



2013年3月期 期末決算 FACT BOOK

目次

1. 連結決算	
連結損益計算書	P1
連結包括利益計算書	P1
連結貸借対照表	P1
連結キャッシュ・フロー計算書	P1
主要な経営指標等	P2
2. セグメント情報	
セグメント情報	P3
不動産賃貸事業	P4
分譲事業	P4
参考. 開発プロジェクト	P5
海外物件	P6

NTT都市開発株式会社

2013年5月9日

1. 連結決算

【連結損益計算書】

(単位: 百万円)

	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度				2012年度				2013年度
				1Q 2011/6	2Q 2011/9	3Q 2011/12	4Q 2012/3	1Q 2012/6	2Q 2012/9	3Q 2012/12	4Q 2013/3	通期予想
営業収益	144,277	149,224	145,693	28,177	63,856	95,572	136,842	41,467	78,974	108,677	163,168	179,000
営業費用	119,032	133,095	121,369	22,015	50,631	75,335	111,477	31,112	60,983	84,809	135,767	—
営業利益	25,244	16,129	24,324	6,162	13,224	20,237	25,365	10,354	17,990	23,867	27,401	27,500
営業外収益	2,373	2,564	2,512	689	1,214	1,785	2,321	724	1,247	1,844	2,500	—
営業外費用	8,113	8,477	8,282	2,052	4,062	6,290	8,457	1,975	3,971	5,978	7,885	—
経常利益	19,504	10,215	18,554	4,799	10,376	15,732	19,229	9,103	15,267	19,733	22,016	22,100
特別利益	12,037	17,628	220	—	—	60	60	—	—	—	389	—
特別損失	4,147	6,025	2,652	232	940	1,493	2,863	67	352	1,262	3,436	—
税金等調整前当期/四半期純利益	27,393	21,819	16,122	4,566	9,435	14,299	16,425	9,035	14,914	18,470	18,969	—
法人税等	9,755	14,367	5,431	1,561	3,277	△ 3,488	△ 2,951	2,697	4,706	5,725	5,544	—
少数株主損益調整前当期/四半期純利益	17,638	7,451	10,691	3,004	6,158	17,787	19,376	6,338	10,207	12,744	13,425	—
少数株主利益	1,648	1,335	1,384	287	597	3,511	3,790	355	678	1,044	1,351	—
当期/四半期純利益	15,989	6,116	9,307	2,716	5,561	14,275	15,586	5,982	9,529	11,699	12,073	11,500

【連結包括利益計算書】

少数株主損益調整前当期/四半期純利益	—	7,451	10,691	3,004	6,158	17,787	19,376	6,338	10,207	12,744	13,425	—
その他の包括利益	—	△ 84	△ 33	△ 92	△ 491	△ 1,677	△ 1,166	879	135	529	3,062	—
包括利益	—	7,366	10,658	2,911	5,666	16,109	18,209	7,217	10,342	13,274	16,487	—

【連結貸借対照表】

資産合計	936,650	916,725	910,492	918,615	926,308	925,869	928,537	930,232	927,058	934,294	941,050	—
流動資産	148,447	125,200	113,762	123,507	129,222	131,463	129,941	134,862	123,609	127,354	131,843	—
固定資産	788,202	791,525	796,729	795,108	797,085	794,406	798,595	795,370	803,449	806,940	809,207	—
負債合計	753,056	731,187	719,709	727,216	732,448	723,861	724,810	722,247	716,326	723,282	727,215	—
流動負債	116,772	84,973	104,822	83,286	103,447	108,927	88,727	77,767	147,210	137,826	177,439	—
固定負債	636,284	646,213	614,886	643,929	629,001	614,933	636,082	644,479	569,115	585,456	549,775	—
純資産合計	183,593	185,537	190,783	191,399	193,859	202,008	203,727	207,985	210,732	211,012	213,835	—

【連結キャッシュ・フロー計算書】

営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 12,091	35,168	40,417	—	△ 7,329	—	3,704	—	44,627	—	48,089	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 57,397	6,695	△ 28,257	—	△ 13,660	—	△ 23,033	—	△ 24,928	—	△ 39,885	—
フリー・キャッシュ・フロー	△ 69,488	41,863	12,159	—	△ 20,990	—	△ 19,329	—	19,698	—	8,203	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	63,079	△ 30,028	△ 14,641	—	14,026	—	12,650	—	△ 16,774	—	△ 6,660	—
現金及び現金同等物期末残高	8,691	20,508	18,015	—	11,068	—	10,960	—	13,814	—	12,809	—

【主要な経営指標等】

(単位:百万円)

		2008年度	2009年度	2010年度	2011年度				2012年度				2013年度
					1Q 2011/6	2Q 2011/9	3Q 2011/12	4Q 2012/3	1Q 2012/6	2Q 2012/9	3Q 2012/12	4Q 2013/3	通期予想
1株当たり当期/四半期純利益	円	4,858.34	1,858.48	2,827.98	825.48	1,689.72	4,337.57	4,735.67	1,817.84	2,895.38	3,554.93	3,668.47	—
自己資本当期純利益率(ROE)	%	11.2	4.1	6.1	—	—	—	9.7	—	—	—	7.1	—
EBITDA		51,006	41,649	47,713	—	—	—	50,130	—	—	—	51,168	51,800
減価償却費		25,762	25,520	23,388	—	—	—	24,765	—	—	—	23,766	24,300
投資額		75,638	24,714	29,925	—	—	—	28,807	—	—	—	46,856	67,000
たな卸資産		127,830	81,593	80,613	99,360	97,629	98,671	94,206	91,523	90,416	95,864	87,684	—
自己資本		148,150	150,232	155,534	156,186	158,633	164,189	166,012	170,244	173,049	173,312	176,221	—
自己資本比率	%	15.8	16.4	17.1	17.0	17.1	17.7	17.9	18.3	18.7	18.6	18.7	—
有利子負債		521,070	496,682	487,780	503,194	504,414	511,141	505,805	510,742	492,410	513,059	505,993	532,000
ネット有利子負債		510,155	473,951	467,992	—	—	—	493,034	—	—	—	491,373	519,000
EBITDA倍率	倍	10.0	11.4	9.8	—	—	—	9.8	—	—	—	9.6	10.0
ネットD/Eレシオ	倍	2.78	2.55	2.45	2.57	2.54	2.46	2.42	2.37	2.26	2.36	2.30	2.35
インタレスト・カバレッジ・レシオ	倍	—	4.3	5.1	—	—	—	0.5	—	—	—	6.2	—
配当性向	%	24.7	64.6	42.4	—	—	—	29.6	—	—	—	43.6	45.8
自己資本配当率(DOE)	%	2.8	2.6	2.6	—	—	—	2.9	—	—	—	3.1	—

・1株当たり当期/四半期純利益 = 当期/四半期純利益 ÷ 発行済株式数

・自己資本当期純利益率(ROE) = 当期純利益 ÷ ((前期末自己資本 + 当期末自己資本) ÷ 2)

・EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

・投資額 = 資本金的支出 + 投資有価証券の取得による支出(投資活動によるキャッシュ・フローベース)

・自己資本 = 純資産 - 新株予約権 - 少数株主持分

・自己資本比率 = 自己資本 ÷ 総資産

・ネット有利子負債 = 有利子負債 - 現金及び現金同等物 - 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金

・EBITDA倍率 = ネット有利子負債 ÷ EBITDA

・ネットD/Eレシオ = ネット有利子負債 ÷ 純資産

・インタレスト・カバレッジ・レシオ = 営業活動によるキャッシュ・フロー ÷ 利息の支払額(営業活動によるキャッシュ・フローベース)

・配当性向 = 1株当たり配当金(年額) ÷ 1株当たり当期純利益

・自己資本配当率(DOE) = 配当金(年額) ÷ ((前期末自己資本 + 当期末自己資本) ÷ 2)

2. セグメント情報

【セグメント情報】

(単位: 百万円)

	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度				2012年度				2013年度
				1Q 2011/6	2Q 2011/9	3Q 2011/12	4Q 2012/3	1Q 2012/6	2Q 2012/9	3Q 2012/12	4Q 2013/3	通期予想
営業収益	144,277	149,224	145,693	28,177	63,856	95,572	136,842	41,467	78,974	108,677	163,168	179,000
不動産賃貸事業	99,928	98,092	92,608	22,623	45,724	68,364	91,069	26,565	49,848	72,306	94,509	97,400
分譲事業	32,688	41,643	41,725	2,758	11,164	15,282	28,484	11,083	22,043	25,803	54,939	70,800
その他	16,624	14,553	16,383	3,986	9,505	15,685	23,223	5,001	9,497	14,125	18,930	15,900
消去	△ 4,963	△ 5,064	△ 5,022	△ 1,191	△ 2,538	△ 3,760	△ 5,934	△ 1,182	△ 2,415	△ 3,558	△ 5,209	△ 5,100
営業利益	25,244	16,129	24,324	6,162	13,224	20,237	25,365	10,354	17,990	23,867	27,401	27,500
不動産賃貸事業	35,560	31,521	29,226	7,443	14,618	22,014	27,482	10,390	17,924	24,706	29,216	28,000
分譲事業	△ 6,018	△ 10,498	533	97	748	852	1,374	1,058	2,193	2,299	2,914	4,300
その他	1,500	1,358	1,212	398	1,128	2,155	3,090	455	858	1,152	1,580	1,200
消去又は全社	△ 5,798	△ 6,252	△ 6,647	△ 1,777	△ 3,270	△ 4,784	△ 6,583	△ 1,550	△ 2,985	△ 4,289	△ 6,310	△ 6,000
営業利益率 %	17.5	10.8	16.7	21.9	20.7	21.2	18.5	25.0	22.8	22.0	16.8	15.4
不動産賃貸事業 %	35.6	32.1	31.6	32.9	32.0	32.2	30.2	39.1	36.0	34.2	30.9	28.7
分譲事業 %	△ 18.4	△ 25.2	1.3	3.5	6.7	5.6	4.8	9.6	10.0	8.9	5.3	6.1
その他 %	9.0	9.3	7.4	10.0	11.9	13.7	13.3	9.1	9.0	8.2	8.3	7.5
資産	936,650	916,725	910,492	—	—	—	928,537	—	—	—	941,050	—
不動産賃貸事業	795,286	800,739	805,609	—	—	—	816,254	—	—	—	841,527	—
分譲事業	133,099	96,039	85,726	—	—	—	90,959	—	—	—	88,306	—
その他	7,322	7,618	9,814	—	—	—	21,251	—	—	—	11,099	—
消去又は全社	942	12,326	9,342	—	—	—	71	—	—	—	116	—
減価償却費	25,762	25,520	23,388	—	—	—	24,765	—	—	—	23,766	—
不動産賃貸事業	25,476	24,874	22,725	—	—	—	23,664	—	—	—	22,751	—
分譲事業	8	14	4	—	—	—	6	—	—	—	5	—
その他	76	89	67	—	—	—	78	—	—	—	52	—
消去又は全社	201	541	590	—	—	—	1,015	—	—	—	957	—
資本的支出	65,002	23,691	25,682	—	—	—	28,793	—	—	—	46,390	—
不動産賃貸事業	63,380	22,935	23,520	—	—	—	28,325	—	—	—	46,136	—
分譲事業	0	4	0	—	—	—	5	—	—	—	3	—
その他	169	124	38	—	—	—	40	—	—	—	160	—
消去又は全社	1,451	626	2,122	—	—	—	421	—	—	—	90	—

【不動産賃貸事業】

(単位:百万円)

		2008年度	2009年度	2010年度	2011年度				2012年度				2013年度	
					1Q 2011/6	2Q 2011/9	3Q 2011/12	4Q 2012/3	1Q 2012/6	2Q 2012/9	3Q 2012/12	4Q 2013/3	通期予想	
営業収益		99,928	98,092	92,608	22,623	45,724	68,364	91,069	26,565	49,848	72,306	94,509	97,400	
	オフィス・商業	91,927	90,758	85,807	21,119	42,545	63,700	84,713	25,152	46,839	67,909	88,621	—	
	住宅・その他	8,000	7,333	6,800	1,504	3,179	4,663	6,356	1,413	3,009	4,396	5,887	—	
貸付可能面積（ オフィス・商業 ）		m ²	1,154,905	1,138,997	1,149,628	1,161,340	1,184,898	1,172,915	1,168,526	1,170,522	1,184,119	1,184,069	1,199,215	—
全国空室率		%	3.1	6.4	5.7	6.0	5.7	5.7	5.4	5.6	5.3	5.8	6.5	—
都心5区		%	2.8	6.5	3.6	3.7	2.7	2.0	2.0	2.5	2.7	3.9	4.0	—
全国NOI		64,277	61,480	56,722	—	—	—	54,318	—	—	—	56,397	56,500	
	都心5区	34,673	33,445	31,305	—	—	—	29,907	—	—	—	29,121	—	
	首都圏（都心5区を除く）	6,365	6,144	4,289	—	—	—	4,153	—	—	—	4,059	—	
	その他の地域	23,238	21,891	21,128	—	—	—	20,257	—	—	—	23,216	—	
賃貸等不動産時価		—	—	1,180,817	—	—	—	1,155,467	—	—	—	1,159,902	—	
賃貸等不動産簿価		—	—	737,113	—	—	—	743,939	—	—	—	758,300	—	

・NOI = 不動産賃貸収入 - 不動産賃貸原価 + 不動産賃貸減価償却費(長期前払費用を含む)

・都心5区 = 千代田区、中央区、港区、渋谷区および新宿区

・首都圏(都心5区を除く) = 都心5区を除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県および栃木県

【分譲事業】

(単位:百万円)

	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度				2012年度				2013年度
				1Q 2011/6	2Q 2011/9	3Q 2011/12	4Q 2012/3	1Q 2012/6	2Q 2012/9	3Q 2012/12	4Q 2013/3	通期予想
営業収益	32,688	41,643	41,725	2,758	11,164	15,282	28,484	11,083	22,043	25,803	54,939	70,800
マンション												
営業収益	24,846	30,677	31,627	1,417	9,586	12,246	22,392	10,742	17,636	21,130	47,372	—
首都圏	14,731	15,959	22,948	1,013	7,559	9,016	16,330	6,604	11,086	12,916	27,979	—
その他の地域	10,114	14,718	8,678	404	2,026	3,229	6,062	4,138	6,550	8,214	19,392	—
引渡戸数	戸	563	843	717	30	204	246	458	168	330	413	1,300
首都圏	戸	342	421	463	20	157	190	351	102	216	262	—
その他の地域	戸	221	422	253	10	47	55	107	66	114	151	—
完成在庫	戸	335	267	91	96	100	78	99	76	160	106	—
宅地分譲等												
営業収益	7,842	9,040	7,785	1,341	1,577	3,036	4,099	340	4,407	4,672	6,618	—
引渡数	戸・区画	387	254	326	16	25	28	48	2	5	18	—
完成在庫	戸・区画	91	42	27	27	18	16	14	12	19	52	—
その他												
営業収益	—	1,925	2,312	—	—	—	1,993	—	—	—	948	—
引渡数	戸・区画	—	2	1	—	—	1	—	—	—	1	—

・首都圏 = 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県および栃木県

・引渡戸数および完成在庫について、共同事業物件は、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切り捨てて表示

・その他は、マンションの一棟売却などによるもの

参考

【開発プロジェクト】

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		グランフロント大阪 (南館・北館)	
・所在地	東京都千代田区内神田3丁目6番2号	・所在地	東京都千代田区大手町1丁目9番5号	・所在地	大阪府大阪市北区大深町他
・持分	100%	・持分	非開示 (4社が特定建築者として事業参加)	・持分	非開示(12社による共同事業)
・土地面積	1,855㎡	・土地面積	約14,100㎡(ノースタワー・サウスタワー全体)	・土地面積	43,168㎡(南館・北館全体、借地含む)
・着工	2010年7月	・着工	2010年4月	・着工	2010年3月
・竣工	2012年7月	・竣工	2012年10月	・竣工	2013年3月
・延床面積	14,266㎡	・延床面積	約110,000㎡(ノースタワー全体)	・延床面積	481,628㎡(南館・北館全体)
・構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造	・構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造	・構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造
・規模	地上19階、地下1階	・規模	地上31階、地下4階	・規模	南館 タワーA 地上38階、地下3階、搭屋1階 北館 タワーB 地上38階、地下3階、搭屋2階 タワーC 地上33階、地下3階、搭屋2階
・主な用途	オフィス	・主な用途	オフィス	・主な用途	オフィス、商業、ホテル
・当社投資額	21,480百万円	・当社投資額	14,667百万円	・当社投資額	50,450百万円
				※グランフロント大阪オーナーズタワー(分譲マンション)除く	

【海外物件】

芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業		20 Finsbury Circus	265 Strand
・所在地	東京都港区江南1丁目2番6号(地番)	・所在地 20 Finsbury Circus, London EC2, U.K.	・所在地 265 Strand, London WC2R 1BH, U.K.
・持分	非開示(4社による共同事業)	・持分 100%	・持分 100%
・土地面積	約49,547㎡(全体)	・取得日 2012年9月	・取得日 2013年4月
・着工	2012年2月	・貸床面積 86,427sqf(約8,029㎡)	・貸床面積 75,883sqf(約7,049.6㎡)
・竣工	2015年2月(予定)	・規模 地上7階、地下1階	・規模 地上8階、地下1階
・延床面積	約205,785㎡(全体)	・主な用途 オフィス	・主な用途 オフィス
・構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造	・取得額 £42.9百万(約5,360百万円) ※£1 = 125円換算	・取得額 £77百万(約11,550百万円) ※£1 = 150円換算
・規模	地上32階、地下1階		
・主な用途	オフィス、商業		
・当社投資額	40,600百万円(予定)		