



NTT都市開発

2015年3月期 第3四半期決算概況

NTT都市開発株式会社

2015年2月4日

1. 業績ハイライト

- 営業収益・営業利益は減収減益だが、業績予想に対する利益進捗は概ね順調に推移。

(単位：億円)

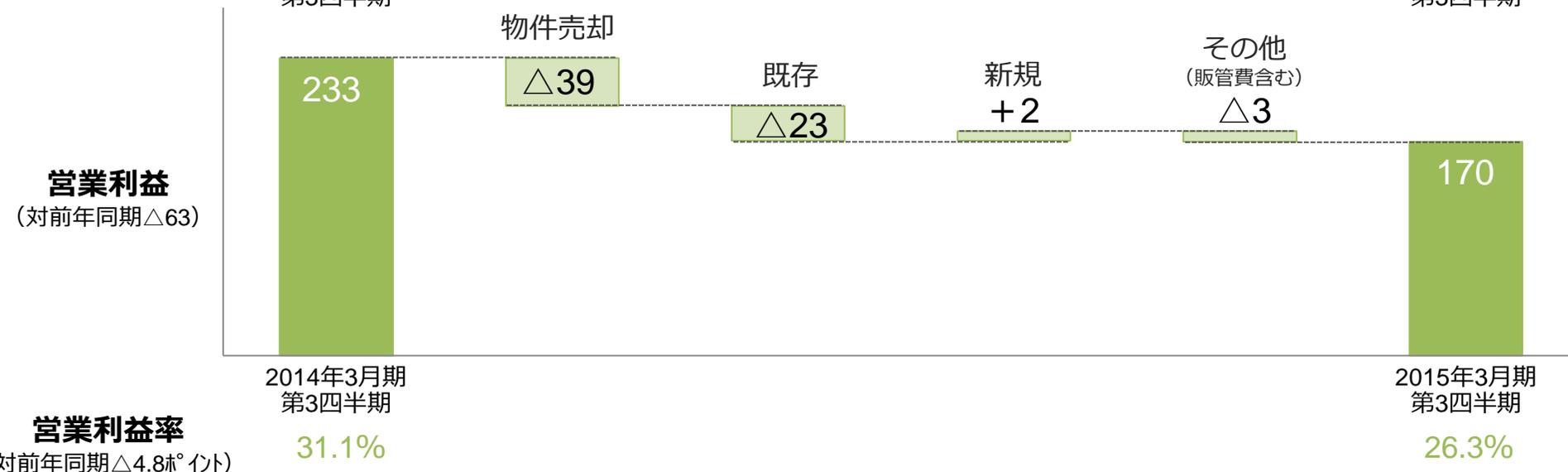
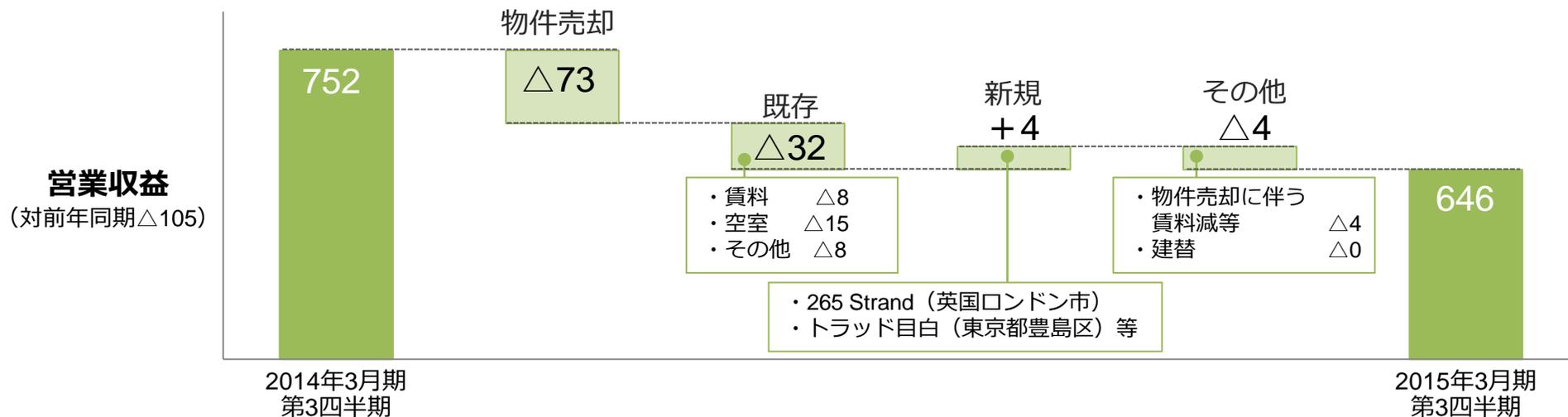
| 区分 | ①2014年3月期 第3四半期 | ②2015年3月期 第3四半期 | 対前年同期 ②－① | | ③ 2015年3月期修正業績予想*1 | |
|------------------|--------------------|--------------------|-----------|--------|--------------------|-------|
| | | | 増減 | 増減率 | 進捗率 ②/③ | |
| 営業収益 | 1,302 | 1,012 | △290 | △22.3% | 1,530 | 66.2% |
| 営業利益 | 259 | 173 | △86 | △33.2% | 230 | 75.4% |
| 経常利益 | 215 | 139 | △75 | △35.1% | 185 | 75.5% |
| 特別利益 | 85 | 3 | △81 | △95.6% | | |
| 特別損失 | 10 | 6 | △3 | △37.7% | | |
| 税金等調整前 四半期純利益 | 290 | 137 | △153 | △52.8% | | |
| 四半期/当期純利益 | 177 | 86 | △91 | △51.4% | 100 | 86.2% |

*1 2014年11月6日発表
第4四半期の物件売却影響は織り込み済 (P12参照)

2. 不動産賃貸事業

- 物件売却収入・売却益が前年同期に比べ縮小。
- 既存物件は、現状では減収減益。

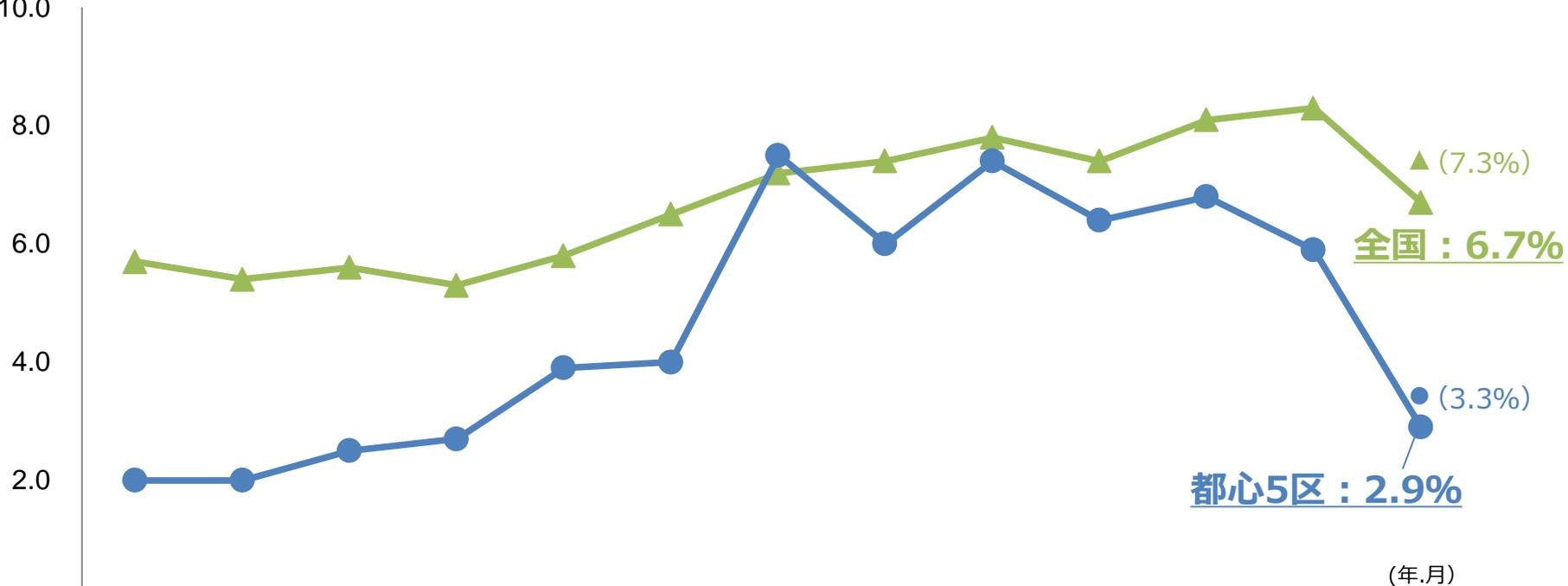
(単位：億円)



3. 空室率

■ 2014年12月末の空室率は、都心5区、全国ともに改善。

(単位：%) 10.0



| | 11.12 | 12.3 | 12.6 | 12.9 | 12.12 | 13.3 | 13.6 | 13.9 | 13.12 | 14.3 | 14.6 | 14.9 | 14.12 ^{*2} |
|------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|---------------------|
| 全国 | 5.7 | 5.4 | 5.6 | 5.3 | 5.8 | 6.5 | 7.2 | 7.4 | 7.8 | 7.4 | 8.1 | 8.3 | 6.7 |
| 都心5区 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.7 | 3.9 | 4.0 | 7.5 | 6.0 | 7.4 | 6.4 | 6.8 | 5.9 | 2.9 |

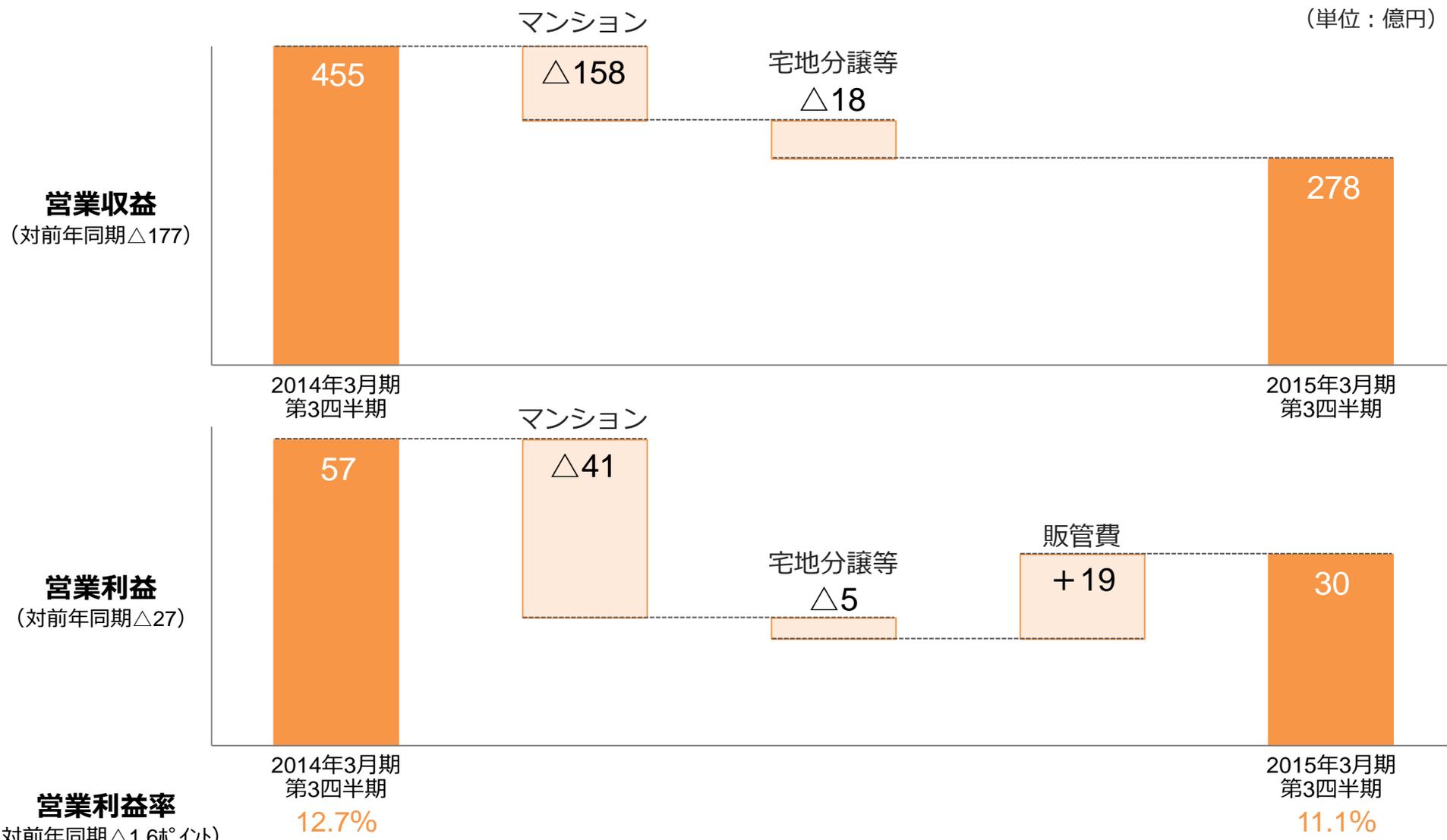
| (参考) 市場：都心5区 ^{*1} | 9.0 | 9.0 | 9.4 | 8.9 | 8.7 | 8.6 | 8.5 | 7.9 | 7.3 | 6.7 | 6.5 | 5.7 | 5.5 |
|----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

^{*1} 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）

^{*2} 再開発方針等によりリーシングを中止した物件については、空室率算定の対象外としている。なお、当該物件を含めた場合の空室率は、都心5区で3.3%、全国7.3%である。

4. 分譲事業

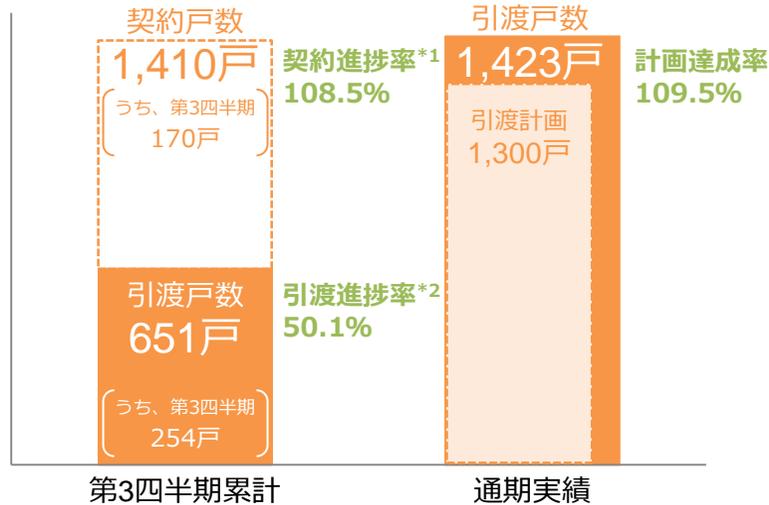
- 分譲マンションの第3四半期（10-12月）の引渡戸数が前年同期に比べ大幅に減少したことにより減収減益。



5. マンションの販売状況

- 引渡戸数は586戸。前年同期に比べ65戸減少。
- 戸当たり単価は45百万円。高額物件が多かった前年同期に比べ20百万円減少。
- 契約戸数は1,004戸。通期引渡計画（1,200戸）に対する契約進捗率^{*1}は83.7%。

■ 2014年3月期

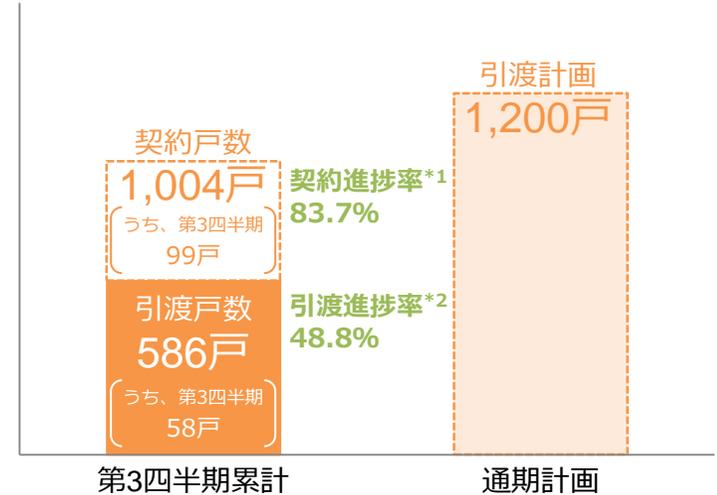


戸当たり単価
(累計)

65百万円

52百万円

■ 2015年3月期



戸当たり単価
(累計)

45百万円

42百万円

*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）

6. 総資産

■ 総資産は、第3四半期（10-12月）の投資に伴い、2014年3月期末に比べ+441億円。

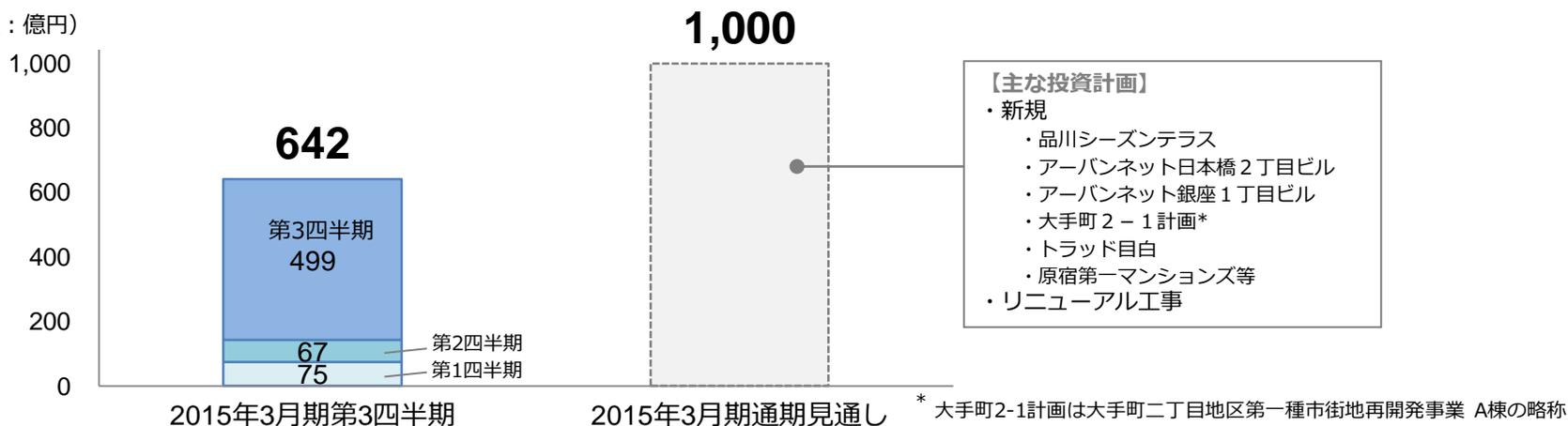
■ 総資産

(単位：億円)

| 区分 | 2015年3月期 第3四半期末 | 対2014年3月期末 | | 主な増減要因 |
|-------------|--------------------|------------|--------|----------------------|
| | | 増減 | 増減率 | |
| 資 産 合 計 | 10,297 | 441 | 4.5% | |
| 流 動 資 産 | 1,217 | △36 | △2.9% | |
| た な 卸 資 産 | 868 | 83 | 10.6% | |
| (再掲)不動産賃貸事業 | 290 | 74 | 34.7% | 岩本町ビル取得+71 |
| (再掲)分譲事業 | 572 | 6 | 1.1% | 仕入+220、販売△214 |
| その他の流動資産 | 348 | △119 | △25.6% | 営業未収入金△149 |
| 固 定 資 産 | 9,080 | 478 | 5.6% | 取得+625、減価償却△169、売却△6 |

■ 投資額

(単位：億円)



7. 負債および純資産

- 負債は、2014年3月期末に比べ+390億円の7,959億円。
- 有利子負債は、+520億円の5,592億円。その他負債は、△129億円の2,366億円。

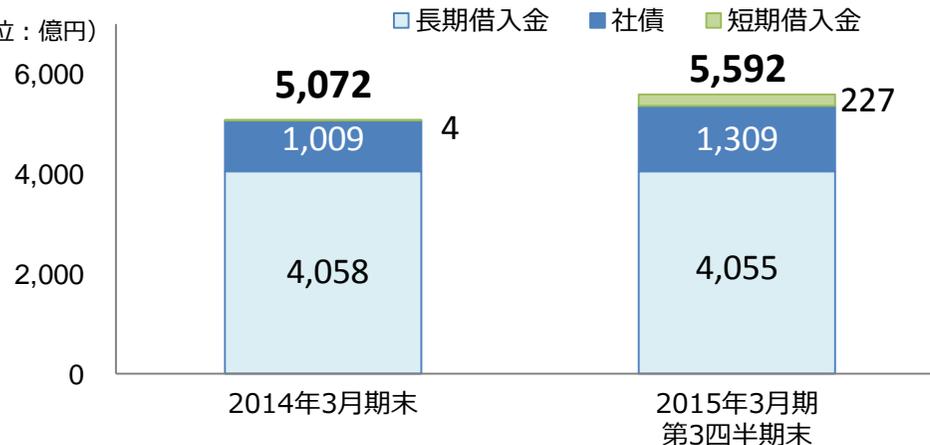
■ 負債および純資産

(単位：億円)

| 区分 | 2015年3月期 第3四半期末 | 対2014年3月期末 | | 主な増減要因 |
|--------------|--------------------|-------------|---------------|------------|
| | | 増減 | 増減率 | |
| 負債合計 | 7,959 | 390 | 5.2% | |
| 有利子負債 | 5,592 | 520 | 10.3% | |
| その他負債 | 2,366 | △129 | △5.2% | |
| 流動負債 | 346 | △85 | △19.8% | 営業未払金△77 |
| 固定負債 | 2,020 | △44 | △2.2% | 長期設備未払金△49 |
| 純資産合計 | 2,337 | 51 | 2.3% | |

■ 有利子負債の推移

(単位：億円)



| | 2014年3月期末 | 2015年3月期 第3四半期末 |
|-----------------------------|----------------|--------------------|
| ネット有利子負債¹ | 4,883億円 | 5,376億円 |
| (再掲) 単体 | 4,286億円 | 4,791億円 |
| (再掲) UDX | 489億円 | 477億円 |
| (再掲) UD Europe | 155億円 | 154億円 |

*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P13参照)

| (参考) | 2014年3月期末 | 2015年3月期 第3四半期末 |
|---------------------|-----------|--------------------|
| 平均金利 ² | 1.24% | 1.15% |
| 平均残存年数 ³ | 5.13年 | 5.20年 |

*2 固定金利にて調達

*3 短期借入金を除く有利子負債を対象

Appendices

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3四半期 | ② 2015年3月期 第3四半期 | 対前年同期 ②－① | | ③ 2014年3月期 通期 | ④ 2015年3月期 修正業績予想*1 | |
|-----------------|------------------------|------------------------|-----------|--------|---------------------|------------------------|-------|
| | | | 増減 | 増減率 | | 進捗率 ②/④ | |
| 営業収益 | 130,289 | 101,251 | △29,038 | △22.3% | 189,186 | 153,000 | 66.2% |
| 営業費用 | 104,353 | 83,920 | △20,433 | △19.6% | 158,727 | 130,000 | 64.6% |
| 営業利益 | 25,935 | 17,330 | △8,604 | △33.2% | 30,458 | 23,000 | 75.4% |
| 営業外収益 | 1,839 | 1,624 | △215 | △11.7% | 2,326 | | |
| 営業外費用 | 6,254 | 4,982 | △1,271 | △20.3% | 7,919 | | |
| 経常利益 | 21,521 | 13,972 | △7,548 | △35.1% | 24,865 | 18,500 | 75.5% |
| 特別利益 | 8,576 | 379 | △8,196 | △95.6% | 8,576 | | |
| 特別損失 | 1,015 | 632 | △383 | △37.7% | 13,103 | | |
| 税金等調整前四半期純利益 | 29,081 | 13,719 | △15,362 | △52.8% | 20,338 | | |
| 法人税等 | 10,219 | 4,053 | △6,166 | △60.3% | 7,534 | | |
| 少数株主損益調整前四半期純利益 | 18,861 | 9,665 | △9,195 | △48.8% | 12,803 | | |
| 少数株主利益 | 1,123 | 1,043 | △80 | △7.1% | 1,460 | | |
| 四半期/当期純利益 | 17,737 | 8,622 | △9,115 | △51.4% | 11,343 | 10,000 | 86.2% |
| 包括利益 | 20,454 | 11,458 | △8,995 | △44.0% | 16,274 | | |

*1 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3四半期 | ② 2015年3月期 第3四半期 | 対前年同期 ②-① | | ③ 2014年3月期 通期 | ④ 2015年3月期 修正業績予想*1 | |
|-----|-------|------------------------|------------------------|-----------|--------|---------------------|------------------------|-------|
| | | | | 増減 | 増減率 | | 進捗率 ②/④ | |
| 貸貸 | 営業収益 | 75,275 | 64,676 | △10,598 | △14.1% | 96,595 | 90,300 | 71.6% |
| | 営業利益 | 23,375 | 17,022 | △6,352 | △27.2% | 27,189 | 23,100 | 73.7% |
| | 営業利益率 | 31.1% | 26.3% | △4.8ポイント | - | 28.1% | 25.6% | - |
| 分譲 | 営業収益 | 45,542 | 27,813 | △17,728 | △38.9% | 79,537 | 50,500 | 55.1% |
| | 営業利益 | 5,797 | 3,083 | △2,714 | △46.8% | 8,222 | 4,200 | 73.4% |
| | 営業利益率 | 12.7% | 11.1% | △1.6ポイント | - | 10.3% | 8.3% | - |
| その他 | 営業収益 | 13,201 | 12,361 | △839 | △6.4% | 18,532 | 16,800 | 73.6% |
| | 営業利益 | 1,203 | 1,006 | △196 | △16.3% | 1,729 | 1,700 | 59.2% |
| | 営業利益率 | 9.1% | 8.1% | △1.0ポイント | - | 9.3% | 10.1% | - |

*1 2014年11月6日発表

物件売却の影響

(単位：億円)

| 区分 | ①2014年3月期 第3四半期 | | ②2015年3月期 第3四半期 | | 対前年同期 ②-① | |
|------|--------------------------------------|----|------------------------------|---|-----------|--------|
| | | | | | 増減 | 増減率 |
| 営業収益 | | 83 | | 9 | △73 | △88.1% |
| | たな卸資産の売却〔1Q〕 (アーバンネット入船ビル等) | | たな卸資産の売却〔2Q〕 (地方圏賃貸マンション) | | | |
| 営業利益 | | 45 | | 6 | △39 | △86.5% |
| 特別利益 | 固定資産の売却〔3Q〕 (グランパーク持分、 UDX持分等) | 85 | 固定資産の売却〔1Q〕 (首都圏賃貸マンション) | 3 | △81 | △95.6% |
| | 〔参考〕 売却額(合計) 175億円 | | 〔参考〕 売却額 10億円 | | | |
| 特別損失 | 固定資産売却損〔3Q〕 | 4 | — | — | △4 | — |
| | 〔参考〕 売却額(合計) 21億円 | | | | | |

〔参考〕2015年3月期第4四半期における物件売却の状況 (NU-9ファンド組成) *1

- 組成時期： 2015年1月9日
- 営業収益： 56億円
- 営業利益： 33億円
- 組入物件： アーバンコート南烏山、アーバンエース日本橋パル、アーバンエース太子橋パル、
アーバンシティオ愛宕、京都円町(底地)

*1 通期業績予想(2014年11月6日発表)に織り込み済

貸借対照表

(単位：百万円)

| 区分 | ①2014年3月期末 | ②2015年第3四半期末 | 対2014年3月期末②－① | |
|-----------------------------|----------------|------------------|---------------|--------------|
| | | | 増減 | 増減率 |
| 資産合計 | 985,507 | 1,029,705 | 44,198 | 4.5% |
| 流動資産 | 125,351 | 121,702 | △3,648 | △2.9% |
| 現金及び預金 | 18,313 | 21,097 | 2,783 | 15.2% |
| (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 | 86,817 | 8,320 | 10.6% |
| その他の流動資産 | 28,539 | 13,787 | △14,752 | △51.7% |
| (再掲) 営業未収入金 | 18,058 | 3,115 | △14,943 | △82.7% |
| (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 | 563 | △31 | △5.4% |
| 固定資産 | 860,155 | 908,003 | 47,847 | 5.6% |
| 有形固定資産 | 811,035 | 856,164 | 45,129 | 5.6% |
| 無形固定資産 | 5,427 | 5,555 | 127 | 2.4% |
| 投資その他の資産 | 43,692 | 46,283 | 2,590 | 5.9% |
| 負債合計 | 756,915 | 795,947 | 39,032 | 5.2% |
| 流動負債 | 101,021 | 135,533 | 34,511 | 34.2% |
| 短期有利子負債 | 57,886 | 100,926 | 43,040 | 74.4% |
| その他の流動負債 | 43,135 | 34,606 | △8,529 | △19.8% |
| 固定負債 | 655,893 | 660,414 | 4,520 | 0.7% |
| 長期有利子負債 | 449,367 | 458,341 | 8,973 | 2.0% |
| その他の固定負債 | 206,525 | 202,073 | △4,452 | △2.2% |
| 純資産合計 | 228,591 | 233,757 | 5,166 | 2.3% |
| 株主資本 | 180,020 | 183,520 | 3,500 | 1.9% |
| その他包括利益累計額 | 5,596 | 7,389 | 1,793 | 32.0% |
| 少数株主持分 | 42,975 | 42,847 | △127 | △0.3% |
| 負債純資産合計 | 985,507 | 1,029,705 | 44,198 | 4.5% |

・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.7参照)

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。