NTT都市開発
NTT Urban Development Co.

2012年3月期 第2四半期決算概況

2011年11月7日

Copyright © 2011 NTT Urban Development Co. All rights reserved

1. 2012年3月期 第2四半期決算業績ハイライト

■ 業績及び損益状況

- 当第2四半期は、前期に対して営業収益は『減収』、営業利益、経常利益、四半期純利益は『減益』
- 業績予想に対しては、概ね計画通りに推移

（単位:百万円）

区分	①2012年3月期 第2四半期決算	②2011年3月期 第2四半期決算	対前期 ①－② 増減額	対前期 ①－② 増減率	2012年3月期 第2四半期業績予想（達成率）		2012年3月期 通期業績予想（進捗率）	
営業収益	63,856	72,048	△8,191	△11.4%	66,700	95.7%	144,000	44.3%
営業費用	50,631	57,662	△7,031	△12.2%	—	—	—	—
営業利益	13,224	14,385	△1,160	△8.1%	12,000	110.2%	24,500	54.0%
営業外収益	1,214	1,344	△130	△9.7%	—	—	—	—
営業外費用	4,062	4,169	△107	△2.6%	—	—	—	—
経常利益	10,376	11,560	△1,183	△10.2%	9,000	115.3%	18,700	55.5%
特別利益	—	204	△204	—	—	—	—	—
特別損失	940	1,406	△465	△33.1%	—	—	—	—
税金等調整前四半期純利益	9,435	10,359	△923	△8.9%	—	—	—	—
法人税等	3,277	3,635	△358	△9.9%	—	—	—	—
少数株主損益調整前四半期純利益	6,158	6,723	△564	△8.4%	—	—	—	—
少数株主利益	597	678	△80	△11.9%	—	—	—	—
四半期純利益	5,561	6,045	△483	△8.0%	4,300	129.3%	9,500	58.5%
包括利益	5,666	6,670	△1,003	△15.0%				

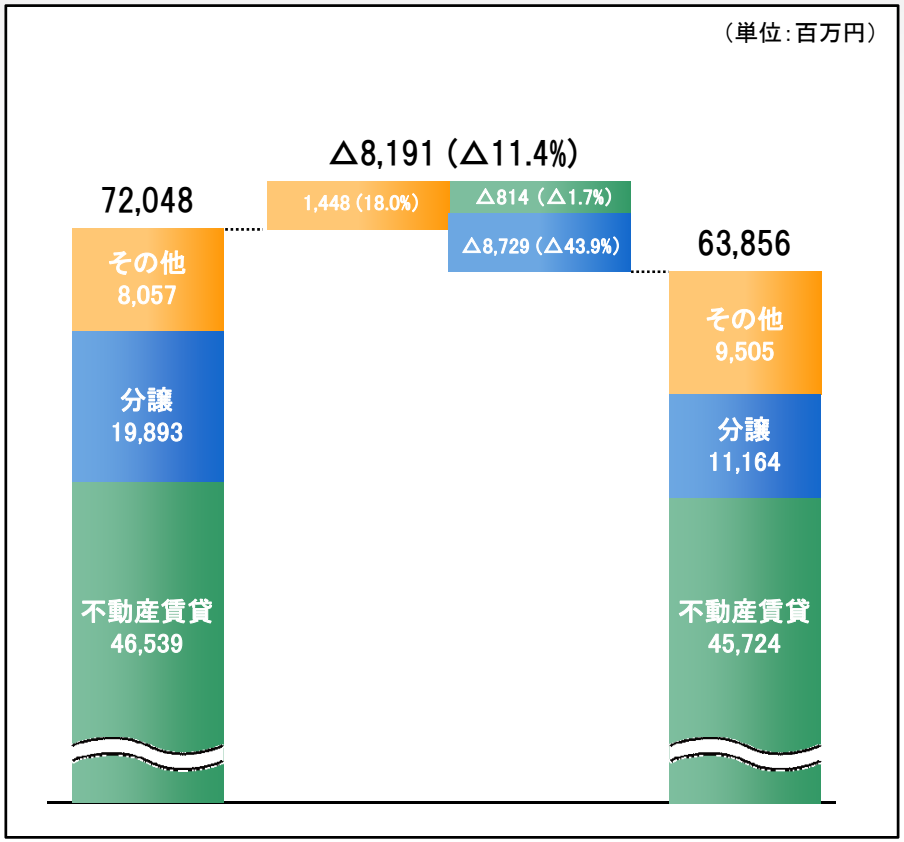
(*)業績予想は、2011年3月期決算発表時点（2011年5月11日）の数値

Copyright © 2011 NTT Urban Development Co. All rights reserved

2. セグメント情報（営業収益・営業利益）

- 不動産賃貸事業は、新規物件の賃料収入等（+4億円）や既存物件の賃料収入の減（△12億円）等により、前期に対して減収（△8億円）、減益（△8億円）。
- 分譲事業は、マンションの引渡戸数が前年同期の320戸から204戸に減少したことに加え、前年同期においては、土地売却、マンション一棟売却を行ったことなどにより、前期に対して減収（△87億円）、減益(△7億円）。

営業収益



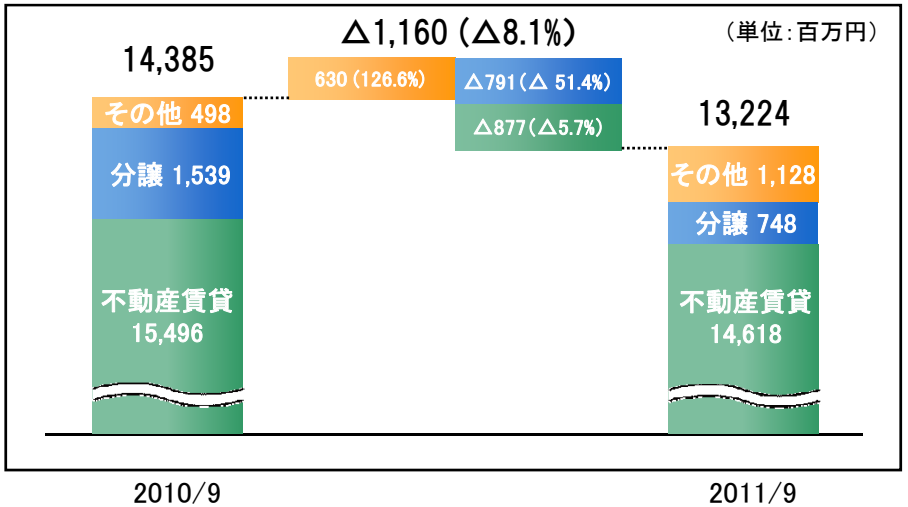
（注）内訳のセグメント数値は消去前

営業利益率

	2010/9		2011/9
不動産賃貸	33.3%	△1.3	32.0%
分譲	7.7%	△1.0	6.7%
その他	6.2%	+ 5.7	11.9%
計	20.0%	+ 0.7	20.7%

（注）内訳のセグメント数値は「消去又は全社」考慮前

営業利益



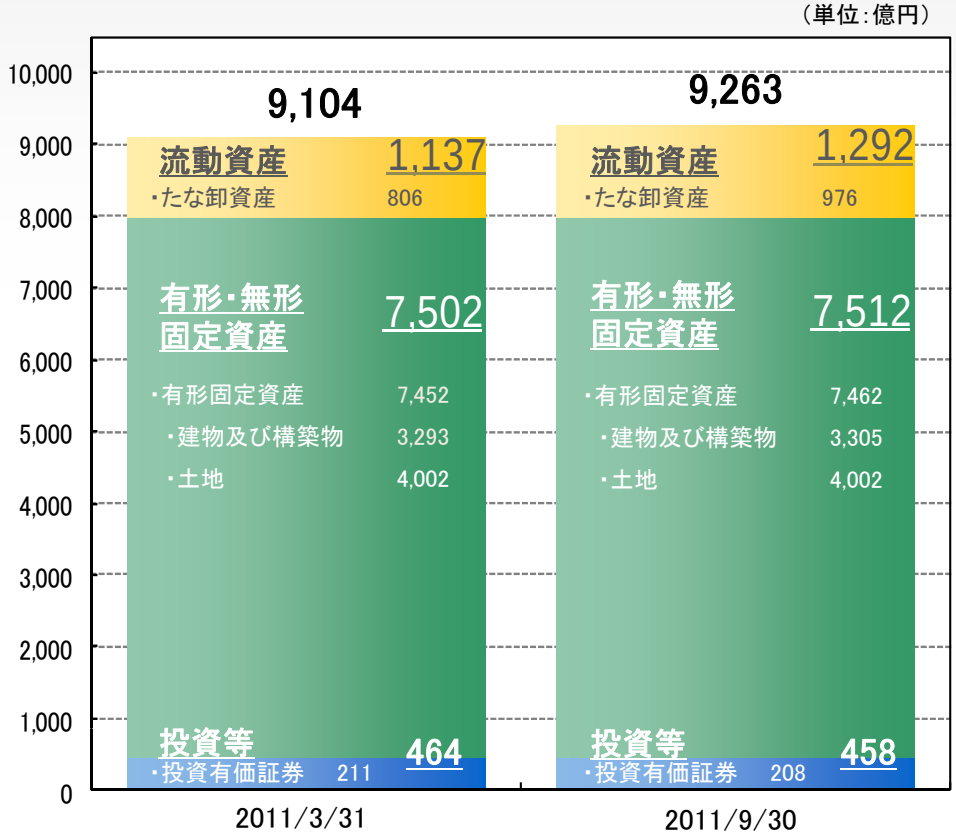
（注）内訳のセグメント数値は「消去又は全社」考慮前

Copyright © 2011 NTT Urban Development Co. All rights reserved

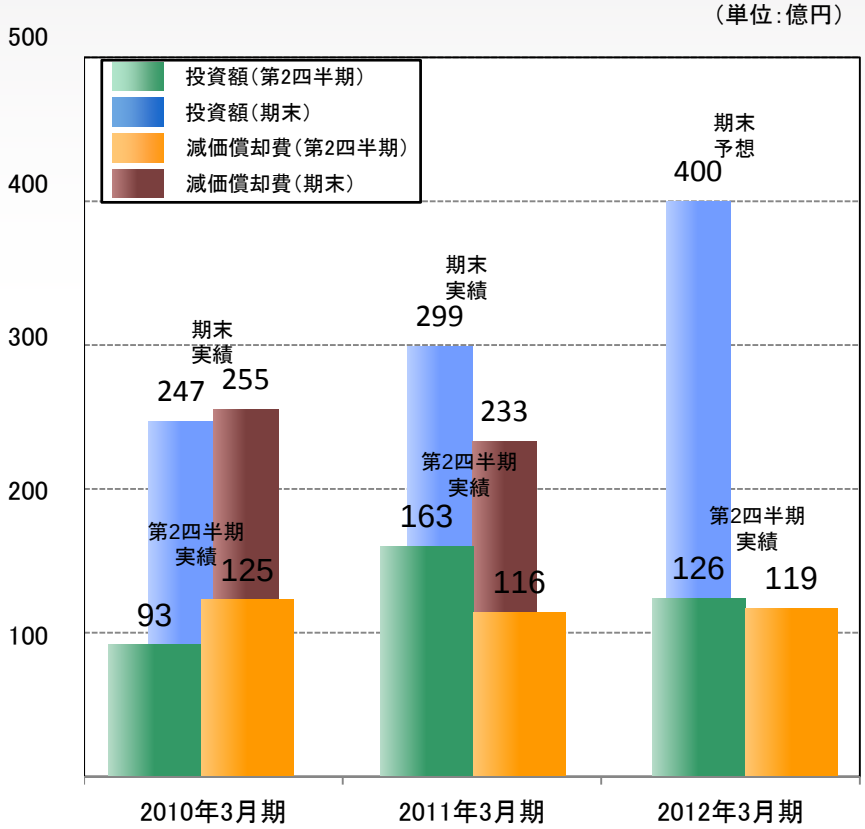
3. B／S （総資産・投資）

- 総資産は、9,263億円となり、前年度末と比べ+158億円の増加。主な要因は、海外事業の第2号物件となる英国ロンドン市の「1 King William Street」（89億円）の取得等たな卸資産の増（+170億円）。
- 投資額126億円の主な内訳は、「アーバンネット天神ビル」26億円、「うめきた（大阪駅北地区）先行開発区域プロジェクト」24億円、「UD中洲ビル」19億円、「アーバンネット内本町ビル」13億円。

■ 総資産



■ 投資の状況



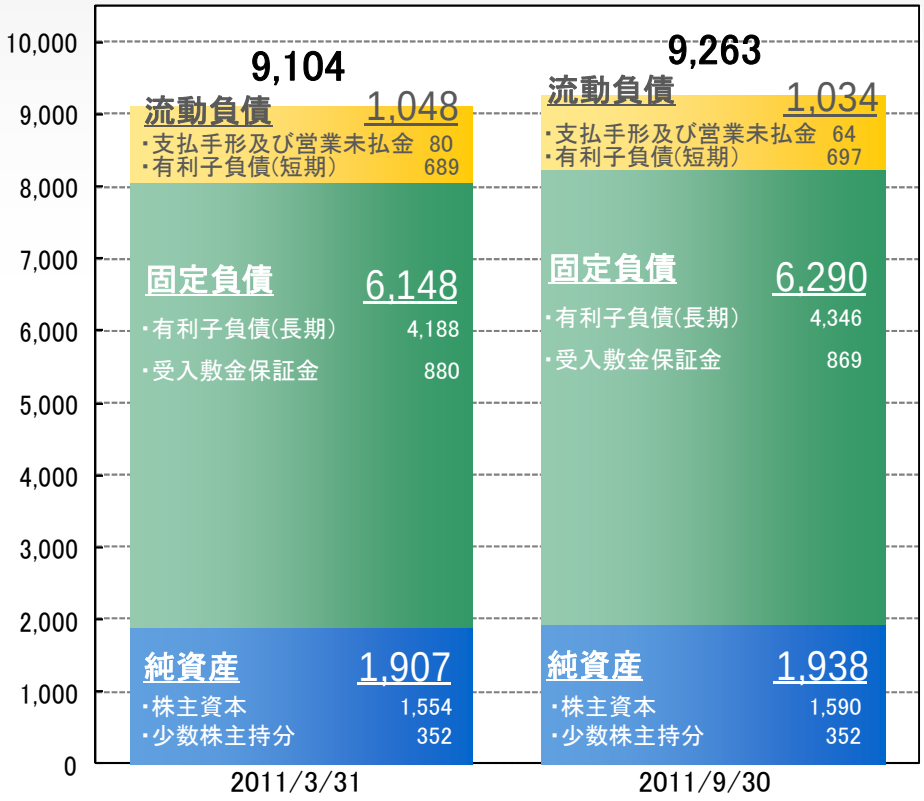
Copyright © 2011 NTT Urban Development Co. All rights reserved

4. B／S （負債及び純資産・連結有利子負債）

- 負債は、7,324億円となり、前年度末比で+127億円の増加。主な要因は、有利子負債の増加+166億円。
- 純資産は、四半期純利益（55億円）及び配当金支払（△19億円）等により前年度末比で+30億円の増加。
- 連結有利子負債は5,044億円となり、ネットD／Eレシオは2.54倍。

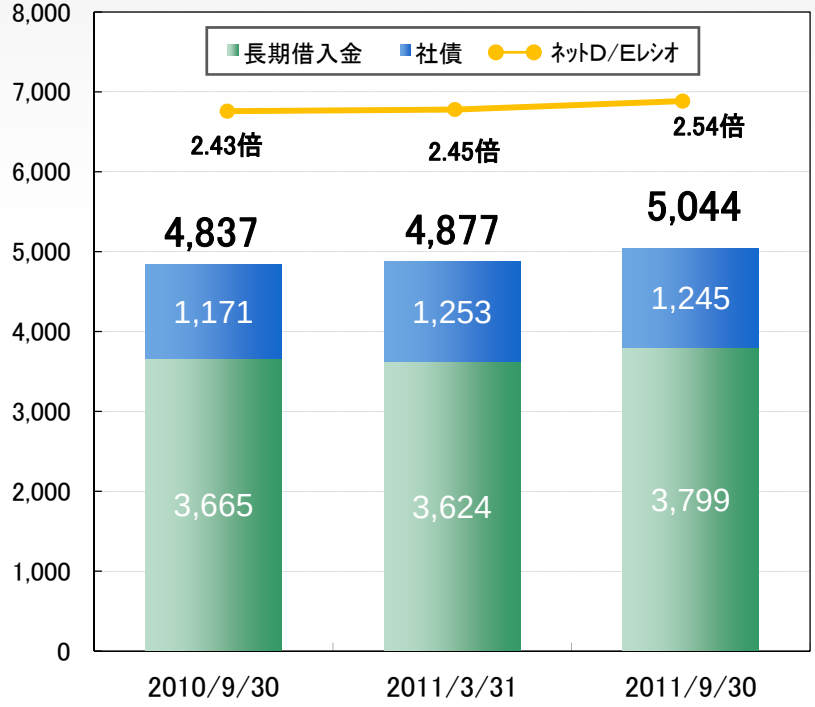
■ 負債及び純資産

（単位：億円）



■ 連結有利子負債の状況

（単位：億円）



（注1）社債には「1年内償還予定の社債」を含む。
（注2）長期借入金には「1年内返済予定の長期借入金」を含む。
（注3）ネットD/Eレシオ=(有利子負債−現金及び現金同等物−預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金)/純資産

Copyright © 2011 NTT Urban Development Co. All rights reserved

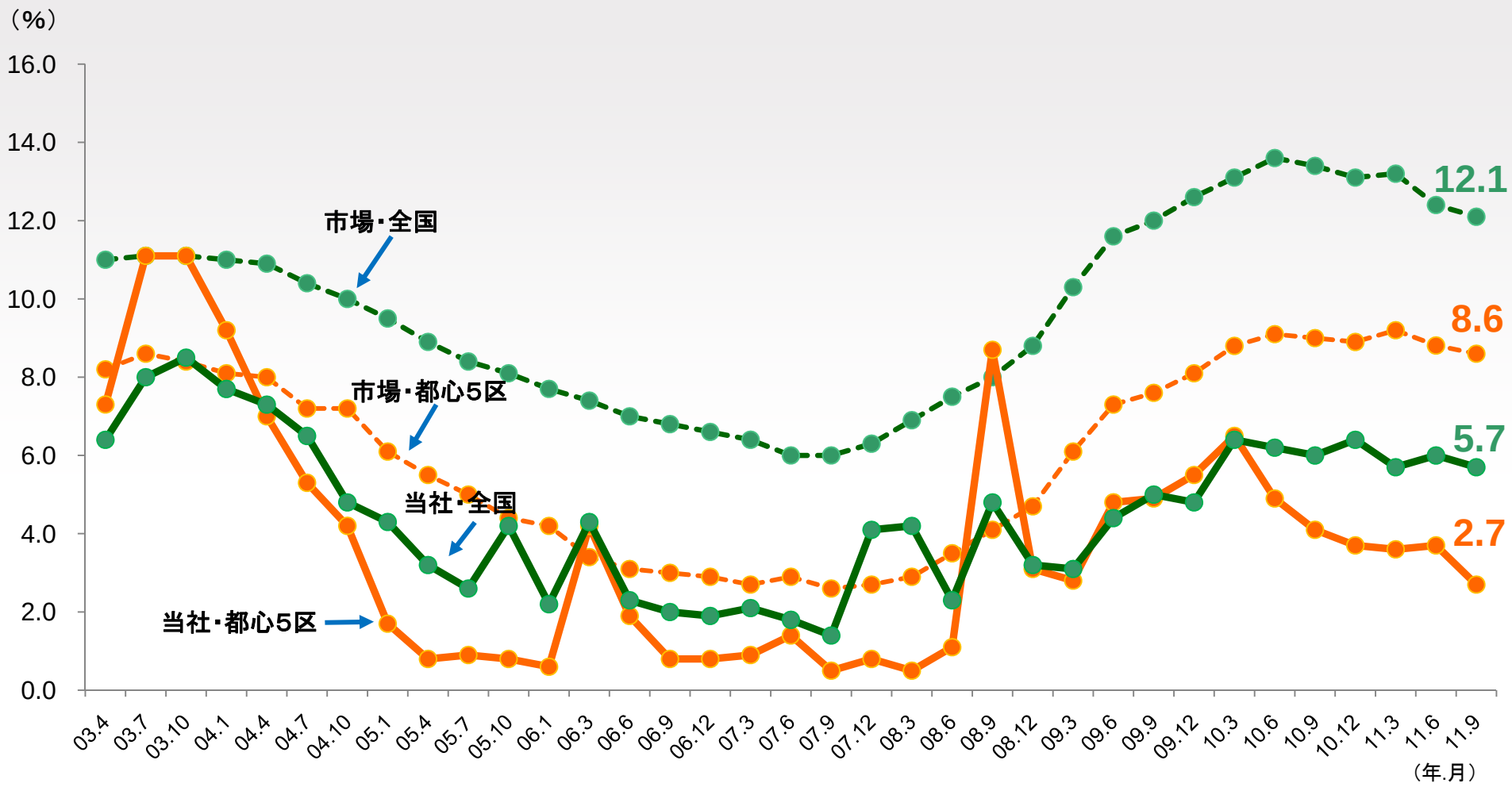
5. キャッシュ・フローの状況

（単位:億円）

区　分	2012年3月期 第2四半期決算	2011年3月期 第2四半期決算	対前期増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	△73	328	△401
（再掲）税金等調整前四半期純利益	94	103	△9
（再掲）減価償却費	119	116	3
（再掲）売上債権の増減額（△：増加）	△38	88	△126
（再掲）たな卸資産の増減額（△：増加）	△171	29	△200
（再掲）仕入債務の増減額（△：減少）	△16	15	△31
（再掲）利息の支払額	△39	△40	0
（再掲）法人税等の支払額	△54	△8	△45
投資活動によるキャッシュ・フロー	△136	△181	44
（再掲）有形固定資産の取得による支出	△131	△150	18
フリー・キャッシュ・フロー	△209	147	△357
財務活動によるキャッシュ・フロー	140	△157	297
（再掲）借入金等の増減額（△：減少）	166	△129	296
（再掲）配当金の支払	△19	△19	△0
現金及び現金同等物の期首残高	180	205	△24
現金及び現金同等物の期末残高	110	195	△84

Copyright © 2011 NTT Urban Development Co. All rights reserved

6. 空室率の状況



※1　当社空室率の算出は、従来、翌月１日現在であったものを06.3より当月末に変更。

※2　07.3より連結ベースに変更。

※3　都心5区の市場空室率は三鬼商事データ。全国の市場空室率は、三鬼商事発表の東京、横浜、大阪、名古屋、福岡、仙台、札幌の空室率の単純平均値（当社試算）
なお、仙台地域の2011年3月末の空室率は、2011年2月末の数値を用いている。

Copyright © 2011 NTT Urban Development Co. All rights reserved

7. 中期経営計画2012の達成に向けた取り組み状況

■事業基盤の再構築

◎開発力の強化

・大手町第二次再開発（大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発）事業における 新築工事の実施（2012年9月竣工予定）
・「神田」駅西口駅前にオフィスとしての利便性に優れた「アーバンネット神田ビル」新築工事の実施（2012年7月竣工予定）
・うめきた（大阪駅北地区）先行開発区域プロジェクト（施設名称「グランフロント大阪」）における新築工事の実施（2013年3月竣工予定）
・大阪市中央区のオフィス街区に利便性に優れ、環境にも配慮したオフィスビル「アーバンネット内本町ビル」の竣工（2011年6月）
・福岡市博多区においてホテルリソル博多「一棟貸し」の開業（2011年10月）

◎収益力の向上

・賃貸事業における既存ビル・新規ビルへのリーシング活動強化による都心5区を中心とした空室率の改善
・東京・大阪等の大都市圏を中心とした、より厳選したマンション用地取得の推進
・分譲事業における着実な営業利益の進捗と営業利益率の改善

◎NTTグループとの協働

・福岡市中央区のNTT天神ビル敷地の定期借地利用による商業・オフィス複合ビル「アーバンネット天神ビル」の竣工（2011年8月）、商業ゾーン「レソラ天神」の開業（2011年9月）

■財務の健全性にも配慮した成長性の追求

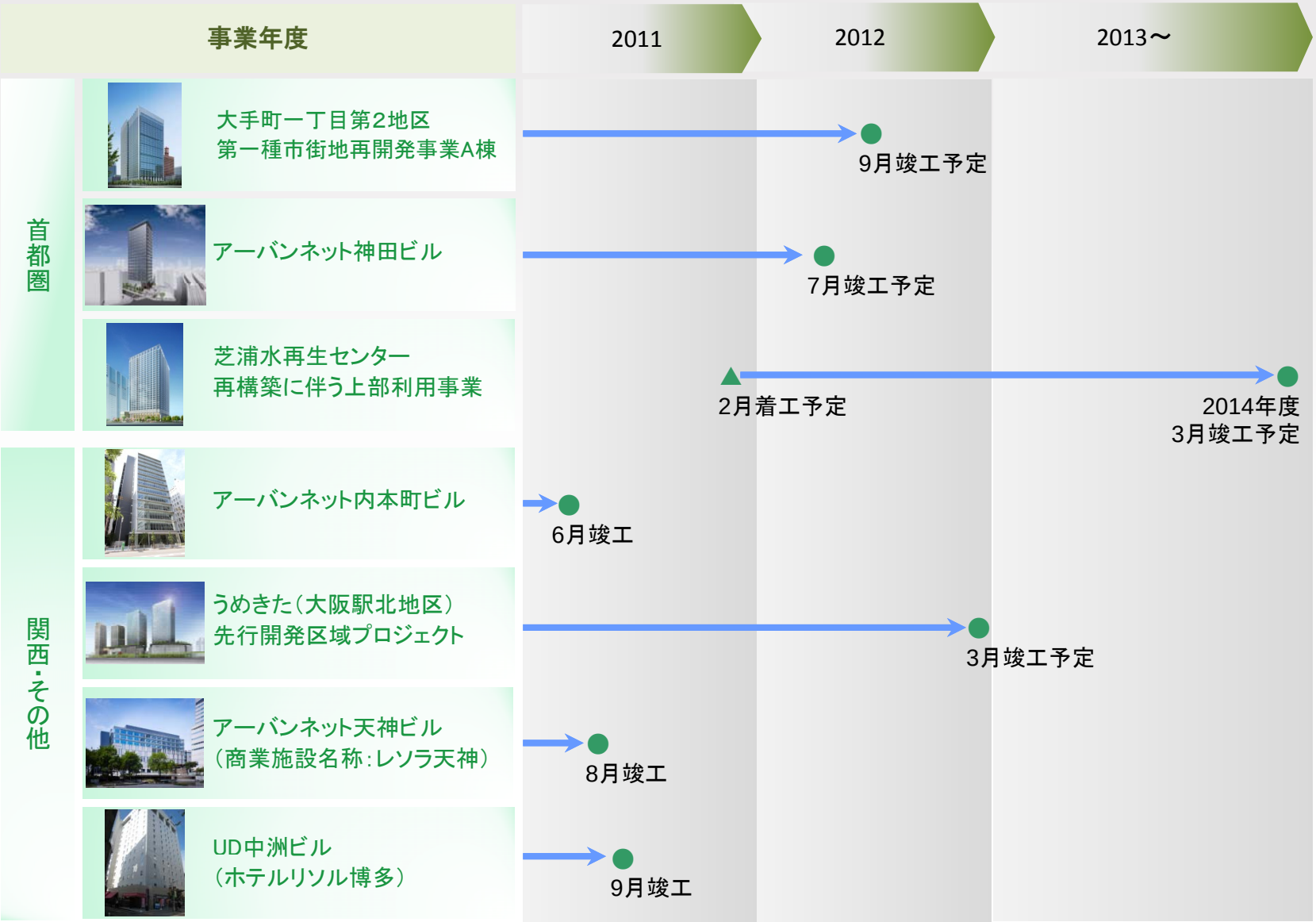
・「NU-5」ファンド（2009年組成）のプレミア投資法人への一括売却（2011年11月）
・英国の銀行、証券取引所などが集積するロンドン市中心部のシティ地区においてオフィスビル「1 King William Street」を取得（2011年6月）

■成長を支える経営基盤の確立

・投資総額管理の徹底、ネットD／Eレシオの改善
・初の20年債（50億円）の発行（2011年10月）
・経営の透明性と内部統制の強化、CSR経営基盤の確立（環境負荷低減への取り組み）等によるビジネス基盤の強化

Copyright © 2011 NTT Urban Development Co. All rights reserved

（参考）開発プロジェクトスケジュール



Copyright © 2011 NTT Urban Development Co. All rights reserved

ディスクレーマー

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。

Copyright © 2011 NTT Urban Development Co. All rights reserved