



平成30年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年2月6日

東

上場会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

上場取引所

コード番号 8933 URL <https://www.nttud.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 中川 裕

問合せ先責任者 (役職名) 財務部長 (氏名) 鳥越 穰 TEL 03-6811-6424

四半期報告書提出予定日 平成30年2月7日 配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無：有

四半期決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成30年3月期第3四半期の連結業績（平成29年4月1日～平成29年12月31日）

（1）連結経営成績（累計）（％表示は、対前年同四半期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年3月期第3四半期	112,917	△4.5	23,217	6.8	21,938	11.6	15,106	18.2
29年3月期第3四半期	118,239	11.8	21,743	21.4	19,663	28.5	12,783	62.1

（注）包括利益 30年3月期第3四半期 16,951百万円（127.7%） 29年3月期第3四半期 7,443百万円（△3.5%）

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
30年3月期第3四半期	45.90	—
29年3月期第3四半期	38.84	—

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
30年3月期第3四半期	1,025,002	268,348	21.7
29年3月期	1,005,898	258,556	21.1

（参考）自己資本 30年3月期第3四半期 222,181百万円 29年3月期 212,671百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
29年3月期	—	9.00	—	9.00	18.00
30年3月期	—	9.00	—		
30年3月期（予想）				9.00	18.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 平成30年3月期の連結業績予想（平成29年4月1日～平成30年3月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	163,000	△13.6	29,000	△7.6	27,000	△6.0	17,500	4.9	53.17

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有
新規 1社 （社名）Stuart Street Holdings LLC、 除外 1社 （社名）

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	30年3月期3Q	329,120,000株	29年3月期	329,120,000株
② 期末自己株式数	30年3月期3Q	77株	29年3月期	77株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	30年3月期3Q	329,119,923株	29年3月期3Q	329,119,923株

※ 四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件および業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P6「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	6
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	9
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	9
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	10
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(セグメント情報)	11
(重要な後発事象)	13

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間における賃貸オフィス市場においては、高い稼働率を維持し、賃料相場も堅調な推移が見られました。マンション分譲市場においては、販売価格の高止まりが続く中で、都心部の物件を中心に需要は堅調であったものの、郊外においては販売が長期化する物件も見られました。

こうした事業環境の中、当第3四半期連結累計期間における経営成績については、営業収益は112,917百万円（前年同期比5,321百万円減、4.5%減）、営業利益は23,217百万円（前年同期比1,473百万円増、6.8%増）、経常利益は21,938百万円（前年同期比2,274百万円増、11.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は15,106百万円（前年同期比2,322百万円増、18.2%増）となりました。

本文において各事業の営業収益はセグメント間の内部営業収益または振替高を含んだ数値を記載しております。
(単位：百万円)

セグメントの名称	前第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)
オフィス・商業事業	67,501	67,280
住宅事業	39,203	35,228
報告セグメント計	106,705	102,508
その他	15,779	14,289
消去	△4,244	△3,880
合計	118,239	112,917

(注) 1. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。また、各セグメントの営業収益にはセグメント間の内部営業収益または振替高が含まれております。

2. 「消去」は、各セグメント間において重複している内部営業収益または振替高を指しております。

① オフィス・商業事業

当第3四半期連結累計期間におけるオフィス・商業事業については、物件売却収入が減少した一方、品川シーズンテラス（東京都港区）のフリーレント解消に伴う寄与があったこと等により、営業収益は前年同期に比べ221百万円減少し、67,280百万円（前年同期比0.3%減）となりました。営業利益は1,269百万円増加し、23,901百万円（前年同期比5.6%増）となりました。

なお、現在進行中の開発案件としては、大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業A棟（東京都千代田区）、新橋一丁目プロジェクト（東京都港区）、原宿駅前プロジェクト（東京都渋谷区）等があります。

オフィス・商業事業における営業収益等の状況は、以下のとおりであります。なお、各数値は連結の数値を記載しております。

区分		前第3四半期連結累計期間	当第3四半期連結累計期間
オフィス・商業賃貸	営業収益	62,522百万円	64,208百万円
	貸付可能面積	1,129,014㎡ (うち、転貸 99,140㎡)	1,118,765㎡ (うち、転貸 92,704㎡)
収益不動産売却	営業収益	4,601百万円	—
その他	営業収益	377百万円	3,071百万円
営業収益合計		67,501百万円	67,280百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、12月末日時点の数値であります。

2. 転貸による貸付可能面積には、当社および連結子会社間の契約による転貸は含まれておりません。

また、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりであります。

区分	平成28年12月	平成29年3月	平成29年6月	平成29年9月	平成29年12月
都心5区	2.9%	3.2%	2.1%	2.0%	1.2%
全国	4.1%	4.1%	3.6%	3.3%	3.3%

(注) 1. 空室率は、各月末日時点の数値であります。

2. 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区および新宿区を指しております。

② 住宅事業

住宅事業については、住宅分譲事業において、引渡完売となったウエリス上尾ローレルコート（埼玉県上尾市）を始め、計上戸数は724戸と増加いたしました。戸当たり平均単価は38百万円となりました。一方、事業持分の売却（シェアアウト）の規模は縮小いたしました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における住宅事業の営業収益は3,975百万円減少し、35,228百万円（前年同期比10.1%減）となりました。営業利益は134百万円増加し、2,705百万円（前年同期比5.2%増）となりました。

なお、当第3四半期連結会計期間には、ウエリス仙川調布の森（東京都調布市）、ウエリス茨木（大阪府茨木市）等の販売を開始いたしました。

住宅事業における営業収益の状況は、以下のとおりであります。なお、各数値は連結の数値を記載しております。

(単位：百万円)

区分	前第3四半期連結累計期間	当第3四半期連結累計期間
住宅分譲	37,867	33,628
住宅賃貸	1,336	1,599
その他	—	—
営業収益合計	39,203	35,228

住宅事業における、住宅分譲の種類別・地域別の営業収益等の状況は、以下のとおりであります。

区分		前第3四半期連結累計期間		当第3四半期連結累計期間	
		戸数・区画数	営業収益 (百万円)	戸数・区画数	営業収益 (百万円)
分譲マンション					
計上戸数	首都圏	310	14,893	566	21,958
	その他の地域	104	19,812	157	6,990
完成在庫		388	—	500	—
宅地分譲等					
計上戸数	首都圏	54	1,737	29	934
	その他の地域	101	1,423	221	2,994
完成在庫		331	—	284	—
分譲マンション／宅地分譲等合計					
計上戸数	首都圏	364	16,630	595	22,893
	その他の地域	206	21,236	378	9,985
完成在庫		719	—	784	—
住宅分譲その他					
計上戸数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	—	—	1	750
完成在庫		—	—	—	—
営業収益合計		—	37,867	—	33,628

- (注) 1. 共同事業物件については、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切捨てで表示しております。
2. 完成在庫は、12月末日時点の数値であります。分譲マンションの完成在庫には、契約済未計上の物件が、前第3四半期連結累計期間は38戸、当第3四半期連結累計期間は59戸含まれており、宅地分譲等の完成在庫には、契約済未計上の物件が、前第3四半期連結累計期間は272区画、当第3四半期連結累計期間は243区画含まれております。
3. 「首都圏」とは、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を指しております。

③ その他

当第3四半期連結累計期間におけるその他の事業については、営業収益は14,289百万円（前年同期比1,489百万円減、9.4%減）、営業利益は1,140百万円（前年同期比118百万円減、9.4%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産の状況)

当第3四半期連結会計期間末の総資産は1,025,002百万円となり、平成29年3月期末比では19,104百万円増加いたしました。

流動資産については、132,806百万円となり、平成29年3月期末比では5,009百万円減少いたしました。これは、主に分譲マンション販売に係る受取手形及び営業未収入金が2,425百万円、たな卸資産が1,277百万円それぞれ減少したことによるものであります。

固定資産は892,196百万円となり、平成29年3月期末比では24,114百万円増加いたしました。これは、主に新規開発案件等への投資により有形固定資産が19,350百万円増加したことによるものであります。

(負債の状況)

当第3四半期連結会計期間末の負債は756,653百万円となり、平成29年3月期末比では9,312百万円増加いたしました。これは有利子負債（当第3四半期連結会計期間末残高563,269百万円）が41,187百万円増加した一方、建設工事代金の未払金等の減少により「流動負債（その他）」が25,784百万円減少したことなどによるものであります。

なお、現金及び現金同等物を控除したネット有利子負債は540,713百万円となり、平成29年3月期末比で42,744百万円増加しております。

(純資産の状況)

当第3四半期連結会計期間末の純資産は268,348百万円となり、平成29年3月期末比では9,792百万円増加いたしました。これは、主に株主資本が9,182百万円増加したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第3四半期連結累計期間における業績は、概ね順調に推移しており、平成29年5月11日に発表した連結業績予想の変更はありません。

平成30年3月期の連結業績予想は以下のとおりであります。

平成30年3月期 連結業績の見通し

(単位：百万円)

項目	通期
営業収益	163,000
営業利益	29,000
経常利益	27,000
親会社株主に帰属する当期純利益	17,500

平成30年3月期 連結セグメント業績の見通し

(単位：百万円)

項目	通期
営業収益	163,000
オフィス・商業事業	90,000
住宅事業	58,000
その他	20,000
消去	△5,000
営業利益	29,000
オフィス・商業事業	30,000
住宅事業	5,000
その他	1,500
消去または全社	△7,500

オフィス・商業事業については、お客さまとの関係強化による収益確保に努めるとともに、ビルサービスの効率化・高度化、戦略的リニューアルによる競争力強化に取り組み、着実な成長を図ってまいります。また、収益基盤の強化に向け、普遍的な価値を有するロケーションでのホテル開発、複数の用途を組み合わせ合わせた複合開発を行うとともに、ポートフォリオの多様化に向け、グローバル事業に引き続き取り組んでまいります。

住宅事業については、ライフスタイルの変化や人口動態を踏まえ、都心回帰志向の高まり等のお客さまニーズの変化をとらえた商品企画に取り組むとともに、中古住宅リノベーション等への取組みを拡大してまいります。さらに、サービス付き高齢者向け住宅等のシニア向けビジネスや賃貸レジデンスへの取組みにより、事業領域の拡大に努めてまいります。

その他事業については、当社が関与するリート（不動産投資信託）を活用した資産組換えにより、関与資産額の増加を図り、建物管理業務・資産管理業務などのフィービジネスの拡大に取り組んでまいります。

(注) 本項における将来に関する事項は、本資料の発表日現在において当社グループが判断したものであります。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,945	20,065
受取手形及び営業未収入金	9,026	6,601
販売用不動産	25,156	24,096
仕掛販売用不動産	68,204	67,787
未成工事支出金	423	648
原材料及び貯蔵品	81	56
リース投資資産	2,074	1,954
預け金	7,208	2,530
繰延税金資産	572	880
その他	8,123	8,186
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	137,816	132,806
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	633,167	652,495
減価償却累計額	△348,630	△359,015
建物及び構築物(純額)	284,536	293,480
機械装置及び運搬具	11,731	11,878
減価償却累計額	△10,438	△10,664
機械装置及び運搬具(純額)	1,292	1,214
土地	501,023	505,521
リース資産	201	199
減価償却累計額	△138	△146
リース資産(純額)	63	52
建設仮勘定	7,998	13,664
その他	14,108	14,827
減価償却累計額	△11,465	△11,853
その他(純額)	2,642	2,973
有形固定資産合計	797,557	816,907
無形固定資産	25,228	25,907
投資その他の資産		
投資有価証券	22,518	26,810
長期前払費用	14,571	14,161
退職給付に係る資産	276	279
繰延税金資産	440	431
その他	8,292	8,499
貸倒引当金	△802	△802
投資その他の資産合計	45,296	49,380
固定資産合計	868,081	892,196
資産合計	1,005,898	1,025,002

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	6,002	4,863
短期借入金	6,611	19,505
リース債務	32	30
1年内返済予定の長期借入金	27,364	69,313
1年内償還予定の社債	19,998	20,999
未払法人税等	6,748	2,267
繰延税金負債	4	4
その他	46,030	20,246
流動負債合計	112,792	137,230
固定負債		
社債	90,982	89,985
長期借入金	377,125	363,465
リース債務	49	37
受入敷金保証金	75,024	76,360
負ののれん	21,037	19,601
繰延税金負債	59,367	59,103
役員退職慰労引当金	34	27
退職給付に係る負債	7,731	8,151
資産除去債務	2,803	2,529
その他	392	161
固定負債合計	634,548	619,423
負債合計	747,341	756,653
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	31,648	31,648
利益剰余金	129,195	138,377
自己株式	△0	△0
株主資本合計	209,604	218,786
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,590	2,099
繰延ヘッジ損益	1	5
為替換算調整勘定	1,100	1,873
退職給付に係る調整累計額	△625	△583
その他の包括利益累計額合計	3,067	3,394
非支配株主持分	45,884	46,167
純資産合計	258,556	268,348
負債純資産合計	1,005,898	1,025,002

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
営業収益	118,239	112,917
営業原価	83,507	75,656
営業総利益	34,732	37,261
販売費及び一般管理費	12,988	14,044
営業利益	21,743	23,217
営業外収益		
受取利息	4	5
受取配当金	122	213
負ののれん償却額	1,444	1,444
持分法による投資利益	281	441
その他	184	72
営業外収益合計	2,037	2,179
営業外費用		
支払利息	3,757	3,387
その他	359	70
営業外費用合計	4,117	3,458
経常利益	19,663	21,938
特別利益		
投資有価証券売却益	—	802
特別利益合計	—	802
特別損失		
固定資産除却損	447	318
特別損失合計	447	318
税金等調整前四半期純利益	19,216	22,422
法人税等	4,981	5,798
四半期純利益	14,234	16,623
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,451	1,517
親会社株主に帰属する四半期純利益	12,783	15,106

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)
四半期純利益	14,234	16,623
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△12	△490
繰延ヘッジ損益	△34	3
為替換算調整勘定	△6,811	772
退職給付に係る調整額	67	42
その他の包括利益合計	△6,790	327
四半期包括利益	7,443	16,951
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,992	15,433
非支配株主に係る四半期包括利益	1,451	1,517

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年12月31日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	オフィ ス・商業 事業	住宅事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	66,749	39,193	105,942	12,297	118,239	-	118,239
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	752	9	762	3,482	4,244	△4,244	-
計	67,501	39,203	106,705	15,779	122,484	△4,244	118,239
セグメント利益	22,631	2,571	25,202	1,258	26,460	△4,717	21,743

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメント及びその他の収益を獲得する事業活動であり、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△4,717百万円には、セグメント間取引消去2百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,719百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29年12月31日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	オフィ ス・商業 事業	住宅事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	66,467	35,220	101,687	11,230	112,917	-	112,917
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	812	7	820	3,059	3,880	△3,880	-
計	67,280	35,228	102,508	14,289	116,797	△3,880	112,917
セグメント利益	23,901	2,705	26,606	1,140	27,746	△4,529	23,217

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメント及びその他の収益を獲得する事業活動であり、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を含んでおります。
2. セグメント利益の調整額△4,529百万円には、セグメント間取引消去34百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,563百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。