



NTT都市開発  
NTT Urban Development Co.



## 2013年3月期 第2四半期決算概況

2012年11月5日

# 1. 2013年3月期第2四半期決算業績ハイライト

## ■ 業績及び損益状況

- 当第2四半期は、前期に対して営業収益は『増収』、営業利益、経常利益、四半期純利益は『増益』
- 業績予想に対しては、概ね計画通りに推移

(単位:百万円)

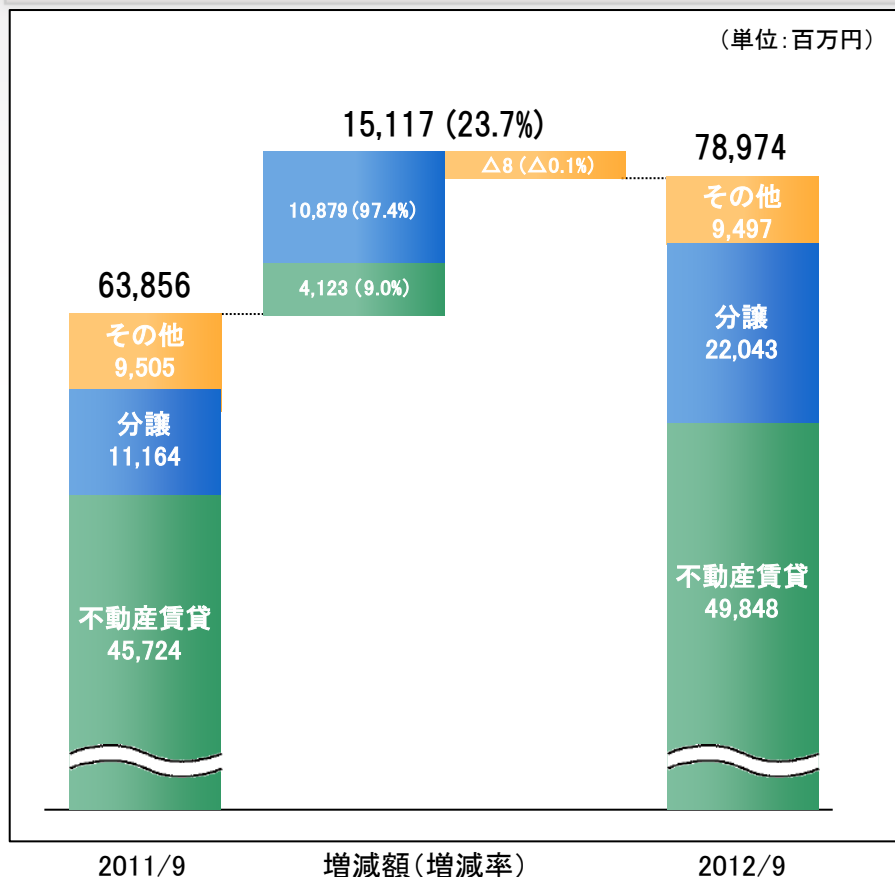
区 分	①2013年3月期 第2四半期決算	②2012年3月期 第2四半期決算	対前期 ①-②		2013年3月期 通期業績予想 (進捗率)	
			増減額	増減率		
営業収益	78,974	63,856	15,117	23.7%	155,000	51.0%
営業費用	60,983	50,631	10,351	20.4%	—	—
営業利益	17,990	13,224	4,765	36.0%	26,000	69.2%
営業外収益	1,247	1,214	33	2.8%	—	—
営業外費用	3,971	4,062	△90	△2.2%	—	—
経常利益	15,267	10,376	4,890	47.1%	19,800	77.1%
特別利益	—	—	—	—	—	—
特別損失	352	940	△587	△62.5%	—	—
税金等調整前四半期純利益	14,914	9,435	5,478	58.1%	—	—
法人税等	4,706	3,277	1,429	43.6%	—	—
少数株主損益調整前四半期純利益	10,207	6,158	4,048	65.7%	—	—
少数株主利益	678	597	80	13.5%	—	—
四半期純利益	9,529	5,561	3,968	71.4%	10,400	91.6%
包 括 利 益	10,342	5,666	4,675	82.5%		

(\*)業績予想は、2012年3月期決算発表時点  
(2012年5月9日)の数値

## 2. セグメント情報(営業収益・営業利益)

- 不動産賃貸事業は、既存物件の賃料収入の減(△4億円)があったものの、新規物件の賃料収入(+8億円)や英国ロンドンのオフィスビルの売却収入および違約金収入の計上(+40億円)等により、前期に対して増収(+41億円)、増益(+33億円)。
- 分譲事業は、マンションの引渡戸数が前年同期の204戸から330戸に増加したことや販売単価が上昇したことなどにより、前期に対して増収(+108億円)、増益(+14億円)。

### ■ 営業収益



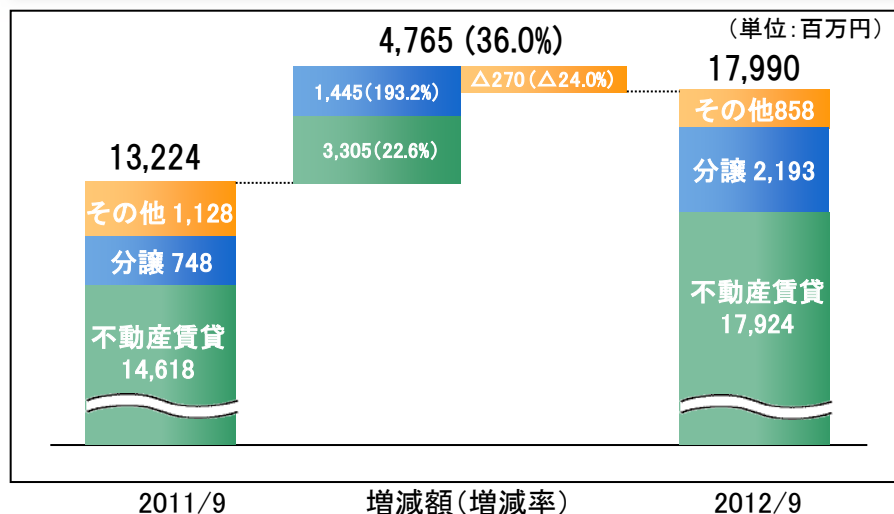
(注)内訳のセグメント数値は消去前

### ■ 営業利益率

	2011/9	増減	2012/9
不動産賃貸	32.0%	+4.0	36.0%
分譲	6.7%	+3.3	10.0%
その他	11.9%	△2.9	9.0%
<b>計</b>	<b>20.7%</b>	<b>+2.1</b>	<b>22.8%</b>

(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

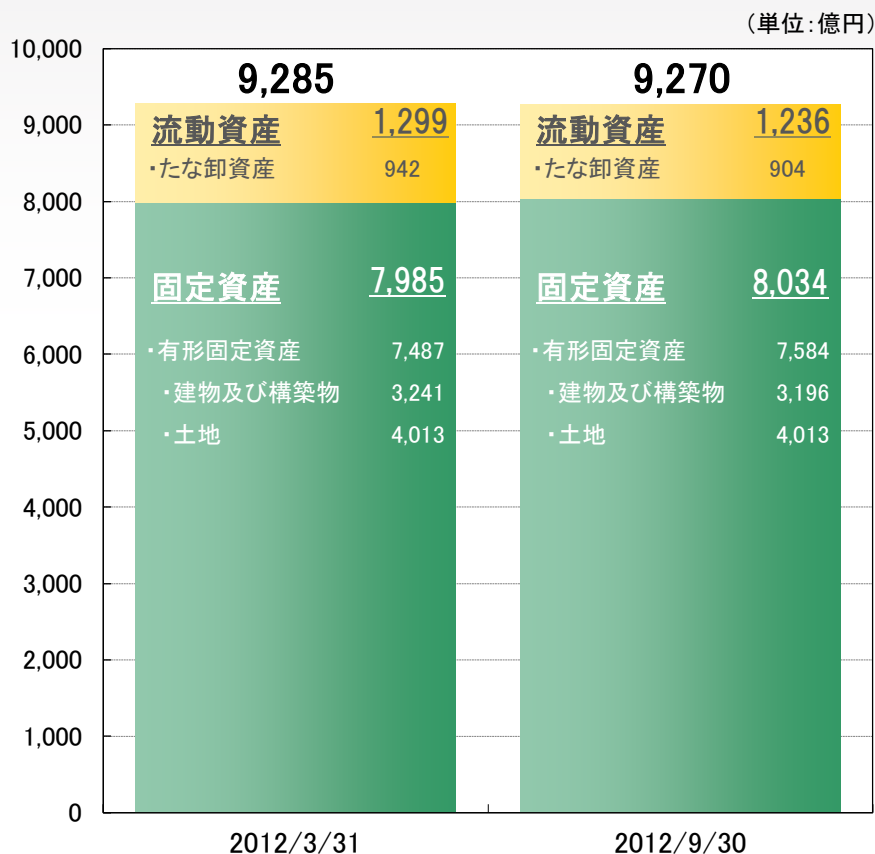


(注)内訳のセグメント数値は「消去又は全社」考慮前

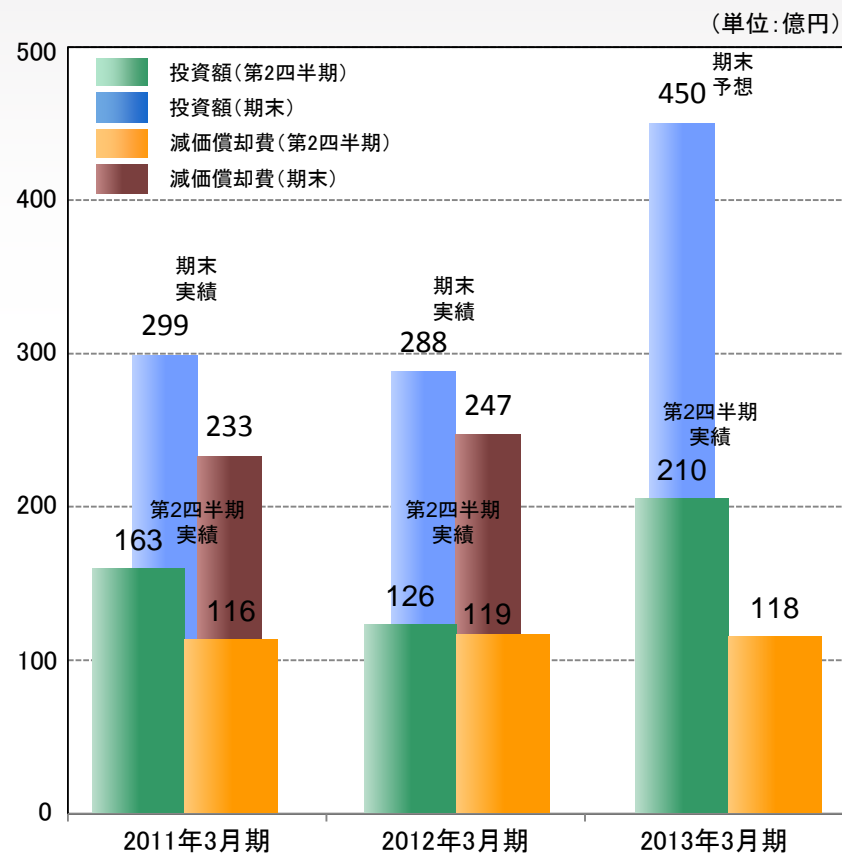
# 3. B/S (総資産・投資)

- 総資産は、前年度末と比べ△14億円減少の9,270億円となり、概ね同水準。
- 投資額は、210億円。主な投資は、「大手町フィナンシャルシティノースタワー」96億円、「グランフロント大阪」43億円、「アーバンネット神田ビル」26億円。

## ■ 総資産



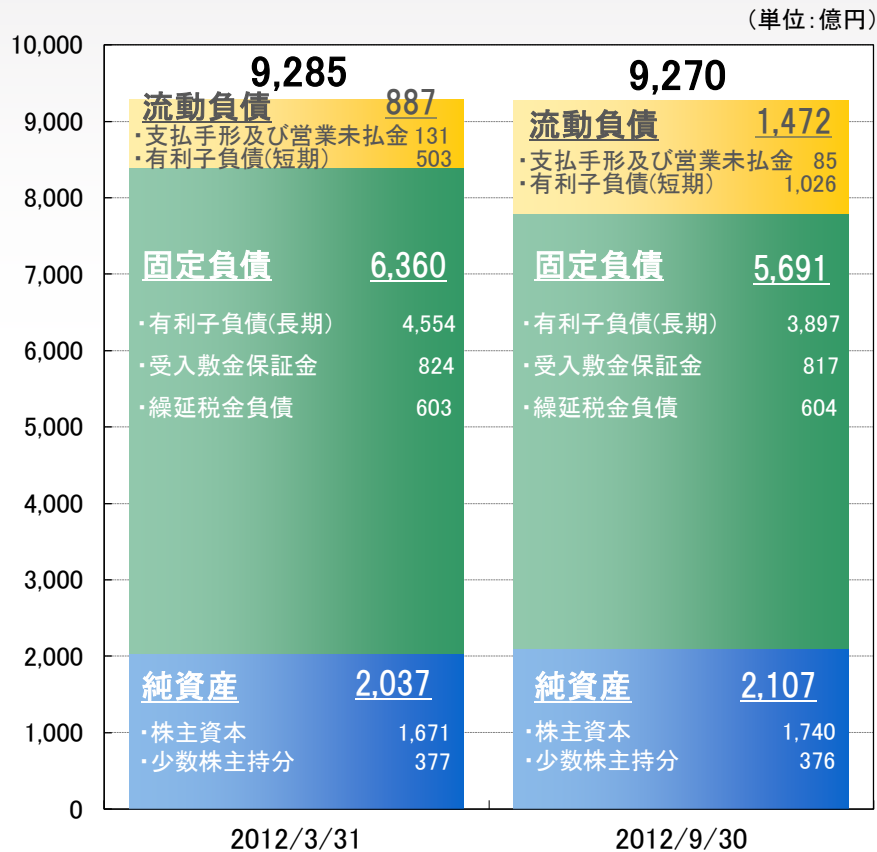
## ■ 投資の状況



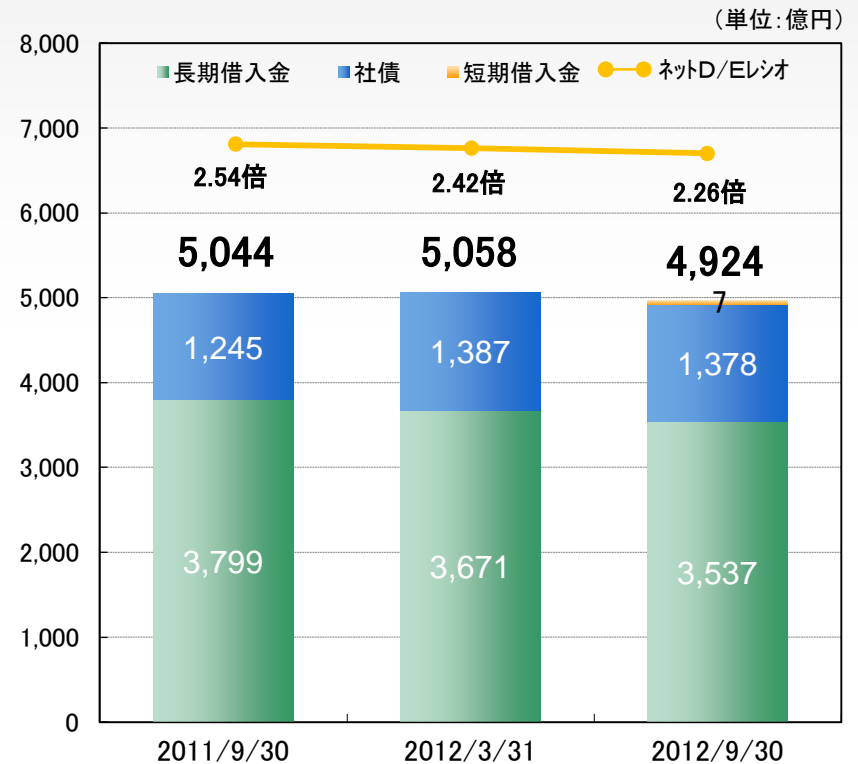
# 4. B/S (負債及び純資産・有利子負債)

- 負債は、有利子負債の減(△133億円)等により7,163億円となり、前年度末比で△84億円の減少。
- 純資産は、四半期純利益(95億円)および配当金支払(△26億円)等により前年度末比で+70億円の増加。
- 有利子負債は4,924億円となり、ネットD/Eレシオは2.26倍。

## ■ 負債及び純資産



## ■ 有利子負債の状況



(注1) 社債には「1年内償還予定の社債」を含む。

(注2) 長期借入金には「1年内返済予定の長期借入金」を含む。

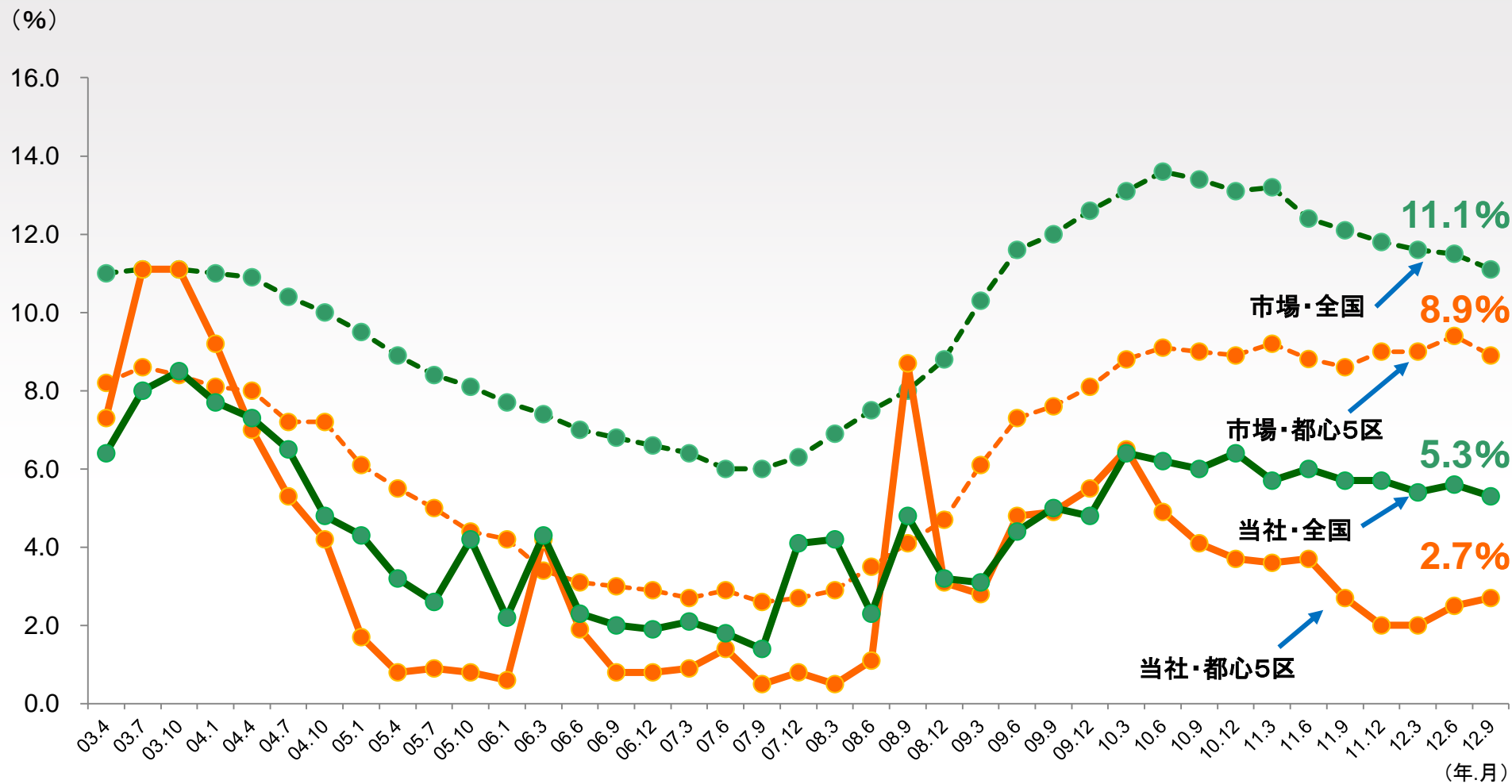
(注3) ネットD/Eレシオ=(有利子負債-現金及び現金同等物-預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金)/純資産

# 5. キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

区 分	2013年3月期 第2四半期決算	2012年3月期 第2四半期決算	対前期増減
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>446</b>	<b>△73</b>	<b>519</b>
(再掲) 税金等調整前四半期純利益	149	94	54
(再掲) 減価償却費	118	119	△1
(再掲) 売上債権の増減額(△:増加)	116	△38	154
(再掲) たな卸資産の増減額(△:増加)	40	△171	212
(再掲) 仕入債務の増減額(△:減少)	△46	△16	△29
(再掲) 利息の支払額	△39	△39	△0
(再掲) 法人税等の支払額	△5	△54	48
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△249</b>	<b>△136</b>	<b>△112</b>
(再掲) 有形固定資産の取得による支出	△243	△131	△112
<b>フリー・キャッシュ・フロー</b>	<b>196</b>	<b>△209</b>	<b>406</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△167</b>	<b>140</b>	<b>△308</b>
(再掲) 借入金等の増減額(△:減少)	△133	166	△300
(再掲) 配当金の支払	△26	△19	△6
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>109</b>	<b>180</b>	<b>△70</b>
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>138</b>	<b>110</b>	<b>27</b>

# 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 07.3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。



# 7. 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

- ✓ 環境性能の高い業務・商業ビル「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業」の新築工事を進行(2015年2月竣工予定)
- ✓ 利便性の高い神田駅前に制振構造を導入した「アーバンネット神田ビル」を竣工(2012年7月)
- ✓ 大手町連鎖型開発第2次事業である「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」を竣工(2012年10月)
- ✓ 「日本橋朝日生命館」の建替えに向けた取り組みに着手
- ✓ 日比谷エリアにおいて「東新ビル」を取得・建替え予定(2013年取得予定)
- ✓ 大阪駅前にて「グランフロント大阪」新築工事を進行(2013年3月竣工予定)

### ◎収益力の向上

- ✓ 賃貸事業における既存ビル・新規ビルへのリーシング活動強化
- ✓ 分譲事業における営業利益率の改善、販売戸数の増加、及び厳選したマンション用地取得の推進

### ◎NTTグループへのCREソリューション提供

- ✓ 中央区銀座エリアにおけるNTTグループ保有物件を取得・建替え予定
- ✓ NTTグループ保有土地の定期借地スキームによる開発プロジェクトの推進(大阪、札幌等)

## ■財務の健全性にも配慮した成長性の追求

### ✓海外事業の積極展開

- ロンドン1号物件「103 Mount Street」をバリューアップの上売却(2012年2月)
- ロンドン2号物件「1 King William Street」の全面リニューアル(2013年着手予定)
- シティ地区の好立地に所在するロンドン3号物件「20 Finsbury Circus」を取得(2012年9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
- ✓ 株主重視経営の推進



# (参考) 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー

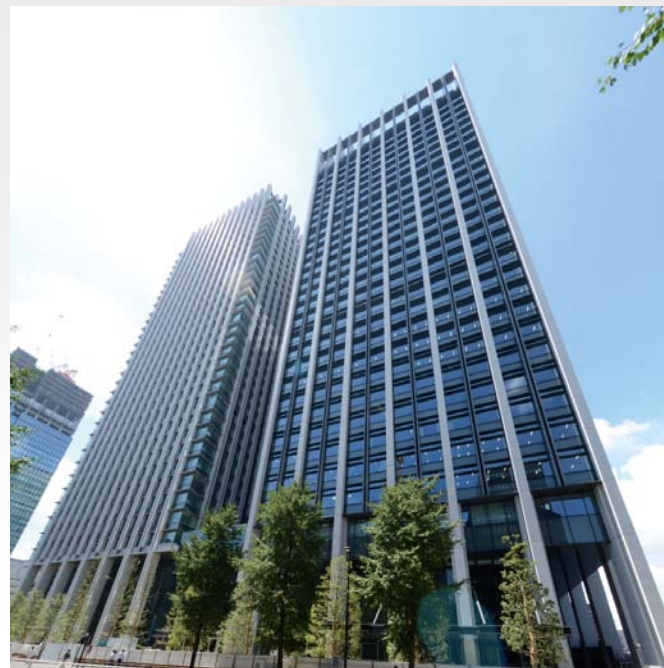
## ■ プロジェクト概要

大手町連鎖型都市再生プロジェクト第2次事業である「大手町フィナンシャルシティ」が2012年10月に竣工しました。

「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」・「大手町フィナンシャルシティ サウスタワー」の2棟から構成され、「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」には、地権者として参画した株式会社日本政策金融公庫の本社機能が移転するほか、当社を含む特定建築者等が賃貸スペースとして取得、運営します。

## ■ 物件概要

所在:	東京都千代田区大手町一丁目9番地4号、5号
敷地面積:	約 14,100㎡ (ノースタワー・サウスタワー合計)
延床面積:	約 110,000㎡
高さ:	約 154m
建物規模:	地上31階 地下4階
用途:	事務所、店舗、駐車場等
スケジュール:	2010年4月着工、2012年10月竣工



# (参考) 20 Finsbury Circus

## ■ 概要

2012年9月に、英国ロンドン市のオフィスビル“20 Finsbury Circus”を取得しました。

本物件は銀行や保険会社などが集積するシティ地区に所在するオフィスビルで、同地区最大の公園に隣接しています。また、ターミナル駅であるリバプールストリート駅に近接し、交通の利便性が高く、商業地区としての魅力も高い好立地に位置しています。

加えて、本物件は2018年に開通が予定されているロンドン市の東西を貫通する新交通システム(Crossrail)の新駅に直結する予定です。



## ■ 物件概要

所在: 20 Finsbury Circus, London EC2, U.K.

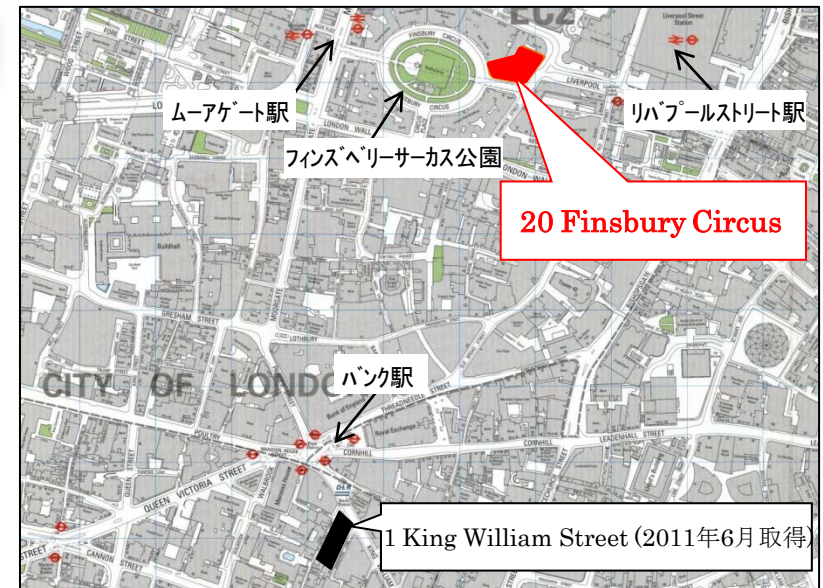
貸床面積: 86,427sqf (約8,029㎡)

建物規模: 地上7階 地下1階

用途: 事務所、店舗

取得額: £42.9百万 (約53.6億円) ※£1=125円換算

取得先: City of London Corporation



# 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。

【表紙写真：撮影】

秋葉原UDX: フォワードストローク、大手町ファーストスクエア: ナカサアンドパートナーズ、アーバンネット大手町ビル: 三輪晃久写真研究所