

NTT都市開発  
NTT Urban Development Co.



## 2011年3月期期末決算概況および 2012年3月期通期業績予想

2011年5月11日

# 1. 連結決算・連結業績予想ハイライト

## ■ 2011年3月期連結決算及び2012年3月期連結業績予想の概況

(単位:百万円)

区 分	2011年3月期 決算	増減		2012年3月期 業績予想	増減 対2011年3月期
		対2010年3月期	対計画*		
営業収益	145,693	△3,530 (△2.4%)	4,693 (3.3%)	144,000	△1,693 (△1.2%)
営業費用	121,369	△11,725 (△8.8%)	—	—	—
営業利益	24,324	8,195 (50.8%)	324 (1.4%)	24,500	175 (0.7%)
営業外収益	2,512	△51 (△2.0%)	—	—	—
営業外費用	8,282	△195 (△2.3%)	—	—	—
経常利益	18,554	8,339 (81.6%)	554 (3.1%)	18,700	145 (0.8%)
特別利益	220	△17,407 (△98.7%)	—	—	—
特別損失	2,652	△3,372 (△56.0%)	—	—	—
税金等調整前当期純利益	16,122	△5,696 (△26.1%)	—	—	—
法人税等	5,431	△8,936 (△62.2%)	—	—	—
少数株主損益調整前当期純利益	10,691	3,239 (43.5%)	—	—	—
少数株主利益	1,384	49 (3.7%)	—	—	—
当期純利益	9,307	3,190 (52.2%)	307 (3.4%)	9,500	192 (2.1%)
包 括 利 益	10,658	3,291 (44.7%)			

(\*)2011年3月期計画は、2010年5月12日発表の業績予想

## 2. セグメント別業績及び業績予想

### ■ セグメント別2011年3月期連結決算及び2012年3月期連結業績予想の概況

(単位:百万円)

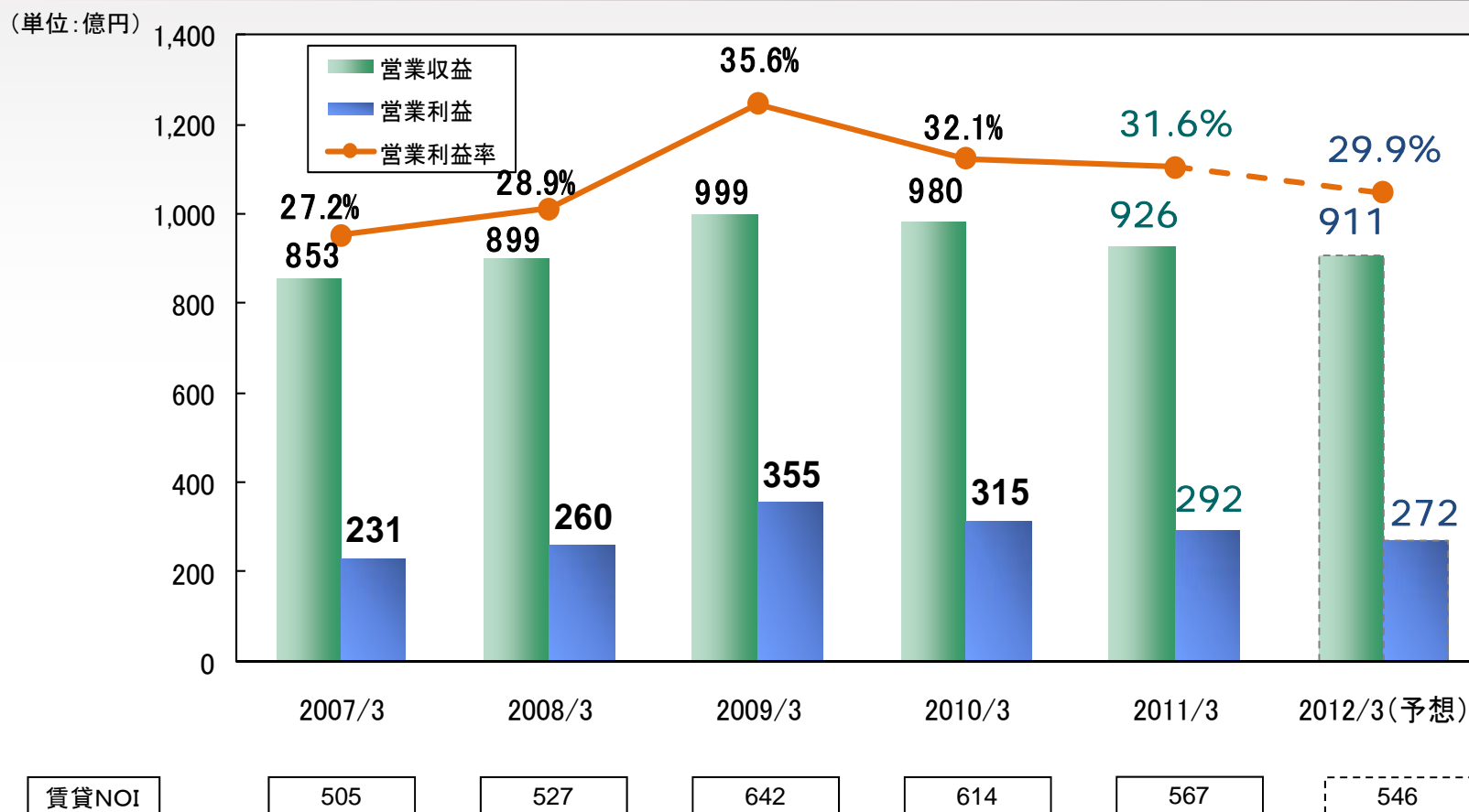
区 分	2011年3月期 決算	増減		2012年3月期 業績予想	増減 対2011年3月期
		対2010年3月期	対計画*2		
<b>営業収益</b> <sup>*1</sup>	<b>145,693</b>	<b>△3,530 (△2.4%)</b>	<b>4,693 (3.3%)</b>	<b>144,000</b>	<b>△1,693 (△1.2%)</b>
不動産賃貸事業	92,608	△5,484 (△5.6%)	△91 (△0.1%)	91,100	△1,508 (△1.6%)
分譲事業	41,725	81 (0.2%)	3,025 (7.8%)	35,600	△6,125 (△14.7%)
その他の事業	16,383	1,829 (12.6%)	1,383 (9.2%)	22,100	5,716 (34.9%)
<b>営業利益</b> <sup>*1</sup>	<b>24,324</b>	<b>8,195 (50.8%)</b>	<b>324 (1.4%)</b>	<b>24,500</b>	<b>175 (0.7%)</b>
不動産賃貸事業	29,226	△2,295 (△7.3%)	126 (0.4%)	27,200	△2,026 (△6.9%)
分譲事業	533	11,031 (-)	33 (6.6%)	1,500	966 (181.4%)
その他の事業	1,212	△146 (△10.8%)	112 (10.2%)	3,000	1,787 (147.4%)

(\*1) 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又は振替高を含む。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

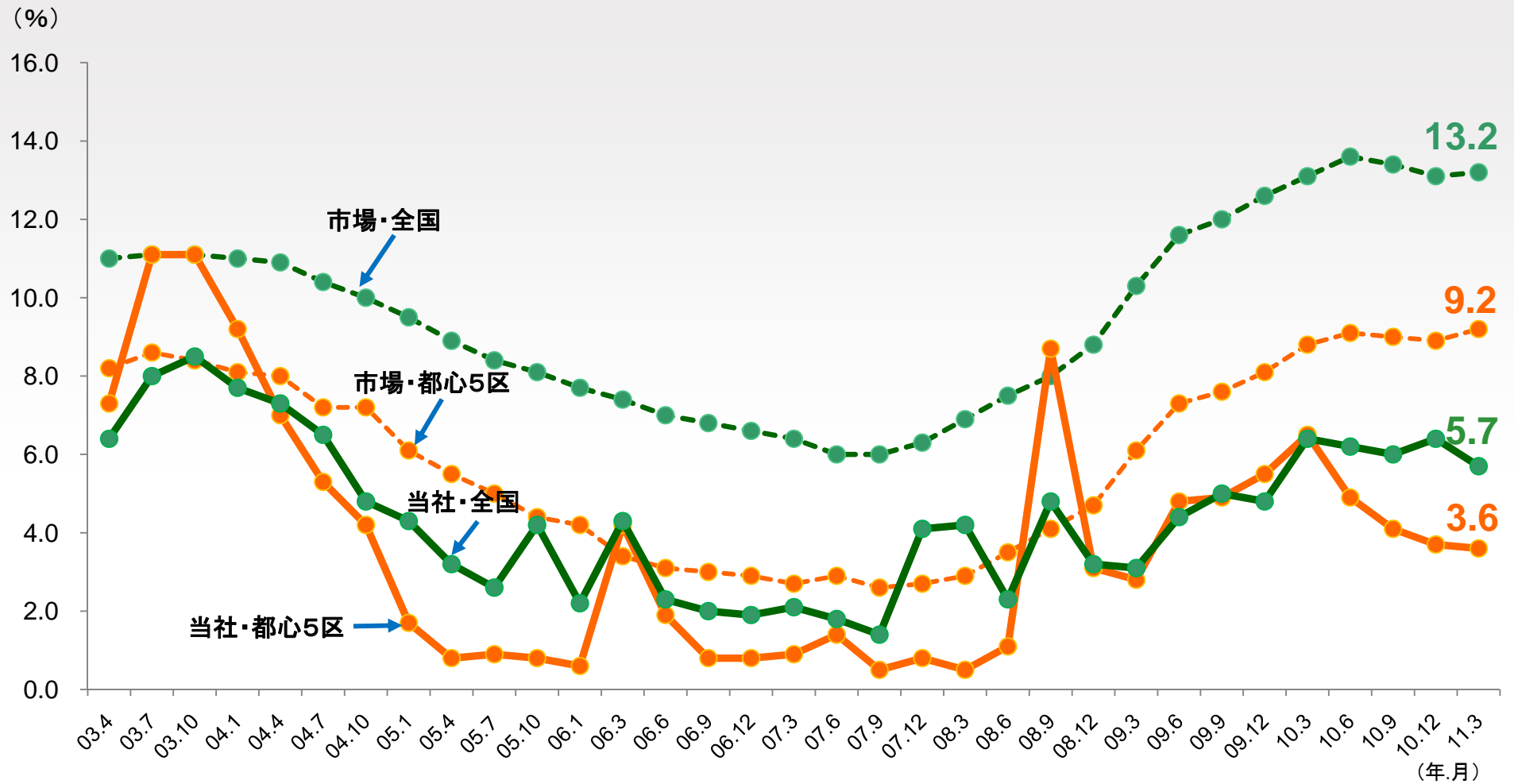
(\*2) 2011年3月期計画は、2010年5月12日発表の業績予想

### 3. 不動産賃貸事業：収益と利益の推移

- 2011年3月期は、新規物件の賃料収入(+21億円)があったものの、既存物件の賃料収入の減(△42億円)や前年度に実施した物件売却の影響(△34億円)等により、前期に対して減収(△54億円)、減益(△22億円)。
- 2012年3月期は、新規物件の賃料収入があるものの、既存物件の賃料収入の減等により、前期に対し減収(△15億円)、減益(△20億円)を見込む。



# 4. 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。

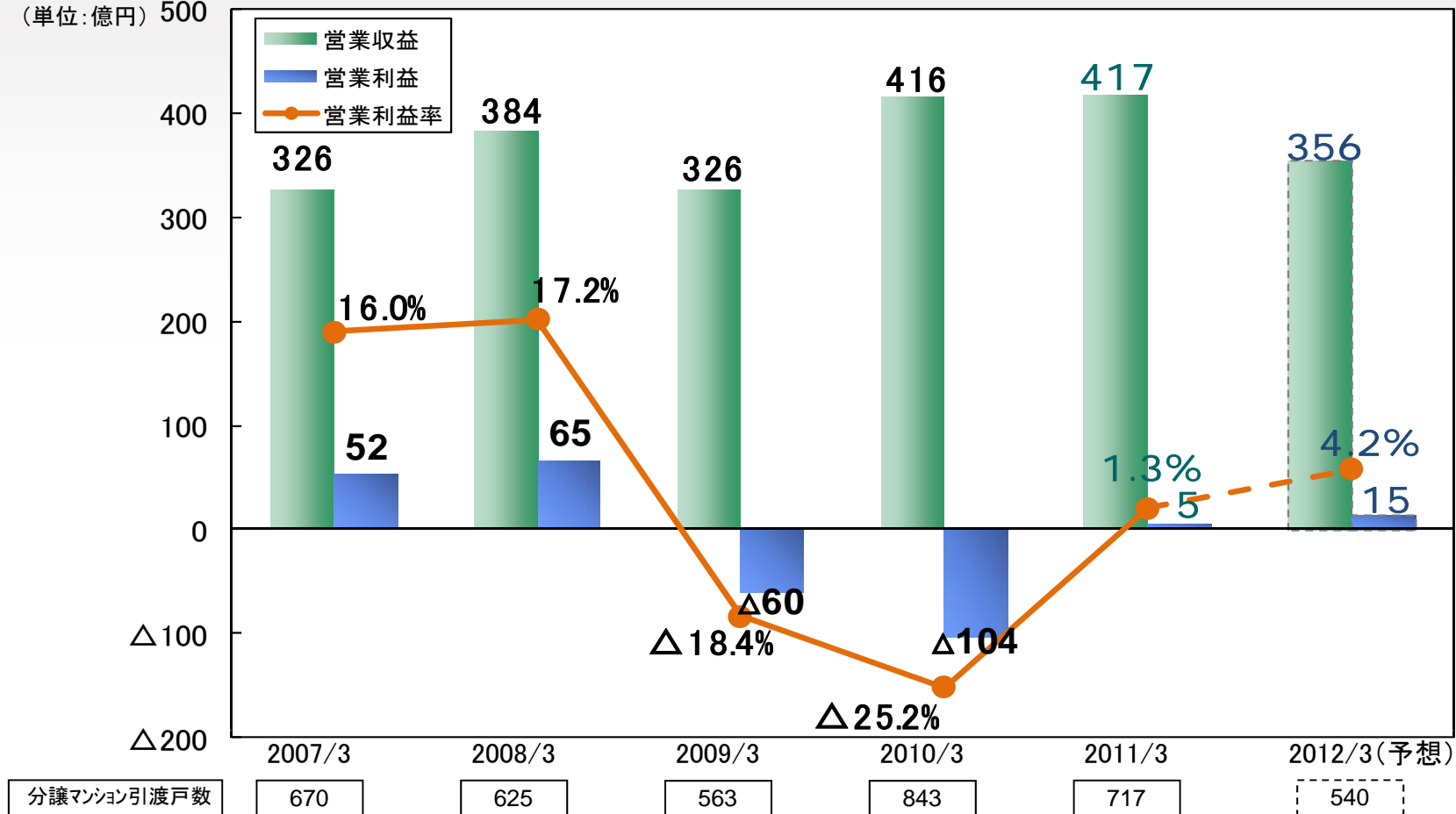
※2 07.3より連結ベースに変更。

※3 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

- 2011年3月期は、分譲マンションの引渡戸数が減少(前期843戸⇒当期717戸)したものの、販売単価が増加したことなどにより営業収益は概ね前期と同レベル。また、マンション分譲事業の販売が好調に推移し利益率が改善したことに加え、たな卸資産の評価損が減少(前期△127億円⇒当期△21億円)したことなどにより、営業利益は5億円を確保。
- 2012年3月期は、マンションの引渡戸数減(当期717戸⇒来期540戸)により減収(△61億円)となるが、利益率向上により増益(+9億円)を見込む。

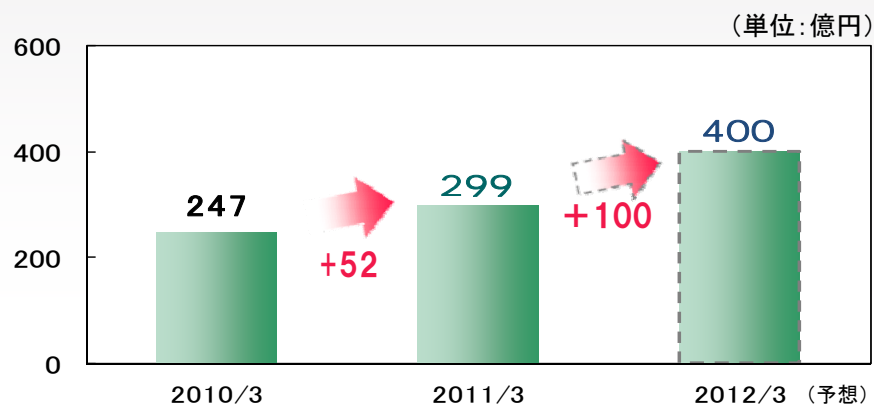
(単位:億円) 500



# 6. 投資額・有利子負債の推移

- 2011年3月期は、「アーバンネット四条烏丸ビル」(46億円)、「住友商事名古屋ビル」(33億円)への投資や、「プレミア投資法人」(31億円)への出資等299億円を実施。2012年3月期は400億円の投資を予定。
- 2011年3月末の有利子負債は、4,877億円(前期比△89億円)となり、ネットD/Eレシオは、2.45倍へ改善。2012年3月末には、更にネットD/Eレシオが改善する見込み。
- 賃貸等不動産の時価(2011年3月末)は1兆1,808億円、含み益4,437億円。

## ■ 投資額の推移



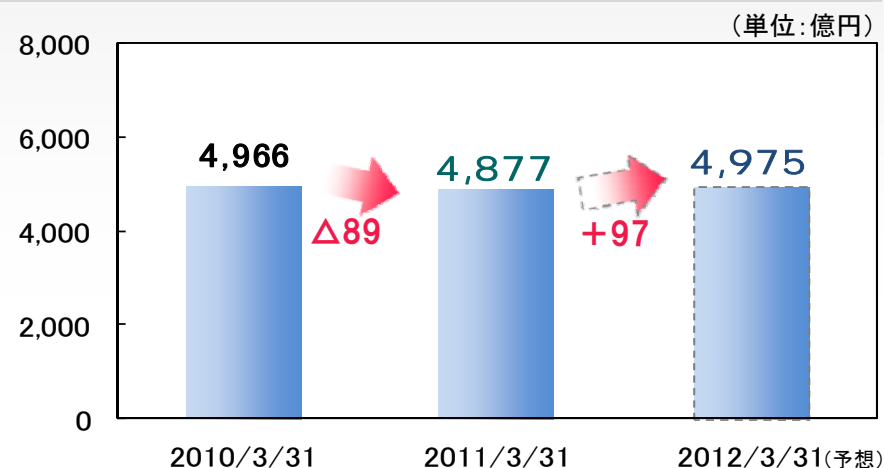
### ◎2011年3月期の主な投資実績

- ・アーバンネット四条烏丸ビル
- ・住友商事名古屋ビル
- ・プレミア投資法人
- ・うめきた(大阪駅北地区)先行開発区域プロジェクト

### ◎2012年3月期の主な投資案件

- ・うめきた(大阪駅北地区)先行開発区域プロジェクト
- ・芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業
- ・アーバンネット天神ビル
- ・アーバンネット神田ビル

## ■ 有利子負債の推移



ネットD/Eレシオ 2.55倍      2.45倍      2.42倍

賃貸等不動産の時価 1兆1,808億円  
(2011年3月末) (簿価: 7,371億円、含み益: 4,437億円)

時価ベース ネットD/Eレシオ 1.03倍  
(2011年3月末)

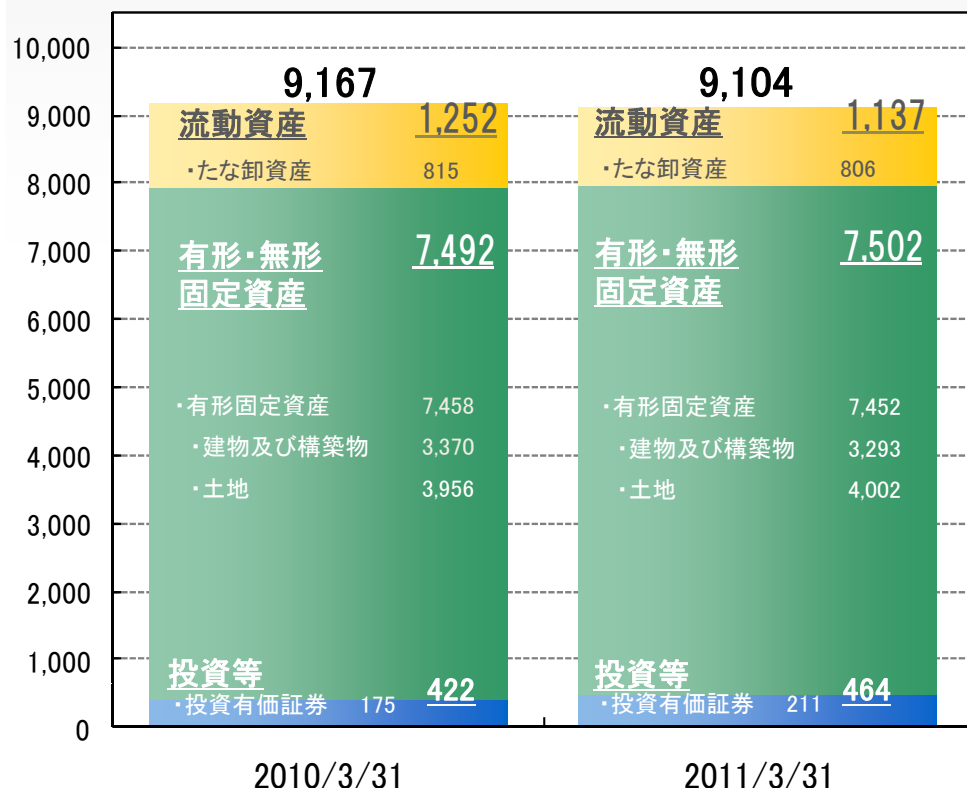
(\*) ネットD/Eレシオ=(有利子負債-現金及び現金同等物-預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金)/純資産  
なお、時価ベースのネットD/Eレシオは、純資産に含み益(税後)を考慮したもの

# 7. B/S (総資産、負債及び純資産)

- 総資産は、9,104億円となり、前年度末と比べ△62億円の減少。主な要因は、受取手形及び営業未収入金△79億円の減少。
- 負債は、7,197億円となり、前年度末と比べ△114億円の減少。主な要因は、有利子負債△89億円の減少。
- 純資産は、1,907億円となり、当期純利益93億円及び配当金39億円の支払等により前年度末と比べ+52億円の増加。

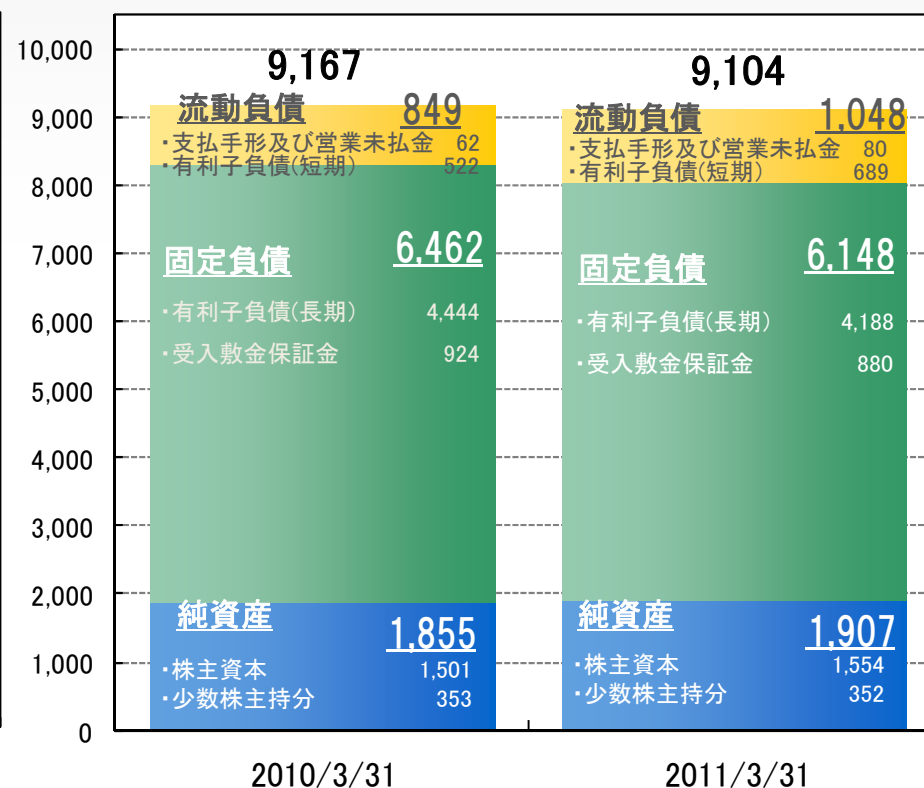
## ■ 総資産

(単位:億円)



## ■ 負債及び純資産

(単位:億円)





## 8. キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

区 分	2011年3月期 決算	2010年3月期 決算	対前年増減
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>404</b>	<b>351</b>	<b>52</b>
(再掲) 税金等調整前当期純利益	161	218	△56
(再掲) 減価償却費	233	255	△21
(再掲) 固定資産売却益	△2	△176	174
(再掲) たな卸資産の増減額(△:増加)	19	252	△232
(再掲) 売上債権の増減額(△:増加)	81	△92	173
(再掲) 法人税等の支払額	△29	△42	13
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△282</b>	<b>66</b>	<b>△349</b>
(再掲) 有形固定資産の取得による支出	△245	△222	△23
(再掲) 有形固定資産の売却による収入	14	306	△291
(再掲) 投資有価証券の取得による支出	△37	△10	△27
<b>フリー・キャッシュ・フロー</b>	<b>121</b>	<b>418</b>	<b>△297</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△146</b>	<b>△300</b>	<b>153</b>
(再掲) 借入金等の増減額(△:減少)	△89	△244	155
(再掲) 配当金の支払	△39	△39	0
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>205</b>	<b>86</b>	<b>118</b>
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>180</b>	<b>205</b>	<b>△24</b>

## 9. 中期経営計画2012の達成に向けた取り組み状況

### ■ 事業基盤の再構築

#### ◎開発力の強化

- ・大手町第二次再開発(大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発)事業において 新築工事を着工(2012年9月竣工予定)
- ・神田駅西口駅前にオフィスとしての利便性に優れた「アーバンネット神田ビル」の新築工事を着工(2012年竣工予定)
- ・うめきた(大阪駅北地区)先行開発区域プロジェクト(施設名称「グランフロント大阪」)の新築工事を着工(2013年3月竣工予定)
- ・京都烏丸エリアの更なる賑わいを創出する駅直結型商業・オフィス複合施設「アーバンネット四条烏丸ビル」の竣工(2010年10月)、商業ゾーン「ラクエ四条烏丸」の開業(2010年11月11日)

#### ◎収益力の向上

- ・賃貸事業におけるリーシング営業体制の更なる強化、東京都心5区を中心とした空室率の改善
- ・分譲事業における契約・引き渡しの着実な推進による売上高の拡大(417億円)、及び営業利益の確保
- ・東京・大阪等の大都市圏を中心とした、より厳選したマンション等用地取得の推進

#### ◎NTTグループとの協働

- ・福岡市においてNTT天神ビル敷地を定期借地し、商業・オフィス複合ビル「アーバンネット天神ビル」プロジェクトの推進(2011年8月竣工予定)

### ■ 財務の健全性にも配慮した成長性の追求

- ・プレミア投資法人が資産運用業務を委託するプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の株式の過半を取得し、REITの資産運用ビジネスに本格参入
- ・東京都内のオフィスビルによる新たな不動産ファンド「NU-7」の運用開始(2011年3月)

### ■ 成長を支える経営基盤の確立

- ・投資総額管理の徹底、ネットD/Eレシオの改善
- ・経営の透明性と内部統制の強化、CSR経営基盤の確立(環境負荷低減への取り組み)等によるビジネス基盤の強化

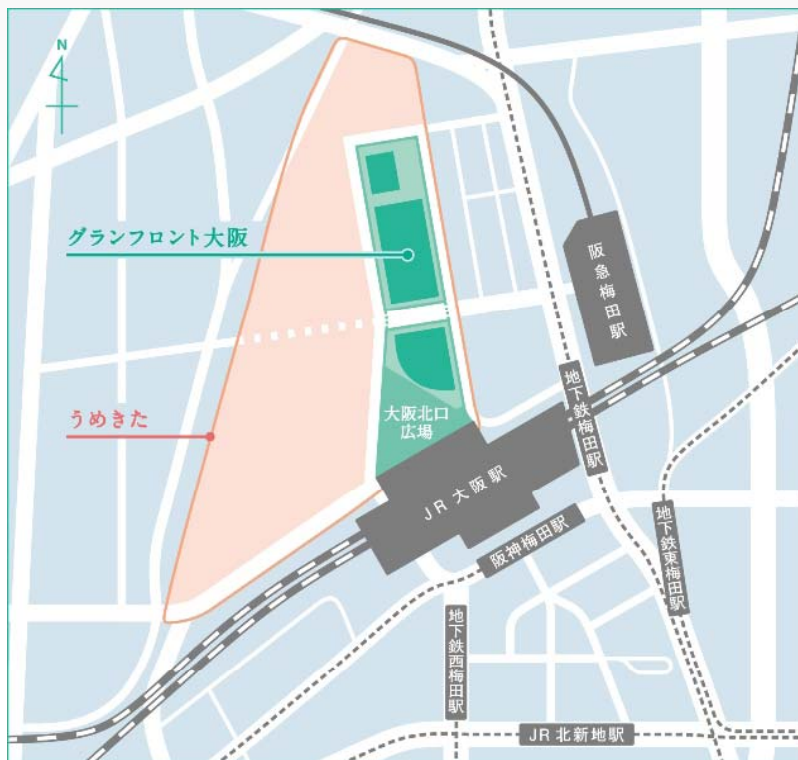
# (参考) グランフロント大阪(うめきた先行開発区域プロジェクト)

## ■ 開発エリア

### 関西をリードする交通・経済の中心地

西日本を代表するターミナルとして、多くの人が行き交う大阪駅前に広がる約24haの開発区域「うめきた」。

その「うめきた」の先行開発区域(約7ha)に、大阪の新しい玄関口にふさわしい世界に開かれた最前線のまちを目指して「グランフロント大阪」プロジェクトを推進しております。



## ■ プロジェクト概要

### ■ プロジェクトの特徴

#### ○ 知的創造拠点「ナレッジキャピタル」

新たな知的価値を生み出す複合施設「ナレッジキャピタル」を整備。交流の場「ナレッジサロン」、展示の場「サイバーアートセンター」を中心に、知恵と技を集積・発信する拠点を整備します。

#### ○ 多様な「都市機能」の集積

関西で最大級のオフィス空間、ターミナル立地を活かした商業施設、インターコンチネンタルグループの提供するホテル・サービスアパートメント等、関西の玄関口にふさわしい多様な都市機能を導入します。

### ■ 建物計画

所在地	大阪市北区大深町ほか		
	Aブロック	Bブロック	Cブロック
敷地面積	約10,571㎡	約22,680㎡	約4,666㎡
延床面積	約187,800㎡	約295,100㎡	約73,800㎡
主要用途	事務所、商業施設	事務所、ナレッジキャピタル、商業施設、ホテル・サービスアパートメント、コンベンション	分譲住宅
工期	着工:2010年3月31日 ~ 竣工:2013年3月(予定)		



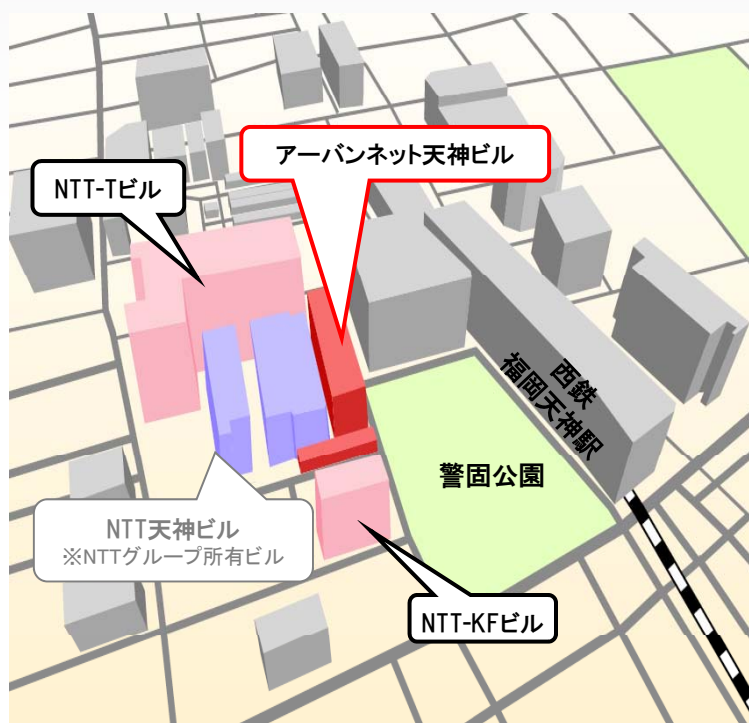
# (参考) アーバンネット天神ビルプロジェクト

## ■ 開発エリア

### 九州随一の商業・ビジネスの集積地

建物敷地は九州随一の繁華街である福岡天神の中心部に立地しています。

周辺には、NTT-Tビルをはじめとする自社及びNTTグループの保有ビルがあり、それらと調和した美しい街並み形成・賑わいの創出を目指します。



## ■ プロジェクト概要

### ■ プロジェクトの特徴

#### ○NTTグループとの協働

NTT西日本・NTTコミュニケーションズより一部敷地を定期借地。保有資産を有効活用したいNTT西日本・NTTコミュニケーションズと、初期投資を抑えて開発を行いたい当社の要望が合致した、Win-Winのプロジェクトになっています。

#### ○商業施設「レソラ(RESOLA)天神」

低・中層部は「レソラ(RESOLA)天神」と名付けた商業施設とし、九州随一の商業集積地である天神エリアに更なる賑わいを創出します。

### ■ 建物計画

住 所 : 福岡県福岡市中央区天神2丁目

用 途 : 店舗、事務所

敷地面積 : 2,358㎡(定期借地面積を含む)

延床面積 : 14,797㎡

スケジュール : (着工)2010年3月 (竣工)2011年8月(予定)



# (参考)不動産ファンド事業

- ファンドスキームを活用することにより、財務バランスの改善、資産ポートフォリオの最適化を実施
- 外部物件の組み入れにより運用資産額を拡大を図り、フィー収入を拡大

## 運用中の私募ファンド

NU-5ファンド



アーバンネット  
三田ビル

NU-6ファンド



アーバンネット  
池袋ビル

NU-7ファンド※



グラスキューブ  
品川

※初の100%NTTグループ外物件のみで組成した  
私募ファンド

NTT都市開発

## プレミア投資法人への情報提供



秋葉原UDX

当社がパイプライン  
サポートの一環  
として、プレミア投資  
法人へ情報提供を  
実施し、  
プレミア投資法人は  
秋葉原UDXの  
優先出資証券取得

私募ファンド

資産規模:約700億円

プレミア投資法人

資産規模:約1,600億円

### 保有物件

- オフィス 15件
- レジデンス 32件
- その他 1件(注)

(注)  
秋葉原UDXを裏付けとする優  
先出資証券

# ディスクレーマー

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。

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。