



2008年3月期 中間決算 FACT BOOK

2007年11月1日

We create harmony.



NTT都市開発
NTT Urban Development Co.



	(ページ)
決算比較（連結）	1
1. 連結損益計算書	1
2. セグメント別収益・利益	1
3. 連結貸借対照表	2
4. 連結キャッシュフロー計算書	2
経年データ（連結）	3
1. 財務ハイライト	3
2. セグメント情報	4
不動産賃貸事業及び分譲事業データ	5
1. 不動産賃貸事業（単体）データ	5
2. 分譲事業データ	5
財務諸表データ	6
1. 連結貸借対照表	6
2. 連結損益計算書	8
3. 連結株主資本等変動計算書	9
4. 連結キャッシュ・フロー計算書	10

決算比較（連結）



1. 連結損益計算書

（単位：百万円）

	2006/9	2007/9	増減額	増減率(%)
営業収益	55,733	56,604	871	1.6
営業費用	44,265	45,548	1,282	2.9
営業利益	11,467	11,056	△411	△3.6
営業外収益	1,016	1,268	251	24.8
営業外費用	1,873	2,353	480	25.7
経常利益	10,610	9,970	△639	△6.0
特別利益	306	740	434	142.1
特別損失	556	629	73	13.2
税金等調整前 当期純利益	10,360	10,081	△278	△2.7
法人税等	4,121	4,095	△25	△0.6
当期純利益	6,239	5,985	△253	△4.1

主な増減内容

■ 営業収益	
・ 賃貸事業：	+19億円
・ 分譲事業：	+1億円
・ その他：	△10億円
■ 営業費用	
・ 賃貸事業：	+12億円
・ 分譲事業：	+8億円
・ その他：	△8億円

■ 営業外収益	
・ 持分法投資利益：	+2億円
■ 営業外費用	
・ 支払利息の増加：	+4億円

■ 特別利益	
・ 厚生年金基金 代行返上益：	+6億円
■ 特別損失	
・ 固定資産除却損：	+0.7億円

2. セグメント別収益・利益

（単位：百万円）

	2006/9	2007/9	増減額	増減率(%)
営業収益				
不動産賃貸事業	42,330	44,248	1,918	4.5
分譲事業	7,816	7,990	174	2.2
その他の事業	7,198	6,168	△1,030	△14.3
消去又は全社	△1,612	△1,803	△190	—
合計	55,733	56,604	871	1.6
営業利益				
不動産賃貸事業	11,540	12,180	640	5.6
分譲事業	1,126	443	△682	△60.6
その他の事業	607	452	△154	△25.4
消去又は全社	△1,805	△2,020	△214	—
合計	11,467	11,056	△411	△3.6

主な増減内容

■ 不動産賃貸事業	
・ 新規物件（NU-3,4等）の稼働増、 既存物件の賃料更改等による 増収・増益	

■ 分譲事業	
・ 宅地販売の増等により増収 ・ 分譲マンションの引渡し下期 に集中すること等により減益	

■ その他の事業	
・ 前中間期は大口テナント請負工事が あったこと等により、当中間 期は減収・減益	

決算比較（連結）



3. 連結貸借対照表

（単位：百万円）

	2007/3	2007/9	増減額	増減率(%)
流動資産	94,853	113,766	18,913	19.9
固定資産	486,995	514,650	27,655	5.7
資産合計	581,848	628,417	46,568	8.0
流動負債	96,156	85,482	△10,674	△11.1
固定負債	360,522	413,453	52,931	14.7
負債合計	456,679	498,936	42,257	9.3
純資産合計	125,169	129,481	4,311	3.4

連結有利子負債	293,069	349,867	56,797	19.4
---------	---------	---------	--------	------

主な増減内容

■資産	
○流動資産	
・ たな卸資産の増：	+216億円
○固定資産	
・ 投資による増：	+455億円
・ 減価償却費による減：	△114億円

■負債	
○有利子負債の増：	+567億円

■純資産	
・ 当期利益：	+59億円
・ 配当金支払：	△16億円

4. 連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	2006/9	2007/9	増減額
現金及び現金同等物の期首残高	19,503	2,255	△17,248
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,757	△14,408	△16,166
再) 減価償却費	11,734	11,402	△331
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,976	△39,552	△19,576
FCF	△18,218	△53,961	△35,742
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,561	55,151	46,589
現金及び現金同等物の期末残高	9,847	3,445	△6,401

主な内容（当中間期）

■営業活動CF △144億円	
・ 税金等調整前当期純利益：	100億円
・ 減価償却費：	114億円
・ たな卸資産の増：	△216億円
・ 仕入債務の減：	△185億円
・ 法人税等の支払額：	△42億円

■投資活動CF △395億円	
・ 有形固定資産の売却：	72億円
・ 有形固定資産の取得：	△428億円

■財務活動CF 551億円	
・ 借入金等の増：	567億円
・ 配当金の支払：	△16億円

経年データ（連結）



1. 財務ハイライト

	単位	2004/9	2005/9	2006/9	2007/9	2007/3	(予想) 2008/3
営業収益	百万円	45,500	45,946	55,733	56,604	128,215	138,000
営業利益	百万円	8,657	9,561	11,467	11,056	25,091	28,000
経常利益	百万円	6,936	8,204	10,610	9,970	22,938	24,500
当期純利益	百万円	4,087	3,909	6,239	5,985	12,995	14,000
総資産	百万円	465,215	500,154	542,812	628,417	581,848	-
有形固定資産	百万円	396,463	405,379	417,992	461,334	434,753	-
減価償却費	百万円	11,810	11,567	11,734	11,402	23,657	22,758
純資産	百万円	49,235	109,679	120,064	129,481	125,169	-
有利子負債	百万円	274,735	241,421	279,149	349,867	293,069	-
投資額	百万円	3,963	21,472	19,629	45,592	48,595	59,000
1株当たり純資産額	円	93,561.22	166,624.89	182,402.54	39,315.87	38,007.98	-
1株当たり当期純利益	円	7,767.48	5,939.66	9,478.86	1,818.79	3,948.64	4,253.77
自己資本比率	%	10.6	21.9	22.1	20.6	21.5	-
D/Eレシオ	倍	5.6	2.2	2.3	2.7	2.3	2.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ	倍	6.9	7.6	1.1	-	-	-

※1：2006/9より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」等を適用。遡及修正は行っていない。

※2：投資額は、資本的支出及び投資有価証券の取得を含む。

※3：2007/3より1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益は、2007年1月1日付の1株を5株とする株式分割後の発行済株式数（3,291,200株）により算出。遡及修正は行っていない。

経年データ（連結）



2. セグメント情報

（単位：百万円）

	2004/9	2005/9	2006/9	2007/9	2007/3	(予想) 2008/3
営業収益	45,500	45,946	55,733	56,604	128,215	138,000
不動産賃貸事業	36,663	38,062	42,330	44,248	85,312	89,600
分譲事業	4,550	3,721	7,816	7,990	32,680	39,100
その他の事業	5,809	6,082	7,198	6,168	13,524	13,000
消去又は全社	△1,523	△1,919	△1,612	△1,803	△3,301	△3,700
営業費用	36,842	36,384	44,265	45,548	103,124	110,000
不動産賃貸事業	26,933	27,570	30,790	32,067	62,127	64,000
分譲事業	4,466	3,293	6,690	7,547	27,451	33,200
その他の事業	5,608	5,883	6,591	5,716	12,573	12,100
消去又は全社	△164	△362	193	217	971	700
営業利益	8,657	9,561	11,467	11,056	25,091	28,000
不動産賃貸事業	9,730	10,492	11,540	12,180	23,184	25,600
分譲事業	83	427	1,126	443	5,228	5,900
その他の事業	201	199	607	452	951	900
消去又は全社	△1,358	△1,556	△1,805	△2,020	△4,273	△4,400
営業利益率	19.0%	20.8%	20.6%	19.5%	19.6%	20.3%
不動産賃貸事業	26.5%	27.6%	27.3%	27.5%	27.2%	28.6%
分譲事業	1.8%	11.5%	14.4%	5.6%	16.0%	15.1%
その他の事業	3.5%	3.3%	8.4%	7.3%	7.0%	6.9%
資産	465,215	500,154	542,812	628,417	581,848	-
不動産賃貸事業	424,907	433,114	457,995	502,777	480,612	-
分譲事業	13,551	26,363	47,599	108,445	88,606	-
その他の事業	6,810	7,680	6,428	7,154	7,122	-
消去又は全社	19,946	32,996	30,788	10,040	5,507	-
減価償却費	11,810	11,567	11,734	11,402	23,657	22,758
不動産賃貸事業	11,717	11,481	11,641	11,303	23,468	-
分譲事業	1	0	0	1	2	-
その他の事業	1	1	3	6	7	-
消去又は全社	90	84	89	91	179	-
資本的支出	3,962	21,472	19,622	45,383	48,589	-
不動産賃貸事業	3,937	21,363	19,569	45,293	48,466	-
分譲事業	3	-	1	-	4	-
その他の事業	1	1	2	1	20	-
消去又は全社	20	107	48	87	97	-

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	2004/9	2005/9	2006/9	2007/9
オフィス・商業					
収益	百万円	33,664	35,028	39,606	40,630
貸付可能面積	㎡	912,663	1,005,069	1,062,627	1,073,329
再) 転貸	㎡	-	4,925	50,010	58,992
住宅・その他					
収益合計	百万円	2,868	2,895	2,582	3,280
収益合計	百万円	36,533	37,923	42,188	43,910

○空室率の推移表

	2004				2005				2006				2007			(単位：%)
	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	
都心5区	7.0	5.3	4.2	1.7	0.8	0.9	0.8	0.6	4.2	1.9	0.8	0.8	0.9	1.4	0.5	
全国	7.3	6.5	4.8	4.3	3.2	2.6	4.2	2.2	4.3	2.3	2.0	1.9	2.1	1.8	1.4	

2. 分譲事業データ

	2004/9		2005/9		2006/9		2007/9		(単位：百万円・戸・区画)
	戸数・ 区画数	収益	戸数・ 区画数	収益	戸数・ 区画数	収益	戸数・ 区画数	収益	
マンション									
引渡戸数									
首都圏	70	3,696	86	2,991	228	6,588	1	75	
その他の地域	2	121	0	729	7	372	90	3,969	
完成在庫	18	-	13	-	9	-	17	-	
宅地分譲等									
引渡数									
首都圏	5	732	-	-	3	855	164	3,474	
その他の地域	-	-	-	-	-	-	8	471	
完成在庫	-	-	-	-	-	-	3	-	
住宅分譲合計									
引渡数									
首都圏	75	4,428	86	2,991	231	7,443	165	3,549	
その他の地域	2	121	0	729	7	372	98	4,441	
完成在庫	18	-	13	-	9	-	20	-	



1. 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2004/9	2005/9	2006/9	2007/9	2007/3
(資産の部)					
I 流動資産					
1.現金及び預金	6,151	9,305	5,976	1,965	2,057
2.受取手形及び営業未収入金	4,446	3,752	2,214	1,758	6,271
3.たな卸資産	11,238	23,964	46,747	104,402	82,745
4.繰延税金資産	511	1,774	232	938	725
5.その他	3,182	4,330	6,917	4,705	3,053
6.貸倒引当金	△6	△8	△0	△3	△1
流動資産合計	25,523	43,117	62,086	113,766	94,853
II 固定資産					
1.有形固定資産					
(1)建物及び構築物	323,350	331,533	318,860	303,578	312,244
(2)機械装置及び運搬具	-	-	-	-	3,420
(3)土地	59,773	66,484	91,261	150,477	101,723
(4)建設仮勘定	7,378	-	-	-	14,083
(5)その他	5,960	7,361	7,869	7,277	3,281
有形固定資産合計	396,463	405,379	417,992	461,334	434,753
2.無形固定資産	1,922	1,862	1,743	1,776	1,703
3.投資その他の資産					
(1)投資有価証券	11,720	20,369	29,993	20,223	20,422
(2)長期前払費用	23,211	21,947	20,608	19,649	20,070
(3)繰延税金資産	4,859	4,108	3,701	4,827	3,301
(4)その他	1,522	3,374	6,690	6,843	6,749
(5)貸倒引当金	△6	△5	△5	△5	△5
投資その他の資産合計	41,306	49,794	60,989	51,539	50,538
固定資産合計	439,692	457,037	480,725	514,650	486,995
資産合計	465,215	500,154	542,812	628,417	581,848

財務諸表データ



(単位：百万円)

	2004/9	2005/9	2006/9	2007/9	2007/3
(負債の部)					
I 流動負債					
1.支払手形及び営業未払金	2,741	3,910	5,218	3,151	21,714
2.短期借入金	53,380	63,515	15,000	94	7,842
3.1年以内返済予定の長期借入金	-	-	14,318	34,607	26,261
4.1年以内償還予定の社債	10,000	5,000	11,800	5,000	9,300
5.未払法人税等	-	-	-	-	4,193
6.コマーシャルペーパー	-	-	-	10,000	-
7.その他	23,235	24,709	22,142	32,629	26,845
流動負債合計	89,357	97,135	68,480	85,482	96,156
II 固定負債					
1.社債	31,800	26,800	15,000	29,992	32,992
2.長期借入金	175,554	146,106	223,030	270,172	216,673
3.退職給付引当金	4,770	5,119	5,336	5,104	5,231
4.役員退職慰労引当金	197	201	182	33	203
5.受入敷金保証金	114,205	115,022	110,463	107,904	105,230
6.その他	6	5	254	244	191
固定負債合計	326,534	293,256	354,267	413,453	360,522
負債合計	415,892	390,392	422,747	498,936	456,679
(純資産の部)					
I 株主資本					
1.資本金	26,320	48,760	48,760	48,760	48,760
2.資本剰余金	0	34,109	34,109	34,109	34,109
3.利益剰余金	22,808	26,453	36,814	46,265	41,925
II その他有価証券評価差額金	106	355	296	260	296
III 少数株主持分	87	83	83	84	77
資本合計	49,235	109,679	-	-	-
純資産合計	-	-	120,064	129,481	125,169
負債、純資産合計	465,215	500,154	542,812	628,417	581,848



2. 連結損益計算書

(単位：百万円)

	2004/9	2005/9	2006/9	2007/9	2007/3
I 営業収益	45,500	45,946	55,733	56,604	128,215
II 営業原価	32,776	31,506	39,010	40,208	91,781
営業総利益	12,723	14,440	16,722	16,396	36,433
III 販売費及び一般管理費	4,066	4,878	5,254	5,340	11,342
営業利益	8,657	9,561	11,467	11,056	25,091
IV 営業外収益					
1. 受取利息	0	0	5	3	11
2. 受取配当金	16	20	34	20	44
3. 受取分担金	-	134	28	4	39
4. 固定資産受贈益	-	-	26	0	32
5. 持分法による投資利益	87	82	875	1,144	1,624
6. その他	85	36	46	95	97
営業外収益計	190	274	1,016	1,268	1,850
V 営業外費用					
1. 支払利息	1,883	1,603	1,847	2,332	3,794
2. その他	26	28	26	21	208
営業外費用計	1,910	1,631	1,873	2,353	4,003
経常利益	6,936	8,204	10,610	9,970	22,938
VI 特別利益					
1. 固定資産売却益	322	-	306	76	306
2. 厚生年金基金代行返上益	-	-	-	664	-
特別利益計	322	-	306	740	306
VII 特別損失					
1. 固定資産除却損	498	471	556	629	1,432
2. 減損損失	-	1,213	-	-	-
3. その他	-	11	-	-	-
特別損失計	498	1,696	556	629	1,432
税金等調整前中間（当期）純利益	6,761	6,508	10,360	10,081	21,812
法人税、住民税及び事業税	4,609	3,415	3,139	5,803	7,929
法人税等調整額	△1,940	△824	979	△1,714	885
少数株主利益	4	7	2	7	2
中間（当期）純利益	4,087	3,909	6,239	5,985	12,995



3. 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	2004/9	2005/9	2006/9	2007/9	2007/3
株主資本					
資本金					
期首残高	26,320	48,760	48,760	48,760	48,760
期末残高	26,320	48,760	48,760	48,760	48,760
資本剰余金					
期首残高	0	34,109	34,109	34,109	34,109
期末残高	0	34,109	34,109	34,109	34,109
利益剰余金					
期首残高	21,405	25,903	32,299	41,925	32,299
剰余金の配当	△2,631	△3,291	△1,645	△1,645	△1,645
役員賞与	△53	△67	△78	-	△78
中間配当	-	-	-	-	△1,645
中間（当期）純利益	4,087	3,909	6,239	5,985	12,995
期末残高	22,808	26,453	36,814	46,265	41,925
評価・換算差額等					
期首残高	202	236	526	296	526
期末残高	106	355	296	260	296
少数株主持分					
期首残高	83	88	80	77	80
期末残高	87	83	83	84	77

※1：2004/9、2005/9については、連結剰余金計算書の数値を連結株主資本等変動計算書として記載。



4. 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	2004/9	2005/9	2006/9	2007/9	2007/3
I 営業活動によるキャッシュ・フロー					
税金等調整前中間(当期)純利益	6,761	6,508	10,360	10,081	21,812
減価償却費	11,810	11,567	11,734	11,402	23,657
減損損失	-	1,213	-	-	-
貸倒引当金の増減額 (減少:△)	5	0	△ 2	1	△ 0
退職給付引当金の増減額 (減少:△)	4,046	449	251	△126	146
受取利息及び受取配当金	△16	△20	△ 39	△24	△ 55
支払利息	1,883	1,603	1,847	2,332	3,794
持分法による投資利益	△87	△82	△ 875	△1,144	△1,624
固定資産売却益	△322	-	△306	△76	△306
固定資産除却損	498	471	556	629	1,432
投資有価証券評価損	-	11	-	-	-
売上債権の増減額 (増加:△)	△0	2,539	3,960	4,513	△97
社債発行費償却額	-	-	-	-	7
たな卸資産の増減額 (増加:△)	△3,163	△ 10,279	△6,301	△21,656	△42,281
仕入債務の増減額 (減少:△)	△3,215	△ 612	△8,055	△18,563	8,439
受入敷金保証金の増減額 (減少:△)	△2,085	1,679	△6,061	2,679	△9,514
役員賞与の支払額	△53	△67	△78	-	△78
その他	1,123	△398	1,941	893	1,598
小計	17,183	14,583	8,930	△9,055	6,930
利息及び配当金の受取額	51	57	202	1,134	1,561
利息の支払額	△1,876	△ 1,551	△1,549	△2,264	△3,575
法人税等の支払額	△2,361	△ 1,339	△5,825	△4,222	△9,992
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,997	11,750	1,757	△14,408	△5,076

財務諸表データ



(単位：百万円)

	2004/9	2005/9	2006/9	2007/9	2007/3
II 投資活動によるキャッシュ・フロー					
有形固定資産の取得による支出	△ 6,613	△18,405	△ 21,186	△42,866	△43,117
有形固定資産の売却による収入	327	-	1,065	4,191	1,068
投資有価証券の取得による支出	△ 0	-	△6	△2,909	△6
投資有価証券の売却による収入	-	-	103	-	125
投資有価証券の払戻による収入	-	-	-	2,335	8,950
その他	△24	△ 202	48	△304	△15
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,311	△ 18,608	△ 19,976	△39,552	△32,995
III 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:△）	△1,000	-	△19,500	△7,748	△26,657
コマーシャル・ペーパーの純増減額（減少:△）	-	-	-	10,000	-
長期借入れによる収入	-	18,000	51,000	65,000	67,750
長期借入金の返済による支出	△2,885	△ 8,363	△ 21,293	△3,154	△32,457
社債の発行による収入	-	-	-	-	22,984
社債の償還による支出	-	-	-	△7,300	△7,500
配当金の支払額	△2,631	△ 3,285	△ 1,644	△1,645	△3,290
少数株主への配当金の支払額	-	△11	-	-	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,516	6339	8,561	55,151	20,823
IV 現金及び現金同等物の増減額（減少:△）	169	△518	△9,656	1,190	△17,248
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,362	10,203	19,503	2,255	19,503
VI 現金及び現金同等物の期末残高	6,531	9,685	9,847	3,445	2,255