



NTT都市開発グループ中期経営計画2012

NTT都市開発株式会社 2010年5月12日

中期経営計画2012の基本方針



We create harmony.

長年培った開発力により、上質かつ快適なビジネス空間と暮らしを提供し、
街・コミュニティの発展に貢献する

経営環境の変化

経済情勢

- 先行き不透明な状態が続く不動産市況
(賃貸オフィス・分譲マンション)

お客様ニーズの多様化

- グローバル化や環境対応など
- ライフスタイル・価値観の多様化

不動産ビジネスの質的变化の進行

- 不動産ビジネスの金融化
- 投資回収の早期化
(販売型ビル事業・定期借地権の利用推進等)



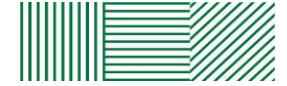
中期経営計画2012

厳しい環境下においても、
安定的な利益を確保しつつ、
将来の成長の芽を育む



①事業基盤の再構築

②財務の健全性にも
配慮した成長性の追求



不動産賃貸事業

強固な収益基盤の構築

- 既存物件の収益力向上
- 開発力を活かした投資の推進

分譲事業

安定的な利益創出

- WELLITHブランドの確立
- 収益力の強化

不動産賃貸事業：強固な収益基盤の構築



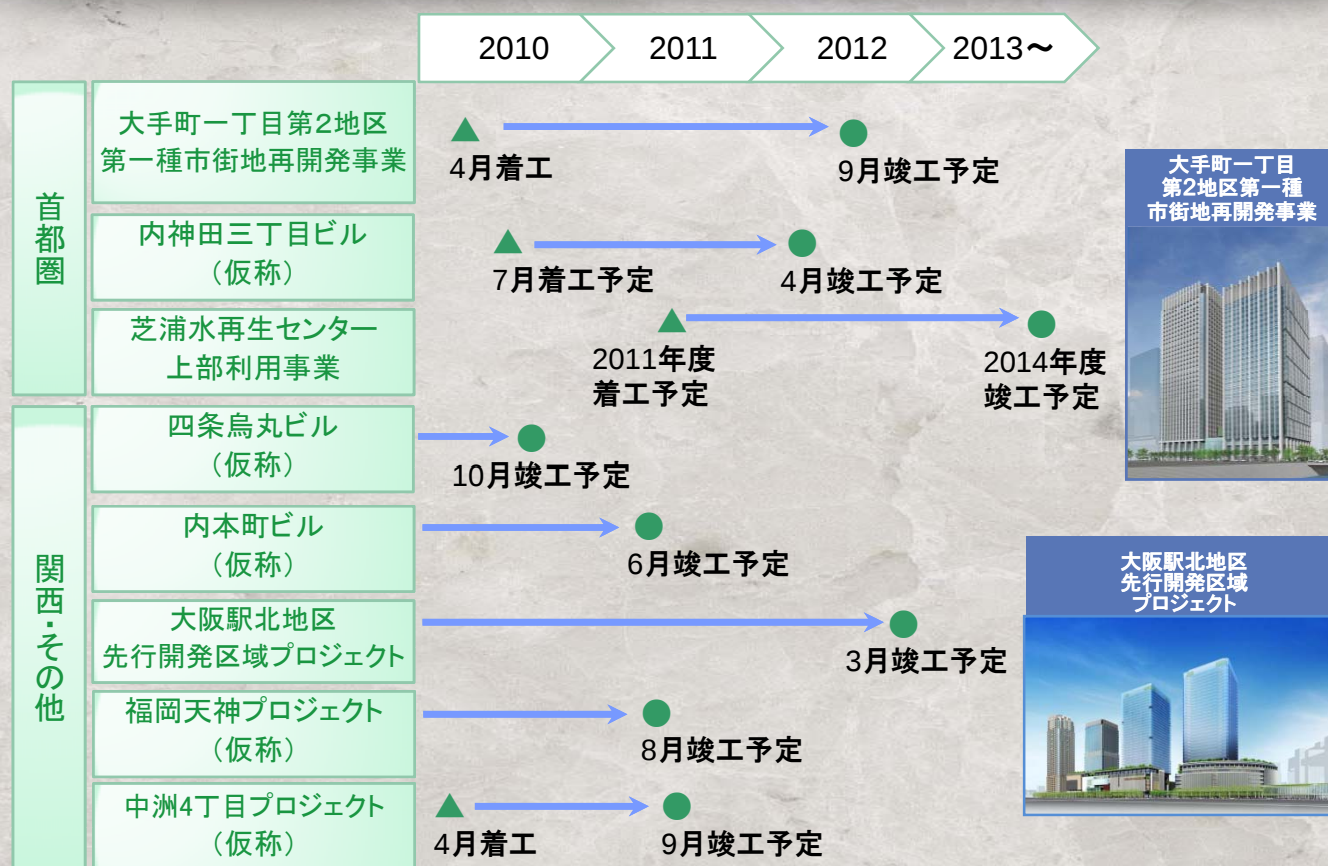
■ 既存物件の収益力向上

- ・営業力強化に向けた体制の充実
- ・お客様満足度の向上(安心・安全にも配慮したサービスの提供)
- ・環境対応にも配慮したリニューアル投資の推進

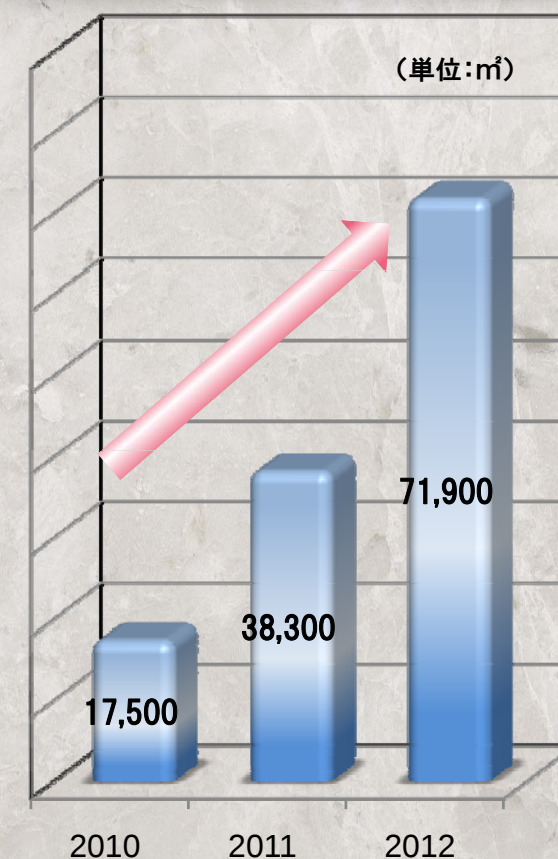
■ 開発力を活かした投資の推進

- ・都心重点エリアを中心とする新規投資の推進
- ・新規投資の更なる厳選

主な開発プロジェクト



今後の新規供給床



分譲事業: 安定的な利益創出



■ WELLITHブランドの確立

- ・安全性や住みやすさの追求などいつまでも高い資産価値を保てる良質な商品の提供
- ・単独事業物件の推進

■ 収益力の強化

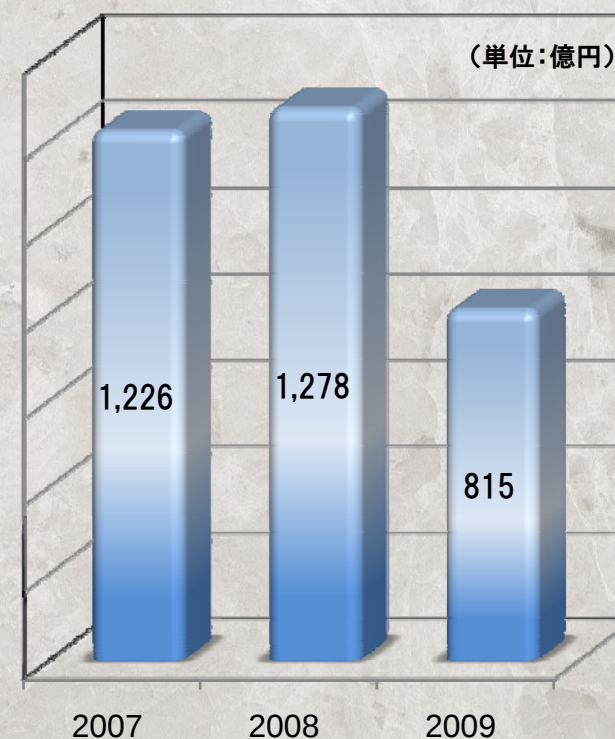
- ・東名阪等大都市圏を中心に展開
- ・用地仕入時の投資目線の厳格化
- ・棚卸資産管理の更なる徹底
- ・コンパクトマンションやシニア向け住宅などの提供

主な販売中プロジェクト



たな卸資産残高の推移

～たな卸資産残高をコントロールしつつ、将来開発種地を確実に取得～





コア事業で培ったノウハウの新たなフィールドでの展開

- 販売型ビル事業
- 不動産ファンド事業
- 商業事業
- 国際事業
- 不動産ソリューション事業

成長を支える経営基盤の確立

- コーポレートガバナンスの充実・CSRの推進
- 経営リソースの充実
- 株主重視経営

コア事業で培ったノウハウの新たなフィールドでの展開（1）

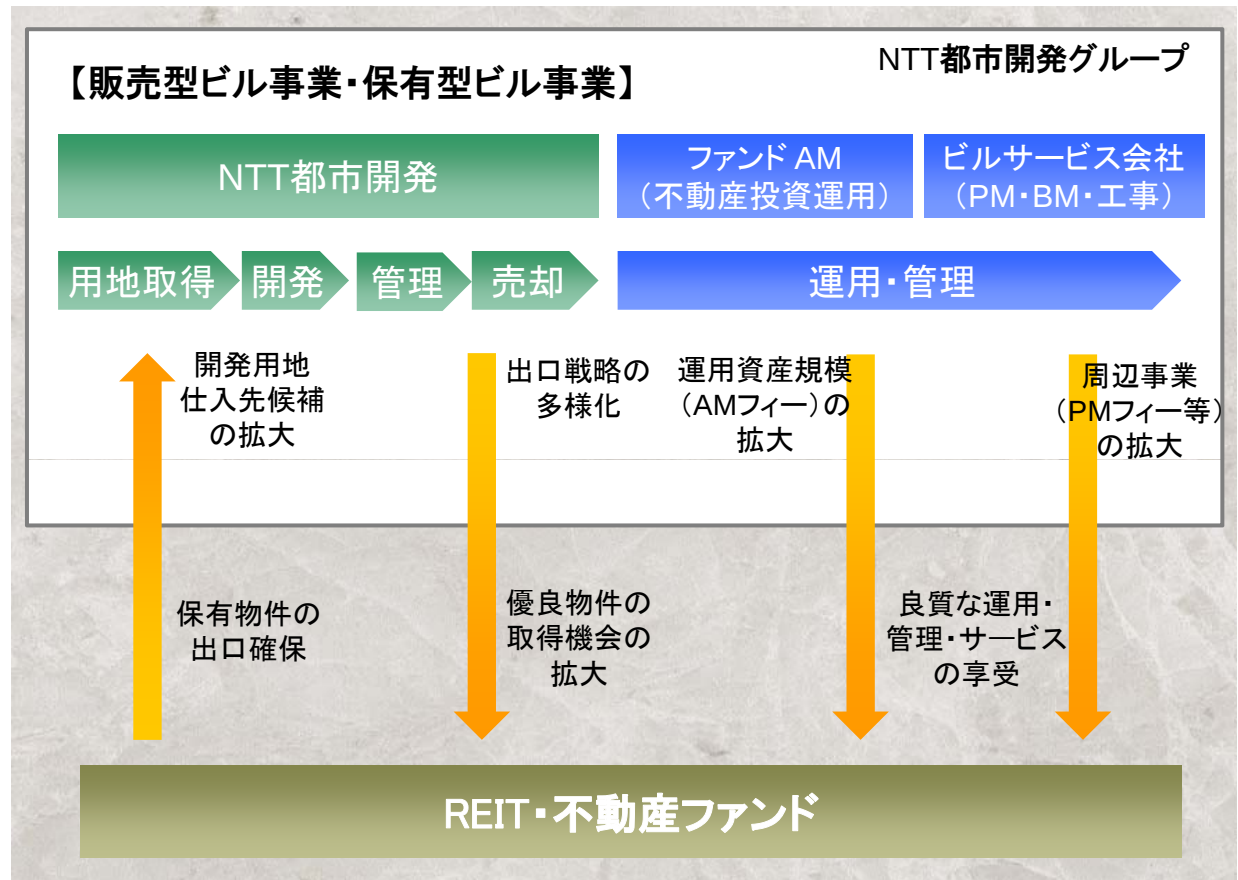
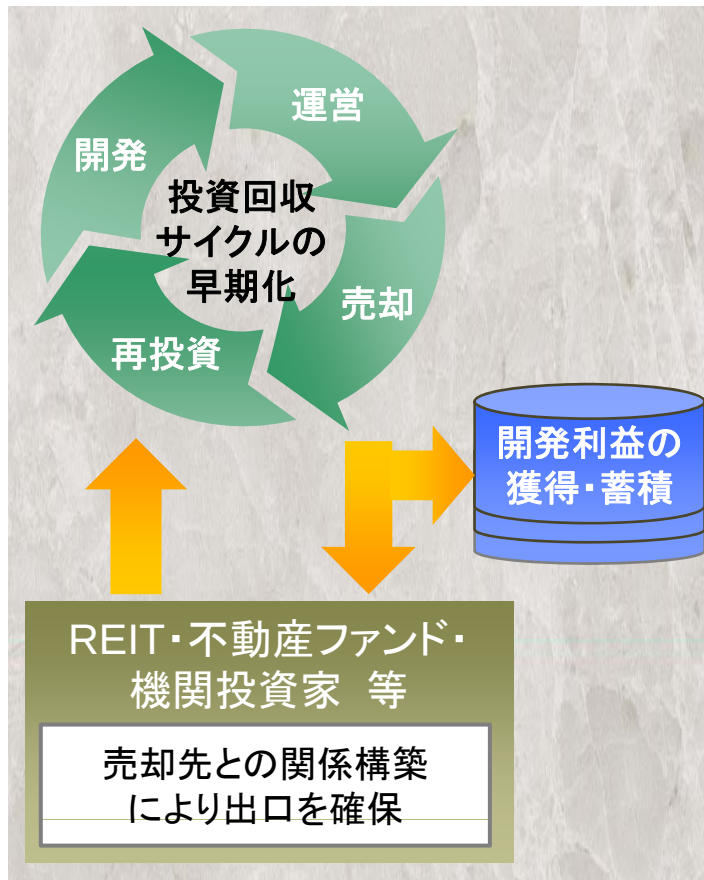


■ 販売型ビル事業

- ・早期の投資回収を意識した販売型モデルを推進し、開発利益の獲得と財務健全性の向上を両立させる。

■ 不動産ファンド事業

- ・REITへの参画により、私募ファンドを含む運用資産規模の拡大（AM・PMフィー）を図る。
- ・販売型ビル事業の出口戦略の多様化や周辺事業の拡大などを通じて、バリューチェーン全体での事業成長を図る。



コア事業で培ったノウハウの新たなフィールドでの展開（2）

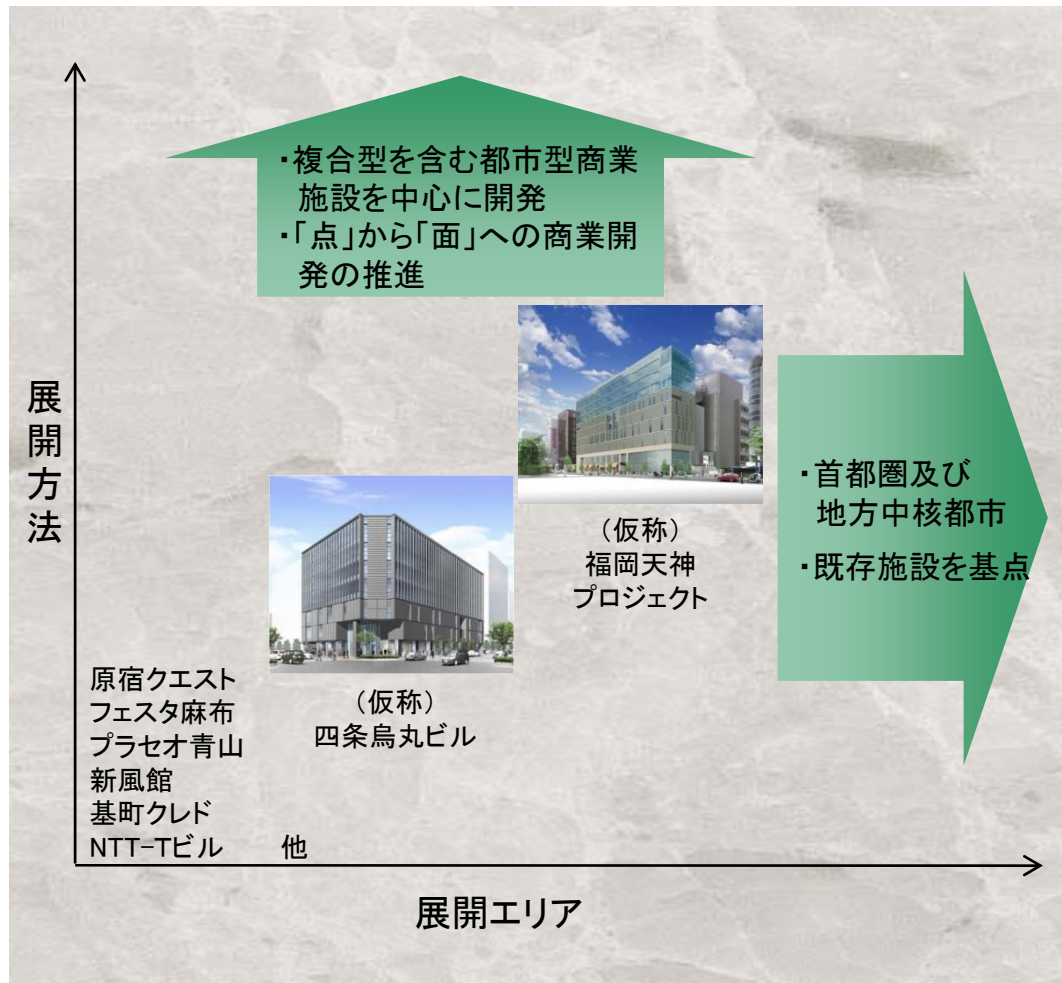


■ 商業事業

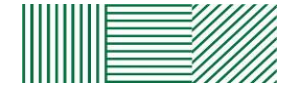
- ・ 商業PM機能を充実させ、商業開発の拡大を目指す。

■ 国際事業

- ・ NTTグループの海外展開と歩調を合わせ、事業拡大を目指す。

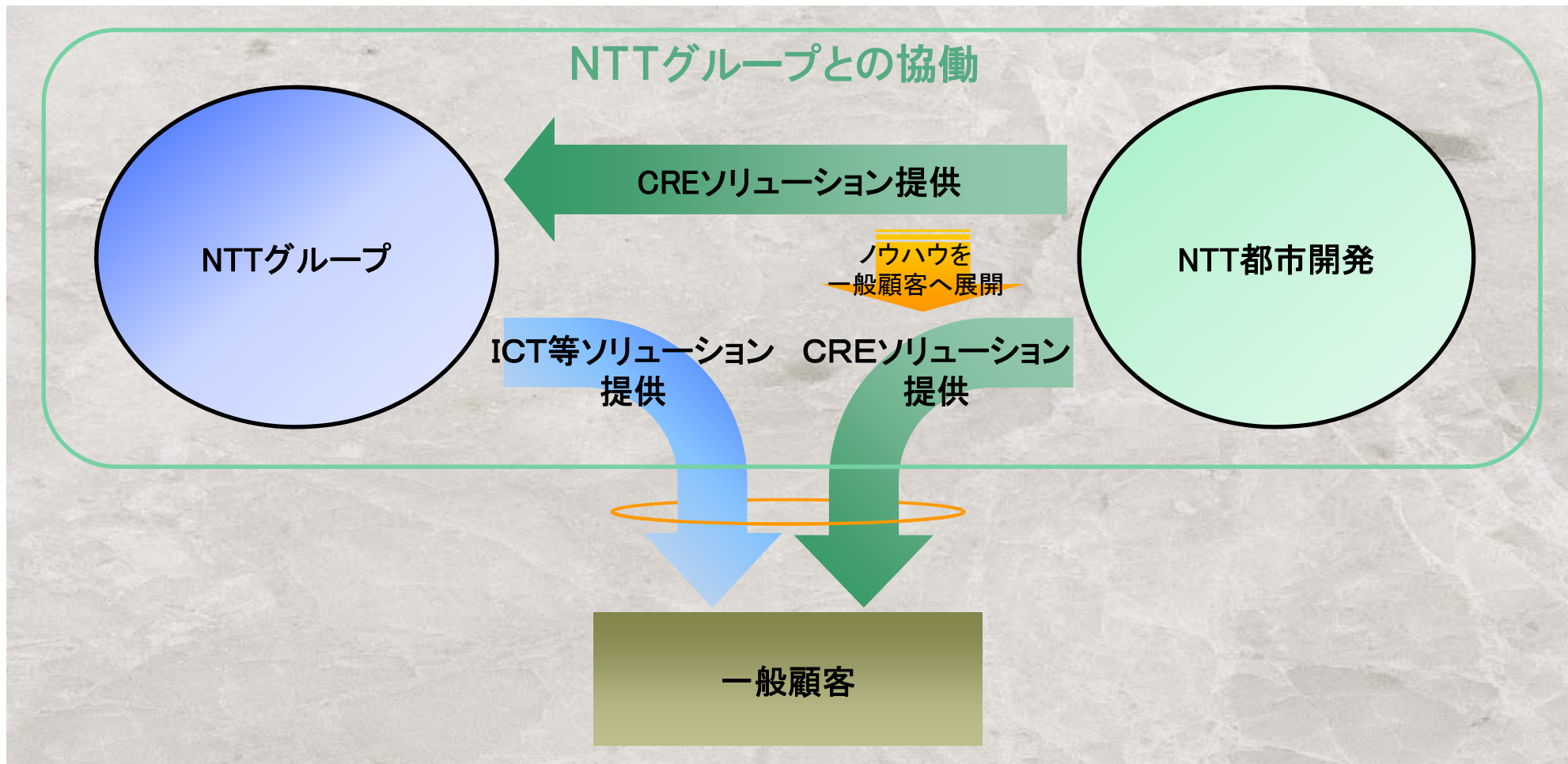


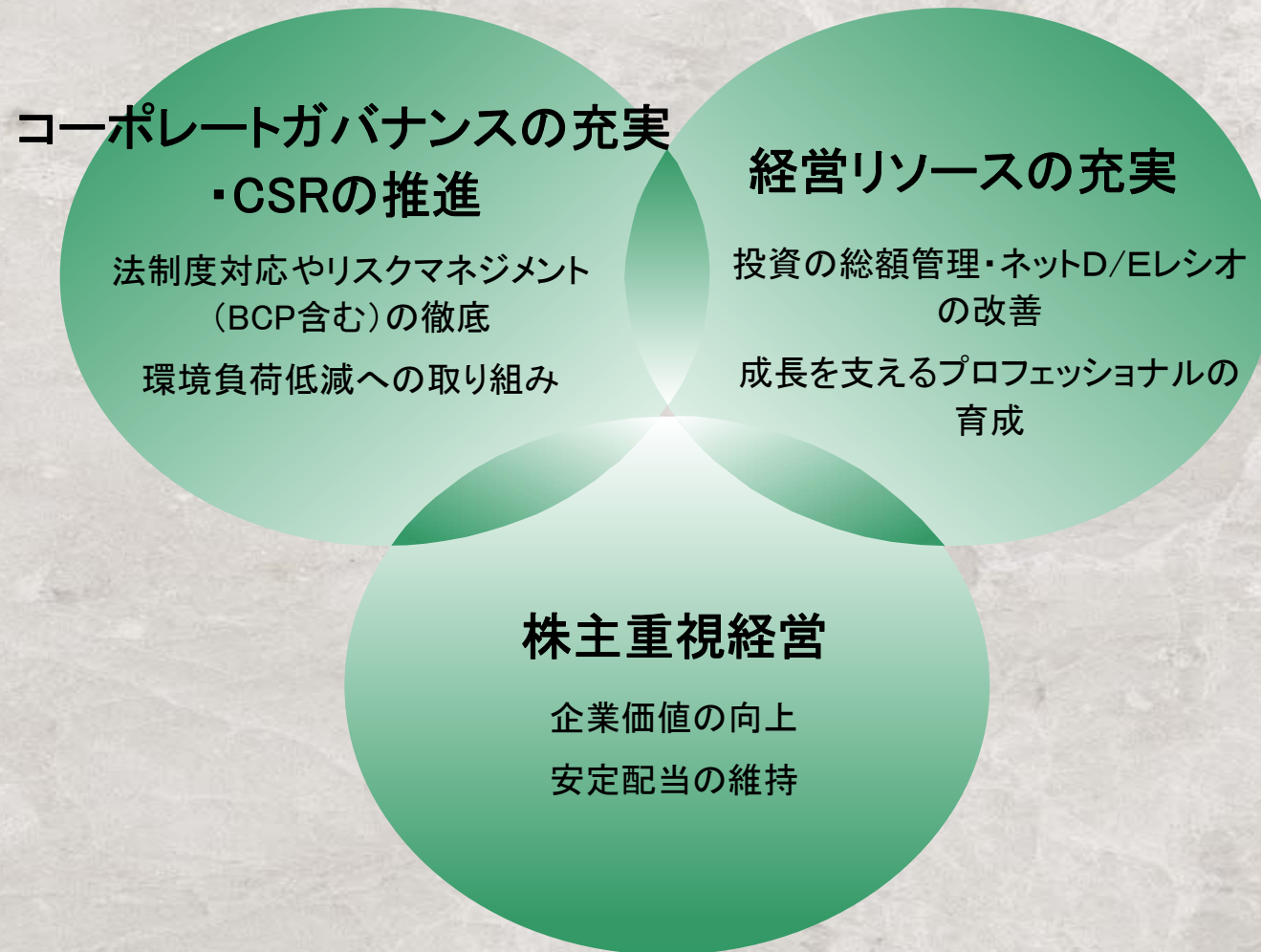
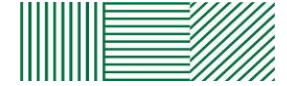
コア事業で培ったノウハウの新たなフィールドでの展開 (3)



■ 不動産ソリューション事業

- ・ コア事業で培った開発力を活かしNTTグループへのCREソリューションを提供
- ・ NTTグループで培ったノウハウを一般顧客に向けて展開





2012年度 財務目標



区 分	2009年度 決算	2010年度 計画	2012年度 目標
営業利益	161 億円	240 億円	260 億円
ネットD/Eレシオ	2.55 倍	2.50 倍	2.3 倍台

中期基本方針に基づき、
2012年度には営業利益260億円とネットD/Eレシオ2.3倍台を達成する。
確実に利益を確保できる体制を構築しつつ、
新たな成長の芽を育み、次なるステージにおける確実な成長を目指す。

(参考)
「NTT都市開発グループ中期経営計画2010」の振り返り



I. コア事業である不動産賃貸事業・分譲事業の更なる発展、成長

I－1. 開発力の強化

I－2. 収益力の強化

I－3. NTTグループとの協働

II. 新たな成長分野の開拓

III. 長期安定成長に寄与する経営基盤の強化

開発力の強化(1)



■2008年度以降の開発プロジェクト(計画中のものを含む)

エリア	プロジェクト名	竣工時期	延床(㎡)	フロア数
首都圏	大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業	2009年4月	26,400	地上37階地下4階
	大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業	2012年9月	8,900	地上35階地下4階
	(仮称)内神田三丁目ビル	2012年4月	14,700	地上19階地下1階
	芝浦水再生センター上部利用事業	2014年度	－	地上32階地下1階
東北	アーバンネット勾当台ビル	2009年5月	7,700	地上10階地下1階
	アーバンネット定禅寺ビル	2009年9月	3,200	地上7階地下1階
関西	(仮称)四条烏丸ビル	2010年10月	17,500	地上7階地下1階
	(仮称)内本町ビル	2011年6月	13,600	地上13階
	大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト	2013年3月	48,300	地上38階地下3階
九州	(仮称)福岡天神プロジェクト	2011年8月	14,800	地上9階地下1階
	(仮称)中洲4丁目プロジェクト	2011年9月	9,900	地上14階

開発力の強化(2)



■2008年度以降販売開始のウェリスプロジェクト

エリア	プロジェクト名	販売開始月	総戸数等
首都圏	ウェリス高輪	2009年3月	51
	ウェリス習志野大久保	2009年5月	65
	ザ・ライオンズ大宮ウェリスレジデンス	2009年7月	279
	ウェリス目黒大岡山	2009年10月	29
	ウェリスコート本藤沢	2009年11月	63
	ウェリスi-S馬込	2009年12月	33
	Brillia WELLITH文京千駄木	2010年3月	108
東海	キャパシティ	2008年8月	232
	ウェリスパーク阿倉川	2009年10月	80
	ウェリスライオンズ ザ・セントラル	2009年11月	124
関西	ウェリス八尾本町	2008年7月	34
	ウェリス塚口	2009年4月	72
	ウェリス上甲子園	2009年8月	93
九州	ザ・ライオンズ久留米ウェリスタワー	2008年10月	272

収益力の強化



- 市況悪化の影響を受け、2009年度の不動産賃貸事業は減収減益、分譲事業については増収減益。
- 2007年度と比較すると、不動産賃貸事業は収益・利益とも成長、分譲事業は収益が増加(過去最高)。

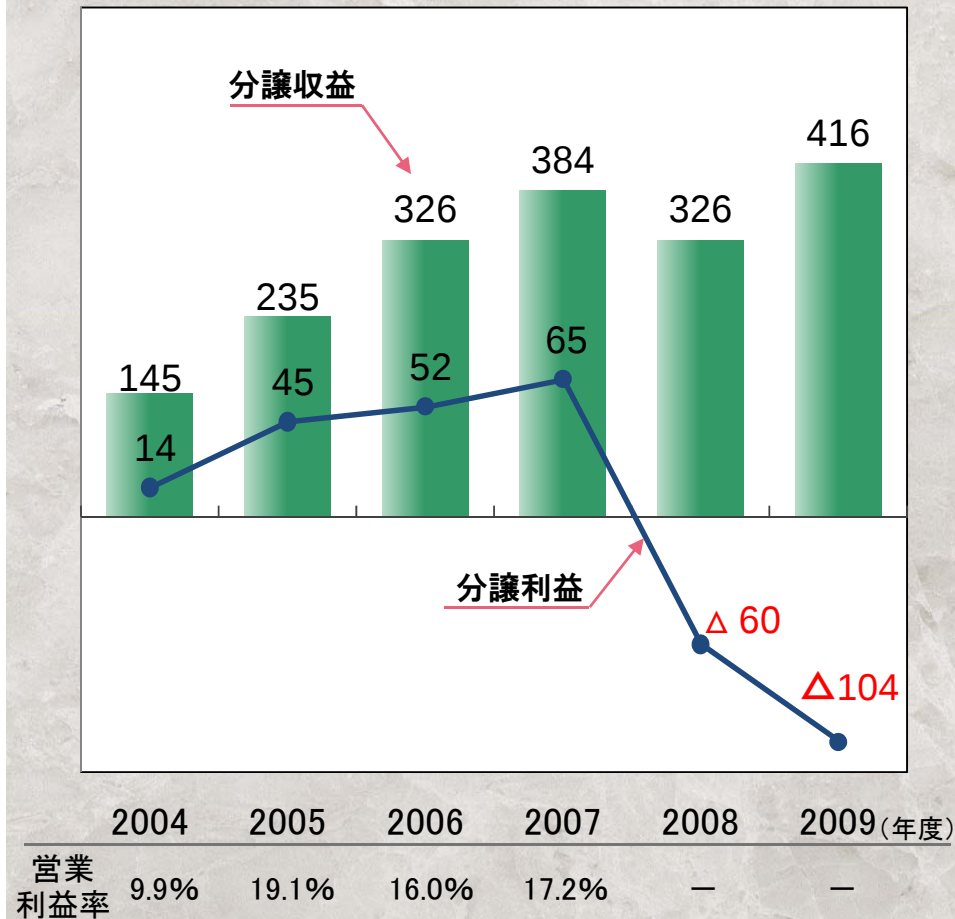
不動産賃貸事業

(単位: 億円)



分譲事業

(単位: 億円)



NTTグループとの協働



■ NTTグループのCRE戦略の支援を通じ、当社の収益機会を拡大。

例1:NTTグループ企業のグランパークへの拠点集約

〈Before〉

都内の複数ビルに
散在



〈After〉

グループ会社含めた
拠点集約



- 首都圏事務所の拠点集約に伴う、賃料総額コスト削減
 - オフィス環境と社員生産性の向上
- ⇒当社の収益機会が拡大

例2:NTTグループ敷地における複合ビルの開発

■計画概要

所 在 : 福岡県福岡市中央区天神2丁目
用 途 : 店舗、事務所
敷地面積 : 2,358㎡(NTTグループ敷地を定期借地)
延床面積 : 14,769㎡
スケジュール : (着工)2010年3月
(竣工)2011年8月(予定)



※その他、NTTグループの保有不動産の有効利活用提案を通じ、事業用地を取得(文京区千駄木・渋谷区猿楽町等)

新たな成長分野の開拓



■ 不動産ファンド事業等

ファンドビジネスとアセットソリューションを推進。

主な組成ファンド概要



アーバンネット三田ビル



アーバンネット麻布ビル

他4物件

NU-5ファンド (資産規模290億円)



アーバンネット池袋ビル



アーバンネット大森ビル



アーバンネット麹町ビル

NU-6ファンド (資産規模233億円)

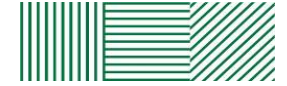
■ 国際事業

英国ロンドン市にて現地法人を設立し、オフィスビルを取得。

物件概要

所 在 : 英国ロンドン市
(103 Mount Street, London W1)
投 資 額 : 約15億円(取得持分30%)
賃貸収入 : 約1億円(年間)
用 途 : 事務所
貸床面積 : 31,320sqf (約2,910m²)
階 数 : 地下1階、地上7階 ※£1=¥150換算





ビジネス基盤の強化

- 法令遵守はもとより、企業倫理の確立、情報管理の徹底などCSRを意識した経営を実践
- 環境負荷低減への取り組み
(オフィスビルにおける省エネ・CO₂の削減 等)

企業価値増大に資する財務政策

- 資産ポートフォリオの適正化による財務の健全性維持
- 強固な財務基盤を背景に高格付を維持

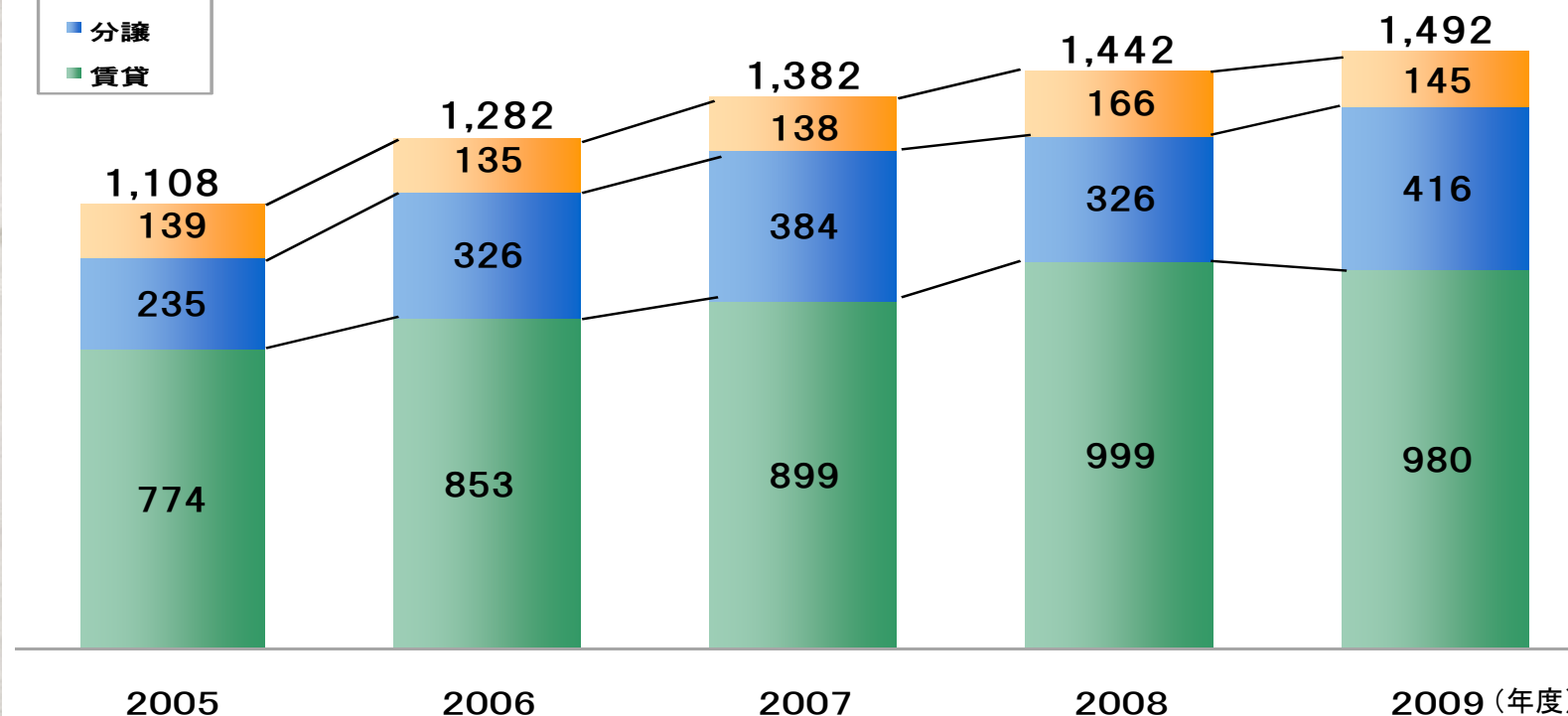
2009年度までの業績推移



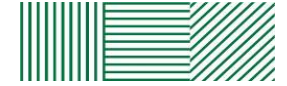
主要業績(2005～2009年度)

営業収益

- その他
- 分譲
- 賃貸



営業利益	217 億円	250 億円	287 億円	252 億円	161 億円
営業利益率	19.6 %	19.6 %	20.8 %	17.5 %	10.8 %
ネットD/Eレシオ	2.16 倍	2.32 倍	2.44 倍	2.78 倍	2.55 倍



本資料における、当社の計画、戦略及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及び意見に基づいており、実際の業績は、環境の変化、及びその他の事由により、大きく異なる可能性があります。

特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。