



NTT都市開発

2015年3月期 第2四半期決算および 通期業績予想の修正について

NTT都市開発株式会社

2014年11月6日

1. 業績ハイライト

- 営業収益・営業利益は、減収減益。

(単位：億円)

| 区分 | ①2014年3月期 第2四半期 | ②2015年3月期 第2四半期 | 対前年同期 ②－① | | ③ 2015年3月期当初業績予想*1 | |
|-------------|--------------------|--------------------|-----------|--------|--------------------|-------|
| | | | 増減 | 増減率 | 進捗率 ②/③ | |
| 営業収益 | 820 | 743 | △76 | △9.3% | 1,480 | 50.3% |
| 営業利益 | 178 | 132 | △45 | △25.5% | 200 | 66.4% |
| 経常利益 | 146 | 111 | △34 | △23.9% | 145 | 76.8% |
| 四半期 / 当期純利益 | 88 | 69 | △18 | △21.3% | 80 | 87.0% |

*1 2014年5月9日発表

2. 通期業績予想の修正

- 通期業績予想は、私募ファンド組成に伴う物件売却を予定していることなどを踏まえ修正。

(単位：億円)

| 区分 | 実績 | 業績予想 | | 対当初業績予想 | 対2014年3月期通期実績 | |
|-------|------------------|--------------------|--------------------|----------|---------------|--------|
| | ① 2014年3月期 通期 | ② 2015年3月期 当初*1 | ③ 2015年3月期 修正*2 | 増減 ③ - ② | 増減 ③ - ① | 増減率 |
| 営業収益 | 1,891 | 1,480 | 1,530 | 50 | △361 | △19.1% |
| 営業利益 | 304 | 200 | 230 | 30 | △74 | △24.5% |
| 経常利益 | 248 | 145 | 185 | 40 | △63 | △25.6% |
| 当期純利益 | 113 | 80 | 100 | 20 | △13 | △11.8% |

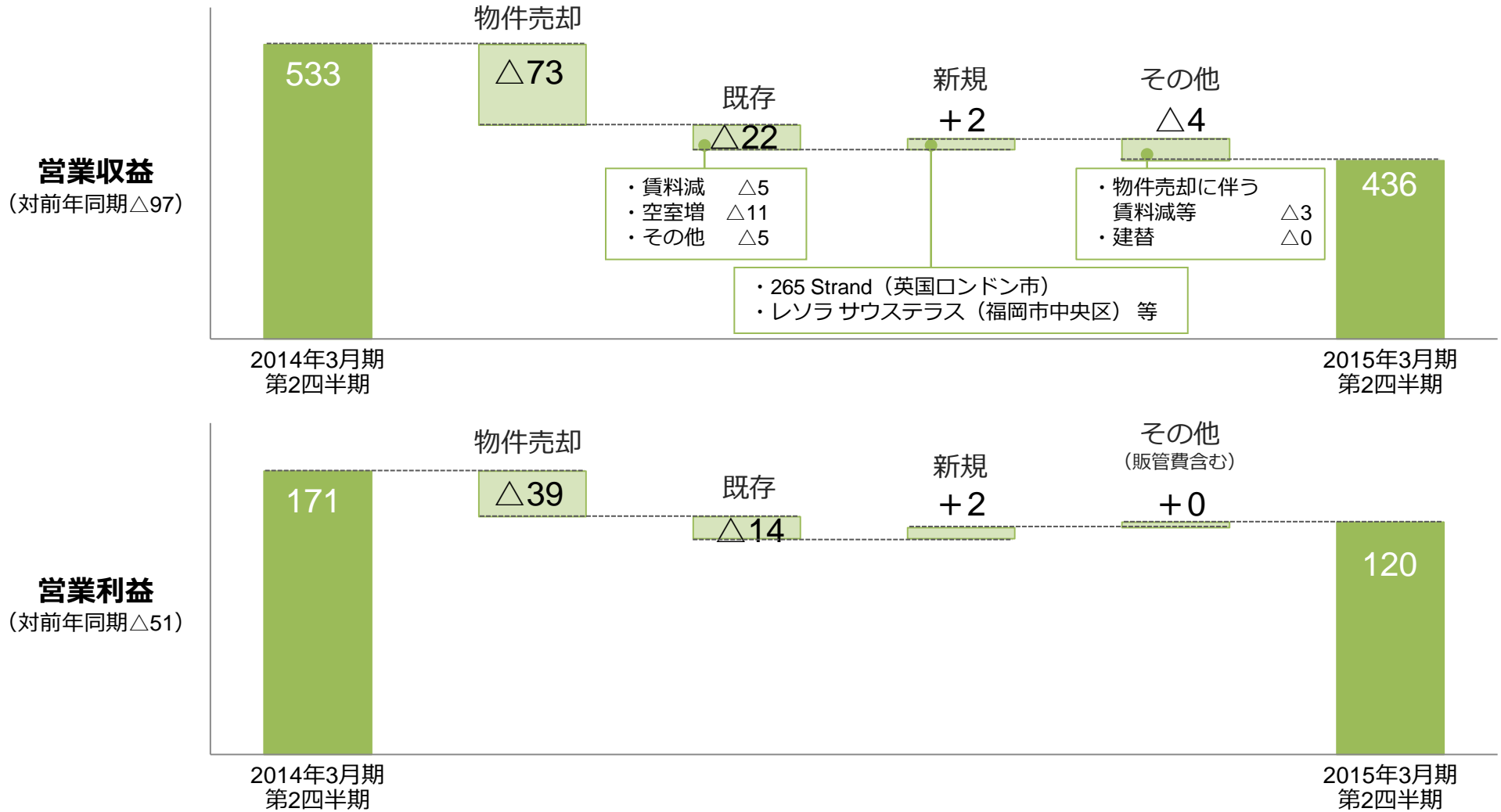
*1 2014年5月9日発表

*2 2014年11月6日発表

3. 不動産賃貸事業

■ 主として物件売却収入・売却益が前年同期に比べ縮小したことにより減収減益。

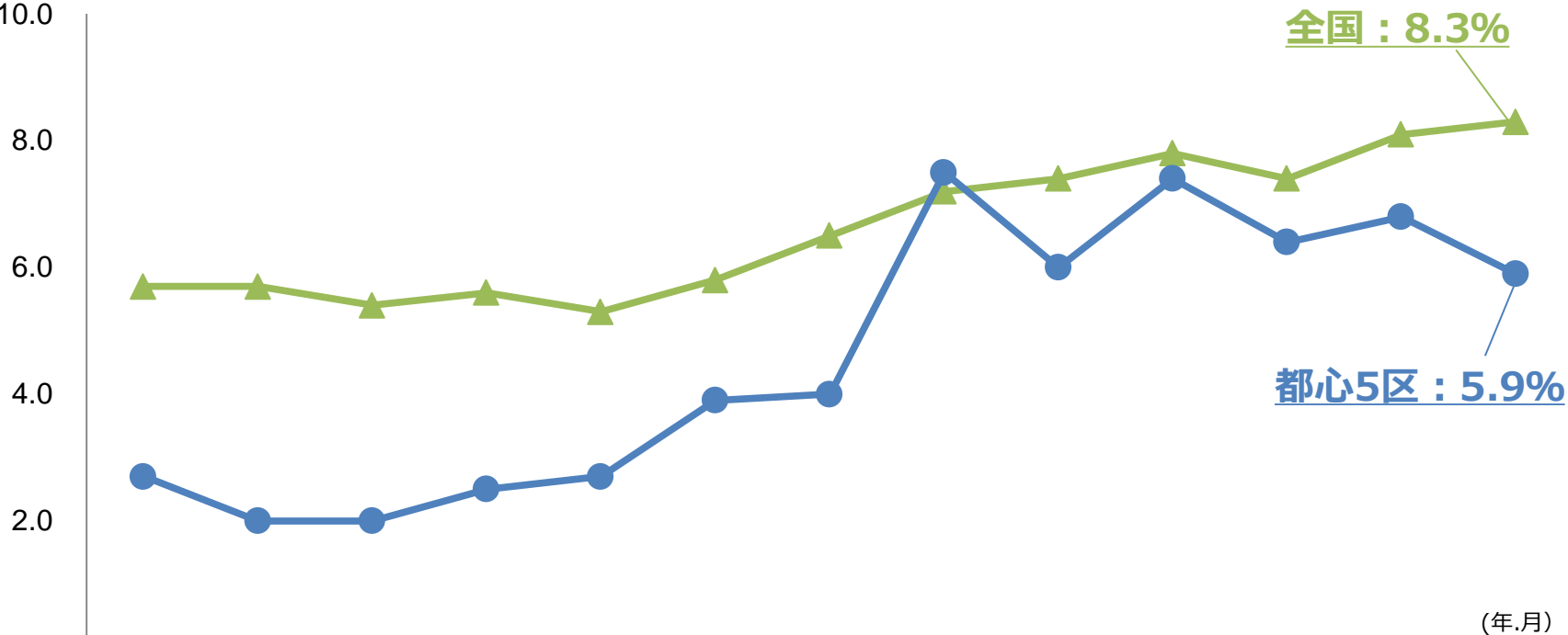
(単位：億円)



4. 空室率

■ 2014年9月末の空室率は、都心5区で5.9%、全国で8.3%。

(単位：%) 10.0



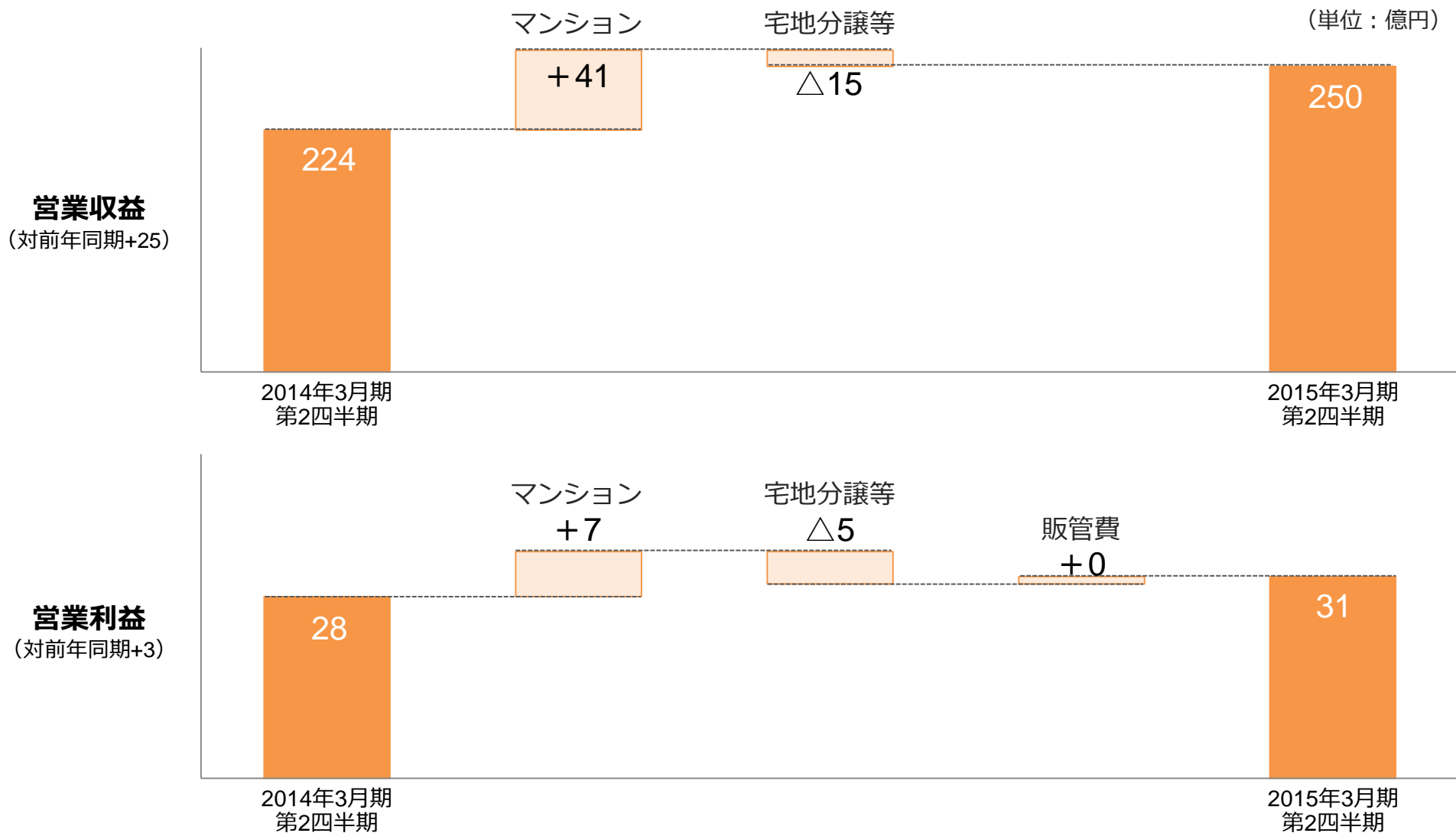
| | 11.9 | 11.12 | 12.3 | 12.6 | 12.9 | 12.12 | 13.3 | 13.6 | 13.9 | 13.12 | 14.3 | 14.6 | 14.9 |
|--------|------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|
| ▲ 全国 | 5.7 | 5.7 | 5.4 | 5.6 | 5.3 | 5.8 | 6.5 | 7.2 | 7.4 | 7.8 | 7.4 | 8.1 | 8.3 |
| ● 都心5区 | 2.7 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.7 | 3.9 | 4.0 | 7.5 | 6.0 | 7.4 | 6.4 | 6.8 | 5.9 |

| (参考) 市場：都心5区* | 8.6 | 9.0 | 9.0 | 9.4 | 8.9 | 8.7 | 8.6 | 8.5 | 7.9 | 7.3 | 6.7 | 6.5 | 5.7 |
|------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

* 出典：三鬼商事（調査対象物件は基準階面積100坪以上のオフィスビル）

5. 分譲事業

■ 主として分譲マンションの引渡戸数の増により増収増益。

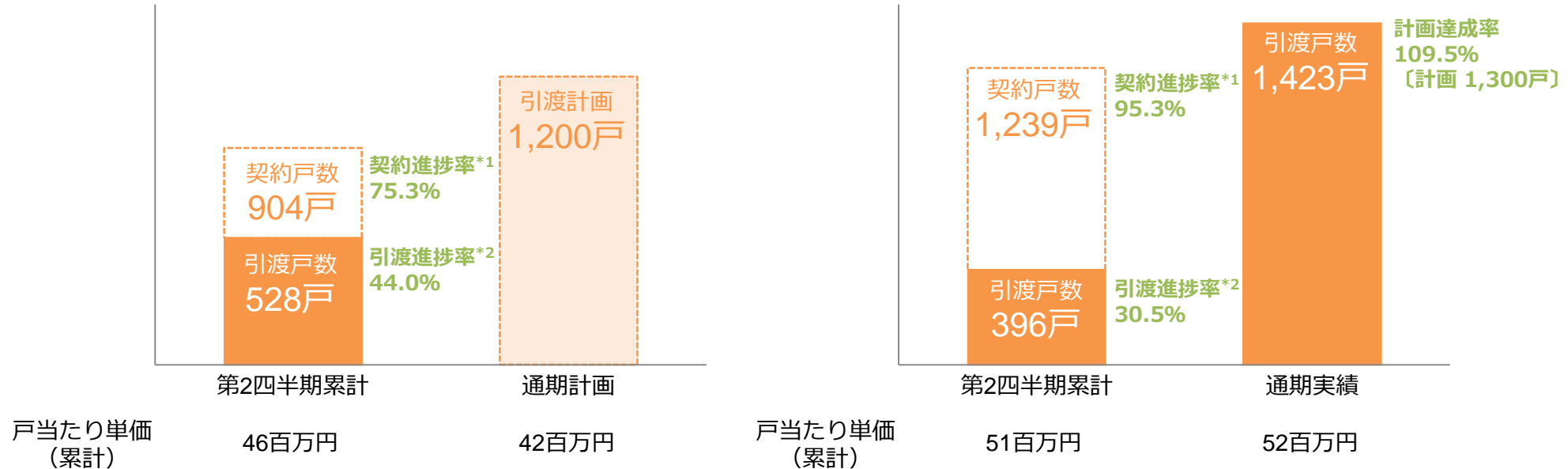


6. マンションの販売状況

- 引渡戸数は528戸と前年同期に比べ131戸（33.1%）増加。
- 2015年3月期（通期）引渡計画（1,200戸）に対する契約戸数は904戸（契約進捗率^{*1}75.3%）。
- 戸当たり単価は、第2四半期累計で46百万円。2015年3月期末に向け、郊外物件の販売が増加するため、通期では42百万円を想定。

■ 2015年3月期

（参考）2014年3月期



*1 契約進捗率=契約戸数/通期引渡計画

*2 引渡進捗率=引渡戸数/通期引渡計画

*3 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）

7. 総資産

■ 総資産については、2014年3月期末に比べ△82億円。

■ 総資産

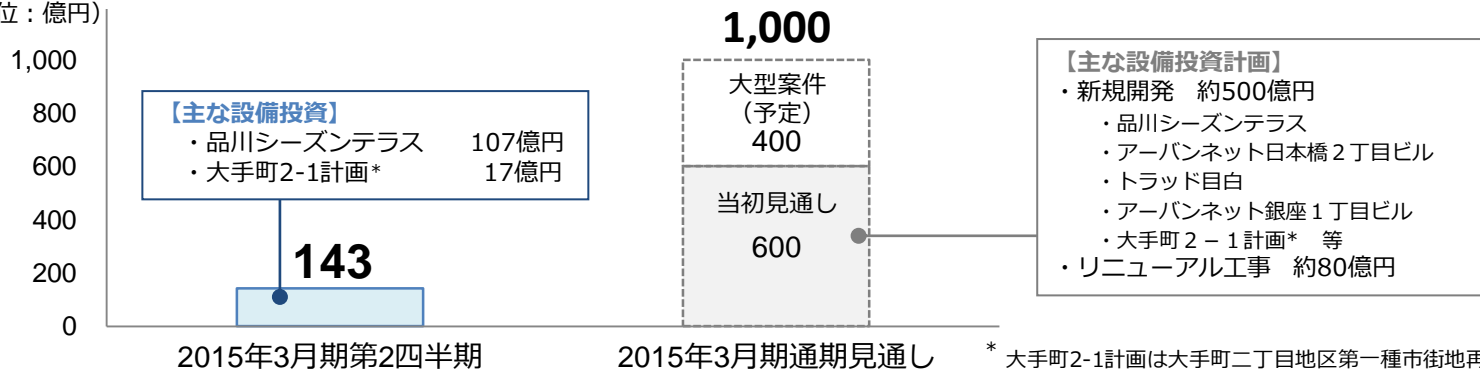
(単位：億円)

| 区分 | 2015年3月期 第2四半期末 | 対2014年3月期末 | | 主な増減要因 |
|-------------|--------------------|------------|-------|----------------------|
| | | 増減 | 増減率 | |
| 資 産 合 計 | 9,772 | △82 | △0.8% | |
| 流 動 資 産 | 1,156 | △96 | △7.7% | |
| た な 卸 資 産 | 798 | 13 | 1.8% | |
| (再掲)不動産賃貸事業 | 281 | 66 | 30.7% | 岩本町ビル取得+70 |
| (再掲)分譲事業 | 512 | △53 | △9.5% | 販売△192、仕入+138 |
| その他の流動資産 | 357 | △110 | △23.6 | 営業未収入金△115 |
| 固 定 資 産 | 8,615 | 14 | 0.2% | 減価償却△112、売却△6、投資+125 |

■ 2015年3月期通期投資額は、当初見通し600億円を上回る1,000億円程度となる予定。

■ 投資額

(単位：億円)



8. 負債および純資産

■ 負債については、2014年3月期末に比べ△130億円。

■ 負債および純資産

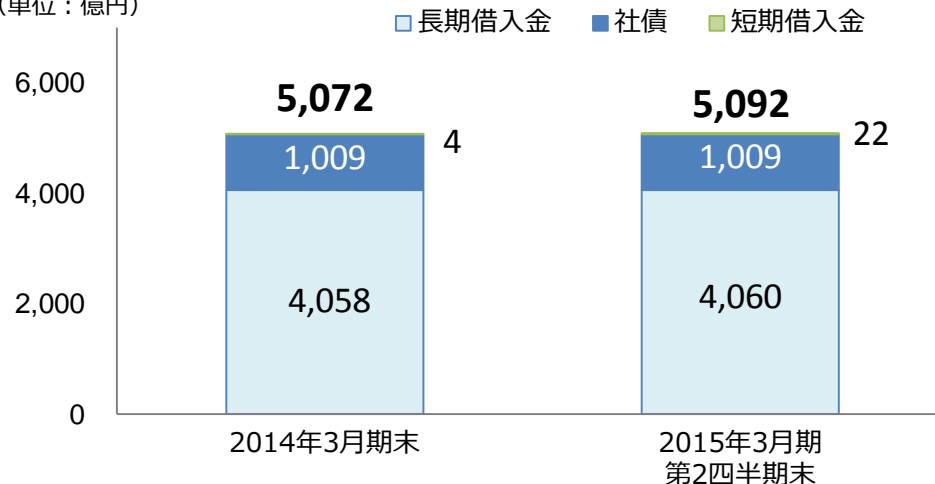
(単位：億円)

| 区分 | 2015年3月期 第2四半期末 | 対2014年3月期末 | | 主な増減要因 |
|-------|--------------------|------------|-------|--------------------|
| | | 増減 | 増減率 | |
| 負債合計 | 7,438 | △130 | △1.7% | |
| 流動負債 | 1,178 | 167 | 16.6% | 短期有利子負債+267、その他△99 |
| 固定負債 | 6,260 | △298 | △4.6% | 長期有利子負債△246、その他△51 |
| 純資産合計 | 2,334 | 48 | 2.1% | |

■ 有利子負債については、2014年3月期末に比べ+20億円。

■ 有利子負債の推移

(単位：億円)



| | 2014年3月期末 | 2015年3月期 第2四半期末 |
|------------------------|-----------|--------------------|
| ネット有利子負債 ^{*1} | 4,883億円 | 4,898億円 |
| (再掲) 単体 | 4,272億円 | 4,314億円 |
| (再掲) UDX | 489億円 | 477億円 |
| (再掲) UD Europe | 155億円 | 150億円 |

*1 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P16参照)

(参考)

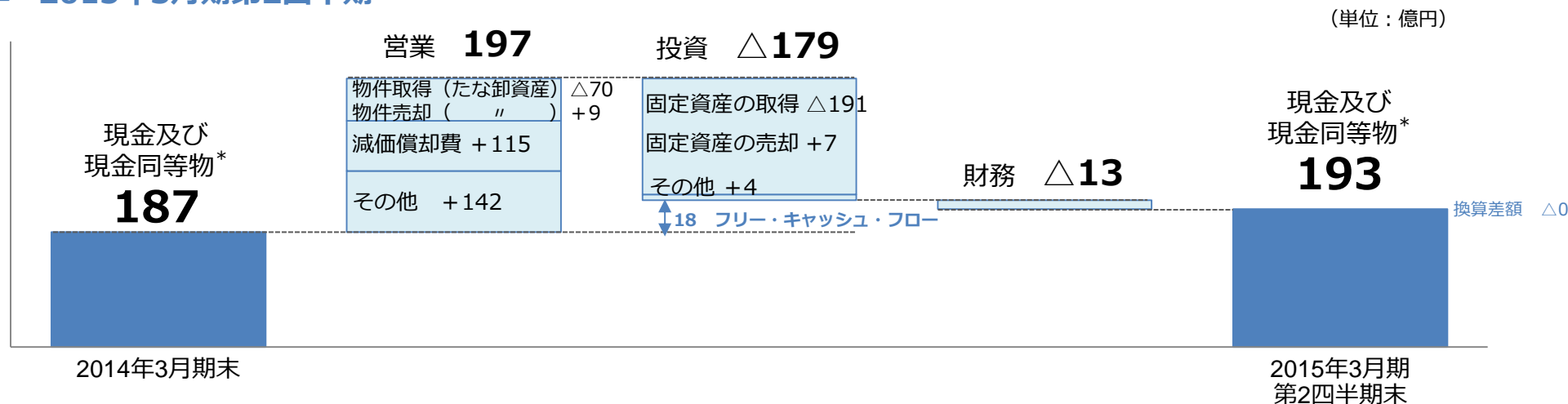
| | 2014年3月期末 | 2015年3月期 第2四半期末 |
|--------------------|-----------|--------------------|
| 平均金利 ^{*2} | 1.24% | 1.22% |
| 平均残存年数 | 5.13年 | 5.13年 |

*2 全て固定金利にて調達

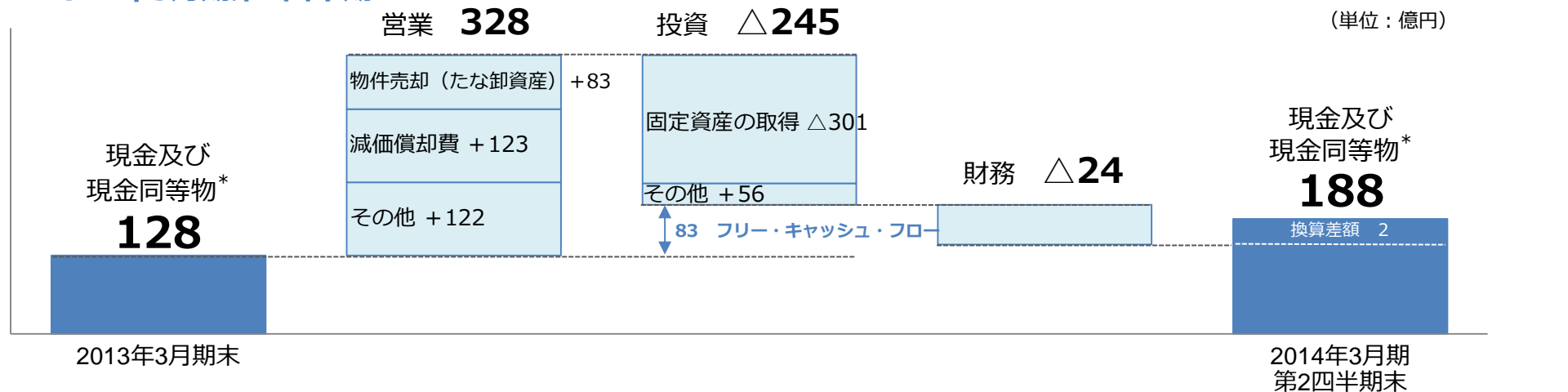
9. キャッシュ・フローの状況

■ フリー・キャッシュ・フローは、18億円を確保。

■ 2015年3月期第2四半期



■ 2014年3月期第2四半期



* 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.16参照)

Appendices

2015年3月期の主な竣工物件



トラッド目白

| | |
|--------|----------------------------------|
| 所在 | 東京都豊島区目白 |
| 主な用途 | 商業（店舗数：16店舗） |
| 土地面積 | 1,676㎡ |
| 延床面積 | 7,570㎡ |
| 貸付可能面積 | 約4,000㎡ |
| 階数 | 地上4階、地下2階 |
| 着工 | 2013年4月 |
| 竣工 | 2014年10月 〔開業：2014年11月20日（予定）〕 |



品川シーズンテラス

| | |
|--------|--------------------------------------|
| 所在 | 東京都港区港南 |
| 主な用途 | オフィス、商業 |
| 土地面積 | 49,547㎡（全体） |
| 延床面積 | 205,785㎡（全体） |
| 貸付可能面積 | 約130,000㎡（オフィス全体） |
| 階数 | 地上32階、地下1階 |
| 着工 | 2012年2月 |
| 竣工 | 2015年2月（予定） 〔商業ゾーン開業：2015年5月（予定）〕 |

2015年3月期の主な引渡予定マンション

■ 2014年3月期引渡開始物件

| 名称 | 所在 | 総戸数 |
|---------------|--------|------------------|
| ウェリスタワー愛宕虎ノ門 | 東京都港区 | 110戸 |
| ウェリス六本木 | 東京都港区 | 94戸 |
| ウェリス有栖川 | 東京都港区 | 57戸 |
| ウェリス代官山猿楽町 | 東京都渋谷区 | 44戸（事業協力者住戸1戸含む） |
| ウェリス稲毛（ルーセント） | 千葉県千葉市 | 466戸（シェア勘案前） |
| ジオ西宮北口ガーデンズ | 兵庫県西宮市 | 414戸（シェア勘案前） |

■ 2015年3月期引渡開始物件

| 名称 | 所在 | 総戸数 |
|-------------------|---------|--------------|
| ウェリス錦糸町 北斎通り | 東京都墨田区 | 56戸（事務所1戸含む） |
| ウェリス川崎大師 | 神奈川県川崎市 | 62戸 |
| ウェリス稲毛（オアシス・グロウ） | 千葉県千葉市 | 463戸（シェア勘案前） |
| ウェリスつくば研究学園テラス | 茨城県つくば市 | 86戸 |
| ジオ新町 | 大阪府大阪市 | 382戸（シェア勘案前） |
| ウェリス鶴見緑地 | 大阪府大阪市 | 272戸（シェア勘案前） |
| ウェリス西天満 | 大阪府大阪市 | 56戸 |
| ウェリス門戸厄神 | 兵庫県西宮市 | 29戸 |
| ウェリス西宮北口 コンフェール林田 | 兵庫県西宮市 | 29戸 |
| ウェリス南持田 緑彩苑 | 愛媛県松山市 | 128戸 |
| ウェリス平尾山荘 | 福岡県福岡市 | 63戸 |

損益計算書

(単位：百万円)

| 区分 | ① 2014年3月期 第2四半期 | ② 2015年3月期 第2四半期 | 対前年同期 ②-① | | ③ 2014年3月期 通期 | ④ 2015年3月期 当初業績予想 ^{*1} | | ⑤ 2015年3月期修正業績予想 ^{*2} | | |
|-----------------|------------------------|------------------------|-----------|--------|---------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------|-------|
| | | | 増減 | 増減率 | | 進捗率 ②/④ | ⑤-③ 対2014年3月期 通期実績 | ⑤-④ 対当初 業績予想 | | |
| 営業収益 | 82,011 | 74,379 | △7,631 | △9.3% | 189,186 | 148,000 | 50.3% | 153,000 | △36,186 | 5,000 |
| 営業費用 | 64,190 | 61,108 | △3,081 | △4.8% | 158,727 | 128,000 | 47.7% | 130,000 | △28,727 | 2,000 |
| 営業利益 | 17,820 | 13,270 | △4,550 | △25.5% | 30,458 | 20,000 | 66.4% | 23,000 | △7,458 | 3,000 |
| 営業外収益 | 1,303 | 1,091 | △211 | △16.2% | 2,326 | | | | | |
| 営業外費用 | 4,486 | 3,219 | △1,266 | △28.2% | 7,919 | | | | | |
| 経常利益 | 14,637 | 11,142 | △3,495 | △23.9% | 24,865 | 14,500 | 76.8% | 18,500 | △6,365 | 4,000 |
| 特別利益 | - | 379 | 379 | - | 8,576 | | | | | |
| 特別損失 | 255 | 491 | 236 | 92.6% | 13,103 | | | | | |
| 税金等調整前四半期純利益 | 14,382 | 11,030 | △3,351 | △23.3% | 20,338 | | | | | |
| 法人税等 | 4,883 | 3,335 | △1,547 | △31.7% | 7,534 | | | | | |
| 少数株主損益調整前四半期純利益 | 9,499 | 7,695 | △1,804 | △19.0% | 12,803 | | | | | |
| 少数株主利益 | 660 | 735 | 74 | 11.3% | 1,460 | | | | | |
| 四半期/当期純利益 | 8,838 | 6,959 | △1,879 | △21.3% | 11,343 | 8,000 | 87.0% | 10,000 | △1,343 | 2,000 |
| 包括利益 | 10,444 | 8,104 | △2,339 | △22.4% | 16,274 | | | | | |

*1 2014年5月9日発表

*2 2014年11月6日発表

セグメント別損益状況

(単位：百万円)

| 区分 | | ① 2014年3月期 第2四半期 | ② 2015年3月期 第2四半期 | 対前年同期 ②-① | | ③ 2014年3月期 通期 | ④ 2015年3月期 当初業績予想*1 | | ⑤ 2015年3月期修正業績予想*2 | | |
|-----|-------|------------------------|------------------------|---------------------|--------|---------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | | | | 増減 | 増減率 | | 進捗率 ②/④ | ⑤-③ 対2014年3月期 通期実績 | ⑤-④ 対当初 業績予想 | | |
| 賃貸 | 営業収益 | 53,339 | 43,613 | △9,725 | △18.2% | 96,595 | 85,300 | 51.1% | 90,300 | △6,295 | 5,000 |
| | 営業利益 | 17,157 | 12,028 | △5,129 | △29.9% | 27,189 | 20,100 | 59.8% | 23,100 | △4,089 | 3,000 |
| | 営業利益率 | 32.2% | 27.6% | △4.6 ⁰ 点 | - | 28.1% | 23.6% | - | 25.6% | △2.5 ⁰ 点 | 2.0 ⁰ 点 |
| 分譲 | 営業収益 | 22,476 | 25,074 | 2,597 | 11.6% | 79,537 | 50,500 | 49.7% | 50,500 | △29,037 | - |
| | 営業利益 | 2,808 | 3,160 | 351 | 12.5% | 8,222 | 4,200 | 75.2% | 4,200 | △4,022 | - |
| | 営業利益率 | 12.5% | 12.6% | 0.1 ⁰ 点 | - | 10.3% | 8.3% | - | 8.3% | △2.0 ⁰ 点 | - |
| その他 | 営業収益 | 8,679 | 8,031 | △647 | △7.5% | 18,532 | 16,800 | 47.8% | 16,800 | △1,732 | - |
| | 営業利益 | 772 | 634 | △138 | △18.0% | 1,729 | 1,700 | 37.3% | 1,700 | △29 | - |
| | 営業利益率 | 8.9% | 7.9% | △1.0 ⁰ 点 | - | 9.3% | 10.1% | - | 10.1% | 0.8 ⁰ 点 | - |

*1 2014年5月9日発表

*2 2014年11月6日発表

物件売却等の影響

(単位：億円)

| 区分 | ①2014年3月期 第2四半期 | | ②2015年3月期 第2四半期 | | 対前年同期 | ②-① |
|------|--------------------------------|----|------------------------------|---|-------|--------|
| | | | | | 増減 | 増減率 |
| 営業収益 | たな卸資産の売却〔1Q〕 (アーバンネット入船ビル等) | 83 | たな卸資産の売却〔2Q〕 (地方圏賃貸マンション) | 9 | △73 | △88.1% |
| 営業利益 | | 45 | | 6 | △39 | △86.5% |
| 特別利益 | - | - | 固定資産の売却〔1Q〕 (首都圏賃貸マンション) | 3 | 3 | - |

(参考)首都圏賃貸マンションの売却額 10億円

| | | | | | | |
|------|---------|---|---------|---|---|-------|
| 特別損失 | 固定資産除却損 | 2 | 固定資産除却損 | 4 | 2 | 92.6% |
|------|---------|---|---------|---|---|-------|

貸借対照表

(単位：百万円)

| 区分 | ①2014年3月期末 | ②2015年第2四半期末 | 対2014年3月期末②-① | |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| | | | 増減 | 増減率 |
| 資産合計 | 985,507 | 977,256 | △8,250 | △0.8% |
| 流動資産 | 125,351 | 115,676 | △9,674 | △7.7% |
| 現金及び預金 | 18,313 | 18,993 | 679 | 3.7% |
| (再掲) 預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 | 110 | 110 | - | - |
| たな卸資産 | 78,497 | 79,889 | 1,392 | 1.8% |
| その他の流動資産 | 28,539 | 16,793 | △11,746 | △41.2% |
| (再掲) 営業未収入金 | 18,058 | 6,509 | △11,549 | △64.0% |
| (再掲) その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資 | 595 | 436 | △158 | △26.7% |
| 固定資産 | 860,155 | 861,580 | 1,424 | 0.2% |
| 有形固定資産 | 811,035 | 811,686 | 650 | 0.1% |
| 無形固定資産 | 5,427 | 5,303 | △124 | △2.3% |
| 投資その他の資産 | 43,692 | 44,590 | 897 | 2.1% |
| 負債合計 | 756,915 | 743,845 | △13,070 | △1.7% |
| 流動負債 | 101,021 | 117,821 | 16,799 | 16.6% |
| 短期有利子負債 | 57,886 | 84,594 | 26,708 | 46.1% |
| その他の流動負債 | 43,135 | 33,227 | △9,908 | △23.0% |
| 固定負債 | 655,893 | 626,023 | △29,869 | △4.6% |
| 長期有利子負債 | 449,367 | 424,680 | △24,687 | △5.5% |
| その他の固定負債 | 206,525 | 201,343 | △5,182 | △2.5% |
| 純資産合計 | 228,591 | 233,411 | 4,820 | 2.1% |
| 株主資本 | 180,020 | 184,490 | 4,470 | 2.5% |
| その他包括利益累計額 | 5,596 | 6,005 | 409 | 7.3% |
| 少数株主持分 | 42,975 | 42,915 | △59 | △0.1% |
| 負債純資産合計 | 985,507 | 977,256 | △8,250 | △0.8% |

・ ネット有利子負債 = 有利子負債 - (現金及び現金同等物 + その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資)
(P.8参照)

・ 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.9参照)

キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

| 区分 | ①2014年3月期 第2四半期 | ②2015年3月期 第2四半期 | 対前年増減 ②-① |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー (A) | 32,880 | 19,787 | △13,093 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 14,382 | 11,030 | △3,351 |
| 減価償却費 | 12,330 | 11,592 | △738 |
| その他の営業活動によるキャッシュ・フロー | 6,167 | △2,836 | △9,003 |
| 売上債権の増減額(△：増加) | 10,225 | 11,549 | 1,324 |
| たな卸資産の増減額(△：増加) | 8,549 | △1,675 | △10,224 |
| 仕入債務の増減額(△：減少) | △6,511 | △6,864 | △352 |
| 受入敷金保証金の増減額(△：減少) | △2,726 | △88 | 2,637 |
| 法人税等の支払額 | △3,637 | △1,764 | 1,873 |
| 特別損益 | 255 | 111 | △143 |
| その他 | 12 | △4,105 | △4,117 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー (B) | △24,580 | △17,901 | 6,678 |
| 固定資産の取得による支出 | △30,180 | △19,170 | 11,010 |
| 固定資産の売却による収入 | — | 798 | 798 |
| その他の投資活動によるキャッシュ・フロー | 5,600 | 469 | △5,130 |
| フリー・キャッシュ・フロー (A+B) | 8,300 | 1,885 | △6,414 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △2,441 | △1,312 | 1,129 |
| 有利子負債の増減額(△：減少) | 1,277 | 2,142 | 864 |
| 配当金の支払額 | △3,692 | △3,428 | 264 |
| その他の財務活動によるキャッシュ・フロー | △27 | △26 | 0 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | 210 | △51 | △262 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 12,809 | 18,798 | 5,989 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 18,877 | 19,319 | 441 |

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。