



平成26年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年8月2日

上場取引所 東

上場会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

コード番号 8933 URL <http://www.nttud.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 牧 貞夫

問合せ先責任者 (役職名) 財務部長

(氏名) 香月 重人

TEL 03-6811-6424

四半期報告書提出予定日 平成25年8月5日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期第1四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期第1四半期	40,350	△2.7	10,483	1.2	9,243	1.5	5,658	△5.4
25年3月期第1四半期	41,467	47.2	10,354	68.0	9,103	89.7	5,982	120.2

(注) 包括利益 26年3月期第1四半期 5,796百万円 (△19.7%) 25年3月期第1四半期 7,217百万円 (147.9%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
26年3月期第1四半期	1,719.38	—
25年3月期第1四半期	1,817.84	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
26年3月期第1四半期	943,202	216,322	18.9
25年3月期	941,050	213,835	18.7

(参考) 自己資本 26年3月期第1四半期 178,695百万円 25年3月期 176,221百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
25年3月期	—	700.00	—	900.00	1,600.00
26年3月期	—	—	—	—	—
26年3月期(予想)	—	800.00	—	8.00	—

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

平成26年3月期(予想)の期末配当につきましては、平成25年9月30日を基準日として1株につき100株の割合で株式分割を行う影響を考慮した額を記載しております。なお、当該株式分割を考慮しない場合の年間配当につきましては、1,600円00銭(第2四半期末:800円00銭 期末:800円00銭)となります。

3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	179,000	9.7	27,500	0.4	22,100	0.4	11,500	△4.8	34.94

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

1株当たり当期純利益につきましては、平成25年9月30日を基準日として1株につき100株の割合で株式分割を行う影響を考慮した額を記載しております。なお、当該株式分割を考慮しない場合の1株当たり当期純利益につきましては、3,494円16銭となります。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	26年3月期1Q	3,291,200 株	25年3月期	3,291,200 株
② 期末自己株式数	26年3月期1Q	— 株	25年3月期	— 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	26年3月期1Q	3,291,200 株	25年3月期1Q	3,291,200 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了しております。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 業績予想について

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件および業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 6「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

2. 株式分割について

当社は、平成25年5月9日開催の取締役会において、株式の分割および単元株制度の採用について決議し、平成25年10月1日を効力発生日として、平成25年9月30日を基準日とした当社普通株式の分割を1株につき100株の割合で実施すると同時に、単元株式数を100株とする単元株式制度の採用を予定しております。これに伴う平成26年3月期の配当予想および連結業績予想については、該当項目をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	6
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	7
3. 四半期連結財務諸表	8
(1) 四半期連結貸借対照表	8
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	10
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	10
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	11
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	12
(セグメント情報等)	12
(重要な後発事象)	13

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、着実に持ち直している状況となりました。先行きにつきましては、輸出が持ち直し、各種政策の効果が発現する中で、企業収益の改善が家計所得や投資の増加につながり、景気回復へ向かうことが期待されるものの、欧州や新興国等の経済環境を巡る不確実性は高く、下押しされるリスクが存在しております。

賃貸オフィス市場におきましては、空室率は改善の兆しが見られるものの引き続き高い水準にあり、また、賃料相場も弱含み傾向が続きました。マンション分譲市場におきましては、低金利等を背景にした底堅い購入マインドに支えられ、概ね堅調に推移いたしました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における経営成績は、営業収益は40,350百万円（前年同期比1,116百万円減、2.7%減）、営業利益は10,483百万円（前年同期比129百万円増、1.2%増）、経常利益は9,243百万円（前年同期比139百万円増、1.5%増）、四半期純利益は5,658百万円（前年同期比324百万円減、5.4%減）となりました。

当第1四半期連結累計期間のセグメントごとの営業収益の状況は、以下のとおりであります。なお、本文において各事業の営業収益はセグメント間の内部営業収益または振替高を含んだ数値を記載しております。

(単位：百万円)

セグメントの名称	前第1四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)
不動産賃貸事業	26,565	30,617
分譲事業	11,083	7,380
報告セグメント計	37,648	37,998
その他	5,001	3,531
消去	△1,182	△1,179
合計	41,467	40,350

(注) 1. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。また、各セグメントの収益にはセグメント間の内部営業収益または振替高を含めております。

2. 「消去」は、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指しております。

① 不動産賃貸事業

当第1四半期連結累計期間における不動産賃貸事業につきましては、既存物件の賃料収入の減少等の影響があったものの、アーバンネット神田ビル（東京都千代田区）、「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」（東京都千代田区）等の前連結会計年度に竣工した物件および新たに竣工した物件の賃料収入等による収益の確保に取り組んでまいりました。また、当第1四半期連結累計期間においては、アーバンネット入船ビル等4物件の売却収入の計上を行っております。

市場のオフィスビルにつきましては、東京都心5区における空室率が引き続き高い水準にある中、当社グループの保有するオフィスビルの空室率については、テナント減床影響等により、東京都心5区では平成25年3月末の4.0%から、平成25年6月末は7.5%となり、全国ベースでみると平成25年3月末の6.5%から、平成25年6月末は7.2%となりました。

一方、新規ビルの開発事業につきましては、芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業（東京都港区）、（仮称）目白2丁目プロジェクト（東京都豊島区）、（仮称）日本橋二丁目計画（東京都中央区）等が進行中であります。なお、当第1四半期連結累計期間においては、「レソラ サウステラス」（福岡県福岡市）が一部竣工いたしました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における不動産賃貸事業の営業収益は30,617百万円（前年同期比4,052百万円増、15.3%増）、営業費用は19,672百万円（前年同期比3,497百万円増、21.6%増）、営業利益は10,945百万円（前年同期比555百万円増、5.3%増）となりました。

不動産賃貸事業における用途別の営業収益等の状況については、以下のとおりであります。なお、各数値については連結の数値を記載しております。

区分		前第1四半期連結累計期間	当第1四半期連結累計期間
オフィス・商業	収益	25,152百万円	28,990百万円
	貸付可能面積	1,170,522㎡ (うち、転貸 17,673㎡)	1,206,439㎡ (うち、転貸 24,142㎡)
住宅・その他	収益	1,413百万円	1,627百万円
収益合計		26,565百万円	30,617百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、6月末日時点の数値であります。

2. 転貸による貸付可能面積には、当社および連結子会社間の契約による転貸は含まれておりません。

また、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりであります。

区分	平成24年6月	平成24年9月	平成24年12月	平成25年3月	平成25年6月
都心5区	2.5%	2.7%	3.9%	4.0%	7.5%
全国	5.6%	5.3%	5.8%	6.5%	7.2%

(注) 1. 空室率は、各月末日現在の数値であります。

2. 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区および新宿区を指しております。

② 分譲事業

当第1四半期連結累計期間における分譲事業につきましては、当該期間に竣工したウェリス両国（東京都墨田区）、ウェリス若葉台（東京都稲城市）等126戸の引渡しを行いました。また、当第1四半期連結累計期間には、新たにウェリス六本木（東京都港区）、ウェリス弘明寺（神奈川県横浜市）等の販売を開始いたしました。宅地・戸建分譲につきましては、ウェリスパーク新宮杜の宮（福岡県糟屋郡）等の引渡しを行いました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における分譲事業につきましては、マンションの引渡戸数の減少等により、営業収益は7,380百万円（前年同期比3,702百万円減、33.4%減）、営業費用は6,563百万円（前年同期比3,460百万円減、34.5%減）、営業利益は816百万円（前年同期比242百万円減、22.9%減）となりました。

分譲事業における種類別・地域別の営業収益等の状況は、以下のとおりであります。

区分		前第1四半期連結累計期間		当第1四半期連結累計期間	
		戸数・区画数	収益（百万円）	戸数・区画数	収益（百万円）
マンション					
引渡戸数	首都圏	102	6,604	98	4,330
	その他の地域	66	4,138	28	1,181
完成在庫		76	—	146	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	—	—	1	36
	その他の地域	2	340	9	1,831
完成在庫		12	—	87	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	102	6,604	99	4,366
	その他の地域	68	4,478	37	3,013
完成在庫		88	—	233	—
その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	—	—	—	—
完成在庫		—	—	—	—
総合計（収益）		—	11,083	—	7,380

- (注) 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、小数点以下は切り捨てて表示しております。
2. 完成在庫は、6月末日時点の数値であります。マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、前第1四半期連結累計期間は14戸、当第1四半期連結累計期間は46戸含まれており、宅地分譲等の完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、前第1四半期連結累計期間は2区画、当第1四半期連結累計期間は27区画含まれております。
3. 当第1四半期連結累計期間の宅地分譲等の引渡数のうち、2件（1,714百万円）は土地の一括売却によるものです。
4. 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県および栃木県を指しております。

③ その他

当第1四半期連結累計期間におけるその他の事業につきましては、工事進行基準を適用した「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」が前連結会計年度に竣工し、当第1四半期連結累計期間においては収益実績がないことなどにより、営業収益は3,531百万円（前年同期比1,469百万円減、29.4%減）、営業利益は203百万円（前年同期比251百万円減、55.3%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結累計期間末において、資産および純資産は前連結会計年度末に比べ増加し、負債は前連結会計年度末に比べ減少しました。

(資産の状況)

資産の部は943,202百万円（前連結会計年度末比2,151百万円増）となりました。

流動資産は133,639百万円（前連結会計年度末比1,796百万円増）となりました。これは、仕掛販売用不動産の増加2,292百万円等によるものであります。

固定資産は809,563百万円（前連結会計年度末比355百万円増）となりました。

(負債の状況)

負債の部は726,880百万円（前連結会計年度末比334百万円減）となりました。

流動負債は163,578百万円（前連結会計年度末比13,860百万円減）となりました。これは、短期借入金の減少10,321百万円等によるものであります。

固定負債は563,301百万円（前連結会計年度末比13,526百万円増）となりました。これは、長期借入金の増加15,841百万円、受入敷金保証金の減少2,163百万円等によるものであります。

なお、当第1四半期連結累計期間末において、有利子負債は520,928百万円（前連結会計年度末比14,935百万円増）となりました。

(純資産の状況)

純資産の部は216,322百万円（前連結会計年度末比2,486百万円増）となりました。これは、利益剰余金の増加2,696百万円等によるものであります。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第1四半期連結累計期間における業績は、概ね順調に推移しており、平成25年5月9日に発表いたしました連結業績予想の変更はありません。

平成26年3月期の連結業績予想は以下のとおりであります。

平成26年3月期 連結業績の見通し

（単位：百万円）

項目	通期
営業収益	179,000
営業利益	27,500
経常利益	22,100
当期純利益	11,500

平成26年3月期 連結セグメント業績の見通し

（単位：百万円）

項目	通期
営業収益	179,000
不動産賃貸事業	97,400
分譲事業	70,800
その他	15,900
消去	△5,100
営業利益	27,500
不動産賃貸事業	28,000
分譲事業	4,300
その他	1,200
消去又は全社	△6,000

不動産賃貸市場においては、オフィスビルの空室率の改善、賃料水準の底打ち感が見られております。当社といたしましては、お客様志向を徹底し、社会環境の変化を捉えた開発戦略を進める一方、今後さらに営業力およびコスト競争力の強化に努めるとともに、開発手法の多様化や資産組換えの推進に取り組むことにより、収益基盤を強化してまいります。

マンション分譲市場は、堅調に推移しております。先行きにつきましては、消費税引き上げ等の影響が不透明ではありますが、当社といたしましては、「WELLITH（ウェリス）」ブランドの深化に努め、首都圏を中心とした事業拡大に取り組んでまいります。

（注）本項における将来に関する事項は、本資料の発表日現在において当社グループが判断したものであります。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

該当事項はありません。

3. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,148	11,889
受取手形及び営業未収入金	13,786	3,370
販売用不動産	21,706	16,077
仕掛販売用不動産	65,576	67,868
未成工事支出金	346	412
原材料及び貯蔵品	55	48
リース投資資産	3,617	3,787
預け金	1,370	15,374
繰延税金資産	1,141	1,087
その他	12,094	13,721
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	131,843	133,639
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	719,274	721,487
減価償却累計額	△380,097	△385,218
建物及び構築物（純額）	339,176	336,269
機械装置及び運搬具	14,027	14,055
減価償却累計額	△11,896	△12,007
機械装置及び運搬具（純額）	2,131	2,047
土地	409,130	412,624
リース資産	399	393
減価償却累計額	△265	△256
リース資産（純額）	134	136
建設仮勘定	7,012	7,870
その他	16,136	16,331
減価償却累計額	△12,815	△13,067
その他（純額）	3,321	3,264
有形固定資産合計	760,907	762,213
無形固定資産		
投資その他の資産		
投資有価証券	19,056	18,135
長期前払費用	16,765	16,746
繰延税金資産	422	420
その他	6,299	6,433
投資その他の資産合計	42,544	41,735
固定資産合計	809,207	809,563
資産合計	941,050	943,202

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	10,742	5,525
短期借入金	10,321	—
リース債務	45	47
1年内返済予定の長期借入金	56,041	65,859
1年内償還予定の社債	62,123	61,720
未払法人税等	3,351	2,493
繰延税金負債	316	330
その他	34,495	27,601
流動負債合計	177,439	163,578
固定負債		
社債	84,971	84,973
長期借入金	292,533	308,374
リース債務	133	133
受入敷金保証金	74,628	72,464
負ののれん	26,617	26,170
繰延税金負債	61,116	61,324
退職給付引当金	6,388	6,496
役員退職慰労引当金	102	61
資産除去債務	3,172	3,201
その他	110	101
固定負債合計	549,775	563,301
負債合計	727,215	726,880
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	34,109	34,109
利益剰余金	91,402	94,099
株主資本合計	174,272	176,968
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,131	407
為替換算調整勘定	817	1,319
その他の包括利益累計額合計	1,948	1,726
少数株主持分	37,614	37,626
純資産合計	213,835	216,322
負債純資産合計	941,050	943,202

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
(四半期連結損益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)
営業収益	41,467	40,350
営業原価	27,246	25,601
営業総利益	14,220	14,749
販売費及び一般管理費	3,865	4,265
営業利益	10,354	10,483
営業外収益		
受取利息	18	17
受取配当金	64	55
負ののれん償却額	481	481
持分法による投資利益	56	50
その他	102	116
営業外収益合計	724	721
営業外費用		
支払利息	1,947	1,898
その他	27	63
営業外費用合計	1,975	1,962
経常利益	9,103	9,243
特別損失		
固定資産除却損	67	43
特別損失合計	67	43
税金等調整前四半期純利益	9,035	9,199
法人税等	2,697	3,178
少数株主損益調整前四半期純利益	6,338	6,020
少数株主利益	355	361
四半期純利益	5,982	5,658

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	6,338	6,020
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△302	△725
為替換算調整勘定	1,182	501
その他の包括利益合計	879	△224
四半期包括利益	7,217	5,796
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,864	5,436
少数株主に係る四半期包括利益	353	359

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

セグメント情報

I 前第1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	不動産 賃貸事業	分譲事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	26,377	11,083	37,460	4,006	41,467	—	41,467
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	188	—	188	994	1,182	△1,182	—
計	26,565	11,083	37,648	5,001	42,650	△1,182	41,467
セグメント利益	10,390	1,058	11,449	455	11,904	△1,550	10,354

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメント及びその他の収益を獲得する事業活動であり、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△1,550百万円には、セグメント間取引消去△13百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,536百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自平成25年4月1日 至平成25年6月30日）

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	不動産 賃貸事業	分譲事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	30,416	7,379	37,796	2,554	40,350	—	40,350
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	201	0	201	977	1,179	△1,179	—
計	30,617	7,380	37,998	3,531	41,529	△1,179	40,350
セグメント利益	10,945	816	11,762	203	11,966	△1,482	10,483

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメント及びその他の収益を獲得する事業活動であり、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△1,482百万円には、セグメント間取引消去9百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,491百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

（重要な後発事象）

当社は、平成25年3月25日開催の取締役会において、以下のオフィスビルの取得を決議し、当社の英国現地法人「UD EUROPE LIMITED」を通じて物件を取得いたしました。

なお、同社の決算日は連結決算日と異なっており、当第1四半期連結累計期間においては、同社の平成25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られません。

(1) 目的

英国における不動産事業強化のため

(2) 取得の時期

平成25年4月4日

(3) 取得物件の内容

所在 265 Strand, London WC2R 1BH, U.K.

(4) 取得価額

77百万英ポンド（約115.5億円）