

NTT都市開発株式会社 2006年3月期中間決算概況

2005年11月



We create harmony.



NTT都市開発
NTT Urban Development Co.

. 2006年3月期中間決算概要

1 . 2006年3月期 中間決算業績ハイライト

当中間期における連結業績は、営業収益が459億46百万円(1.0%増)、営業利益は95億61百万円(10.4%増)を計上、経常利益は82億4百万円(18.3%増)。

減損会計導入に伴う特別損失12億13百万円を計上したため、中間純利益は前年度に比べ1億77百万円減益(4.4%減)の39億9百万円。

中間業績予想との比較では、営業収益、営業利益、経常利益及び中間純利益とも増収・増益。

中間配当については、1株当たり2,500円(年間5,000円)を実施。

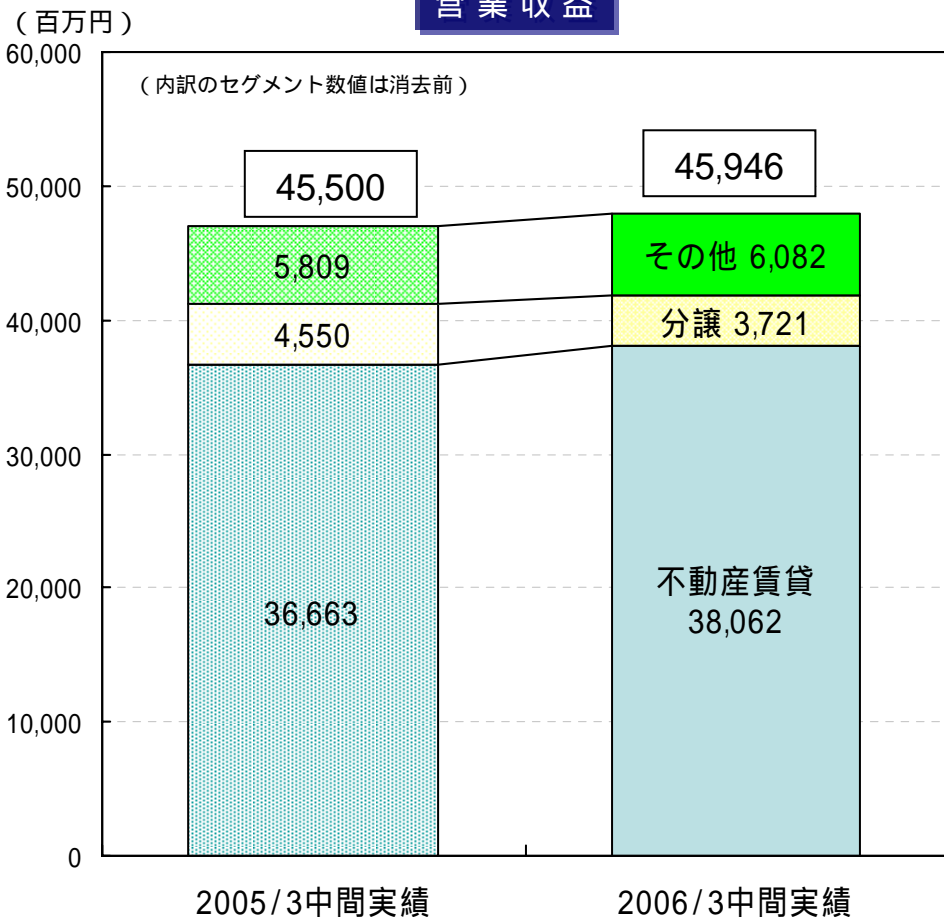
区 分	(単位:百万円)			
	2006年3月期 中間決算	2005年3月期 中間決算	対前年増減 (増減率)	2006年3月期 中間業績予想 (増減率)
営業収益	45,946	45,500	446 (1.0)	44,200 (4.0)
(営業費用)	36,384	36,842	458 (1.2)	-
営業利益	9,561	8,657	904 (10.4)	8,700 (9.9)
営業外損益	1,357	1,720	362 (-)	-
経常利益	8,204	6,936	1,267(18.3)	7,200 (13.9)
特別損益	1,696	175	1,520 (-)	-
(法人税等)	2,598	2,673	75 (2.8)	-
中間純利益	3,909	4,087	177(4.4)	3,400 (15.0)

(注) 中間業績予想は、2005年3月期決算発表時点(2005/5/11)の数値です。

2. セグメント情報（営業収益・営業利益）

不動産賃貸事業は、新規ビルの稼働増や既存ビルの増床による収益増等で増収(+3.8%)・増益(+7.8%)。
 分譲事業については、今期は下期に引渡しが集中すること等から前年同期比較では減収(18.2%)となったものの、営業利益は増益。
 その他の事業は、ビル管理受託収入の増等により増収(+4.7%)となったものの、営業利益はほぼ前年並み。

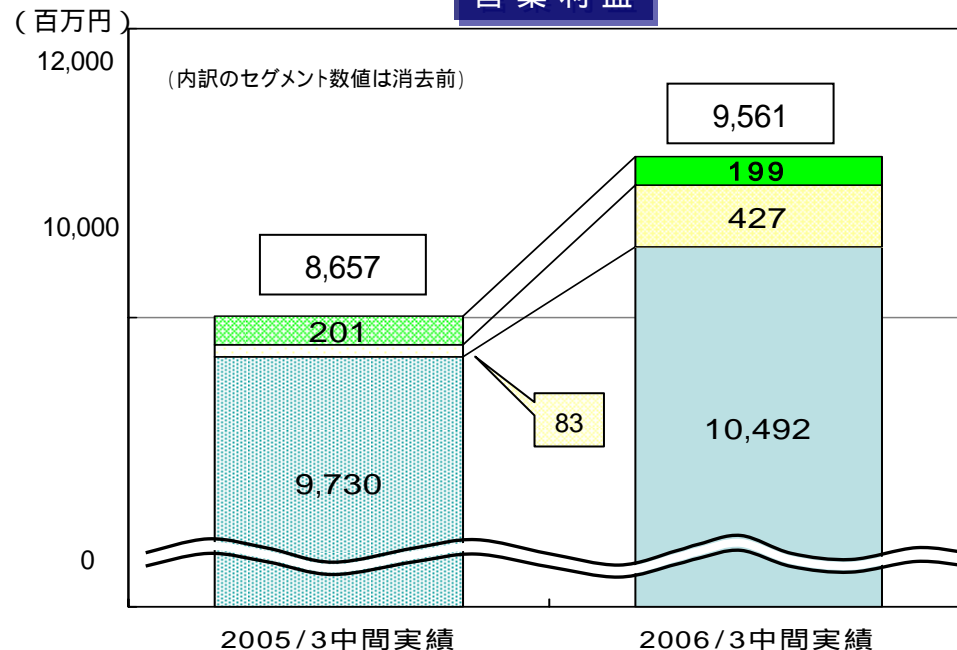
営業収益



営業利益率

区 分	2005年3月期 中間決算	2006年3月期 中間決算	= - 増減(ポイント)
不動産賃貸事業	26.5%	27.6%	(1.0%)
分 譲 事 業	1.8%	11.5%	(9.6%)
そ の 他 の 事 業	3.5%	3.3%	(0.2%)
合 計	19.0%	20.8%	(1.8%)

営業利益

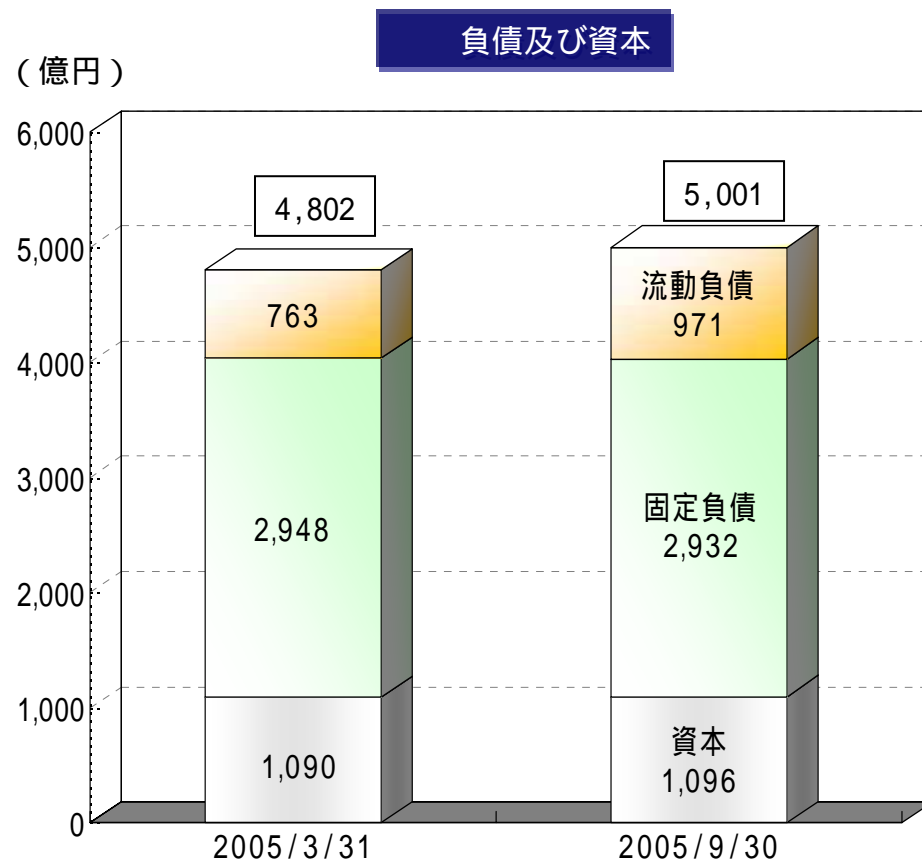
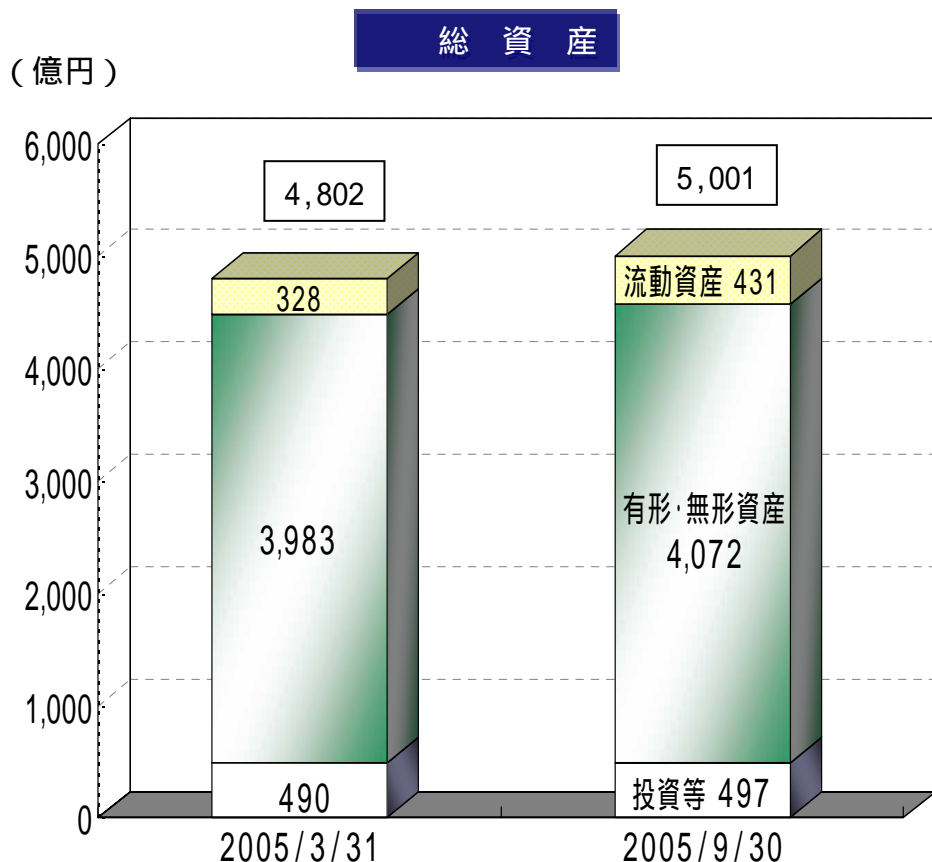


3 . B / S の状況

総資産は、減価償却による資産の減等（127億円）があったものの、設備投資（214億円）や棚卸資産（分譲用不動産の仕入）の増等により、全体で199億円の資産増。

負債については、有利子負債の増（96億円）や建設未払金、受入敷金保証金の増等により全体で192億円の負債増。

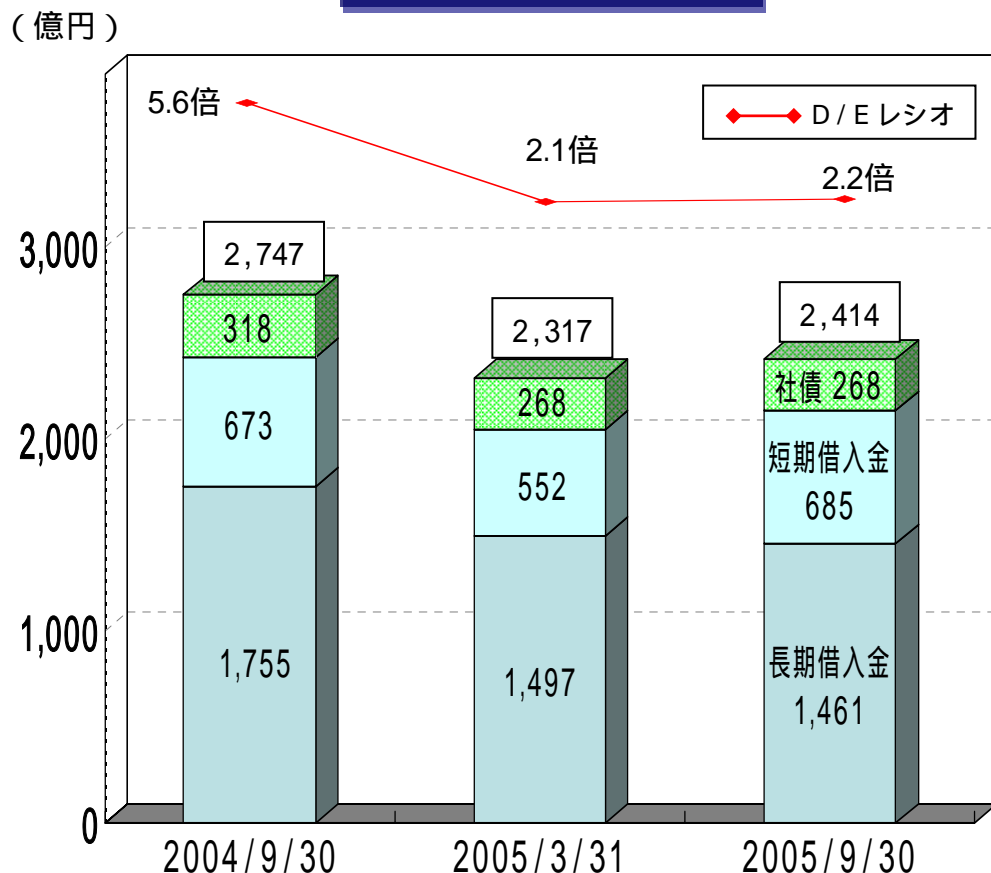
資本の主な増減内容は、中間純利益による増（39億円）及び配当金支払による減（32億円）



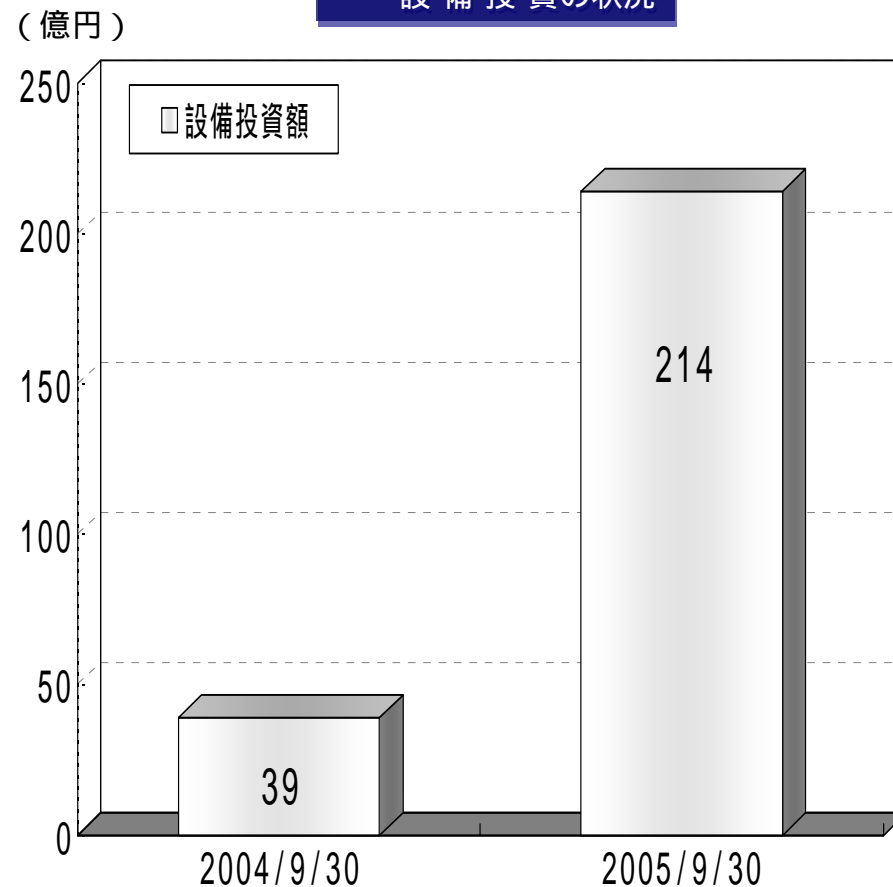
4 . 有利子負債及び設備投資の状況

連結有利子負債の残高は2,414億円となっており、前期末に比べ96億円の増となっているが、主な要因は、借入金の償還(123億円)を行った一方で、設備投資に充当するため借入金による資金調達を行ったことによる。設備投資の主なものは、「グランパーク」103億円、「アーバンネット名古屋ビル」92億円 等である。

連結有利子負債の状況



設備投資の状況



5 . キャッシュ・フローの状況

現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ5億18百万円減少し、当中間期末は96億85百万円の残高。
 営業キャッシュ・フローは、減損損失の計上や売上債権入金・受入敷金保証金の増加等により資金を得た一方、たな卸資産の増加等で資金を使用したことにより前期と比べ12億47百万円の減少。
 投資キャッシュ・フローは、有形固定資産の取得等により前期と比べ122億96百万円の支出増。
 財務キャッシュ・フローは、配当金の支払等により資金が減少する一方、借入金による資金調達での収入等により資金が増加したことから、前期と比べ128億56百万円の増加。

(単位:百万円)

区 分	2006年3月期 中間決算	2005年3月期 中間決算	対前年増減
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー	11,750	12,997	1,247
(再掲) 税金等調整前中間純利益	6,508	6,761	253
(再掲) 減価償却費・減損損失等	13,252	12,308	943
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー	18,608	6,311	12,296
(再掲) 有形固定資産の取得による支出	18,405	6,613	11,792
〔フリー・キャッシュ・フロー〕	6,857	6,685	13,543
・ 財務活動によるキャッシュ・フロー	6,339	6,516	12,856
・ 現金及び現金同等物の増減額(減少:)	518	169	687
・ 現金及び現金同等物の期首残高	10,203	6,362	3,841
・ 現金及び現金同等物の中間期末残高	9,685	6,531	3,153

・ 2006年3月期通期業績予想の修正と各種施策の取組状況

1 . 2006年3月期業績予想の修正

		今回修正	当初業績予想 (5月11日発表)	(参考) 2005年3月期
営業収益	不動産賃貸事業	773億円	760億円	738億円
	分譲事業	228億円	213億円	145億円
	その他の事業	120億円	114億円	120億円
	(消去後)	1,080億円	1,052億円	961億円
営業利益	不動産賃貸事業	191億円	188億円	186億円
	分譲事業	38億円	32億円	14億円
	その他の事業	5億円	3億円	3億円
	(消去後)	195億円	187億円	173億円
経常利益		160億円	152億円	135億円
当期純利益		90億円	75億円	71億円

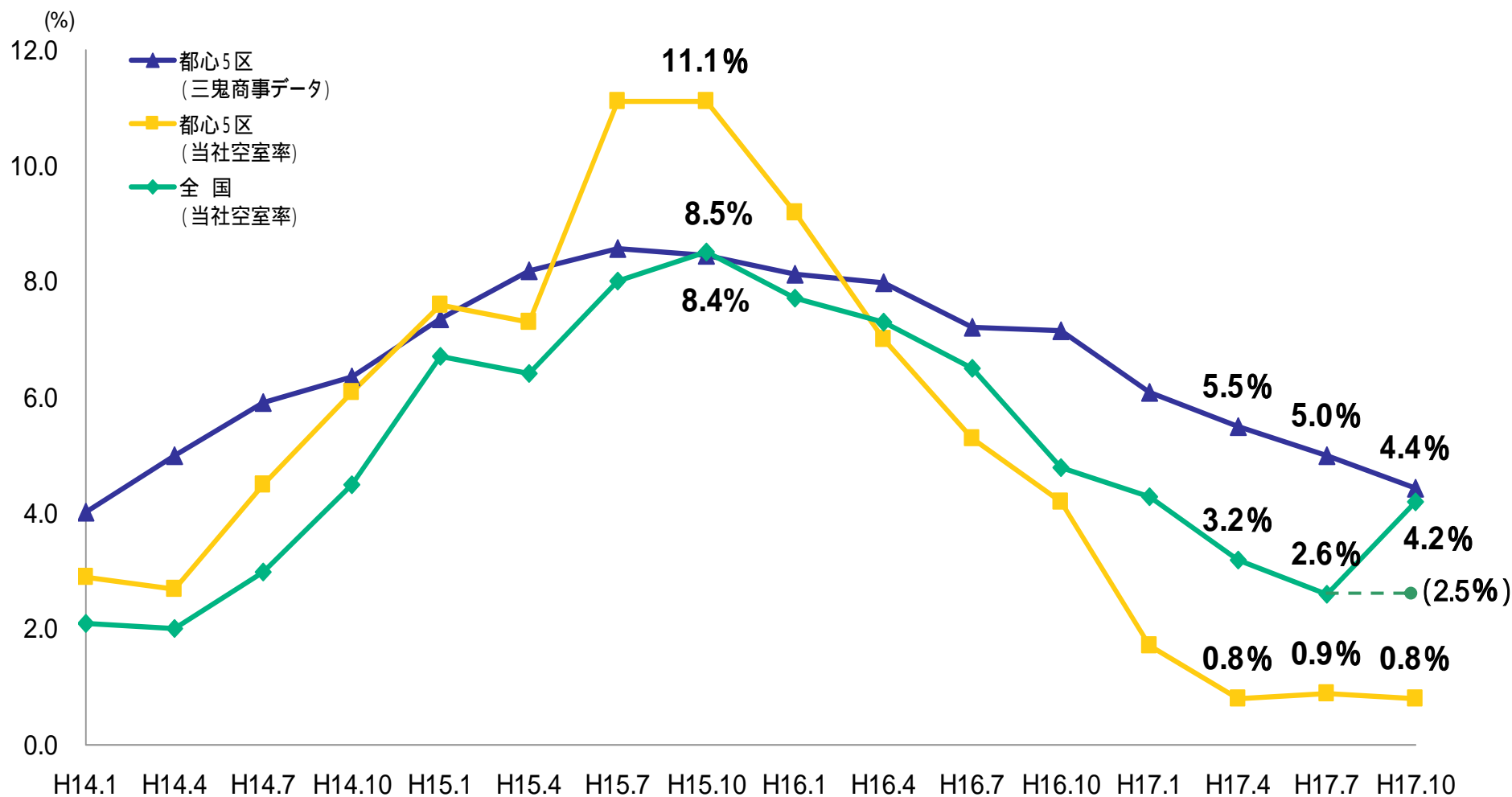
2 . 不動産賃貸事業の業績予想

	今回修正	増減	当初業績予想 (5月11日発表)	(参考) 2005年3月期 (修正との差)
営業収益	773億円	+ 13億円	760億円	738億円 (+ 34億円)
営業利益	191億円	+ 3億円	188億円	186億円 (+ 4億円)

【主な要因】

- ◆ 新規ビル及び既存ビルの稼働増による収益増
- ◆ サブリースの実施による収益増

3 . 空室率の状況



三鬼商事データは、前月末日、当社空室率は当月1日のもの。

H17.10の空室率2.5%は、9月28日竣工のアーバンネット名古屋ビルを除外した場合。

4 . アーバンネット名古屋ビルの竣工

◆ 2005年9月28日 満室契約済で竣工



物件概要:

所在地:	名古屋市東区
主な用途:	オフィス、商業
構造:	鉄骨造、 地上22階、地下3階
延床面積:	76,466 m ² 内、当社持分62,067m ²
投資金額:	18,581百万円
共同事業者:	大成建設

5 . 分譲事業の業績予想

	今回修正	増減	当初業績予想 (5月11日発表)	(参考) 2005年3月期 (修正との差)
営業収益	228億円	+ 15億円	213億円	145億円 (+ 82億円)
営業利益	38億円	+ 6億円	32億円	14億円 (+ 23億円)

【主な要因】

- ◆ 2005年度引渡予定戸数の増加等による収益増
- ◆ 共同事業者への土地売却による収益増

6 . 分譲事業の主なプロジェクト

2005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
タンタタウン	神奈川県横浜市	678	20.0%
東京フロントコート	東京都江東区	981	10.0%
グランウェリス瀬田	東京都世田谷区	72	100.0%
タンタタウン アルホの丘	東京都稲城市	680	40.0%
ウェリス萬代橋	新潟県新潟市	49	60.0%
シオ・ウェリス西宮北口	兵庫県西宮市	212	41.1%

2005年度引渡予定
物件の契約率



94.4%

(2005年10月3日現在)

2006年度以降のプロジェクトの状況

- ・土地の手当は進んでおりプロジェクトは順調に進捗
- ・通常のマンション分譲に加え、ファンド等への一括(一棟)売却等多様な手法を活用し、目標を上回る売上高を確保



グランウェリス瀬田

**不動産プライベートファンド組成に向けた取組み
(仮称:NTT-UDファンド)**

大阪を中心とした首都圏エリア以外でのビジネス拡大

サブリーススキームによるリーシングの拡大

2007年度からの新卒採用の開始