



We create harmony.

2008年3月期 期末決算概況

NTT都市開発株式会社

2008年5月8日

I . 2008年3月期 期末決算概要

I - 1. 2008年3月期 決算業績ハイライト



業績及び損益状況

- 四期連続の『増収増益』。
- 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益ともに『過去最高』。

(単位:百万円)

区 分	①2008年3月期 決算	②2007年3月期 決算	対前期 ①-②		③2008年3月期 業績予想	対業績予想 ①-③	
			増減額	増減率		増減額	増減率
営 業 収 益	138, 206	128,215	9,990	7.8%	138,000	206	100.1%
営 業 費 用	109, 488	103,124	6,363	6.2%	—	—	—
営 業 利 益	28, 718	25,091	3,627	14.5%	28,000	718	102.6%
営 業 外 収 益	2, 801	1,850	951	51.4%	—	—	—
営 業 外 費 用	5, 323	4,003	1,320	33.0%	—	—	—
経 常 利 益	26, 196	22,938	3,258	14.2%	24,500	1,696	106.9%
特 別 利 益	743	306	437	143.0%	—	—	—
特 別 損 失	1, 929	1,432	497	34.7%	—	—	—
法 人 税 等	10, 252	8,816	1,436	16.3%	—	—	—
当 期 純 利 益	14, 758	12,995	1,762	13.6%	14,000	758	105.4%

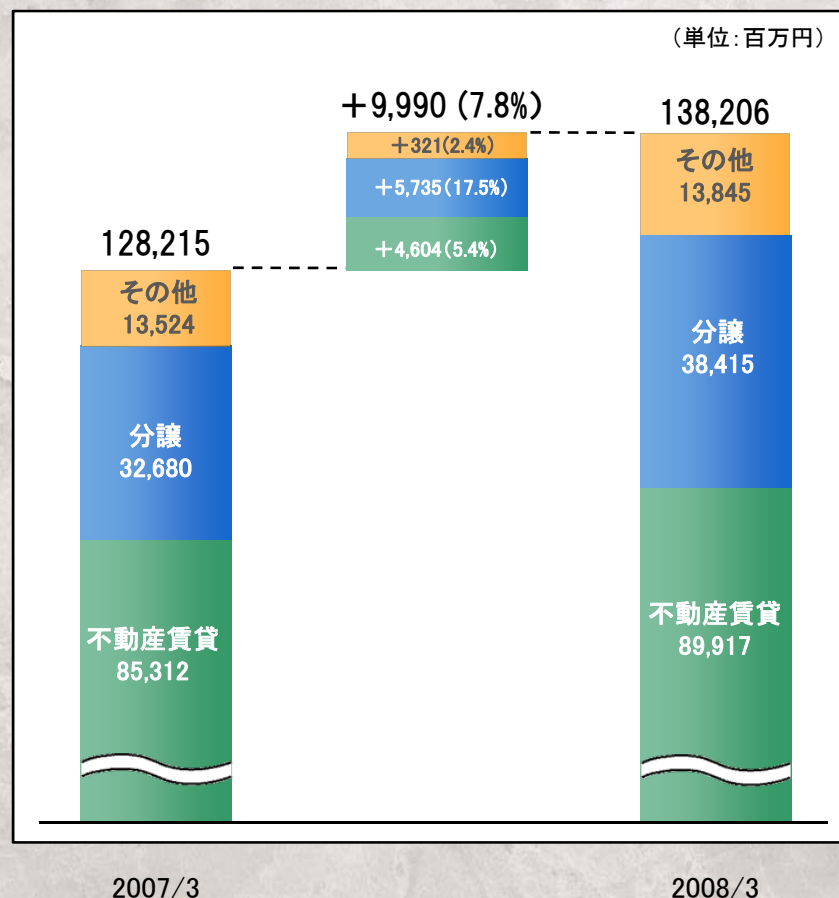
(注)業績予想は、2008年3月期決算発表時点(2007年5月9日)の数値。

I -2. セグメント情報(営業収益・営業利益)



- 不動産賃貸事業は、新規物件の稼働増や既存物件の賃料更改等による収益増により、増収(+5.4%)・増益(+12.3%)。
- 分譲事業についても、マンション売上の増加等により、増収(+17.5%)、増益(+26.1%)。

営業収益

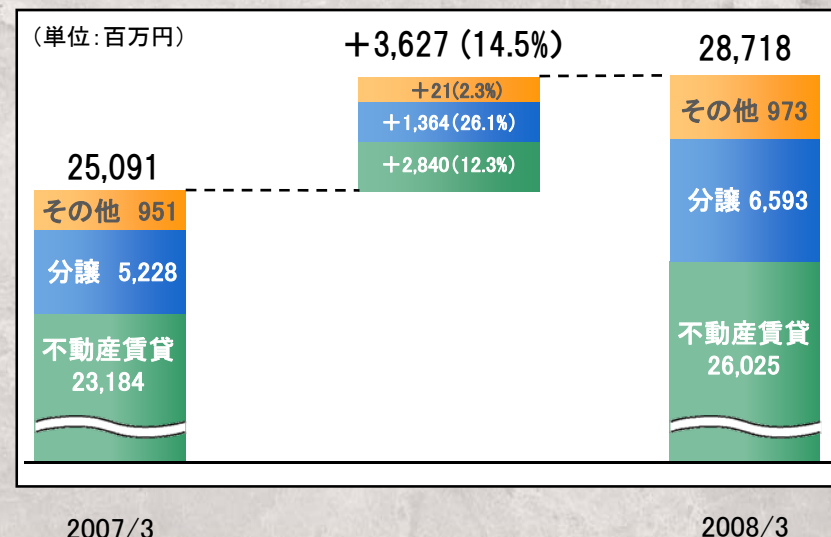


(注)内訳のセグメント数値は消去前

営業利益率

	2007/3		2008/3
不動産賃貸	27.2%	+1.8	28.9%
分譲	16.0%	+1.2	17.2%
その他	7.0%	△0.0	7.0%
計	19.6%	+1.2	20.8%

営業利益



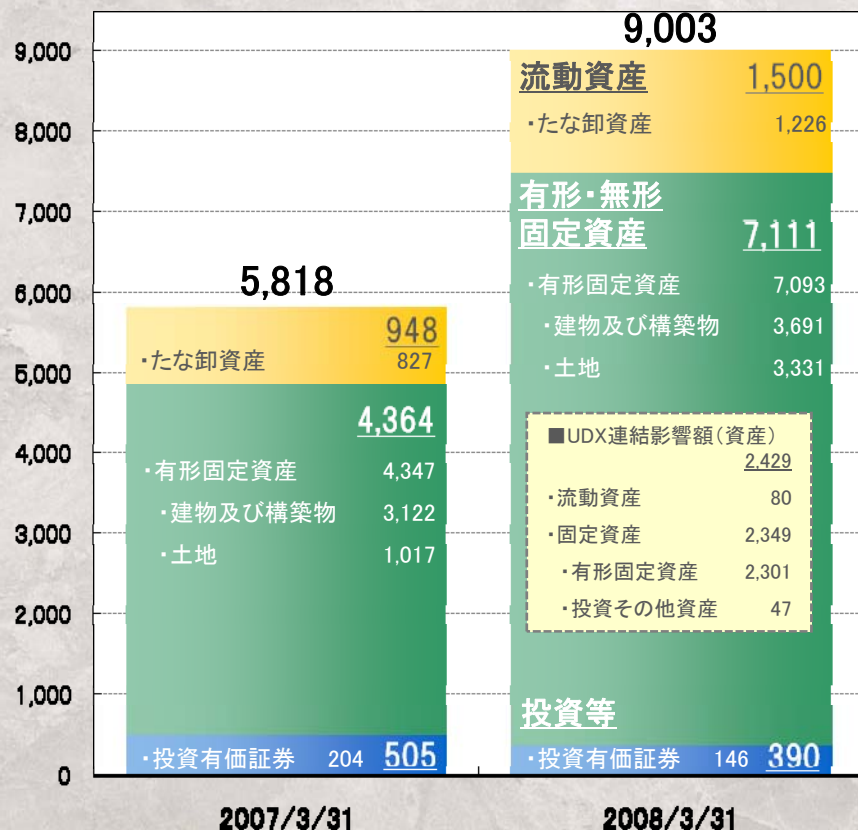
I - 3. B/S (総資産・投資)



- 総資産は、9,003億円となり、前期比で3,184億円の増加。主な要因は、「ユーディーエックス特定目的会社」を連結子会社化したことによる影響(+2,429億円)に加え、投資(933億円)やたな卸資産(分譲用不動産の仕入れ)の取得(+399億円)等。
- 投資額の主な内訳は、「大阪駅北地区先行開発プロジェクト」314億円、「ユーディーエックス特定目的会社」の優先出資証券の追加取得164億円、「大手町第一次再開発」97億円 等であり、前期比で447億円の大幅増。

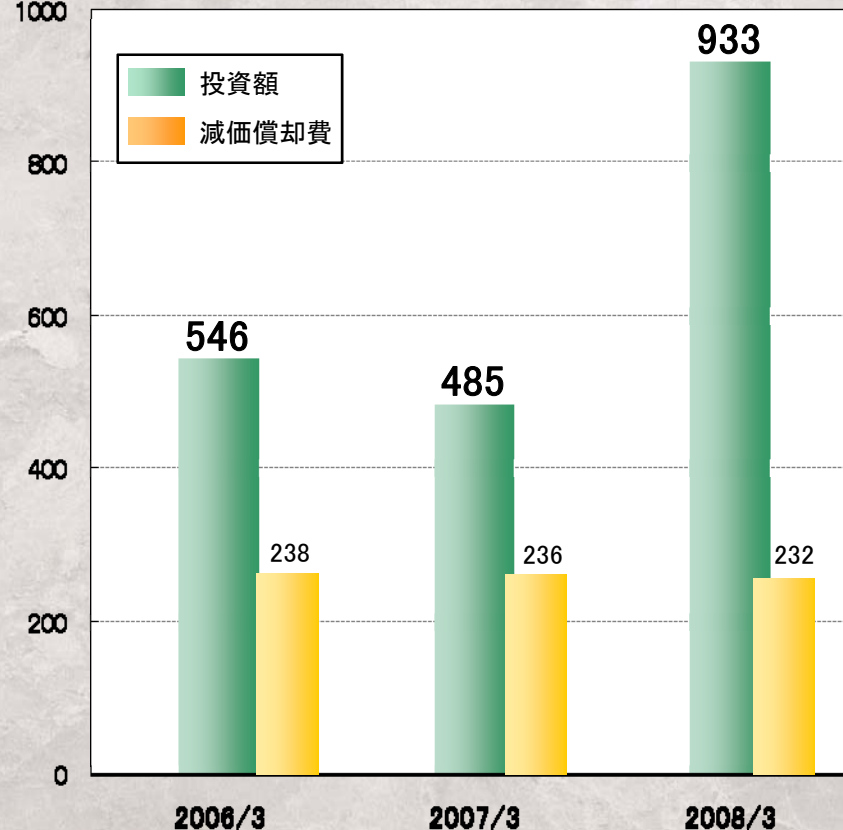
総資産

(億円)



投資の状況

(億円)



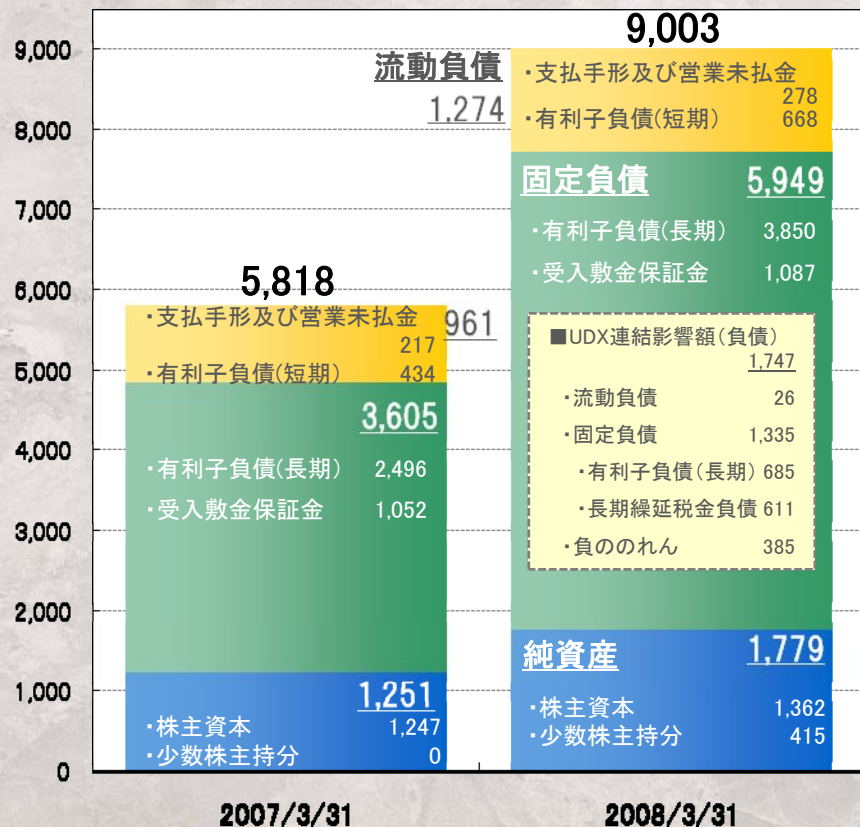
I -4. B/S（負債及び純資産・連結有利子負債）



- 負債は、7,223億円となり、前期比で2,656億円の増加。主な要因は、大型の投資に伴う有利子負債の増加、「ユーディーエックス特定目的会社」の連結子会社化に伴う影響(+1,747億円)等。
- 純資産については、当期純利益(147億円)及び配当金支払(32億円)、少数株主持分の増加(+414億円)等により前期比で527億円の増加。
- 連結有利子負債は、4,518億円となり、前期比で1,588億円の増加。D/Eレシオは2. 5倍。

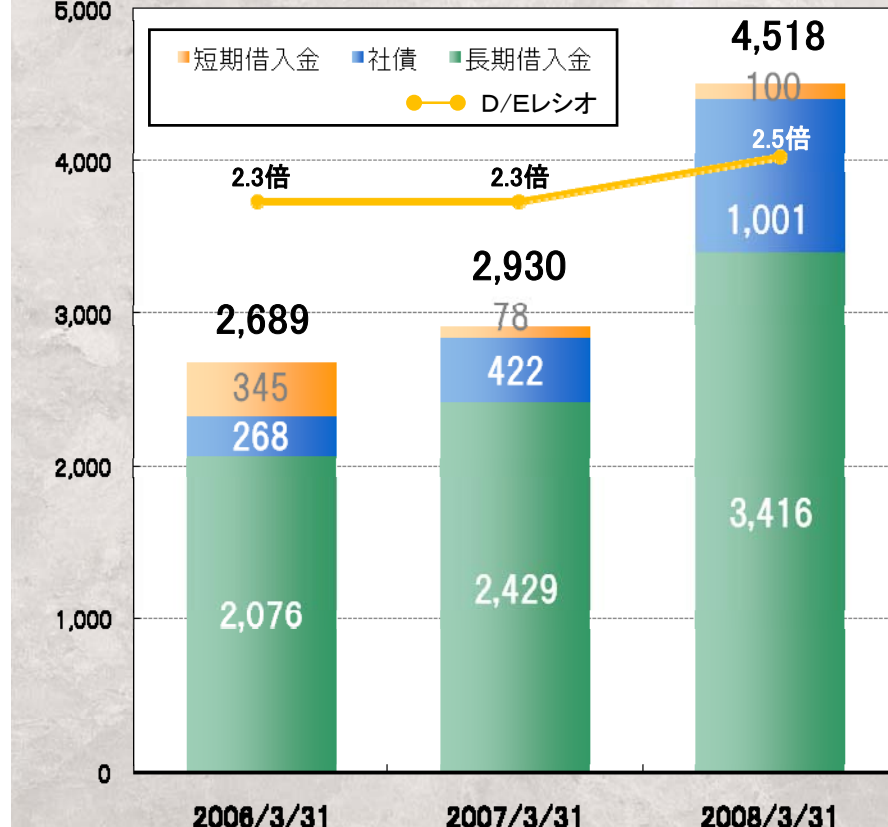
負債及び純資産

(億円)



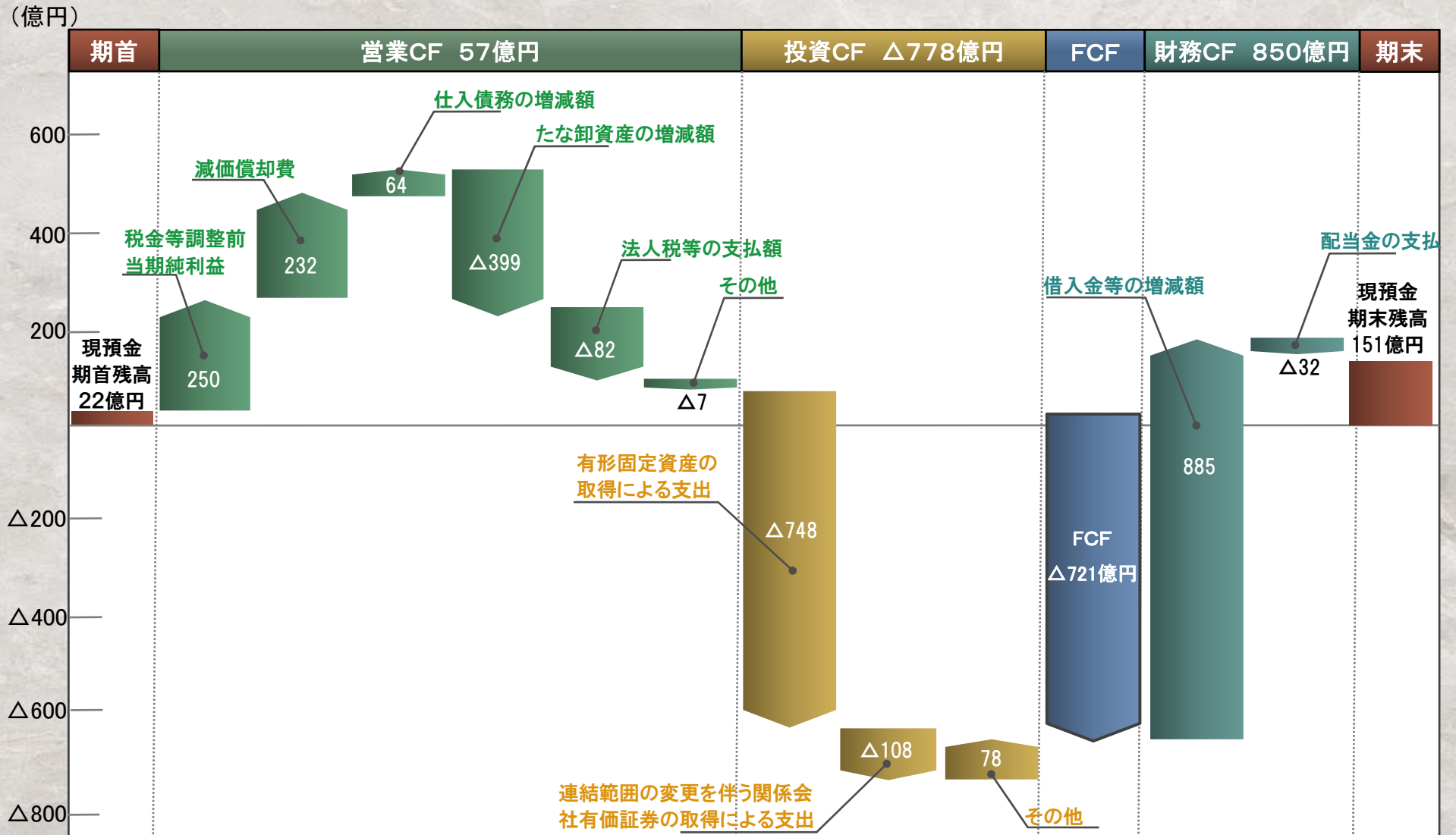
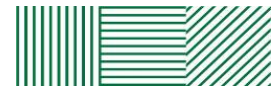
連結有利子負債の状況

(億円)

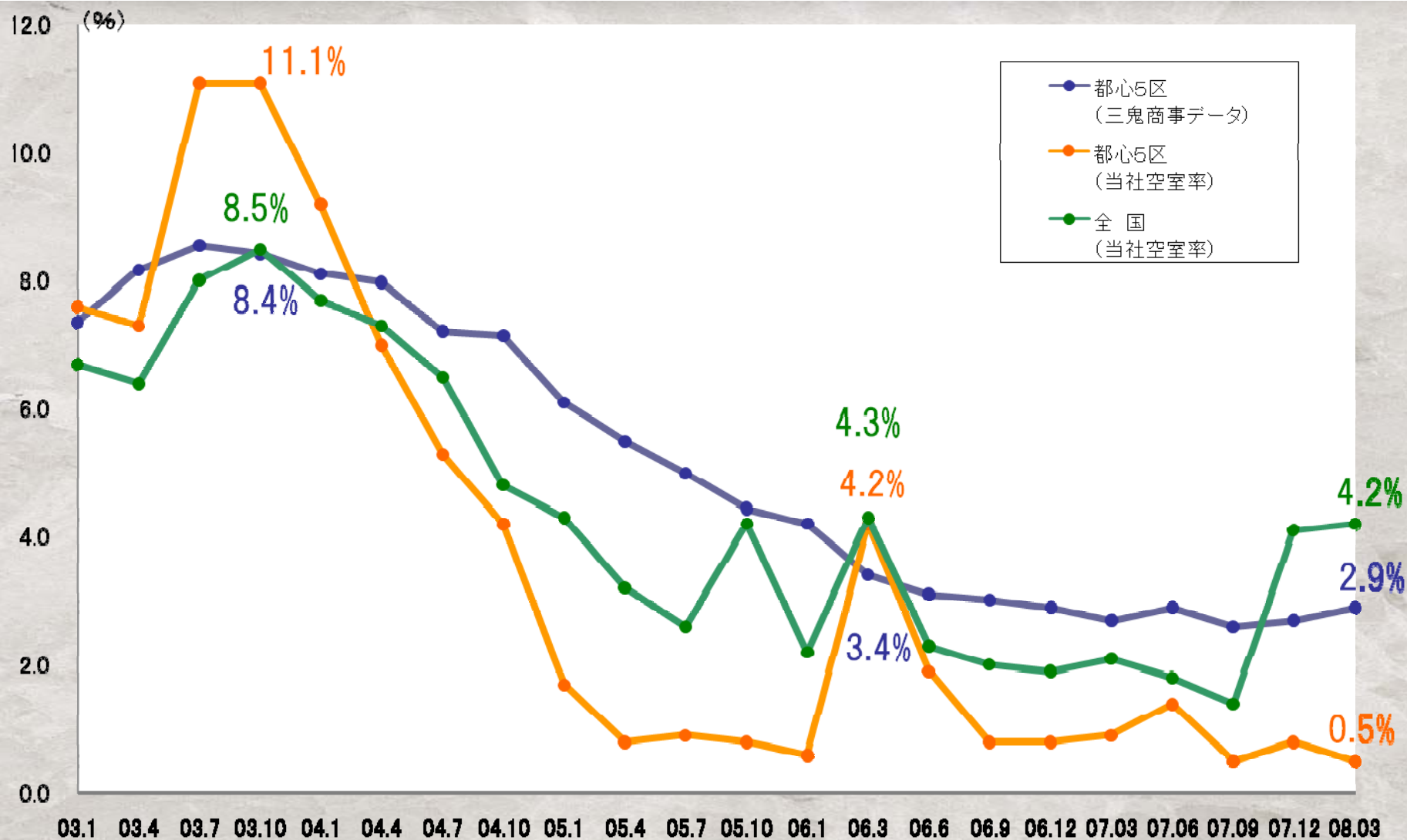


(注) 短期借入金には、「コマーシャル・ペーパー」を含む。

I -5. キャッシュ・フローの状況



I -6. 空室率の状況



I - 7. 主な経営指標



区 分	2008年3月期	2007年3月期
N O I	52, 748百万円	50, 504百万円
自己資本当期純利益率 (ROE)	11. 3%	10. 8%
配 当 性 向	26. 8%	25. 3%
自 己 資 本 配 当 率 (D O E)	3. 0%	2. 7%
自 己 資 本 比 率	15. 1%	21. 5%
D / E レ シ オ	2. 5倍	2. 3倍

※1 上記、経営指標は全て連結ベース。

※2 経営指標の算定式は以下のとおり。

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

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

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＝配当金(年額)÷((前期末自己資本＋当期末自己資本)÷2)

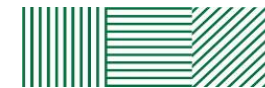
自己資本比率＝自己資本÷総資産

D/Eレシオ＝有利子負債÷(自己資本＋少数株主持分)

自己資本＝純資産－新株予約権－少数株主持分

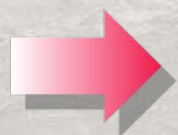
Ⅱ. 2009年3月期通期業績予想

Ⅱ－1. 2009年3月期 業績予想(連結ベース)



- 2009年3月期は引き続き持続的な成長に向け積極的な事業運営に取り組むことにより更なる事業拡大を見込む。

区 分	2008年3月期 決 算	2009年3月期 業績予想	増減額	増減率
営 業 収 益	1,382億円	1,470億円	+87億円	+6.4%
営 業 利 益	287億円	345億円	+57億円	+20.1%
経 常 利 益	261億円	285億円	+23億円	+8.8%
当 期 純 利 益	147億円	150億円	+2億円	+1.6%



収益・利益とも2008年3月期に続き、更に『過去最高』の数値を目指す。
⇒5期連続の増収増益

Ⅱ－2. 2009年3月期 業績予想(セグメント別)



- 不動産賃貸事業は、東京都心部を中心とした堅調な賃貸オフィス市場を背景に増収増益。
- 分譲事業は、マンションの売れ行きの二極化が進行し先行き懸念が強まるなか減収減益。

(単位:億円)

区 分	2008年3月期 決 算	2009年3月期 業績予想	増減額	増減率
営 業 収 益	1,382	1,470	+87	+6.4%
不動産賃貸事業	899	1,000	+100	+11.2%
分譲事業	384	367	△17	△4.5%
その他事業	138	143	+4	+3.3%
営 業 利 益	287	345	+57	+20.1%
不動産賃貸事業	260	351	+90	+34.9%
分譲事業	65	38	△27	△42.4%
その他事業	9	8	△1	△17.8%

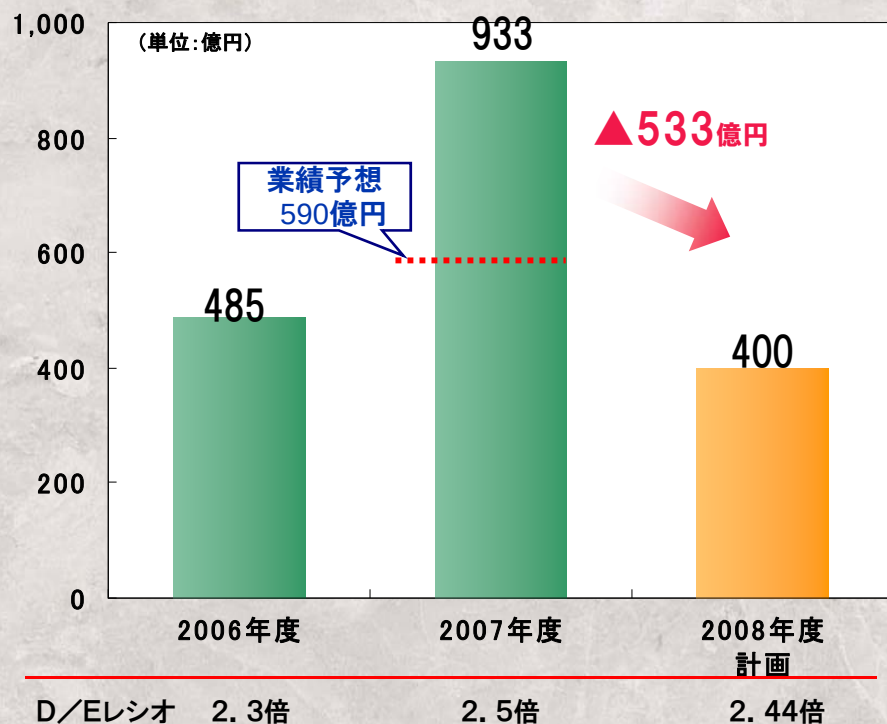
※ 2009年3月期は既存その他事業も含め、成長分野で160億円程度の営業収益を見込む。

Ⅱ－3. 開発事業



- 2007年度は大阪駅北地区プロジェクトへの参画等に加え、「ユーディーエックス特定目的会社」の優先出資証券の追加取得により、業績予想を大幅に上回る投資を実施。
- 2008年度計画は、財務バランス等を勘案しつつ、持続的な成長に向け400億円の投資を見込む。

投資の推移



投資額等の増加により、D/Eレシオは上昇
⇒中期的には2.3倍を目指す

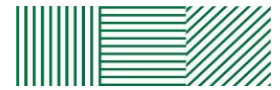
2007年度

- 大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト(314億円)
- 「ユーディーエックス特定目的会社」の優先出資証券の追加取得(164億円)
- 大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業(97億円)
- オフィスビル取得(外部の不動産ファンド等からの購入)
- 仙台定禅寺計画 等

2008年度(計画)

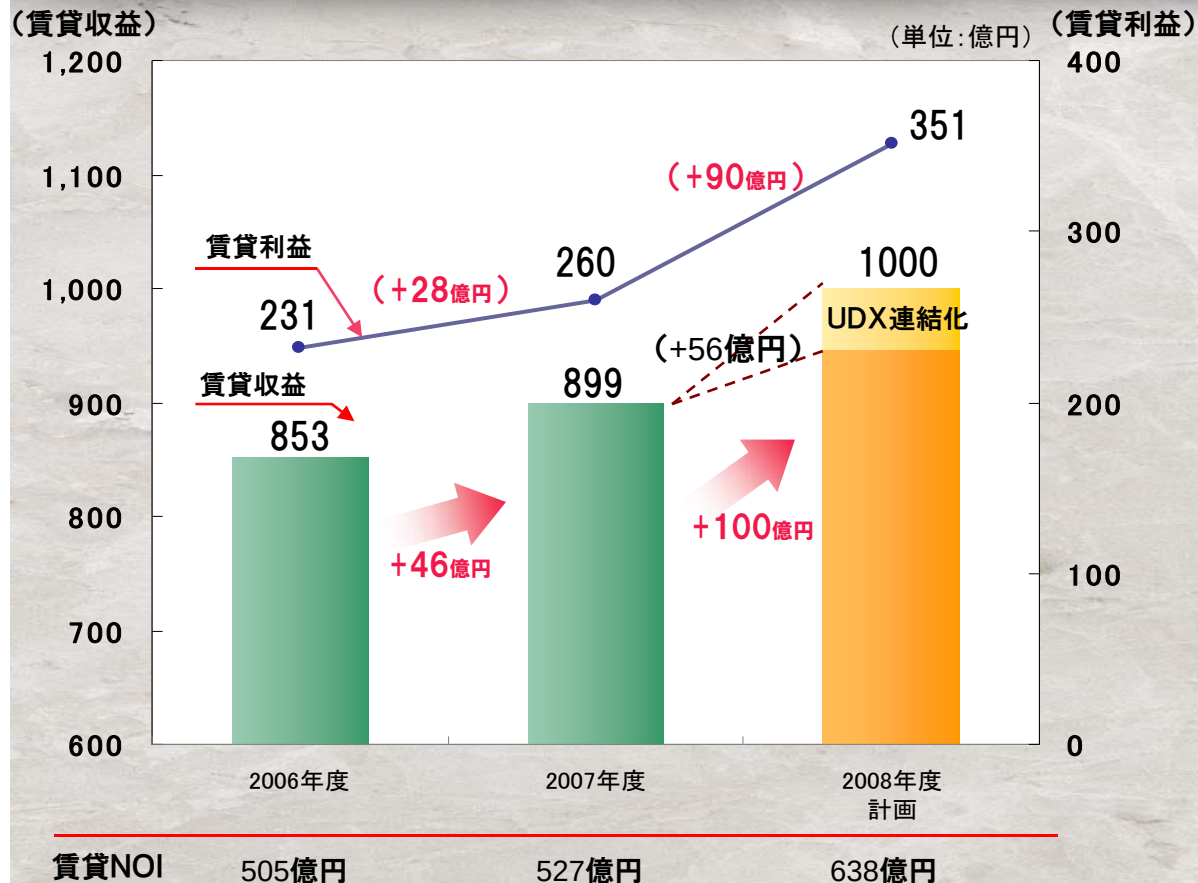
- 大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業
- 京都四条烏丸プロジェクト
- 大阪内本町開発
- 福岡天神開発 等

Ⅱ－4. 不動産賃貸事業



- 首都圏における既存ビルを中心に市場動向に応じた賃料改定や新たな賃貸物件の取得・開発に加え、「ユーザーエックス特定目的会社」の優先出資証券の追加取得による連結化影響により、引き続き事業の拡大を目指す。

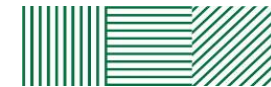
賃貸収益と賃貸利益



- ・首都圏を中心に積極的なリニューアル投資を実施し、ビルのバリューアップを図る。
- ・稼働率の改善を図りつつ、テナント営業活動の更なる強化により市場動向に合せた戦略的な賃料値上げを図る。

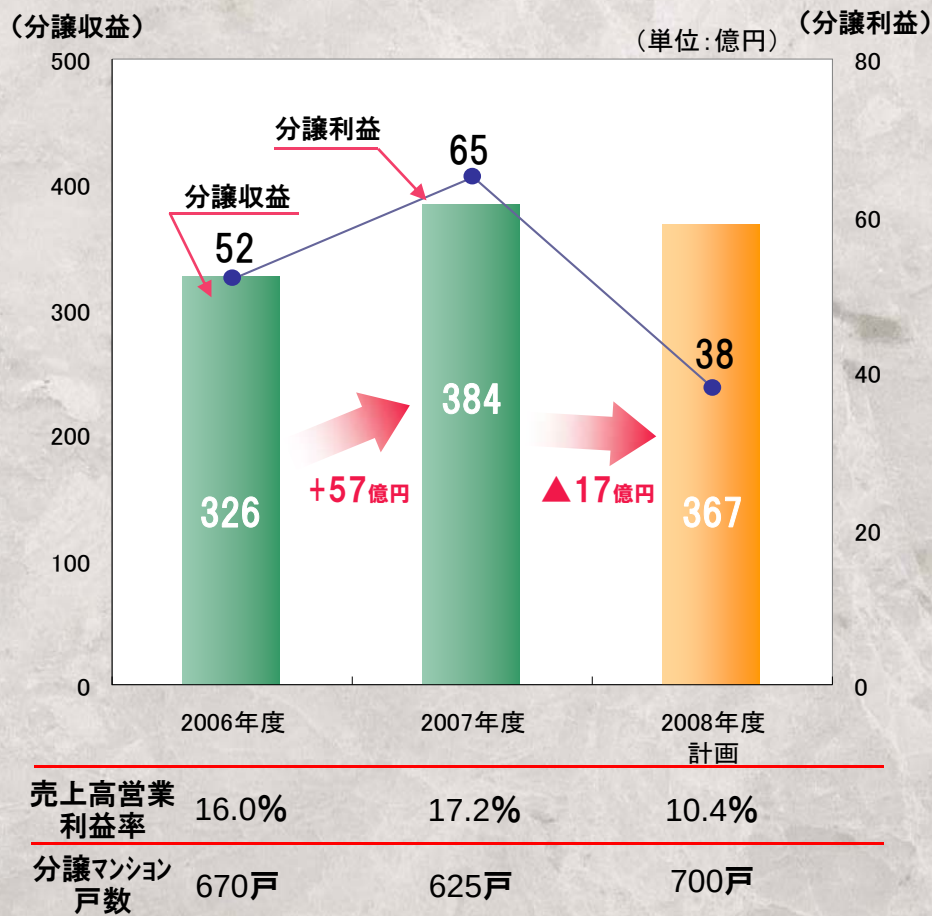
既存ビルの収益力を高める

Ⅱ－5. 分譲事業



- 厳しいマンション市況のなか、「商品企画」「ブランド力」「アフターサービス」の充実、土地の特性に合わせた多種多様な手法の活用等により、ほぼ前期並みの事業規模を確保。

分譲収益・分譲利益



2008年度の主な竣工プロジェクト

物件名	所在地	竣工総戸数	事業割合
ウェリス大森タワー	東京都大田区	172	60%
ウェリス南船橋	千葉県船橋市	107	100%
ウェリスパーク茶屋ヶ坂	愛知県名古屋市	101	50%
The Kitahama	大阪府大阪市	465	10%
ウェリス高槻パークスクエア	大阪府高槻市	192	30%
グランウェリス持田	愛媛県松山市	26	100%



ウェリス大森タワー



ウェリスパーク茶屋ヶ坂



ウェリス南船橋



■コア事業である不動産賃貸事業・分譲事業の更なる発展、成長

◎開発力の強化

- ・多様な開発手法によりプロジェクトを展開(仙台二日町開発・大阪内本町開発等)
- ・既存商業施設と連携した新規商業開発事業の展開(京都四条烏丸プロジェクト)
- ・賃貸マンションなど開発内容の多様化に取り組む(高齢者向け賃貸マンション用地を首都圏で取得)

◎収益力の強化

- ・テナント営業活動の更なる強化による戦略的な賃料値上げや大手町第一次再開発などのリーシング強化
- ・ウェリスマンションの商品企画を充実しつつ仕入物件を選別

◎NTTグループとの協働

- ・NTT天神ビル敷地を定期借地により開発し、賃貸商業ビルを建設予定

■新たな成長分野の開拓

- ・ファンドビジネスとアセットソリューションの推進(継続的なファンド規模拡大・既存ファンドの出口戦略の構築)
- ・国際事業の展開及び新規事業の拡大に向けた検討

■長期安定成長に寄与する経営基盤の強化

- ・ビジネス基盤の強化に向けた内部統制(J-SOX)の確立及びCSR経営基盤の確立
- ・株主重視経営の推進