



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%

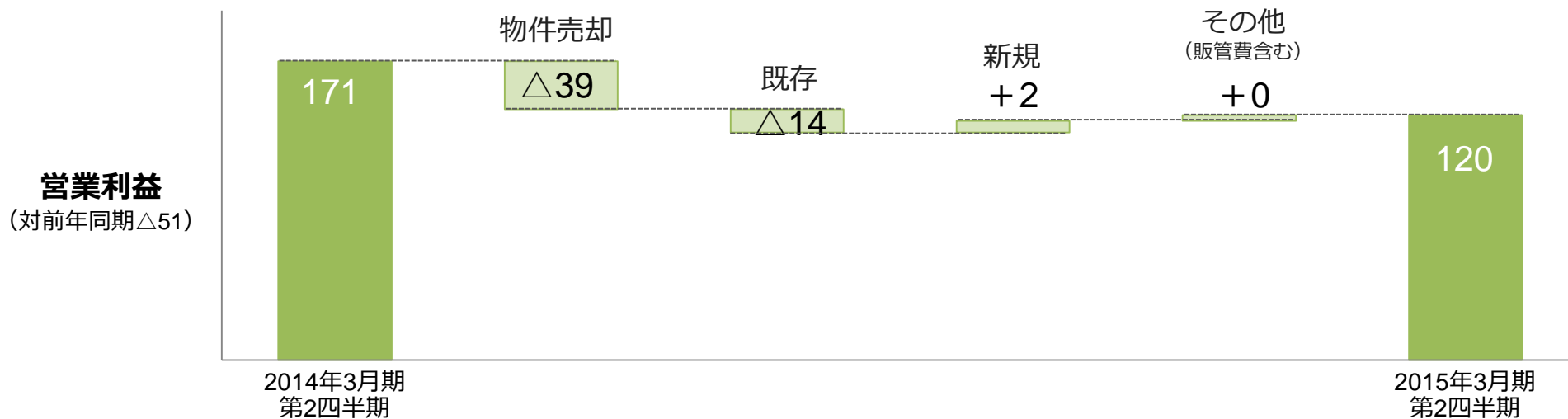
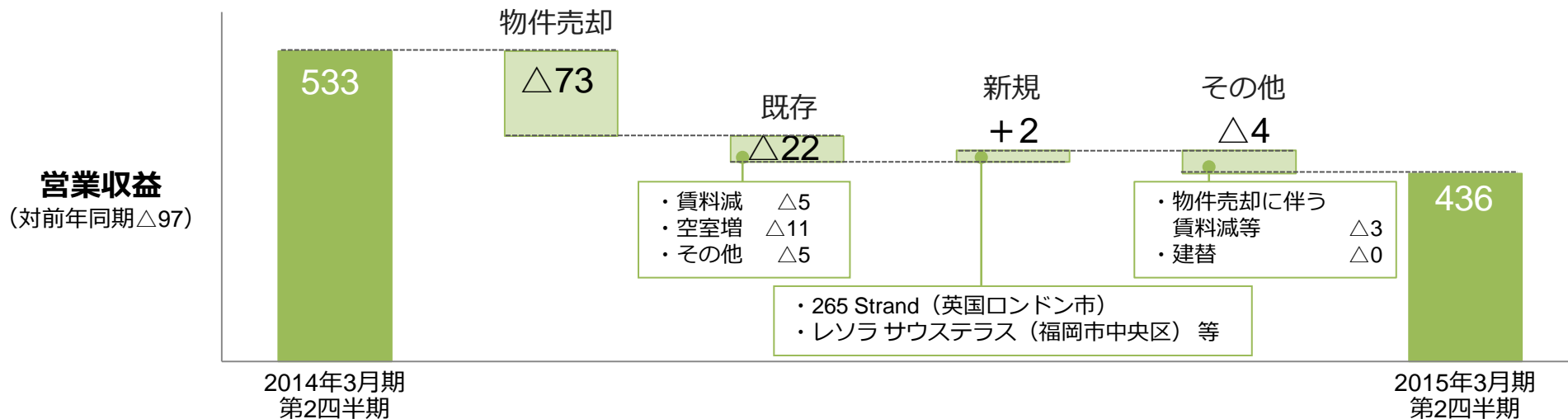
^{*1} 2014年5月9日発表

^{*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。

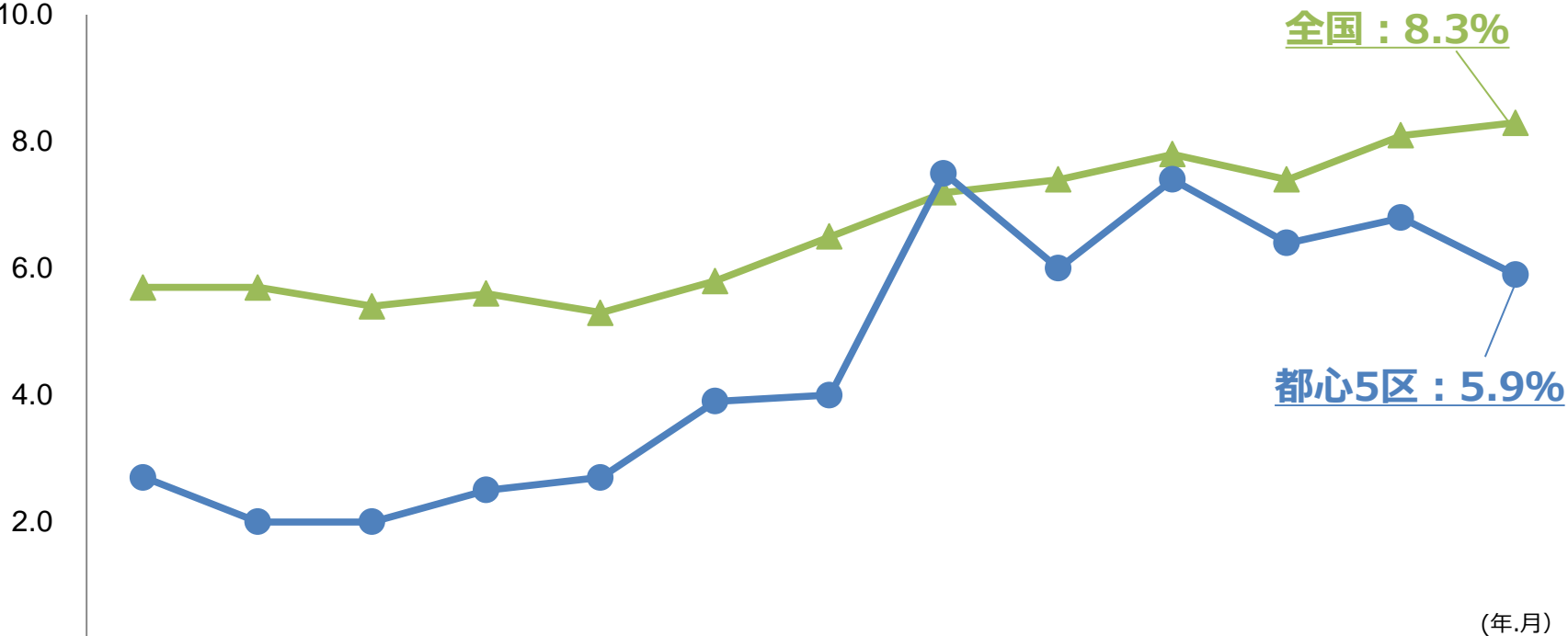
(単位：億円)



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



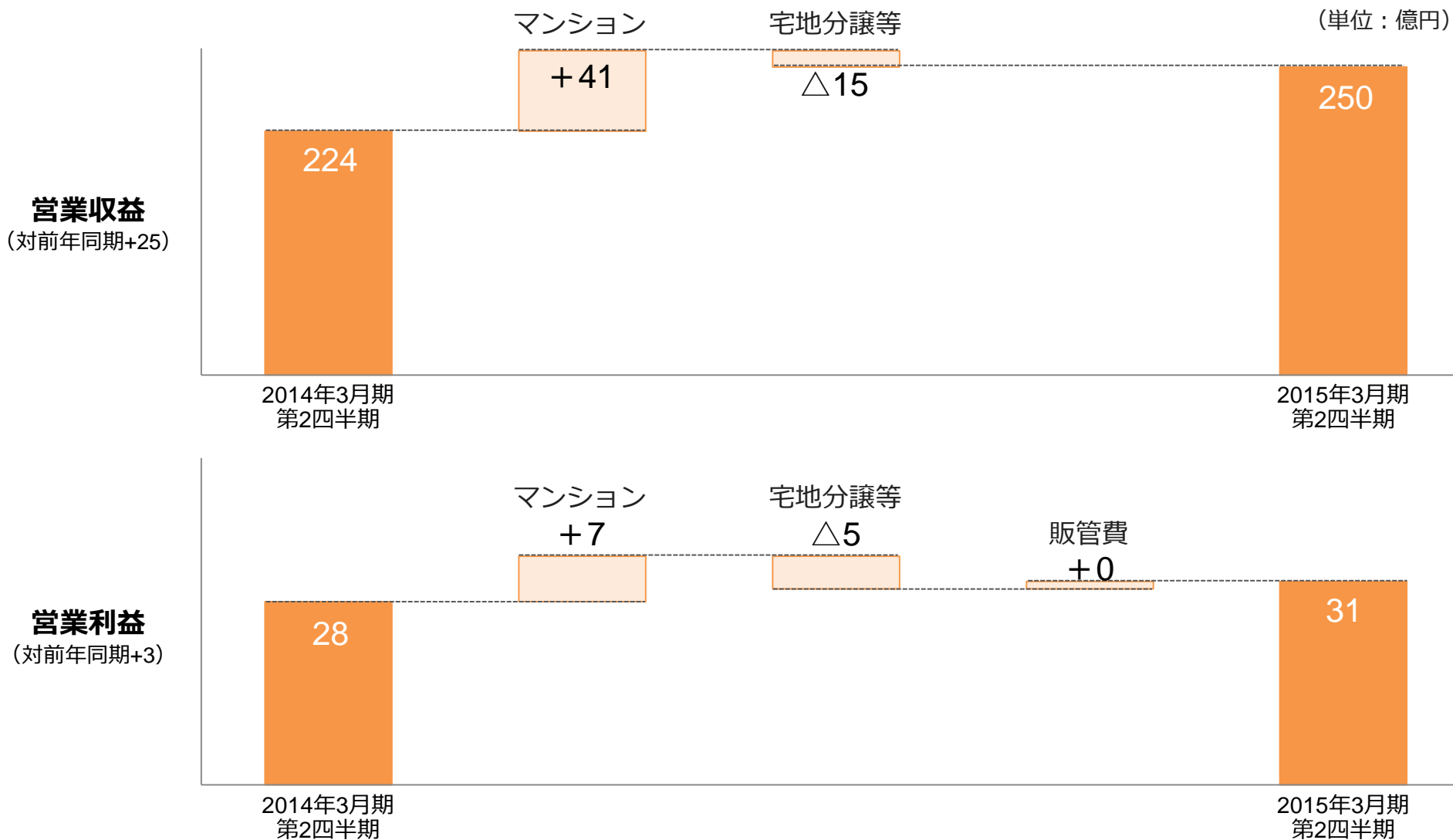
	11.9	11.12	12.3	12.6	12.9	12.12	13.3	13.6	13.9	13.12	14.3	14.6	14.9
▲ 全国	5.7	5.7	5.4	5.6	5.3	5.8	6.5	7.2	7.4	7.8	7.4	8.1	8.3
● 都心5区	2.7	2.0	2.0	2.5	2.7	3.9	4.0	7.5	6.0	7.4	6.4	6.8	5.9

(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。

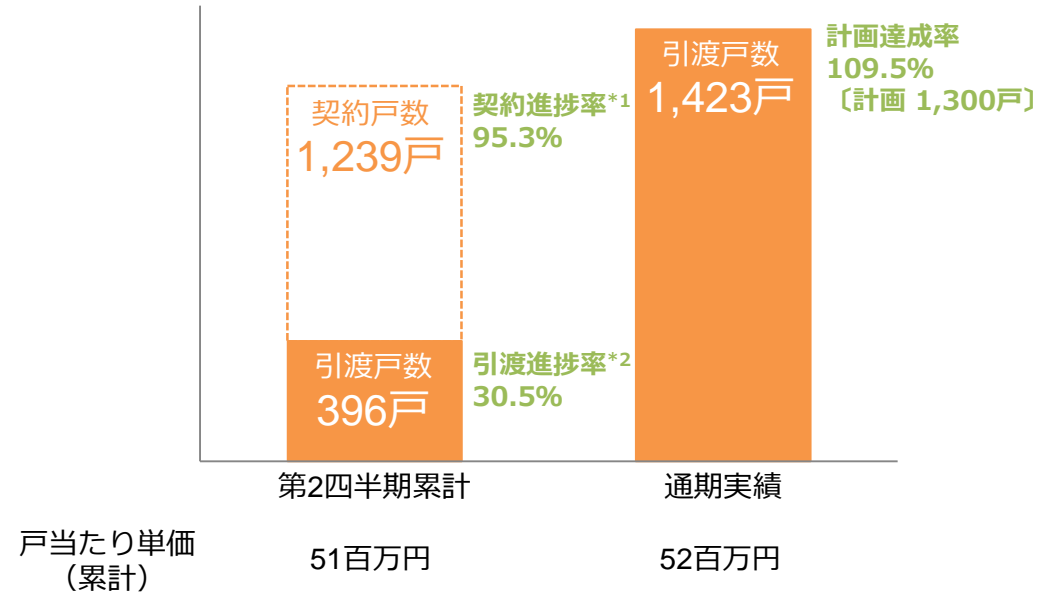
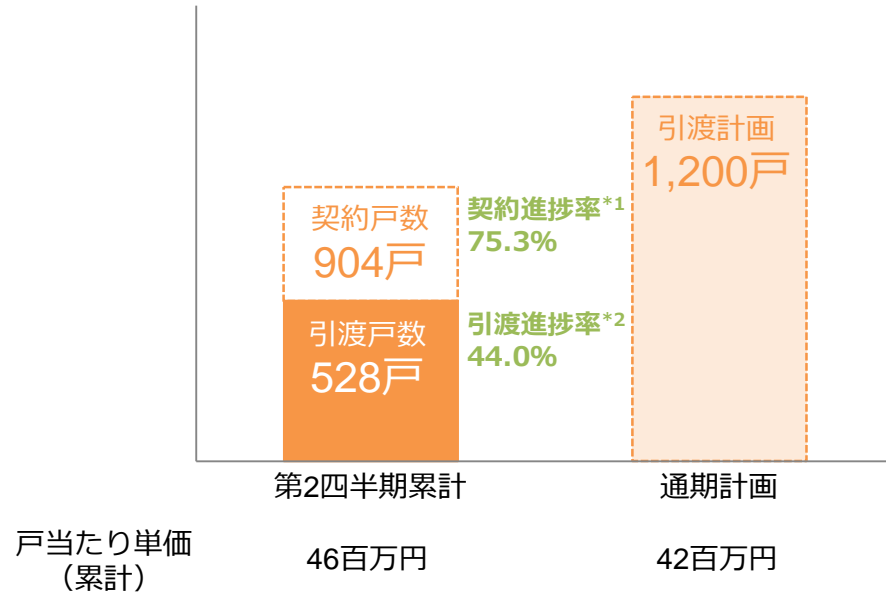


6. マンションの販売状況

- 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

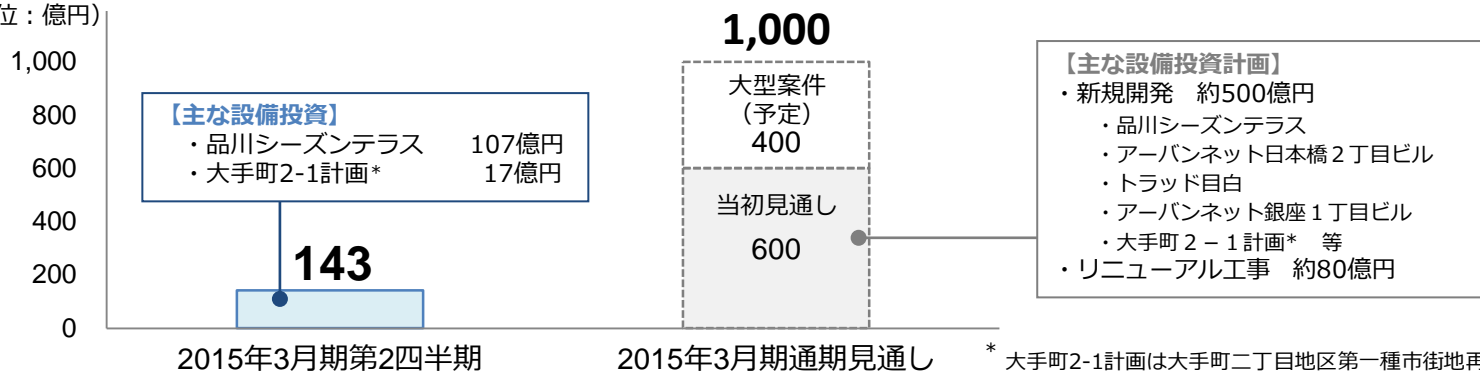
(単位：億円)

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

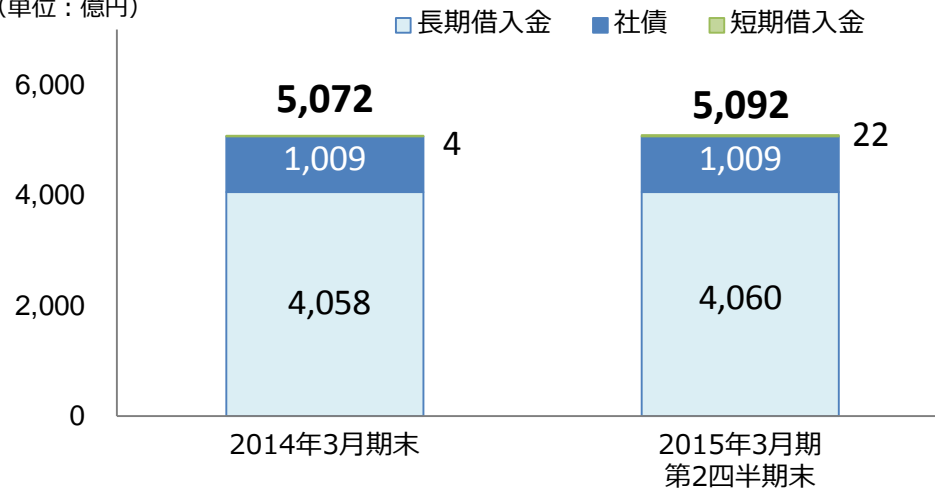
(単位：億円)

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)

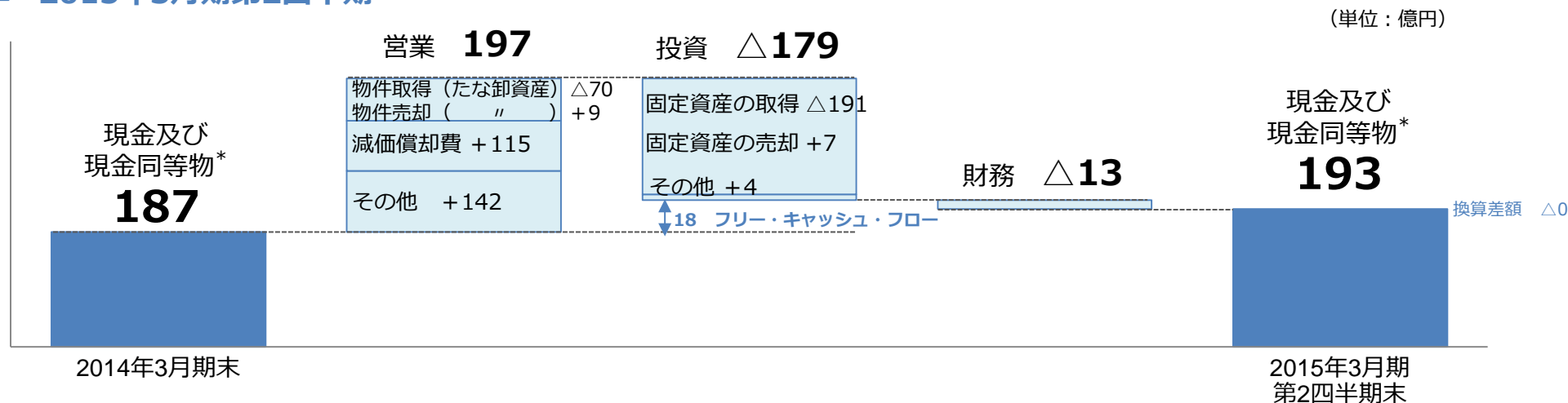
	2014年3月期末	2015年3月期 第2四半期末
平均金利 ^{*2}	1.24%	1.22%
平均残存年数	5.13年	5.13年

*2 全て固定金利にて調達

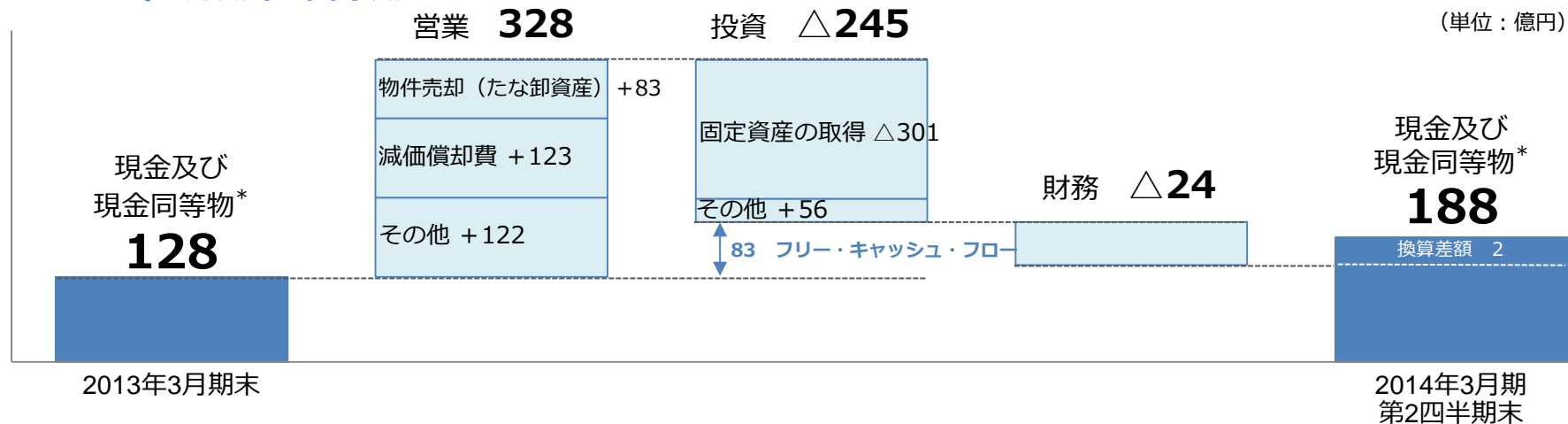
9. キャッシュ・フローの状況

■ 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 [〰] ｲﾄ	-	28.1%	23.6%	-	25.6%	△2.5 [〰] ｲﾄ	2.0 [〰] ｲﾄ
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 [〰] ｲﾄ	-	10.3%	8.3%	-	8.3%	△2.0 [〰] ｲﾄ	-
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 [〰] ｲﾄ	-	9.3%	10.1%	-	10.1%	0.8 [〰] ｲﾄ	-

*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.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。