



2006年3月期 中間決算 FACT BOOK

NTT都市開発株式会社

2005年11月7日



決算比較

1. 連結損益計算書

(単位:百万円)

区分	2005年9月末	2004年9月末	= - 増減額	= / 増減率 (%)
営業収益	45,946	45,500	446	1.0
営業費用	36,384	36,842	458	1.2
営業利益	9,561	8,657	904	10.4
営業外収益	274	190	84	44.4
営業外費用	1,631	1,910	278	14.6
経常利益	8,204	6,936	1,267	18.3
特別利益		322	322	
特別損失	1,696	498	1,197	240.2
税金等調整前中間純利益	6,508	6,761	253	3.7
法人税等	2,598	2,673	75	2.8
中間純利益	3,909	4,087	177	4.4

賃貸純収入 (NOI)	23,757	23,058	699	3.0
-------------	--------	--------	-----	-----

NOIは単体数値。NOI = 不動産賃貸収入 - 不動産賃貸原価 + 減価償却費

主な増減内容

営業収益
 賃貸事業: +13億円
 分譲事業: 8億円
 その他: +2億円

営業費用
 賃貸事業: +6億円
 分譲事業: 11億円
 その他: +2億円

営業外費用
 金融費用の減: 2億円

特別利益
 前期土地売却益:
 3億円

特別損失
 減損損失: +12億円
 (建物11億円、土地1億円)

2. セグメント別

(単位:百万円)

区分	2005年9月末	2004年9月末	増減額	増減率 (%)	
営業収益	不動産賃貸事業	38,062	36,663	1,399	3.8
	分譲事業	3,721	4,550	829	18.2
	その他の事業	6,082	5,809	272	4.7
	消去又は全社	1,919	1,523	396	
	合計	45,946	45,500	446	1.0
営業利益	不動産賃貸事業	10,492	9,730	761	7.8
	分譲事業	427	83	343	409.2
	その他の事業	199	201	2	1.2
	消去又は全社	1,556	1,358	198	
	合計	9,561	8,657	904	10.4

主な増減内容

不動産賃貸事業
 ・新規ビル(UN札幌等)の稼働増、既存ビル(UN大手町等)の増床等による収益増

分譲事業
 ・引渡戸数増の一方で平均販売価格の低下による収益減
 ・分譲用地販売による利益増

その他の事業
 ・子会社におけるビル管理業務受託増

決算比較

3. 連結貸借対照表

(単位:百万円)

区分	2005年9月末	2005年3月末	= - 増減額	= / 増減率 (%)
流動資産	43,117	32,816	10,301	31.4
固定資産	457,037	447,411	9,625	2.2
資産合計	500,154	480,228	19,926	4.1
流動負債	97,135	76,322	20,813	27.3
固定負債	293,256	294,808	1,552	0.5
負債合計	390,392	371,131	19,261	5.2
少数株主持分	83	88	4	5.0
資本合計	109,679	109,009	670	0.6
連結有利子負債	241,421	231,784	9,636	4.2

主な増減内容

資産

設備投資による増:
+214億円
分譲仕掛不動産による
増: +111億円
減価償却による減:
115億円
減損会計適用による減:
12億円

負債

有利子負債の増:
+96億円
建設未払金の増:
+29億円

資本

利益剰余金の増:
+39億円
配当金(第20期)支払に
よる減: 32億円

4. 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

区分	2005年9月末	2004年9月末	= - 増減額
. 営業活動による キャッシュ・フロー	11,750	12,997	1,247
(再)減価償却費	11,567	11,810	242
. 投資活動による キャッシュ・フロー	18,608	6,311	12,296
〔FCF〕	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 物の中間期末残高	9,685	6,531	3,153

主な増減内容

営業活動CF 117億円
税金等調整前中間純
利益: +65億円
減価償却費及び減損
損失: +127億円
たな卸資産の増:
102億円

投資活動CF 186億円
有形固定資産の取得に
よる増: 184億円

財務活動CF 63億円
借入金の増:
+96億円
配当金の支払:
32億円

ハイライト

	2003/3	2003/9	2004/3	2004/9	2005/3	2005/9	2006/3 (予想)
営業収益 (百万円)	103,461	43,371	93,556	45,500	96,188	45,946	108,000
営業利益 (百万円)	22,645	9,248	15,005	8,657	17,335	9,561	19,500
経常利益 (百万円)	16,868	7,033	8,615	6,936	13,556	8,204	16,000
当期純利益 (百万円)	6,989	3,557	3,740	4,087	7,182	3,909	9,000
総資産 (百万円)	469,721	462,221	467,914	465,215	480,228	500,154	
有形固定資産 (百万円)	402,497	398,711	403,983	396,463	396,445	405,379	
減価償却費 (百万円)	25,956	12,172	24,658	11,810	23,865	11,567	
純資産 (百万円)	46,737	47,602	47,928	49,235	109,009	109,679	
有利子負債 (百万円)	270,566	272,083	278,620	274,735	231,784	241,421	
投資額 * (百万円)	16,840	8,600	33,378	3,963	26,070	21,472	
営業活動による キャッシュフロー (百万円)	26,490	8,854	21,457	12,997	24,572	11,750	
投資活動による キャッシュフロー (百万円)	15,580	9,123	30,663	6,311	27,812	18,608	
財務活動による キャッシュフロー (百万円)	11,863	1,114	5,422	6,516	7,081	6,339	
現金及び現金同 等物の期末残高 (百万円)	10,146	8,762	6,362	6,531	10,203	9,685	
1株当たり純資産額 (円)	88,814.17	90,458.23	91,077.18	93,561.22	165,606.94	16,624.89	
1株当たり当期純利益 (円)	13,183.34	6,759.48	7,007.92	7,767.48	12,271.53	5,939.66	13,672.82
自己資本比率 (%)	10.0	10.3	10.2	10.6	22.7	21.9	
D/Eレシオ (倍)	5.8	5.7	5.8	5.6	2.1	2.2	
連結子会社数 (社)	8	8	7	7	7	7	
持分法適用会社数 (社)	4	4	4	4	5	5	

* 資本的支出及び投資有価証券の取得を含む

セグメント情報

(単位:百万円)

	2003/3	2003/9	2004/3	2004/9	2005/3	2005/9	2006/3 (予想)
営業収益	103,461	43,371	93,556	45,500	96,188	45,946	108,000
不動産賃貸事業	84,387	36,871	72,533	36,663	73,816	38,062	77,300
分譲事業	5,643	963	11,423	4,550	14,593	3,721	22,800
その他の事業	16,614	6,865	12,329	5,809	12,032	6,082	12,000
消去又は全社	3,182	1,329	2,730	1,523	4,253	1,919	4,100
営業費用	80,816	34,123	78,550	36,842	78,853	36,384	88,500
不動産賃貸事業	61,499	27,173	56,722	26,933	55,213	27,570	58,200
分譲事業	3,873	1,089	10,747	4,466	13,152	3,293	19,000
その他の事業	16,173	6,069	11,317	5,608	11,663	5,883	11,500
消去又は全社	729	209	238	164	1,176	362	200
営業利益	22,645	9,248	15,005	8,657	17,335	9,561	19,500
不動産賃貸事業	22,887	9,698	15,810	9,730	18,602	10,492	19,100
分譲事業	1,770	125	676	83	1,441	427	3,800
その他の事業	440	795	1,012	201	368	199	500
消去又は全社	2,453	1,119	2,492	1,358	3,077	1,556	3,900
営業利益率	21.9%	21.3%	16.0%	19.0%	18.0%	20.8%	18.1%
不動産賃貸事業	27.1%	26.3%	21.8%	26.5%	25.2%	27.6%	24.7%
分譲事業	31.4%	13.0%	5.9%	1.8%	9.9%	11.5%	16.7%
その他の事業	2.7%	11.6%	8.2%	3.5%	3.1%	3.3%	4.2%
資 産	469,721	462,221	467,914	465,215	480,228	500,154	
不動産賃貸事業	431,195	426,120	431,904	424,907	423,051	433,114	
分譲事業	14,375	11,305	11,562	13,551	18,779	26,363	
その他の事業	9,692	7,538	7,209	6,810	6,709	7,680	
消去又は全社	14,457	17,256	17,237	19,946	31,688	32,996	
減価償却費	25,956	12,172	24,658	11,810	23,865	11,567	
不動産賃貸事業	25,627	12,023	24,611	11,717	23,686	11,481	
分譲事業	2	1	2	1	1	0	
その他の事業	106	11	18	1	3	1	
消去又は全社	221	136	26	90	173	84	
資本的支出	11,700	8,580	29,496	3,962	17,911	21,472	
不動産賃貸事業	11,202	8,471	29,304	3,937	17,827	21,363	
分譲事業	1	0	1	3	4		
その他の事業	146	13	13	1	13	1	
消去又は全社	349	96	176	20	66	107	

不動産賃貸事業及び分譲事業データ

1. 不動産賃貸事業(単体)データ

・用途別営業収益等

(単位:百万円・㎡)

		2003/3	2003/9	2004/3	2004/9	2005/3	2005/9
オフィス・商業	収 益	74,381	33,773	66,430	33,664	67,641	35,028
	貸付可能面積	900,397	911,921	923,682	912,663	953,222	1,005,069
	(再)転貸						4,925
住宅・その他	収 益	5,895	2,709	5,513	2,868	5,910	2,895
収益合計		80,277	36,482	71,943	36,533	73,551	37,923

・空室率

(単位:%)

	2003				2004				2005			
	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12
都心5区	7.3	11.1	11.1	9.2	7.0	5.3	4.2	1.7	0.8	0.9	0.8	
全国	6.4	8.0	8.5	7.7	7.3	6.5	4.8	4.3	3.2	2.6	4.2	

* 翌月1日現在の数値

2. 分譲事業データ

(単位:百万円・戸)

		2003/3		2003/9		2004/3		2004/9		2005/3		2005/9	
		戸数	収益	戸数	収益	戸数	収益	戸数	収益	戸数	収益	戸数	収益
マンション													
引渡戸数	首都圏	79	4,639	21	963	159	9,387	70	3,696	307	12,504	86	2,991
	その他の地域	14	426			46	1,490	2	121	10	834	0	729
完成在庫						5		18		34		13	
宅地分譲等													
引渡戸数	首都圏		352			7	546	5	732	6	887		
	その他の地域	14	225							1	367		
完成在庫						4							
住宅分譲合計													
引渡戸数	首都圏	79	4,991	21	963	166	9,933	75	4,428	313	13,392	86	2,991
	その他の地域	28	651			46	1,490	2	121	11	1,201	0	729
完成在庫						9		18		34		13	

主要ビル別NOI

(単位:百万円)

	所在地	主要用途	2003/3	2004/3	2005/3
アーバンネット大手町ビル	東京都千代田区	オフィス	6,663	4,880	4,597
大手町ファーストスクエア	東京都千代田区	オフィス	5,949	4,443	4,720
NTT幕張ビル	千葉市美浜区	オフィス	4,853	1,713	1,982
グランパーク	東京都港区	オフィス	3,898	3,759	3,604
シーバンスN館	東京都港区	オフィス	2,423	2,566	2,676
東京オペラシティ	東京都新宿区	オフィス	1,820	1,485	1,445
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	オフィス	989	1,025	964
アーバンネット卸町ビル	仙台市若林区	オフィス		481	450
名古屋三越・Sセンター	名古屋市北区	その他	462	448	419
アーバンネットCSビル	名古屋市中区	オフィス	393	387	357
アーバンネット静岡ビル	静岡県静岡市	オフィス	358	361	351
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市	オフィス	334	241	328
アーバンネット上名古屋ビル	名古屋市西区	オフィス	270	283	93
アーバンネット伏見ビル	名古屋市中区	オフィス		278	446
NTT大阪中央ビル	大阪市中央区	オフィス	589	492	491
アーバンエース北浜ビル	大阪市中央区	オフィス	573	558	514
アーバンエース肥後橋ビル	大阪市西区	オフィス	571	192	307
アーバンエース三宮ビル	神戸市中央区	オフィス	523	553	451
アーバンエース阿波座ビル	大阪市西区	オフィス	495	504	491
アーバンエース東天満ビル	大阪市北区	オフィス	344		
アーバンエース北浜アネックス	大阪市中央区	オフィス	331		
アーバンネット本町ビル	大阪市中央区	オフィス		70	334
NTTクレド基町ビル	広島市中区	商業	3,899	3,684	3,977
NTTクレド白島ビル	広島市中区	オフィス	814	723	807
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市	オフィス	544	541	557
NTT-Tビル	福岡市中央区	商業	1,843	1,970	2,028
NTT-KFビル	福岡市中央区	オフィス	284	291	297
アーバンネット博多ビル	福岡市博多区	オフィス		196	225
エムズ大通ビル	札幌市中央区	オフィス	409	429	459
エムズ南22条ビル	札幌市中央区	オフィス	133	93	89
アーバンネット札幌ビル	札幌市中央区	オフィス			74
その他の物件 計			11,363	11,556	12,338
合計			51,138	44,214	45,887

財務諸表

1. 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	2003/3	2003/9	2004/3	2004/9	2005/3	2005/9
(資産の部)						
流動資産						
1. 現金及び預金	7,201	6,282	5,982	6,151	6,823	9,305
2. 受取手形及び営業未収入金	6,153	1,144	4,446	4,446	6,291	3,752
3. たな卸資産	10,088	11,136	8,074	11,238	13,685	23,964
4. 繰延税金資産	285	576	237	511	238	1,774
5. その他	4,078	5,468	2,638	3,182	5,784	4,330
6. 貸倒引当金	1	0	0	6	7	8
流動資産合計	27,807	24,607	21,378	25,523	32,816	43,117
固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	339,989	339,941	332,981	323,350	322,410	331,533
(2) 土地	50,061	50,034	59,788	59,773	60,612	66,484
(3) 建設仮勘定	6,075	2,383	4,802	7,378	7,087	342
(4) その他有形固定資産	6,371	6,351	6,410	5,960	6,334	7,018
有形固定資産合計	402,497	398,711	403,983	396,463	396,445	405,379
2. 無形固定資産	1,625	2,114	2,036	1,922	1,910	1,862
3. 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	7,715	7,695	11,835	11,720	20,138	20,369
(2) 長期前払費用	24,862	24,124	23,953	23,211	22,525	21,947
(3) 繰延税金資産	3,160	3,241	3,125	4,859	4,901	4,108
(4) その他	2,060	1,734	1,606	1,522	1,496	3,374
(5) 貸倒引当金	8	8	6	6	6	5
投資その他の資産合計	37,791	36,788	40,515	41,306	49,055	49,794
固定資産合計	441,914	437,613	446,535	439,692	447,411	457,037
資産合計	469,721	462,221	467,914	465,215	480,228	500,154

財務諸表

(単位:百万円)

	2003/3	2003/9	2004/3	2004/9	2005/3	2005/9
(負債の部)						
流動負債						
1. 支払手形及び営業未払金	5,479	1,767	5,957	2,741	4,523	3,910
2. 短期借入金	68,793	52,408	46,780	53,380	50,223	63,515
3. 1年以内償還予定の社債			10,000	10,000	5,000	5,000
4. 未払法人税等	229	1,136	407	1,551	1,449	3,584
5. その他	19,532	16,920	20,102	21,683	15,125	21,124
流動負債合計	94,035	72,232	83,249	89,357	76,322	97,135
固定負債						
1. 社債	31,800	31,800	31,800	31,800	26,800	26,800
2. 長期借入金	158,541	177,056	186,039	175,554	149,760	146,106
3. 退職給付引当金	478	696	723	4,770	4,670	5,119
4. 役員退職慰労引当金	257	225	239	197	235	201
5. 受入敷金保証金	127,465	122,877	117,803	114,205	113,336	115,022
6. その他	10,324	9,641	46	6	5	5
固定負債合計	328,868	342,298	336,653	326,534	294,808	293,256
負債合計	422,903	414,531	419,902	415,892	371,131	390,392
(少数株主持分)						
少数株主持分	79	87	83	87	88	83
(資本の部)						
資本金	26,320	26,320	26,320	26,320	48,760	48,760
資本剰余金	0	0	0	0	34,109	34,109
利益剰余金	20,350	21,221	21,405	22,808	25,903	26,453
その他有価証券評価差額金	66	60	202	106	236	355
資本合計	46,737	47,602	47,928	49,235	109,009	109,679
負債、少数株主持分及び資本合計	469,721	462,221	467,914	465,215	480,228	500,154

財務諸表

2. 連結損益計算書

(単位:百万円)

	2003/3	2003/9	2004/3	2004/9	2005/3	2005/9
営業収益	103,461	43,371	93,556	45,500	96,188	45,946
営業原価	70,737	30,587	70,052	32,776	69,692	31,506
営業総利益	32,724	12,783	23,503	12,723	26,495	14,440
販売費及び一般管理費	10,078	3,535	8,497	4,066	9,160	4,878
営業利益	22,645	9,248	15,005	8,657	17,335	9,561
営業外収益						
1. 受取利息	5	0	0	0	2	0
2. 受取配当金	26	16	26	16	26	20
3. 受取手数料	60		62		72	
4. 受取分担金			95		113	134
5. 固定資産受贈益	44		118		5	
6. 受取違約金	38		63			
7. 持分法による投資利益	106	72	104	87	125	82
8. その他	207	292	148	85	58	36
営業外収益計	489	381	620	190	405	274
営業外費用						
1. 支払利息	6,067	2,576	4,929	1,883	3,562	1,603
2. 新株発行費					347	
3. 株式公開費用					227	
4. 繰上弁済手数料			1,983			
5. その他	198	20	97	26	46	28
営業外費用計	6,265	2,596	7,011	1,910	4,183	1,631
経常利益	16,868	7,033	8,615	6,936	13,556	8,204

財務諸表

(単位:百万円)

	2003/3	2003/9	2004/3	2004/9	2005/3	2005/9
特別利益						
1. 固定資産売却益	730	329	722	322	322	
2. 貸倒引当金戻入益	67	0	2			
特別利益計	797	330	724	322	322	
特別損失						
1. 固定資産売却損	226		206			
2. 固定資産除去損	2,314	489	2,219	498	1,704	471
3. 投資有価証券売却損	1,021					
4. 投資有価証券評価損			76			11
5. 会員権評価損	60		1			
6. 子会社整理損	110		170			
7. 事業撤退損	75		14			
8. 減損損失						1,213
9. その他		374				
特別損失計	3,809	864	2,687	498	1,704	1,696
税金等調整前当期(中間)純利益	13,856	6,500	6,652	6,761	12,174	6,508
法人税、住民税及び事業税	4,624	3,303	2,939	4,609	6,786	3,415
法人税等調整額	2,230	368	31	1,940	1,798	824
少数株主利益	12	7	3	4	4	7
当期(中間)純利益	6,989	3,557	3,740	4,087	7,182	3,909

財務諸表

3. 連結剰余金計算書

(単位:百万円)

	2003/3	2003/9	2004/3	2004/9	2005/3	2005/9
(資本剰余金の部)						
資本剰余金期首残高		0	0	0	0	34,109
資本剰余金増加高						
1. 増資による新株の発行	0				34,108	
資本剰余金増加高計	0				34,108	
資本剰余金期末(中間)残高	0	0	0	0	34,109	34,109
(利益剰余金の部)						
利益剰余金期首残高	16,027	20,350	20,350	21,405	21,405	25,903
利益剰余金増加高						
1. 当期(中間)純利益	6,989	3,557	3,740	4,087	7,182	3,909
利益剰余金増加高計	6,989	3,557	3,740	4,087	7,182	3,909
利益剰余金減少高						
1. 配当金	2,629	2,631	2,631	2,631	2,631	3,291
2. 役員賞与	36	54	54	53	53	67
利益剰余金減少高計	2,666	2,685	2,685	2,684	2,684	3,359
利益剰余金期末(中間)残高	20,350	21,221	21,405	22,808	25,903	26,453

財務諸表

4. 連結キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2003/3	2003/9	2004/3	2004/9	2005/3	2005/9
営業活動によるキャッシュ・フロー						
税金等調整前当期(中間)純利益	13,856	6,500	6,652	6,761	12,174	6,508
減価償却費	25,956	12,172	24,658	11,810	23,865	11,567
減損損失						1,213
貸倒引当金の増減額(減少:)	941	1	2	5	7	0
退職給付引当金の増減額(減少:)	259	218	245	4,046	3,947	449
受取利息及び受取配当金	32	16	27	16	29	20
支払利息	6,067	2,576	4,929	1,883	3,562	1,603
繰上弁済手数料			1,983			
持分法による投資利益	106	72	104	87	125	82
固定資産売却益	730	329	722	322	322	
固定資産売却損	226	4	206			
固定資産除却損	2,314	489	2,219	498	1,704	471
投資有価証券売却損	1,021					
投資有価証券評価損		76	76			11
売上債権の増減額(増加:)	4,579	5,009	1,707	0	1,845	2,539
たな卸資産の増減額(増加:)	5,239	1,048	2,014	3,163	4,142	10,279
仕入債務の増減額(減少:)	3,629	3,711	478	3,215	1,434	612
受入敷金保証金の増減額(減少:)	5,582	4,588	9,661	2,085	2,961	1,679
役員賞与の支払額	36	54	54	53	53	67
その他	4,238	5,118	4,663	1,123	2,056	398
小計	40,322	12,104	29,934	17,183	36,402	14,583
利息及び配当金の受取額	67	50	60	51	64	57
利息の支払額	6,163	2,660	5,206	1,876	3,779	1,551
繰上弁済手数料の支払額			1,983			
法人税等の支払額	7,736	639	1,347	2,361	8,115	1,339
営業活動によるキャッシュ・フロー	26,490	8,854	21,457	12,997	24,572	11,750

財務諸表

(単位:百万円)

	2003/3	2003/9	2004/3	2004/9	2005/3	2005/9
投資活動によるキャッシュ・フロー						
定期預金の預入れによる支出	2					
定期預金の払戻しによる収入	367	35	35			
有形固定資産の取得による支出	8,652	8,877	27,748	6,613	19,834	18,405
有形固定資産の売却による収入	2,823	391	2,215	327	327	
投資有価証券の取得による支出	5,140	20	3,882	0	8,159	
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	3,866					
貸付金の回収による収入	0					
その他	1,110	653	1,284	24	146	202
投資活動によるキャッシュ・フロー	15,580	9,123	30,663	6,311	27,812	18,608
財務活動によるキャッシュ・フロー						
短期借入金の純増減額(減少:)	13,554	2,000	11,000	1,000	9,000	
コマーシャル・ペーパーの純増減額(減少:)	2,000		4,000		4,000	
長期借入れによる収入	46,045	23,500	59,300		8,000	18,000
長期借入金の返済による支出	47,798	19,370	64,814	2,885	31,835	8,363
社債の発行による収入	9,300		10,000			
社債の償還による支出					10,000	
長期未払金の返済による支出	1,226	613	11,431			
株式の発行による収入	0				56,548	
配当金の支払額	2,629	2,631	2,631	2,631	2,631	3,285
少数株主への配当金の支払額	0					11
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,863	1,114	5,422	6,516	7,081	6,339
現金及び現金同等物の増減額(減少:)	953	1,384	3,783	169	3,841	518
現金及び現金同等物の期首残高	11,099	10,146	10,146	6,362	6,362	10,203
現金及び現金同等物の期末(中間)残高	10,146	8,762	6,362	6,531	10,203	9,685