



NTT都市開発

# 2015年3月期 第1四半期決算概況

NTT都市開発株式会社

2014年8月4日

# 1. 業績ハイライト

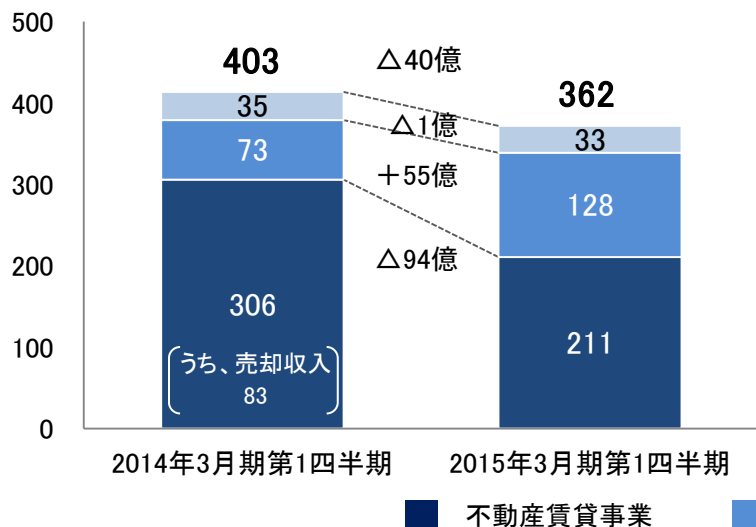
- 営業収益、営業利益は、減収減益。
  - ・ 不動産賃貸事業：主として前年同期の物件売却がなくなった影響により減収減益。
  - ・ 分譲事業：主として分譲マンションの引渡戸数の増や販売単価の上昇により増収増益。
- 通期業績予想に対する利益進捗は概ね順調。

(単位:億円)

区分	①2014年3月期 第1四半期	②2015年3月期 第1四半期	対前年同期 ②-①		(参考)③2015年3月期通期業績予想 *1	
			増減	増減率	進捗率 ②/③	
営業収益	403	362	△40	△10.1%	1,480	24.5%
営業利益	104	62	△42	△40.4%	200	31.2%
経常利益	92	52	△40	△43.6%	145	36.0%
四半期純利益	56	35	△21	△37.9%	80	43.9%

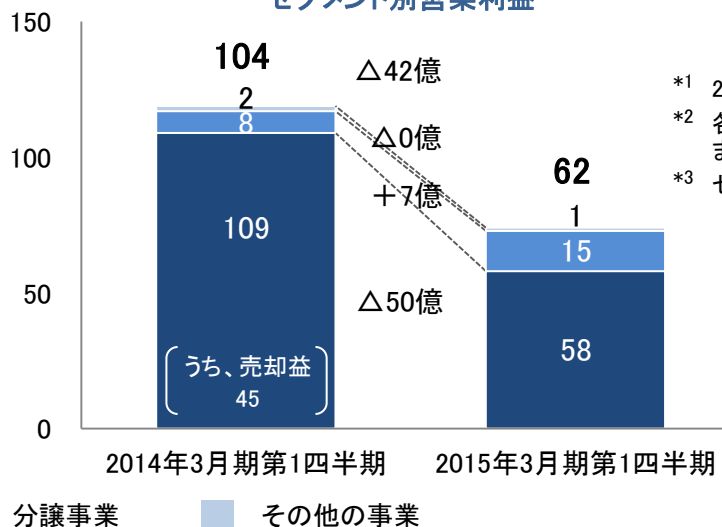
(単位:億円)

セグメント別営業収益 \*2



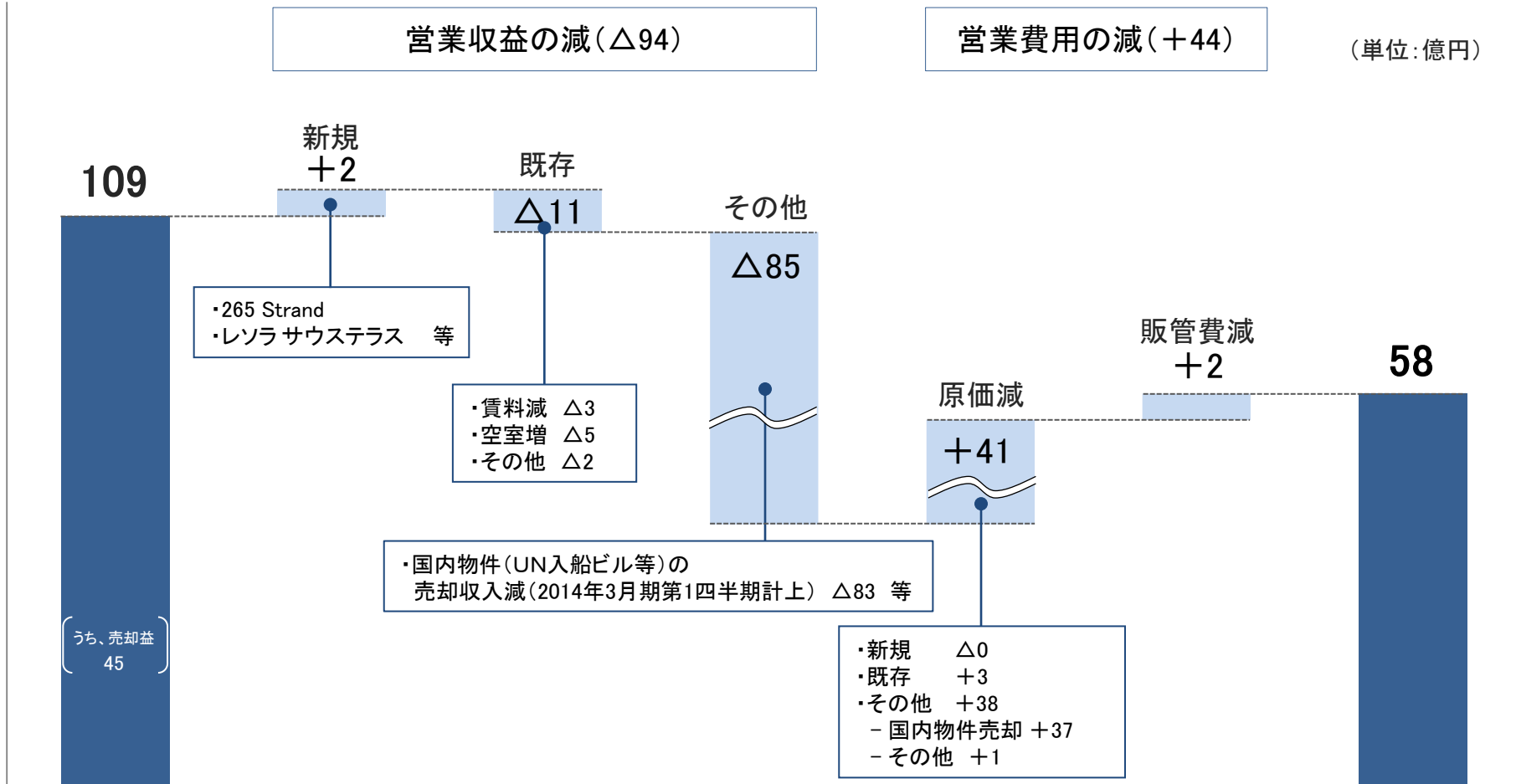
(単位:億円)

セグメント別営業利益 \*3



- \*1 2014年5月9日発表
- \*2 各セグメント間において重複している内部営業収益または振替高を含む
- \*3 セグメント間の消去または全社コスト考慮後

# 2. 不動産賃貸事業：営業利益増減要因



2014年3月期  
第1四半期

2015年3月期  
第1四半期

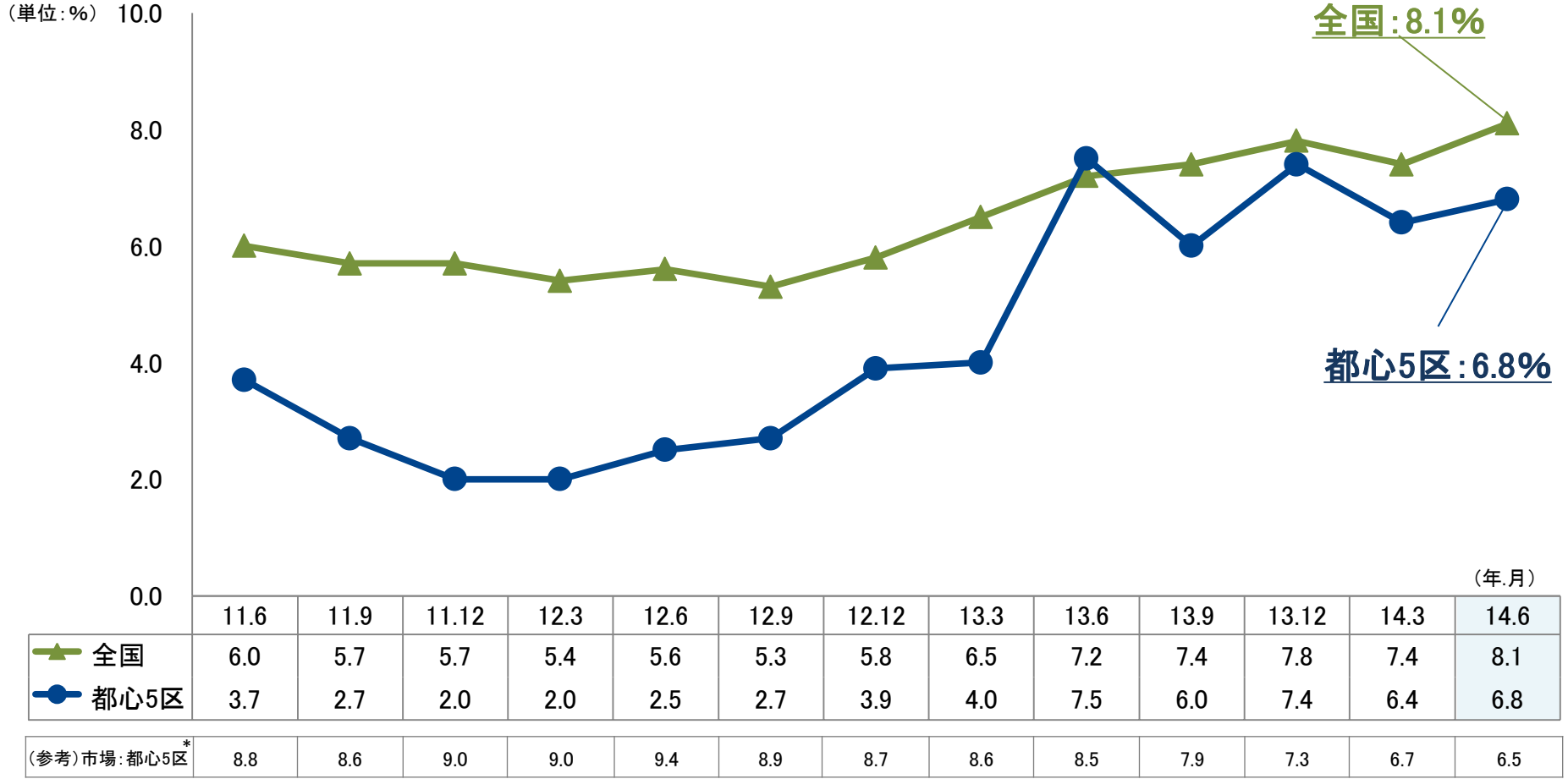
営業利益率

35.7%

27.8%

# 3. 空室率

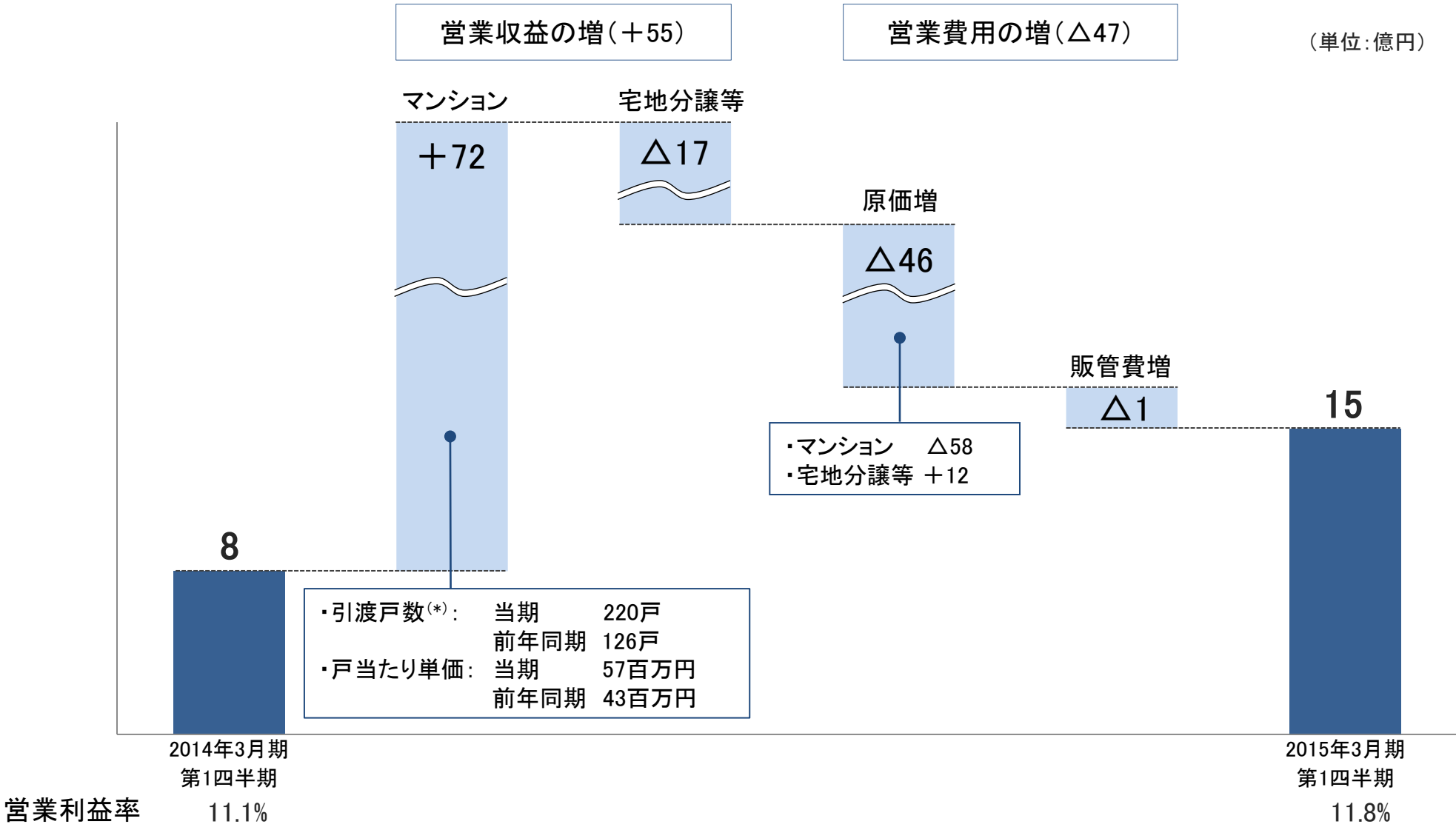
■ 2014年6月末の空室率は、都心5区で6.8%、全国で8.1%。



\* 出典: 三鬼商事(調査対象物件は基準階面積100坪以上のオフィスビル)

# 4. 分譲事業：営業利益増減要因

(単位：億円)



\* 共同事業物件については、当社事業割合に応じた戸数を記載(小数点以下は切捨て)

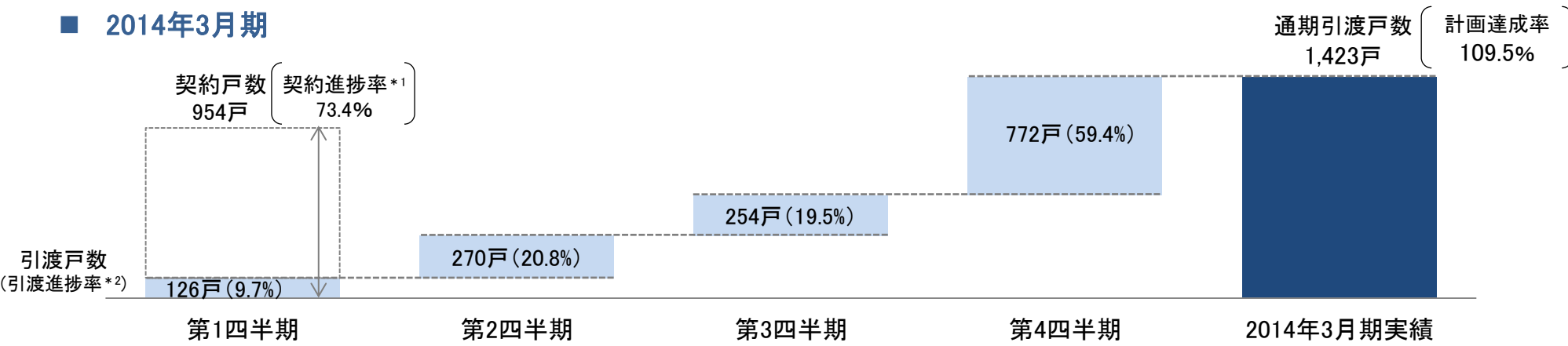
# 5. マンションの販売状況

- 引渡戸数は220戸と前年同期に比べ増加。
- 2015年3月期(通期)引渡計画(1,200戸)に対する契約戸数は786戸(契約進捗率<sup>\*1</sup> 65.5%)。

## ■ 2015年3月期



## ■ 2014年3月期



\*1 契約進捗率=契約戸数/通期引渡計画  
 \*2 引渡進捗率=引渡戸数/通期引渡計画  
 \*3 共同事業物件については、当社事業割合に応じた戸数を記載(小数点以下は切捨て)

# 6. 総資産

- 総資産は、マンション販売の一方、物件取得があったこと等に伴うたな卸資産の増、分譲代金入金等による営業未収入金の減等の結果、9,784億円(対前期末△70億円)。
- 投資額は、品川シーズンテラスや大手町2-1計画\*等により、75億円。

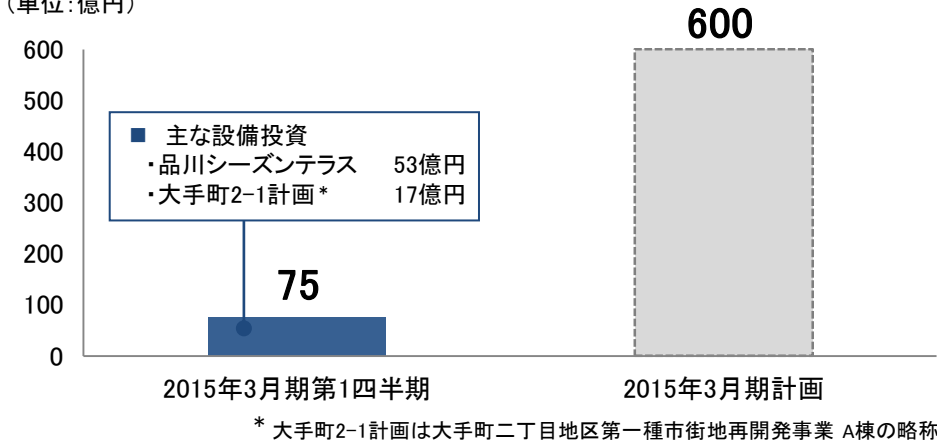
## ■ 総資産

(単位: 億円)

区分	2015年3月期 第1四半期末	対2014年3月期末	
		増減	増減率
資産合計	9,784	△70	△0.7%
流動資産	1,188	△64	△5.2%
現金及び預金	189	6	3.4%
たな卸資産	818	33	4.2%
その他の流動資産	180	△104	△36.6%
(再掲)営業未収入金	67	△112	△62.5%
固定資産	8,595	△5	△0.1%
有形固定資産	8,105	△4	△0.1%
無形固定資産	51	△2	△4.5%
投資その他の資産	438	1	0.3%

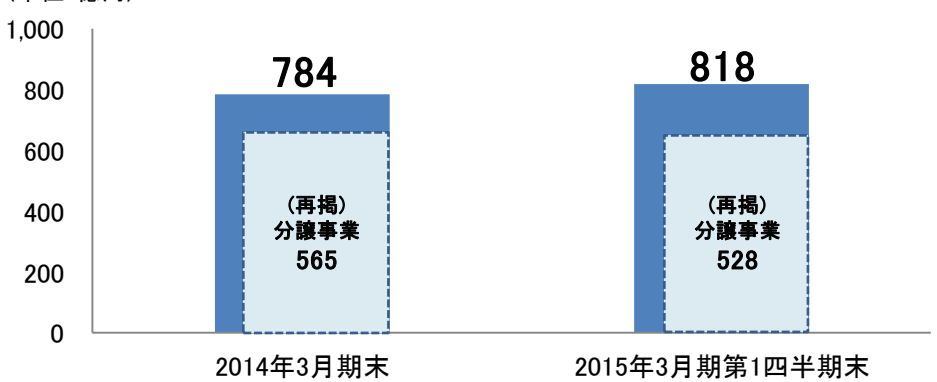
## ■ 投資額

(単位: 億円)



## ■ たな卸資産額

(単位: 億円)



# 7. 負債および純資産

■ 負債は、主として、物件取得に伴う有利子負債の増の一方、マンション工事代金等の支払いに伴うその他流動負債の減により、対前期末△80億円の7,488億円。

■ 純資産は、主として株主資本が増加したことにより、対前期末+9億円の2,295億円。

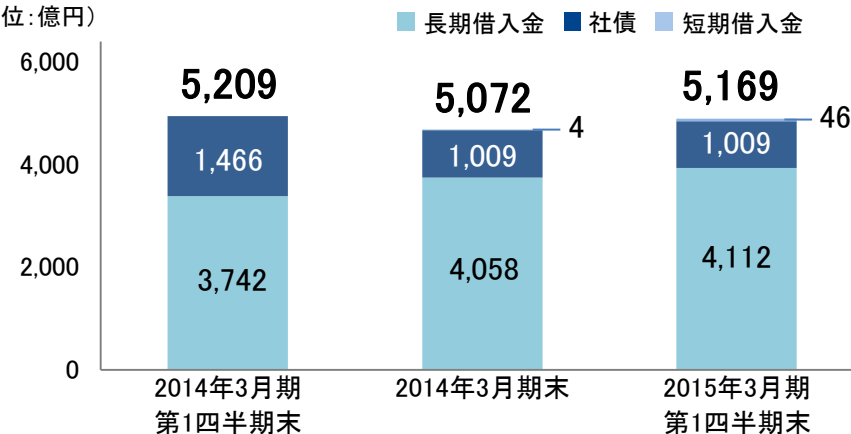
## ■ 負債および純資産

(単位:億円)

区分	2015年3月期 第1四半期末	対2014年3月期末	
		増減	増減率
<b>負債合計</b>	<b>7,488</b>	<b>△80</b>	<b>△1.1%</b>
<b>流動負債</b>	<b>1,052</b>	<b>42</b>	<b>4.2%</b>
短期有利子負債	790	211	36.5%
その他の流動負債	262	△169	△39.2%
<b>固定負債</b>	<b>6,436</b>	<b>△122</b>	<b>△1.9%</b>
長期有利子負債	4,378	△114	△2.6%
その他の固定負債	2,057	△7	△0.4%
<b>純資産合計</b>	<b>2,295</b>	<b>9</b>	<b>0.4%</b>
<b>株主資本</b>	<b>1,810</b>	<b>10</b>	<b>0.6%</b>
<b>少数株主持分</b>	<b>429</b>	<b>0</b>	<b>0.1%</b>
<b>その他の純資産</b>	<b>54</b>	<b>△1</b>	<b>△2.2%</b>

## ■ 有利子負債の推移

(単位:億円)



ネット有利子負債*	4,925	4,883	4,973
(再掲) 単体	4,400億円	4,272億円	4,388億円
(再掲) UDX	550億円	489億円	482億円
(再掲) UD Europe	22億円	155億円	150億円

\* 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)  
(根拠数値はP.11参照)

## ■ 参考

	2014年3月期末	2015年3月期 第1四半期末
平均金利	1.24%	1.22%
平均残存年数	5.13年	5.27年



# Appendices

---

# 業績ハイライト

(単位:百万円)

区分	①2014年3月期 第1四半期	②2015年3月期 第1四半期	対前年同期 ②-①		(参考)③2015年3月期通期業績予想*	
			増減	増減率	進捗率 ②/③	
営業収益	40,350	36,272	△4,078	△10.1%	148,000	24.5%
営業費用	29,866	30,026	160	0.5%	128,000	23.5%
営業利益	10,483	6,245	△4,238	△40.4%	20,000	31.2%
営業外収益	721	565	△155	△21.6%		
営業外費用	1,962	1,593	△368	△18.8%		
経常利益	9,243	5,217	△4,025	△43.6%	14,500	36.0%
特別利益	—	377	377	—		
特別損失	43	43	△0	△0.2%		
税金等調整前四半期純利益	9,199	5,551	△3,647	△39.7%		
法人税等	3,178	1,640	△1,537	△48.4%		
少数株主損益調整前四半期純利益	6,020	3,910	△2,110	△35.0%		
少数株主利益	361	397	35	9.8%		
四半期純利益	5,658	3,513	△2,145	△37.9%	8,000	43.9%
包括利益	5,796	3,786	△2,009	△34.7%		

\* 2014年5月9日発表

# 業績ハイライト(セグメント別)

(単位:百万円)

区分		①2014年3月期 第1四半期	②2015年3月期 第1四半期	対前年同期 ②-①		(参考)③2015年3月期通期業績予想* 進捗率 ②/③	
				増減	増減率		
貸貸	営業収益	30,617	21,151	△9,466	△30.9%	85,300	24.8%
	営業利益	10,945	5,883	△5,062	△46.3%	20,100	29.3%
	営業利益率	35.7%	27.8%	△7.9	—	23.6%	—
分譲	営業収益	7,380	12,883	5,502	74.6%	50,500	25.5%
	営業利益	816	1,520	704	86.3%	4,200	36.2%
	営業利益率	11.1%	11.8%	0.7	—	8.3%	—
その他	営業収益	3,531	3,340	△190	△5.4%	16,800	19.9%
	営業利益	203	186	△17	△8.7%	1,700	10.9%
	営業利益率	5.8%	5.6%	△0.2	—	10.1%	—

\* 2014年5月9日発表

# 貸借対照表

(単位:百万円)

区分	①2014年3月期末	②2015年第1四半期末	対前期末②-①	
			増減	増減率
<b>資産合計</b>	<b>985,507</b>	<b>978,412</b>	<b>△7,094</b>	<b>△0.7%</b>
<b>流動資産</b>	<b>125,351</b>	<b>118,855</b>	<b>△6,495</b>	<b>△5.2%</b>
<b>現金及び預金</b>	<b>18,313</b>	<b>18,942</b>	<b>628</b>	<b>3.4%</b>
(再掲)預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	110	110	—	—
<b>たな卸資産</b>	<b>78,497</b>	<b>81,827</b>	<b>3,329</b>	<b>4.2%</b>
<b>その他の流動資産</b>	<b>28,539</b>	<b>18,085</b>	<b>△10,454</b>	<b>△36.6%</b>
(再掲)営業未収入金	18,058	6,776	△11,282	△62.5%
(再掲)その他流動資産に含まれる3ヶ月未満の短期投資	595	573	△21	△3.7%
<b>固定資産</b>	<b>860,155</b>	<b>859,556</b>	<b>△599</b>	<b>△0.1%</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>811,035</b>	<b>810,556</b>	<b>△478</b>	<b>△0.1%</b>
<b>無形固定資産</b>	<b>5,427</b>	<b>5,184</b>	<b>△243</b>	<b>△4.5%</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>43,692</b>	<b>43,815</b>	<b>123</b>	<b>0.3%</b>
<b>負債合計</b>	<b>756,915</b>	<b>748,898</b>	<b>△8,017</b>	<b>△1.1%</b>
<b>流動負債</b>	<b>101,021</b>	<b>105,266</b>	<b>4,244</b>	<b>4.2%</b>
<b>短期有利子負債</b>	<b>57,886</b>	<b>79,037</b>	<b>21,151</b>	<b>36.5%</b>
<b>その他の流動負債</b>	<b>43,135</b>	<b>26,228</b>	<b>△16,907</b>	<b>△39.2%</b>
<b>固定負債</b>	<b>655,893</b>	<b>643,631</b>	<b>△12,261</b>	<b>△1.9%</b>
<b>長期有利子負債</b>	<b>449,367</b>	<b>437,873</b>	<b>△11,494</b>	<b>△2.6%</b>
<b>その他の固定負債</b>	<b>206,525</b>	<b>205,758</b>	<b>△767</b>	<b>△0.4%</b>
<b>純資産合計</b>	<b>228,591</b>	<b>229,513</b>	<b>922</b>	<b>0.4%</b>
<b>株主資本</b>	<b>180,020</b>	<b>181,044</b>	<b>1,024</b>	<b>0.6%</b>
<b>その他包括利益累計額</b>	<b>5,596</b>	<b>5,472</b>	<b>△124</b>	<b>△2.2%</b>
<b>少数株主持分</b>	<b>42,975</b>	<b>42,996</b>	<b>21</b>	<b>0.1%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>985,507</b>	<b>978,412</b>	<b>△7,094</b>	<b>△0.7%</b>

・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)(P.7参照)

本資料における、当社の計画、戦略およ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および意見に基づいており、実際の業績は、環境の変化およびその他の事由により、大きく異なる可能性があります。

これらの情報の掲載は投資勧誘を目的にしたものではありません。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さま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、本資料は日本において一般に公正妥当と認められた会計原則に基づいて作成しています。