



We create harmony.

2009年3月期 期末決算概況

NTT都市開発株式会社

2009年5月8日



I . 2009年3月期 期末決算概要

I -1. 2009年3月期 決算業績ハイライト



業績及び損益状況

- 営業収益は対前期『増収』、営業利益及び経常利益は対前期『減益』
- 資産の組換えに伴う固定資産売却益を特別利益に計上したこと等により、当期純利益では対前期『増益』

(単位:百万円)

区 分	①2009年3月期 決算	②2008年3月期 決算	対前期 ①-②		③2009年3月期 業績予想	対業績予想 ①-③	
			増減額	増減率		増減額	達成率
営 業 収 益	144,277	138,206	6,070	4.4%	146,000	△1,722	98.8%
営 業 費 用	119,032	109,488	9,544	8.7%	—	—	—
営 業 利 益	25,244	28,718	△3,474	△12.1%	31,000	△5,755	81.4%
営 業 外 収 益	2,373	2,801	△428	△15.3%	—	—	—
営 業 外 費 用	8,113	5,323	2,789	52.4%	—	—	—
経 常 利 益	19,504	26,196	△6,692	△25.5%	25,000	△5,495	78.0%
特 別 利 益	12,037	743	11,294	—	—	—	—
特 別 損 失	4,147	1,929	2,218	115.0%	—	—	—
法 人 税 等	11,404	10,252	1,151	11.2%	—	—	—
当 期 純 利 益	15,989	14,758	1,231	8.3%	15,500	489	103.2%

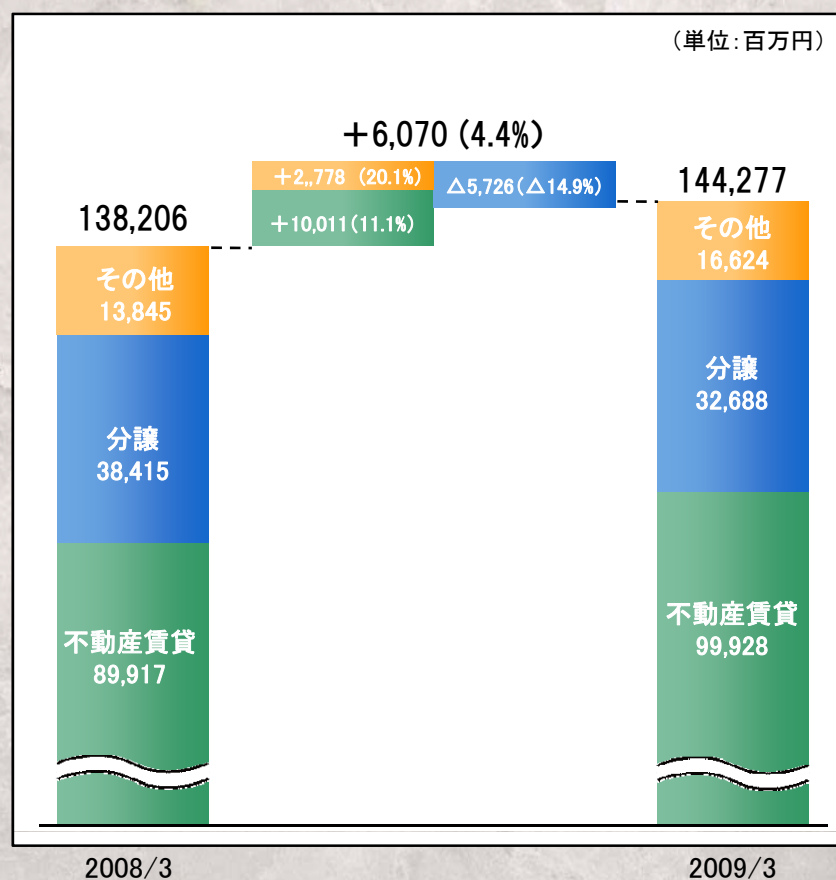
(注) 業績予想は、2009年3月期第2四半期決算発表時(2008年11月4日)の数値。

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、「ユーディーエックス特定目的会社」の連結子会社化(+60億円)や新規物件の稼働増(+29億円)及び既存物件の賃料更改等(+11億円)による収益増により、前期に対して増収(+100億円)・増益(+95億円)
- 分譲事業は、マンション引渡戸数の減少(625戸⇒563戸)や「たな卸資産」の評価損による影響額(79億円)等により、前期に対して減収(△57億円)・減益(△126億円)

営業収益



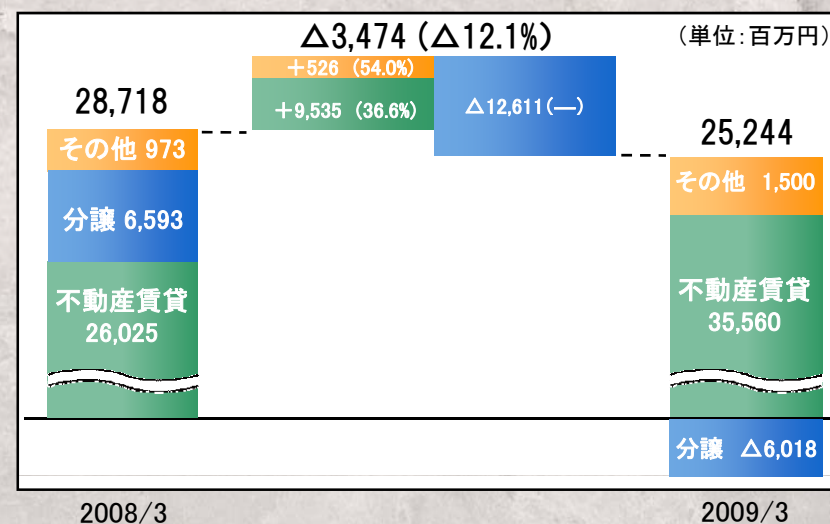
(注)内訳のセグメント数値は消去前

営業利益率

	2008/3		2009/3
不動産賃貸	28.9%	+6.7	35.6%
分譲	17.2%	△35.6	△18.4%
その他	7.0%	+2.0	9.0%
計	20.8%	△3.3	17.5%

(注)内訳のセグメント数値は「消去又は全社」考慮前

営業利益



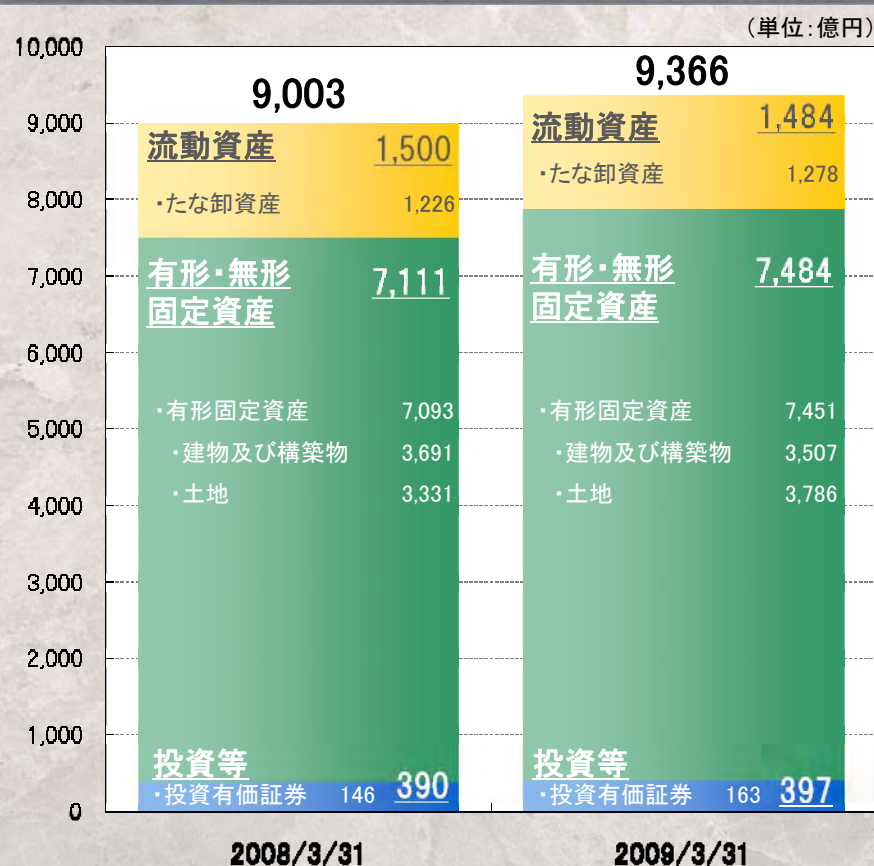
(注)内訳のセグメント数値は「消去又は全社」考慮前

I -3. B/S（総資産・投資）

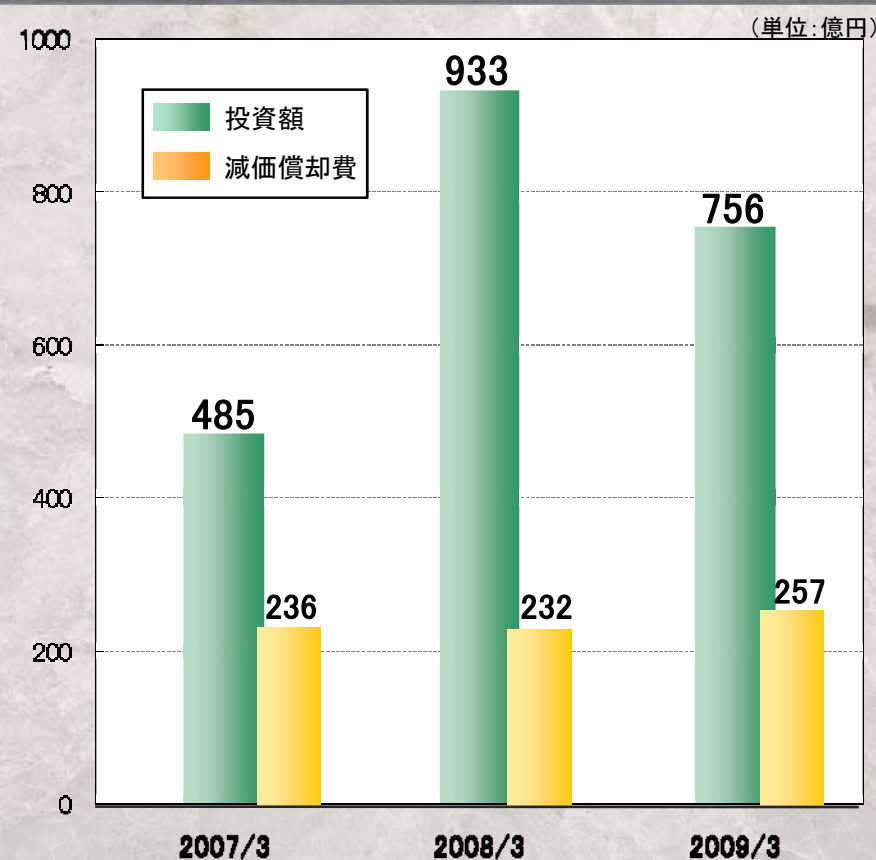


- 総資産は、9,366億円となり、前期比で363億円の増加。主な要因は、開発用地取得等に伴う土地の増加(+454億円)、たな卸資産の増加(+51億円)、減価償却費の計上(257億円)による建物等の減少等。
- 投資額(756億円、前期比△177億円)の主な内訳は、「トレードピア淀屋橋」192億円、千代田区内神田における土地取得160億円、「ユーディーエックス特定目的会社」の優先出資の追加取得87億円、「大手町第一次再開発」83億円 等。

総資産



投資の状況

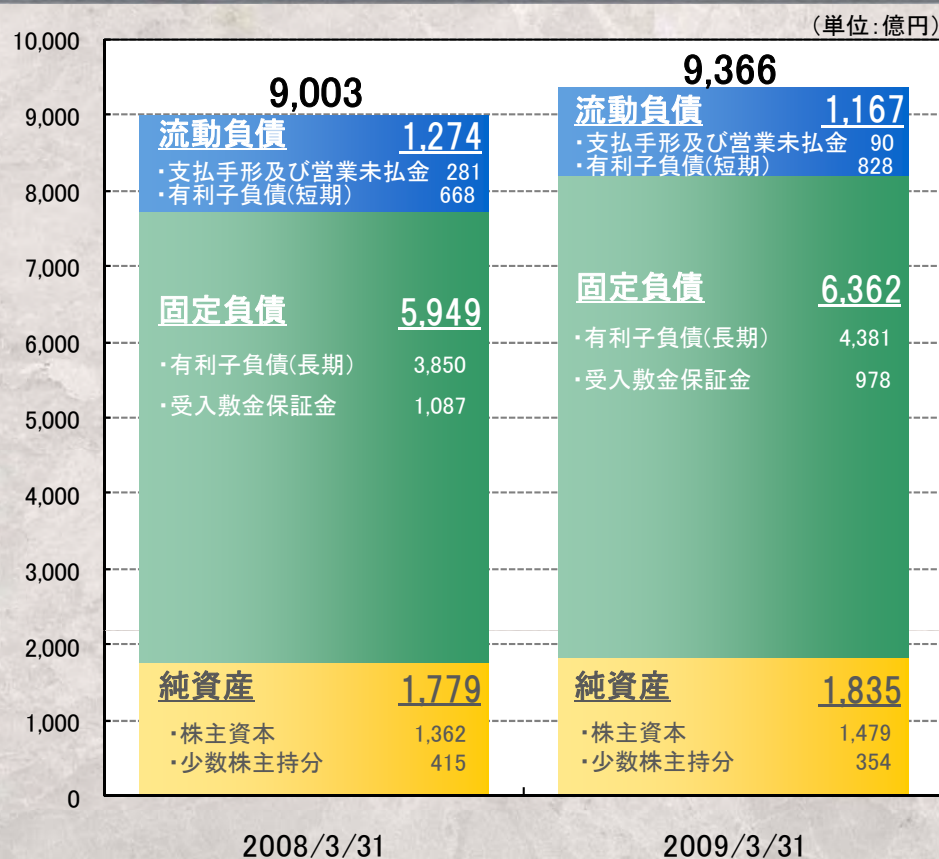


I -4. B/S（負債及び純資産・連結有利子負債）

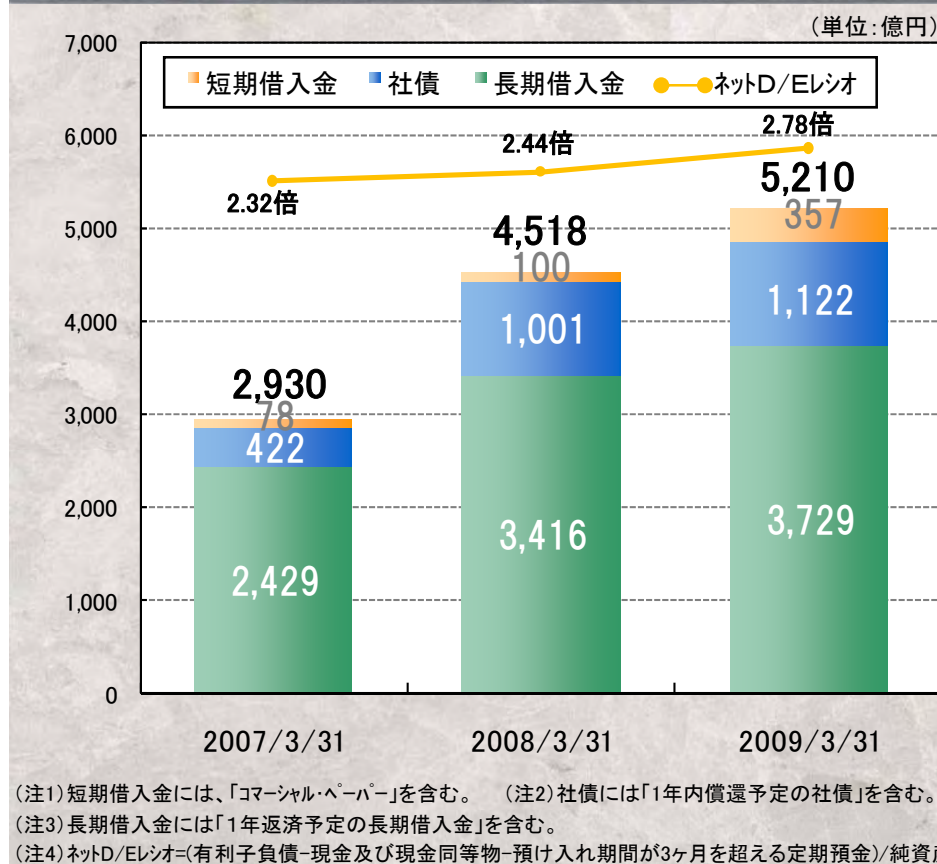


- 負債は、7,530億円となり、前期比で307億円の増加。主な要因は、有利子負債の増加(+692億円)、営業未払金の減少(△190億円)等。
- 純資産は、当期純利益(159億円)及び配当金支払(42億円)、少数株主持分の減少(△61億円)等により前期比で56億円の増加。
- 連結有利子負債は、5,210億円となり、前期比で692億円の増加。ネットD/Eレシオは2.78倍。

負債及び純資産



連結有利子負債の状況



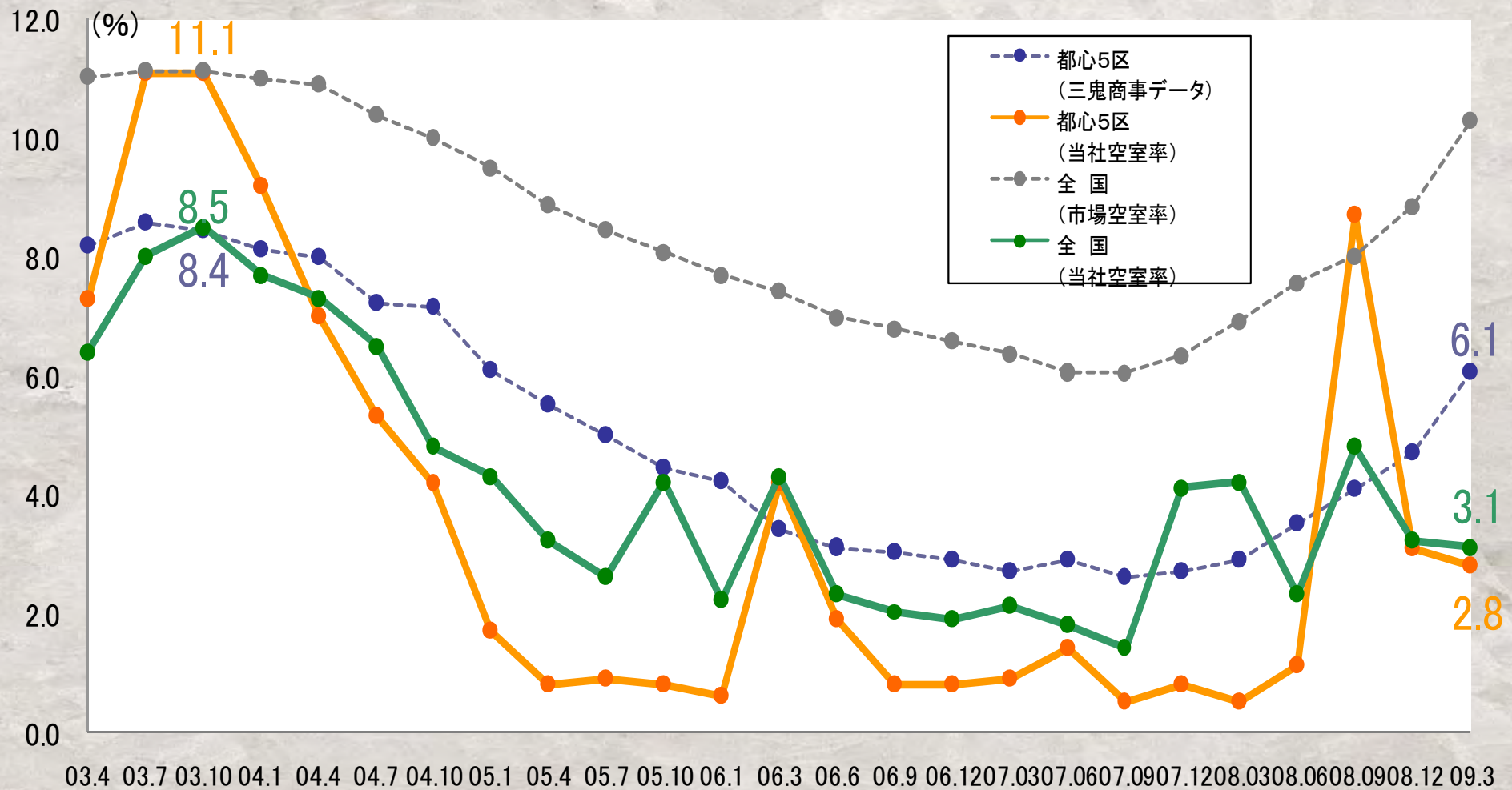
I -5. キャッシュ・フローの状況



(単位:億円)

区 分	2009年3月期 決算	2008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	△120	57	△177
(再掲) 税金等調整前当期純利益	273	250	23
(再掲) 減価償却費	257	232	25
(再掲) 固定資産売却益	△120	△0	△119
(再掲) たな卸資産の増減額(△:増加)	△128	△399	271
(再掲) 仕入債務の増減額(△:減少)	△190	64	△255
(再掲) 法人税等の支払額	△133	△82	△51
投資活動によるキャッシュ・フロー	△573	△778	204
(再掲) 有形固定資産の取得による支出	△662	△748	86
(再掲) 有形固定資産の売却による収入	196	57	138
フリー・キャッシュ・フロー	△694	△721	27
財務活動によるキャッシュ・フロー	630	850	△219
(再掲) 借入金等の増減額(△:減少)	691	885	△194
(再掲) 配当金の支払	△42	△32	△9
現金及び現金同等物の期末残高	86	151	△64

I -6. 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 07.03より連結ベースに変更。

※3 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)

I - 7. 主な経営指標



区 分	2009年3月期	2008年3月期
NOI	64, 277百万円	52, 748百万円
自己資本当期純利益率 (ROE)	11. 2%	11. 3%
配 当 性 向	24. 7%	26. 8%
自己資本配当率 (DOE)	2. 8%	3. 0%
自 己 資 本 比 率	15. 8%	15. 1%
ネ ッ ト D / E レ シ オ	2. 78倍	2. 44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＋不動産賃貸減価償却費(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

ネット D/Eレシオ＝(有利子負債－現金及び同等物－預け入れ期間3ヶ月を超える定期預金)÷純資産

自己資本＝純資産－新株予約権－少数株主持分



Ⅱ.2010年3月期通期業績予想

Ⅱ－1. 2010年3月期 業績予想(連結ベース)



■2010年3月期は、新規ビルの稼働や分譲事業における収支改善等により増収増益を見込む。

区 分	2009年3月期 決 算	2010年3月期 業績予想	増減額	増減率
営 業 収 益	1,442億円	1,510億円	+67億円	+4.7%
営 業 利 益	252億円	285億円	+32億円	+12.9%
経 常 利 益	195億円	215億円	+19億円	+10.2%
当 期 純 利 益	159億円	120億円	△39億円	△25.0%
投 資 額	756億円	400億円	△356億円	—

Ⅱ－2. 2010年3月期 業績予想(セグメント別)



- 不動産賃貸事業は、新規ビルの稼働等により増収を確保するが、既存ビルの競争力強化のための修繕費の支出等により減益となる見込み。
- 分譲事業は、2008年度は「たな卸資産」の評価損の影響により利益が悪化したが、2009年度は引渡数の増加等により増収増益を目指す。

(単位:億円)

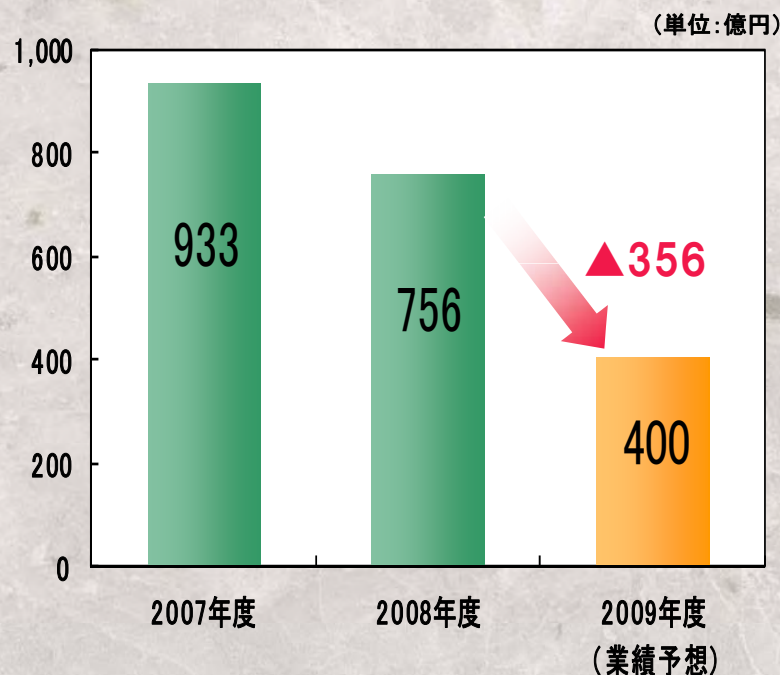
区 分	2009年3月期 決 算	2010年3月期 業績予想	増減額	増減率
営 業 収 益	1,442	1,510	+67	+4.7%
不 動 産 賃 貸 事 業	999	1,007	+7	+0.8%
分 譲 事 業	326	411	+84	+25.7%
そ の 他 事 業	166	144	△22	△13.4%
営 業 利 益	252	285	+32	+12.9%
不 動 産 賃 貸 事 業	355	334	△21	△6.1%
分 譲 事 業	△60	7	+67	—
そ の 他 事 業	15	10	△5	△33.3%

Ⅱ－3. 開発事業



- 2009年度は、財務バランスを勘案しつつ、持続的な成長に向け400億円の投資を見込む。
- 有利子負債の削減に向けては、用地仕入れの厳選や資産の組換え等により財務の健全性維持に努める。

投資の推移



有利子負債 残高	4,518億円	5,210億円	5,160億円
ネット D/Eレシオ	2.44倍	2.78倍	2.61倍

2008年度の主な投資実績

- ◆ 大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業(83億円)
(大手町第一次再開発)
- ◆ 千代田区内神田プロジェクト(160億円)
- ◆ トレードピア淀屋橋(192億円)
- ◆ 「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(87億円) 等

2009年度の主な投資案件

- ◆ 京都四条烏丸プロジェクト
(2010年秋竣工予定、延床面積17,471㎡)
- ◆ 大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト
(2012年度下期竣工予定)
- ◆ 芝浦水再生センター再構築プロジェクト
(2014年竣工予定) 等

(参考)芝浦水再生センター再構築プロジェクト



■事業概要

東京都下水道局が地下に整備する下水道施設の上部に、合築の手法により業務・商業系ビルを『環境モデル都市』の核となる『環境モデルビル』として構築し、「21世紀の持続可能な都市づくり」を目指します。

■建築概要

所 在:

東京都港区港南一丁目2番1
芝浦水再生センター敷地内

敷地面積: 約 50,000m²

(借地面積: 約 11,000m²)

容積対象面積: 約180,000m²

高 さ: 約 150m

建物規模: 地下2階 地上32階

スケジュール:

2014年竣工(予定)

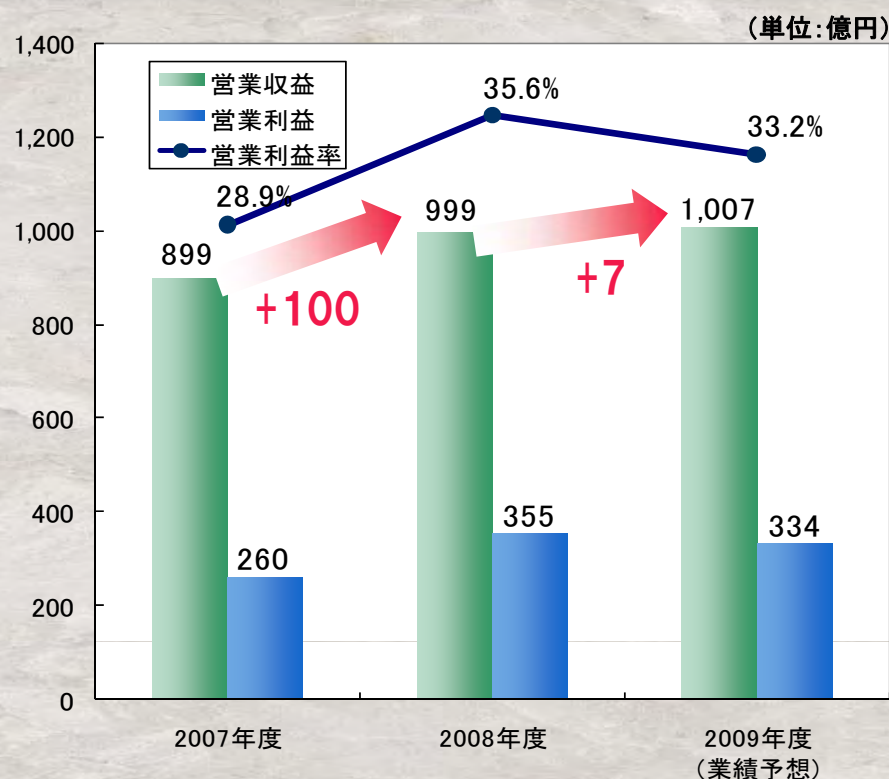


Ⅱ－4. 不動産賃貸事業



- 平均空室率の上昇等の厳しい環境の中、既存ビルの競争力強化のため修繕費を支出することなどから営業利益率は悪化するものの、大手町第一次再開発等の新規稼働などにより増収を目指す。

営業収益と営業利益



- ◆ 2008年度に実施した資産の組換え(資産売却)による減収影響はあるものの、大手町第一次再開発等の新規稼働、淀屋橋ビルの稼働通年化影響等により増収を図る。
- ◆ 厳しい賃貸オフィス市況を背景とした空室率の上昇リスクや資産の組換え影響、ビル設備の競争力強化のための修繕費の増等により賃貸NOIは減少する。

賃貸NOI

527

642

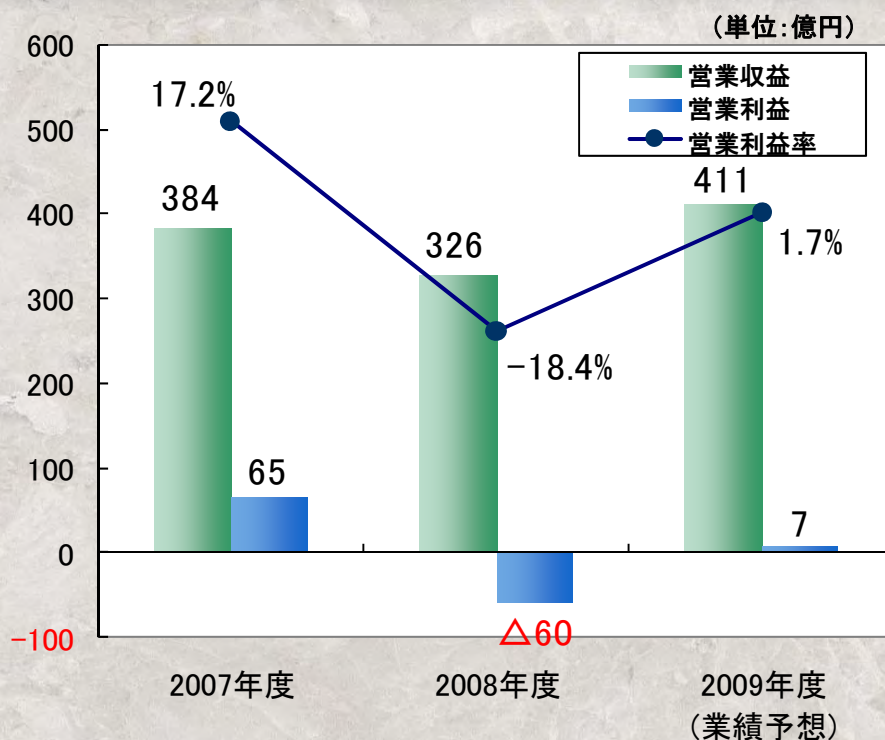
626

Ⅱ－5. 分譲事業



■ 2008年度は「たな卸資産」の評価損の影響等により収支がマイナスとなったが、2009年度は厳しい環境の中、引き続き販売強化に努め、収支の改善を図る。また、「たな卸資産」の圧縮にも取り組む。

営業収益と営業利益



分譲マンション
引渡戸数

625戸

563戸

780戸

主な竣工プロジェクト

<2008年度>

物件名	所在地	竣工総戸数	事業割合
ウェリスシティ大森タワー	東京都大田区	172	60%
ウェリス駒込レジデンス	東京都豊島区	52	55%
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%
ウェリス高槻パークスクエア	大阪府高槻市	192	30%

<2009年度>

ウェリス目黒大岡山	東京都目黒区	29	100%
武蔵野タワーズ	東京都三鷹市	570	20%
ウェリス習志野大久保	千葉県習志野市	65	100%
キャパシティ	愛知県名古屋市	232	60%
ウェリス八尾本町	大阪府八尾市	34	100%
ウェリス上甲子園	兵庫県西宮市	93	60%

Ⅱ－6. 中期経営計画2010の達成に向けた取組み状況



■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

- ・千代田区内神田、福岡今泉一丁目の用地や将来の開発を目的としてトレードピア淀屋橋ビルを取得
- ・大手町第一次再開発の竣工(2009.4)に続き、アーバンネット勾当台、仙台定禅寺プロジェクト等が竣工予定
- ・芝浦水再生センター再構築プロジェクトにおいて当社を代表企業とするグループが事業者に決定
- ・開発内容の多様化を図り、高齢者向け賃貸住宅やコンパクトマンションの企画に取り組む
- ・宅地造成・戸建事業を積極的に展開

◎収益力の強化

- ・「商業事業推進部」を新設し、商業事業の取り組みを積極的に展開
- ・オフィス需要の減速傾向が強まるなか、早期の空室解消に向け、大規模ビルのリーシング体制を強化
- ・ウェリスマンションのロゴマークを制定し販売を強化。また、市場の変化を勘案し仕入物件を更に厳選

WELLITH

◎NTTグループとの協働

- ・不動産ソリューション提案を通じ、NTTグループの不動産戦略を支援

■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

(新たに「NU-5ファンド」の運用を開始(資産総額:290億円)し、ファンドの資産規模を拡大)

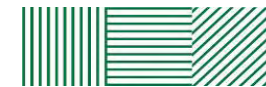
- ・引き続き、国際事業の展開と新規事業の拡大に取り組み事業領域の拡大を目指す

■長期安定成長に寄与する経営基盤の強化

・財務の健全性維持、資産ポートフォリオの改善に向けた資産の組換え

(2008年度:200億円程度の資産の組換えを実施 ⇒ 2009年度:100億円程度の資産の組換えを計画)

- ・経営の透明性と内部統制の強化、CSR経営基盤の確立(環境保全活動の更なる推進等)等によるビジネス基盤の強化



本資料における、当社の計画、戦略及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、及びその他の事由により、大きく異なる可能性があります。

本資料は、当社の財務情報、経営指標等の提供を目的としておりますが、内容についていかなる表明・保証を行うものではありません。また、本資料は投資勧誘を目的にしたものではありません。実際に投資を行う際は、本資料の情報に依拠して投資判断を下すことはお控えいただき、投資に関するご決定は皆様ご自身のご判断で行うようお願いいたします。

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。