



2014年3月期 第1四半期決算概況

NTT都市開発株式会社

2013年8月2日

1. 業績ハイライト

(単位:百万円)

区分	①2014年3月期 第1四半期	②2013年3月期 第1四半期	対前年同期 ①-②		2014年3月期 ^(*)	
			増減	増減率	業績予想	進捗率
営業収益	40,350	41,467	△1,116	△2.7%	179,000	22.5%
営業費用	29,866	31,112	△1,245	△4.0%	151,500	19.7%
営業利益	10,483	10,354	129	1.2%	27,500	38.1%
営業外収益	721	724	△2	△0.4%		
営業外費用	1,962	1,975	△13	△0.7%		
経常利益	9,243	9,103	139	1.5%	22,100	41.8%
特別利益	—	—	—	—		
特別損失	43	67	△23	△35.0%		
税金等調整前四半期純利益	9,199	9,035	163	1.8%		
法人税等	3,178	2,697	481	17.8%		
少数株主損益調整前四半期純利益	6,020	6,338	△317	△5.0%		
少数株主利益	361	355	6	1.8%		
四半期純利益	5,658	5,982	△324	△5.4%	11,500	49.2%
包括利益	5,796	7,217	△1,421	△19.7%		

(*)2014年3月期計画は、2013年5月9日発表の業績予想

2. セグメント別業績

(単位: 百万円)

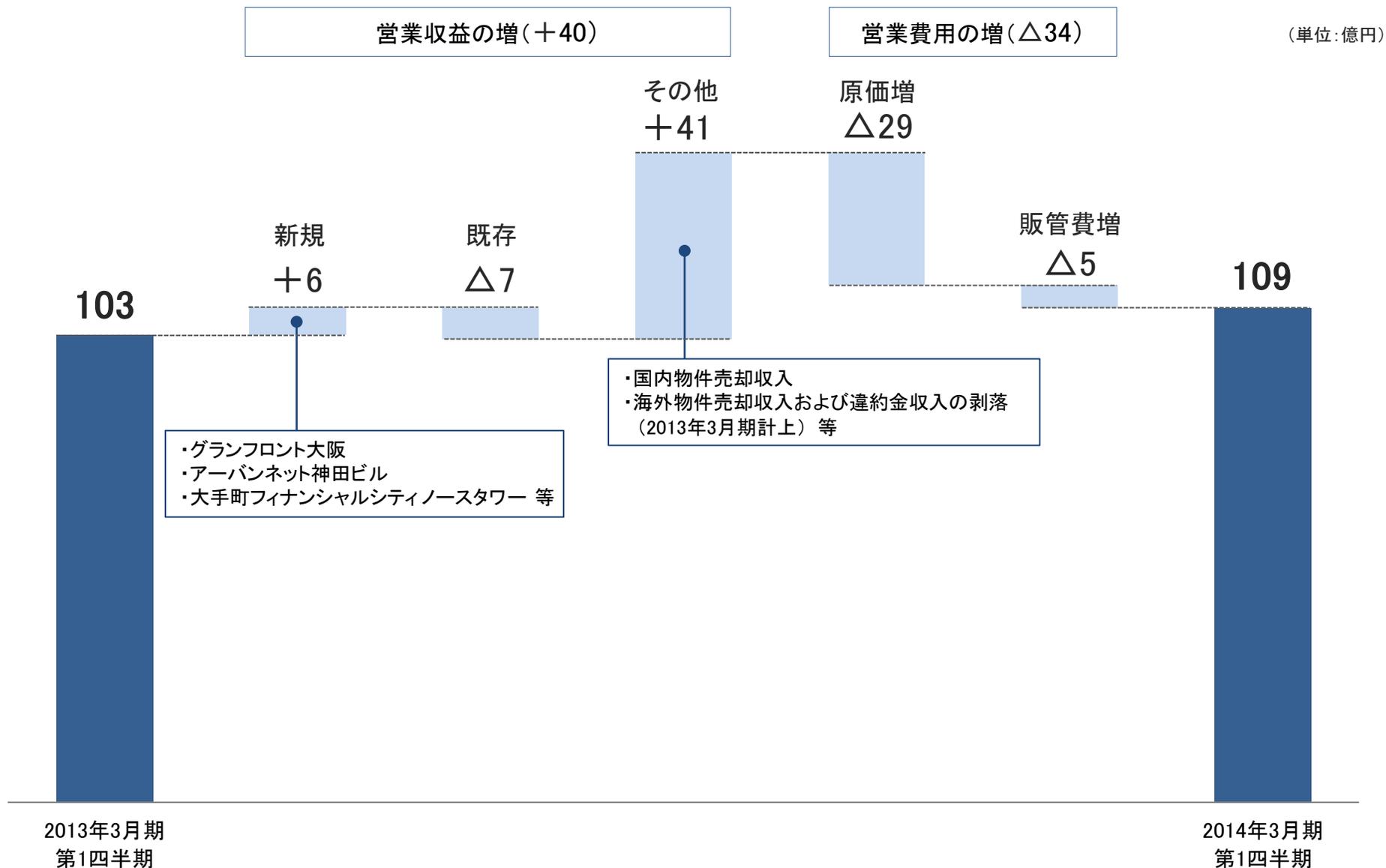
区分	①2014年3月期 第1四半期	②2013年3月期 第1四半期	対前年同期 ①－②		2014年3月期 ^(*1)	
			増減	増減率	業績予想	進捗率
営業収益 ^(*2)	40,350	41,467	△1,116	△2.7%	179,000	22.5%
不動産賃貸事業	30,617	26,565	4,052	15.3%	97,400	31.4%
分譲事業	7,380	11,083	△3,702	△33.4%	70,800	10.4%
その他の事業	3,531	5,001	△1,469	△29.4%	15,900	22.2%
営業利益 ^(*3)	10,483	10,354	129	1.2%	27,500	38.1%
不動産賃貸事業	10,945	10,390	555	5.3%	28,000	39.1%
分譲事業	816	1,058	△242	△22.9%	4,300	19.0%
その他の事業	203	455	△251	△55.3%	1,200	17.0%
営業利益率	26.0%	25.0%	1.0	—	15.4%	—
不動産賃貸事業	35.7%	39.1%	△3.4	—	28.7%	—
分譲事業	11.1%	9.6%	1.5	—	6.1%	—
その他の事業	5.8%	9.1%	△3.3	—	7.5%	—

(*1) 2014年3月期計画は、2013年5月9日発表の業績予想

(*2) 営業収益において、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

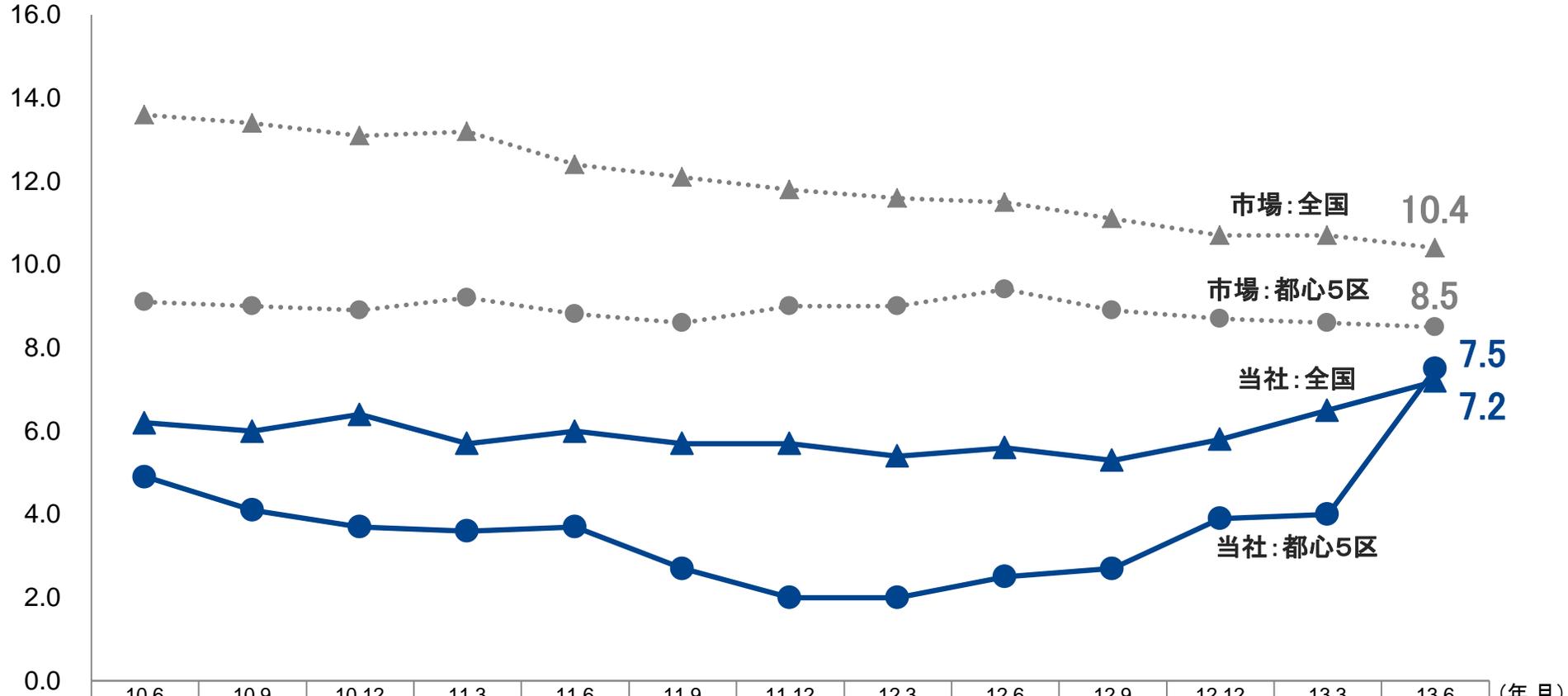
(*3) 営業利益において、内訳のセグメント数値は「消去又は全社」考慮前

3. 不動産賃貸事業：営業利益増減要因



4. 空室率

(単位:%)



	10.6	10.9	10.12	11.3	11.6	11.9	11.12	12.3	12.6	12.9	12.12	13.3	13.6	(年.月)
●▲●● 市場:全国	13.6	13.4	13.1	13.2	12.4	12.1	11.8	11.6	11.5	11.1	10.7	10.7	10.4	
●●●● 市場:都心5区	9.1	9.0	8.9	9.2	8.8	8.6	9.0	9.0	9.4	8.9	8.7	8.6	8.5	
▲▲▲▲ 当社:全国	6.2	6.0	6.4	5.7	6.0	5.7	5.7	5.4	5.6	5.3	5.8	6.5	7.2	
●●●● 当社:都心5区	4.9	4.1	3.7	3.6	3.7	2.7	2.0	2.0	2.5	2.7	3.9	4.0	7.5	

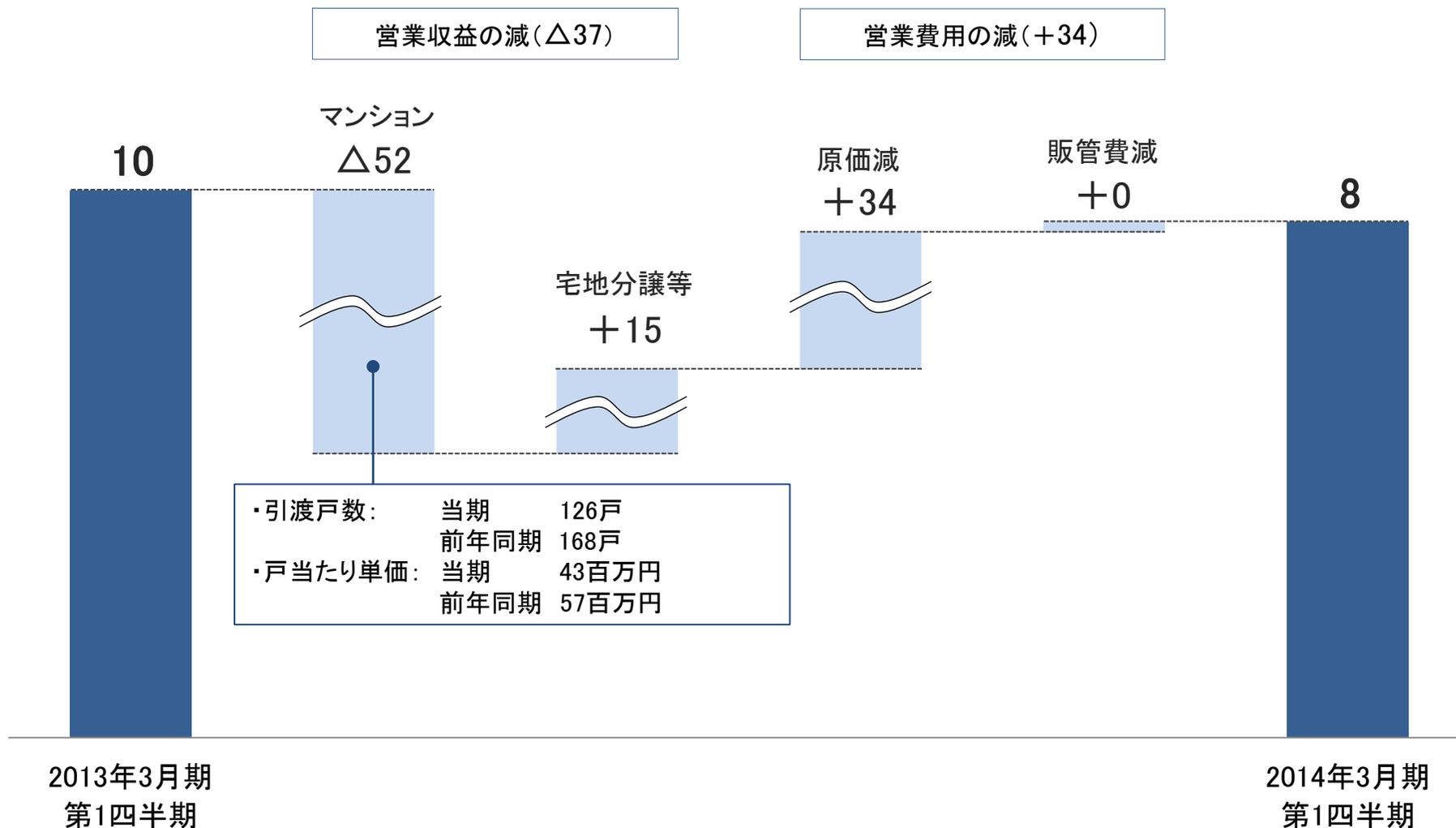
(*) 都心5区の市場空室率は三鬼商事データ

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

5. 分譲事業：営業利益増減要因

(単位:億円)



6. 総資産・投資額

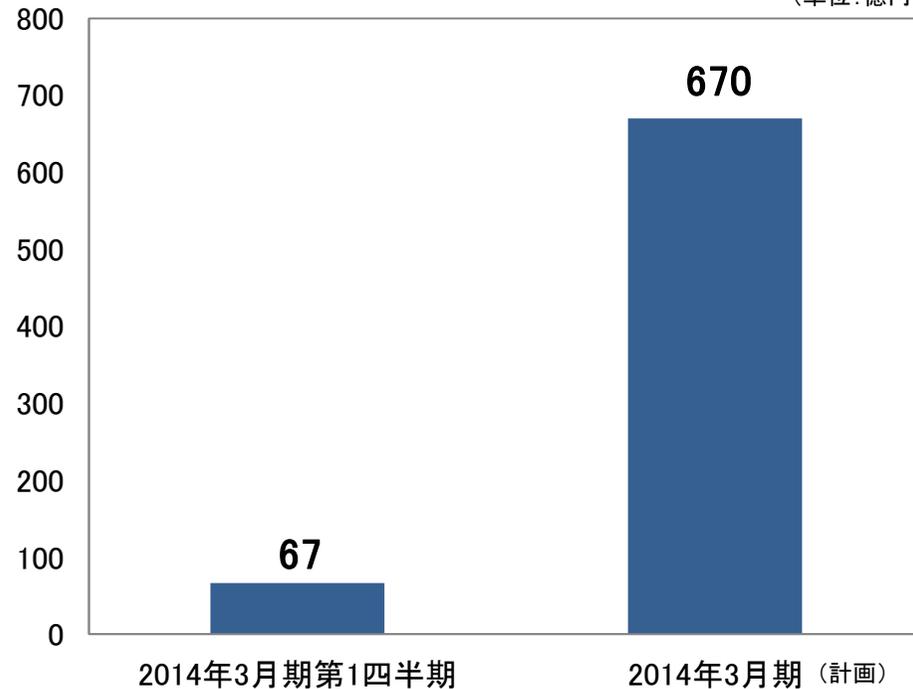
■ 総資産

(単位:億円)

区分	2013年6月末	増減	
		対2013年3月末	
資産合計	9,432	21	0.2%
流動資産	1,336	17	1.4%
たな卸資産	844	△32	△3.7%
その他の流動資産	492	50	11.5%
固定資産	8,095	3	0.0%
有形固定資産	7,622	13	0.2%
無形固定資産	56	△1	△2.5%
投資その他の資産	417	△8	△1.9%

■ 投資額

(単位:億円)



■ 主な設備投資(2014年3月期第1四半期)

- ・銀座一丁目計画 : 31億円
- ・レソラ サウステラス : 13億円
- ・芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業 : 7億円

7. 負債および純資産・有利子負債

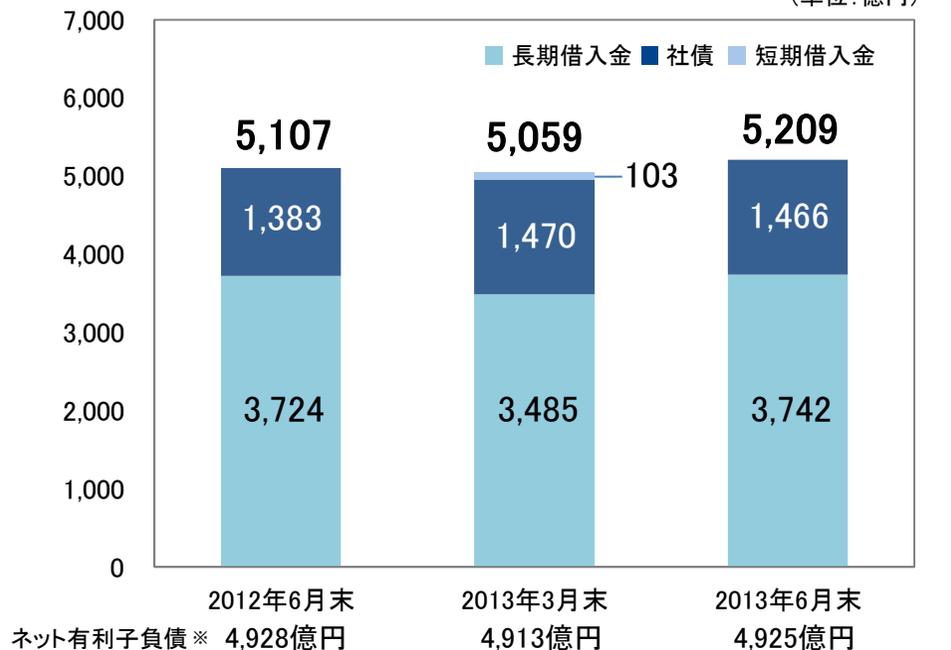
■ 負債および純資産

(単位: 億円)

区分	2013年6月末	増減	
		対2013年3月末	
負債合計	7,268	△3	△0.0%
流動負債	1,635	△138	△7.8%
短期有利子負債	1,275	△9	△0.7%
その他の流動負債	359	△129	△26.5%
固定負債	5,633	135	2.5%
長期有利子負債	3,933	158	4.2%
その他の固定負債	1,699	△23	△1.3%
純資産合計	2,163	24	1.2%
株主資本	1,769	26	1.5%
少数株主持分	376	0	0.0%
その他の純資産	17	△2	△11.4%

■ 有利子負債の推移

(単位: 億円)



※ ネット有利子負債 = 有利子負債 - 現金及び現金同等物 - 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金

■ 参考

	2013年3月末	2013年6月末
平均金利	1.48%	1.48%
平均残存年数	4.08年	4.46年
	2013年3月期	2014年3月期(予想)
ネット有利子負債 / EBITDA※	9.6倍	10.0倍

※ EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

(参考) 265 Strand

■ 概要

2013年4月に、当社の英国現地法人「UD EUROPE LIMITED」を通じて、英国ロンドンのオフィスビル“265 Strand”を取得しました。※

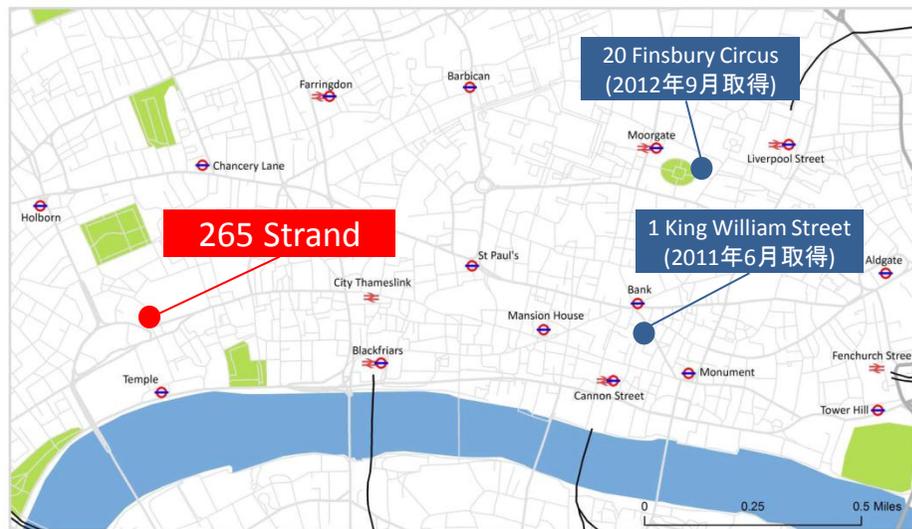
本物件は弁護士事務所やメディア企業、IT企業等が集積するロンドン市中心部に所在し、王立裁判所や大学(ロンドン・スクール・オブ・エコノミクス)に隣接した好立地に位置しています。また、ビルの3面が緑豊かな公園に面して採光に優れ、上層階からはテムズ川を臨む事のできる魅力的なオフィス環境を提供しています。

※ 「UD EUROPE LIMITED」の決算日は連結決算日と異なり、当第1四半期連結累計期間においては、同社の2013年3月31日に終了する四半期累計期間の財務諸表を連結しているため、当該資産の取得は当第1四半期の連結財務諸表には反映されておりません。



■ 物件概要

所在地:	265 Strand, London WC2R 1BH, U.K.
用途:	オフィス
貸床面積:	75,883sqf (約7,049.6㎡)
建物規模:	地上8階、地下1階
取得日:	2013年4月
取得額:	£77百万(約115.5億円) ※£1=150円換算



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及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。