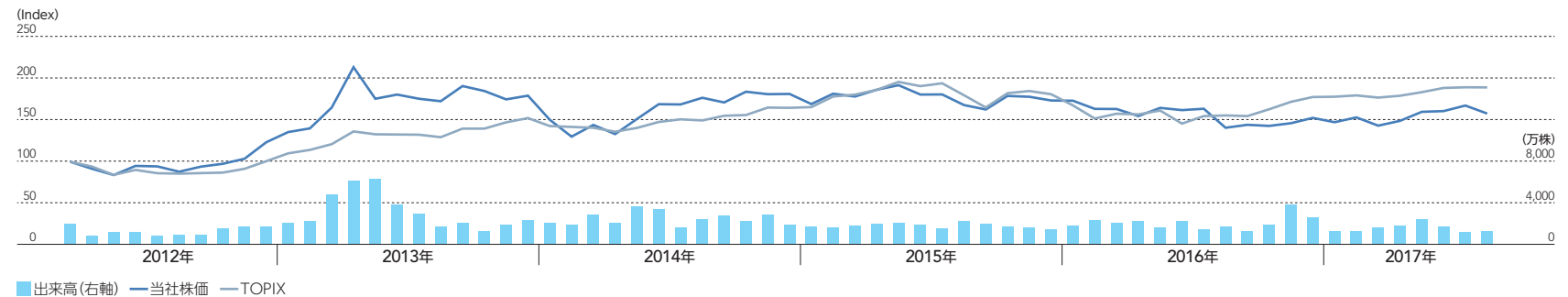
株式所有者別分布状況(出資比率)



大株主(上位10名)

株主の氏名または名称	所有株数	出資比率
日本電信電話株式会社	221,481,500	67.30%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,781,700	2.67%
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー レギュラーアカウント	5,871,974	1.78%
ノーザントラスト カンパニー エイプイエフシー リユーエス タックス エグゼンブテド ペンション ファンズ	4,036,200	1.23%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,600,300	1.09%
ステート ストリート バンク アンドトラスト カンパニー 505001	3,145,962	0.96%
ゴールドマンサックスインターナショナル	2,980,515	0.91%
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140044	2,547,500	0.77%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	2,252,300	0.68%
ザ バンク オブ ニューヨーク 133522	1,971,709	0.60%

当社株価(終値)と東証株価指数(TOPIX)の推移 (2012年4月1日を100として直近まで指数化)



(注)2013年10月1日付で、普通株式1株につき100株の株式分割を実施しております。株価につきましては、当該株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行っております。

NTT都市開発株式会社

〒101-0021 東京都千代田区外神田四丁目14番1号 秋葉原UDX
TEL: (03)6811-6300(代表)
URL: <https://www.nttud.co.jp/>

(撮影)

*1 三輪晃久写真研究所 : P2
*2 ナカサアンドパートナーズ : P2
*3 フォワードストローク : P2、P7、P16、P26
*4 Timothy Soar : P9

※完成予想CGは現在の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あります。

※記載されている内容は2017年10月時点での情報です。

