



NTT都市開発

**2014年3月期期末決算概況および
2015年3月期通期業績予想**

NTT都市開発株式会社

2014年5月9日

1-1 . 業績ハイライト

- 営業収益、営業利益は、主として分譲事業が好調だったことにより、増収増益。
- 当期純利益は、法人税が増加したこと等により減益。

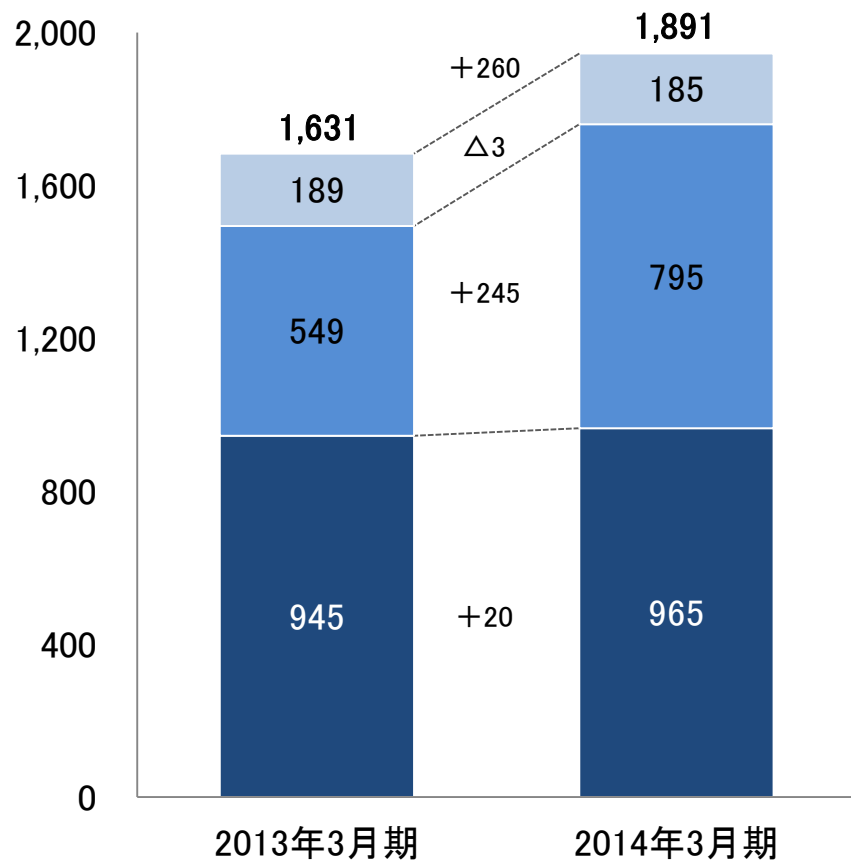
(単位:億円)

区分	2013年3月期	①2014年3月期	対2013年3月期		(参考)②2014年3月期業績予想	
			増減	増減率	達成率 ①/②	
営業収益	1,631	1,891	260	15.9%	1,790	105.7%
営業利益	274	304	30	11.2%	275	110.8%
経常利益	220	248	28	12.9%	221	112.5%
特別利益	3	85	81	-		
特別損失	34	131	96	281.3%		
税金等調整前 当期純利益	189	203	13	7.2%		
法人税等	55	75	19	35.9%		
少数株主利益	13	14	1	8.1%		
当期純利益	120	113	△7	△6.1%	115	98.6%

1-2. 業績ハイライト(セグメント別)

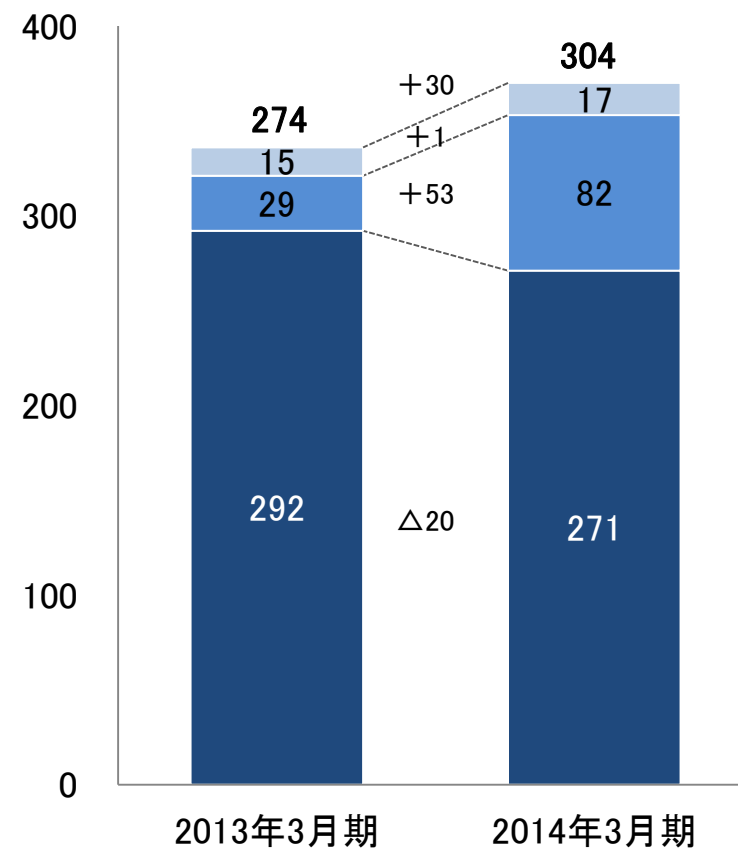
セグメント別営業収益 *1

(単位: 億円)



セグメント別営業利益 *2

(単位: 億円)

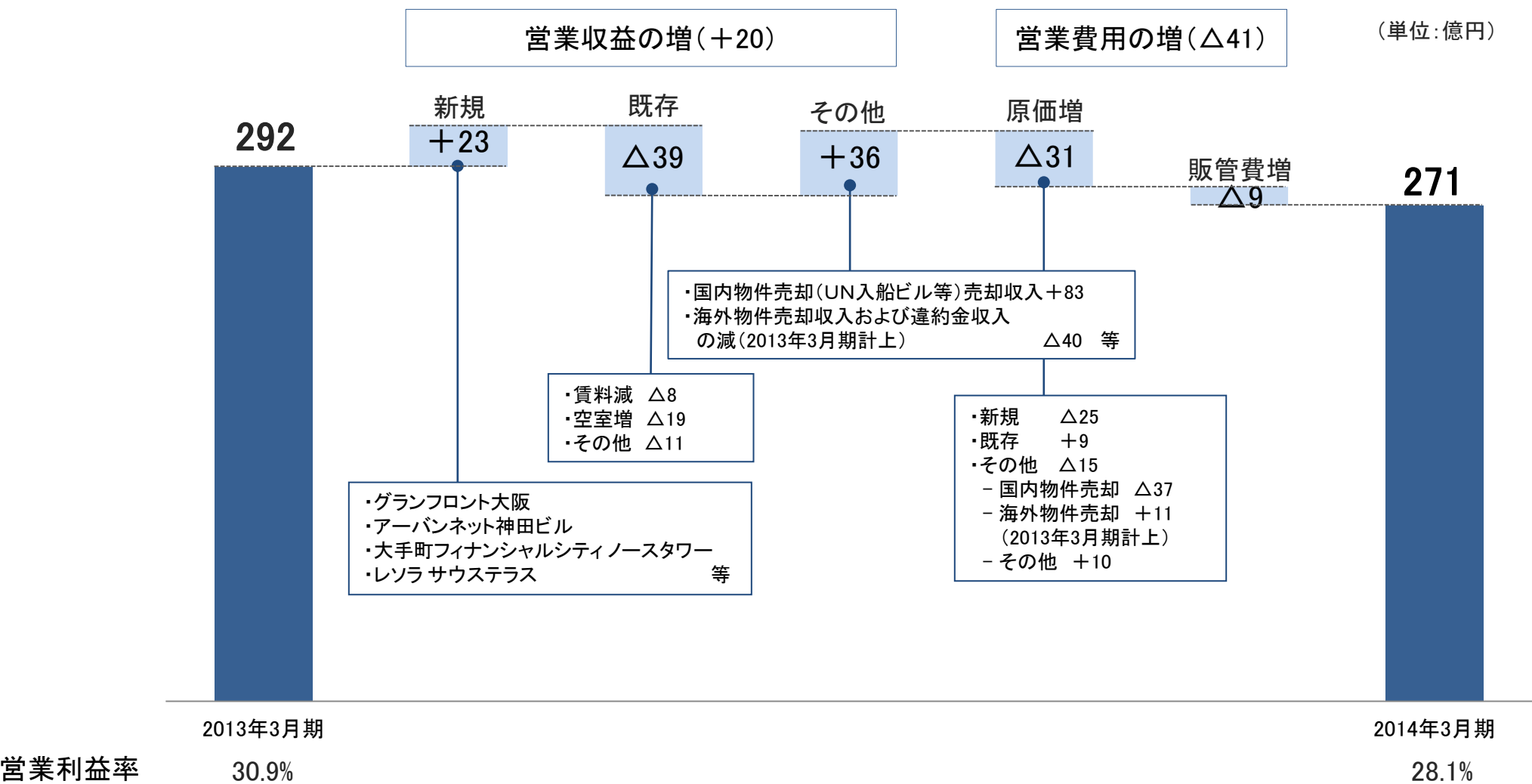


■ 不動産賃貸事業 ■ 分譲事業 ■ その他事業

*1 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含む

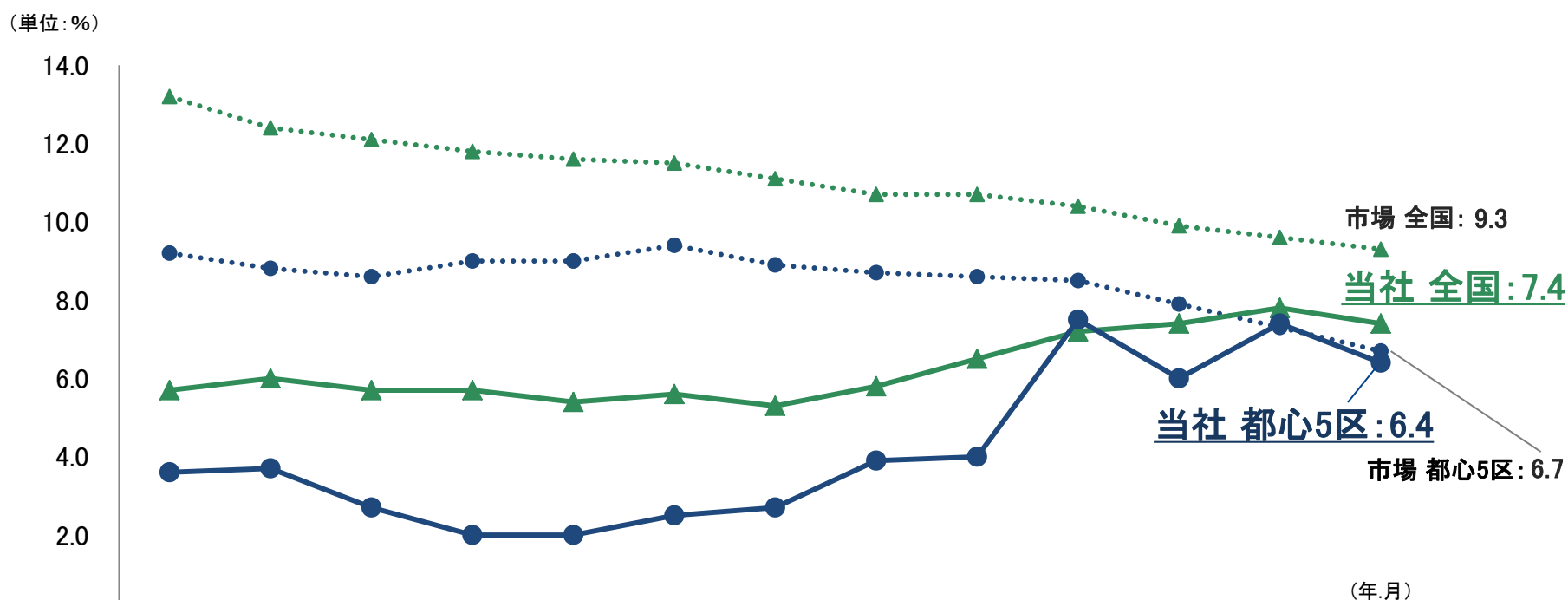
*2 セグメント間の消去または全社コスト考慮後

1-3 . 不動産賃貸事業：営業利益増減要因



1-4 . 空室率

■ 2014年3月期第3四半期までは上昇傾向であったが、第4四半期以降低下。

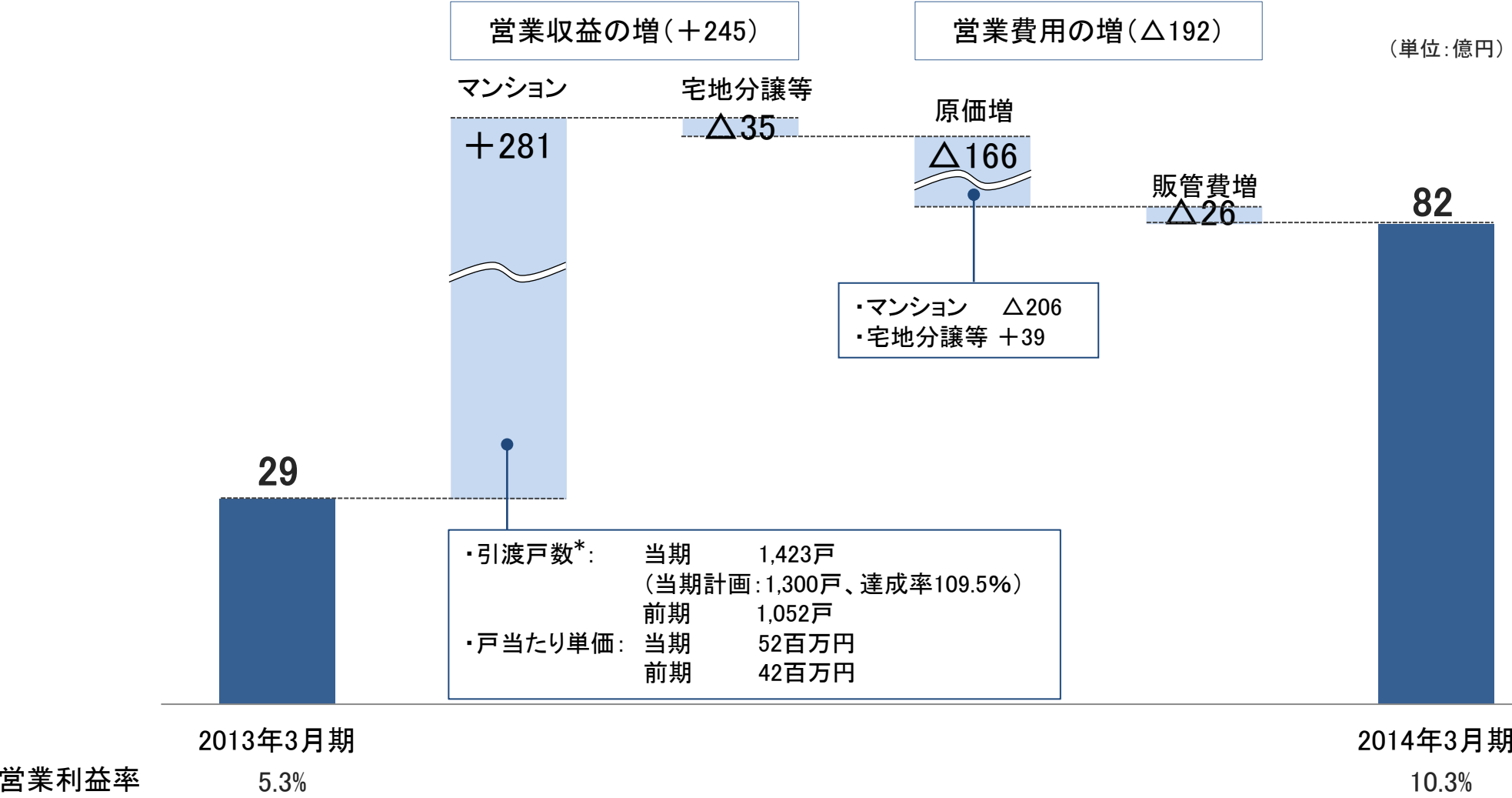


	11.3	11.6	11.9	11.12	12.3	12.6	12.9	12.12	13.3	13.6	13.9	13.12	14.3
●▲●● 市場全 国 ^{*1}	13.2	12.4	12.1	11.8	11.6	11.5	11.1	10.7	10.7	10.4	9.9	9.6	9.3
●●●● 市場 都心5区 ^{*2}	9.2	8.8	8.6	9.0	9.0	9.4	8.9	8.7	8.6	8.5	7.9	7.3	6.7
▲▲▲▲ 当社全 国	5.7	6.0	5.7	5.7	5.4	5.6	5.3	5.8	6.5	7.2	7.4	7.8	7.4
●●●● 当社 都心5区	3.6	3.7	2.7	2.0	2.0	2.5	2.7	3.9	4.0	7.5	6.0	7.4	6.4

^{*1} 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

^{*2} 都心5区の市場空室率は三鬼商事データ

1-5 . 分譲事業：営業利益増減要因

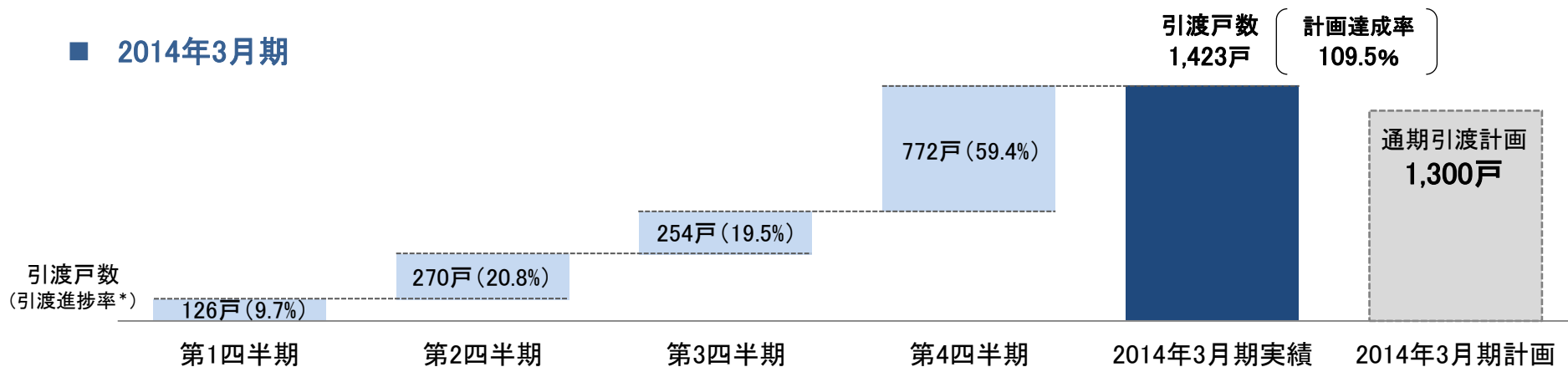


* 共同事業物件については、当社事業割合に応じた戸数を記載 (小数点以下は切捨て)

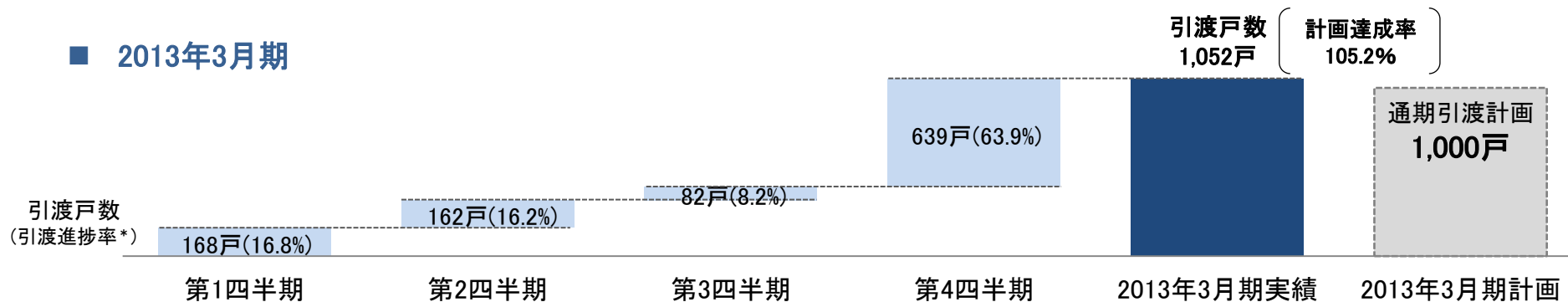
1-6 . マンションの引渡状況

- 2014年3月期(通期)引渡計画1,300戸に対し、引渡戸数は1,423戸(計画達成率 109.5%)。
- 2015年3月期(通期)引渡計画は1,200戸(期首時点契約率 51.1%)。

■ 2014年3月期



■ 2013年3月期



* 引渡進捗率=引渡戸数/通期引渡計画

(参考) 共同事業物件については、当事業割合に応じた戸数を記載(小数点以下は切捨て)

1-7 . 特別損益の状況

(単位: 億円)

区分	2014年3月期		(参考)売却額	
特 別 利 益	固定資産の売却益 (グランパーク持分、UDX持分等)	85	173	259
特 別 損 失	固定資産の売却損 (トレードピア淀屋橋(底地)等)	87	85	
	減損損失	28		
	固定資産除却損	14		
(参考) 営 業 利 益	たな卸資産の売却益 (アーバンネット入船ビル等)	45	83	

1-8 . 総資産

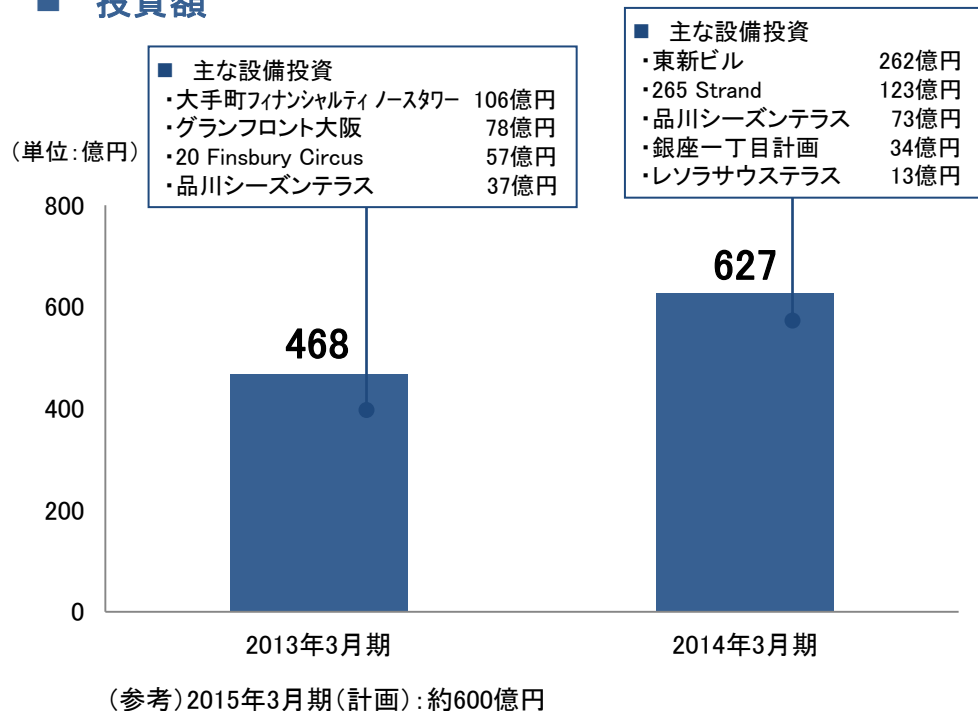
- 総資産は、主として新規投資・土地取得に伴う有形固定資産の増により、対前期末+444億円増の9,855億円。
- 賃貸等不動産の時価は1兆2,100億円。含み益は4,041億円。

■ 総資産

(単位:億円)

区分	2014年3月期末	対2013年3月期末	
		増減	増減率
資産合計	9,855	444	4.7%
流動資産	1,253	△64	△4.9%
現金及び預金	183	61	50.7%
たな卸資産	784	△91	△10.5%
その他の流動資産	285	△34	△10.8%
(再掲)営業未収入金	180	42	31.0%
固定資産	8,601	509	6.3%
有形固定資産	8,110	501	6.6%
(再掲)土地	4,721	630	15.4%
無形固定資産	54	△3	△5.7%
投資その他の資産	436	11	2.7%

■ 投資額



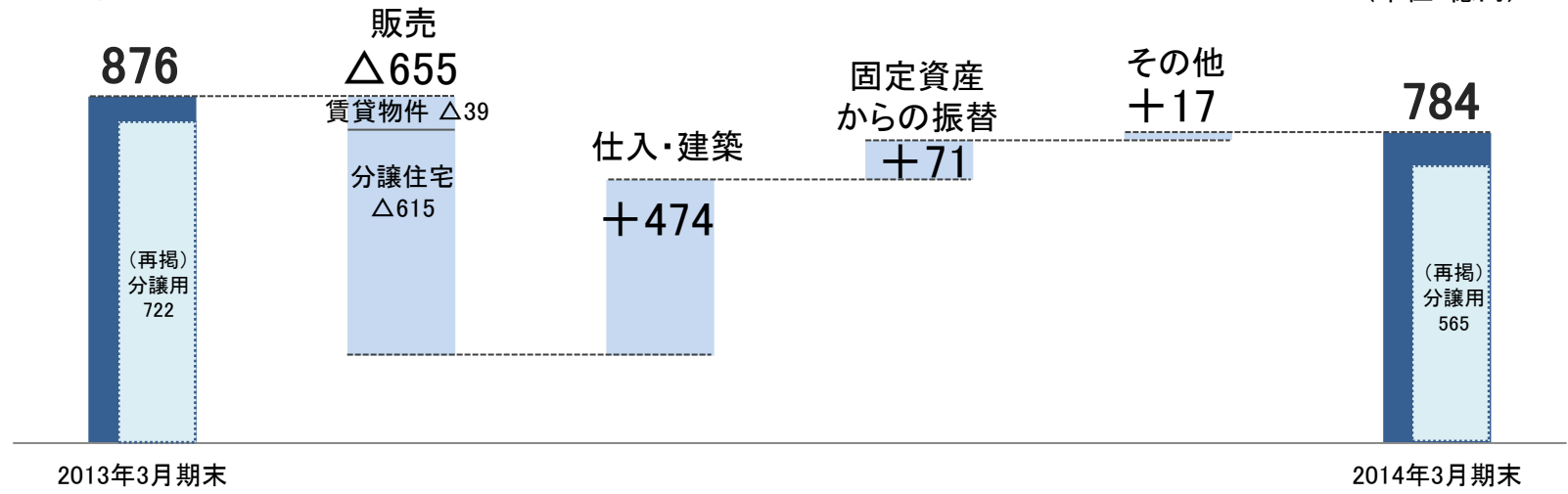
■ 賃貸等不動産の時価

	簿価	時価	含み益
2014年3月期末	8,059億円	1兆2,100億円	4,041億円
2013年3月期末	7,583億円	1兆1,599億円	4,016億円

1-9 . たな卸資産・固定資産

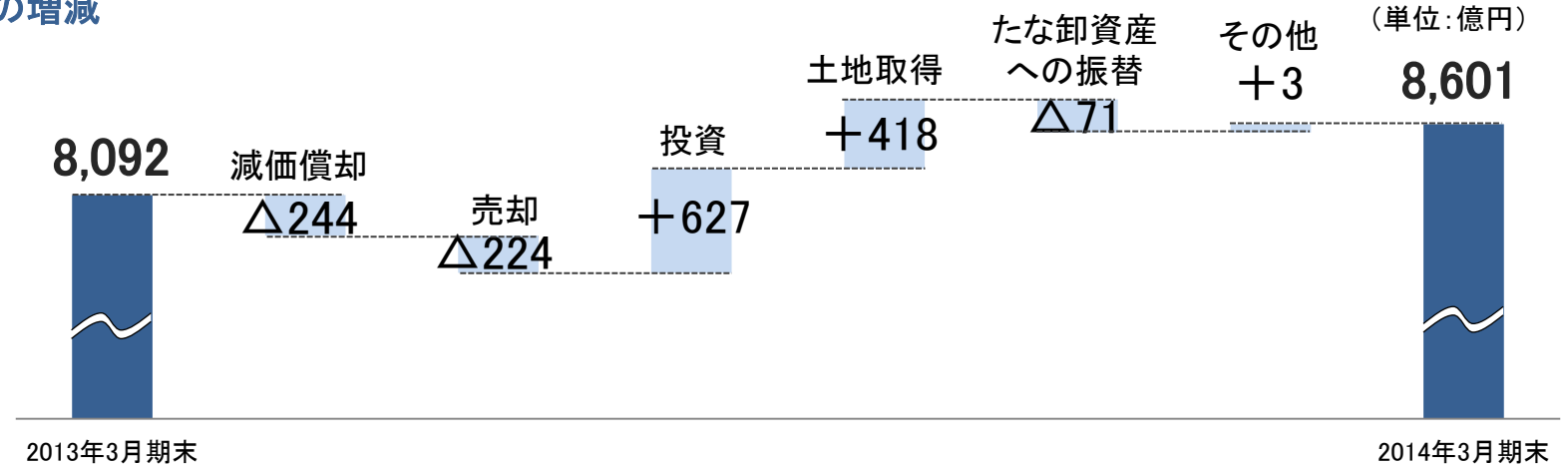
■ たな卸資産の増減

(単位: 億円)



■ 固定資産の増減

(単位: 億円)



1-10. 負債および純資産

- 負債は、主として土地取得に伴う長期未払金の増により、対前期末+297億円の7,569億円。
 ー有利子負債は、ほぼ2013年3月期末と同等の5,072億円(+12億円)。
- 純資産は、株主資本、少数株主持分、その他の純資産がいずれも増加したことにより、対前期末+147億円の2,285億円。

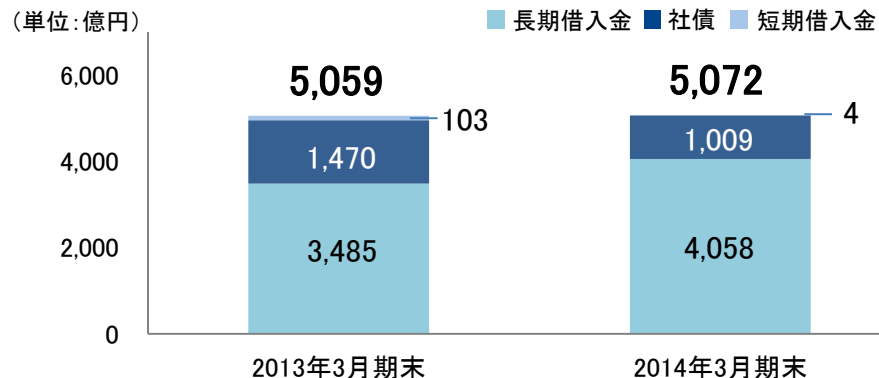
■ 負債および純資産

(単位: 億円)

区分	2014年3月期末	対2013年3月期末	
		増減	増減率
負債合計	7,569	297	4.1%
流動負債	1,010	△764	△43.1%
短期有利子負債	578	△706	△54.9%
その他の流動負債	431	△58	△11.9%
固定負債	6,558	1,061	19.3%
長期有利子負債	4,493	718	19.0%
その他の固定負債	2,065	342	19.9%
(再掲)長期未払金	401	401	—
純資産合計	2,285	147	6.9%
株主資本	1,800	57	3.3%
少数株主持分	429	53	14.3%
その他の純資産	55	36	187.1%

■ 有利子負債の推移

(単位: 億円)



ネット有利子負債*	4,913	4,883
(再掲) 単体	4,395億円	4,272億円
(再掲) UDX	535億円	489億円
(再掲) UD Europe	15億円	155億円
ネット有利子負債/ EBITDA倍率	9.6倍	8.9倍

* ネット有利子負債 = 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.18参照)

■ 参考

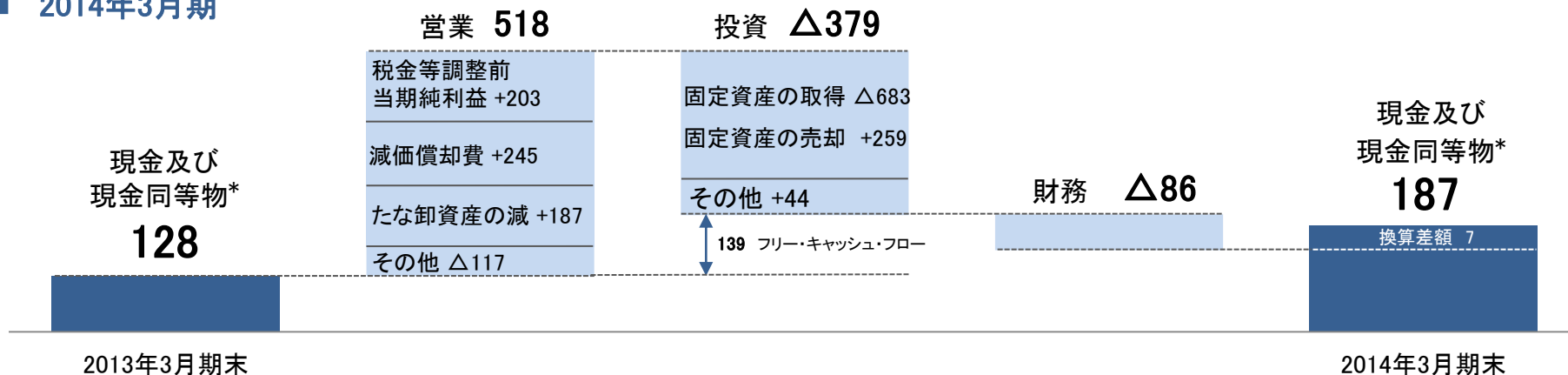
	2013年3月期末	2014年3月期末
平均金利	1.48%	1.24%
平均残存年数	4.08年	5.13年

1-11 . キャッシュ・フローの状況

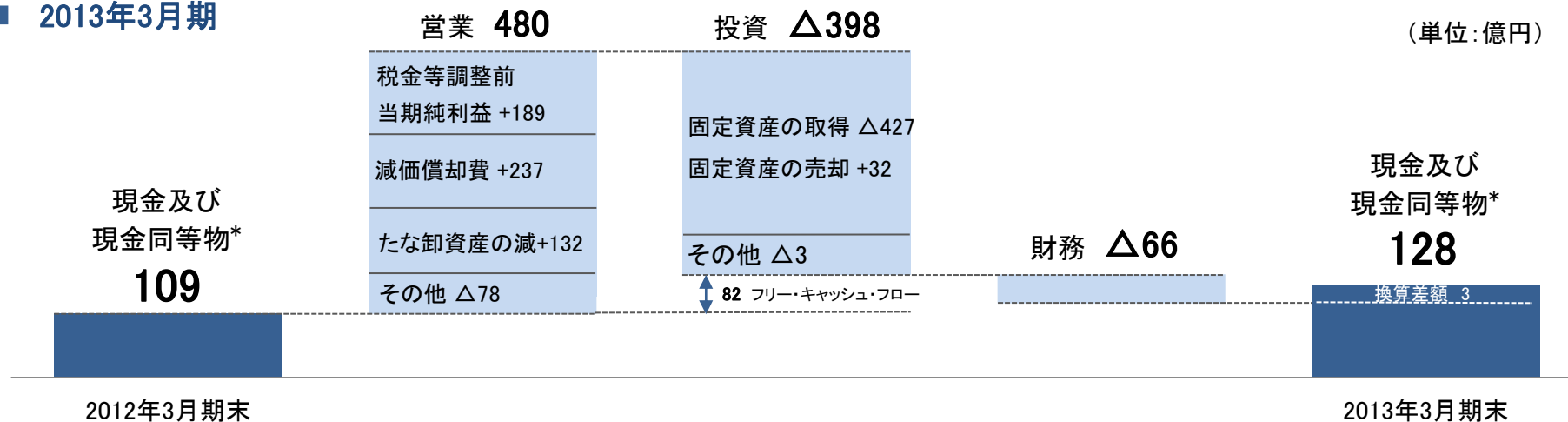
■ フリー・キャッシュ・フローは対前期末+57億円の139億円。

(単位:億円)

■ 2014年3月期



■ 2013年3月期



* 現金及び現金同等物 = 「現金及び預金 - 預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金」 + 「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.18参照)

2. 業績予想

2-1 . 業績予想

(単位:億円)

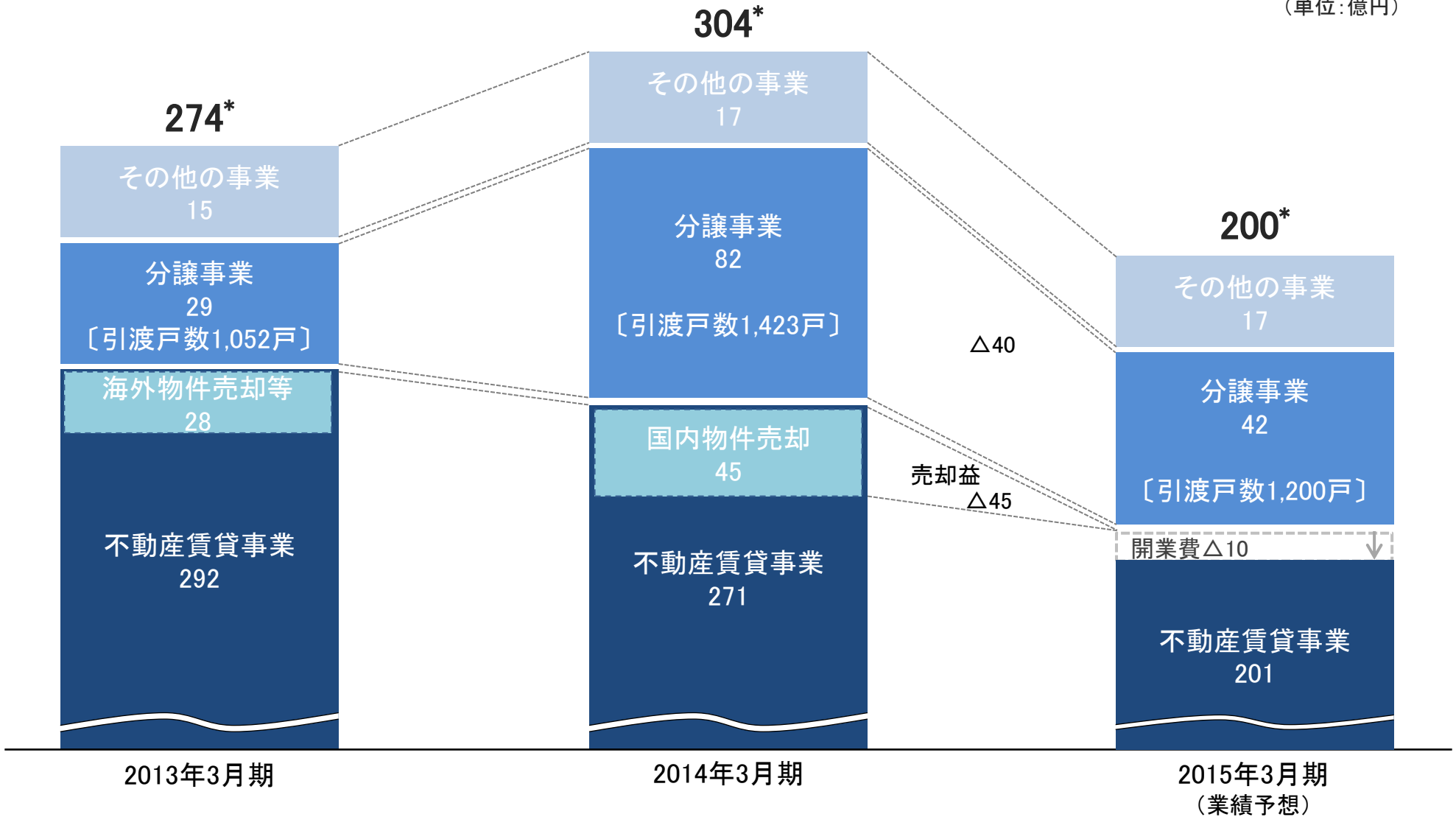
区分	2014年3月期 実績	2015年3月期 業績予想	対2014年3月期実績
			増減
営業収益 ^{*1}	1,891	1,480	△411
不動産賃貸事業	965	853	△112
分譲事業	795	505	△290
その他の事業	185	168	△17
営業利益 ^{*2}	304	200	△104
不動産賃貸事業	271	201	△70
分譲事業	82	42	△40
その他の事業	17	17	△0
経常利益	248	145	△103
当期純利益	113	80	△33

*1 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含む

*2 セグメント間の消去または全社コスト考慮後

2-2 . 営業利益の推移

(単位: 億円)



* セグメント間の消去または全社コスト考慮後

Appendices

業績ハイライト

(単位:百万円)

区分	2014年3月期 実績	対2013年3月期実績		対2014年3月期業績予想		2015年3月期 業績予想	対2014年3月期実績	
		増減	増減率	増減	達成率		増減	増減率
営業収益	189,186	26,017	15.9%	10,186	105.7%	148,000	△41,186	△21.8%
営業費用	158,727	22,960	16.9%	7,227	104.8%	128,000	△30,727	△19.4%
営業利益	30,458	3,057	11.2%	2,958	110.8%	20,000	△10,458	△34.3%
営業外収益	2,326	△174	△7.0%	—	—			
営業外費用	7,919	33	0.4%	—	—			
経常利益	24,865	2,848	12.9%	2,765	112.5%	14,500	△10,365	△41.7%
特別利益	8,576	8,186	—	—	—			
特別損失	13,103	9,666	281.3%	—	—			
税金等調整前当期純利益	20,338	1,368	7.2%	—	—			
法人税等	7,534	1,990	35.9%	—	—			
少数株主損益調整前当期純利益	12,803	△621	△4.6%	—	—			
少数株主利益	1,460	109	8.1%	—	—			
当期純利益	11,343	△730	△6.1%	△156	98.6%	8,000	△3,343	△29.5%
包括利益	16,274	△212	△1.3%					

業績ハイライト(セグメント別)

(単位:百万円)

区分	2014年3月期 実績	対2013年3月期実績		対2014年3月期業績予想		2015年3月期 業績予想	対2014年3月期実績		
		増減	増減率	増減	達成率		増減	増減率	
賃貸	営業収益	96,595	2,086	2.2%	△804	99.2%	85,300	△11,295	△11.7%
	営業利益	27,189	△2,026	△6.9%	△810	97.1%	20,100	△7,089	△26.1%
	営業利益率	28.1%	△2.8	—	△0.6	—	23.6%	△4.6	—
分譲	営業収益	79,537	24,598	44.8%	8,737	112.3%	50,500	△29,037	△36.5%
	営業利益	8,222	5,307	182.1%	3,922	191.2%	4,200	△4,022	△48.9%
	営業利益率	10.3%	5.0	—	4.3	—	8.3%	△2.0	—
その他	営業収益	18,532	△397	△2.1%	2,632	116.6%	16,800	△1,732	△9.3%
	営業利益	1,729	148	9.4%	529	144.1%	1,700	△29	△1.7%
	営業利益率	9.3%	1.0	—	1.8	—	10.1%	0.8	—

貸借対照表

(単位:百万円)

区分	2013年3月期末	2014年3月期末	対前期末	
			増減	増減率
資産合計	941,050	985,507	44,456	4.7%
流動資産	131,843	125,351	△6,491	△4.9%
現金及び預金	12,148	18,313	6,164	50.7%
(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	78,497	△9,187	△10.5%
その他の流動資産	32,009	28,539	△3,469	△10.8%
(再掲)営業未収入金	13,786	18,058	4,272	31.0%
(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	595	△1,875	△75.9%
固定資産	809,207	860,155	50,948	6.3%
有形固定資産	760,907	811,035	50,128	6.6%
(再掲)土地	409,130	472,133	63,003	15.4%
無形固定資産	5,756	5,427	△328	△5.7%
投資その他の資産	42,544	43,692	1,148	2.7%
負債合計	727,215	756,915	29,700	4.1%
流動負債	177,439	101,021	△76,417	△43.1%
短期有利子負債	128,487	57,886	△70,601	△54.9%
その他の流動負債	48,951	43,135	△5,816	△11.9%
固定負債	549,775	655,893	106,118	19.3%
長期有利子負債	377,505	449,367	71,862	19.0%
その他の固定負債	172,270	206,525	34,255	19.9%
(再掲)長期未払金	5	40,138	40,133	—
純資産合計	213,835	228,591	14,755	6.9%
株主資本	174,272	180,020	5,747	3.3%
その他包括利益累計額	1,948	5,596	3,647	187.1%
少数株主持分	37,614	42,975	5,360	14.3%
負債純資産合計	941,050	985,507	44,456	4.7%

・ネット有利子負債＝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)
(P.10参照)

・現金及び現金同等物＝「現金及び預金－預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金」＋「その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資」
(P.11参照)

キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

区分	2013年3月期	2014年3月期	対前期
営業活動によるキャッシュ・フロー(A)	48,089	51,870	3,780
税金等調整前当期純利益	18,969	20,338	1,368
減価償却費	23,766	24,566	799
その他の営業活動によるキャッシュ・フロー	5,352	6,965	1,612
売上債権の増減額(△:増加)	1,702	△4,270	△5,973
たな卸資産の増減額(△:増加)	13,208	18,724	5,515
仕入債務の増減額(△:減少)	△2,433	1,104	3,537
受入敷金保証金の増減額(△:減少)	△3,691	△9,362	△5,671
法人税等の支払額	△2,779	△6,287	△3,508
特別損益	3,046	4,527	1,480
その他	△3,701	2,530	6,231
投資活動によるキャッシュ・フロー(B)	△39,885	△37,962	1,923
固定資産の取得による支出	△42,779	△68,375	△25,595
固定資産の売却による収入	3,228	25,913	22,685
その他の投資活動によるキャッシュ・フロー	△333	4,499	4,833
フリー・キャッシュ・フロー(A+B)	8,203	13,907	5,704
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,660	△8,656	△1,995
有利子負債の増減額(△:減少)	△209	△1,449	△1,240
配当金の支払額	△6,378	△7,153	△774
その他の財務活動によるキャッシュ・フロー	△72	△53	19
現金及び現金同等物に係る換算差額	305	737	432
現金及び現金同等物の期首残高	10,960	12,809	1,848
現金及び現金同等物の期末残高	12,809	18,798	5,989

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。