



2011年3月期 第2四半期決算概況

NTT都市開発株式会社 2010年11月8日

1. 2011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

- 当第2四半期は、前期に対して営業収益は『増収』、営業利益、経常利益、四半期純利益は『増益』
- 業績予想に対しては、概ね計画通りに推移

(単位:百万円)

区 分	①2011年3月期 第2四半期決算	②2010年3月期 第2四半期決算	対前期 ①－②		2011年3月期 第2四半期業績予想 (達成率)		2011年3月期 通期業績予想 (進捗率)	
			増減額	増減率				
営 業 収 益	72,048	67,631	4,416	6.5%	70,000	102.9%	141,000	51.1%
営 業 費 用	57,662	63,766	△ 6,103	△ 9.6%	—	—	—	—
営 業 利 益	14,385	3,865	10,519	272.2%	12,800	112.4%	24,000	59.9%
営 業 外 収 益	1,344	1,184	159	13.5%	—	—	—	—
営 業 外 費 用	4,169	4,288	△ 119	△ 2.8%	—	—	—	—
経 常 利 益	11,560	761	10,798	—	9,800	118.0%	18,000	64.2%
特 別 利 益	204	50	154	306.5%	—	—	—	—
特 別 損 失	1,406	442	963	217.9%	—	—	—	—
法 人 税 等	4,314	6,557	△ 2,243	△ 34.2%	—	—	—	—
四 半 期 純 利 益 (△純損失)	6,045	△ 6,187	12,232	—	5,500	109.9%	9,000	67.2%

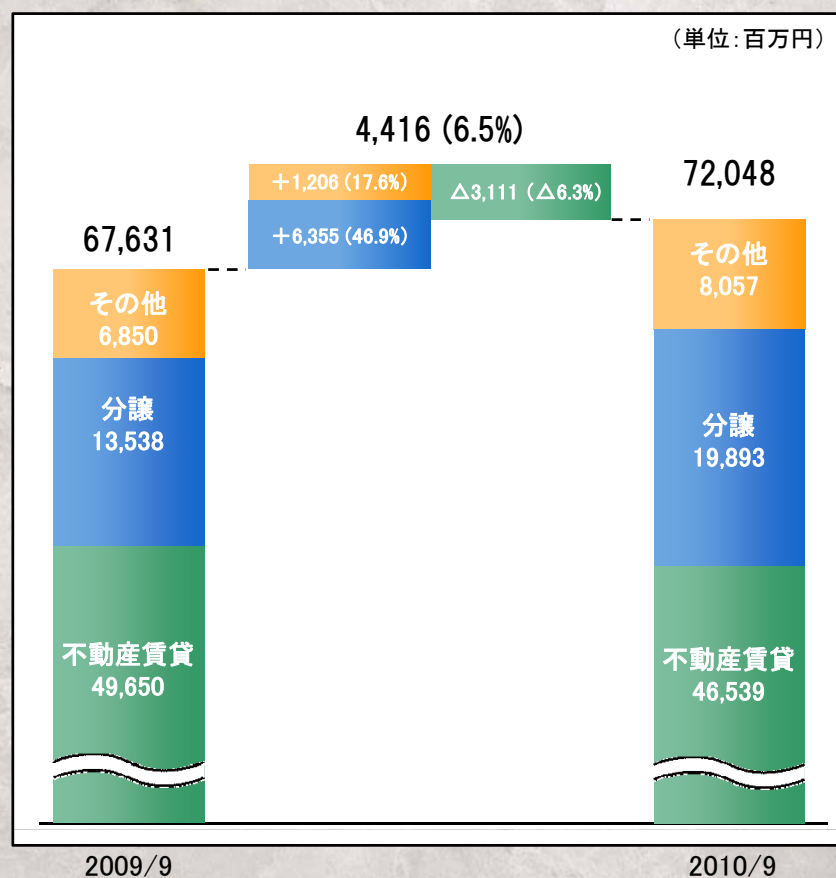
(注) 業績予想は、2010年3月期決算発表時点(2010年5月12日)の数値

2. セグメント情報(営業収益・営業利益)



- 不動産賃貸事業は、新規物件の賃料収入(+13億円)があったものの、既存物件の賃料収入の減(△26億円)や前年度に実施した物件売却の影響(△18億円)等により、前期に対して減収(△31億円)、減益(△12億円)。
- 分譲事業は、マンション引渡戸数の増加(前期243戸→当期320戸)、土地の売却等により、前期に対して増収(+63億円)、増益(+122億円)。

営業収益



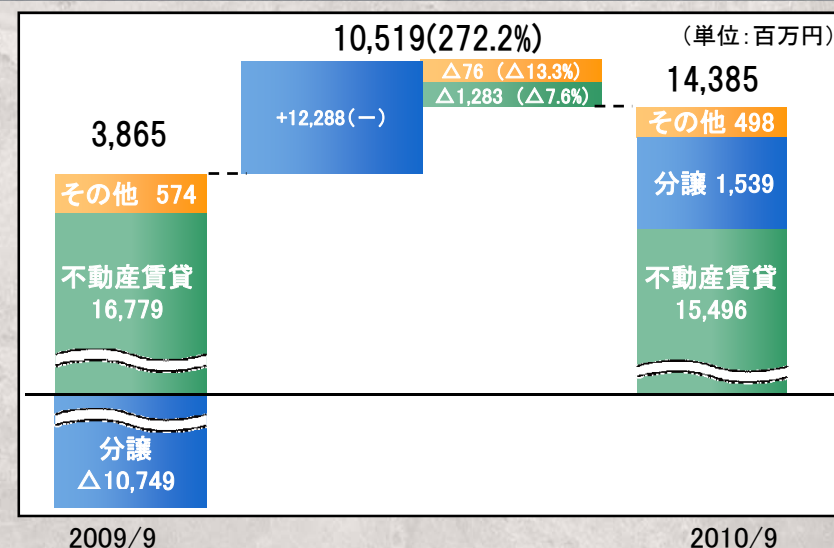
(注)内訳のセグメント数値は消去前

営業利益率

	2009/9		2010/9
不動産賃貸	33.8%	△ 0.5	33.3%
分譲	△ 79.4%	+87.1	7.7%
その他	8.4%	△ 2.2	6.2%
計	5.7%	+14.3	20.0%

(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



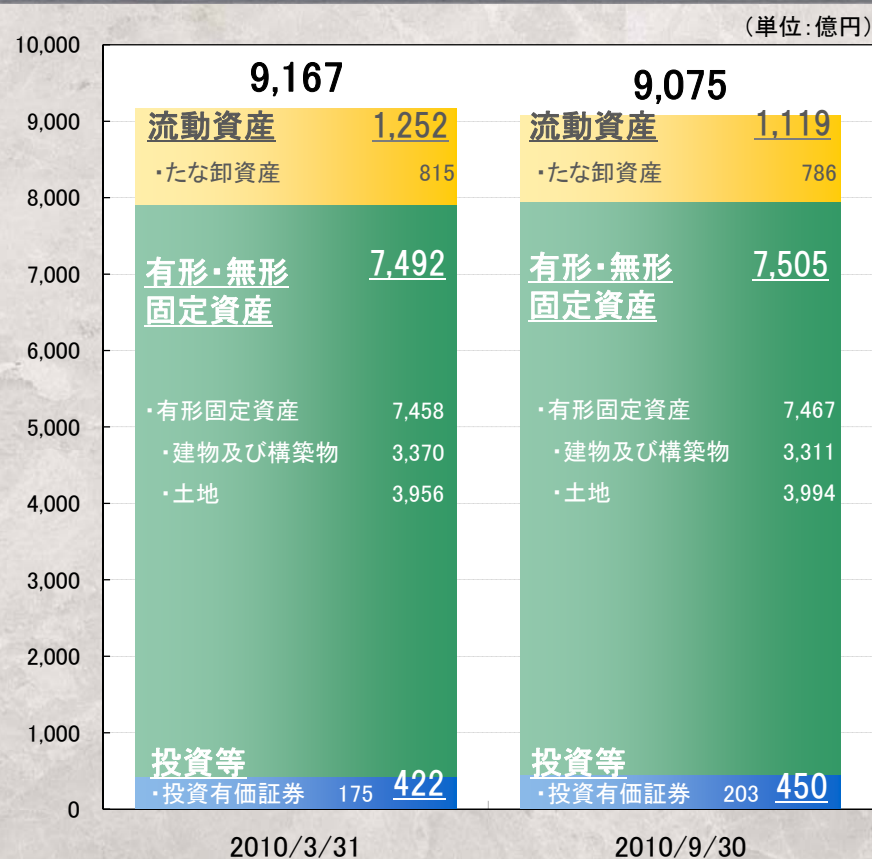
(注)内訳のセグメント数値は「消去又は全社」考慮前

3. B／S（総資産・投資）

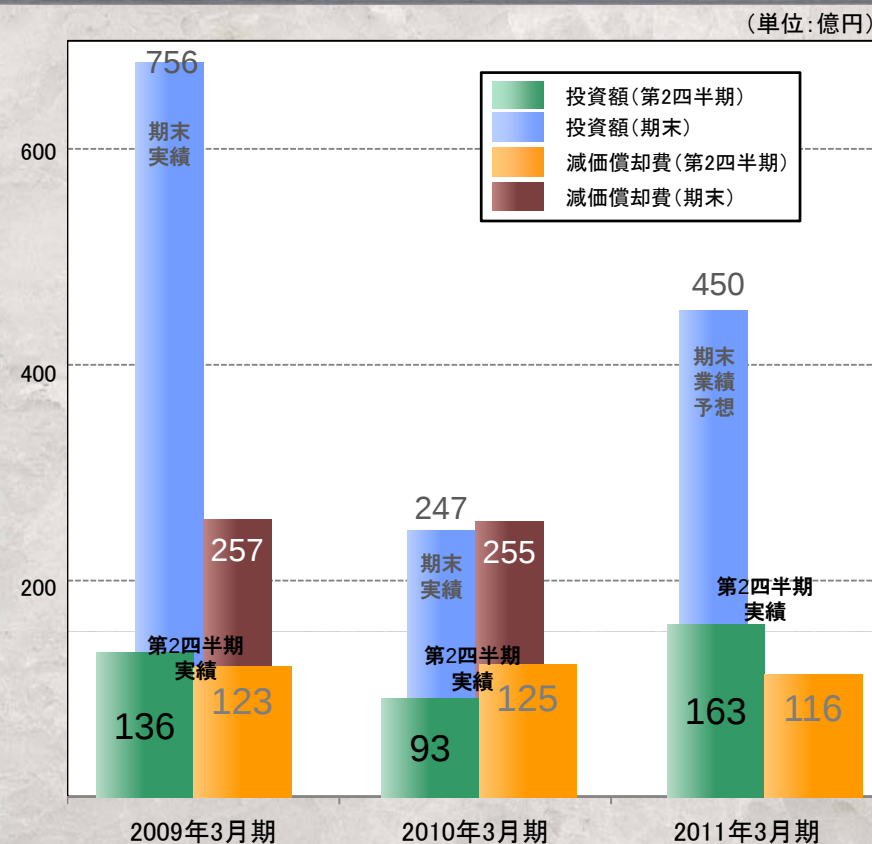


- 総資産は、9,075億円となり、前年度末比で△91億円の減少。
- 投資額(163億円、前期比+69億円)の主な内訳は、「住友商事名古屋ビル」および「アーバンネット四条烏丸ビル」がそれぞれ33億円と24億円、「プレミア投資法人」への出資が31億円等。

総資産



投資の状況

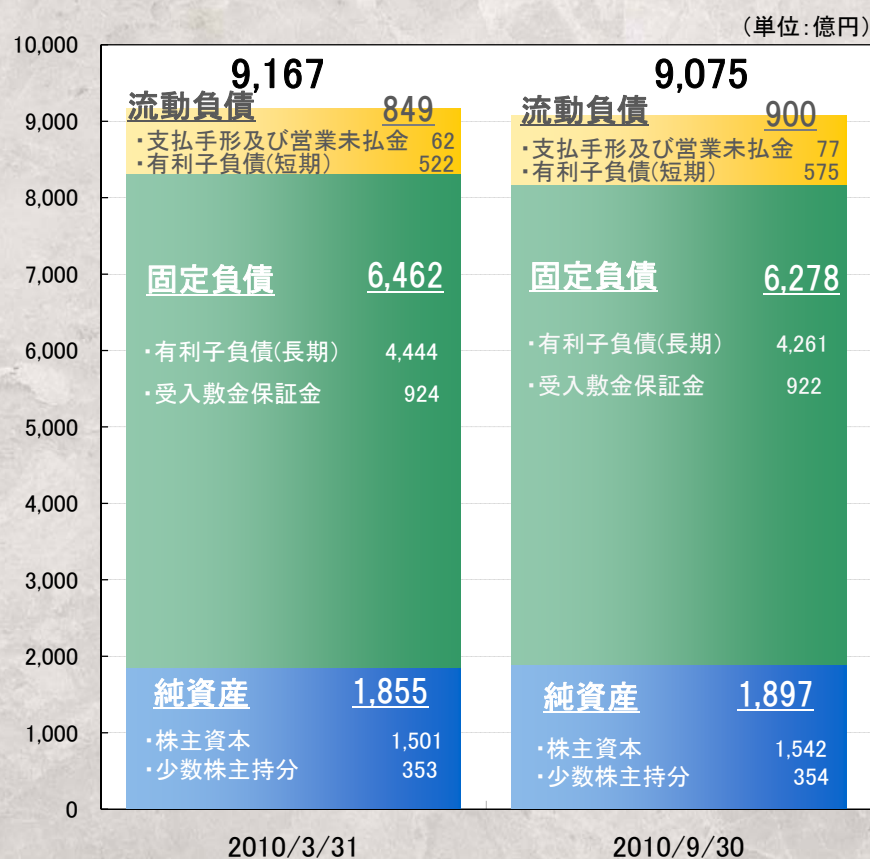


4. B/S（負債及び純資産・連結有利子負債）

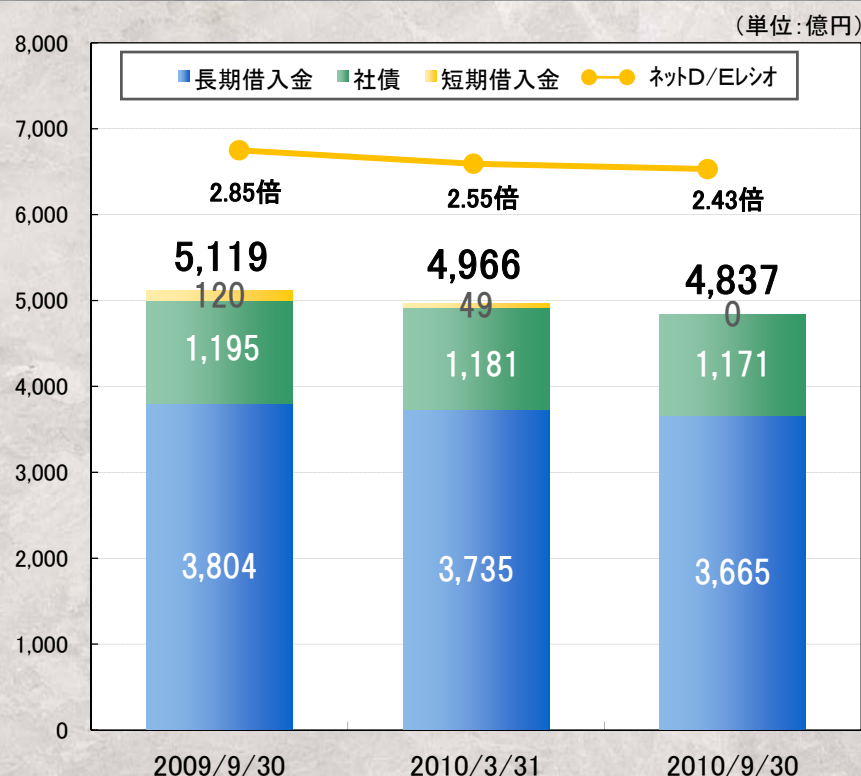


- 負債は、7,178億円となり、前年度末比で△133億円の減少。主な要因は、有利子負債の減少(△129億円)。
- 純資産は、四半期純利益(60億円)及び配当金支払(△19億円)等により前年度末比で41億円の増加。
- 連結有利子負債は、4,837億円となり、前年度末比で△129億円の減少。ネットD/Eレシオは2.43倍。

負債及び純資産



連結有利子負債の状況



(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

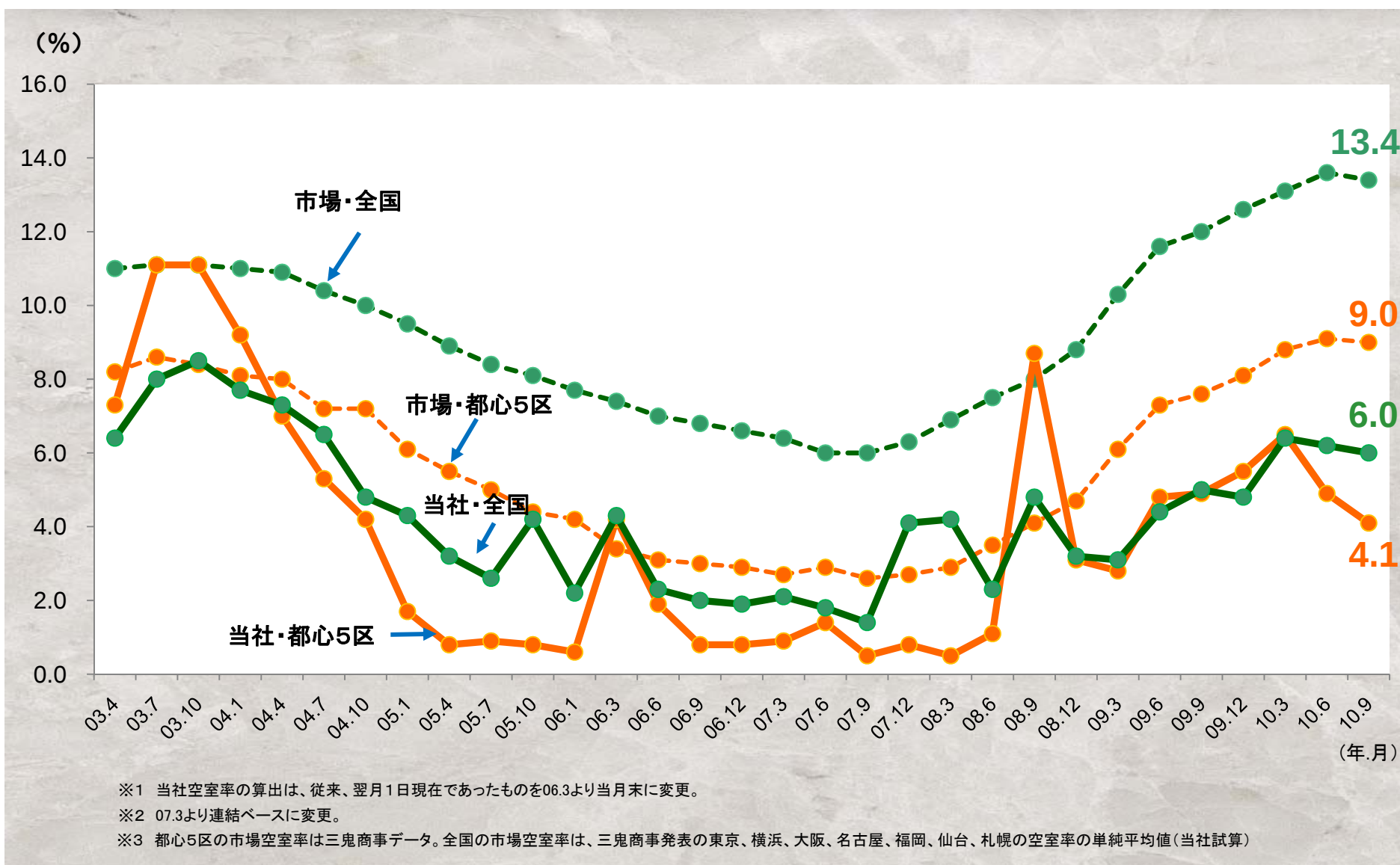
5. キャッシュ・フローの状況



(単位:億円)

区 分	2011年3月期 第2四半期決算	2010年3月期 第2四半期決算	対前年増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	328	237	90
(再掲) 税金等調整前四半期純利益	103	3	99
(再掲) 減価償却費	116	125	△9
(再掲) 売上債権の増減額(△:増加)	88	3	84
(再掲) たな卸資産の増減額(△:増加)	29	141	△112
(再掲) 仕入債務の増減額(△:減少)	15	△26	42
(再掲) 法人税等の支払額	△8	△8	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△181	△103	△77
(再掲) 有形固定資産の取得による支出	△150	△108	△41
(再掲) 有形固定資産の売却による収入	12	8	4
(再掲) 投資有価証券の取得による支出	△31	-	△31
フリー・キャッシュ・フロー	147	134	13
財務活動によるキャッシュ・フロー	△157	△119	△37
(再掲) 借入金等の増減額(△:減少)	△129	△91	△38
(再掲) 配当金の支払	△19	△19	0
現金及び現金同等物の期首残高	205	86	118
現金及び現金同等物の期末残高	195	101	93

6. 空室率の状況



7. 中期経営計画2012の達成に向けた取り組み状況



■事業基盤の再構築

◎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)事業において新築工事を着工(2012年9月竣工予定)
- ・「神田」駅西口にオフィスとしての利便性に優れた新たなランドマークとして、「アーバンネット神田ビル」の新築工事を着工(2012年4月竣工予定)
- ・大阪市北区において大阪駅北地区先行開発区域プロジェクトの新築工事を着工(2013年3月竣工予定)
- ・福岡市博多区中洲4丁目においてホテルの新築工事を着工(2011年9月竣工、一棟貸しを予定)

◎収益力の向上

- ・賃貸事業におけるリーシング営業体制の更なる強化、東京都心5区を中心とした空室率の改善
- ・分譲事業における契約・引き渡しの進捗、シニア向け住宅等多様なお客様ニーズに対応した住宅の提供
- ・東・名・阪等の大都市圏を中心とした、より厳選したマンション用地取得の推進

◎NTTグループとの協働

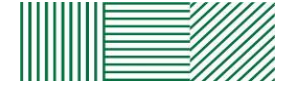
- ・福岡市中央区においてNTT天神ビル敷地を定期借地し、商業・オフィス複合ビルの新築工事を着工(2011年8月竣工予定)

■財務の健全性にも配慮した成長性の追求

- ・プレミア投資法人が資産運用業務を委託するプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の株式の過半を取得し、REITの資産運用ビジネスに本格参入
- ・京都烏丸エリアの更なる賑わいを創出する駅直結型商業・オフィス複合施設「アーバンネット四条烏丸ビル」の竣工(2010年10月)

■成長を支える経営基盤の確立

- ・投資総額管理の徹底、ネットD/Eレシオの改善
- ・経営の透明性と内部統制の強化、CSR経営基盤の確立(環境負荷低減への取り組み)等によるビジネス基盤の強化



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。