



NTT都市開発  
NTT Urban Development Co.



## 2012年3月期期末決算概況および 2013年3月期通期業績予想

2012年5月9日

# 1. 連結決算・連結業績予想ハイライト

## ■ 2012年3月期連結決算および2013年3月期連結業績予想の概況

(単位:百万円)

| 区 分            | 2012年3月期<br>決算 | 増減               |                | 2013年3月期<br>業績予想 | 増減<br>対2012年3月期 |
|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|
|                |                | 対2011年3月期        | 対計画*           |                  |                 |
| 営 業 収 益        | 136,842        | △8,851 (△6.1%)   | △7,157 (△5.0%) | 155,000          | 18,157 (13.3%)  |
| 営 業 費 用        | 111,477        | △9,891 (△8.2%)   | —              | —                | —               |
| 営 業 利 益        | 25,365         | 1,040 (4.3%)     | 865 (3.5%)     | 26,000           | 634 (2.5%)      |
| 営 業 外 収 益      | 2,321          | △191 (△7.6%)     | —              | —                | —               |
| 営 業 外 費 用      | 8,457          | 174 (2.1%)       | —              | —                | —               |
| 経 常 利 益        | 19,229         | 674 (3.6%)       | 529 (2.8%)     | 19,800           | 570 (3.0%)      |
| 特 別 利 益        | 60             | △160 (△72.8%)    | —              | —                | —               |
| 特 別 損 失        | 2,863          | 211 (8.0%)       | —              | —                | —               |
| 税金等調整前当期純利益    | 16,425         | 302 (1.9%)       | —              | —                | —               |
| 法 人 税 等        | △2,951         | △8,382 (△154.3%) | —              | —                | —               |
| 少数株主損益調整前当期純利益 | 19,376         | 8,684 (81.2%)    | —              | —                | —               |
| 少 数 株 主 利 益    | 3,790          | 2,406 (173.8%)   | —              | —                | —               |
| 当 期 純 利 益      | 15,586         | 6,278 (67.5%)    | 286 (1.9%)     | 10,400           | △5,186 (△33.3%) |
| 包 括 利 益        | 18,209         | 7,551 (70.9%)    |                |                  |                 |

(\*) 2012年3月期計画は、2012年2月3日発表の業績予想

## 2. セグメント別業績および業績予想

### ■ セグメント別2012年3月期連結決算および2013年3月期連結業績予想の概況

(単位:百万円)

| 区 分           | 2012年3月期<br>決算 | 増減               | 2013年3月期<br>業績予想 | 増減              |
|---------------|----------------|------------------|------------------|-----------------|
|               |                | 対2011年3月期        |                  | 対2012年3月期       |
| 営 業 収 益       | 136,842        | △8,851 (△6.1%)   | 155,000          | 18,157 (13.3%)  |
| 不 動 産 賃 貸 事 業 | 91,069         | △1,538 (△1.7%)   | 93,200           | 2,130 (2.3%)    |
| 分 譲 事 業       | 28,484         | △13,240 (△31.7%) | 49,300           | 20,815 (73.1%)  |
| そ の 他 の 事 業   | 23,223         | 6,840 (41.8%)    | 17,800           | △5,423 (△23.4%) |
| 営 業 利 益       | 25,365         | 1,040 (4.3%)     | 26,000           | 634 (2.5%)      |
| 不 動 産 賃 貸 事 業 | 27,482         | △1,743 (△6.0%)   | 27,600           | 117 (0.4%)      |
| 分 譲 事 業       | 1,374          | 841 (158.0%)     | 3,300            | 1,925 (140.0%)  |
| そ の 他 の 事 業   | 3,090          | 1,877 (154.9%)   | 1,800            | △1,290 (△41.8%) |

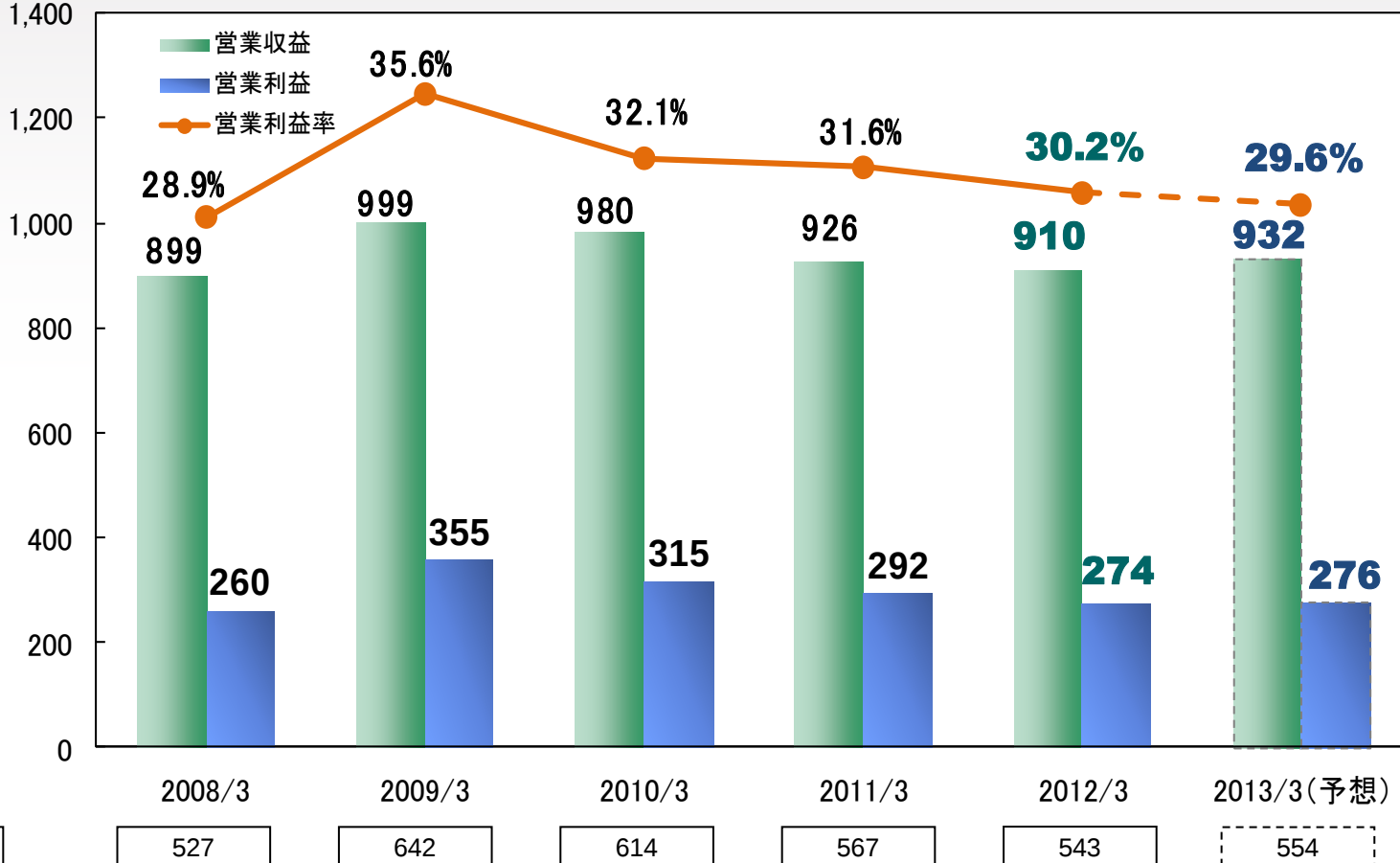
(\*1) 営業収益において、内訳のセグメント数値はセグメント間の内部収益または振替高を含む。営業利益において、内訳のセグメント数値は「消去又は全社」考慮前

(\*2) 2012年3月期のセグメント別計画は、第3四半期決算から開示していない

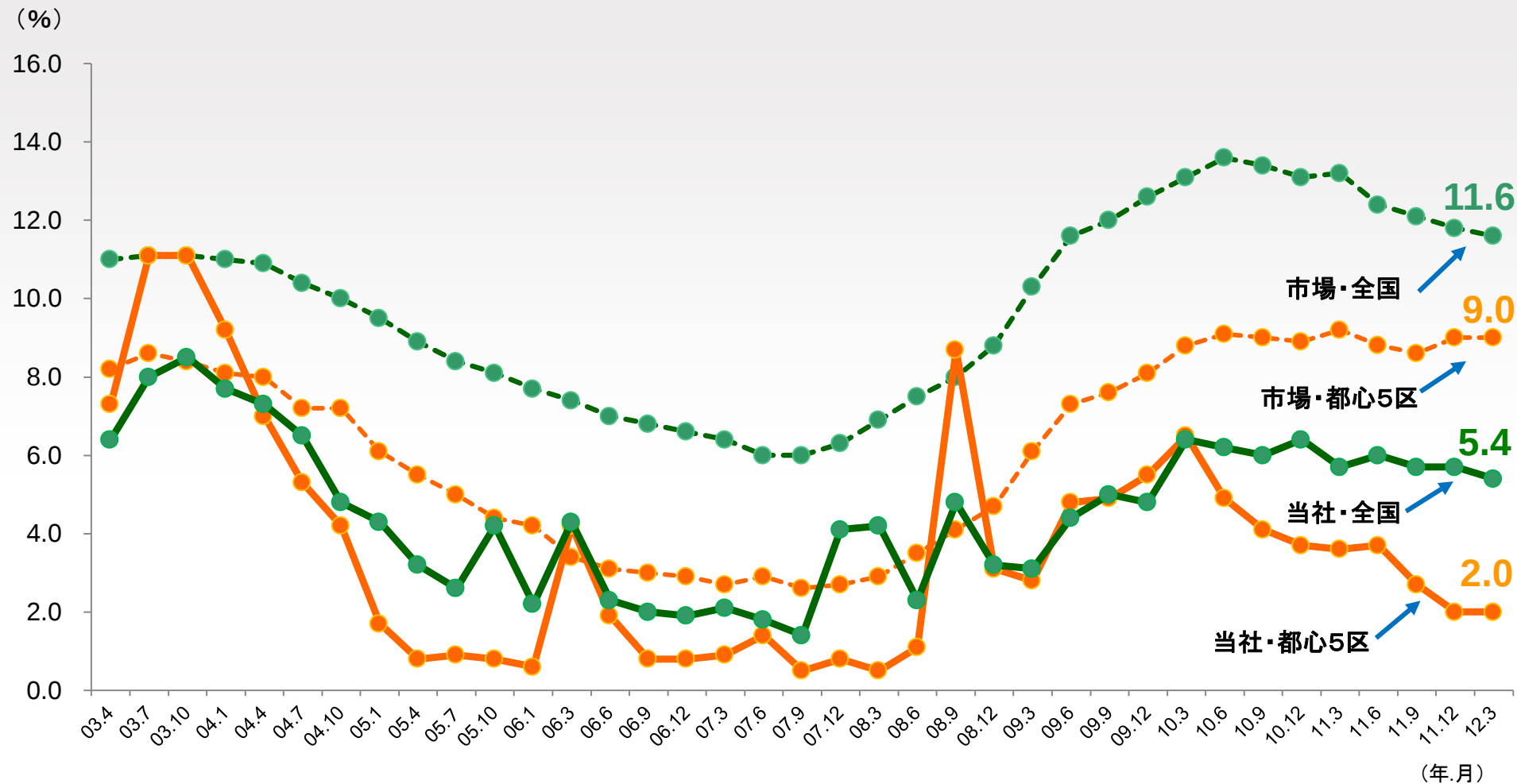
### 3. 不動産賃貸事業：収益と利益の推移

- 2012年3月期は、新規物件の賃料収入等(+15億円)や既存物件の賃料収入の減(△29億円)等により、前期に対して減収(△15億円)、減益(△17億円)。
- 2013年3月期は、既存物件の賃料収入の減等があるものの、新規物件の賃料収入、物件売却、違約金収入等により、前期に対して増収(+21億円)、増益(+1億円)を見込む。

(単位: 億円)



# 4. 空室率の状況



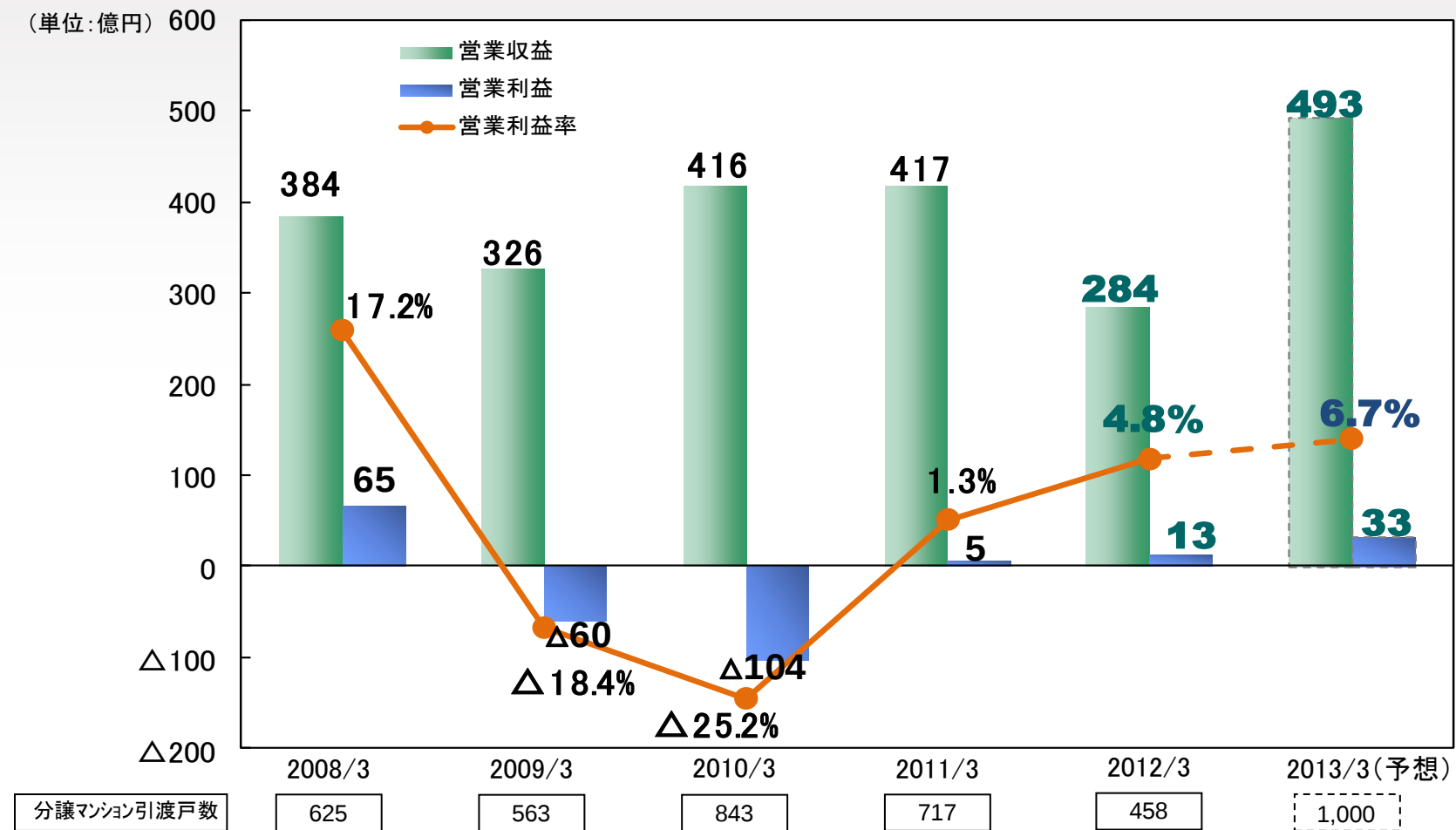
※1 当社空室率の算出は、従来、翌月1日現在であったものを06.3より当月末に変更

※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

# 5. 分譲事業：収益と利益の推移

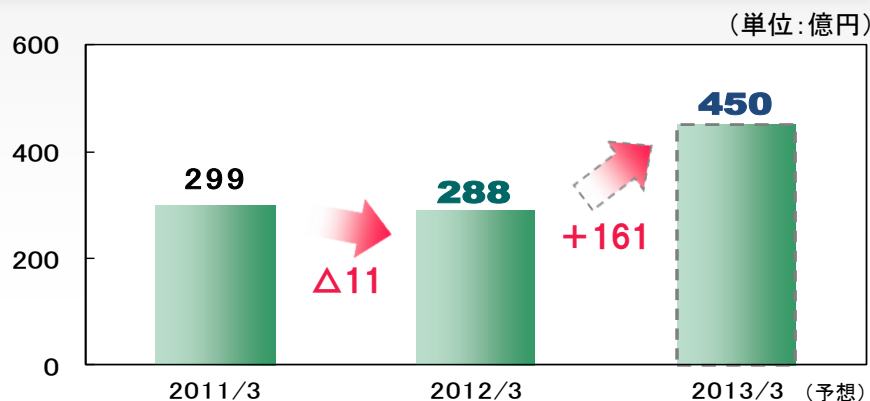
- 2012年3月期は、分譲マンションの引渡戸数が減少(前期717戸⇒当期458戸)したことに加え、宅地分譲等が減少したことなどにより減収(△132億円)。また、マンション分譲事業の利益率が改善したことなどにより、営業利益は増益(+8億円)。
- 2013年3月期は、分譲マンションの引渡戸数増(当期458戸⇒来期1,000戸)により、増収(+208億円)、増益(+19億円)を見込む。



# 6. 投資額・有利子負債の推移

- 投資額は288億円となり、主な内訳は「グランフロント大阪」72億円、「アーバンネット天神ビル」26億円、「UD中洲ビル」19億円。2013年3月期は450億円の投資を予定。
- 2012年3月末の有利子負債は、5,058億円（前期比+180億円）となり、ネットD/Eレシオは、2.42倍へ改善。2013年3月末には、更にネットD/Eレシオが改善する見込み。
- 賃貸等不動産の時価（2012年3月末）は1兆1,554億円、含み益4,115億円。

## ■ 投資額の推移



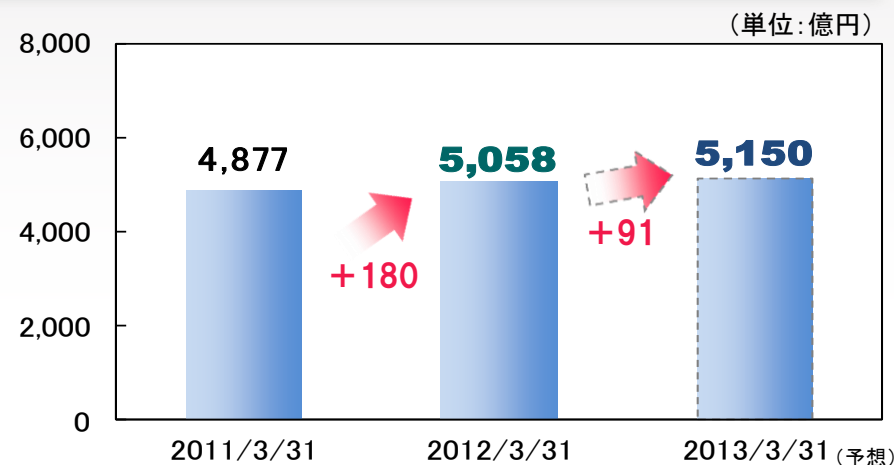
### ◎2012年3月期の主な投資実績

- ・グランフロント大阪
- ・アーバンネット天神ビル
- ・UD中洲ビル
- ・アーバンネット神田ビル
- ・大手町フィナンシャルシティ ノースタワー

### ◎2013年3月期の主な投資案件

- ・大手町フィナンシャルシティ ノースタワー
- ・グランフロント大阪
- ・芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業
- ・アーバンネット神田ビル

## ■ 有利子負債の推移



ネットD/Eレシオ 2.45倍 2.42倍 2.39倍

賃貸等不動産の時価 1兆1,554億円  
(2012年3月末) (簿価: 7,439億円、含み益: 4,115億円)

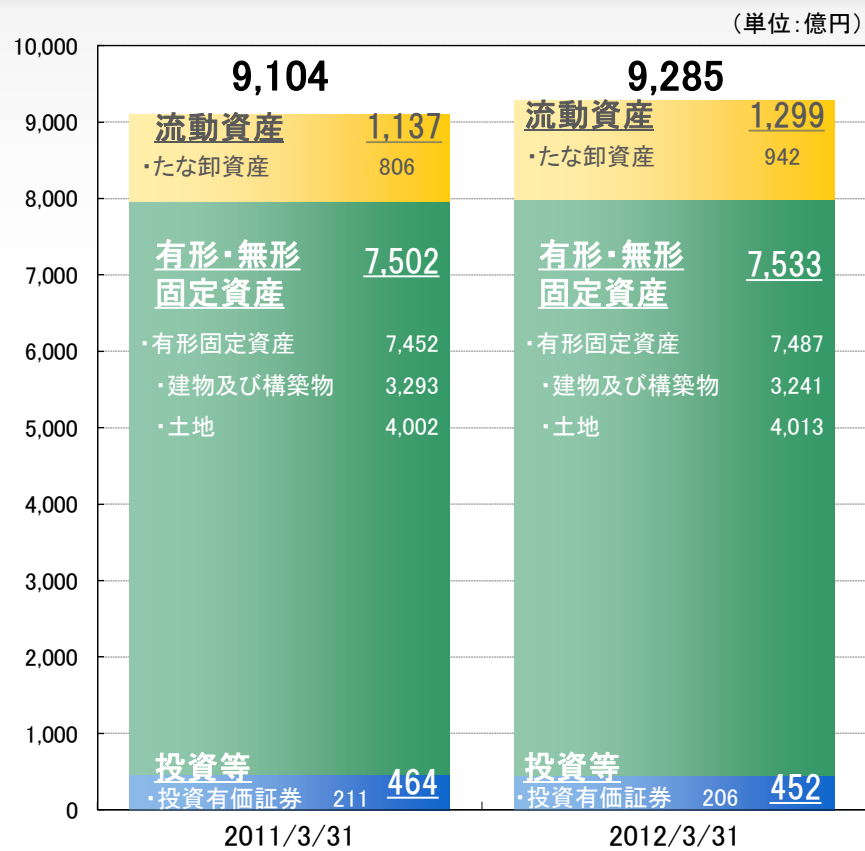
時価ベース ネットD/Eレシオ 1.05倍  
(2012年3月末)

(\*) 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  
なお、時価ベースのネットD/Eレシオは、純資産に含み益(税後)を考慮したもの  
(法人税率引下げ後の法定実効税率35.6%で算定)

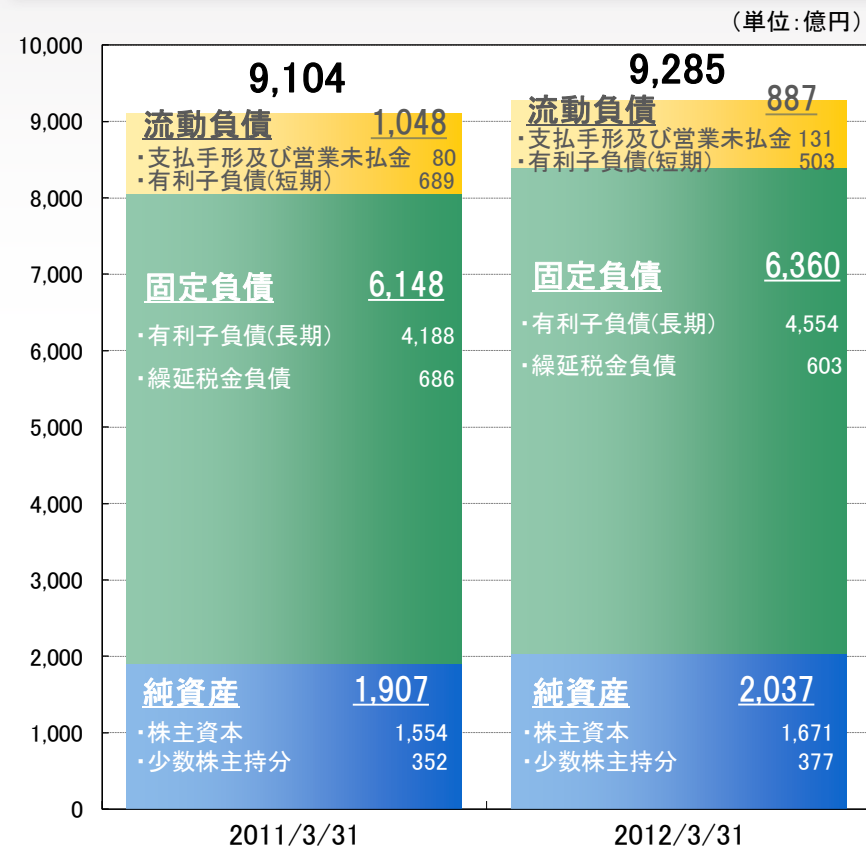
# 7. B／S（総資産、負債および純資産）

- 総資産は、9,285億円となり、前年度末と比べ+180億円の増加。主な要因は、たな卸資産+135億円の増加。
- 負債は、7,248億円となり、前年度末と比べ+51億円の増加。主な要因は、有利子負債+180億円の増加、繰延税金負債の減少△83億円。
- 純資産は、2,037億円となり、当期純利益155億円および配当金39億円の支払等により前年度末と比べ+129億円の増加。

## ■ 総資産



## ■ 負債および純資産



## 8. キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

| 区 分                  | 2012年3月期<br>決算 | 2011年3月期<br>決算 | 対前年増減 |
|----------------------|----------------|----------------|-------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     | 37             | 404            | △367  |
| (再掲) 税金等調整前当期純利益     | 164            | 161            | 3     |
| (再掲) 減価償却費           | 247            | 233            | 13    |
| (再掲) 固定資産除却損         | 23             | 10             | 12    |
| (再掲) たな卸資産の増減額(△:増加) | △143           | 19             | △162  |
| (再掲) 売上債権の増減額(△:増加)  | △90            | 81             | △171  |
| (再掲) 法人税等の支払額        | △92            | △29            | △63   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー     | △230           | △282           | 52    |
| (再掲) 有形固定資産の取得による支出  | △243           | △245           | 2     |
| (再掲) 有形固定資産の売却による収入  | 6              | 14             | △7    |
| (再掲) 投資有価証券の払戻による収入  | 10             | 6              | 3     |
| フリー・キャッシュ・フロー        | △193           | 121            | △314  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     | 126            | △146           | 272   |
| (再掲) 借入金等の増減額(△:減少)  | 180            | △89            | 269   |
| (再掲) 配当金の支払          | △39            | △39            | 0     |
| 現金及び現金同等物の期首残高       | 180            | 205            | △24   |
| 現金及び現金同等物の期末残高       | 109            | 180            | △70   |

# 9. 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

- ・国内最高水準の「環境モデルビル」として業務・商業系ビルを構築する、(仮称)芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業における新築工事の実施(2015年2月竣工予定)
- ・大手町第二次再開発事業における「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」新築工事の実施(2012年9月竣工予定)
- ・「神田」駅西口駅前にオフィスとしての利便性に優れた「アーバンネット神田ビル」新築工事の実施(2012年7月竣工予定)
- ・うめきた(大阪駅北地区)先行開発区域プロジェクトにおける「グランフロント大阪」新築工事の実施(2013年3月竣工予定)
- ・福岡市中央区における商業ビル「(仮称)今泉一丁目ビル」新築工事の実施(2013年春竣工予定)

### ◎収益力の向上

- ・賃貸事業における既存ビル・新規ビルへのリーシング活動強化による都心5区を中心とした空室率の改善
- ・分譲事業における営業利益率の改善、東京・大阪等の大都市圏を中心とした、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

- ・福岡市中央区のNTT天神ビル敷地の定期借地利用による商業・オフィス複合ビル「アーバンネット天神ビル」の竣工(2011年8月)、商業ゾーン「レソラ天神」の開業(2011年9月)

## ■財務の健全性にも配慮した成長性の追求

- ・英国の銀行、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おいてオフィスビル「1 King William Street」を取得(2011年6月)
- ・オーストラリア・メルボルン市近郊における、宅地分譲事業の実施(2012年販売開始、2016年事業完了予定)
- ・京都市東山区においてウェディングレストランの営業を行う商業施設の開発「(仮称)京都清水プロジェクト」の実施(2012年秋竣工予定)

## ■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
- ・株主重視経営の一環として、増配の実施(2012年3月期より1株あたり1,400円)

# (参考) アーバンネット神田ビル

## ■プロジェクト概要

大手町、丸の内、日本橋、秋葉原に隣接するポジションにありながらも、古き良き時代の下町情緒が漂う神田。

その未来軸を担うべく、安心安全の先進の機能を備えたオフィスビルが誕生します。

緑と高層ビルが希少な神田駅西口にあって、ひととき目を惹く地上19階建の外観と季節を感じることでできる緑と花木の広場や歩道空間を創造。「アーバンネット神田ビル」は、地域や伝統とのつながりを意識した街の新たなシンボルにふさわしい新たなランドマークの創造をめざします。

所 在: 東京都千代田区内神田3-6-2

敷地面積: 1,854.67㎡

延床面積: 14,693.03 ㎡

高 さ: 約 85.7m

建物規模: 地下1階

地上19階

用 途: オフィス・会議室

飲食店舗

スケジュール:

2010年7月着工、2012年7月竣工(予定)



# ディスクレーマー

本資料における、当社の計画、戦略およ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および意見に基づいており、実際の業績は、環境の変化、およ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。