



NTT都市開発

2014年3月期 第3四半期決算概況

NTT都市開発株式会社

2014年2月5日

1. 業績ハイライト

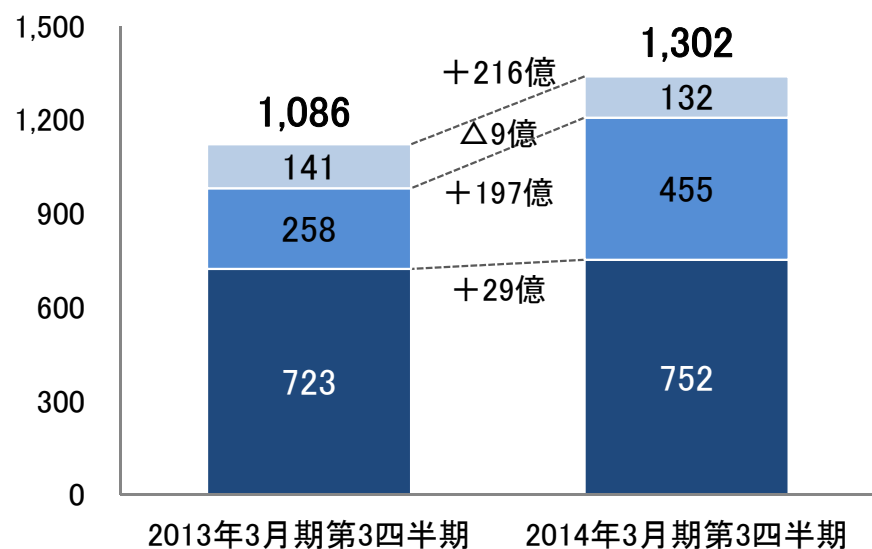
- 営業収益は、不動産賃貸収入および分譲収入の増により増収。
- 営業利益は、不動産賃貸利益の減、分譲利益の増により増益。
- 物件売却や分譲等により、利益進捗は概ね順調に推移。

(単位: 億円)

区分	①2013年3月期 第3四半期	②2014年3月期 第3四半期	対前年同期 ②-①		(参考)③2014年3月期 通期業績予想(*1)
			増減	増減率	
営業収益	1,086	1,302	216	19.9%	1,790
営業利益	238	259	20	8.7%	275
経常利益	197	215	17	9.1%	221
四半期純利益	116	177	60	51.6%	115
					進捗率 ②/③
					72.8%
					94.3%
					97.4%
					154.2%

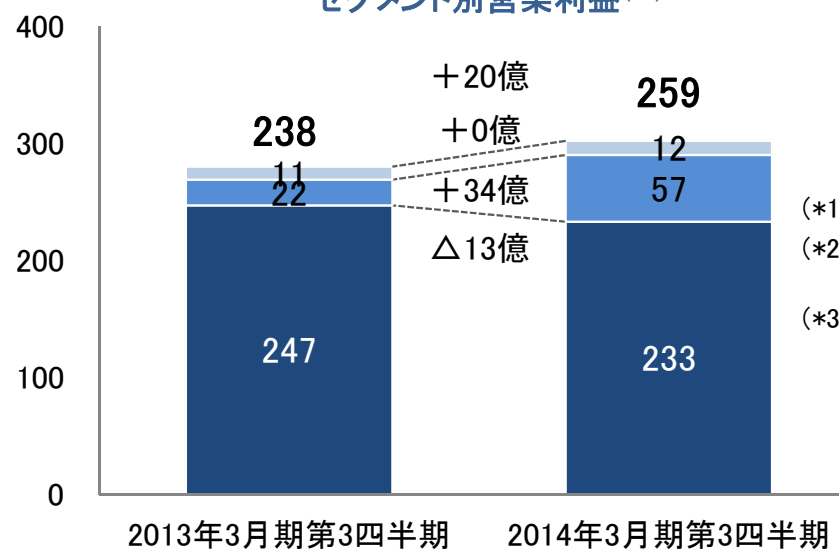
(単位: 億円)

セグメント別営業収益(*2)



(単位: 億円)

セグメント別営業利益(*3)



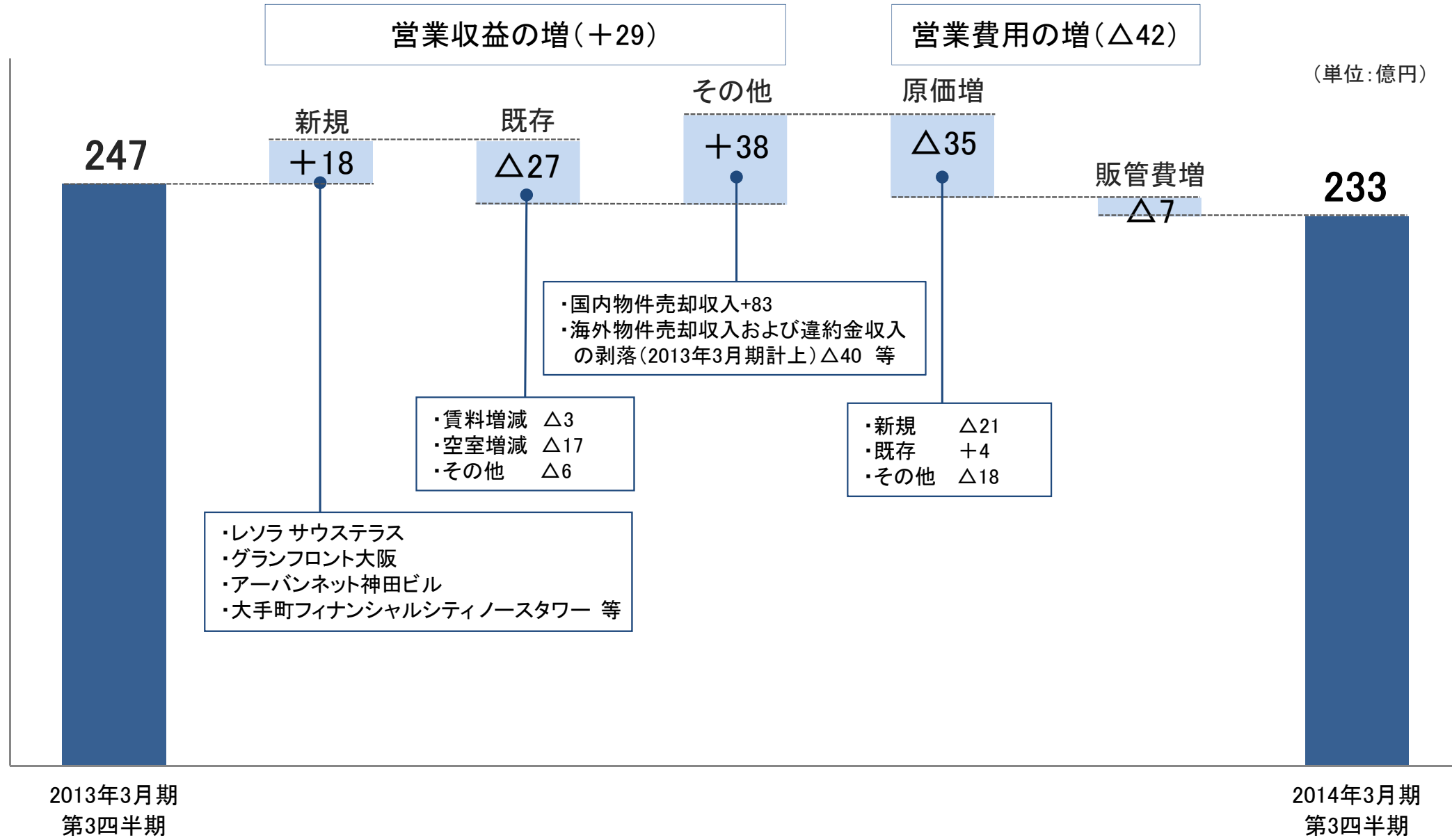
(*1) 2013年5月9日発表

(*2) 内訳のセグメント数値はセグメント間の内部営業収益または振替高を含む

(*3) 内訳のセグメント数値は「消去又は全社」考慮前

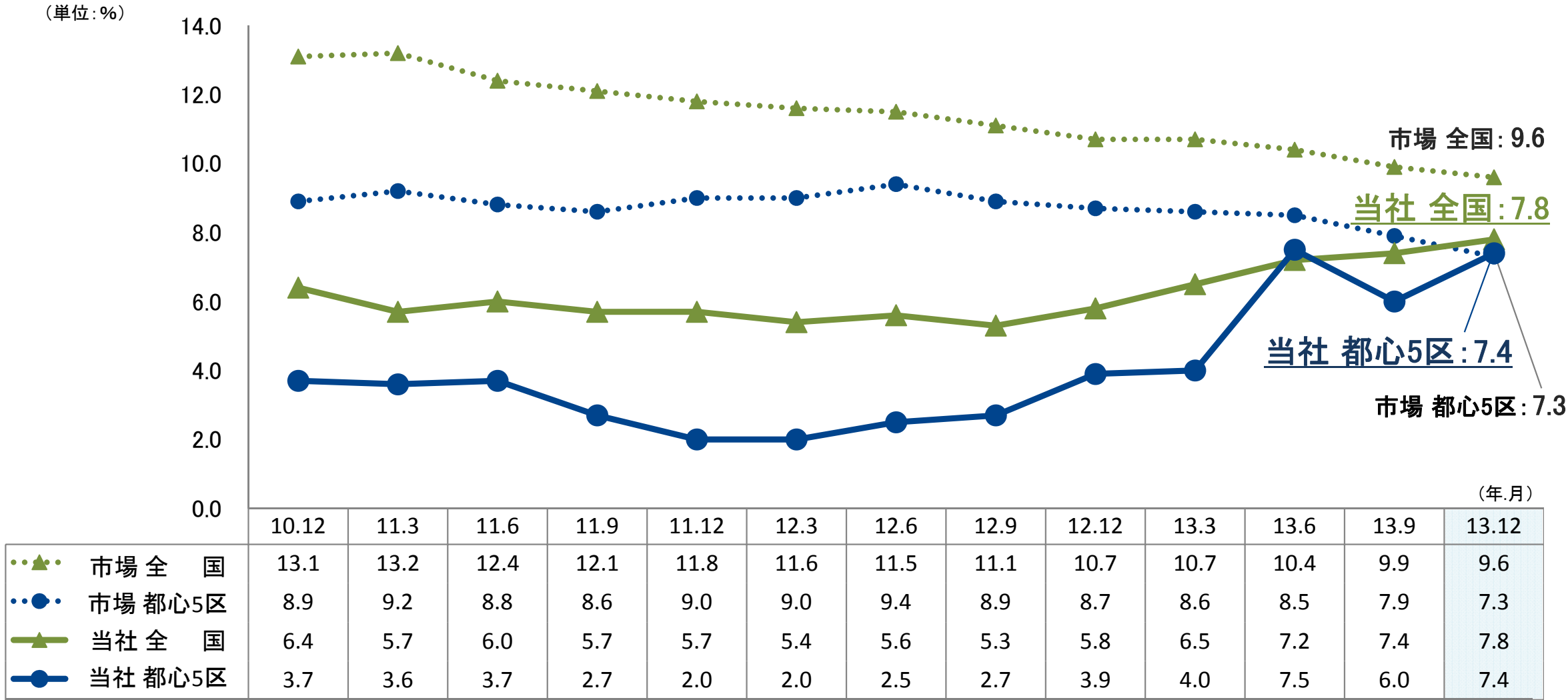
2. 不動産賃貸事業：営業利益増減要因

- 営業収益は、空室増等により既存物件が落ち込む一方、新規竣工物件と国内物件売却等により増収(+29億円)。
- 営業利益は、物件売却や新規竣工物件の原価の増、販管費の増等により減益(△13億円)。



3. 空室率

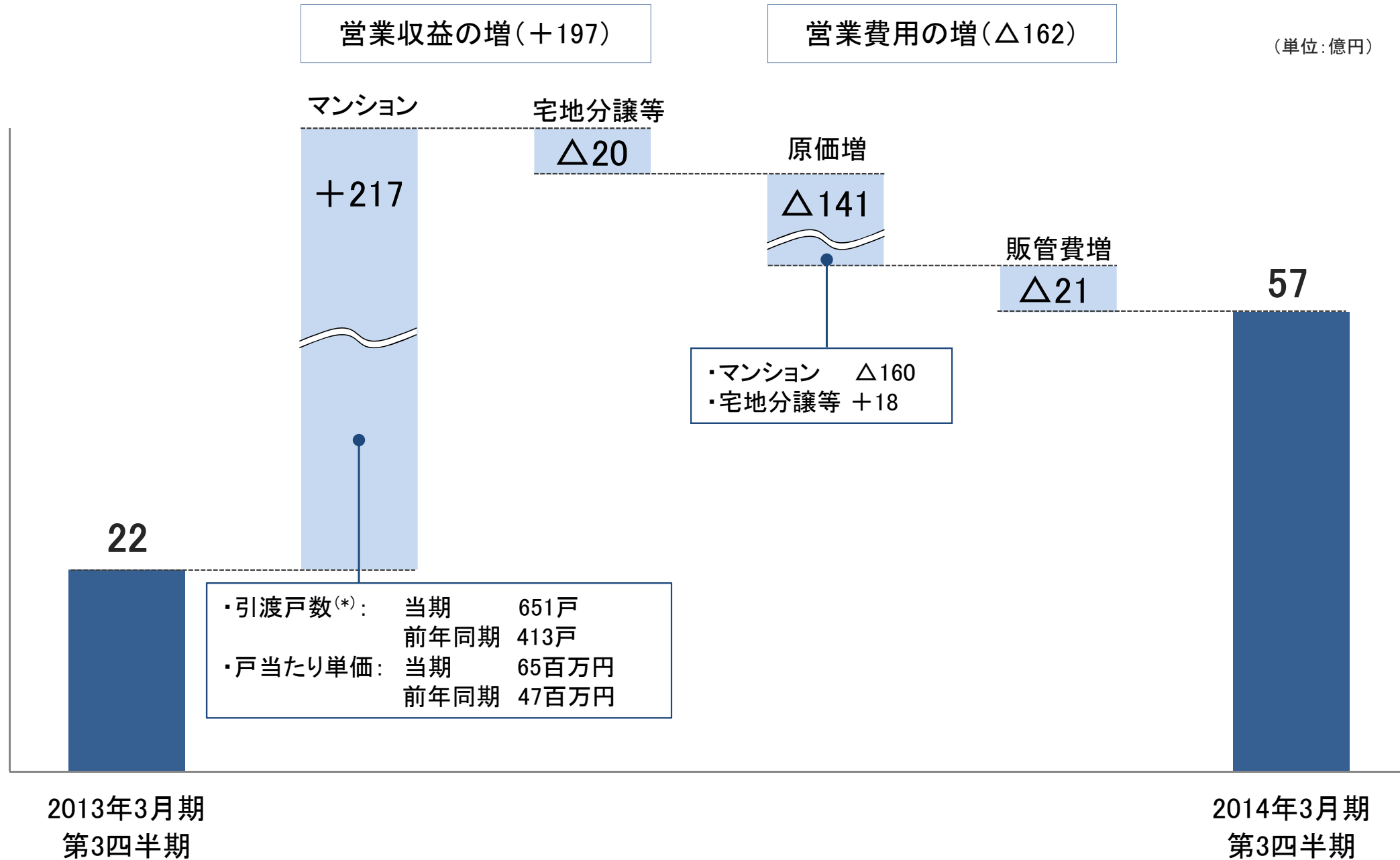
■ 2013年12月末の空室率は、都心5区で7.4%、全国で7.8%。



(*) 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、大阪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡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

4. 分譲事業：営業利益増減要因

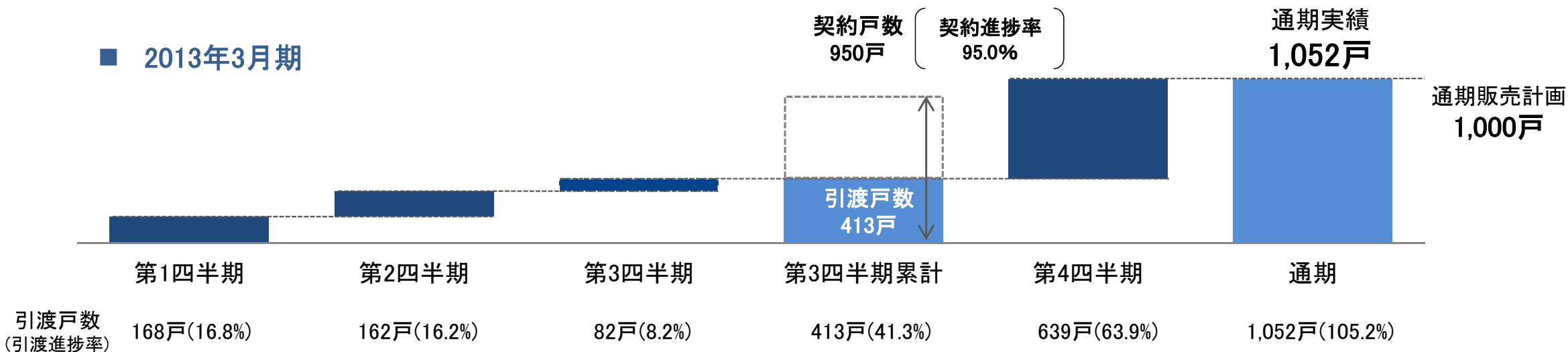
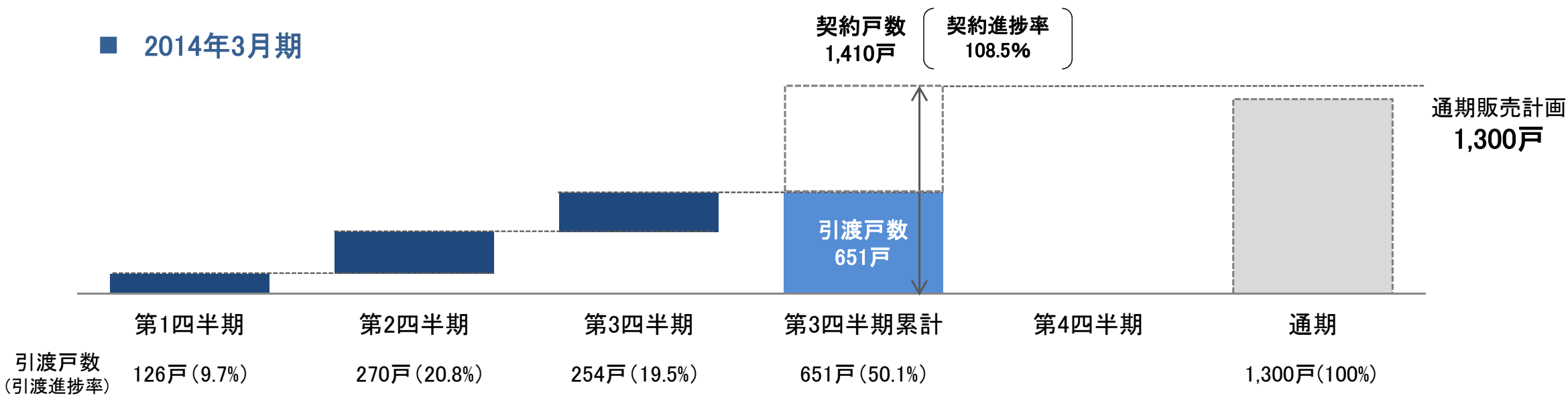
■ マンション引渡戸数の増加や販売単価の上昇等により、増収(+197億円)、増益(+34億円)。



(*) 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て表示

5. マンションの販売状況

- 引渡戸数^(*1)は、651戸であり、前年同期413戸に比べ増加。
- 通期販売計画(1,300戸)に対する契約戸数は1,410戸(契約進捗率^(*2) 108.5%)。



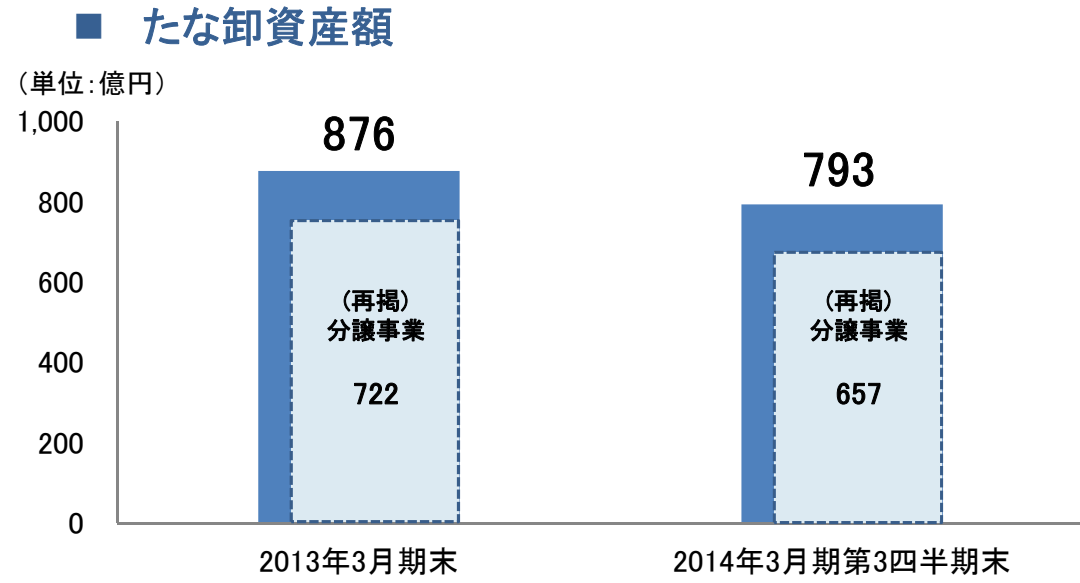
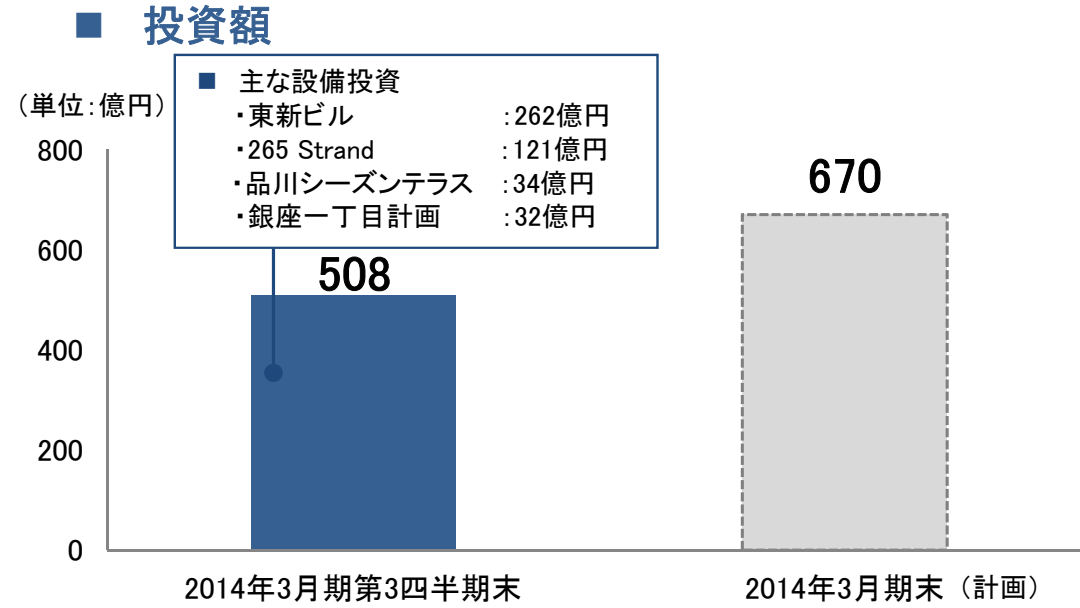
(*1) 共同事業物件については、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切捨てて表示
 (*2) 契約進捗率=契約戸数/通期販売計画

6. 総資産・投資額

- 総資産は、物件売却(第1四半期)やマンション分譲に伴うたな卸資産の減、分譲代金入金等による営業未収入金の減の一方、新規投資に伴う有形固定資産の増等により、9,553億円(対前期末+143億円)。
- 投資額は、東新ビルや265 Strand等により、508億円に進捗。
- 総資産

(単位:億円)

区分	2014年3月期 第3四半期末	増減	
		対前期末	
資産合計	9,553	143	1.5%
流動資産	1,196	△121	△9.2%
現金及び預金	186	65	53.7%
たな卸資産	793	△83	△9.5%
その他の流動資産	216	△103	△32.5%
(再掲)営業未収入金	47	△89	△65.2%
固定資産	8,356	264	3.3%
有形固定資産	7,878	269	3.5%
無形固定資産	53	△3	△6.5%
投資その他の資産	424	△1	△0.3%



7. 負債および純資産・有利子負債

- 負債は、有利子負債の増やマンション工事代金の支払い等により、7,222億円(対前期末△49億円)。純資産は、四半期純利益の増や配当金の支払い等により、2,330億円(対前期末+192億円)。
- 有利子負債およびネット有利子負債は、借換え等に伴い対前期末で増加。

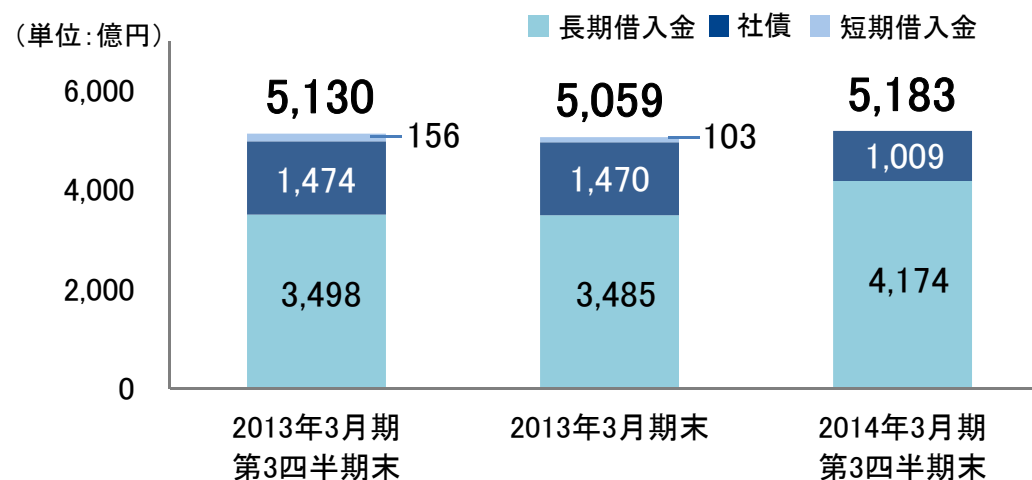
■ 負債および純資産

(単位:億円)

区分	2014年3月期 第3四半期末	増減	
		対前期末	
負債合計	7,222	△49	△0.7%
流動負債	927	△847	△47.8%
短期有利子負債	579	△705	△54.9%
その他の流動負債	347	△142	△29.0%
固定負債	6,295	798	14.5%
長期有利子負債	4,604	829	22.0%
その他の固定負債	1,691	△31	△1.8%
純資産合計	2,330	192	9.0%
株主資本	1,864	121	7.0%
少数株主持分	431	54	14.6%
その他の純資産	35	15	82.0%

■ 有利子負債の推移

(単位:億円)



ネット有利子負債(*)	2013年3月期第3四半期末	2013年3月期末	2014年3月期第3四半期末
ネット有利子負債(*)	4,986	4,913	4,942
(再掲) 単体	4,465億円	4,395億円	4,402億円
(再掲) UDX	538億円	535億円	492億円
(再掲) UD Europe	12億円	15億円	143億円

(*)有利子負債－(現金及び預金＋その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資)
(根拠数値はP.11参照)

■ 参考

	2013年3月期末	2014年3月期第3四半期末
平均金利	1.48%	1.27%
平均残存年数	4.08年	4.94年

Appendices

2014年3月期 第3四半期決算概況

(単位:百万円)

区分	①2013年3月期 第3四半期	②2014年3月期 第3四半期	対前年同期 ②-①		(*) (参考)③2014年3月期通期業績予想	
			増減	増減率	進捗率 ②/③	
営業収益	108,677	130,289	21,612	19.9%	179,000	72.8%
営業費用	84,809	104,353	19,544	23.0%	151,500	68.9%
営業利益	23,867	25,935	2,068	8.7%	27,500	94.3%
営業外収益	1,844	1,839	△4	△0.2%		
営業外費用	5,978	6,254	275	4.6%		
経常利益	19,733	21,521	1,788	9.1%	22,100	97.4%
特別利益	—	8,576	8,576	—		
特別損失	1,262	1,015	△246	△19.6%		
税金等調整前四半期純利益	18,470	29,081	10,611	57.4%		
法人税等	5,725	10,219	4,494	78.5%		
少数株主損益調整前四半期純利益	12,744	18,861	6,116	48.0%		
少数株主利益	1,044	1,123	78	7.5%		
四半期純利益	11,699	17,737	6,037	51.6%	11,500	154.2%
包括利益	13,274	20,454	7,179	54.1%		

(*) 2013年5月9日発表

セグメント別業績

(単位:百万円)

区分	①2013年3月期 第3四半期	②2014年3月期 第3四半期	対前年同期 ②-①		(*1) (参考)③2014年3月期通期業績予想	
			増減	増減率		進捗率 ②/③
営業収益 (*2)	108,677	130,289	21,612	19.9%	179,000	72.8%
不動産賃貸事業	72,306	75,275	2,968	4.1%	97,400	77.3%
分譲事業	25,803	45,542	19,739	76.5%	70,800	64.3%
その他の事業	14,125	13,201	△924	△6.5%	15,900	83.0%
営業利益 (*3)	23,867	25,935	2,068	8.7%	27,500	94.3%
不動産賃貸事業	24,706	23,375	△1,330	△5.4%	28,000	83.5%
分譲事業	2,299	5,797	3,498	152.2%	4,300	134.8%
その他の事業	1,152	1,203	51	4.4%	1,200	100.3%
営業利益率	22.0%	19.9%	△2.1	—	15.4%	—
不動産賃貸事業	34.2%	31.1%	△3.1	—	28.7%	—
分譲事業	8.9%	12.7%	3.8	—	6.1%	—
その他の事業	8.2%	9.1%	0.9	—	7.5%	—

(*1) 2013年5月9日発表

(*2) 内訳のセグメント数値はセグメント間の内部営業収益または振替高を含む

(*3) 内訳のセグメント数値は「消去又は全社」考慮前

貸借対照表

(単位:百万円)

区分	①2013年3月期末	②2014年3月期 第3四半期末	対前期末 ②-①	
			増減	増減率
資産合計	941,050	955,355	14,304	1.5%
流動資産	131,843	119,679	△12,163	△9.2%
現金及び預金	12,148	18,675	6,526	53.7%
(再掲)預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	1,810	110	△1,700	△93.9%
たな卸資産	87,684	79,382	△8,302	△9.5%
その他の流動資産	32,009	21,622	△10,387	△32.5%
(再掲)営業未収入金	13,786	4,799	△8,986	△65.2%
(再掲)その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資	2,470	5,415	2,944	119.2%
固定資産	809,207	835,675	26,467	3.3%
有形固定資産	760,907	787,881	26,973	3.5%
無形固定資産	5,756	5,384	△372	△6.5%
投資その他の資産	42,544	42,410	△134	△0.3%
負債合計	727,215	722,281	△4,933	△0.7%
流動負債	177,439	92,702	△84,736	△47.8%
短期有利子負債	128,487	57,954	△70,532	△54.9%
その他の流動負債	48,951	34,747	△14,203	△29.0%
固定負債	549,775	629,579	79,803	14.5%
長期有利子負債	377,505	460,412	82,907	22.0%
その他の固定負債	172,270	169,166	△3,103	△1.8%
純資産合計	213,835	233,073	19,238	9.0%
株主資本	174,272	186,414	12,142	7.0%
その他包括利益累計額	1,948	3,546	1,597	82.0%
少数株主持分	37,614	43,112	5,497	14.6%
負債純資産合計	941,050	955,355	14,304	1.5%

・ネット有利子負債＝有利子負債－(現金及び現金＋その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資)

分譲事業：当期の主な引渡物件



ウェリス代官山猿楽町

所在：	東京都渋谷区
総戸数：	44戸（事業協力者住戸1戸含む）
引渡開始：	2014年3月期第3四半期



ウェリス有栖川

所在：	東京都港区
総戸数：	57戸
引渡開始：	2014年3月期第3四半期



ウェリス四ツ谷

所在：	東京都新宿区
総戸数：	49戸
引渡開始：	2014年3月期第3四半期

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。