



We create harmony.

2009年3月期 第2四半期決算概況

NTT都市開発株式会社

2008年11月4日

I . 2009年3月期 第2四半期決算概要

I -1. 2009年3月期 第2四半期決算業績ハイライト



業績及び損益状況

- 連結営業収益、営業利益は、前年度実績に対して『増収増益』。
- 経常利益及び四半期純利益についても、前年度実績に対して『増益』。

(単位:百万円)

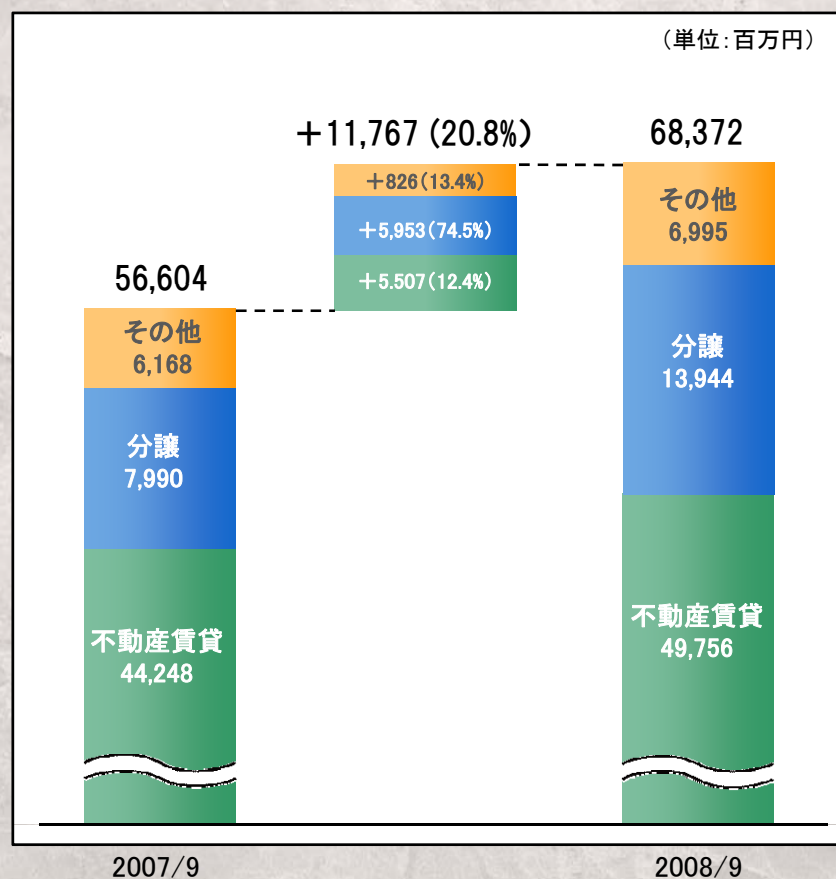
区 分	①2009年3月期 第2四半期決算	②2008年3月期 第2四半期決算	対前期 ①－②	
			増減額	増減率
営 業 収 益	68,372	56,604	11,767	20.8%
営 業 費 用	50,226	45,548	4,677	10.3%
営 業 利 益	18,146	11,056	7,090	64.1%
営 業 外 収 益	1,236	1,268	△31	△2.5%
営 業 外 費 用	3,998	2,353	1,644	69.9%
経 常 利 益	15,384	9,970	5,414	54.3%
特 別 利 益	2,082	740	1,341	181.0%
特 別 損 失	863	629	233	37.1%
法 人 税 等	6,890	4,095	2,794	68.2%
四 半 期 純 利 益	9,713	5,985	3,727	62.3%

I -2. セグメント情報(営業収益・営業利益)



- 不動産賃貸事業は、「ユーディーエックス特定目的会社」の連結子会社化や新規物件の賃料収入及び既存物件の賃料更改等による収益増により、増収(+55億円)・増益(+61億円)。
- 分譲事業については、利益率の高い分譲マンションの引渡増等により、増収(+59億円)・増益(+12億円)。

営業収益

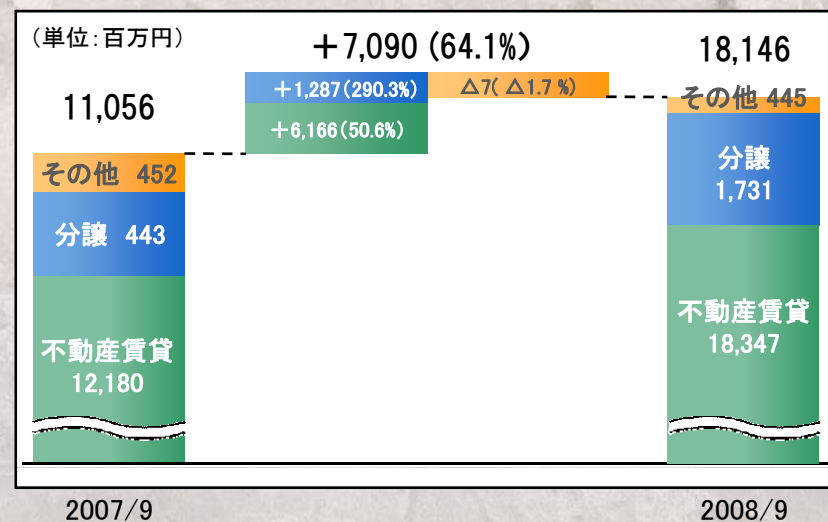


(注)内訳のセグメント数値は消去前

営業利益率

	2007/9		2008/9
不動産賃貸	27.5%	+9.4	36.9%
分譲	5.6%	+6.8	12.4%
その他	7.3%	△0.9	6.4%
計	19.5%	+7.0	26.5%

営業利益



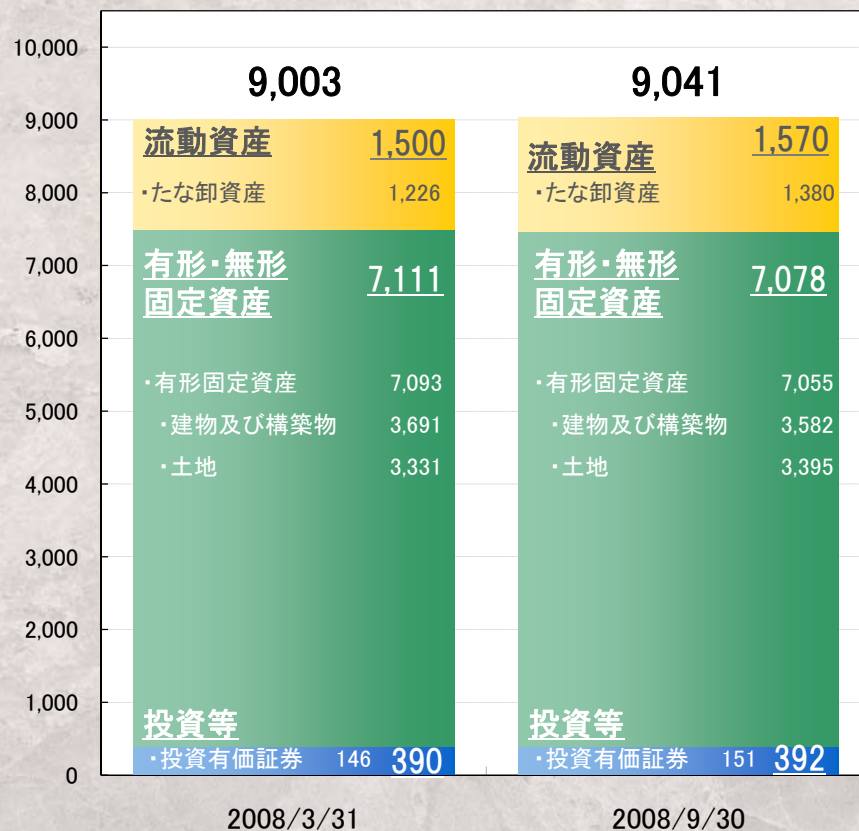
I -3. B/S（総資産・投資）



- 総資産は、9,041億円となり、前期末比で37億円の増加。主な要因は、たな卸資産の増加(+154億円)、減価償却費の計上(124億円)による固定資産の減少等。
- 投資額の主な内訳は、「大手町第一次再開発」、「福岡市今泉一丁目プロジェクト」等。

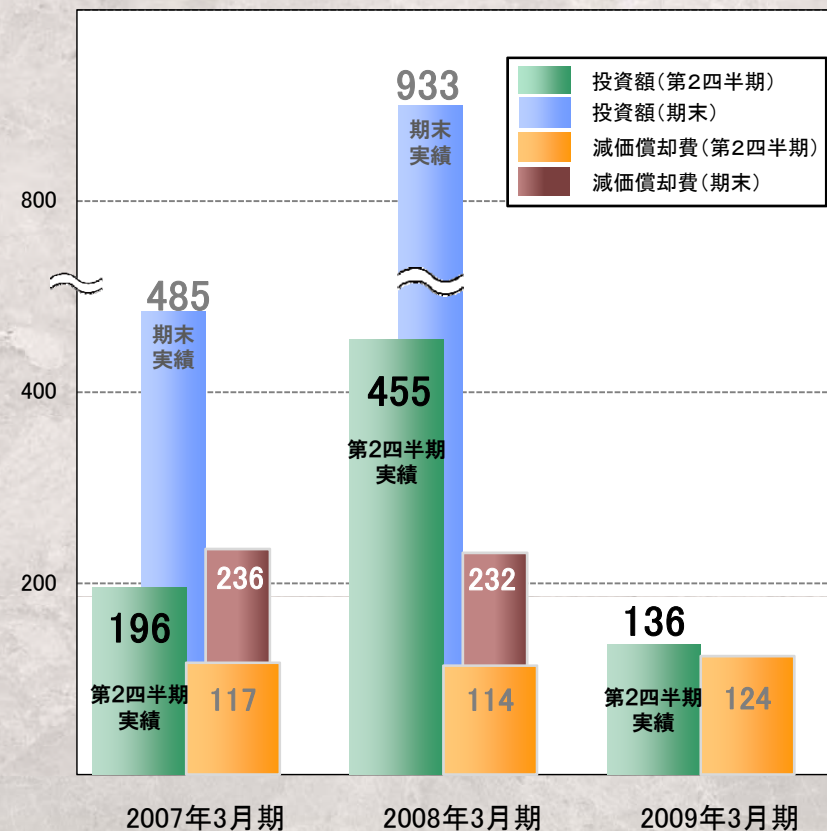
総資産

(億円)



投資の状況

(億円)



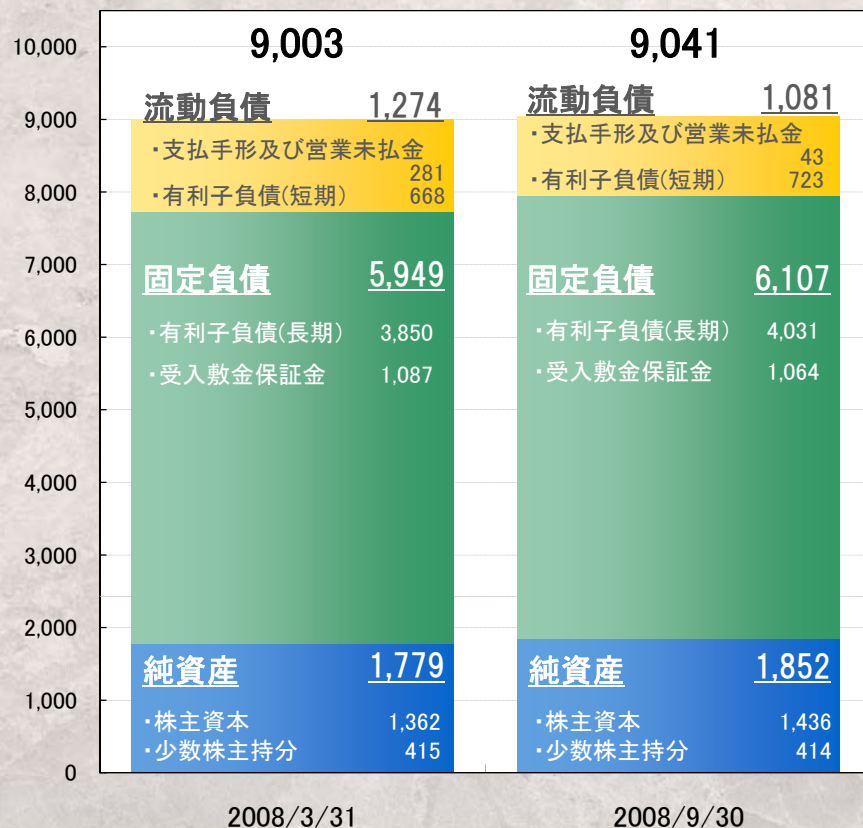
I -4. B/S（負債及び純資産・連結有利子負債）



- 負債は、7,188億円となり、前期末比で34億円の減少。主な要因は、営業未払金の減少（△237億円）、社債の発行（+200億円）等。
- 純資産については、四半期純利益（97億円）及び配当金支払（23億円）等により前期末比で72億円の増加。
- 連結有利子負債は、4,755億円となり、前期末比で236億円の増加。D/Eレシオは2.57倍。

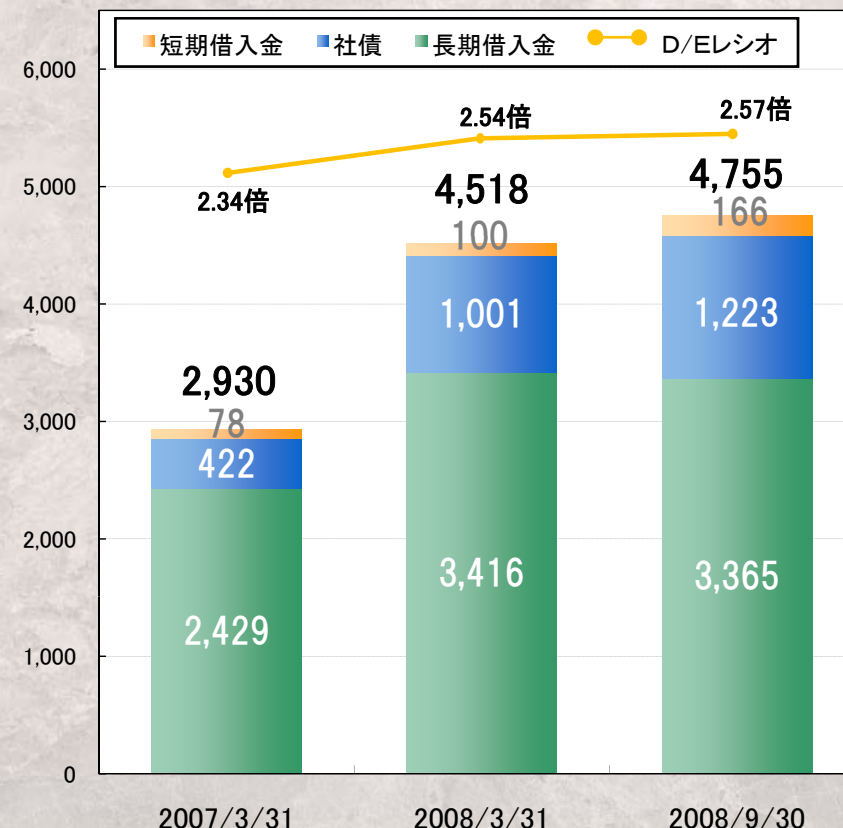
負債及び純資産

（億円）



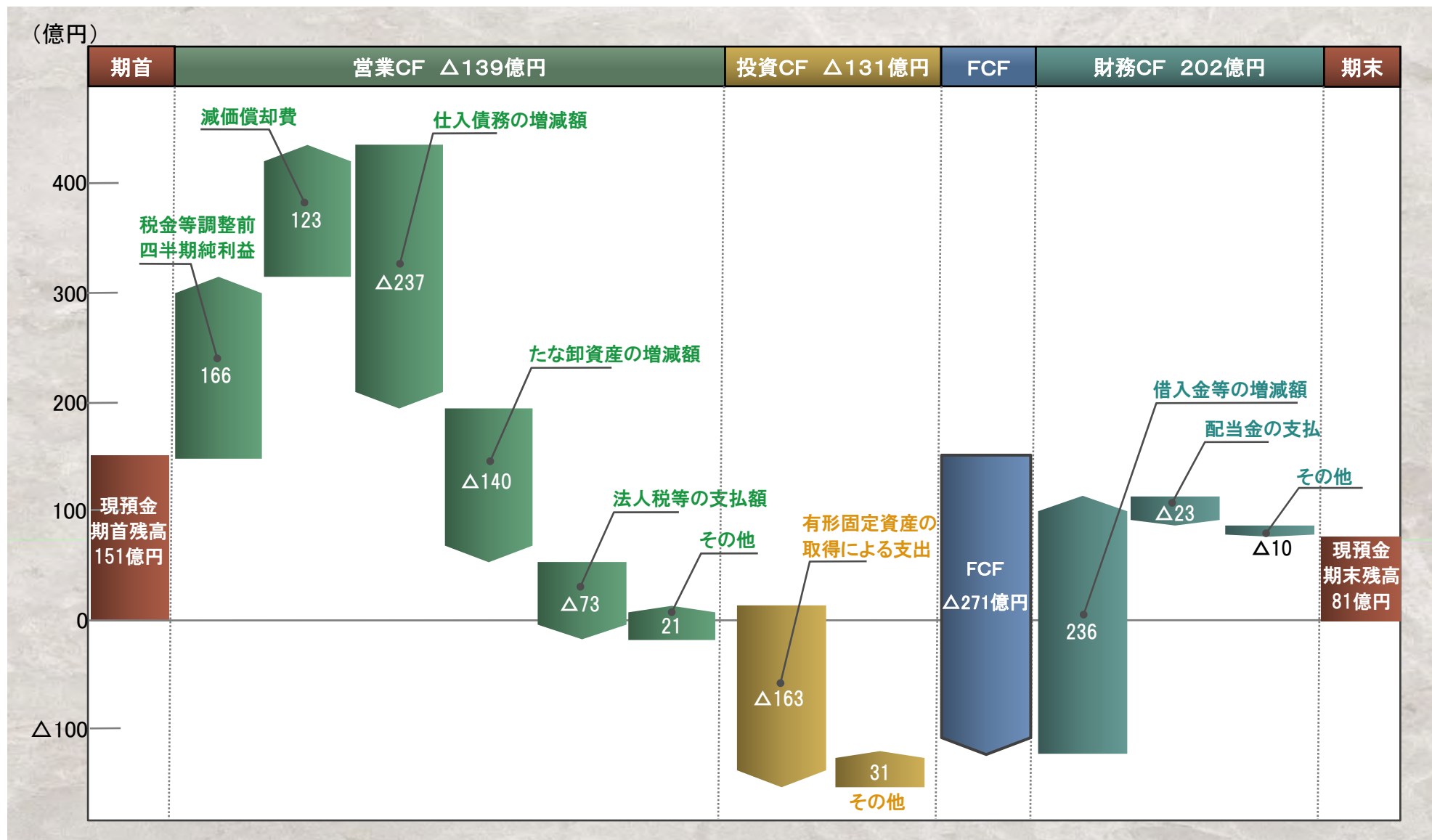
連結有利子負債の状況

（億円）

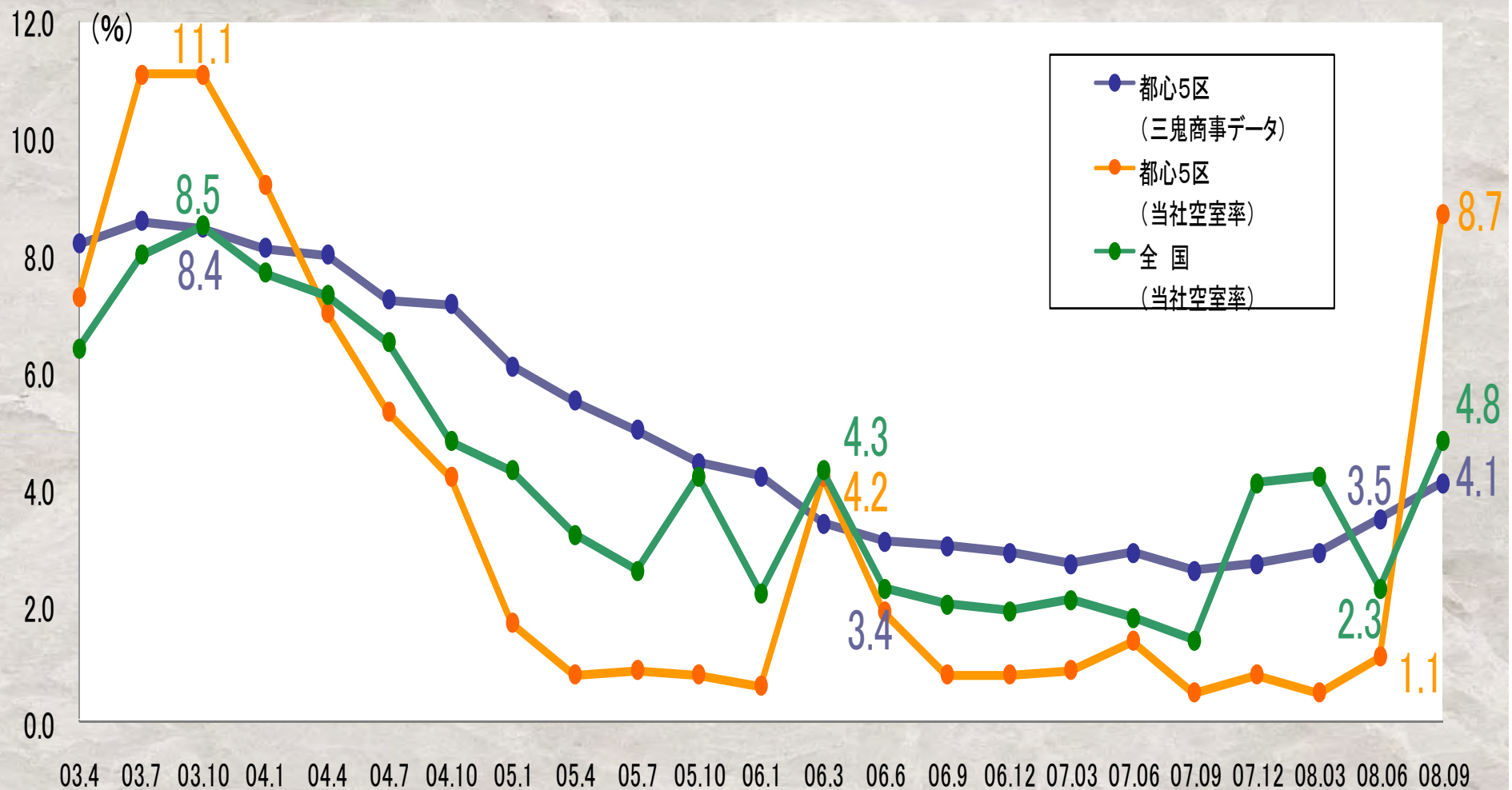


（注1）短期借入金には、「コマーシャル・ペーパー」を含む。（注2）社債には「1年内償還予定の社債」を含む。

I -5. キャッシュ・フローの状況



I -6. 空室率の状況



※1 空室率の算出は、従来、翌月1日現在であったものを06.3より当月末に変更。

※2 07.03より連結ベースに変更。

※3 08.09の空室率の上昇は、グランパークタワー(東京都港区)の大ロテナント退去による影響であり、空室となった面積のうち既に契約済の面積を考慮すると、都心5区(当社空室率)の空室率は1.6%、全国(当社空室率)の空室率は2.3%。



Ⅱ．2009年3月期通期業績予想の修正 及び各種施策の取組状況

Ⅱ－1. 2009年3月期 業績予想(連結ベース)



- 不動産市況の悪化、特に厳しいマンション市況を踏まえ、営業収益・営業利益・経常利益は当初予想を下方修正する。
- 当期純利益については、資産の組換えによる特別利益を織込むことにより、当初予想を上方修正する。
- 投資額は、持続的な成長に向け800億円に増額修正する。

区 分	2008年3月期 決算	2009年3月期 当初業績予想 (5月8日発表)	2009年3月期 修正業績予想	対当初業績予想		対前年度	
				増減額	増減率	増減額	増減率
営業収益	1,382億円	1,470億円	1,460億円	△10億円	△0.7%	+77億円	+5.6%
営業利益	287億円	345億円	310億円	△35億円	△10.1%	+22億円	+7.9%
経常利益	261億円	285億円	250億円	△35億円	△12.3%	△11億円	△4.6%
当期純利益	147億円	150億円	155億円	+5億円	+3.3%	+7億円	+5.0%
投資額	933億円	400億円	800億円	+400億円	—	△133億円	—

Ⅱ－2. 2009年3月期 業績予想(セグメント別)



- 不動産賃貸事業の営業収益は、当初予想の1,000億円を確保。営業利益は△12億円の下方修正。
- 分譲事業は、不動産市況の低迷による分譲マンションの販売長期化や販売促進費用の増加等により、当初予想に対し営業収益は△20億円、営業利益は△24億円の下方修正。
- その他事業は、テナント工事の増加等により当初予想に対し営業収益、営業利益ともに上方修正。

(単位:億円)

区 分	2008年3月期 決算	2009年3月期 当初業績予想 (5月8日発表)	2009年3月期 修正業績予想	対当初業績予想		対前年度	
				増減額	増減率	増減額	増減率
営 業 収 益	1,382	1,470	1,460	△10	△0.7%	+77	+5.6%
不動産賃貸事業	899	1,000	1,000	0	0.0%	+100	+11.2%
分 譲 事 業	384	367	347	△20	△5.4%	△37	△9.7%
そ の 他 事 業	138	143	161	+18	+12.6%	+22	+16.3%
営 業 利 益	287	345	310	△35	△10.1%	+22	+7.9%
不動産賃貸事業	260	351	339	△12	△3.4%	+78	+30.3%
分 譲 事 業	65	38	14	△24	△63.2%	△51	△78.8%
そ の 他 事 業	9	8	10	+2	+25.0%	0	+2.8%

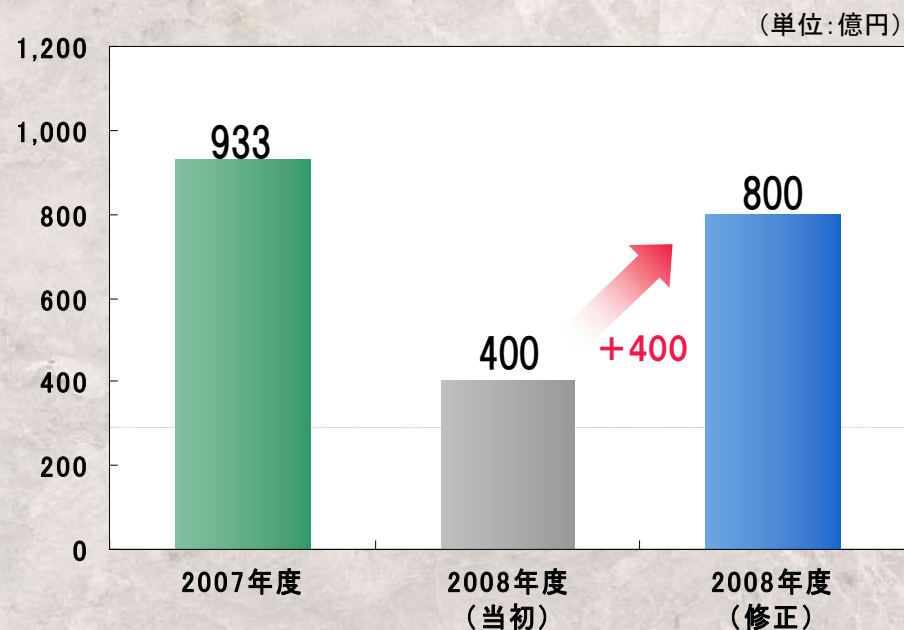
(注)セグメント数値は消去前

Ⅱ－3. 開発事業



- 投資額については、持続的な成長に向け800億円に増額修正する。
- 財務の健全性維持、資産ポートフォリオの改善に向け資産の組換えを行いD/Eレシオをコントロールする。

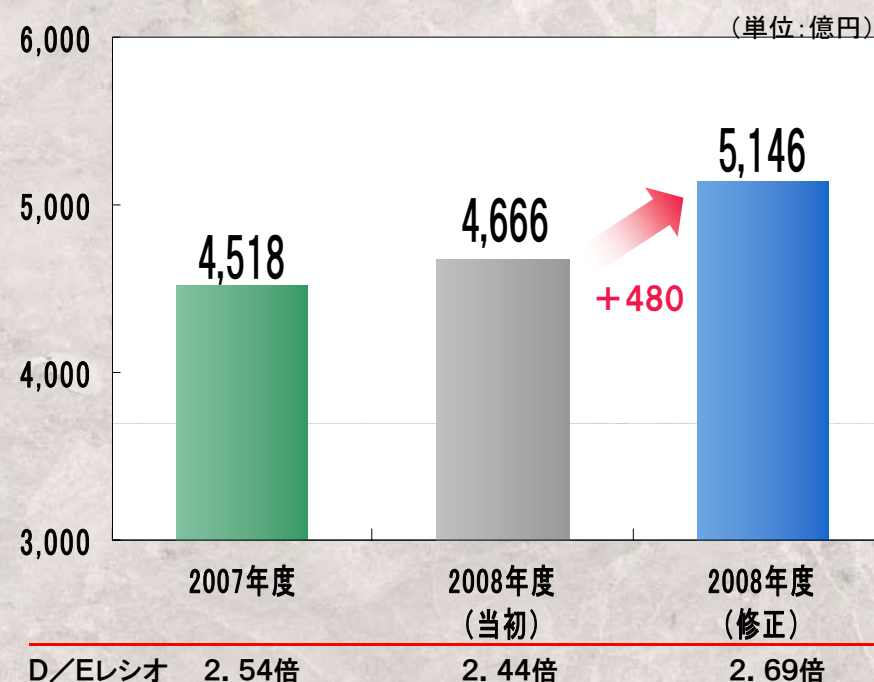
投資額の推移



◎2008年度の主な投資計画

- ・大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業
- ・京都四条烏丸プロジェクト
- ・千代田区内神田、福岡市今泉一丁目プロジェクト
- ・大阪市中心区における収益ビルの取得

有利子負債の推移



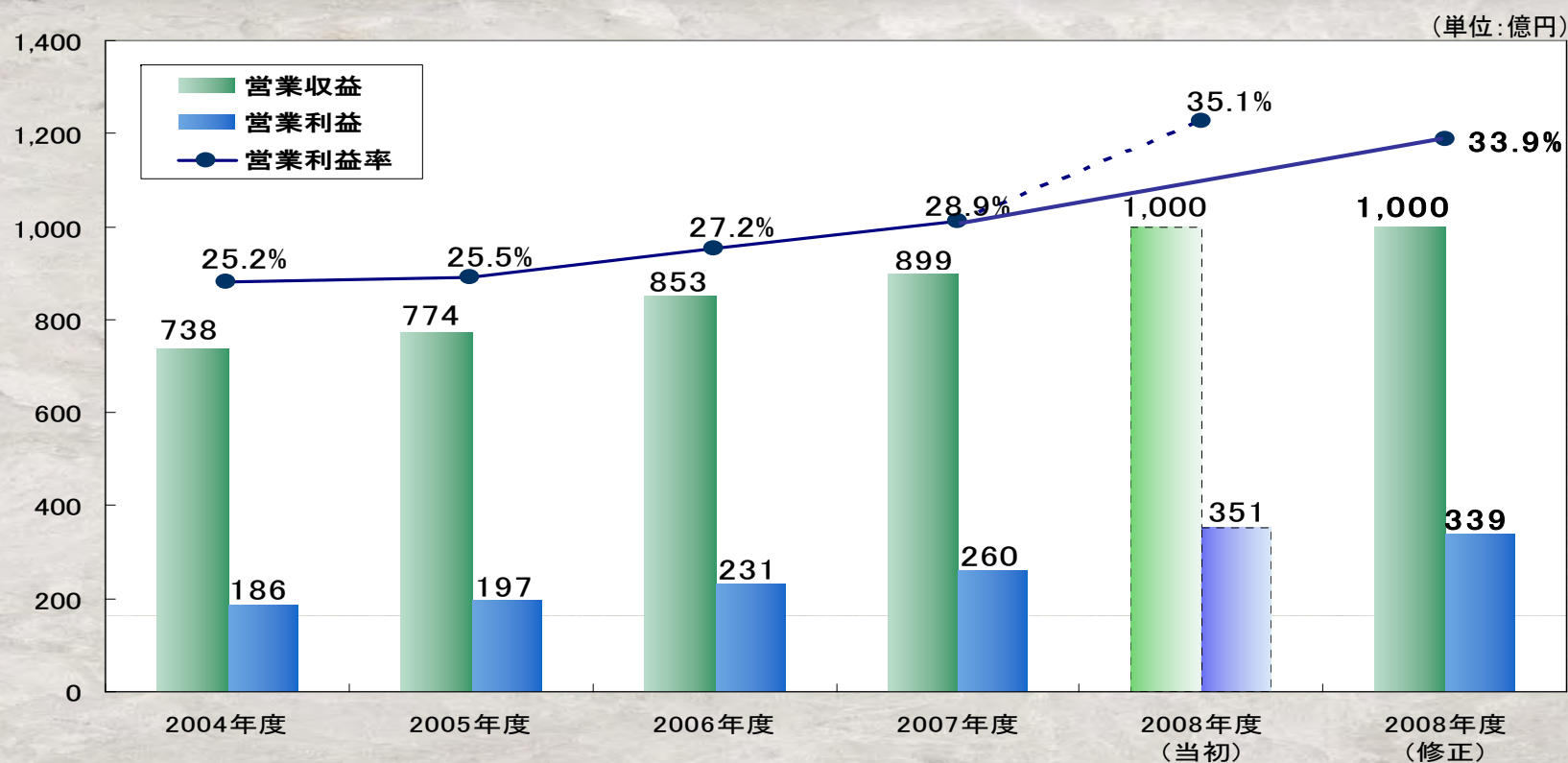
➡ D/Eレシオについては中期的には2.3倍を目指す

Ⅱ－4. 不動産賃貸事業



■ 営業収益は当初予想(1,000億円)を確保。営業利益は、新規投資による費用増等により下方修正。

営業収益と営業利益



賃貸NOI 458 472 505 527 638 638

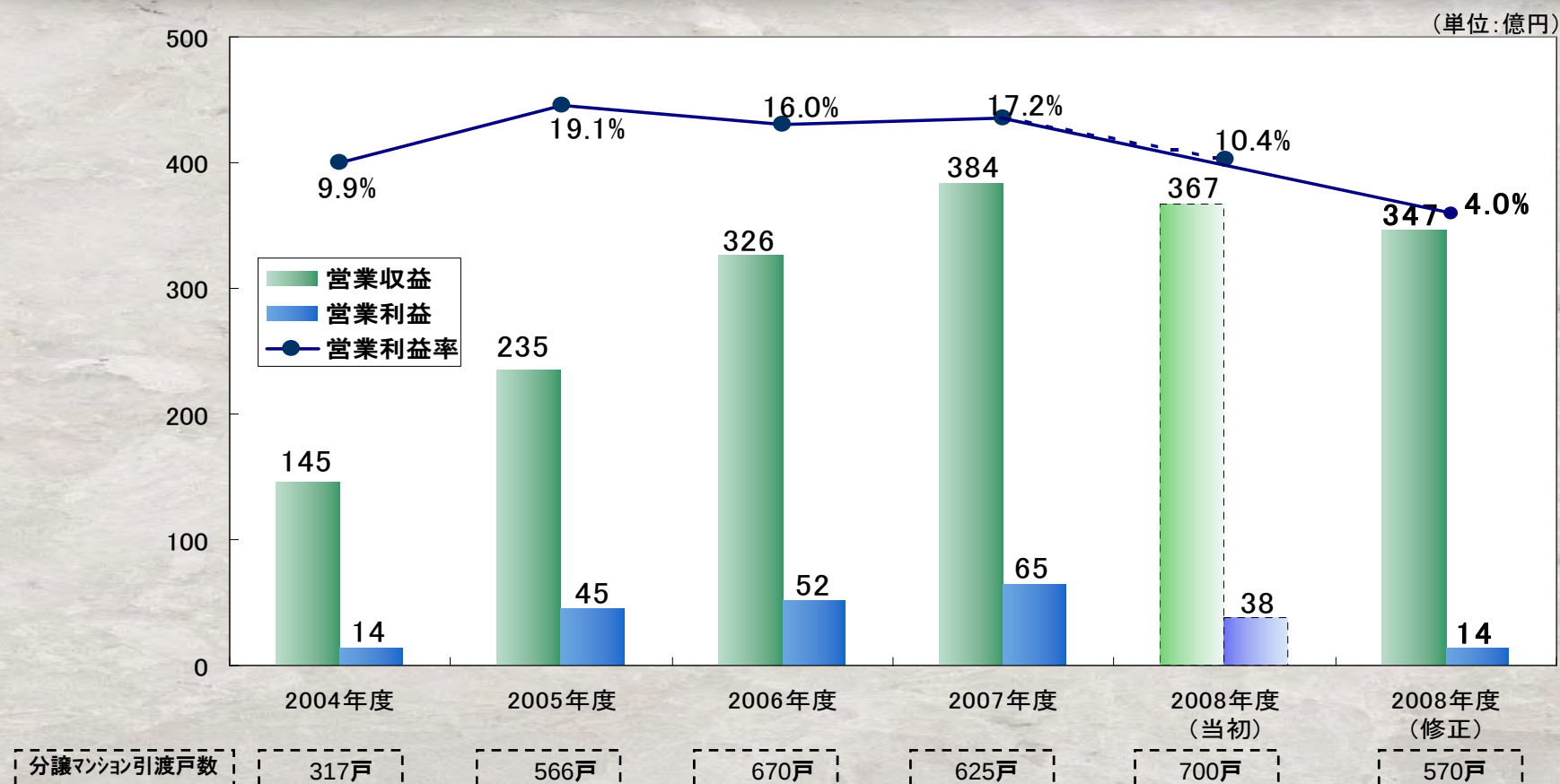
※2006年度より連結ベースで表示

Ⅱ－5. 分譲事業



- 分譲マンション販売の長期化や竣工時期の延期等により分譲マンション引渡戸数を570戸に下方修正。なお、販売促進費用の増加等により営業利益率は4%となる見込み。

営業収益と営業利益



Ⅱ－6. 中期経営計画2010の達成に向けた今期の取組み



■コア事業である不動産賃貸事業・分譲事業の更なる発展、成長

◎開発力の強化

- ・開発ポテンシャルの高い用地の取得等により2008年度は800億円の投資額を見込む
- ・既存商業施設と連携した新規商業開発事業の展開(京都四条烏丸プロジェクト)
- ・賃貸マンションなど開発内容の多様化に取り組む
(高齢者専用賃貸住宅や有料老人ホーム事業者等への建物(一棟一括)賃貸事業を推進)

◎収益力の強化

- ・戦略的な賃料値上げや大手町第一次再開発などのリーシング強化
- ・ウェリスマンションの商品企画を充実しつつ仕入物件を選別

◎NTTグループとの協働

- ・NTT天神ビル敷地を定期借地により開発し、賃貸商業ビルを建設予定
- ・NTTグループより都内のマンション適地を取得

■新たな成長分野の開拓

- ・ファンドビジネスとアセットソリューションの推進(継続的なファンド規模拡大・既存ファンドの出口戦略の構築)
- ・国際事業の展開及び新規事業の拡大に向けた検討

■長期安定成長に寄与する経営基盤の強化

- ・ビジネス基盤の強化に向けた内部統制(J-SOX)の確立及びCSR経営基盤の確立
- ・財務の健全性維持、資産ポートフォリオの改善に向けた資産の組換え
- ・株主重視経営の推進(2007年度に増配を実施:年間配当金1,200円)