

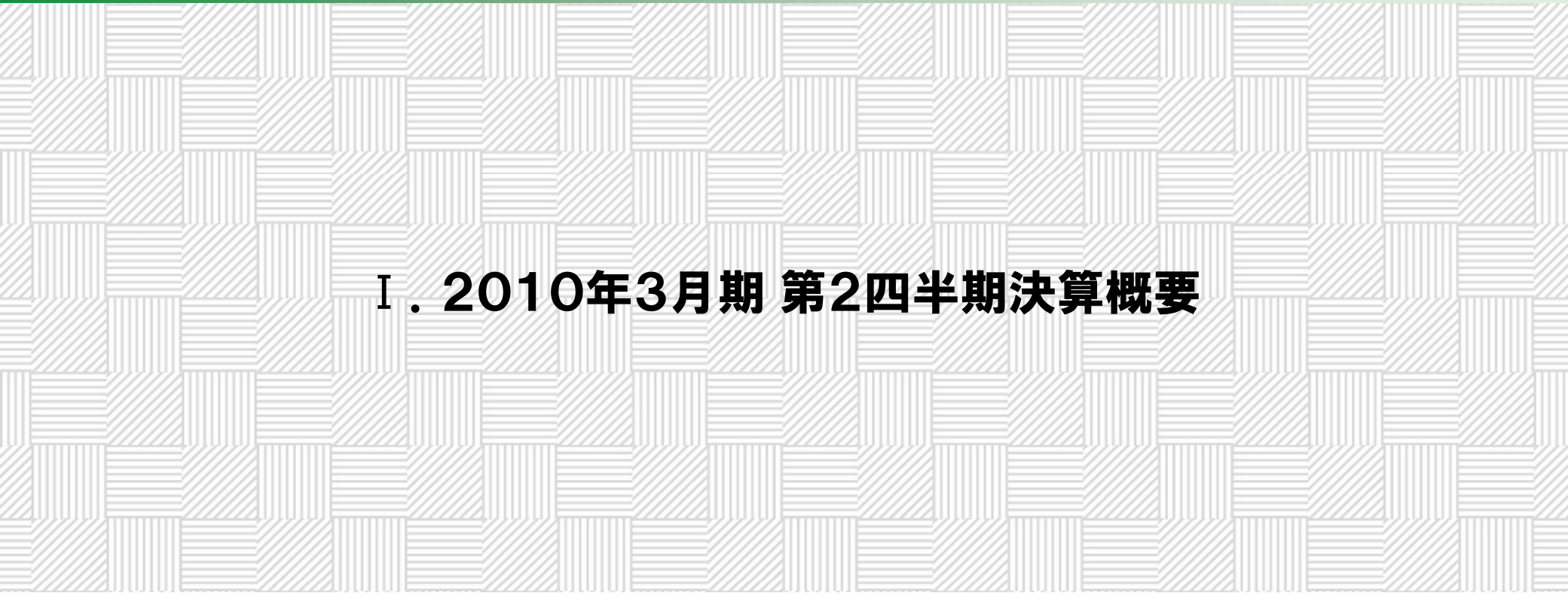


We create harmony.

2010年3月期 第2四半期決算概況

NTT都市開発株式会社

2009年11月5日



I . 2010年3月期 第2四半期決算概要

I - 1. 2010年3月期 第2四半期決算業績ハイライト



- 当第2四半期における連結営業収益は、前年同期に対して1.1%の減収にとどまるも、たな卸資産の評価損(第1四半期2億円・第2四半期108億円)の影響等により、営業利益は前年同期に対して78.7%の減益、経常利益は95%の減益。
- 上記に加えて、繰延税金資産の取崩し(50億円)により法人税等が増加し、四半期純損失(前年同期は四半期純利益)を計上。

(単位:百万円)

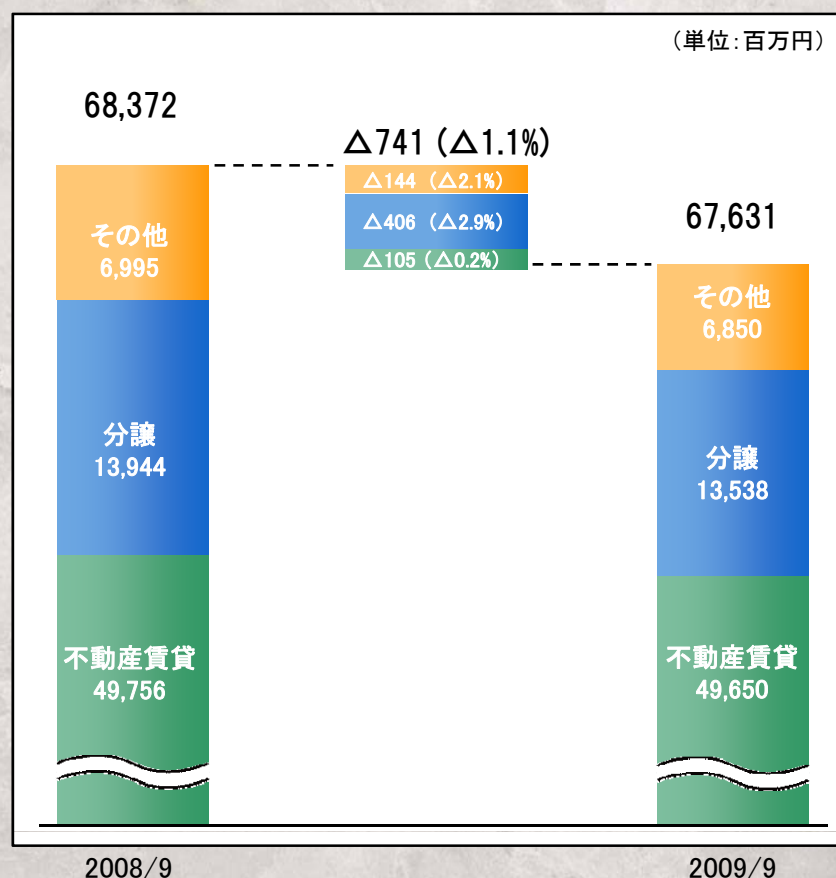
区 分	①2010年3月期 第2四半期決算	②2009年3月期 第2四半期決算	①-②	
			増減額	増減率
営 業 収 益	67,631	68,372	△741	△1.1%
営 業 費 用	63,766	50,226	13,539	27.0%
営 業 利 益	3,865	18,146	△14,281	△78.7%
営 業 外 収 益	1,184	1,236	△51	△4.2%
営 業 外 費 用	4,288	3,998	290	7.3%
経 常 利 益	761	15,384	△14,623	△95.0%
特 別 利 益	50	2,082	△2,031	△97.6%
特 別 損 失	442	863	△421	△48.8%
法 人 税 等	6,557	6,890	△333	△4.8%
四半期純利益(△純損失)	△6,187	9,713	△15,900	—

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、新規物件の稼働増(+15億円)があったものの、前年度に実施した物件売却による減収(△8億円)や空室増等による既存物件の減収(△7億円)と、新規物件の竣工等に伴う営業費用の増加により、前年同期に対して減収(△1億円)・減益(△15億円)。
- 分譲事業は、分譲マンションの販売単価が低かったことや、たな卸資産の評価損(第1四半期2億円、第2四半期108億円)を計上したこと等により、前年同期に対して減収(△4億円)・減益(△124億円)。

営業収益



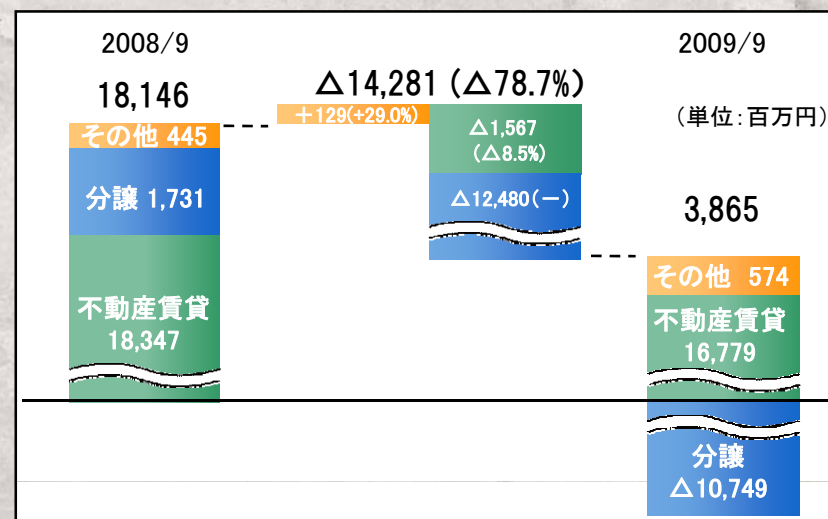
(注) 内訳のセグメント数値はセグメント間の内部収益又は振替高を含む

営業利益率

	2008/9		2009/9
不動産賃貸	36.9%		33.8%
分譲	12.4%		△79.4%
その他	6.4%		8.4%
計	26.5%		5.7%

(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

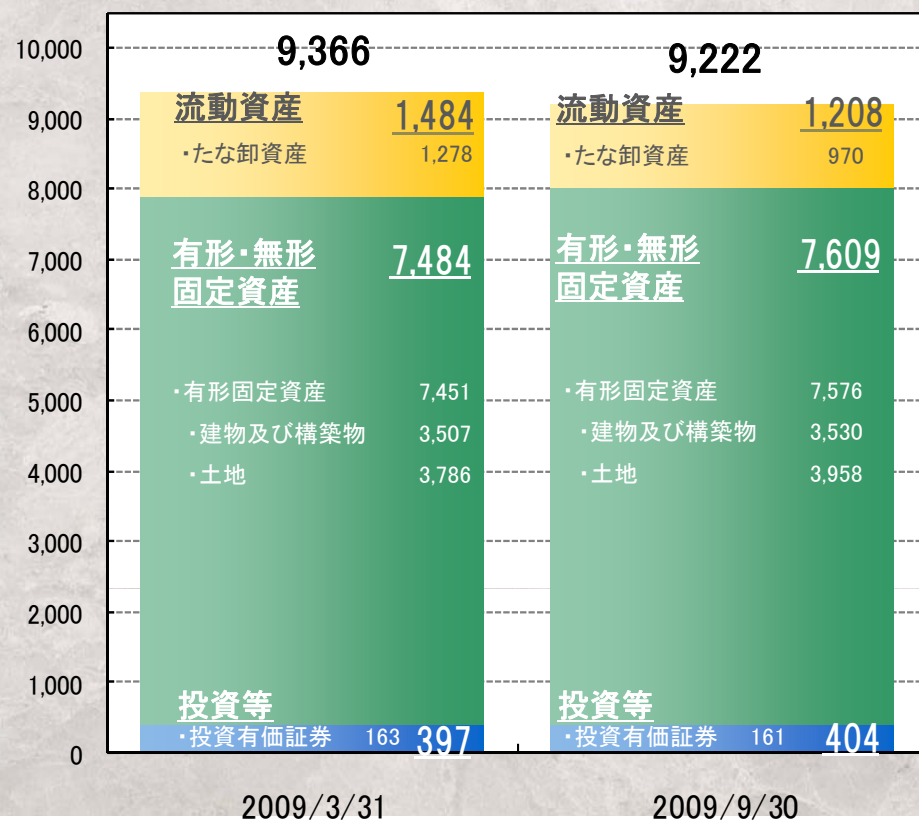
I -3 . B/S (総資産・投資)



- 総資産は、9,222億円となり、前年度末比で△144億円の減少。主な要因は、たな卸資産の評価損による簿価切り下げによる影響等。
- 投資額(93億円)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」14億円等。

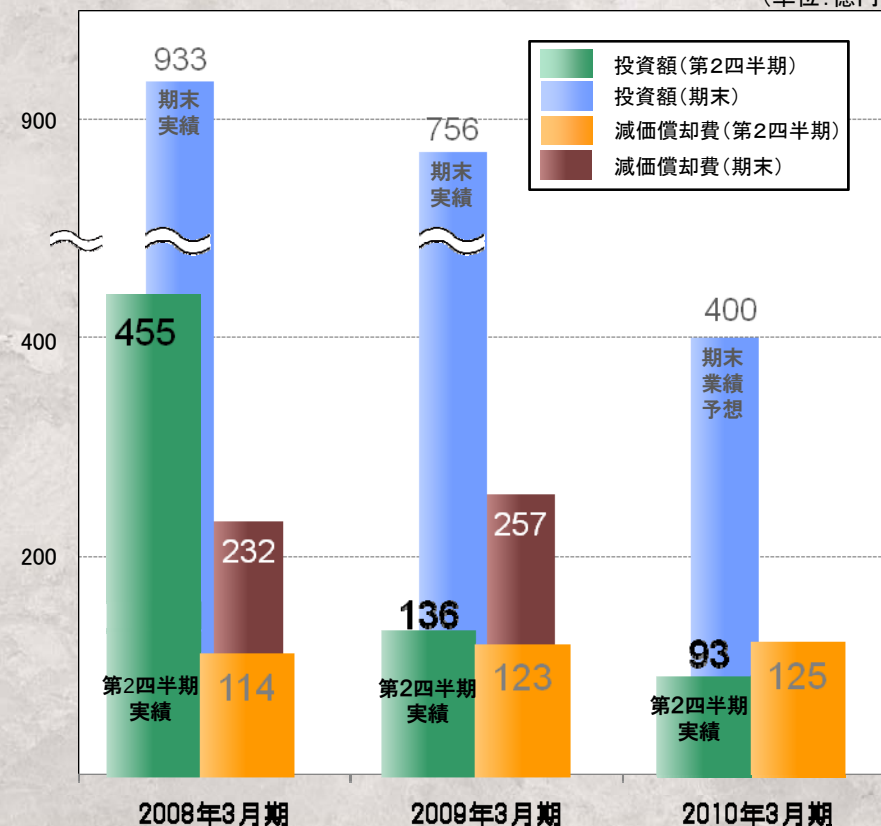
総資産

(単位:億円)



投資の状況

(単位:億円)

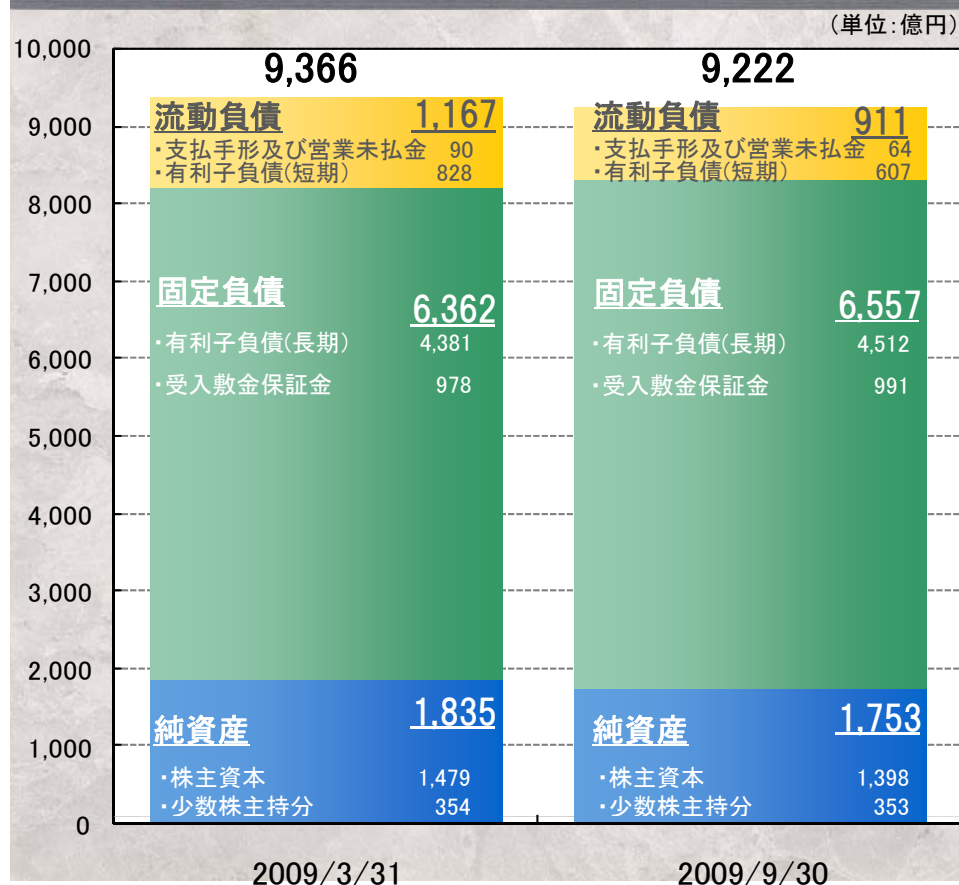


I - 4 . B / S （負債及び純資産・有利子負債）

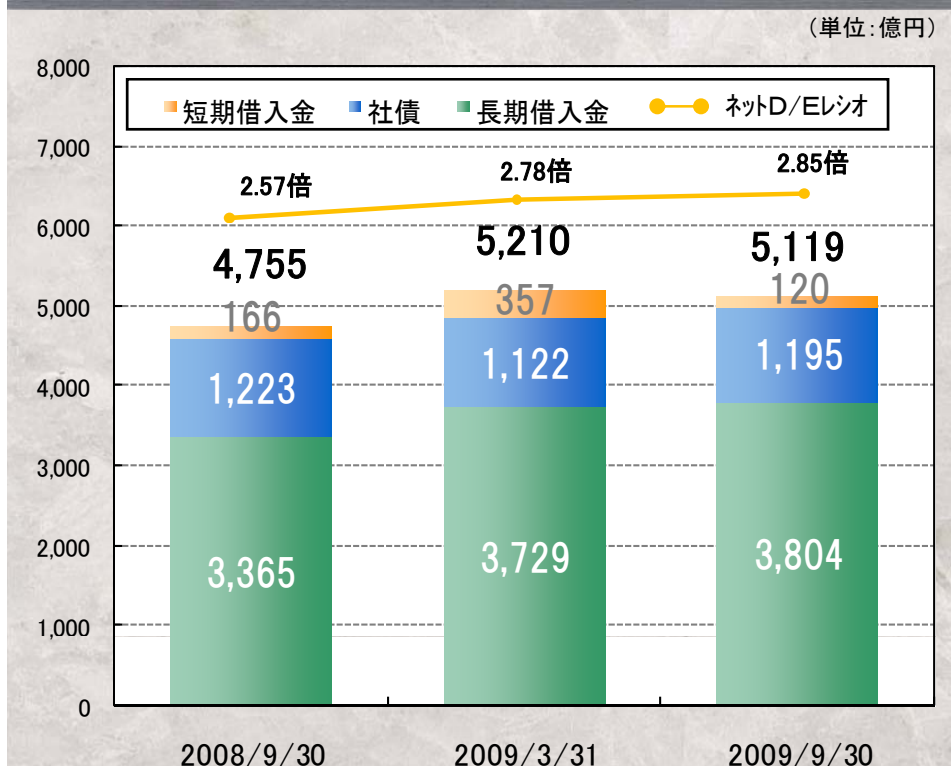


- 負債は、7,469億円となり、前年度末比で△61億円の減少。主な要因は、有利子負債の減少(△90億円)。
- 純資産は、四半期純損失(△61億円)及び配当金支払(△19億円)等により前年度末比で△82億円の減少。
- 有利子負債は、5,119億円となり、ネットD／Eレシオは2.85倍。

負債及び純資産



有利子負債の状況



(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。
 (注3) 長期借入金には「1年内返済予定の長期借入金」を含む。
 (注4) ネットD/Eレシオ=(有利子負債-現金及び現金同等物-預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金)/純資産

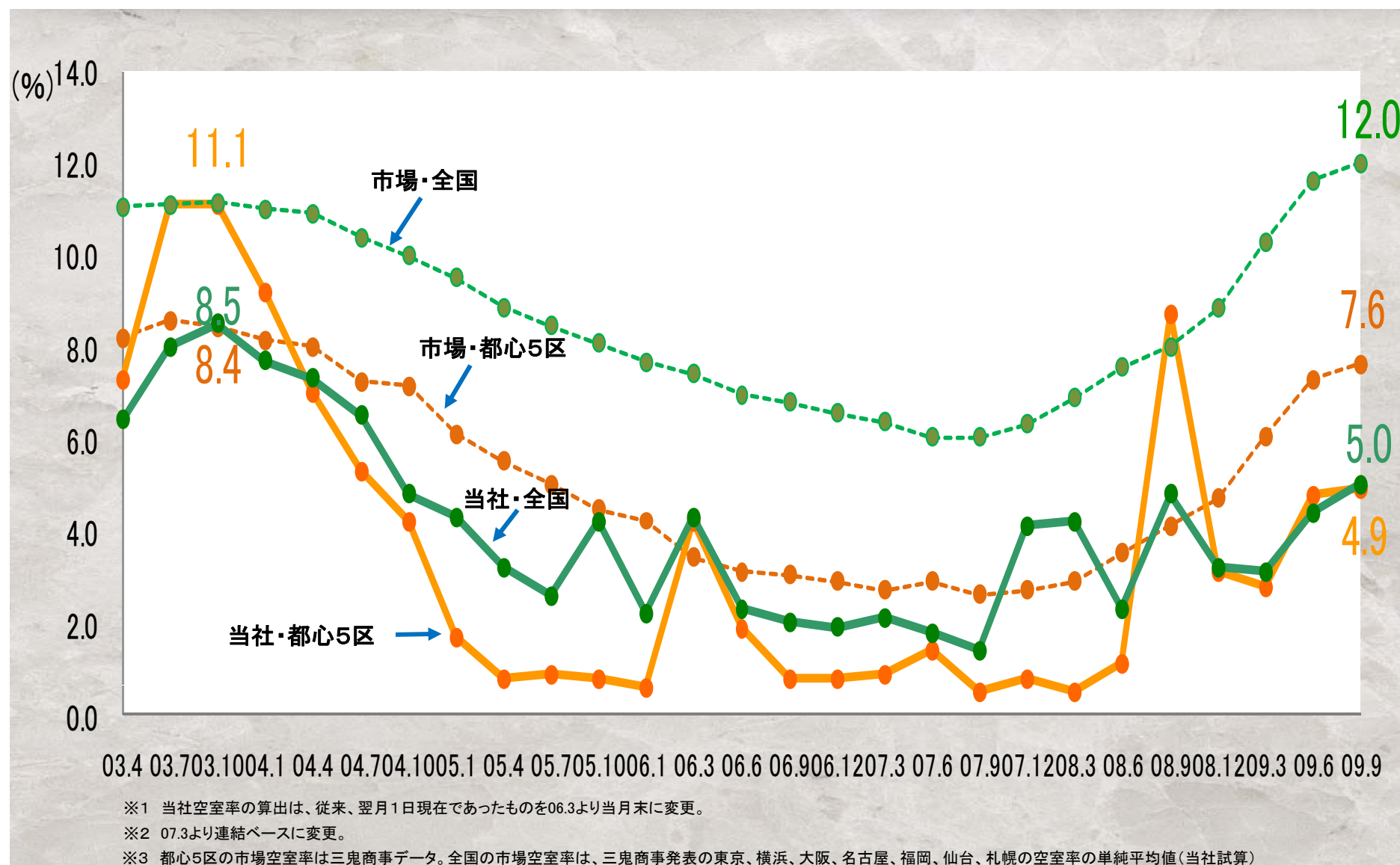
I - 5 . キャッシュ・フローの状況

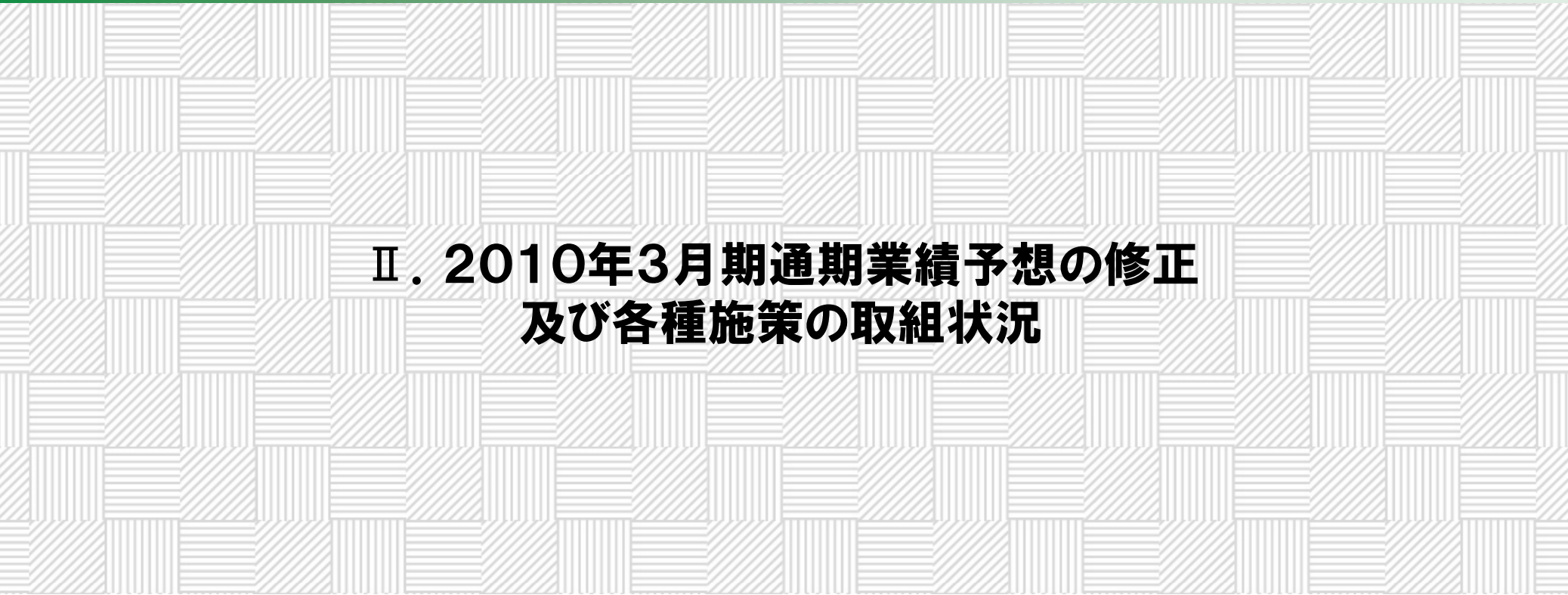


(単位:億円)

区 分	①2010年3月期 第2四半期	②2009年3月期 第2四半期	①-②増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	237	△139	377
(再掲) 税金等調整前四半期純利益	3	166	△162
(再掲) 減価償却費	125	123	2
(再掲) たな卸資産の増減額(△:増加)	141	△140	281
(再掲) 仕入債務の増減額(△:減少)	△26	△237	210
(再掲) 法人税等の支払額	△8	△73	64
投資活動によるキャッシュ・フロー	△103	△131	27
(再掲) 有形固定資産の取得による支出	△108	△163	54
(再掲) 有形固定資産の売却による収入	8	38	△29
フリー・キャッシュ・フロー	134	△271	405
財務活動によるキャッシュ・フロー	△119	202	△322
(再掲) 借入金等の増減額(△:減少)	△91	236	△327
(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	101	81	19

I - 6 . 不動産賃貸事業:空室率の推移





Ⅱ．2010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. 2010年3月期 業績予想(連結ベース)



- 厳しい不動産市況を踏まえた、たな卸資産の評価損影響等により、営業収益・営業利益・経常利益については、当初予想を下方修正。
- 当期純利益については、資産組換えによる特別利益を見込む一方、繰延税金資産の取崩しに伴う減益要因もあり、当初予想を下方修正。

区 分	2009年3月期 決算	2010年3月期 当初業績予想 (5月8日発表)	2010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	1,442億円	1,510億円	1,500億円	△10億円	△0.7%	+57億円	+4.0%
営業利益	252億円	285億円	145億円	△140億円	△49.1%	△107億円	△42.6%
経常利益	195億円	215億円	80億円	△135億円	△62.8%	△115億円	△59.0%
当期純利益	159億円	120億円	50億円	△70億円	△58.3%	△109億円	△68.7%
投資額	756億円	400億円	400億円	—	—	△356億円	—

Ⅱ－2. 2010年3月期 業績予想(セグメント別)



- 不動産賃貸事業は、空室の増加や賃料値下げの影響により営業収益は当初予想を下方修正。加えて、販売管理費の増等により、営業利益は当初予想を下方修正。
- 分譲事業は、マンションの引渡戸数の増加等により、営業収益は当初予想を上方修正。一方で、上半期に実施したたな卸資産の評価損影響により、営業利益は当初予想を下方修正。
- その他事業は、ほぼ当初予想通り推移している。

(単位:億円)

区 分	2009年3月期 決算	2010年3月期 当初業績予想 (5月8日発表)	2010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	1,442	1,510	1,500	△10	△0.7%	+57	+4.0%
不動産賃貸事業	999	1,007	987	△20	△2.0%	△12	△1.2%
分 譲 事 業	326	411	418	+7	+1.7%	+91	+27.9%
そ の 他 事 業	166	144	144	—	—	△22	△13.4%
営 業 利 益	252	285	145	△140	△49.1%	△107	△42.6%
不動産賃貸事業	355	334	302	△32	△9.6%	△53	△15.1%
分 譲 事 業	△60	7	△98	△105	—	△37	—
そ の 他 事 業	15	10	8	△2	△20.0%	△7	△46.7%

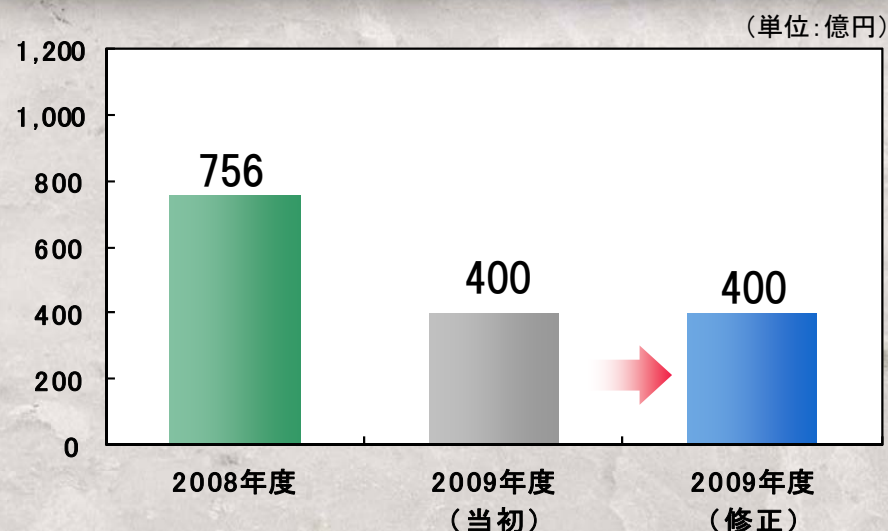
(注)セグメント数値は消去前

Ⅱ－3. 開発事業



- 投資額については、持続的な成長に向けて400億円を見込む。
- 用地仕入れの厳選や資産組換えを推進し、更なる有利子負債の削減を図り、財務の健全性維持に努める。

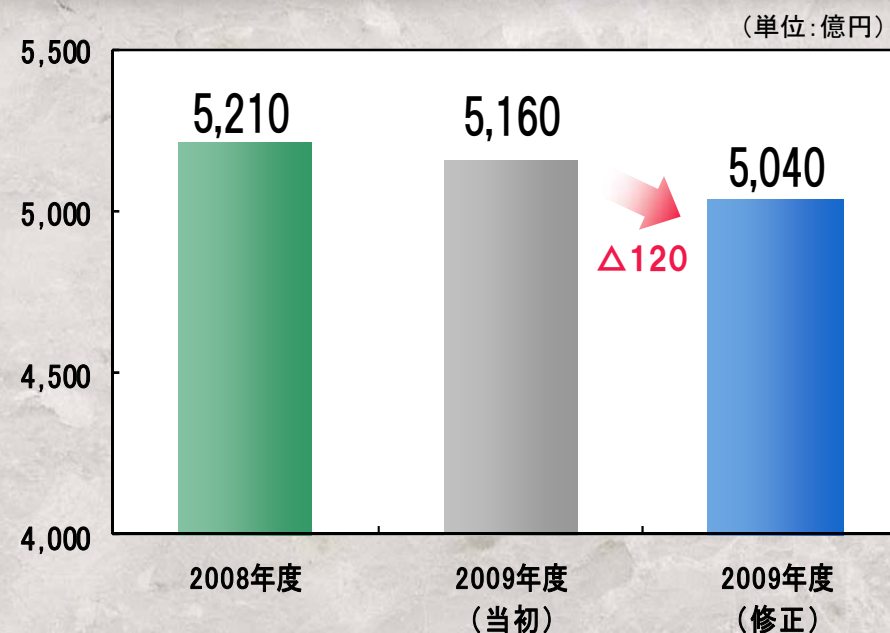
投資額の推移



◎2009年度の主な投資案件

- ◆ 大手町第二次再開発事業
(大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業)
- ◆ 大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト
- ◆ 京都四条烏丸プロジェクト
- ◆ 芝浦水再生センター上部利用事業
- ◆ 英国ロンドン市におけるオフィスビルの取得 等

有利子負債の推移



ネット D/Eレシオ	2. 78倍	2. 61倍	2. 65倍
---------------	--------	--------	--------

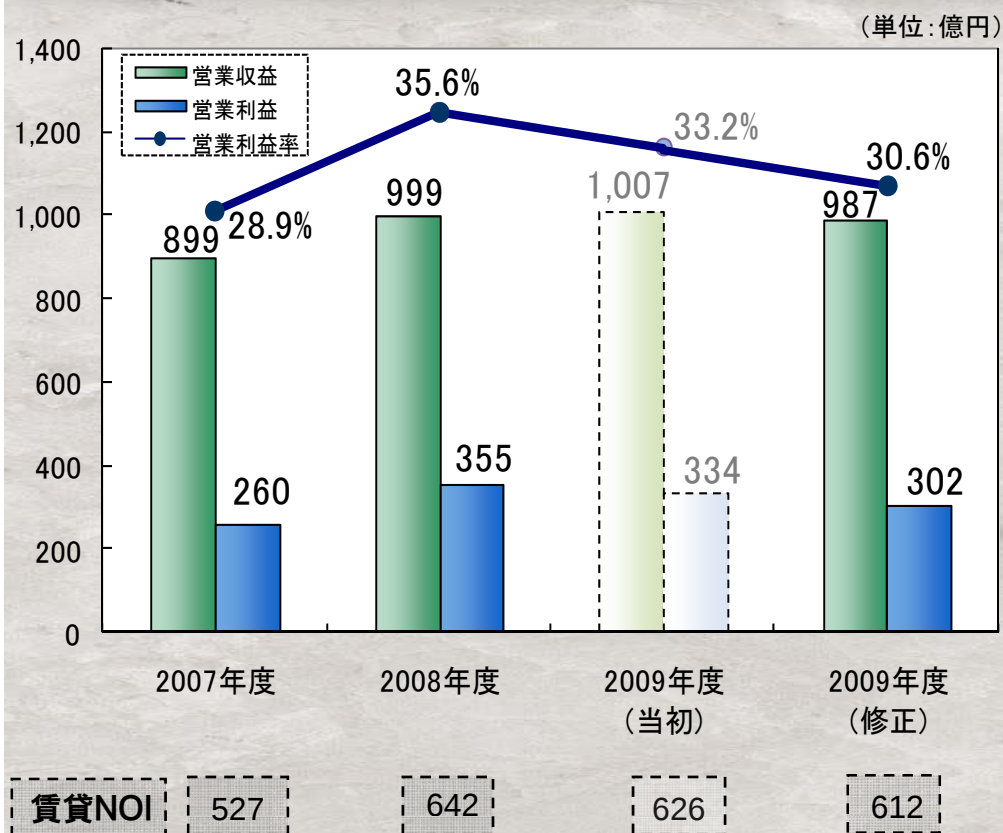
→ ネットD/Eレシオについては中期的には2. 3倍を目指す

Ⅱ－４．不動産賃貸事業



- 不動産賃貸事業は、減床や退去に伴う空室の増加や賃料値下げ等の影響により、営業利益率は前年度及び当初予想に比べ低下。
- 賃貸NOIは、既存ビルの収益力の低下により、前年度及び当初予想に比べ減少。

営業収益と営業利益



既存ビルの収益力向上に向けた取り組み

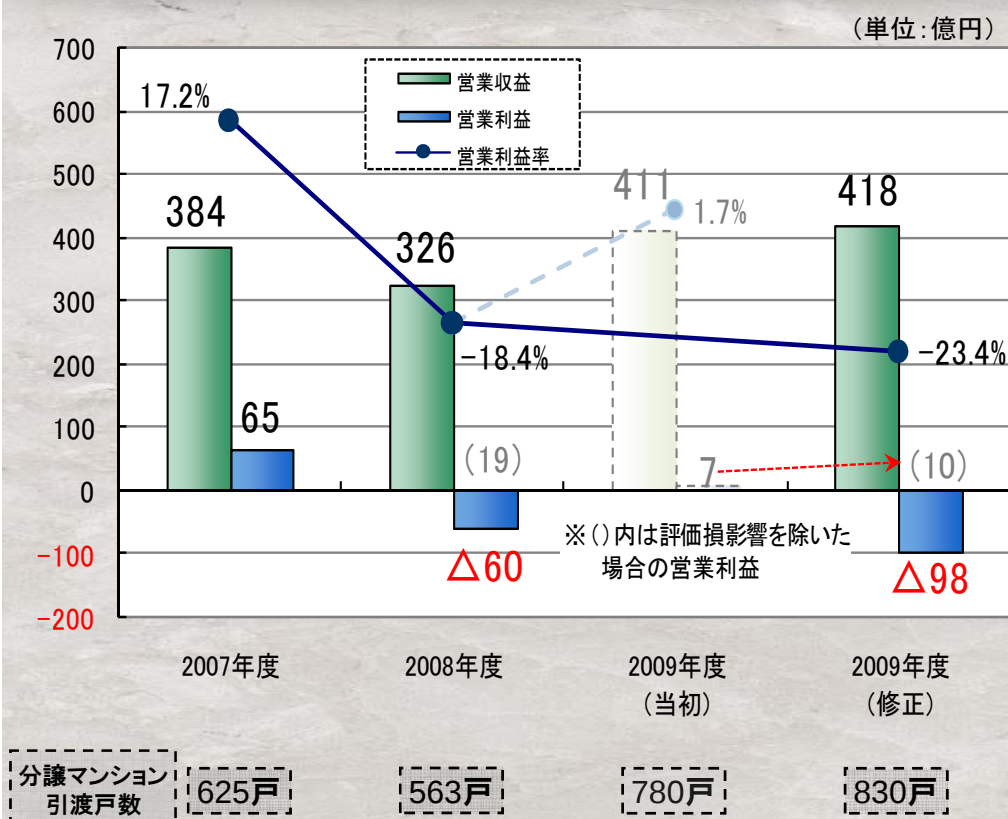
- 現行賃料水準の維持に向け、テナントの要望を的確に捉えた営業活動を展開
- 営業力強化に向けた体制の充実・強化
- お客様満足度活動（CS活動）の強化
- ビル個別の状況を踏まえた空室等の利活用や更なる費用削減による収益性の向上

Ⅱ－5. 分譲事業



- 分譲事業は、マンションの引渡戸数が計画を上回って推移していることを踏まえ、営業収益は当初予想を上方修正。
一方、営業利益は、たな卸資産の評価損影響により、当初予想を下方修正し、2期連続のマイナス。

営業収益と営業利益



分譲事業の早期業績回復に向けた取り組み

- 新たな仕入れにあたっては、エリアやターゲット顧客を見極め、規模を追わず収益性の高いプロジェクトに特化
- 引き続き、完成在庫の早期完売に向けた販売強化に取り組むとともに、未開発用地の早期事業化等を推進
- マネジメントシステムを充実
 - ・ 用地仕入と商品企画の一体的運営
 - ・ 仕入、開発段階でのより多角的な検討・検証

Ⅱ－6. 中期経営計画2010の達成に向けた取り組み状況



■コア事業の更なる発展、成長

◎開発力の強化

- ・大手町第一次再開発の竣工に続き、大手町第二次再開発(大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発)事業において当社を含むグループが特定建築者に決定
- ・芝浦水再生センター上部利用事業において当社を代表企業とするグループが事業者決定

◎収益力の強化

- ・「商業事業推進部」を新設し、商業事業の取り組みを積極的に展開
- ・オフィス需要の減速傾向が強まるなか、早期の空室解消に向け、大規模ビルのリーシング体制を強化
- ・分譲事業については、規模の拡大を追わず収益力の強化に努める

◎NTTグループとの協働

- ・不動産ソリューション提案を通じ、NTTグループの不動産戦略を支援
- ・NTT天神ビル敷地を定期借地し、福岡天神エリアにおける商業・オフィス複合ビルを開発

■新たな成長分野の開拓

- ・国際事業の第1号案件として英国ロンドン市において現地法人を設立しオフィスビルを取得
- ・ファンドビジネスとアセットソリューションの推進
(「NUー5ファンド」の運用を開始(資産総額:290億円)し、ファンドの資産規模を拡大)

■長期安定成長に寄与する経営基盤の強化

- ・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
(2009年度は2008年度と同様に200億円程度の資産の組換えを計画)
- ・経営の透明性と内部統制の強化、CSR経営基盤の確立(環境保全活動の更なる推進等)等によるビジネス基盤の強化

(参考)福岡天神プロジェクト



■概要

九州・福岡の中心である天神地区の中でも、大型商業施設やブランドショップが建ち並ぶ極めて集客性の高いエリアに、地上9階、地下1階からなる商業・オフィス複合ビルを建設し、街のさらなる賑わいをもたらす快適空間を創造します。

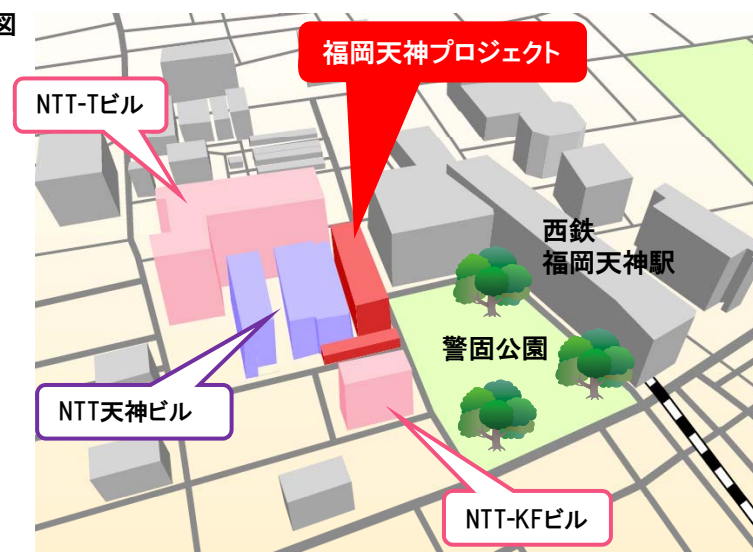
建物外観イメージパース



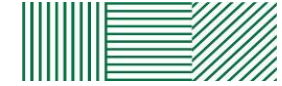
■計画概要

所 在 : 福岡県福岡市中央区天神2丁目76番1
用 途 : 店舗、事務所
敷地面積 : 2,358㎡(NTT敷地を定期借地)
延床面積 : 14,769㎡
階 数 : 地下1階、地上9階
構 造 : 地下SRC、地上S造
駐車台数 : 42台
スケジュール : (着工)2010年3月
(竣工)2011年8月

位置図



(参考)103 Mount Street, London W1



■概要

当社の国際事業の推進に向けた第一歩として取得した本物件は、英国ロンドン市ウェストエンド地区の中でもハイドパークやバッキンガム宮殿に隣接する閑静なメイフェアエリアに位置しています。

メイフェアは高級オフィスの立地として高いステータスを保持しており、多くの企業から支持されています。

■物件概要

所 在 : 英国ロンドン市

(103 Mount Street, London W1)

投資額 : 約15億円(取得持分30%)

賃貸収入 : 約1億円(年間)

用 途 : 事務所

貸床面積 : 31,320sqf (約2,910m²)

階 数 : 地下1階、地上7階

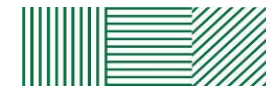
※ 1=150円換算

建物外観



位置図





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。