

# 2018年3月期 決算概況 および 2019年3月期 通期業績予想

---

2018年5月9日

# 2018年3月期 決算概況（日本基準）

- 物件売却の減少により減収減益となったが、オフィス・商業事業におけるフリーレント解消、住宅事業における計上戸数の増加等により、ベースとなる事業の収益・利益は着実に拡大
- 業績予想を上回る収益・利益を達成

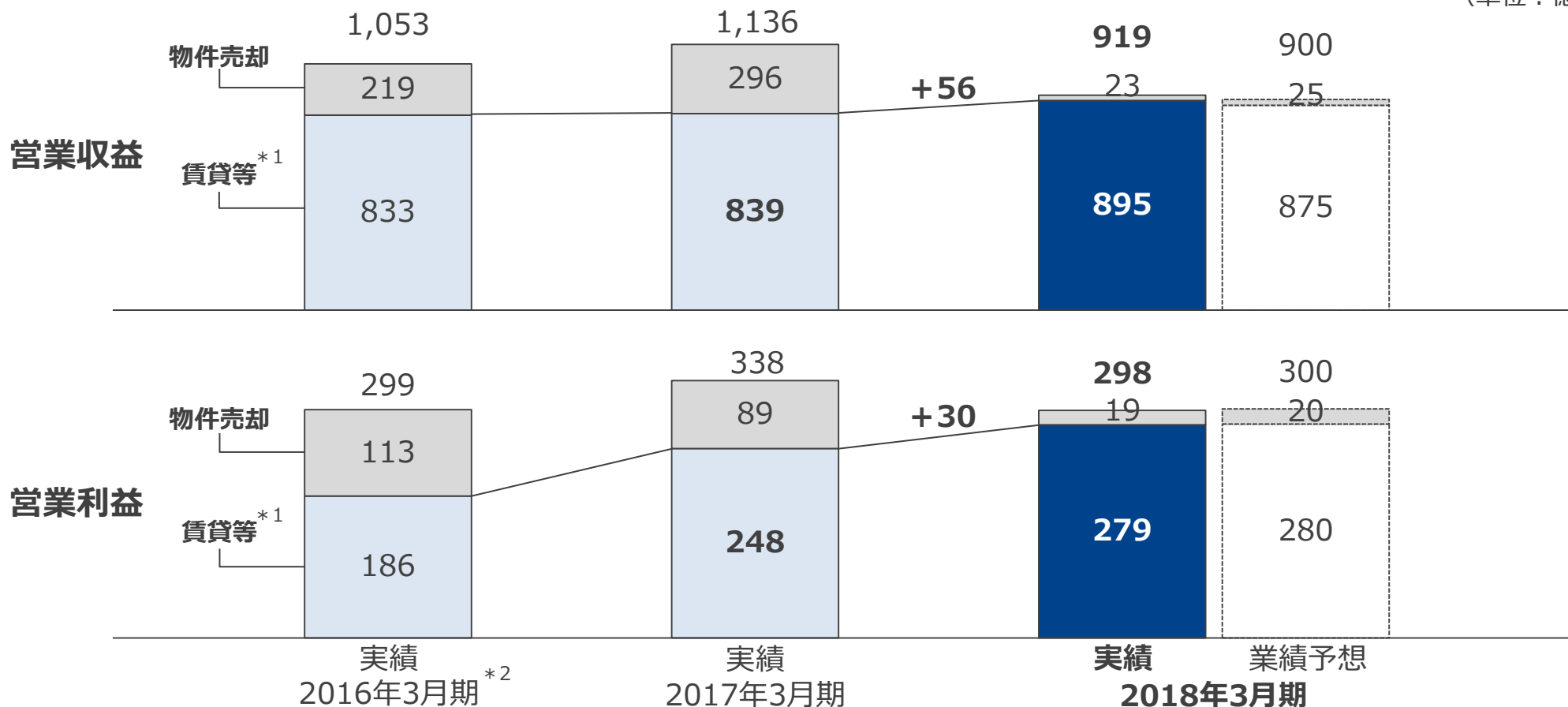
(単位：億円)

	2017年3月期 実績 ①	2018年3月期 実績 ②	対前期		対業績予想		2018年3月期 業績予想 ⑤
			増減額 ③：②－①	増減率 ③/①	増減額 ④：②－⑤	増減率 ④/⑤	
<b>営業収益</b>	<b>1,886</b>	<b>1,668</b>	△218	△11.6%	+38	+2.3%	<b>1,630</b>
<物件売却控除後>	<1,589>	<1,629>	<+39>	<+2.5%>	<+39>	<+2.5%>	<1,590>
<b>営業利益</b>	<b>313</b>	<b>296</b>	△17	△5.6%	+6	+2.2%	<b>290</b>
<物件売却控除後>	<224>	<268>	<+44>	<+19.9%>	<+8>	<+3.3%>	<260>
<b>経常利益</b>	<b>287</b>	<b>274</b>	△12	△4.5%	+4	+1.6%	<b>270</b>
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>166</b>	<b>187</b>	+20	+12.1%	+12	+6.9%	<b>175</b>
<b>投資額</b>	<b>386</b>	<b>648</b>	+261	+67.7%	△51	△7.3%	<b>700</b>

# オフィス・商業事業 営業収益・営業利益

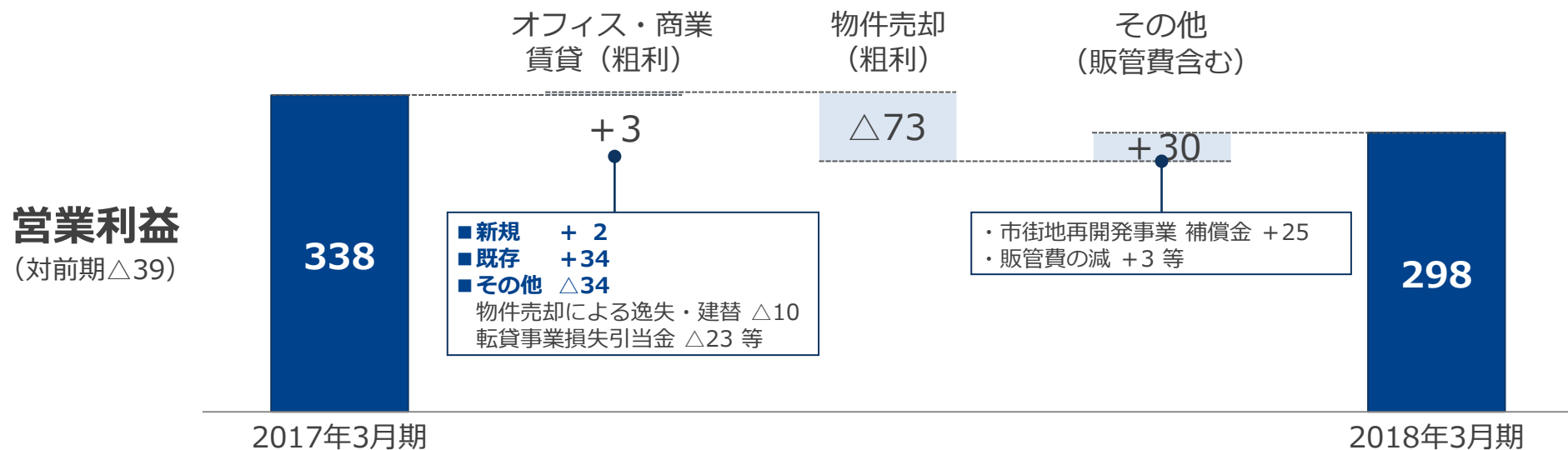
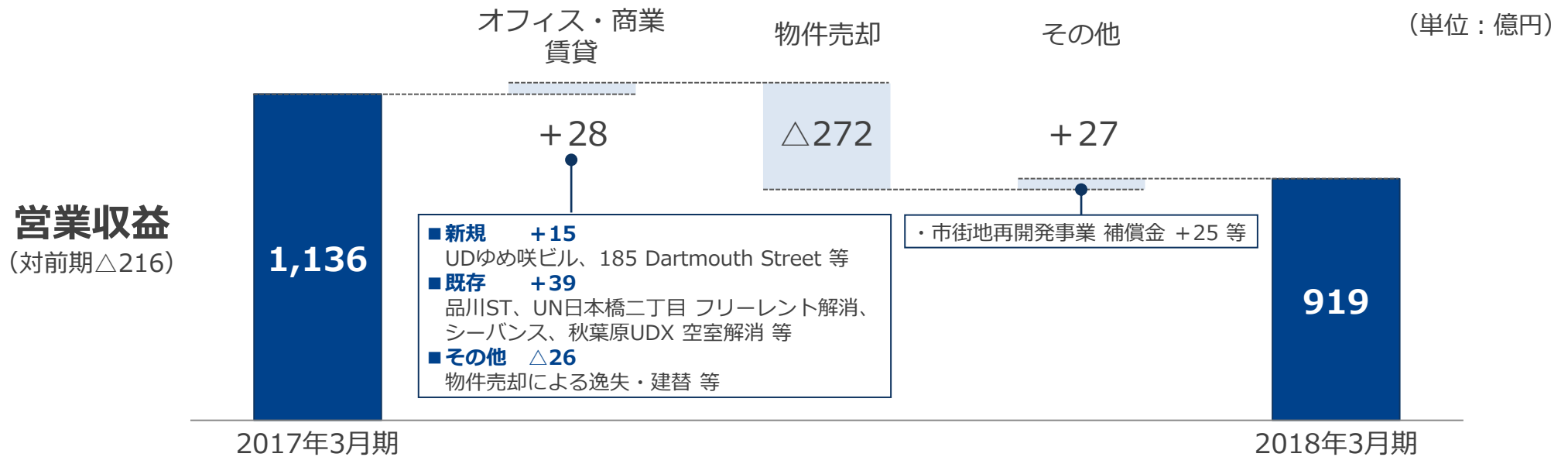
- 品川シーズンテラス等におけるフリーレント解消等により、物件売却の影響を除くと、56億円の増収、30億円の増益
- 業績予想に対しては、空室率の改善が想定を上回ったこと等により増収  
営業利益は、一過性の費用を計上しつつ、業績予想をほぼ達成

(単位：億円)



\*1 物件売却を除く  
 \*2 セグメント区分の変更後

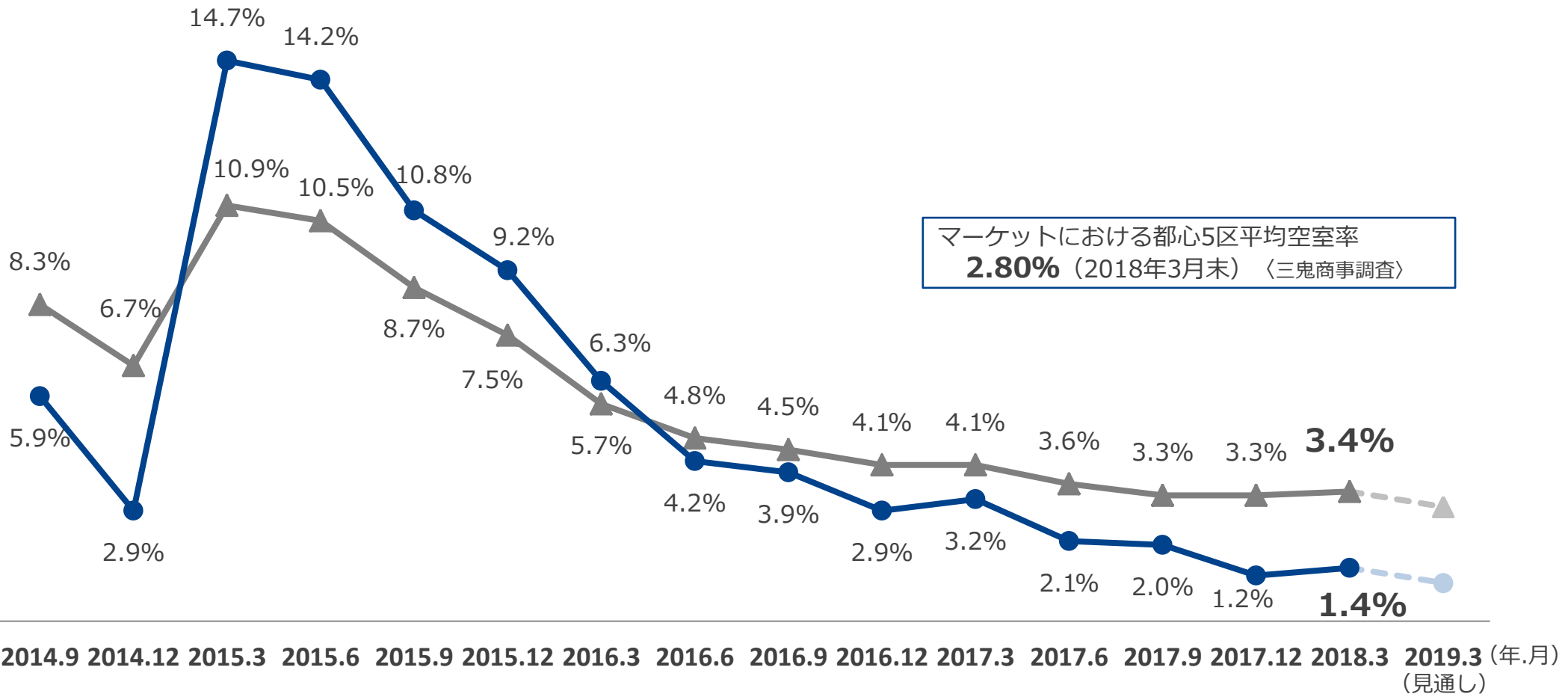
# オフィス・商業事業 営業収益・営業利益増減要因



# オフィス・商業事業 空室率

- 空室率は、都心5区で1.4%と安定して推移しており、高い稼働率の維持をめざす

▲ 空室率（全国） ● 空室率（都心5区）



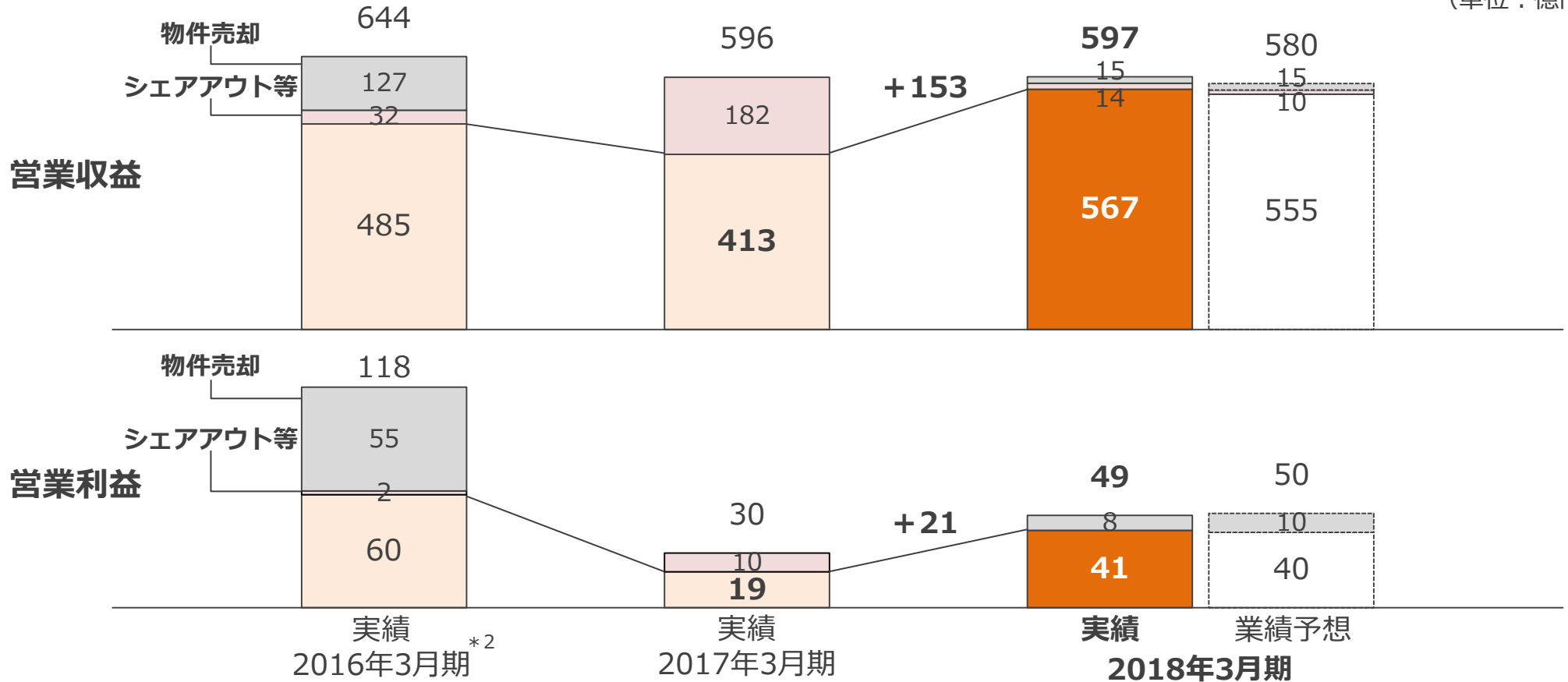
# 住宅事業 営業収益・営業利益



NTT都市開発

- シェアアウト等の影響を除くと、計上戸数<sup>\*1</sup>の増加等により153億円の増収、21億円の増益
- 業績予想で想定していた営業利益をほぼ達成

(単位：億円)

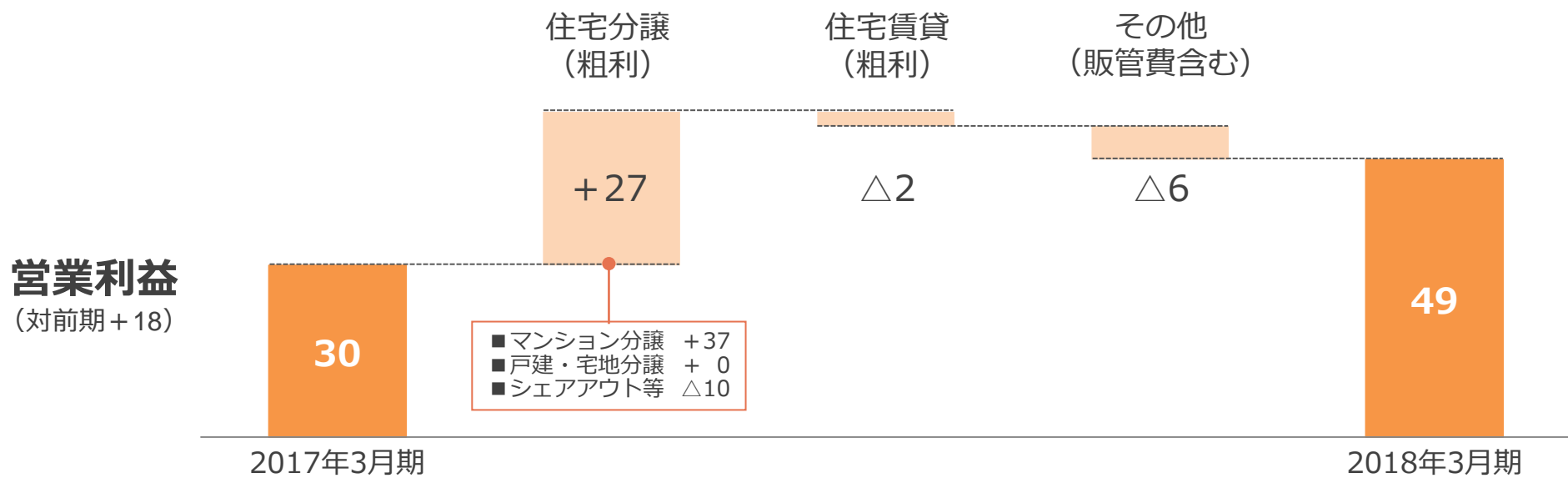
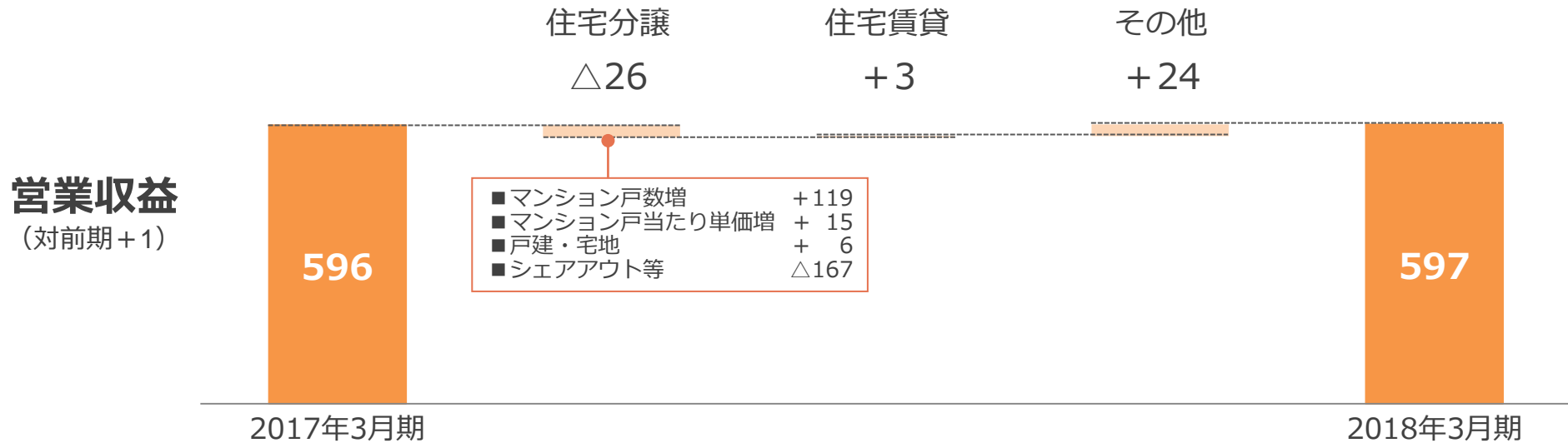


	実績 <sup>*2</sup> 2016年3月期	実績 2017年3月期	実績 2018年3月期	業績予想 2018年3月期
計上戸数 <sup>*1</sup>	1,054戸	861戸	1,157戸	1,100戸
戸当たり単価 <sup>*1</sup>	41百万円	39百万円	41百万円	42百万円
粗利率 <sup>*1</sup>	23.9%	19.1%	21.5%	20.5%

\*1 シェアアウト等を除く、\*2 セグメント区分の変更後

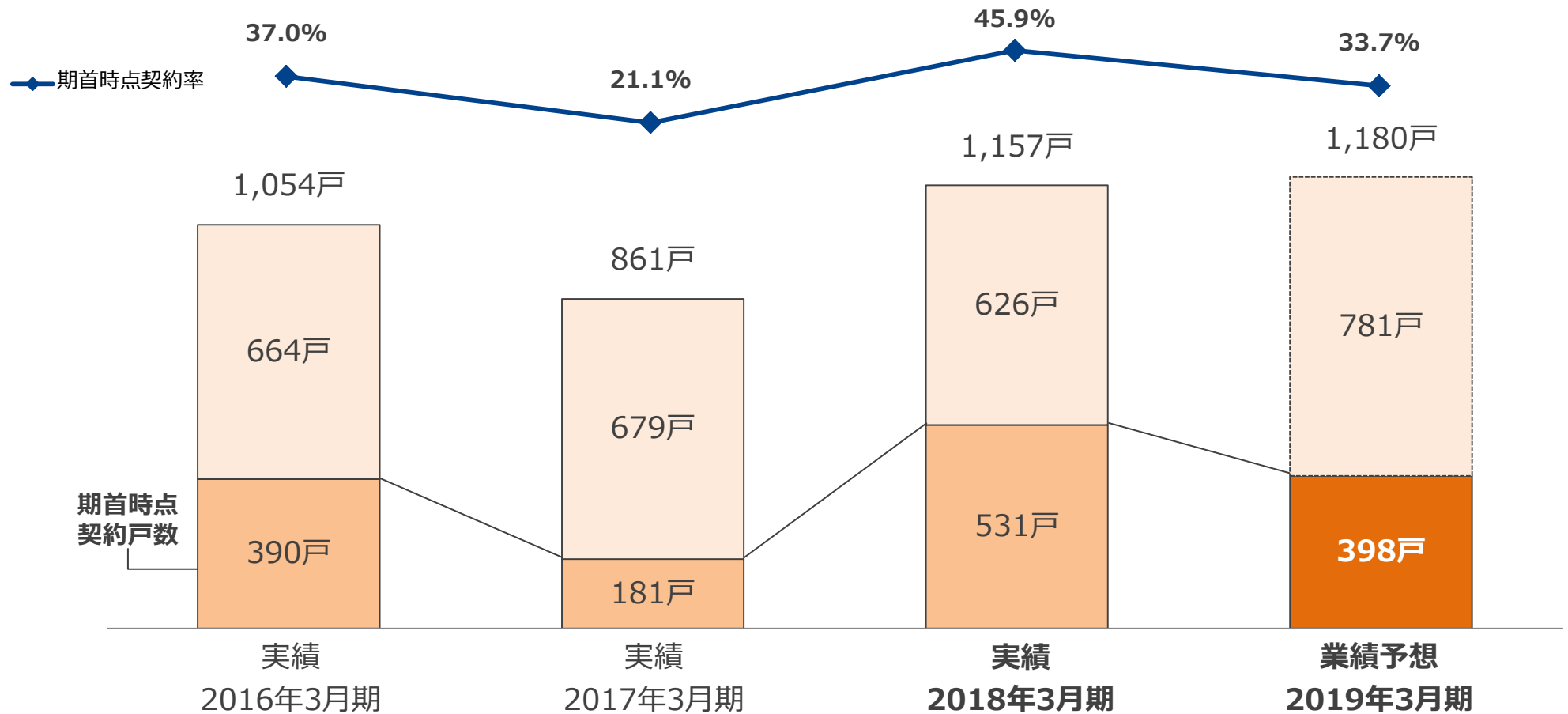
# 住宅事業 営業収益・営業利益増減要因

(単位：億円)



# 住宅事業 マンション販売状況

- 2018年3月期の計上戸数<sup>\*</sup>は、業績予想1,100戸を上回る1,157戸まで拡大
- 2019年3月期の計上戸数<sup>\*</sup>は、2018年3月期と同水準を計画し、契約率は34%まで進捗



\* シェアアウト等を除く



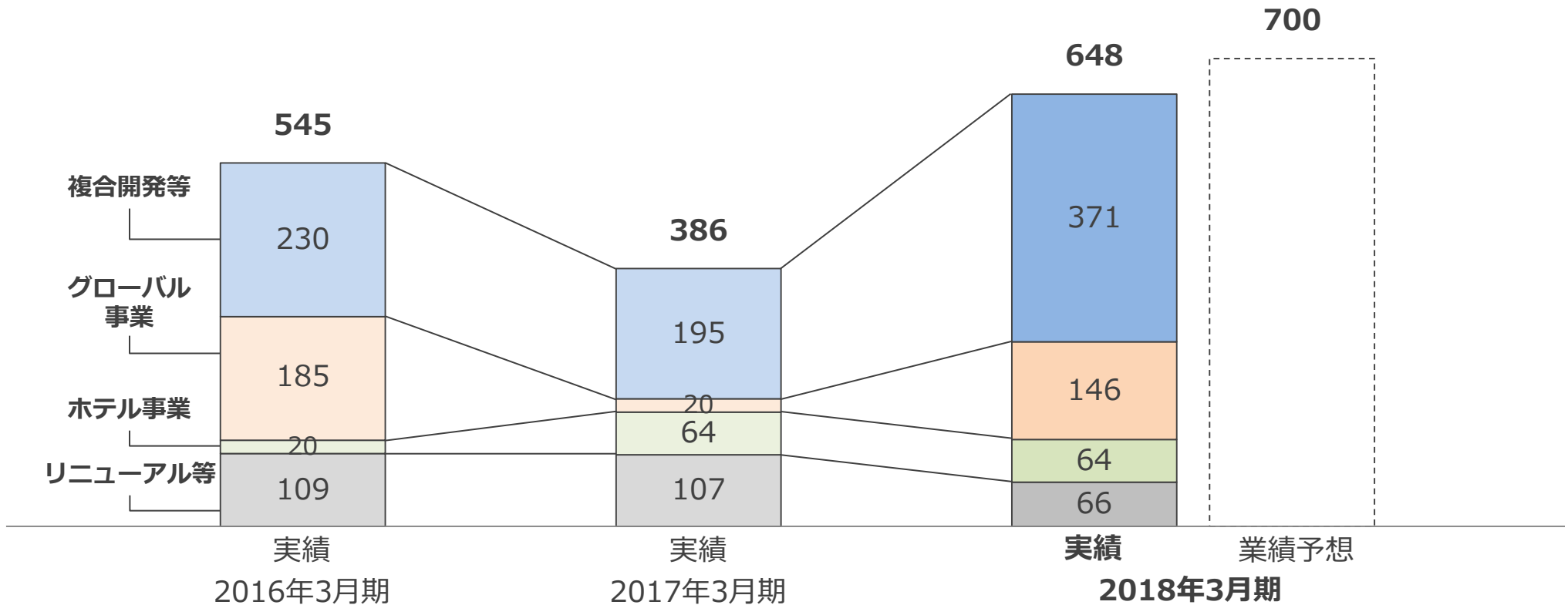
# 投資額



NTT都市開発

- 大手町プレイス ウェストタワー\*等の既存プロジェクトへの投資が概ね順調に推移した  
ことに加え、米国ボストンにおける物件取得等により、前期を261億円上回る投資を実施

(単位：億円)



\* 旧呼称：大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟

# 2019年3月期 通期業績予想

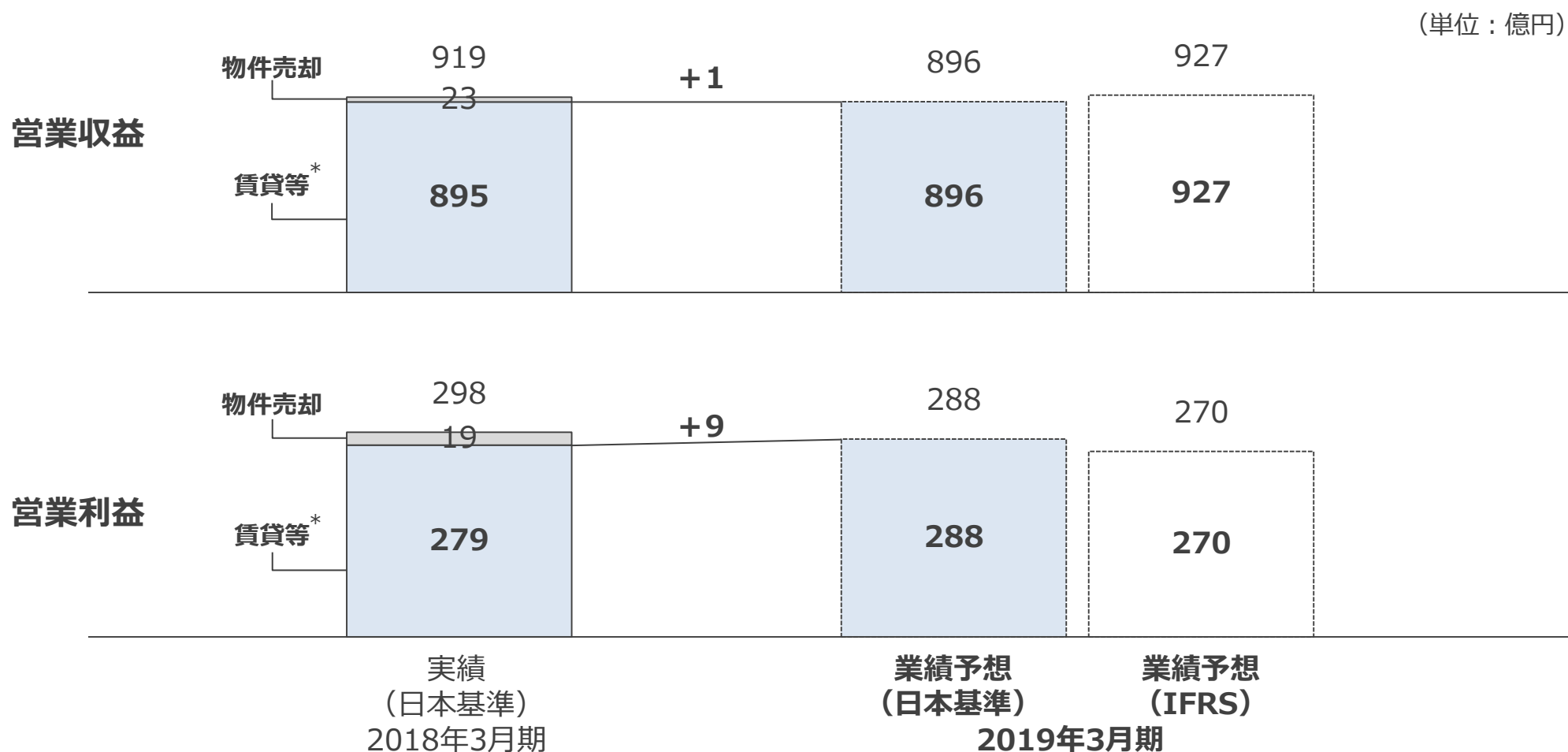
- 日本基準ベースで、中期ビジョン2018の目標である営業利益300億円の達成をめざす
- 保有物件の開発着手に伴う固定資産除却損の増加等により、当期純利益は減益を見込む
- 投資は、既存プロジェクトに加え、今後の成長に向けた新規投資を計画
- 2019年3月期より、国際財務報告基準（IFRS）を適用

(単位：億円)

	日本基準				IFRS
	2018年3月期 通期実績 ①	2019年3月期 通期業績予想 ②	対前期		2019年3月期 通期業績予想 ⑤
			増減額 ③：②－①	増減率 ④：③/①	
<b>営業収益</b>	<b>1,668</b>	<b>1,680</b>	<b>+11</b>	<b>+0.7%</b>	<b>1,675</b>
<物件売却控除後>	<1,629>	<1,680>	<+50>	<+3.1%>	
<b>営業利益</b>	<b>296</b>	<b>300</b>	<b>+3</b>	<b>+1.2%</b>	<b>280</b>
<物件売却控除後>	<268>	<300>	<+31>	<+11.7%>	
<b>経常利益</b>	<b>274</b>	<b>278</b>	<b>+3</b>	<b>+1.3%</b>	<b>—</b>
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>187</b>	<b>170</b>	<b>△17</b>	<b>△9.1%</b>	<b>160</b>
<b>投資額</b>	<b>648</b>	<b>670</b>	<b>+21</b>	<b>+3.3%</b>	<b>680</b>

# オフィス・商業事業 2019年3月期 業績予想

- 新規物件の通期稼働、既存物件におけるフリーレント解消に加え、賃料の増額更改に取り組み、増収増益をめざす

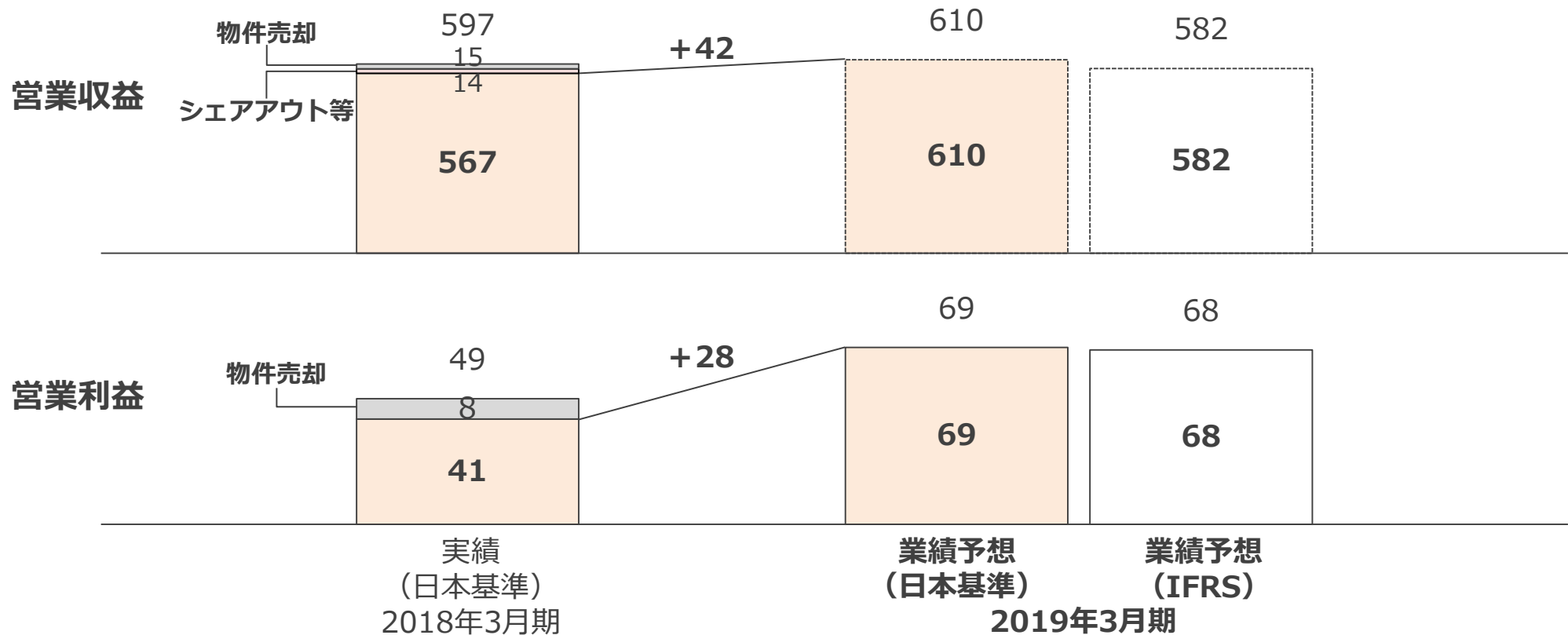


\* 物件売却を除く

# 住宅事業 2019年3月期 業績予想

- 都心部の物件を増加させることによる戸当たり単価の上昇、および販管費の減少により、増収増益をめざす

(単位：億円)



計上戸数\*  
戸当たり単価\*  
粗利率\*

1,157戸  
41百万円  
21.5%

1,180戸  
47百万円  
20.8%

\* シェアアウト等を除く

# 現中期計画の振り返りと今後の取組み

## オフィス事業における 収益基盤の更なる強化

- 品川シーズンテラス等の新規物件を竣工させ、収益基盤を強化
  - 大手町プレイス ウエストタワー、新橋一丁目プロジェクトを推進
- BCP対策等の戦略的リニューアルにより既存物件の競争力を強化
  - 事業パートナーとの協業によりプロパティマネジメントを強化
  - ワークスタイルの変化をとらえた、事業領域の拡大により付加価値を向上（LIFORK事業、ICT活用、電話局舎活用等）

## 商業事業の更なる拡大

- 新風館再開発計画等の複数のホテル開発プロジェクトを推進し、開発ノウハウを獲得
  - 商業事業の旗艦物件として、原宿駅前プロジェクトに着手
- ホテル運営ノウハウ蓄積による収益の早期安定化と今後の複合開発への導入
  - 消費動向の変化を踏まえた、商業施設開発・運営の実践

## 住宅事業における 事業領域の多様化

- マンション分譲市場の変化を踏まえた、事業モデル見直しに着手
- マンション分譲事業における、お客さまのライフスタイルの変化をとらえた商品企画と供給エリアの厳選を実施
  - リノベーション事業や賃貸レジデンス等への取組みにより事業領域を多様化

# 現中期計画の振り返りと今後の取組み

## 複合開発の推進

- 地域再開発事業への参画、暫定活用中資産の検討促進等により、事業機会を創出
  - 販売型プロジェクトを具体化するとともに、開発物件の出口として私募リートを設立
- 蓄積した開発ノウハウ（用途・手法）を活用し、NTTグループへのCRE（企業不動産）戦略の提案を含めた複合開発を推進
  - 当社が優位性を発揮できるエリアにおける、エリアマネジメントへの取組み等により、地域全体の活性化と発展に貢献

## グローバル事業の推進

- 保有物件のリニューアルや開発事業（バリューアップ・売却）への取組みにより、事業ノウハウを蓄積
  - 信頼できる現地パートナーとの関係構築・強化
  - 継続的な物件取得により、資産規模を着実に拡大
- 欧米等の成長性が高いグローバル市場での事業を引き続き展開することで、収益基盤を強化し、国内外における今後の開発を促進
  - 展開エリア・アセットについては、市場規模、経済成長等を総合的に判断したうえで、機動的な投資・運用を実施

# 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	2017.3期末 (2016年度末)	2019.3期末 (2018年度末)	2021.3期末～ (2020年度末～)
<b>複合開発</b>					
大手町プレイス ウェストタワー (旧呼称：大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟) (ウェストタワー全体)	約202,000㎡	約570億円		竣工	2018年8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)
神戸駅前プロジェクト	約13,600㎡	n/a		着工	竣工 2020年度 (予定)
<b>ホテル・リゾート事業</b>					
UDゆめ咲ビル	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8月下旬 (予定)
新風館再開発計画	約25,700㎡	n/a		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)
<b>グローバル事業 (バリューアップ)</b>					
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133,000sqf	n/a		竣工	売却 2020年以降 (予定)



# 最近のトピックス

複合開発	<b>大手町プレイス ウエストタワー</b> <small>(旧呼称：大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟)</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本年8月の竣工に向けて、開発は順調に進捗</li> <li>● 大手町最大規模の新たなビジネスセンターとなる新街区の名称を「大手町プレイス」に決定</li> </ul>
	<b>事業パートナーとの関係強化</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● プロパティマネジメント業務の充実により、体制を強化し、今後の開発や街づくりを推進</li> <li>● 全国規模でのビルメンテナンス事業を主な事業とする、株式会社オーエンスと資本業務提携契約を締結</li> </ul>
ホテル	<b>新風館再開発計画</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● アジア初進出となる「エースホテル京都」の出店が決定</li> <li>● エースホテルと運営委託契約（MC契約）を締結</li> </ul>
住宅	<b>サービス付き 高齢者向け住宅</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本年5月（予定）にウエリスオリーブ武蔵野富士見町を開業し、「つなぐTOWNプロジェクト」は4物件まで拡大</li> </ul>
新規事業	<b>LIFORK (リフォーク)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● お客さま一人ひとりの、自分らしいワークスタイル&amp;ライフスタイルの実現をサポートする、新たな形のシェアオフィス事業を展開</li> <li>● 「大手町ファーストスクエア」および「秋葉原UDX」において、本年4月にオープン</li> <li>● 両施設内に企業主導型保育園「ワイナKids保育園」を順次開園</li> </ul>



# 株主還元

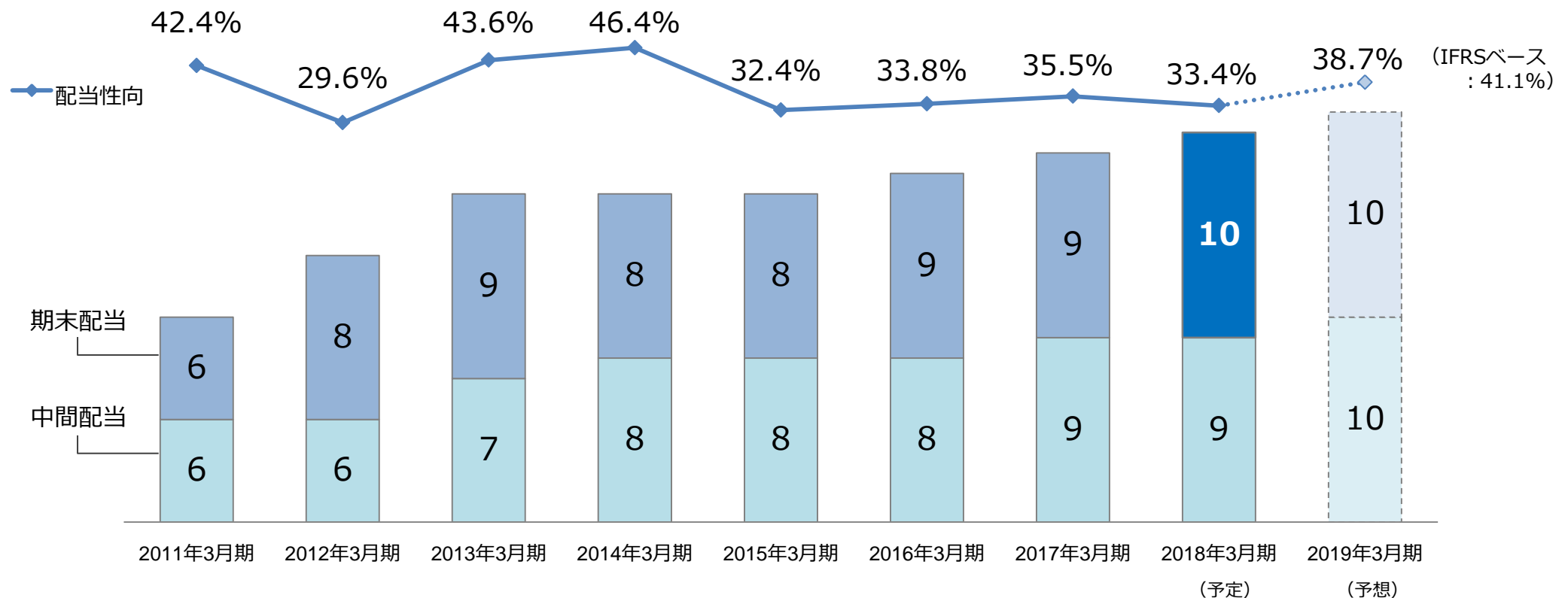


NTT都市開発

- 中長期的に企業価値を高めるとともに、安定性・継続性に配慮しつつ、株主の皆さまに利益を還元
- 2018年3月期は、期末配当を10円とし、年間配当額は1株当たり19円とする予定（2018年6月21日株主総会に付議予定）

## ■ 配当金・配当性向の推移

(単位：円)



\* 1株につき100株の割合で株式分割を行った影響考慮後



# APPENDIX

# 日本基準とIFRSの主要な差異



主な項目	日本基準	IFRS	財務影響			
			P/L			(参考) B/S
			営業 収益	営業 利益	当期 利益	
<b>A. 収益費用の純額処理</b>						
【A-1】 開発を伴わない 棚卸資産の売却損益	開発を伴わない場合でも、売却損益 (は総額で計上)	開発を伴わない場合は、売却損益は純額で計上（開発 を伴う場合は総額で計上）				-
【A-2】 信託受益権（ユ ニットトラスト）の収益 費用計上（分譲事業）	損益を総額で計上	持分法投資損益で純額で計上	○	-	-	○
<b>B. 表示の組換</b>						
【B】 営業外損益、 特別損益	営業利益の下に営業外損益、経常利 益、特別損益を表示	営業外損益及び特別損益のうち、金融損益に係るもの 以外はすべてその他の損益及び持分法投資損益（当社 は営業利益より上に表示することを選択）として営業 利益より上に表示	-	○	-	-
<b>C. 基準差異により計上時期や処理方法が異なるもの</b>						
【C-1】 フリーレント	フリーレント期間中は収益計上せず、 請求額で収益計上	フリーレント期間も含めたリース期間でリース料総額 を按分し均等に収益計上				
【C-2】 進行基準	一定の要件を満たせば、工事契約に 関してのみ進行基準が適用され、進 捗に応じて損益計上	工事契約に係らず一定の要件を満たせば進行基準が適 用され、進捗に応じて損益計上	○			
【C-3】 借入コストの 資産化	借入コスト（支払利息）は営業外費 用として処理	借入コスト（支払利息）の一部を開発物件の取得価額 として処理		○		○
【C-4】 みなし原価適用 に伴う減価償却費の減	該当する基準はない	一部の投資不動産について、移行日現在の公正価値 （鑑定評価額等）を帳簿価額とみなして移行し、その 後は置き換えた帳簿価額に基づき減価償却費を計上	-			
【C-5】 負ののれん償却	負ののれんは20年間にわたり営業 外収益として均等償却	発生時に一括して収益処理（移行日にP/Lを通さず に株主資本の増加として処理）			-	

# 2019年3月期 通期業績予想（日本基準→IFRS）



NTT都市開発

(単位：億円)

	2019年3月期 通期業績予想			主な変動要因
	(参考) 日本基準 ①	IFRS ②	差異 ②－①	
営業収益	1,680	1,675	△5	【A-2】 収支純額処理（分譲事業） △28 【C-1】 フリーレント影響の平準化 △2 【C-2】 進行基準の適用 +28
営業費用	1,380	1,379	△1	【A-2】 収支純額処理（分譲事業） △20 【C-2】 進行基準の適用 +29 【C-4】 みなし原価適用による減価償却費の減 △4
その他の営業損益等	－	△16	△16	【A-2】 収支純額処理（分譲事業） +8 【B】 営業外損益からの組替 △8 【B】 特別損益からの組替 △16
営業利益	300	280	△20	
営業外損益 （金融損益除く）	16	－	△16	【B】 その他の営業費用への組替（持分法投資損益） +8 【C-5】 負ののれんの償却 △19
金融損益	△38	△29	+9	【C-3】 借入コストの資産化 +9
特別損益	△16	－	+16	【B】 その他の営業損益等への組替 +16
親会社株主に帰属する 当期利益	170	160	△10	

# 2018年3月期 通期実績 (日本基準→IFRS)



NTT都市開発

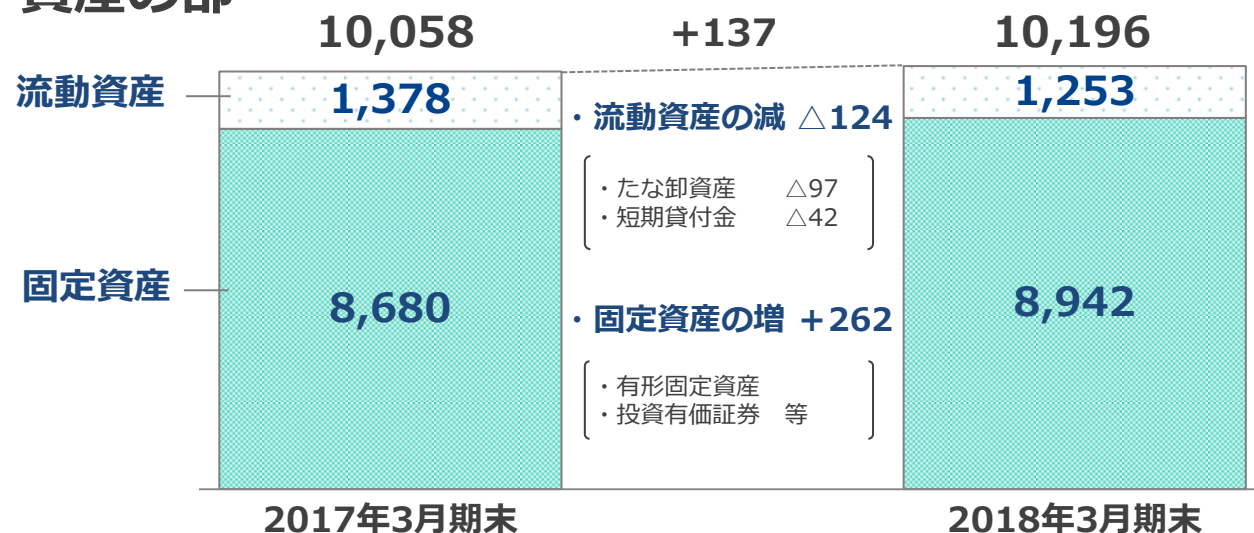
(単位：億円)

	2018年3月期 通期実績			主な変動要因
	日本基準 ①	(参考) IFRS※1 ②	差異 ②－①	
営業収益	1,668	1,606	△61	【A-1,2】収支純額処理（物件売却、分譲事業） △75 【C-1】フリーレント影響の平準化 +2 【C-2】進行基準の適用 +15
営業費用	1,371	1,330	△40	【A-1,2】収支純額処理（物件売却、分譲事業） △39 【C-2】進行基準の適用 +14 【C-4】みなし原価適用による減価償却費の減 △12
その他の営業損益等	－	25	+25	【A-1,2】収支純額処理（物件売却、分譲事業） +35 【B】営業外損益からの組替 +2 【B】特別損益からの組替 △5
営業利益	296	301	+4	
営業外損益 (金融損益除く)	21	－	△21	【B】その他の営業損益等への組替 △2 【C-5】負ののれんの償却 △19
金融損益	△43	△24	+18	【B】特別損益からの組替 +6 【C-3】借入コストの資産化 +13
特別損益	1	－	△1	【B】金融損益への組替 △6 【B】その他の営業損益等への組替 +5
親会社株主に帰属する 当期利益	187	179	△7	

# 貸借対照表①

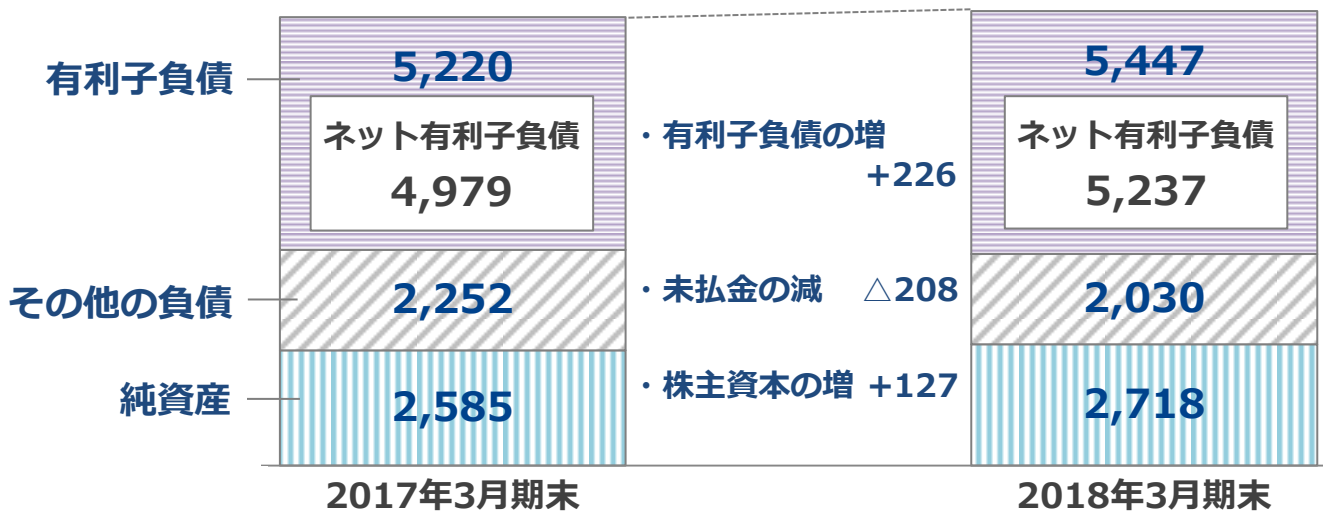
## ■ 資産の部

(単位：億円)



- 投資の進捗に伴う固定資産の増加により、資産は拡大

## ■ 負債・純資産の部



- 投資資金の確保に伴い、有利子負債は増加

- 平均金利 0.75%  
(2017年3月期末：0.87%)
- 平均残存年数 \* 5.11年  
(2017年3月期末：5.07年)

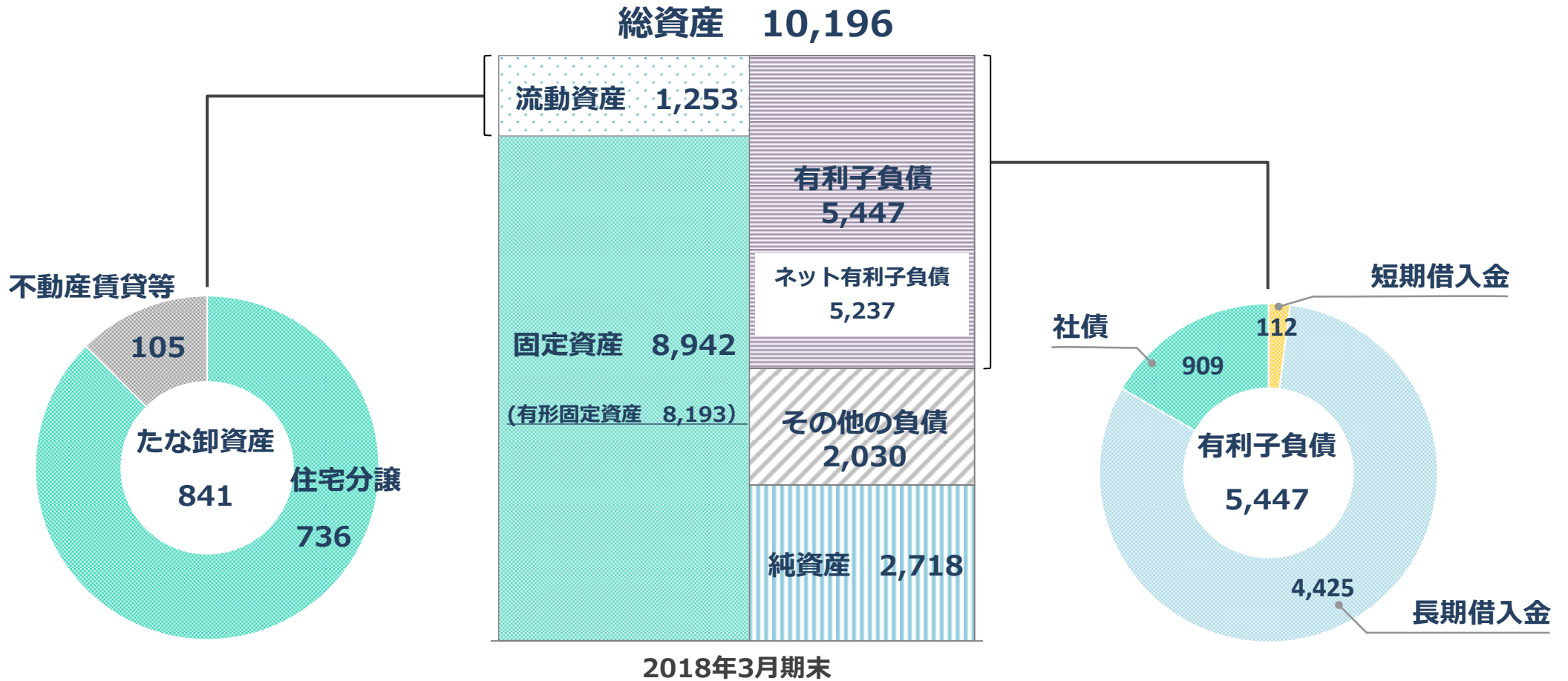
\* 平均残存年数は、短期借入金を除く有利子負債を対象として算出

# 貸借対照表②



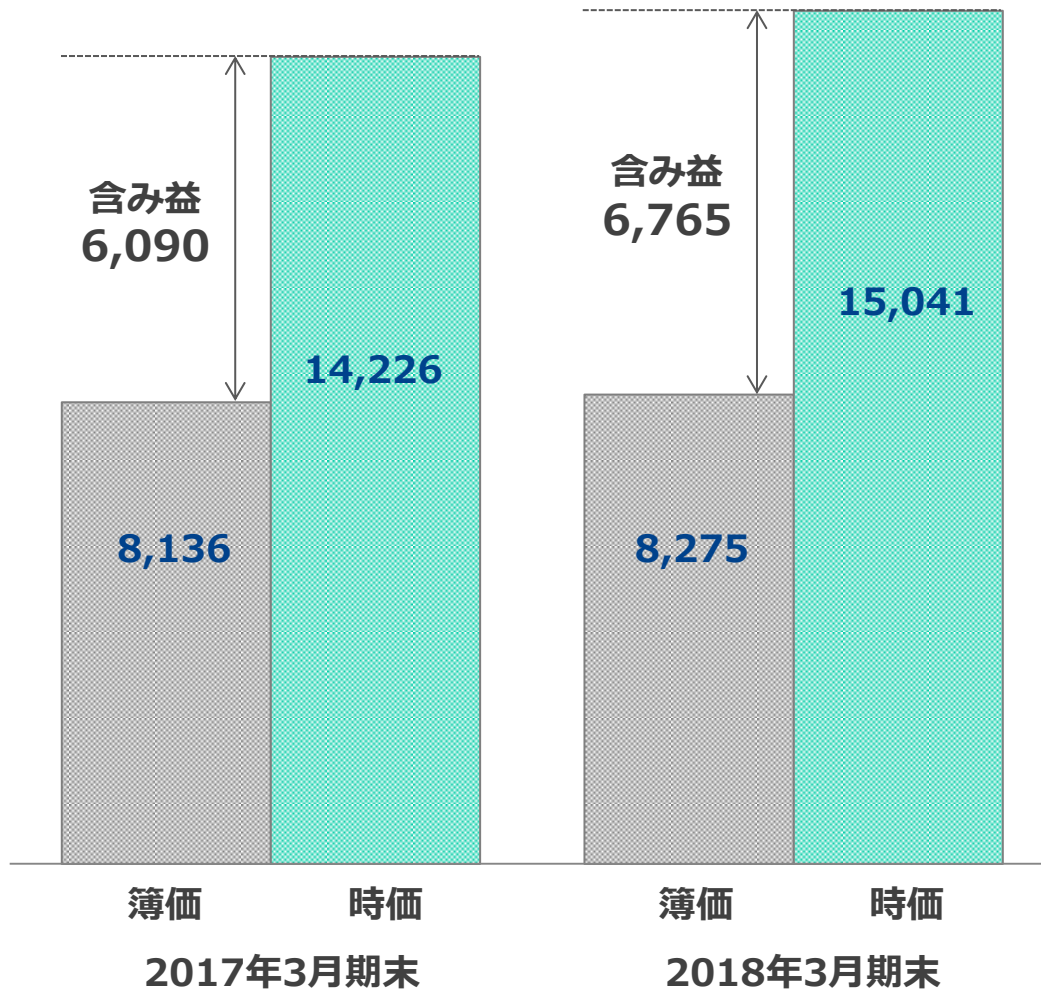
NTT都市開発

(単位：億円)



# 賃貸等不動産の時価

(単位：億円)

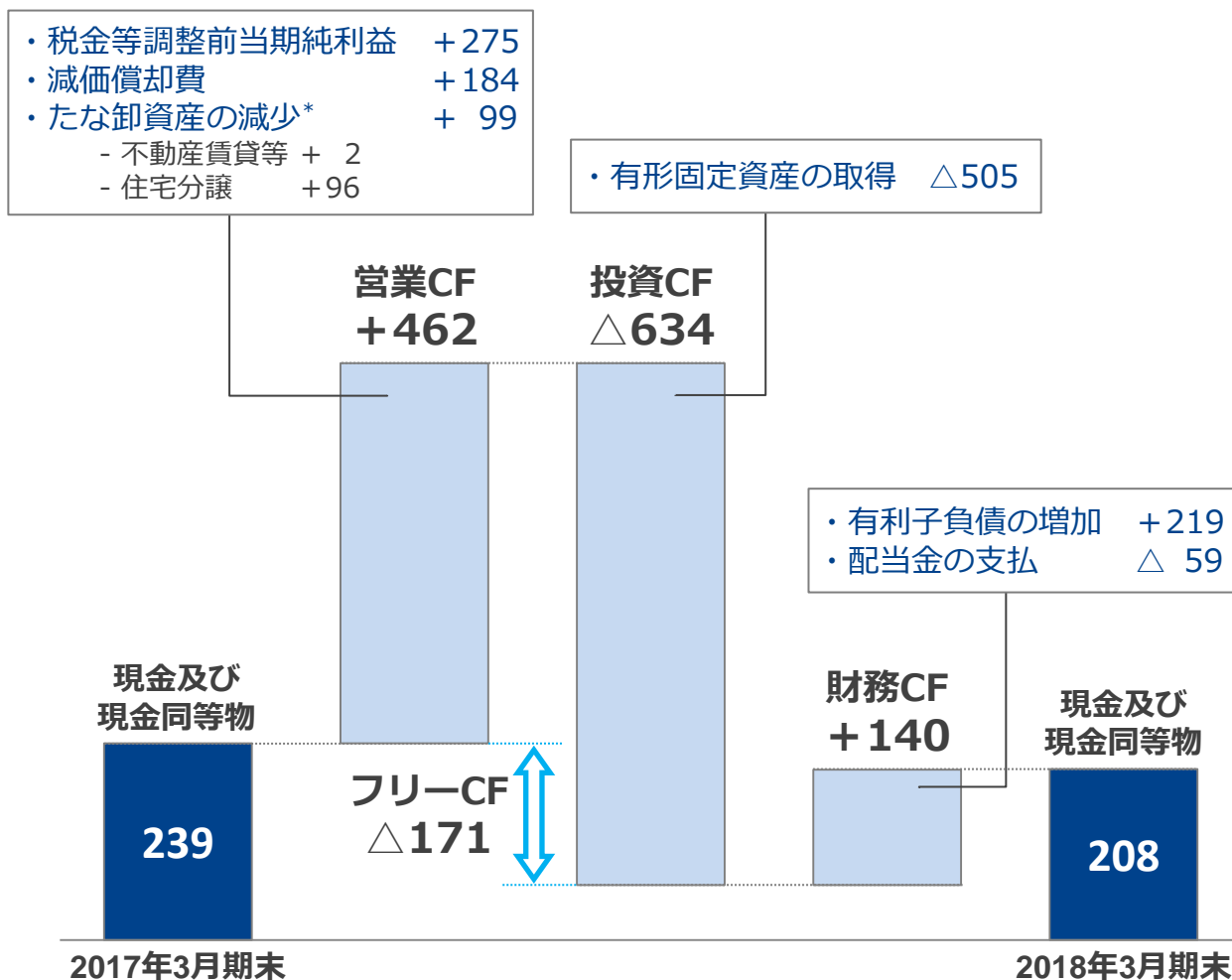


- 主にキャップレートの低下により含み益は6,765億円へ拡大(対前期+675億円)



# キャッシュ・フロー

(単位：億円)



- 営業キャッシュ・フローは、当期純利益に加え、資産の売却やシェアアウトに伴うたな卸資産の減少（+99億円）等により、462億円のキャッシュインとなった
- 投資キャッシュ・フローは、有形固定資産の取得（△505億円）等により、△634億円のキャッシュアウトとなった
- 以上の結果、フリー・キャッシュ・フローは△171億円となった

\* ノンキャッシュ項目を除く

# 財務指標



NTT都市開発

区分	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期
ROA (総資産利益率) <sup>*1</sup>	3.9%	3.4%	3.1%
ROE (自己資本当期純利益率) <sup>*2</sup>	8.2%	8.0%	8.5%
ネット有利子負債 <sup>*3</sup> / EBITDA <sup>*4</sup>	8.6倍	9.9倍	10.9倍
ネットD / Eレシオ <sup>*5</sup>	2.10倍	1.93倍	1.93倍
配当性向 <sup>*6</sup>	33.8%	35.5%	33.4% (予定)

\*1 ROA (総資産利益率) = (営業利益 + 持分法による投資利益 + 負ののれん償却額) ÷ { (当期首総資産 + 当期末総資産) ÷ 2 } × 100

\*2 ROE (自己資本当期純利益率) = 当期純利益 ÷ { (当期首自己資本 + 当期末自己資本) ÷ 2 } × 100

\*3 ネット有利子負債 = 有利子負債 - 現金および預金 - その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資

\*4 EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

\*5 ネットD/Eレシオ = ネット有利子負債 ÷ 純資産

\*6 配当性向 = 1株当たり年間配当金 ÷ 1株当たり当期純利益

# 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 2018年3月期 業績予想 (2017.5.11発表) ②/③ 進捗率	
	2017年3月期	2018年3月期	対前期 増減			
営業収益	188,633	166,800	△ 21,833		163,000	102.3%
営業費用	157,240	137,164	△ 20,075			
営業利益	31,393	29,635	△ 1,757		29,000	102.2%
営業外収益	3,410	2,555	△ 854	■ 営業外収益 △854		
営業外費用	6,093	4,759	△ 1,333	・ 持分法による投資利益 △1,072 (1,072→-) ■ 営業外費用 △1,333		
経常利益	28,710	27,432	△ 1,278	・ 支払利息 △400 (4,894→4,493) ・ 貸倒引当金繰入額 △802(802→-)	27,000	101.6%
特別利益	25	920	+895	■ 特別利益 +895		
特別損失	2,296	792	△ 1,503	・ 投資有価証券売却益 +802 (-→802) ■ 特別損失 △1,503		
税金等調整前 当期純利益	26,440	27,560	+1,120	・ 固定資産除却損 △1,524 (2,150→626)		
法人税等	7,899	6,886	△ 1,013			
当期純利益	18,540	20,673	+2,133			
非支配株主に帰属する 当期純利益	1,858	1,972	+113			
親会社株主に帰属する 当期純利益	16,682	18,701	+2,019		17,500	106.9%
包括利益	14,422	20,937	+6,514	■ 包括利益 +6,514 ・ 当期純利益 +2,133 ・ 為替換算調整勘定 +5,034 (△4,160→874)		

# 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 (2017.5.11発表)		
	2017年3月期	2018年3月期	対前期 増減		②/③ 進捗率		
オフィス・ 商業事業	営業収益	113,613	91,964	△ 21,649	<ul style="list-style-type: none"> <li>■営業収益 △21,649</li> <li>・オフィス・商業賃貸 +2,875</li> <li>  新規 +1,599、既存 +3,963、その他 △2,687</li> <li>・収益不動産売却 △27,287</li> <li>・その他：市街地再開発事業 補償金 等 +2,763</li> <li>■営業利益 △3,921</li> <li>・オフィス・商業賃貸（粗利） +316</li> <li>  新規 +299、既存 +3,448、その他 △3,430</li> <li>・収益不動産売却（粗利） △7,328</li> <li>・その他（粗利）：市街地再開発事業 補償金 等 +2,774</li> </ul>	90,000	102.2%
	営業利益	33,801	29,880	△ 3,921		30,000	99.6%
	営業利益率	29.8%	32.5%	+2.7 ポイント		33.3%	-
住宅事業	営業収益	59,607	59,758	+151	<ul style="list-style-type: none"> <li>■営業収益 +151</li> <li>・住宅分譲 △2,634</li> <li>  マンション △4,044、宅地分譲等 +660、その他 +750</li> <li>・住宅賃貸 +314</li> <li>・その他 +2,471</li> <li>■営業利益 +1,892</li> <li>・住宅分譲（粗利） +2,747</li> <li>・住宅賃貸（粗利） △255</li> <li>・その他（粗利） +892</li> <li>・販管費の増 △1,493</li> </ul>	58,000	103.0%
	営業利益	3,068	4,960	+1,892		5,000	99.2%
	営業利益率	5.1%	8.3%	+3.2 ポイント		8.6%	-
その他の事業	営業収益	21,534	21,226	△ 308		20,000	106.1%
	営業利益	1,816	1,819	+3		1,500	121.3%
	営業利益率	8.4%	8.6%	+0.1 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 期 末	②-① 対前期末増減
<b>資産合計</b>	<b>1,005,898</b>	<b>1,019,659</b>	<b>+13,761</b>
流動資産	137,816	125,367	△ 12,449
現金及び預金	16,945	18,073	+1,127
たな卸資産	93,865	84,158	△ 9,707
その他の流動資産	27,004	23,135	△ 3,869
(再掲) 営業未収入金	9,026	9,340	+314
固定資産	868,081	894,292	+26,210
有形固定資産	797,557	819,324	+21,766
無形固定資産	25,228	25,818	+590
投資その他の資産	45,296	49,149	+3,852
<b>負債合計</b>	<b>747,341</b>	<b>747,849</b>	<b>+507</b>
流動負債	112,792	137,859	+25,066
短期有利子負債	53,974	101,296	+47,321
その他の流動負債	58,817	36,562	△ 22,255
固定負債	634,548	609,989	△ 24,558
長期有利子負債	468,108	443,470	△ 24,637
その他の固定負債	166,440	166,519	+78
<b>純資産合計</b>	<b>258,556</b>	<b>271,810</b>	<b>+13,253</b>
株主資本	209,604	222,383	+12,778
その他の包括利益累計額	3,067	3,328	+261
非支配株主持分	45,884	46,098	+213
<b>負債純資産合計</b>	<b>1,005,898</b>	<b>1,019,659</b>	<b>+13,761</b>

## 主な増減内訳

- たな卸資産 △9,707
  - ・ 住宅分譲 △9,211
  - ・ 不動産賃貸 △861
- 有形固定資産 +21,766
  - ・ 取得 +38,203、減価償却 △17,013
- 有利子負債 +22,684
  - ネット有利子負債 +25,812
- その他の流動負債 △22,255
  - ・ 未払金等の減
- 株主資本 +12,778
  - ・ 親会社株主に帰属する当期純利益 +18,701
  - ・ 配当金 △5,924

# 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	② 2018年3月期	②-① 対前期 増減	主な内訳
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー (A)</b>	<b>71,910</b>	<b>46,273</b>	<b>△ 25,637</b>	
税金等調整前当期純利益	26,440	27,560	+1,120	
減価償却費	18,871	18,405	△ 465	
<b>その他の営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>26,599</b>	<b>307</b>	<b>△ 26,291</b>	
売上債権の増減額(△：増加)	142	△ 303	△ 445	
たな卸資産の増減額(△：増加)	25,418	9,902	△ 15,516	■ たな卸資産 +9,902
仕入債務の増減額(△：減少)	△ 2,794	314	+3,108	・ 住宅分譲 +9,663
受入敷金保証金の増減額(△：減少)	4,139	819	△ 3,319	
法人税等の支払額又は還付額(△：支払額)	△ 3	△ 10,631	△ 10,628	
その他	△ 303	205	+508	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー (B)</b>	<b>△ 36,710</b>	<b>△ 63,471</b>	<b>△ 26,760</b>	
有形固定資産の取得による支出	△ 37,792	△ 50,509	△ 12,717	■ 有形固定資産の取得 △50,509
投資有価証券の取得による支出	△ 2,636	△ 3,812	△ 1,176	・ 主な設備投資
投資有価証券の売却・払戻による収入	4,837	1,258	△ 3,579	大手町プレイス ウエストタワー、UDゆめ咲ビル
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△ 10,532	△ 10,532	■ 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得 △10,532
その他の投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,119	125	+1,244	・ 185 Dartmouth St.
<b>フリー・キャッシュ・フロー (A+B)</b>	<b>35,200</b>	<b>△ 17,197</b>	<b>△ 52,397</b>	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 27,345</b>	<b>14,068</b>	<b>+41,414</b>	
有利子負債の増減額(△：減少)	△ 19,558	21,954	+41,512	
配当金の支払額	△ 5,924	△ 5,925	△ 1	
その他の財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,863	△ 1,959	△ 96	
現金及び現金同等物に係る換算差額	△ 6	0	+7	
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	23,954	20,825	△ 3,128	

# 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。