



We create harmony.

2010年3月期 第1四半期決算概況

NTT都市開発株式会社

2009年8月4日

1. 2010年3月期 第1四半期決算業績ハイライト



業績及び損益状況

- 当第1四半期における連結営業収益は前年度実績に対して『増収』
- 営業利益、経常利益及び四半期純利益は前年度実績に対して『減益』
- 業績予想に対しては、概ね順調に推移

区 分	①2010年3月期 第1四半期決算	②2009年3月期 第1四半期決算	対前期 ①－②		2010年3月期 第2四半期業績予想 (進捗率)		2010年3月期 通期業績予想 (進捗率)	
			増減額	増減率				
営 業 収 益	32,585	29,751	2,833	9.5%	68,000	47.9%	151,000	21.6%
営 業 費 用	25,313	20,876	4,436	21.3%	—	—	—	—
営 業 利 益	7,272	8,874	△1,602	△18.1%	14,500	50.2%	28,500	25.5%
営 業 外 収 益	629	706	△77	△10.9%	—	—	—	—
営 業 外 費 用	2,103	1,952	151	7.7%	—	—	—	—
経 常 利 益	5,798	7,629	△1,831	△24.0%	11,000	52.7%	21,500	27.0%
特 別 利 益	—	195	△195	—	—	—	—	—
特 別 損 失	238	319	△80	△25.2%	—	—	—	—
法 人 税 等	2,244	3,122	△877	△28.1%	—	—	—	—
四 半 期 純 利 益	3,314	4,382	△1,068	△24.4%	6,500	51.0%	12,000	27.6%

(単位:百万円)

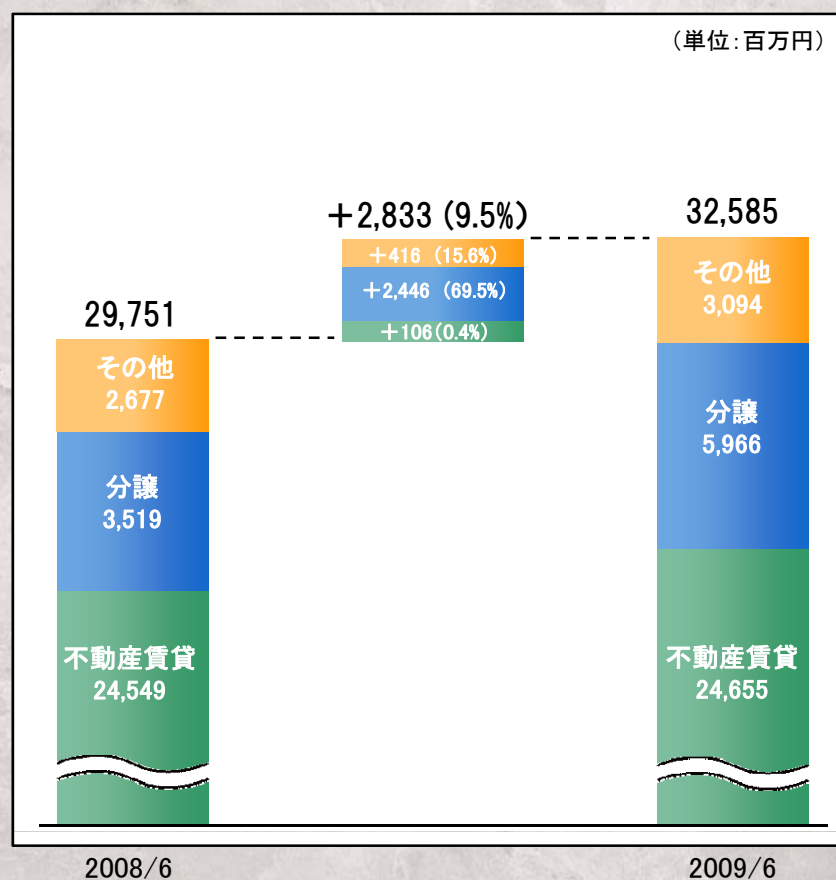
(注) 業績予想は、2009年3月期決算発表時点(2009年5月8日)の数値。

2. セグメント情報(営業収益・営業利益)



- 不動産賃貸事業は、新規物件の稼働により賃料収入が増加したが、前年度に実施した物件売却の影響等に加え、新規物件の竣工に伴う費用の計上等により、前期に対して増収(+1億円)・減益(△9億円)。
- 分譲事業は、マンション販売の他、土地売却等による収益を計上したが、前期に比較し収益性の高い物件が減少したこと等により、前期に対して増収(+24億円)・減益(△5億円)。

営業収益



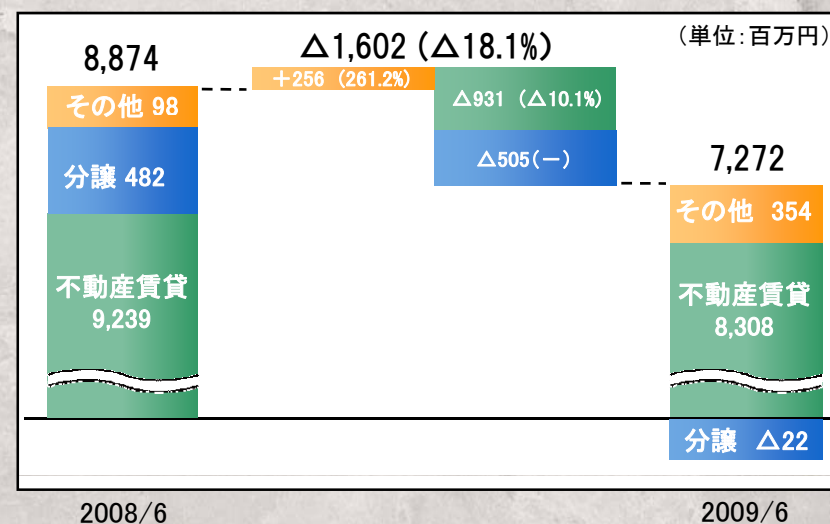
(注)内訳のセグメント数値は消去前

営業利益率

	2008/6		2009/6
不動産賃貸	37.6%	△ 3.9	33.7%
分譲	13.7%	△ 14.1	△ 0.4%
その他	3.7%	+7.8	11.5%
計	29.8%	△ 7.5	22.3%

(注)内訳のセグメント数値は「消去又は全社」考慮前

営業利益



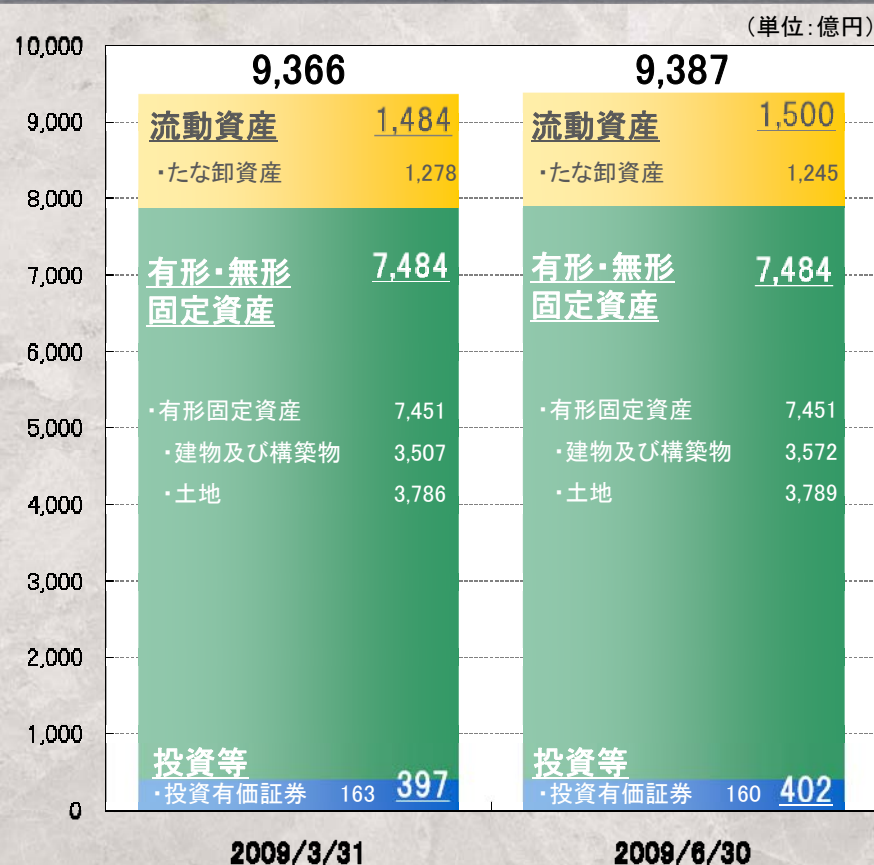
(注)内訳のセグメント数値は「消去又は全社」考慮前

3. B/S（総資産・投資）

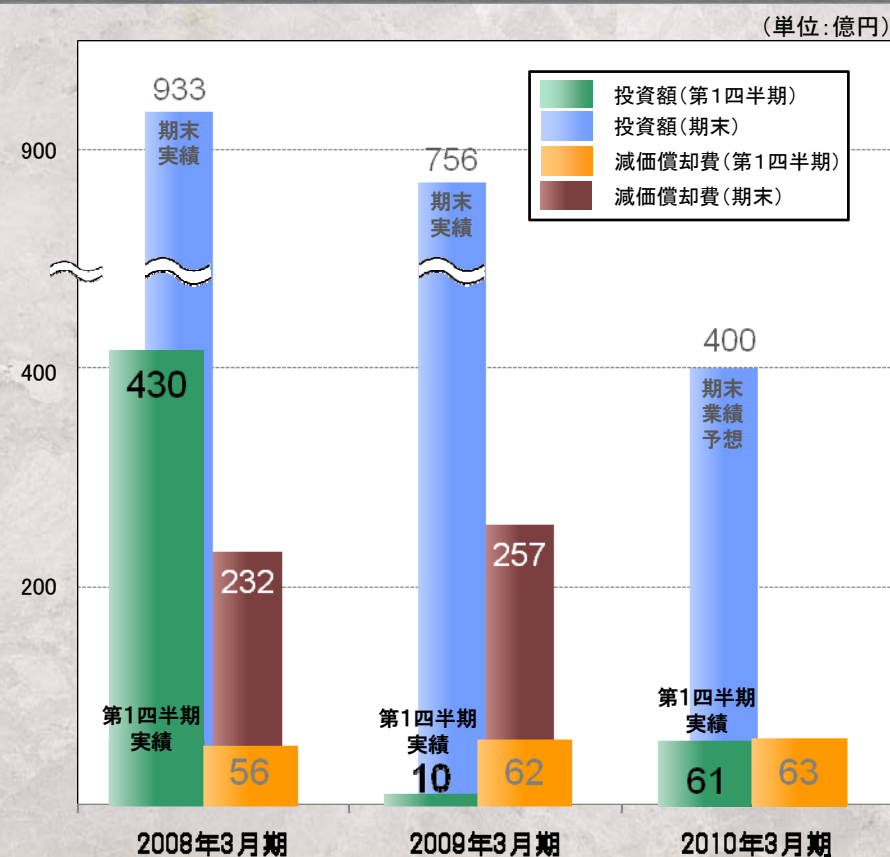


- 総資産は、9,387億円となり、前期末比で20億円の増加。主な要因は、建物及び構築物の増加(+65億円)、たな卸資産の減少(△32億円)等。
- 投資額(61億円、前期比+51億円)の主な内訳は、「アーバンエース北浜アネックス」24億円、「アーバンネット勾当台」14億円、「大手町第一次再開発」7億円等。

総資産



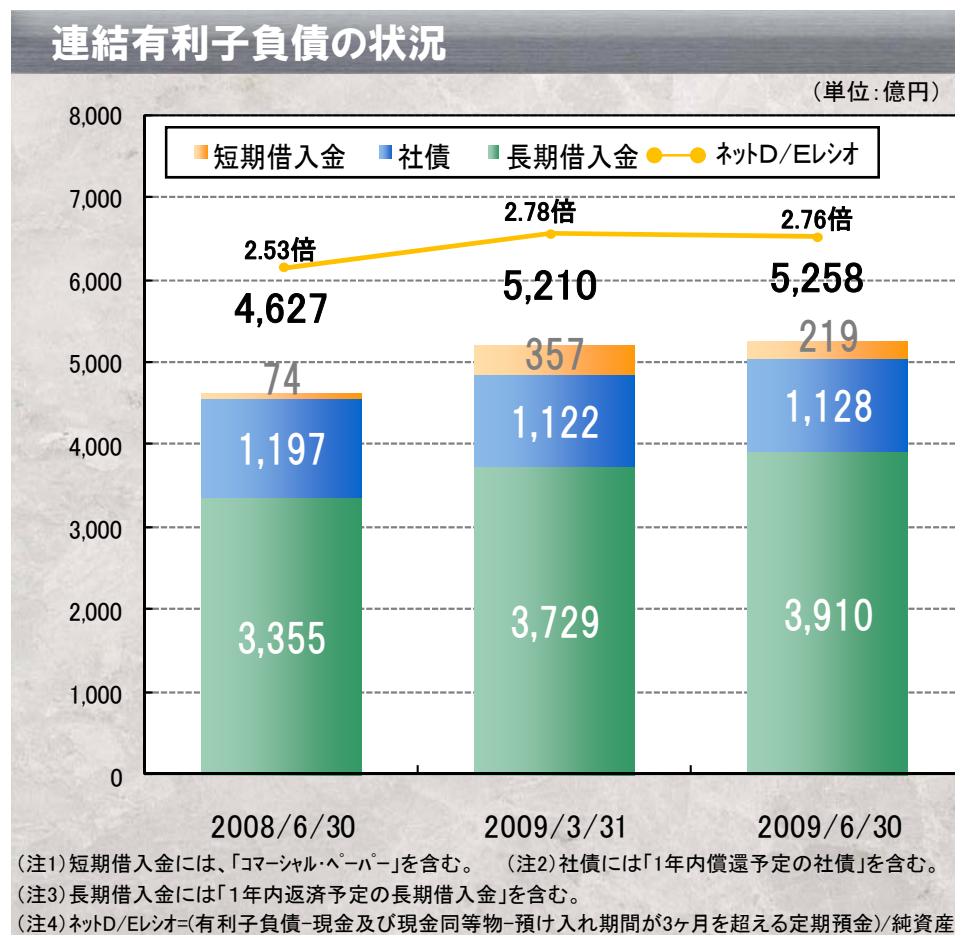
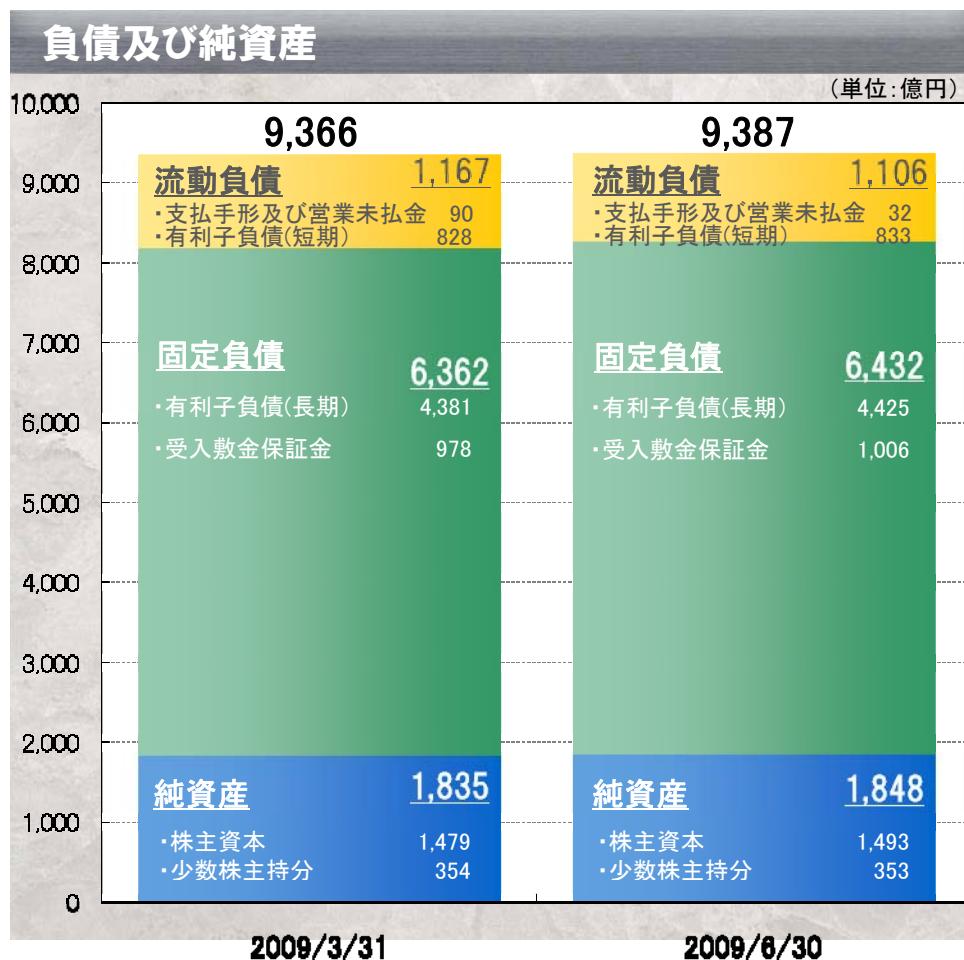
投資の状況



4. B/S（負債及び純資産・連結有利子負債）



- 負債は、7,538億円となり、前期末比で7億円の増加。主な要因は、有利子負債の増加(+48億円)、受入敷金保証金の増加(+27億円)、営業未払金の減少(△58億円)等。
- 純資産は、四半期純利益(33億円)及び配当金支払(19億円)等により前期末比で12億円の増加。
- 連結有利子負債は、5,258億円となり、前期末比で48億円の増加。ネットD/Eレシオは2.76倍。



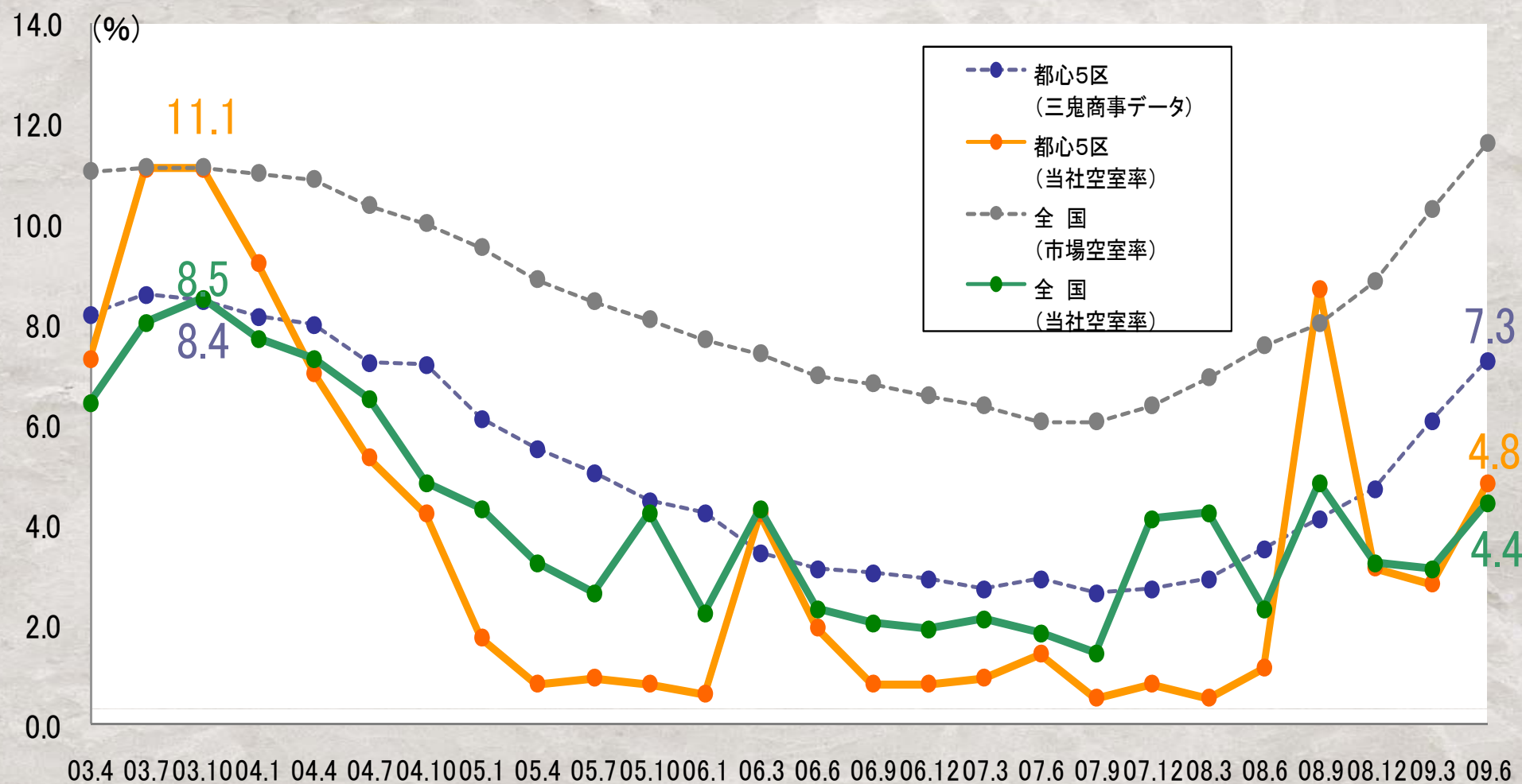
5. キャッシュ・フローの状況



(単位:億円)

区 分	2010年3月期 第1四半期	2009年3月期 第1四半期	対前年増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	111	△135	246
(再掲) 税金等調整前四半期純利益	55	75	△19
(再掲) 減価償却費	63	61	1
(再掲) たな卸資産の増減額(△:増加)	29	34	△4
(再掲) 仕入債務の増減額(△:減少)	△58	△243	185
(再掲) 法人税等の支払額	△7	△73	65
投資活動によるキャッシュ・フロー	△79	△37	△42
(再掲) 有形固定資産の取得による支出	△76	△41	△35
(再掲) 有形固定資産の売却による収入	—	5	△5
フリー・キャッシュ・フロー	31	△172	204
財務活動によるキャッシュ・フロー	23	80	△56
(再掲) 借入金等の増減額(△:減少)	48	108	△60
(再掲) 配当金の支払	△19	△23	3
現金及び現金同等物の期末残高	142	58	83

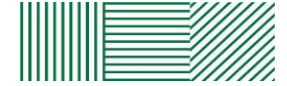
6. 空室率の状況



※1 当社空室率の算出は、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 07.3より連結ベースに変更。

※3 全国の市場空室率は、三鬼商事発表の東京、横浜、大阪、名古屋、福岡、仙台、札幌の空室率の単純平均値(当社試算)



本資料における、当社の計画、戦略及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及び意見に基づいており、実際の業績は、環境の変化、及びその他の事由により、大きく異なる可能性があります。

特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。