



NTT都市開発
NTT Urban Development Co.



2012年3月期 第1四半期決算概況

2011年8月4日

1. 2012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、前期に対して営業収益は『減収』、営業利益、経常利益、四半期純利益は『減益』
- 業績予想に対しては、概ね計画通りに推移

区 分	①2012年3月期 第1四半期決算	②2011年3月期 第1四半期決算	対前期 ①－②	
			増減額	増減率
営 業 収 益	28,177	31,927	△3,750	△11.7%
営 業 費 用	22,015	24,945	△2,930	△11.7%
営 業 利 益	6,162	6,981	△819	△11.7%
営 業 外 収 益	689	772	△82	△10.7%
営 業 外 費 用	2,052	2,009	42	2.1%
経 常 利 益	4,799	5,745	△945	△16.5%
特 別 利 益	—	204	△204	—
特 別 損 失	232	1,279	△1,046	△81.8%
税金等調整前四半期純利益	4,566	4,670	△103	△2.2%
法 人 税 等	1,561	1,565	△3	△0.2%
少数株主調整前四半期純利益	3,004	3,104	△100	△3.2%
少 数 株 主 利 益	287	343	△55	△16.2%
四 半 期 純 利 益	2,716	2,761	△44	△1.6%
包 括 利 益	2,911	2,888	22	0.8%

(単位:百万円)

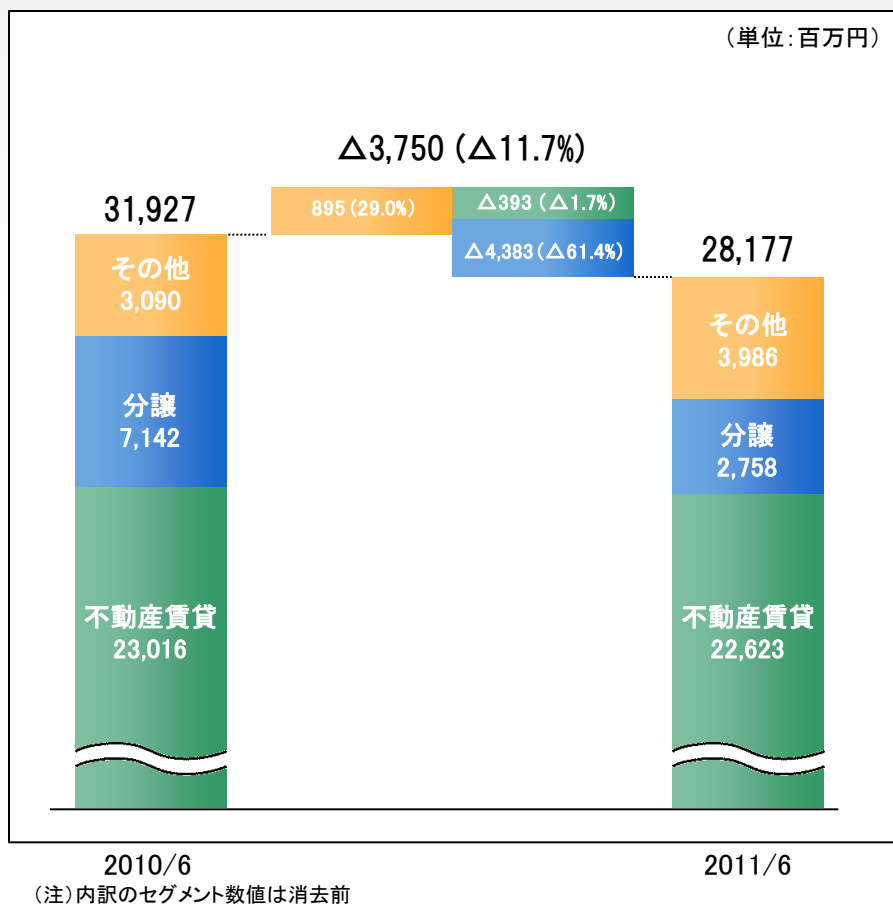
2012年3月期 第2四半期業績予想 (進捗率)		2012年3月期 通期業績予想 (進捗率)	
66,700	42.2%	144,000	19.6%
—	—	—	—
12,000	51.4%	24,500	25.2%
—	—	—	—
—	—	—	—
9,000	53.3%	18,700	25.7%
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
4,300	63.2%	9,500	28.6%

(*) 業績予想は、2011年3月期決算発表時点
(2011年5月11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等(+2億円)や既存物件の賃料収入の減(△5億円)等により、前期に対して減収(△3億円)、増益(+0.3億円)。
- 分譲事業は、マンションの引渡戸数が前年同期の68戸から30戸に減少したことに加え、前年同期においては、土地売却、マンション一棟売却を行ったことなどにより、前期に対して減収(△43億円)、減益(△8億円)。

■ 営業収益

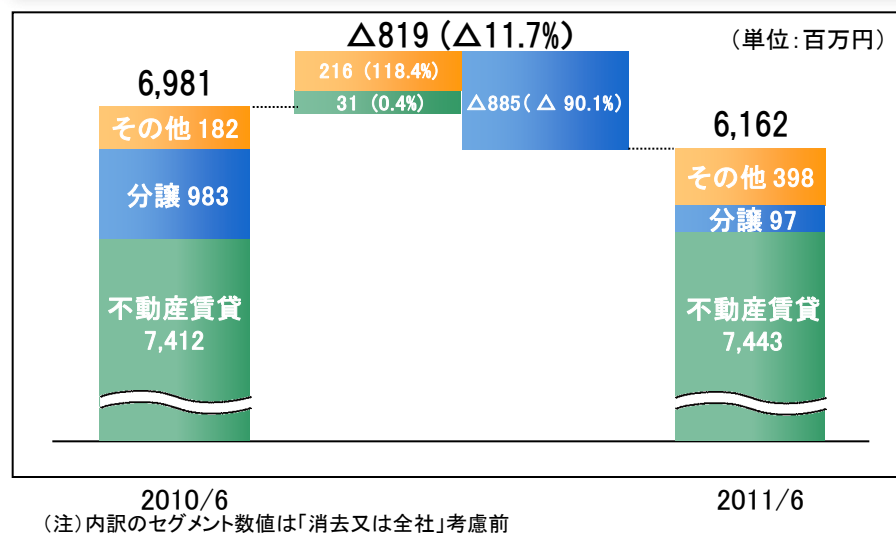


■ 営業利益率

	2010/6		2011/6
不動産賃貸	32.2%	+ 0.7	32.9%
分譲	13.8%	△ 10.3	3.5%
その他	5.9%	+ 4.1	10.0%
計	21.9%	+ 0.0	21.9%

(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

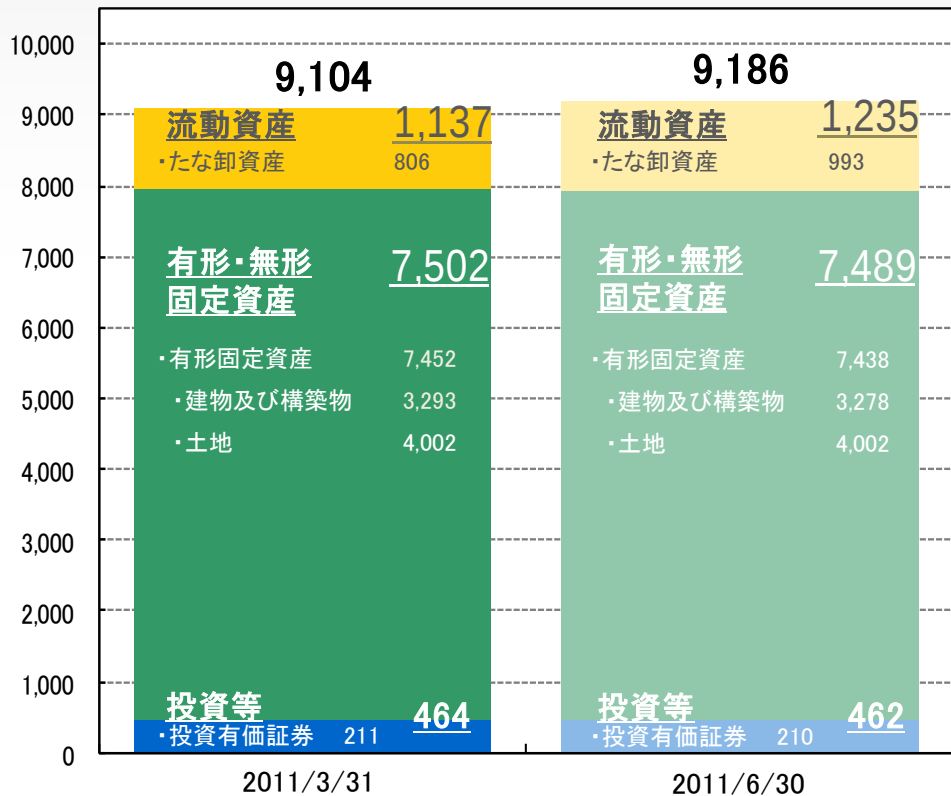


3. B/S（総資産・投資）

- 総資産は、9,186億円となり、前年度末と比べ+81億円の増加。主な要因は、海外事業の第2号物件となる英国ロンドンの「1 King William Street」(89億円)の取得等たな卸資産の増(+187億円)。
- 投資額45億円の主な内訳は、「アーバンネット内本町ビル」13億円、「うめきた(大阪駅北地区)先行開発区域プロジェクト」9億円、「(仮称)中洲プロジェクト」8億円。

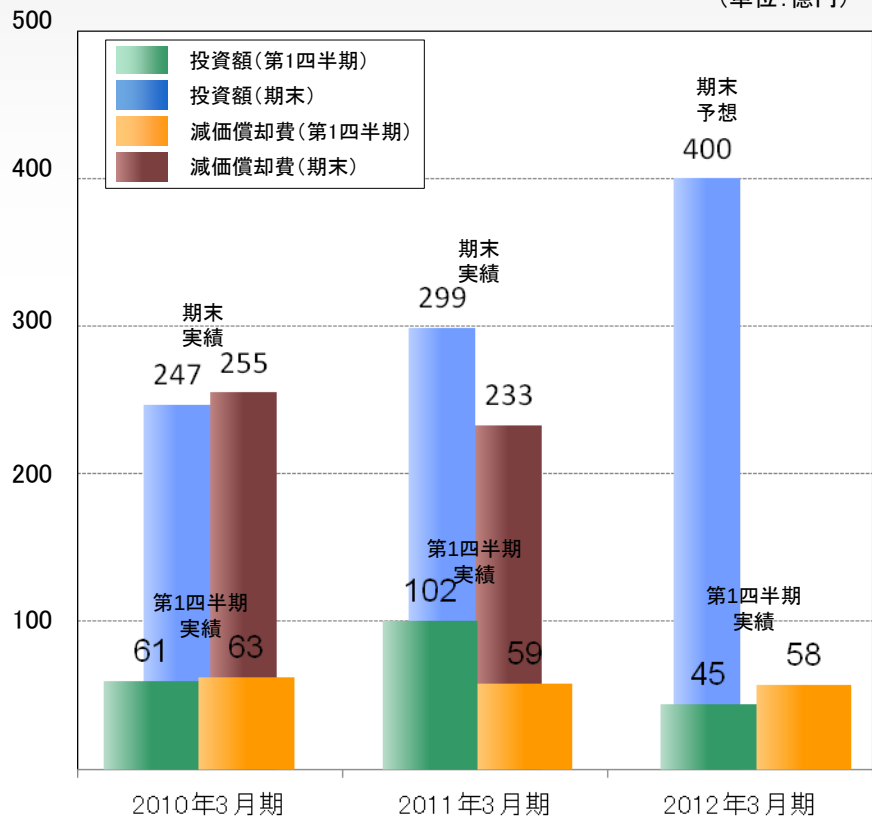
■ 総資産

(単位:億円)



■ 投資の状況

(単位:億円)

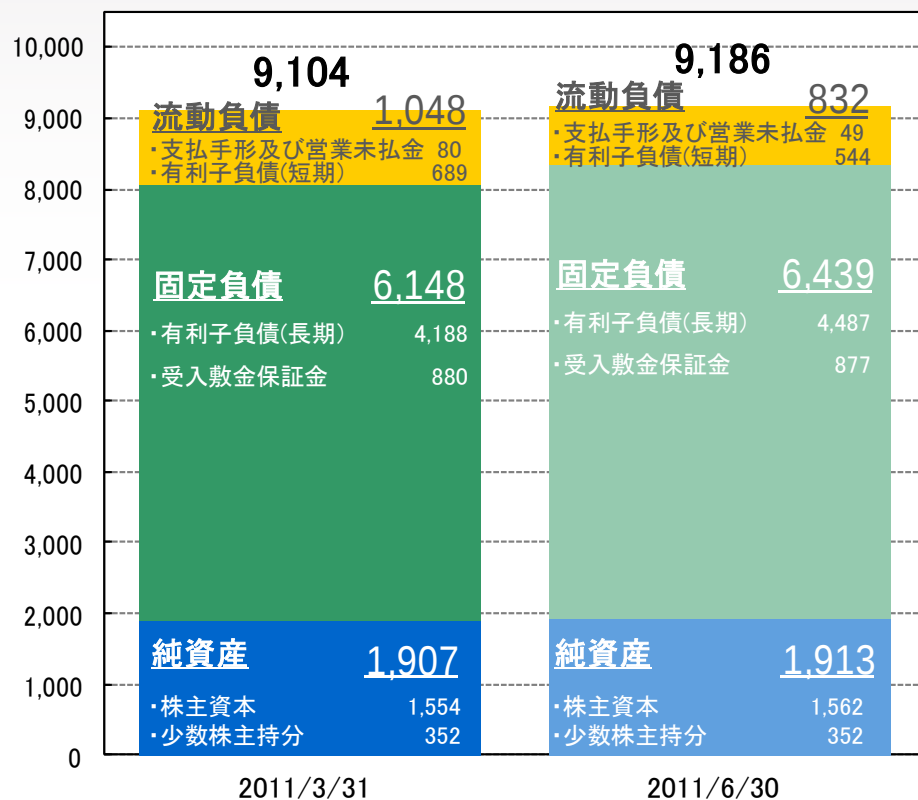


4. B/S（負債及び純資産・連結有利子負債）

- 負債は、7,272億円となり、前年度末比で＋75億円の増加。主な要因は、有利子負債の増加＋154億円。
- 純資産は、四半期純利益(27億円)及び配当金支払(△19億円)等により前年度末比で＋6億円の増加。
- 連結有利子負債は5,031億円となり、ネットD/Eレシオは2.57倍。

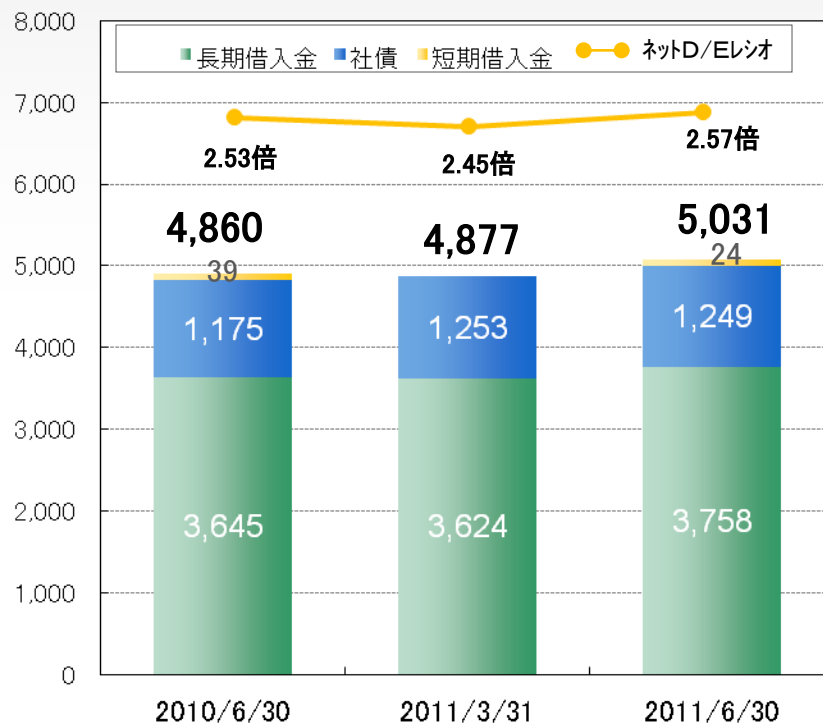
■ 負債及び純資産

(単位:億円)



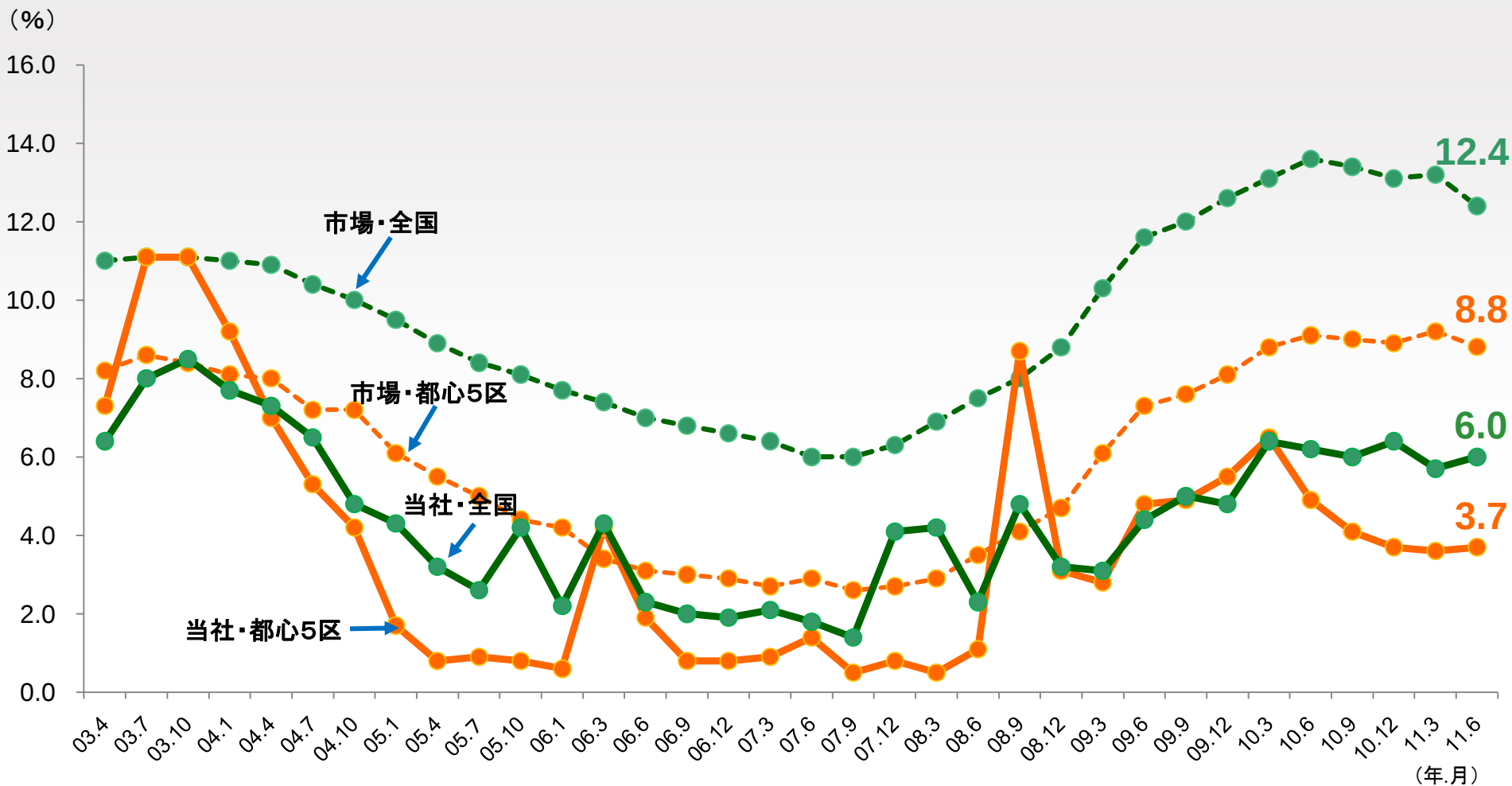
■ 連結有利子負債の状況

(単位: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。
 (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. 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 都心5区の市場空室率は三鬼商事データ。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)
 なお、仙台地域の2011年3月末の空室率は、2011年2月末の数値を用いている。

参考. 国際事業の取り組み状況

概要

2011年6月に当社において2件目となる英国ロンドンのオフィスビルを取得。

本物件は銀行、保険会社、証券取引所などが集積するロンドン市中心部のシティ地区に所在するオフィスビルで、バンク駅やイングランド銀行にも近い好立地。



物件概要

所在 : 1 King William Street, London EC4

取得額 : £67.5百万 (約89億円)

用途 : 事務所

貸床面積 : 90,615sqf (約8,418m²)

階数 : 地下1階、地上7階



参考. アーバンネット内本町ビル

概要

本物件は東側が大阪府などの官庁街、西側が本町のオフィス街区に位置し、複数路線にも至近とポテンシャルの高い立地に所在しています。

オフィスは1フロア約745㎡の無柱空間を確保し、分割も可能なフレキシブルなプランとしています。また、環境保全の観点から太陽光発電・LED照明を採用した環境配慮型のビルとなっています。

物件概要

所 在 : 大阪府大阪市中央区内本町2丁目2番10号

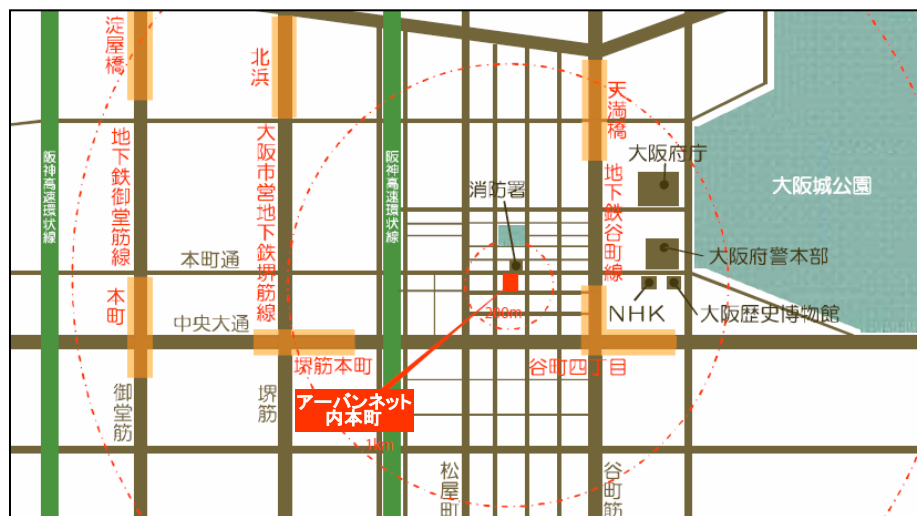
用 途 : 事務所、店舗

敷地面積 : 1,622.77㎡

延床面積 : 13,627.27㎡

階 数 : 地上13階

竣 工 : 2011年6月15日



ディスクレーマー

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。