



2013年3月期期末決算概況および 2014年3月期通期業績予想

NTT都市開発株式会社

2013年5月9日

1. 連結決算・連結業績予想ハイライト

- 2013年3月期実績は、営業収益は増収(+263億円)、営業利益、経常利益は増益(+20億円、+27億円)、当期純利益は減益(△35億円)。
- 2014年3月期予想は、営業収益は増収(+158億円)、営業利益、経常利益は増益(+0.9億円、+0.8億円)、当期純利益は減益(△5億円)。

(単位:百万円)

区分	2013年3月期 決算	増減				2014年3月期 業績予想	増減	
		対2012年3月期		対計画（*）			対2013年3月期	
営 業 収 益	163,168	26,325	19.2%	8,168	5.3%	179,000	15,831	9.7%
営 業 費 用	135,767	24,289	21.8%	—	—	—	—	—
営 業 利 益	27,401	2,036	8.0%	1,401	5.4%	27,500	98	0.4%
営 業 外 収 益	2,500	179	7.7%	—	—	—	—	—
営 業 外 費 用	7,885	△ 571	△ 6.8%	—	—	—	—	—
経 常 利 益	22,016	2,787	14.5%	2,216	11.2%	22,100	83	0.4%
特 別 利 益	389	329	549.4%	—	—	—	—	—
特 別 損 失	3,436	572	20.0%	—	—	—	—	—
税金等調整前当期純利益	18,969	2,544	15.5%	—	—	—	—	—
法 人 税 等	5,544	8,495	—	—	—	—	—	—
少数株主損益調整前当期純利益	13,425	△ 5,951	△ 30.7%	—	—	—	—	—
少 数 株 主 利 益	1,351	△ 2,438	△ 64.3%	—	—	—	—	—
当 期 純 利 益	12,073	△ 3,512	△ 22.5%	1,673	16.1%	11,500	△ 573	△ 4.8%
包 括 利 益	16,487	△ 1,722	△ 9.5%					

(*)2013年3月期計画は、2012年5月9日発表の業績予想

2. セグメント別業績・業績予想

- 2013年3月期実績は、不動産賃貸事業および分譲事業はともに『増収増益』、その他の事業は『減収減益』。
- 2014年3月期予想は、不動産賃貸事業は『増収減益』、分譲事業は『増収増益』、その他の事業は『減収減益』。

(単位:百万円)

区分	2013年3月期 決算	増減				2014年3月期 業績予想	増減	
		対2012年3月期		対計画 (*1)			対2013年3月期	
営 業 収 益 (*2)	163,168	26,325	19.2%	8,168	5.3%	179,000	15,831	9.7%
不 動 産 賃 貸 事 業	94,509	3,439	3.8%	1,309	1.4%	97,400	2,890	3.1%
分 譲 事 業	54,939	26,454	92.9%	5,639	11.4%	70,800	15,860	28.9%
そ の 他 の 事 業	18,930	△ 4,293	△ 18.5%	1,130	6.3%	15,900	△ 3,030	△ 16.0%
営 業 利 益 (*3)	27,401	2,036	8.0%	1,401	5.4%	27,500	98	0.4%
不 動 産 賃 貸 事 業	29,216	1,733	6.3%	1,616	5.9%	28,000	△ 1,216	△ 4.2%
分 譲 事 業	2,914	1,539	112.0%	△ 385	△ 11.7%	4,300	1,385	47.5%
そ の 他 の 事 業	1,580	△ 1,510	△ 48.9%	△ 219	△ 12.2%	1,200	△ 380	△ 24.1%
営 業 利 益 率	16.8%	△ 1.7	—	0.0	—	15.4%	△ 1.4	—
不 動 産 賃 貸 事 業	30.9%	0.7	—	1.3	—	28.7%	△ 2.2	—
分 譲 事 業	5.3%	0.5	—	△ 1.4	—	6.1%	0.8	—
そ の 他 の 事 業	8.3%	△ 5.0	—	△ 1.8	—	7.5%	△ 0.8	—

(*1) 2013年3月期計画は、2012年5月9日発表の業績予想

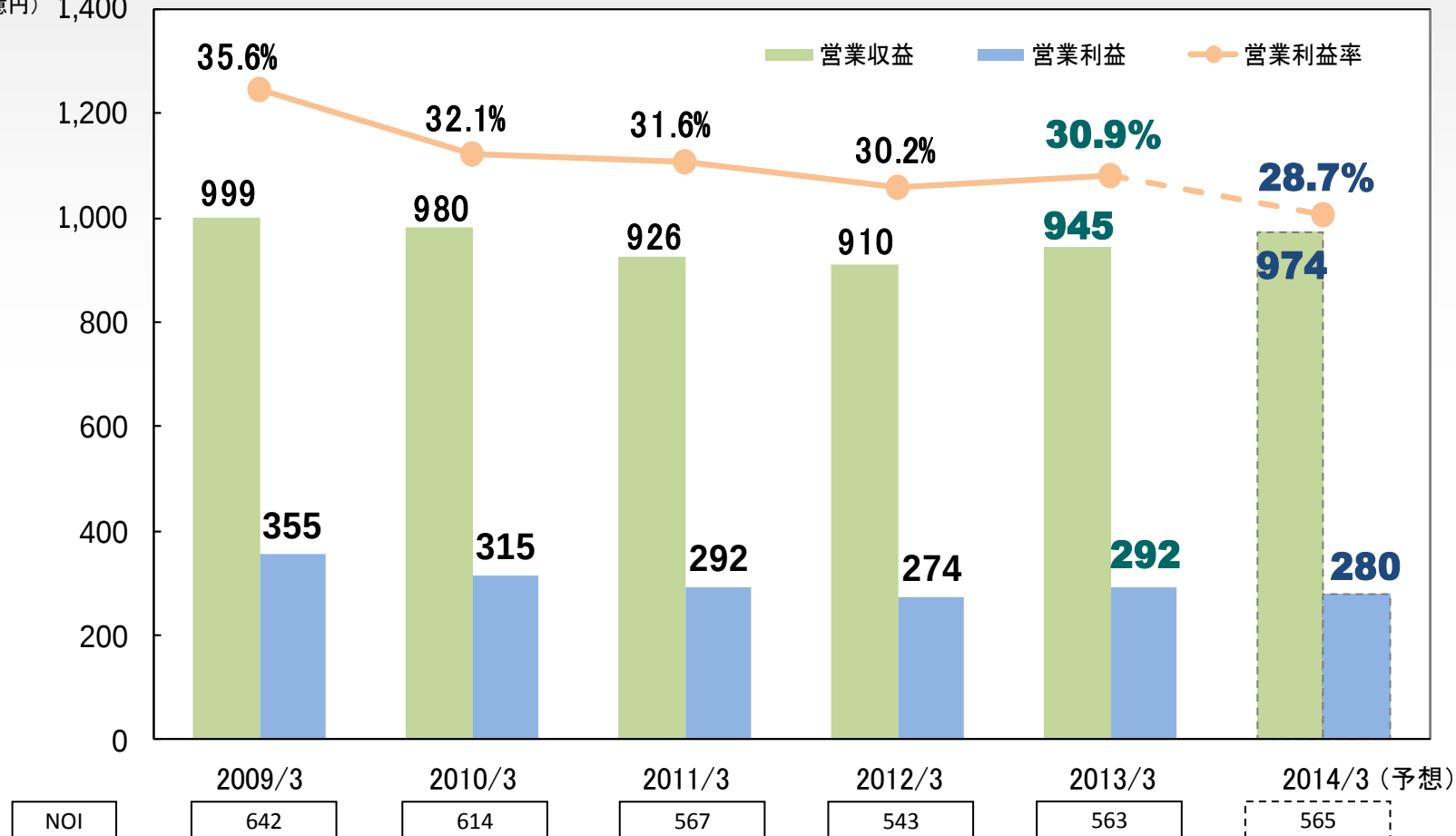
(*2) 営業収益において、内訳のセグメント数値はセグメント間の内部収益または振替高を含む

(*3) 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

3. 不動産賃貸事業：収益と利益の推移

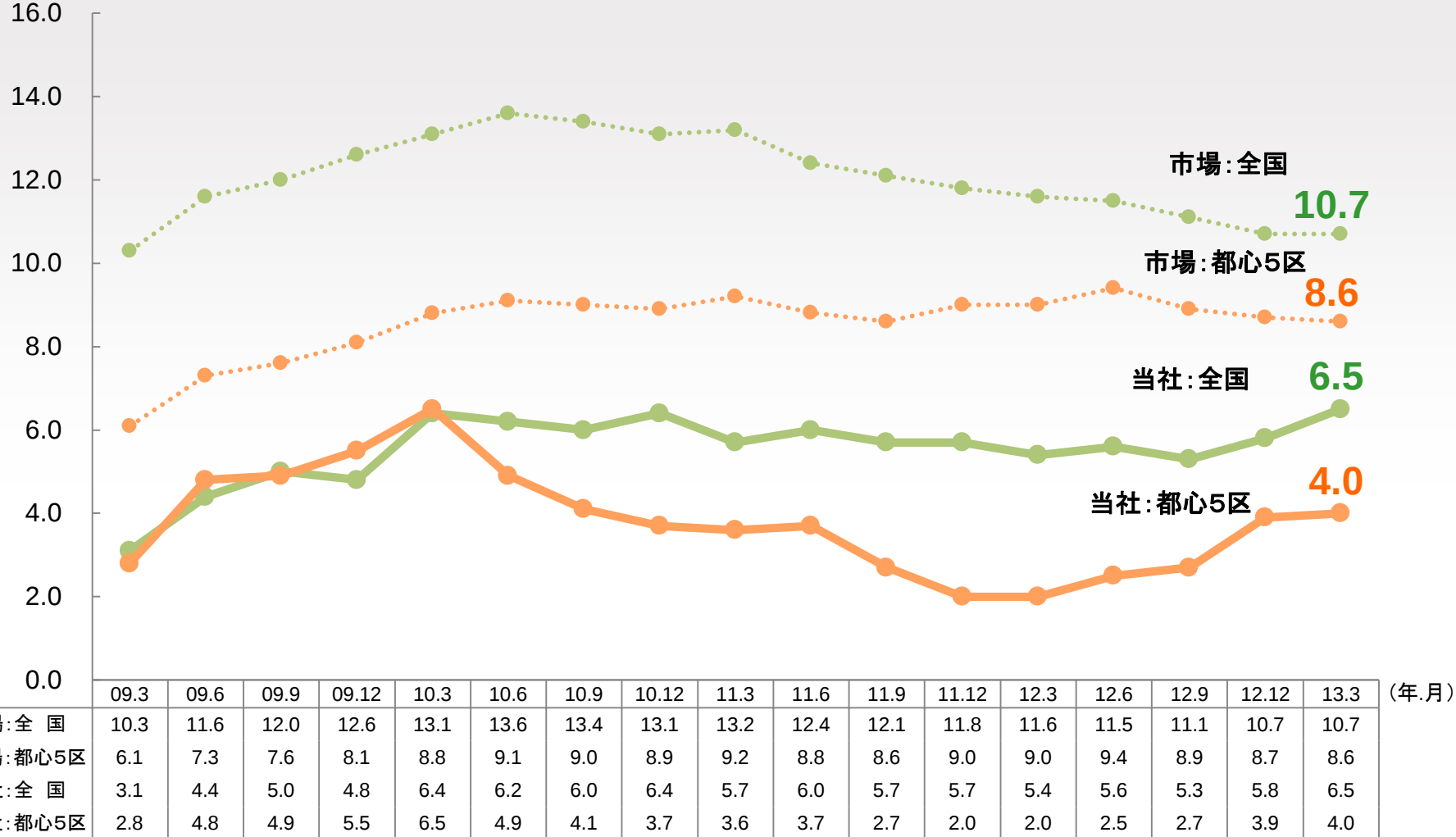
- 2013年3月期実績は、増収(+34億円)、増益(+17億円)。
- 2014年3月期予想は、増収(+28億円)、減益(△12億円)。

(単位:億円) 1,400



4. 空室率の状況

(単位:%)



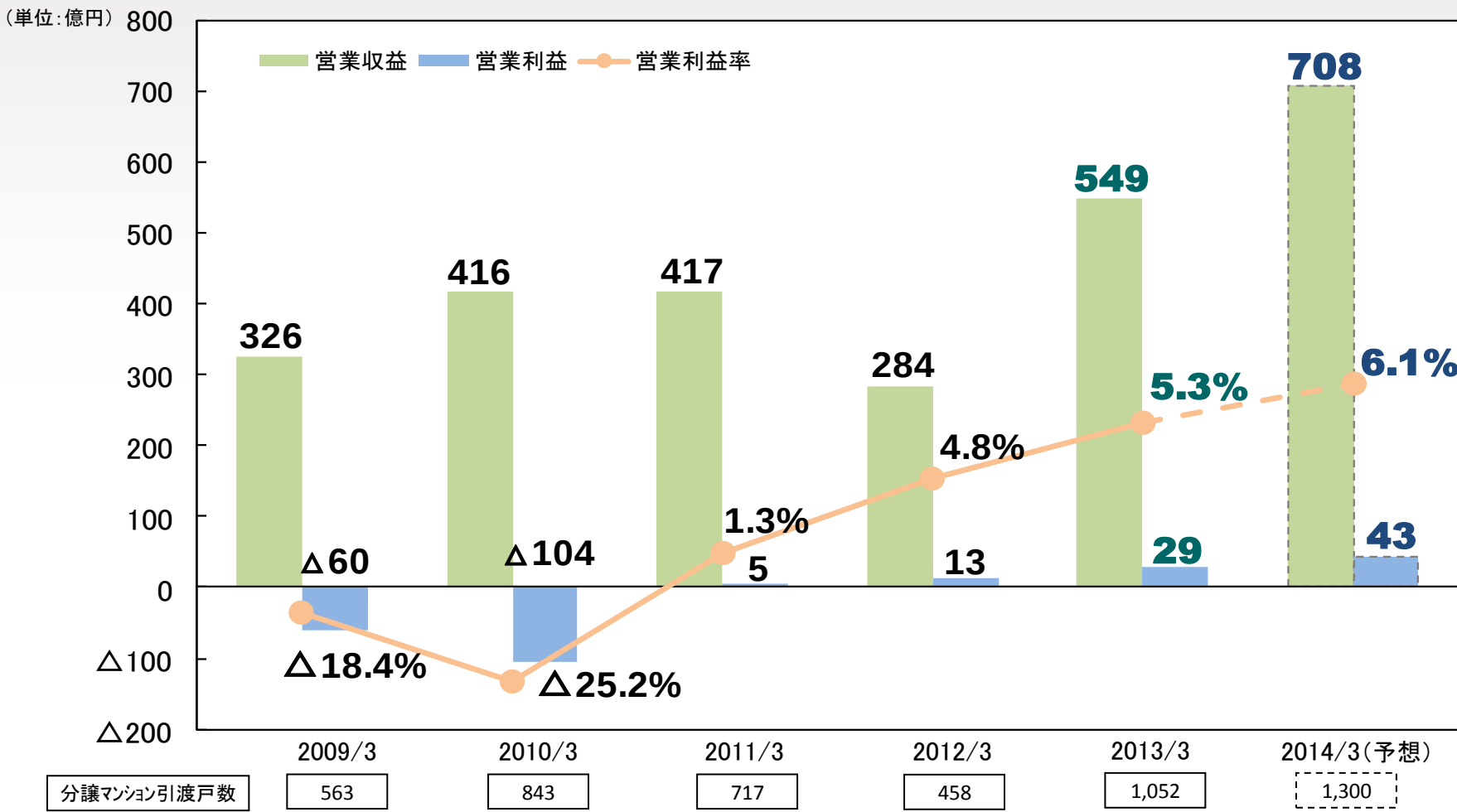
(*) 都心5区の市場空室率は三鬼商事データ

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

- 2013年3月期実績は、増収(+264億円)、増益(+15億円)。
- 2014年3月期予想も、増収(+158億円)、増益(+13億円)。



6. 総資産・投資額の推移

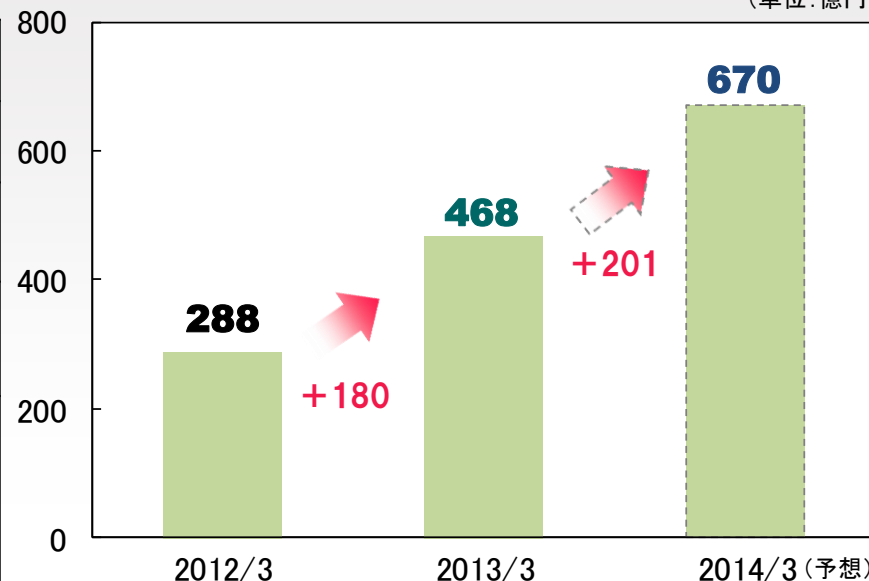
■ 総資産

(単位: 億円)

区分	2013年3月末	増減	
		対2012年3月末	
資産合計	9,410	125	1.3%
流動資産	1,318	19	1.5%
たな卸資産	876	△ 65	△ 6.9%
その他の流動資産	441	84	23.6%
固定資産	8,092	106	1.3%
有形固定資産	7,609	121	1.6%
無形固定資産	57	11	26.2%
投資その他の資産	425	△ 27	△ 6.0%

■ 投資額の推移

(単位: 億円)



■ 2013年3月期の主な投資実績

- ・大手町フィナンシャルシティ ノースタワー(106億円)
- ・グランフロント大阪(78億円)
- ・20 Finsbury Circus(57億円)

■ 2014年3月期の主な投資案件

- ・芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業
- ・新橋一丁目計画
- ・銀座一丁目計画
- ・265 Strand

7. 負債および純資産・有利子負債の推移

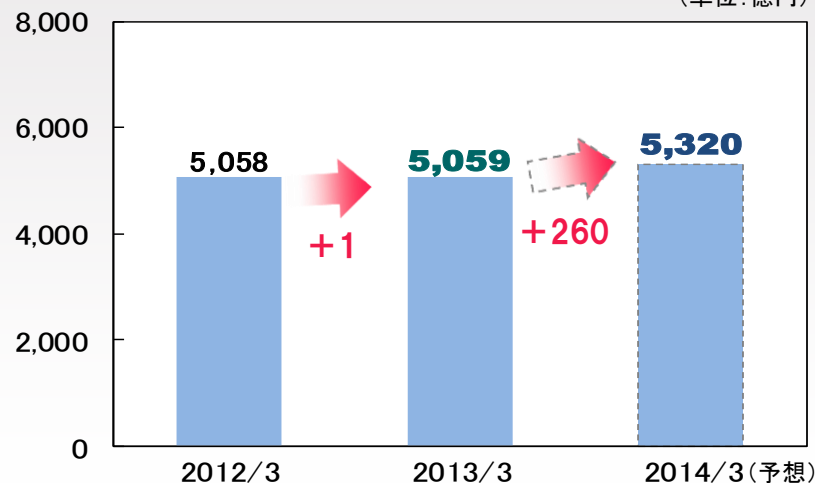
■ 負債および純資産

(単位: 億円)

区分	2013年3月末	増減	
		対2012年3月末	
負債合計	7,272	24	0.3%
流動負債	1,774	887	100.0%
短期有利子負債	1,284	781	155.3%
その他の流動負債	489	105	27.5%
固定負債	5,497	△ 863	△13.6%
長期有利子負債	3,775	△ 779	△17.1%
その他の固定負債	1,722	△ 83	△4.6%
純資産合計	2,138	101	5.0%
株主資本	1,742	71	4.3%
少数株主持分	376	△ 1	△0.3%
その他の純資産	19	30	—

■ 有利子負債の推移

(単位: 億円)



ネットD/エレシオ (*1)	2.42倍	2.30倍	2.35倍
EBITDA倍率 (*2)	9.8倍	9.6倍	10.0倍

(*1) ネットD/エレシオ=(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

(*2) EBITDA倍率=(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)/EBITDA [営業利益+減価償却費]

2013年3月末	
賃貸等不動産の時価	1兆1,599億円 (簿価: 7,583億円、含み益: 4,016億円)
時価ベース ネットD/エレシオ(*3)	1.04倍

(*3) 時価ベースのネットD/エレシオは、純資産に含み益(税後)を考慮したもの

8. キャッシュ・フローの状況

(単位: 億円)

区分	2013年3月期 決算	2012年3月期 決算	対前年増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	480	37	443
(再掲) 税金等調整前当期純利益	189	164	25
(再掲) 減価償却費	237	247	△ 9
(再掲) 固定資産除却損	21	23	△ 1
(再掲) たな卸資産の増減額(△: 増加)	132	△ 143	275
(再掲) 売上債権の増減額(△: 増加)	17	△ 90	107
(再掲) 法人税等の支払額	△ 27	△ 92	64
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 398	△ 230	△ 168
(再掲) 有形固定資産の取得による支出	△ 406	△ 243	△ 163
(再掲) 有形固定資産の売却による収入	32	6	25
(再掲) 投資有価証券の払戻による収入	—	10	△ 10
フリー・キャッシュ・フロー	82	△ 193	275
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 66	126	△ 193
(再掲) 借入金等の増減額(△: 減少)	△ 2	180	△ 182
(再掲) 配当金の支払	△ 49	△ 39	△ 9
現金及び現金同等物の期首残高	109	180	△ 70
現金及び現金同等物の期末残高	128	109	18

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及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。