

2019年3月期 第1四半期決算概況

2018年8月3日

 NTT都市開発

2019年3月期 第1四半期決算概況

- 主に分譲マンションの新規竣工がないことに伴う計上戸数減、補償金収入の減により減収減益。通期業績予想に対しては、収支ともにほぼ想定通りに進捗
- オフィス・商業事業のリーシング強化、新規竣工を踏まえた分譲マンションの販売強化により、通期業績予想の達成をめざす

(単位：億円)

	2018年3月期 第1四半期実績 (IFRS) ①	2019年3月期 第1四半期実績 (IFRS) ②	対前年同期 ② - ①	2019年3月期 通期業績予想 (IFRS) ③	対業績予想 進捗率 ②/③	(参考) 2019年3月期 第1四半期実績*3 (日本基準)
営業収益 〈ベース営業収益〉*2	401 <375>	299 <299>	△102 <△76>	1,675 <1,675>	17.9% <17.9%>	308 <296>
営業費用	278	215	△63	—	—	233
その他の営業損益等	1	15	+13	—	—	—
営業利益 〈ベース営業利益〉*2	124 <99>	99 <85>	△25 <△13>	280 <296>	35.4% <28.9%>	75 <64>
親会社の所有者に帰属する 当期/四半期利益	77	60	△16	160	38.1%	51
投資額	315	50	△264	680	7.4%	49

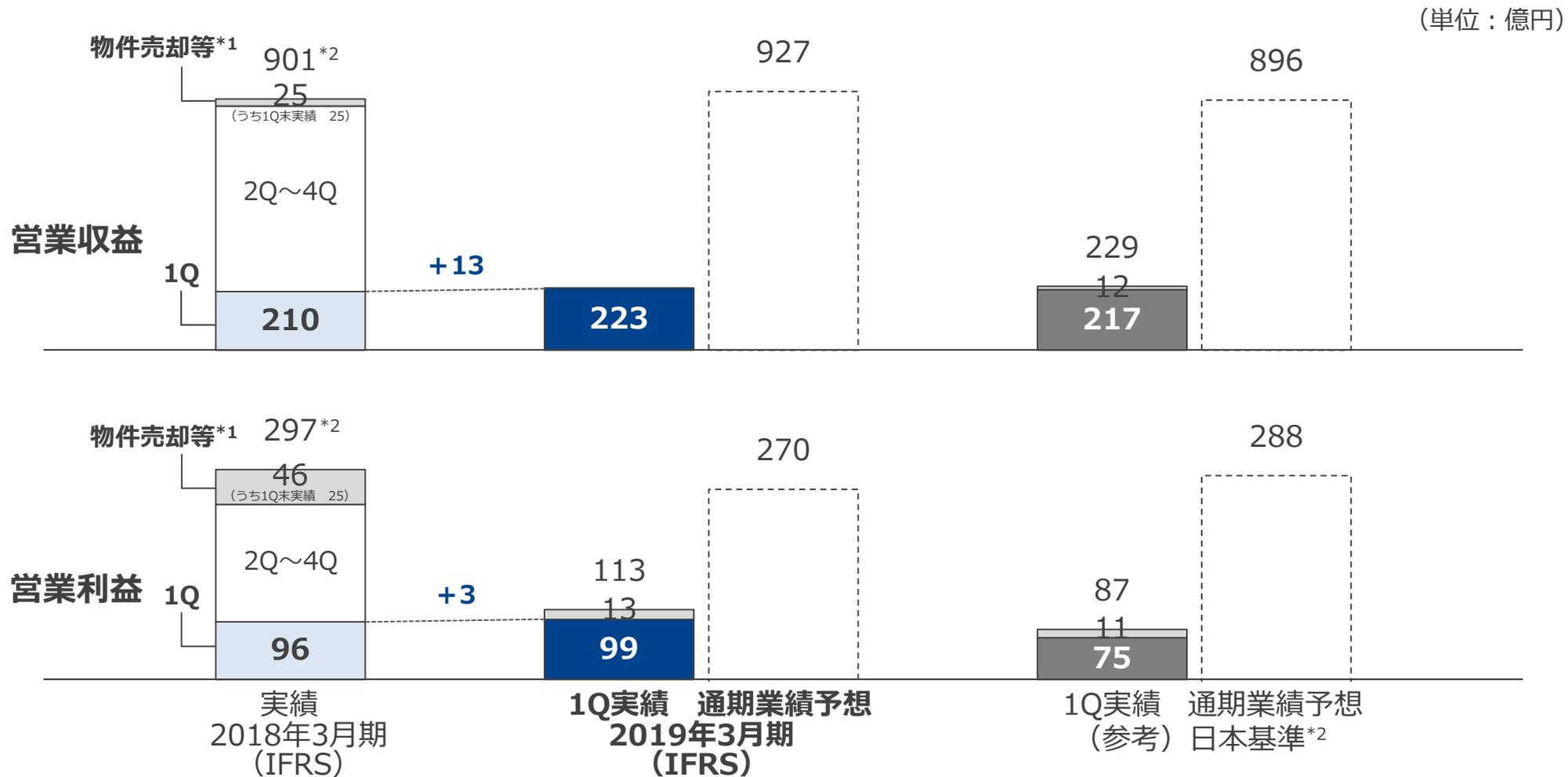
*1 2019年3月期よりIFRSを適用。2018年3月期の第1四半期はIFRSに準拠して算定

*2 一過性の影響（物件売却、市街地再開発事業における補償金、日本基準における特別損益）を除く

*3 未監査の参考値

オフィス・商業事業 営業収益・営業利益

- 一過性の影響*1を除くと賃貸収入の拡大等により、ベースとなる事業は増収増益
- 第2四半期以降も収益・利益ともに拡大する見通し

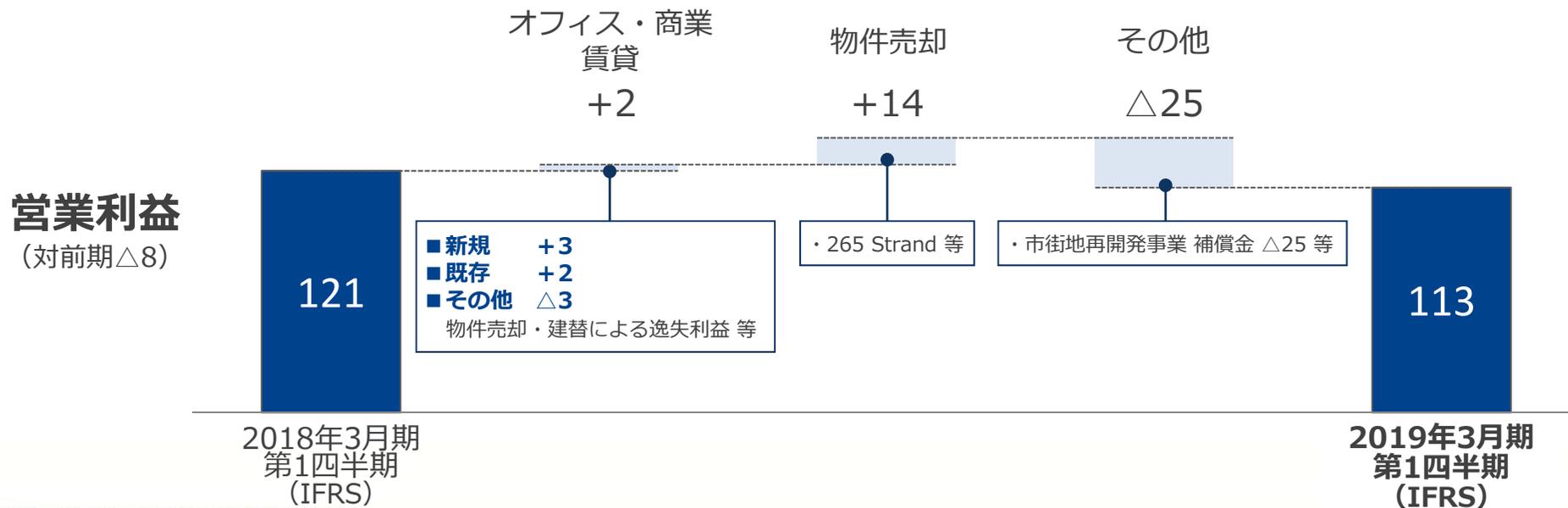
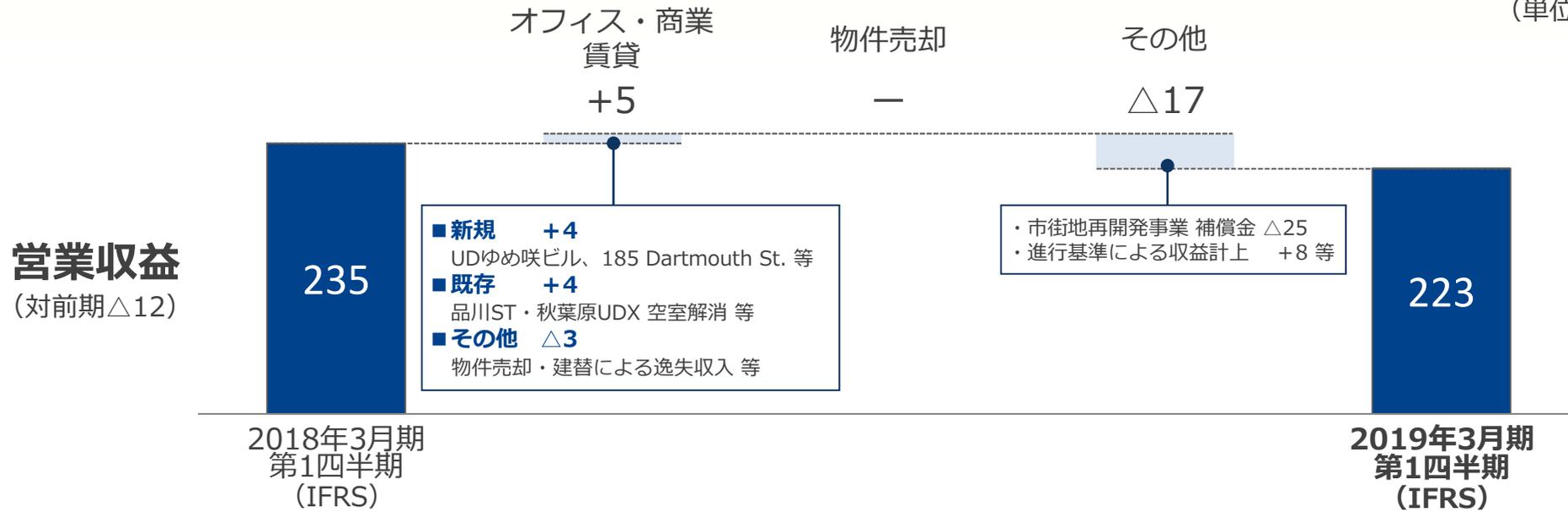


*1 2018年3月期第1四半期実績：市街地再開発事業における補償金、日本基準における特別損益
 2019年3月期第1四半期実績：物件売却、日本基準における特別損益

*2 未監査の参考値

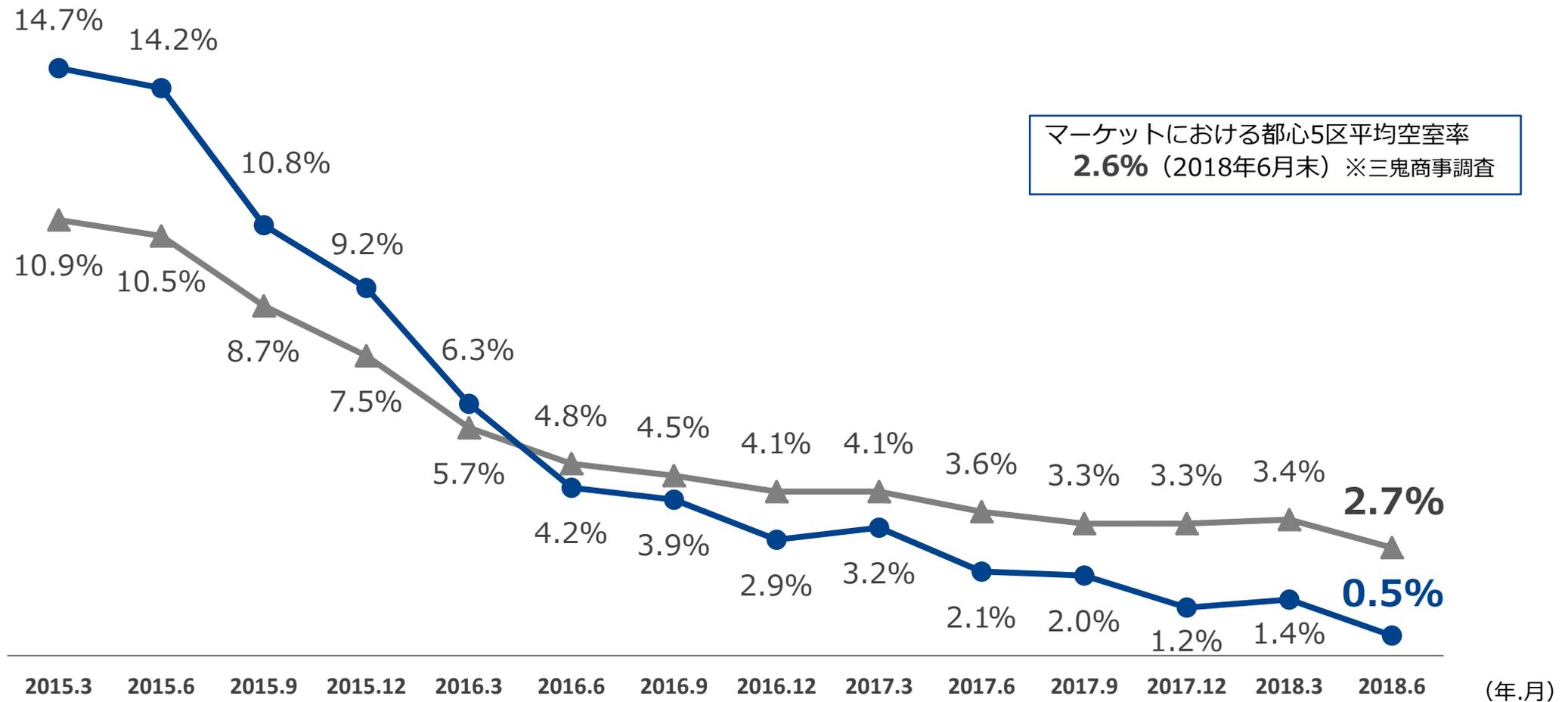
オフィス・商業事業 営業収益・営業利益増減要因

(単位：億円)



オフィス・商業事業 空室率

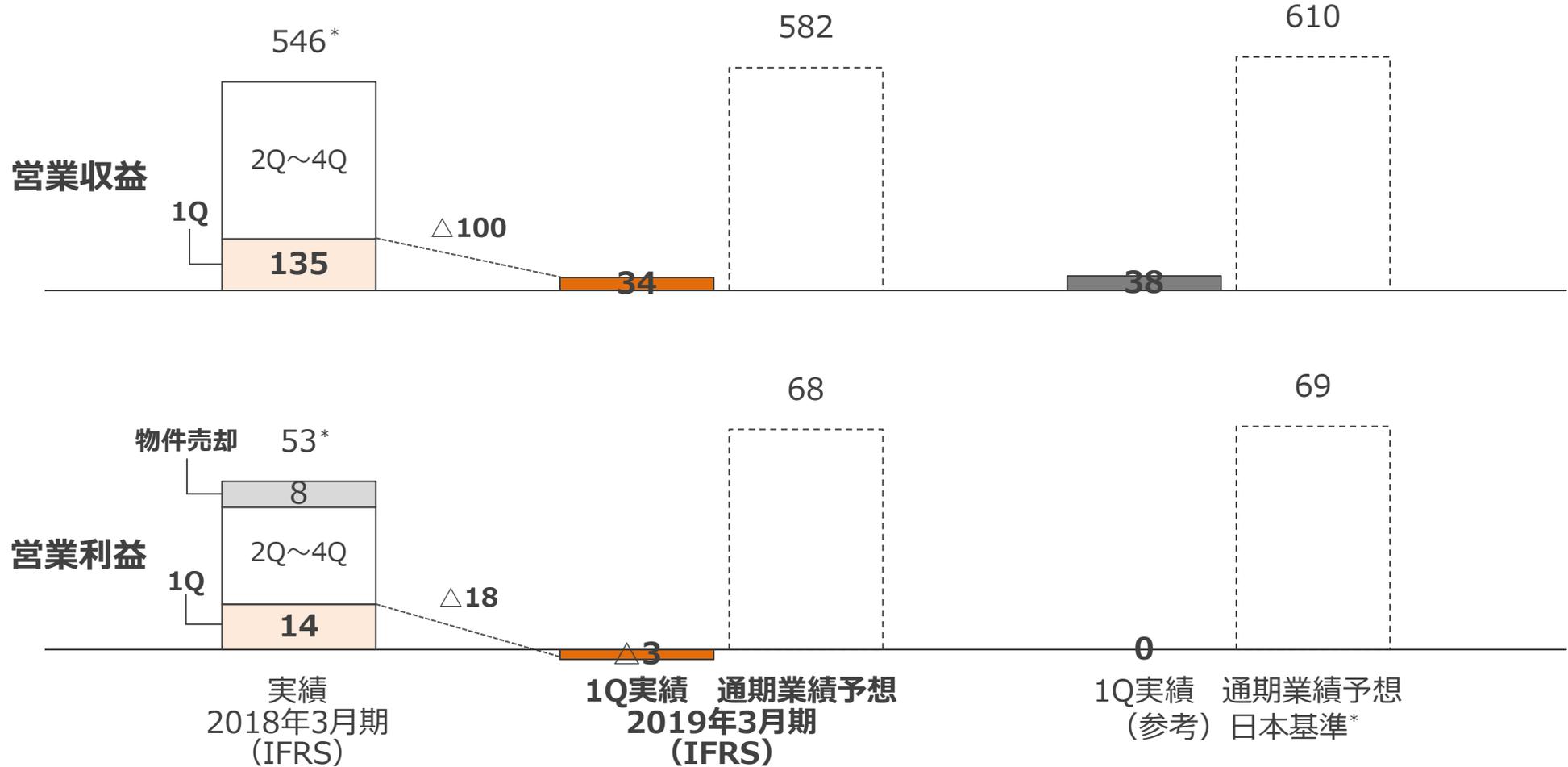
▲ 空室率（全国） ● 空室率（都心5区）



住宅事業 営業収益・営業利益

- 第1四半期は新規竣工物件がなく、計上戸数が減少したこと等により減収減益
- 第2四半期以降の新規竣工を踏まえた販売強化により、収益・利益ともに改善する見通し

(単位：億円)

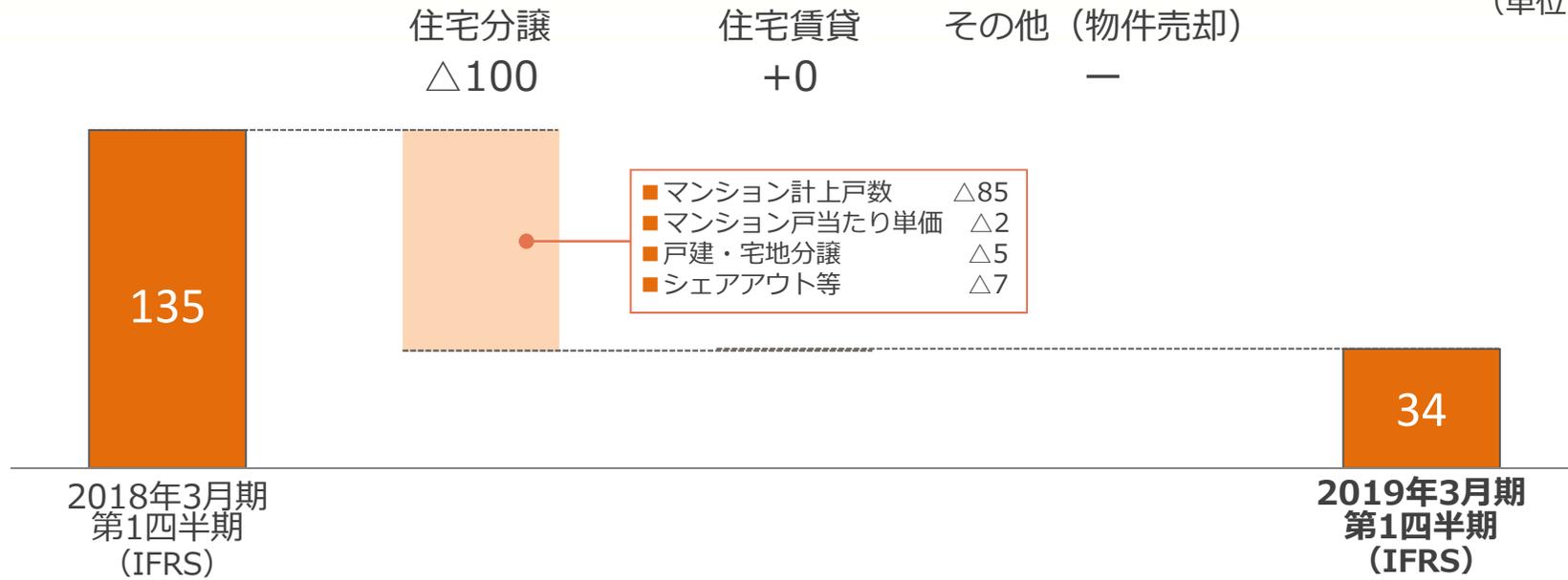


* 未監査の参考値

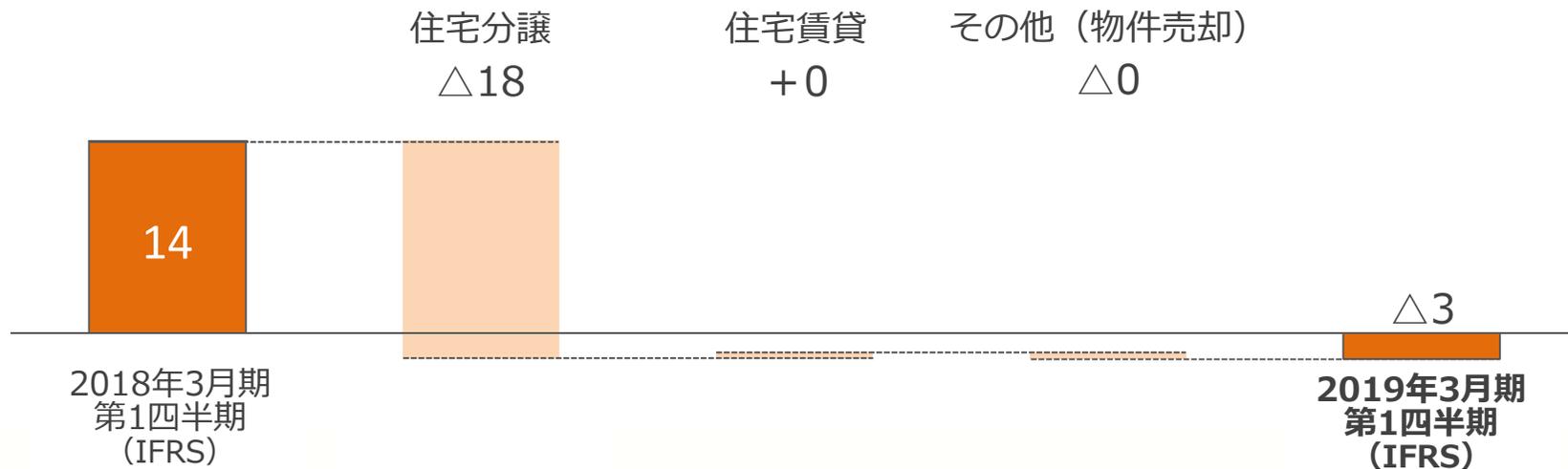
住宅事業 営業収益・営業利益増減要因

(単位：億円)

営業収益 (対前期△100)

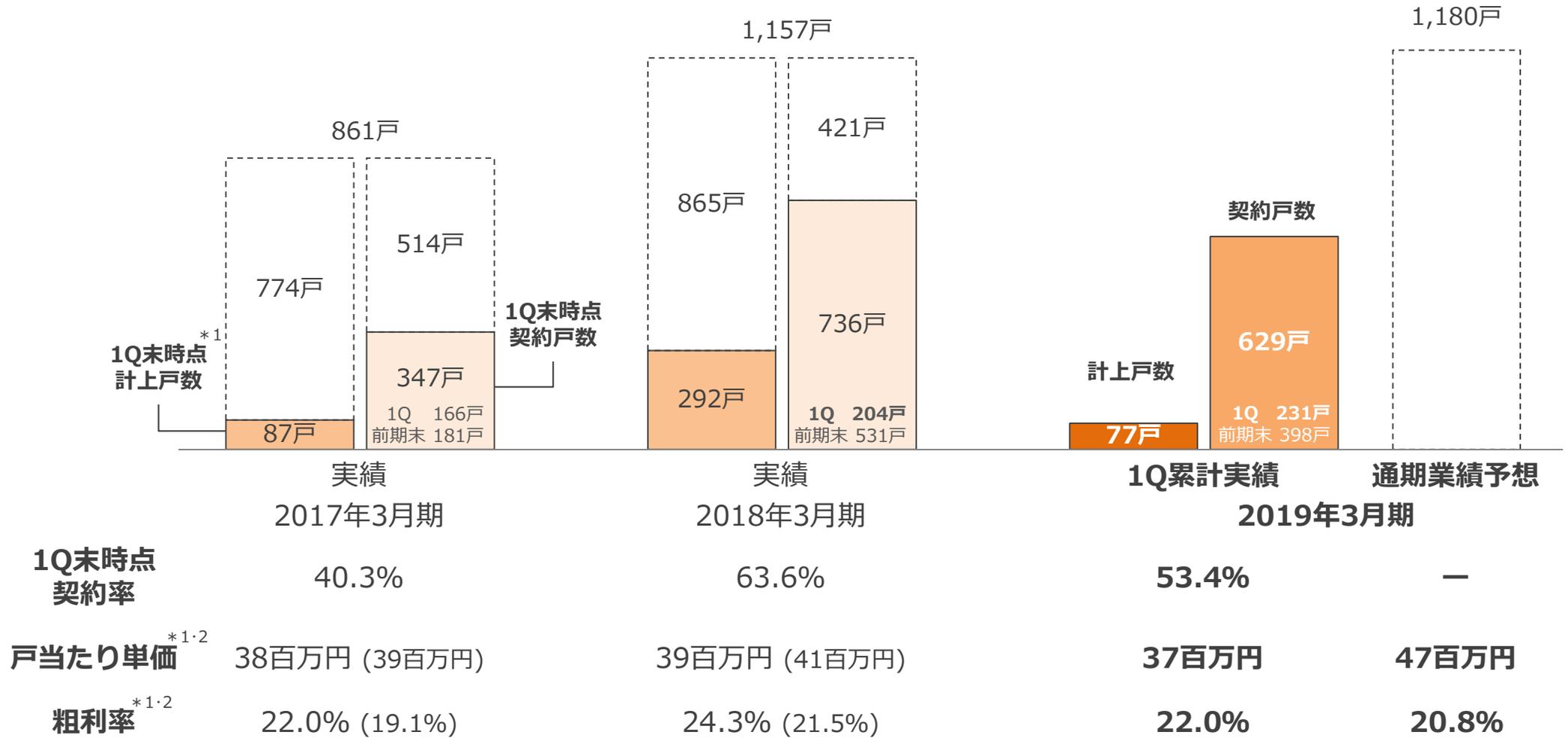


営業利益 (対前期△18)



住宅事業 マンション販売状況

- 第1四半期のマンション販売は前年同期に比べ拡大
- 第2四半期以降の高額物件の竣工により、戸当たり単価を改善



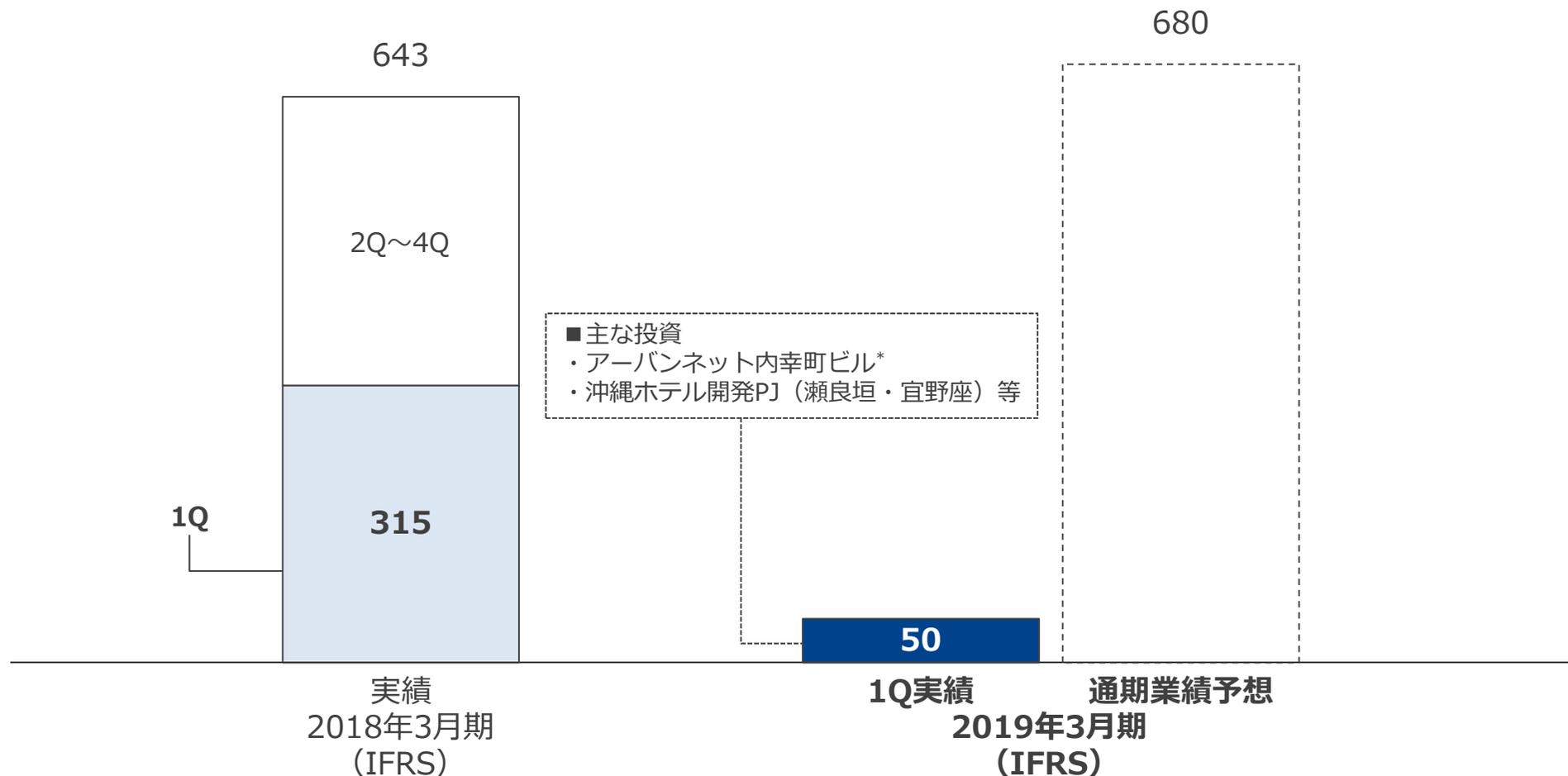
*1 シェアアウトを除く

*2 2017年3月期～2018年3月期は第1四半期実績値、（ ）内は年間実績値

投資額

- 主にアーバンネット内幸町ビル*、沖縄におけるホテル開発プロジェクトへの投資を実施
- 下期にかけて、複合開発プロジェクトやリニューアルへの投資を拡大

(単位：億円)



* 旧呼称：新橋一丁目プロジェクト

最近のトピックス

複合開発

大手町プレイス

(旧呼称：大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業)

- 2018年8月に竣工
- 「大手町プレイス ショップ&レストラン」および「大手町プレイス カンファレンスセンター」を2018年9月25日にグランドオープン予定

ホテル・リゾート

ハイアット リージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄

- 「ホテルが沖縄への旅の動機となり、ホテル滞在が旅の楽しさそのものとなる、ディスティネーションホテル」として、2018年8月21日に開業決定

滞在型スモールラグ ジュアリーホテル

- 第4弾となる「THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 宜野座」を2018年7月14日に開業

住宅

サービス付き 高齢者向け住宅

- ウェリスオリーブ町田中町 (全66戸)、ウェリスオリーブ武蔵野富士見町 (全85戸) を開業し、計8物件へ拡大

リノベーション 分譲事業

- 分譲中の「イクシクス麻布十番」「ウッドヴィル麻布」に加え、新たに都心で2物件を計画中

最近のトピックス



グローバル	20 Finsbury Circus (ロンドン)	<ul style="list-style-type: none">● 新設地下鉄「Cross Rail」の開通に合わせ、リニューアル工事を推進中（2019年末完了予定）
	335 Grices Road (メルボルン)	<ul style="list-style-type: none">● 豪州で推進していたまちづくり事業が全区画（348区画）契約完売
	事業規模	<ul style="list-style-type: none">● 第1四半期の営業収益は7億円、営業利益は5億円
その他	南青山一丁目敷地 暫定利活用計画	<ul style="list-style-type: none">● カフェ、ショップおよびオフィス「LIFORK南青山」からなる暫定利活用施設を2018年10月にオープン予定
	ホテル経営会社 設立	<ul style="list-style-type: none">● ホテルの経営、統括管理、運営管理を行う「UDホスピタリティマネジメント株式会社」を2018年4月に設立
	機構改革	<ul style="list-style-type: none">● 開発推進体制の強化、プロパティマネジメント業務推進体制の統合、ITを活用したワークプレイス等の検討、中期経営戦略の強化を目的とした機構改革を2018年7月（一部は10月）より実施

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	2018.3期末 (2017年度末)	2020.3期末 (2019年度末)	2022.3期末～ (2021年度末～)		
複合開発							
大手町プレイス ウエストタワー (旧呼称：大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟) (ウエストタワー全体)	約202,000㎡	約560億円	竣工	2018年8月			
アーバンネット内幸町ビル (旧呼称：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580億円	着工	開業	2020年春 (予定)		
神戸駅前プロジェクト	約13,600㎡	n/a		着工	竣工	2020年度 (予定)	
アーバンネット横浜ビル建替計画	約13,500㎡	n/a		着工	開業	2021年度以降 (予定)	
ホテル・リゾート事業							
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		開業	2018年8月 (予定)		
新風館再開発計画	約25,700㎡	約200億円	着工	開業	2019年末 (予定)		
元清水小学校跡地活用計画	約6,900㎡	n/a		着工	開業	2019年秋 (予定)	
今泉公園前開発プロジェクト	約3,200㎡	n/a		着工	開業	2020年度 (予定)	
滞在型ラグジュアリーホテル (THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS)	—	—		▼	▼	宜野座 京都 (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	総事業費約 \$ 70百万 ※当社事業持分49%	竣工		売却	2020年以降 (予定)	
799 Broadway (ニューヨーク)	約182,000sqf	n/a			竣工	売却	2021年以降 (予定)
175 Pearl Street (ニューヨーク)	約204,000sqf	n/a		竣工	売却	2020年以降 (予定)	
20 Finsbury Circus (ロンドン)	約86,000sqf	総事業費約 £ 76百万		竣工	売却	2020年以降 (予定)	



APPENDIX

(参考) 2019年3月期 第1四半期決算概況 (日本基準)



(単位：億円)

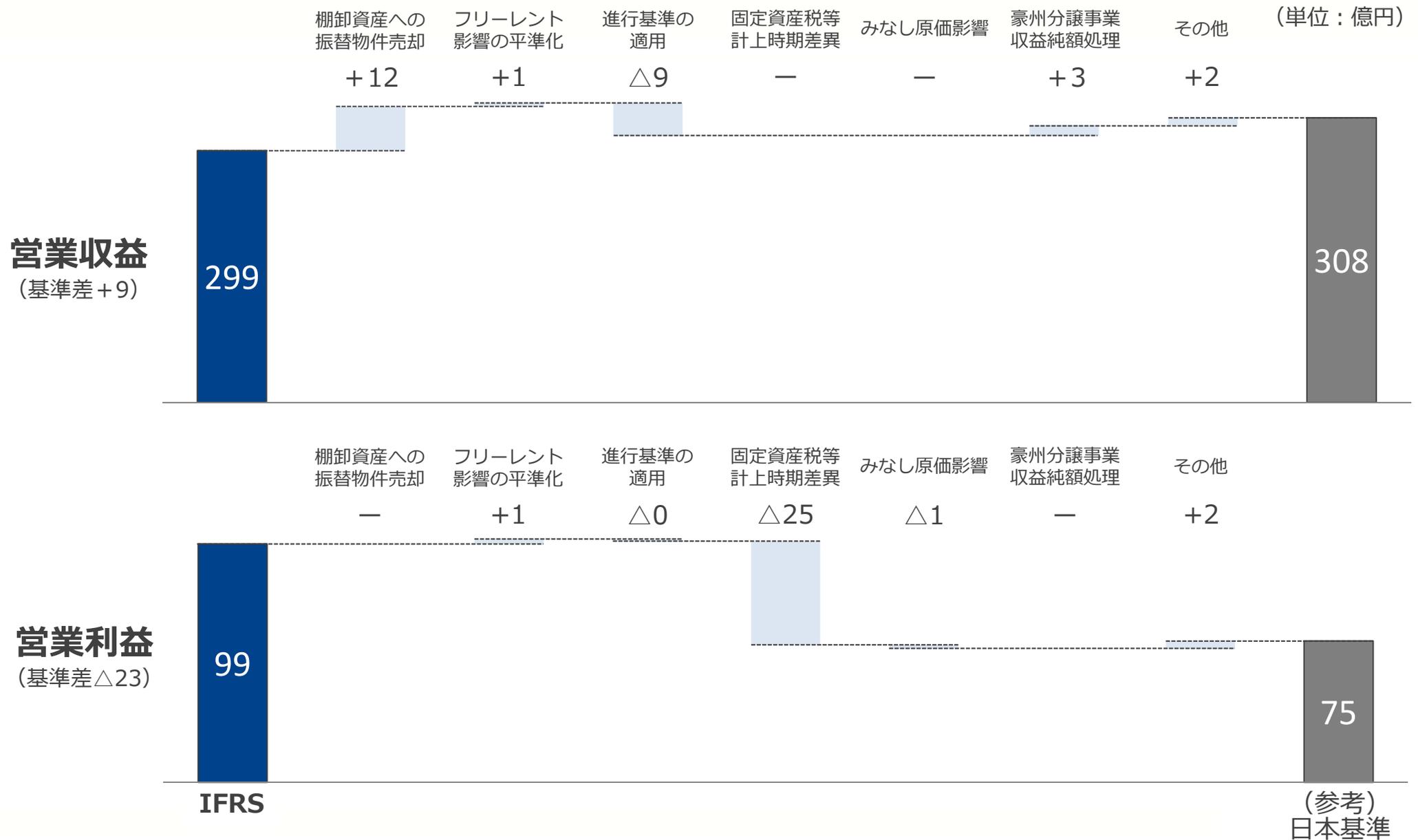
	2018年3月期 第1四半期実績 ①	2019年3月期 第1四半期実績*1 ②	対前年同期 ②-①	2019年3月期 通期業績予想 ③	対業績予想 進捗率 ②/③
営業収益	407	308	△98	1,680	18.4%
<ベース営業収益>*2	<381>	<296>	<△85>	<1,680>	<17.7%>
営業利益	93	75	△17	300	25.3%
<ベース営業利益>*2	<67>	<64>	<△2>	<300>	<21.5%>
経常利益	92	74	△18	278	26.9%
親会社株主に帰属する 当期/四半期純利益	61	51	△10	170	30.2%
投資額	313	49	△264	670	7.4%

*1 未監査の参考値

*2 一過性の影響（物件売却、市街地再開発事業における補償金）を除く

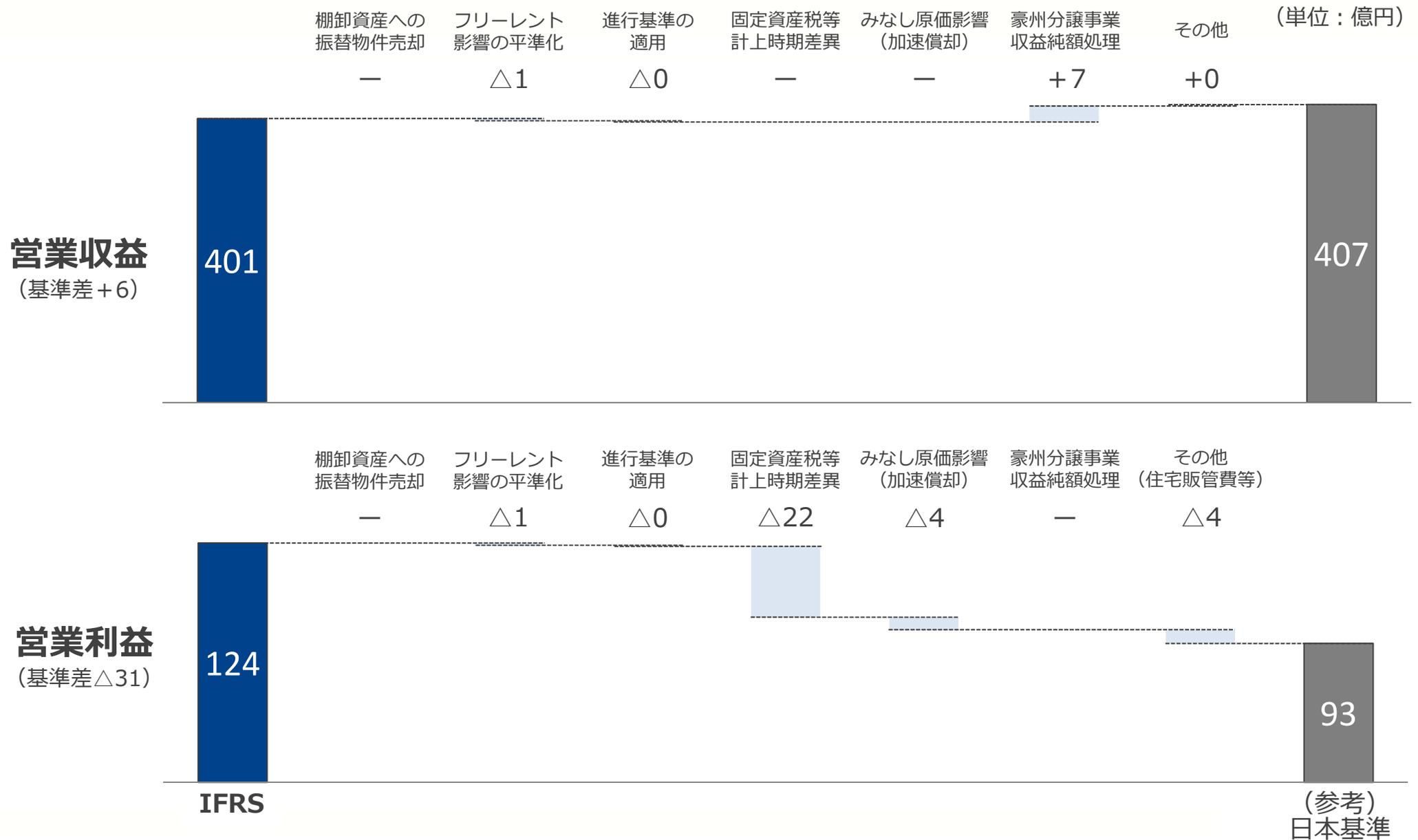
営業収益・営業利益

会計基準差 (2019年3月期 第1四半期)

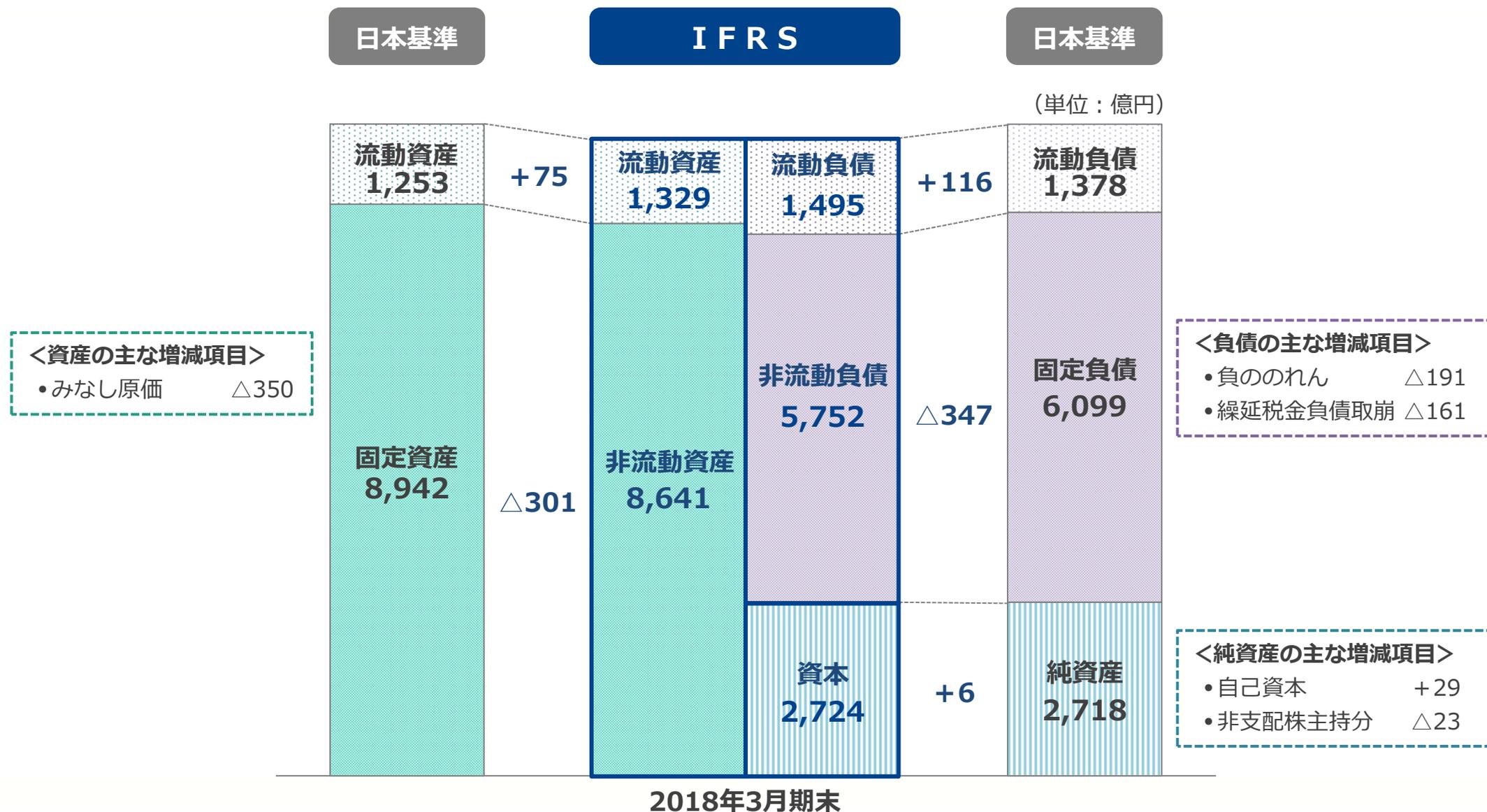


営業収益・営業利益

会計基準差 (2018年3月期 第1四半期)



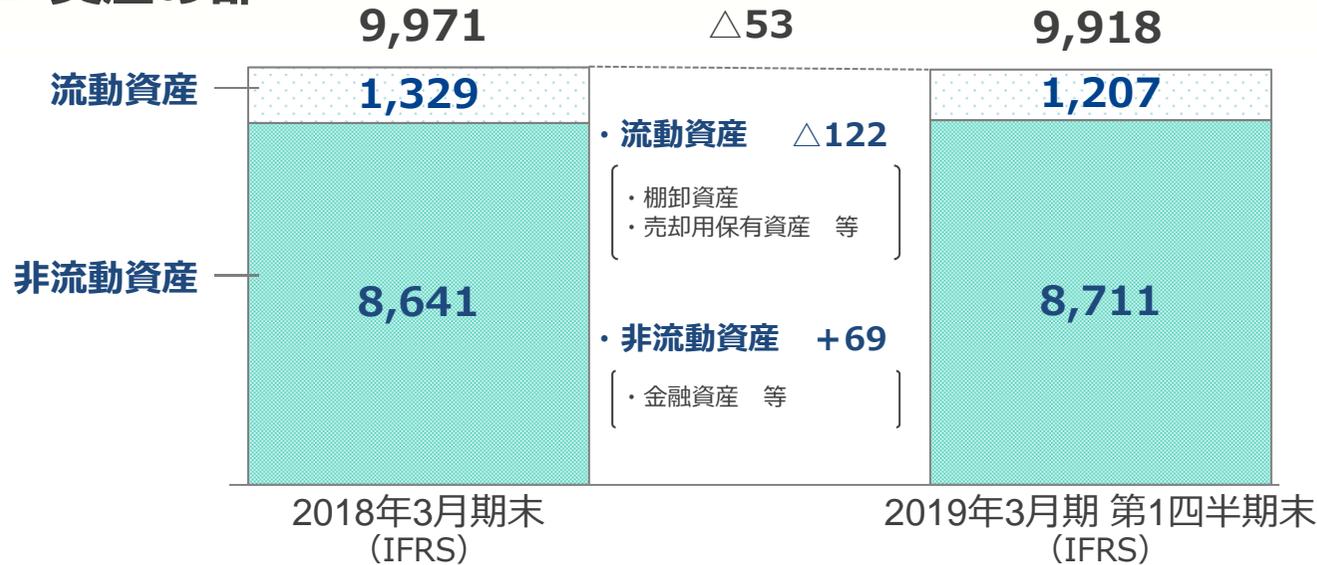
財政状態計算書 会計基準差 (2018年3月期末)



財政状態計算書 前期末比 (IFRS)

■ 資産の部

(単位：億円)



- 金融資産の時価評価に伴い、非流動資産および資本が拡大
- 保有資産の売却により有利子負債は減少

■ 負債・資本の部



- 平均金利 0.73%
(2018年3月期末：0.75%)
- 平均残存年数* 5.00年
(2018年3月期末：5.13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

損益計算書



NTT都市開発

(単位：百万円)

区分	①	②	②-①	主な増減内訳	③ 2019年3月期 業績予想	
	2018年3月期 第1四半期	2019年3月期 第1四半期	対前期 増減		②/③ 進捗率	
営業収益	40,148	29,900	△ 10,248		167,500	17.9%
営業費用	27,873	21,526	△ 6,346			
その他の営業収益	9	1,476	+1,466	■ その他の営業収益 ・投資不動産売却益 +1,403		
その他の営業費用	82	61	△ 20	■ その他の営業費用 ・投資不動産除却損 △19		
持分法による投資損益	225	118	△ 107			
営業利益	12,428	9,907	△ 2,521		28,000	35.4%
金融収益	160	179	+18			
金融費用	846	732	△ 113			
税引前四半期利益	11,742	9,353	△ 2,388			
法人所得税	3,446	2,656	△ 789			
四半期利益	8,296	6,696	△ 1,599			
親会社の所有者に帰属する持分	7,721	6,099	△ 1,621		16,000	38.1%
非支配持分	574	597	+22			
四半期包括利益	8,660	7,089	△ 1,570			

セグメント別損益状況

(単位：百万円)

区分	①	②	②-①	主な増減内訳	③ 2019年3月期 業績予想		
	2018年3月期 第1四半期	2019年3月期 第1四半期	対前期 増減		②/③ 進捗率		
オフィス・商業 事業	営業収益	23,591	22,378	△ 1,212	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業収益 △1,212 <ul style="list-style-type: none"> ・ オフィス・商業賃貸 +501 <ul style="list-style-type: none"> 新規 +462、既存 +438、その他 △399 ・ その他：市街地再開発事業 補償金 等 △1,714 ■ 営業利益 △884 <ul style="list-style-type: none"> ・ オフィス・商業賃貸 +298 <ul style="list-style-type: none"> (粗利) 新規 +322、既存 +233、その他 △307 ・ 収益不動産売却 +1,403 ・ その他：市街地再開発事業 補償金 等 △2,585 	92,700	24.1%
	営業利益	12,190	11,306	△ 884		27,000	41.9%
	営業利益率	51.7%	50.5%	△ 1.2 ポイント		29.1%	-
住宅事業	営業収益	13,513	3,473	△ 10,040	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業収益 △10,040 <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅分譲 △10,076 <ul style="list-style-type: none"> マンション △8,777、宅地分譲等 △549、その他 △750 ・ 住宅賃貸 +36 ■ 営業利益 △1,837 <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅分譲 △1,807 ・ 住宅賃貸 +18 ・ その他 △48 	58,200	6.0%
	営業利益	1,485	△ 351	△ 1,837		6,800	-
	営業利益率	11.0%	△ 10.1%	△ 21.1 ポイント		11.7%	-
その他の事業	営業収益	4,282	5,357	+1,075		22,000	24.4%
	営業利益	334	595	+261		1,900	31.3%
	営業利益率	7.8%	11.1%	+3.3 ポイント		8.6%	-

財政状態計算書



NTT都市開発

(単位：百万円)

区分	①2018年3月期 期 末	②2019年3月期 第1四半期末	②-① 対前期末増減	主な増減内訳
資産合計	997,154	991,811	△ 5,342	
流動資産	132,964	120,703	△ 12,261	
現金及び現金同等物	20,187	21,434	+1,246	
棚卸資産	75,672	80,793	+5,120	■ 棚卸資産 +5,120 ・住宅分譲 +5,476
その他	37,104	18,475	△ 18,628	■ その他 △18,628 ・売却目的で保有する資産 △11,803 ・営業債権及びその他の債権 △8,060
非流動資産	864,189	871,107	+6,918	
有形固定資産	18,635	20,073	+1,438	
投資不動産	803,259	801,685	△ 1,573	
その他	42,295	49,348	+7,053	■ その他 +7,053 ・その他の金融資産 +7,253
負債合計	724,734	711,983	△ 12,751	
流動負債	149,500	145,286	△ 4,214	
短期借入債務	100,688	108,212	+7,523	
その他	48,811	37,073	△ 11,737	■ 有利子負債 △3,424 ネット有利子負債 △4,631 ■ その他 △11,737 ・営業債務及びその他の債務 △9,841
非流動負債	575,234	566,696	△ 8,537	
長期借入債務	443,010	432,062	△ 10,948	
その他	132,223	134,634	+2,411	
資本	272,419	279,827	+7,408	
親会社の所有者に帰属する持分	228,636	235,900	+7,264	■ 親会社の所有者に帰属する持分 +7,264 ・四半期利益 +6,099 ・配当金 △3,291 ・金融商品時価評価 +5,093 ・その他の資本の構成要素 △637
非支配持分	43,783	43,927	+144	
負債及び資本合計	997,154	991,811	△ 5,342	

キャッシュ・フロー計算書



NTT都市開発

(単位：百万円)

区分	① 2018年3月期 第1四半期	② 2019年3月期 第1四半期	②-① 対前期 増減	主な内訳
営業活動によるキャッシュ・フロー (A)	4,712	2,319	△ 2,392	
税引前四半期利益	11,742	9,353	△ 2,388	
減価償却費及び償却費	4,303	4,292	△ 10	
営業債権及びその他の債権の増減(△増加額)	1,238	8,045	+6,806	
棚卸資産の増減(△増加額)	△ 53	△ 5,120	△ 5,067	■ 棚卸資産 △5,120
営業債務及びその他の債務の増減額 (△減少額)	△ 1,675	△ 7,367	△ 5,691	・ 住宅分譲 △5,476
法人所得税の支払額	△ 6,420	△ 3,693	+2,727	
その他営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,422	△ 3,190	+1,231	
投資活動によるキャッシュ・フロー (B)	△ 33,770	6,173	+39,943	
投資不動産及び有形固定資産の取得による支出	△ 33,748	△ 5,942	+27,805	■ 投資不動産及び有形固定資産の取得 △5,942
投資不動産及び有形固定資産の売却による収入	0	13,551	+13,551	・ 主な設備投資：アーバンネット内幸町
その他の金融資産の取得による支出	△ 219	△ 1,141	△ 921	
その他の金融資産の売却または償還による収入	324	66	△ 258	
その他の投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 126	△ 360	△ 233	
フリー・キャッシュ・フロー (A+B)	△ 29,057	8,493	+37,550	
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,069	△ 7,290	△ 37,360	
借入債務の増減額 (△は支出)	33,501	△ 3,525	△ 37,026	
配当金の支払額	△ 2,962	△ 3,291	△ 328	
その他の財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 469	△ 474	△ 4	
現金及び現金同等物の増減額 (△減少額)	1,011	1,202	+190	
現金及び現金同等物の期首残高	22,471	20,187	△ 2,283	
現金及び現金同等物に係る換算差額	△ 81	44	+125	
現金及び現金同等物の四半期末残高	23,402	21,434	△ 1,967	

ディスクレーマー



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。