



NTT都市開発

2014年3月期 第2四半期決算 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	P8

NTT都市開発株式会社

2013年11月6日

1. 連結決算

【連結損益計算書】

(単位:百万円)

	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度				2013年度		
				1Q 2012/6	2Q 2012/9	3Q 2012/12	4Q 2013/3	1Q 2013/6	2Q 2013/9	通期予想※
営業収益	149,224	145,693	136,842	41,467	78,974	108,677	163,168	40,350	82,011	179,000
営業費用	133,095	121,369	111,477	31,112	60,983	84,809	135,767	29,866	64,190	151,500
営業利益	16,129	24,324	25,365	10,354	17,990	23,867	27,401	10,483	17,820	27,500
営業外収益	2,564	2,512	2,321	724	1,247	1,844	2,500	721	1,303	—
営業外費用	8,477	8,282	8,457	1,975	3,971	5,978	7,885	1,962	4,486	—
経常利益	10,215	18,554	19,229	9,103	15,267	19,733	22,016	9,243	14,637	22,100
特別利益	17,628	220	60	—	—	—	389	—	—	—
特別損失	6,025	2,652	2,863	67	352	1,262	3,436	43	255	—
税金等調整前当期/四半期純利益	21,819	16,122	16,425	9,035	14,914	18,470	18,969	9,199	14,382	—
法人税等	14,367	5,431	△ 2,951	2,697	4,706	5,725	5,544	3,178	4,883	—
少数株主損益調整前当期/四半期純利益	7,451	10,691	19,376	6,338	10,207	12,744	13,425	6,020	9,499	—
少数株主利益	1,335	1,384	3,790	355	678	1,044	1,351	361	660	—
当期/四半期純利益	6,116	9,307	15,586	5,982	9,529	11,699	12,073	5,658	8,838	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	19,376	6,338	10,207	12,744	13,425	6,020	9,499	—
その他の包括利益	△ 84	△ 33	△ 1,166	879	135	529	3,062	△ 224	944	—
包括利益	7,366	10,658	18,209	7,217	10,342	13,274	16,487	5,796	10,444	—

【連結貸借対照表】

資産合計	916,725	910,492	928,537	930,232	927,058	934,294	941,050	943,202	932,457	—
流動資産	125,200	113,762	129,941	134,862	123,609	127,354	131,843	133,639	114,487	—
固定資産	791,525	796,729	798,595	795,370	803,449	806,940	809,207	809,563	817,970	—
負債合計	731,187	719,709	724,810	722,247	716,326	723,282	727,215	726,880	711,871	—
流動負債	84,973	104,822	88,727	77,767	147,210	137,826	177,439	163,578	89,117	—
固定負債	646,213	614,886	636,082	644,479	569,115	585,456	549,775	563,301	622,754	—
純資産合計	185,537	190,783	203,727	207,985	210,732	211,012	213,835	216,322	220,586	—

【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	35,168	40,417	3,704	—	44,627	—	48,089	—	32,880	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,695	△ 28,257	△ 23,033	—	△ 24,928	—	△ 39,885	—	△ 24,580	—
フリー・キャッシュ・フロー	41,863	12,159	△ 19,329	—	19,698	—	8,203	—	8,300	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 30,028	△ 14,641	12,650	—	△ 16,774	—	△ 6,660	—	△ 2,441	—
現金及び現金同等物期末残高	20,508	18,015	10,960	—	13,814	—	12,809	—	18,877	—

※2013年5月9日発表

【主要な経営指標等】

(単位:百万円)

		2009年度	2010年度	2011年度	2012年度				2013年度		
					1Q 2012/6	2Q 2012/9	3Q 2012/12	4Q 2013/3	1Q 2013/6	2Q 2013/9	通期予想※
1株当たり当期/四半期純利益※	円	18.58	28.28	47.36	18.18	28.95	35.55	36.68	17.19	26.85	34.94
自己資本当期純利益率(ROE)	%	4.1	6.1	9.7	—	—	—	7.1	—	—	—
EBITDA		41,649	47,713	50,130	16,216	29,803	41,581	51,168	16,666	30,151	51,800
減価償却費		25,520	23,388	24,765	5,861	11,812	17,713	23,766	6,182	12,330	24,300
投資額		24,714	29,925	28,807	3,188	21,026	33,266	46,856	6,748	20,135	67,000
たな卸資産		81,593	80,613	94,206	91,523	90,416	95,864	87,684	84,407	79,852	—
自己資本		150,232	155,534	166,012	170,244	173,049	173,312	176,221	178,695	183,047	—
自己資本比率	%	16.4	17.1	17.9	18.3	18.7	18.6	18.7	18.9	19.6	—
有利子負債		496,682	487,780	505,805	510,742	492,410	513,059	505,993	520,928	507,819	532,000
現金及び預金 + その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資		22,731	19,788	12,770	17,881	15,624	14,420	14,619	28,364	18,987	13,000
ネット有利子負債		473,951	467,992	493,034	492,861	476,786	498,638	491,373	492,564	488,831	519,000
ネット有利子負債/EBITDA	倍	11.4	9.8	9.8	—	—	—	9.6	—	—	10.0
ネットD/Eレシオ	倍	2.55	2.45	2.42	2.37	2.26	2.36	2.30	2.28	2.22	2.35
インタレスト・カバレッジ・レシオ	倍	4.3	5.1	0.5	—	11.2	—	6.2	—	8.7	—
配当性向	%	64.6	42.4	29.6	—	—	—	43.6	—	—	45.8
自己資本配当率(DOE)	%	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 - (現金及び預金 + その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資)

・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)

※2013年5月9日発表

※1株当たり当期/四半期純利益は、2013年10月1日を効力発生日として実施した1:100の株式分割の影響を考慮

2. セグメント情報

【セグメント情報】

(単位:百万円)

	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度				2013年度		
				1Q 2012/6	2Q 2012/9	3Q 2012/12	4Q 2013/3	1Q 2013/6	2Q 2013/9	通期予想※
営業収益	149,224	145,693	136,842	41,467	78,974	108,677	163,168	40,350	82,011	179,000
不動産賃貸事業	98,092	92,608	91,069	26,565	49,848	72,306	94,509	30,617	53,339	97,400
分譲事業	41,643	41,725	28,484	11,083	22,043	25,803	54,939	7,380	22,476	70,800
その他	14,553	16,383	23,223	5,001	9,497	14,125	18,930	3,531	8,679	15,900
消去	△ 5,064	△ 5,022	△ 5,934	△ 1,182	△ 2,415	△ 3,558	△ 5,209	△ 1,179	△ 2,484	△ 5,100
営業利益	16,129	24,324	25,365	10,354	17,990	23,867	27,401	10,483	17,820	27,500
不動産賃貸事業	31,521	29,226	27,482	10,390	17,924	24,706	29,216	10,945	17,157	28,000
分譲事業	△ 10,498	533	1,374	1,058	2,193	2,299	2,914	816	2,808	4,300
その他	1,358	1,212	3,090	455	858	1,152	1,580	203	772	1,200
消去又は全社	△ 6,252	△ 6,647	△ 6,583	△ 1,550	△ 2,985	△ 4,289	△ 6,310	△ 1,482	△ 2,918	△ 6,000
営業利益率	%	10.8	16.7	18.5	25.0	22.8	22.0	16.8	26.0	15.4
不動産賃貸事業	%	32.1	31.6	30.2	39.1	36.0	34.2	30.9	35.7	28.7
分譲事業	%	△ 25.2	1.3	4.8	9.6	10.0	8.9	5.3	11.1	12.5
その他	%	9.3	7.4	13.3	9.1	9.0	8.2	5.8	8.9	7.5
資産	916,725	910,492	928,537	—	—	—	941,050	—	—	—
不動産賃貸事業	800,739	805,609	816,254	—	—	—	841,527	—	—	—
分譲事業	96,039	85,726	90,959	—	—	—	88,306	—	—	—
その他	7,618	9,814	21,251	—	—	—	11,099	—	—	—
消去又は全社	12,326	9,342	71	—	—	—	116	—	—	—
減価償却費	25,520	23,388	24,765	—	—	—	23,766	—	—	—
不動産賃貸事業	24,874	22,725	23,664	—	—	—	22,751	—	—	—
分譲事業	14	4	6	—	—	—	5	—	—	—
その他	89	67	78	—	—	—	52	—	—	—
消去又は全社	541	590	1,015	—	—	—	957	—	—	—
資本的支出	23,691	25,682	28,793	—	—	—	46,390	—	—	—
不動産賃貸事業	22,935	23,520	28,325	—	—	—	46,136	—	—	—
分譲事業	4	0	5	—	—	—	3	—	—	—
その他	124	38	40	—	—	—	160	—	—	—
消去又は全社	626	2,122	421	—	—	—	90	—	—	—

※2013年5月9日発表

【不動産賃貸事業】

(単位:百万円)

	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度				2013年度		
				1Q 2012/6	2Q 2012/9	3Q 2012/12	4Q 2013/3	1Q 2013/6	2Q 2013/9	通期予想※
営業収益	98,092	92,608	91,069	26,565	49,848	72,306	94,509	30,617	53,339	97,400
オフィス・商業	90,758	85,807	84,713	25,152	46,839	67,909	88,621	28,990	50,173	—
住宅・その他	7,333	6,800	6,356	1,413	3,009	4,396	5,887	1,627	3,166	—
貸付可能面積(オフィス・商業)	m ²	1,138,997	1,149,628	1,168,526	1,170,522	1,184,119	1,184,069	1,199,215	1,206,439	1,209,397
全国空室率	%	6.4	5.7	5.4	5.6	5.3	5.8	6.5	7.2	7.4
都心5区	%	6.5	3.6	2.0	2.5	2.7	3.9	4.0	7.5	6.0
全国NOI		61,480	56,722	54,318	—	—	—	56,397	—	—
都心5区		33,445	31,305	29,907	—	—	—	29,121	—	—
首都圏(都心5区を除く)		6,144	4,289	4,153	—	—	—	4,059	—	—
その他の地域		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

※2013年5月9日発表

【分譲事業】

(単位:百万円)

	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度				2013年度		
				1Q 2012/6	2Q 2012/9	3Q 2012/12	4Q 2013/3	1Q 2013/6	2Q 2013/9	通期予想※
営業収益	41,643	41,725	28,484	11,083	22,043	25,803	54,939	7,380	22,476	70,800
マンション										
営業収益	30,677	31,627	22,392	10,742	17,636	21,130	47,372	5,512	20,444	—
首都圏	15,959	22,948	16,330	6,604	11,086	12,916	27,979	4,330	14,804	—
その他の地域	14,718	8,678	6,062	4,138	6,550	8,214	19,392	1,181	5,640	—
引渡戸数	戸	843	717	458	168	330	413	1,052	126	396
首都圏	戸	421	463	351	102	216	262	564	98	300
その他の地域	戸	422	253	107	66	114	151	488	28	95
完成在庫	戸	267	91	99	76	160	106	207	146	72
宅地分譲等										
営業収益	9,040	7,785	4,099	340	4,407	4,672	6,618	1,868	2,031	—
引渡数	戸・区画	254	326	48	2	5	18	63	10	15
完成在庫	戸・区画	42	27	14	12	19	52	37	87	88
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

※2013年5月9日発表

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
・主な用途	オフィス	・主な用途	オフィス		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
・当社投資額	21,480百万円	・当社投資額	14,667百万円	・主な用途	オフィス、商業、ホテル
				・当社投資額	50,888百万円
					※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

レソラ サウステラス		(仮称)目白2丁目プロジェクト		芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業 〔品川シーズンテラス〕	
・所在地	福岡県福岡市中央区今泉1丁目22番17号	・所在地	東京都豊島区目白2丁目39番3号	・所在地	東京都港区港南1丁目2番6号(地番)
・持分	100%	・持分	100%	・持分	非開示(4社による共同事業)
・土地面積	1,064㎡	・土地面積	約1,678㎡	・土地面積	約49,547㎡(全体)
・着工	2012年4月	・着工	2013年4月	・着工	2012年2月
・竣工	主要部 2013年4月 全体 2013年8月	・竣工	2014年11月(予定)	・竣工	2015年2月(予定)
・延床面積	6,184㎡	・延床面積	約7,600㎡	・延床面積	約205,785㎡(全体)
・構造	鉄骨造	・構造	地上 鉄骨造 地下 鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造	・構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造
・規模	地上9階	・規模	地上4階、地下2階	・規模	地上32階、地下1階
・主な用途	商業	・主な用途	商業	・主な用途	オフィス、商業
				・当社投資額	40,600百万円(予定)

(仮称)日本橋二丁目計画		(仮称)銀座一丁目計画	
・所在地	東京都中央区日本橋2丁目1番7号(地番)	・所在地	東京都中央区銀座1丁目219番2号他(地番)
・持分	100%	・持分	100%
・土地面積	約1,688㎡	・土地面積	約1,733㎡
・着工	2013年2月	・着工	2013年6月
・竣工	2015年9月(予定)	・竣工	2015年9月(予定)
・延床面積	約13,508㎡	・延床面積	約10,420㎡
・構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造	・構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造
・規模	地上10階、地下1階	・規模	地上8階、地下1階
・主な用途	オフィス	・主な用途	オフィス
・当社投資額	19,800百万円(予定)		

【海外物件】

20 Finsbury Circus		265 Strand	
・所在地	20 Finsbury Circus, London EC2, U.K.	・所在地	265 Strand, London WC2R 1BH, U.K.
・持分	100%	・持分	100%
・取得日	2012年9月	・取得日	2013年4月
・貸床面積	86,427sqf (約8,029㎡)	・貸床面積	75,883sqf (約7,049.6㎡)
・規模	地上7階、地下1階	・規模	地上8階、地下1階
・主な用途	オフィス	・主な用途	オフィス
・取得額	£42.9百万 (約5,360百万円) £1 = 125円換算 (取得時)	・取得額	£77百万 (約11,550百万円) £1 = 150円換算 (取得時)