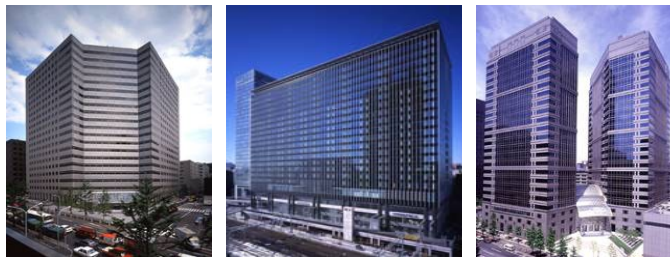




2 0 0 7 年 3 月 期 期 末 決 算 概 況

2 0 0 7 年 5 月
N T T 都 市 開 発 株 式 会 社



We create harmony .  **NTT都市開発**
NTT Urban Development Co.

Copyright © 2005 NTT Urban Development Co. All rights reserved.



I . 2007年3月期期末決算概要

I - 1. 2007年3月期 決算業績ハイライト

業績及び損益状況

- ◆ 当期における連結営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益は、前年度実績に対しても、業績予想に対しても『増収』・『増益』。
- ◆ 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益ともに『過去最高』。

(単位:百万円)

区 分	2007年3月期 決算	対前年増減 (増減率)	対業績予想 (達成率)	2006年3月期 決算	2007年3月期 業績予想
営業収益	128,215	17,382(15.7%)	1,215(101.0%)	110,833	127,000
(営業費用)	103,124	14,007(15.7%)	—	89,116	—
営業利益	25,091	3,374(15.5%)	791(103.3%)	21,716	24,300
営業外収益	1,850	1,263(215.5%)	—	586	—
営業外費用	4,003	46 (1.2%)	—	3,956	—
経常利益	22,938	4,591(25.0%)	638(102.9%)	18,346	22,300
特別利益	306	△3,800(△92.5%)	—	4,107	—
特別損失	1,432	△1,855(△56.4%)	—	3,287	—
(法人税等)	8,816	1,051(13.5%)	—	7,765	—
当期純利益	12,995	1,594(14.0%)	595(104.8%)	11,401	12,400

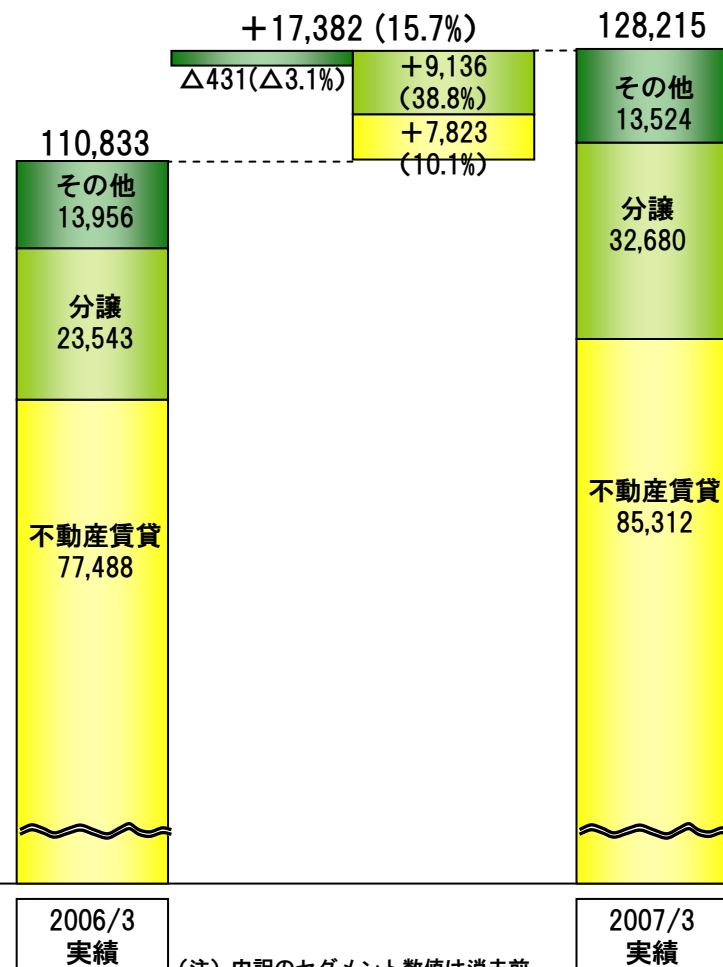
(注) 業績予想は、2007年3月期中間決算発表時点(2006年11月1日)の数値。

I-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収益増により、増収(+10.1%)・増益(+17.3%)。
- ◆ 分譲事業についても、引渡し戸数の増加により、増収(+38.8%)、増益(+16.1%)。

営業収益

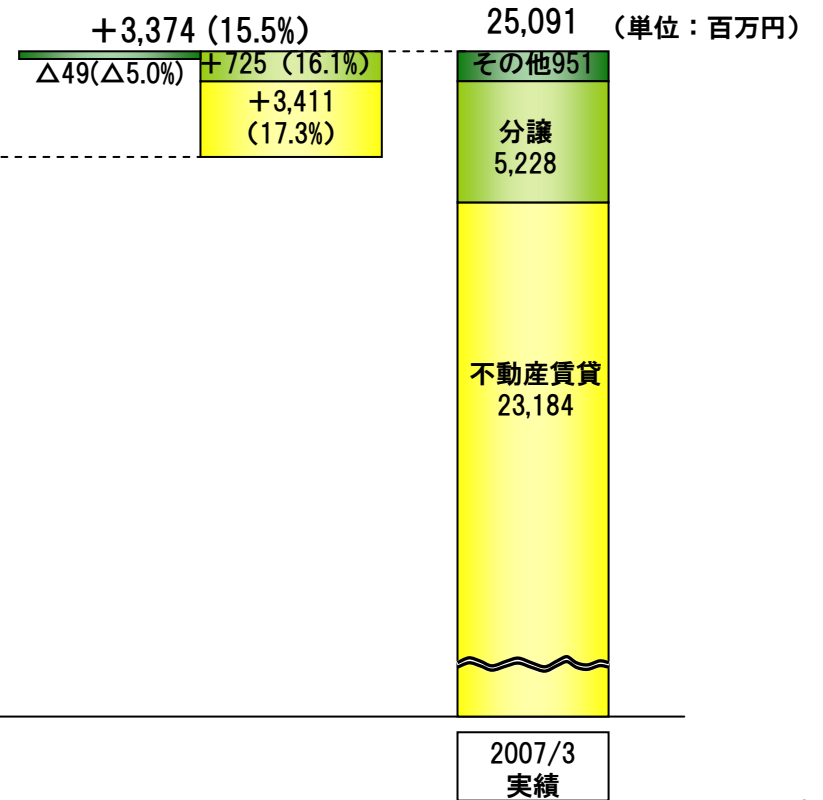
(単位：百万円)



営業利益率

	2006/3 実績	2007/3 実績
不動産賃貸	25.5%	27.2%
分譲	19.1%	16.0%
その他	7.2%	7.0%
計	19.6%	19.6%

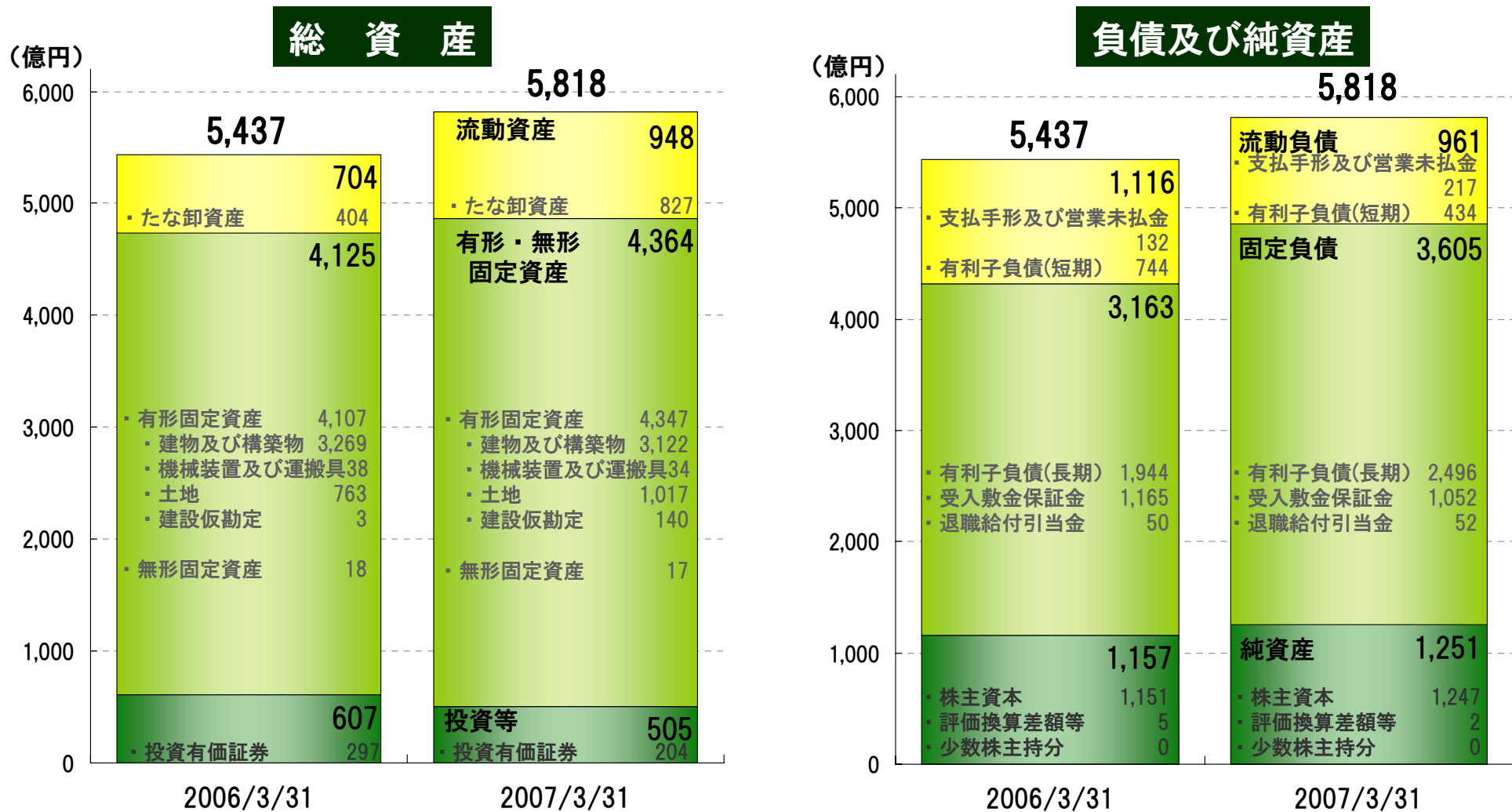
営業利益



(注) 内訳のセグメント数値は消去前

I-3. B/Sの状況

- ◆ 総資産は、設備投資(485億円)やたな卸資産(分譲用不動産の仕入れ)の増(+422億円)等により、380億円の増。
- ◆ 負債については、有利子負債の増(+241億円)等により、286億円の増。

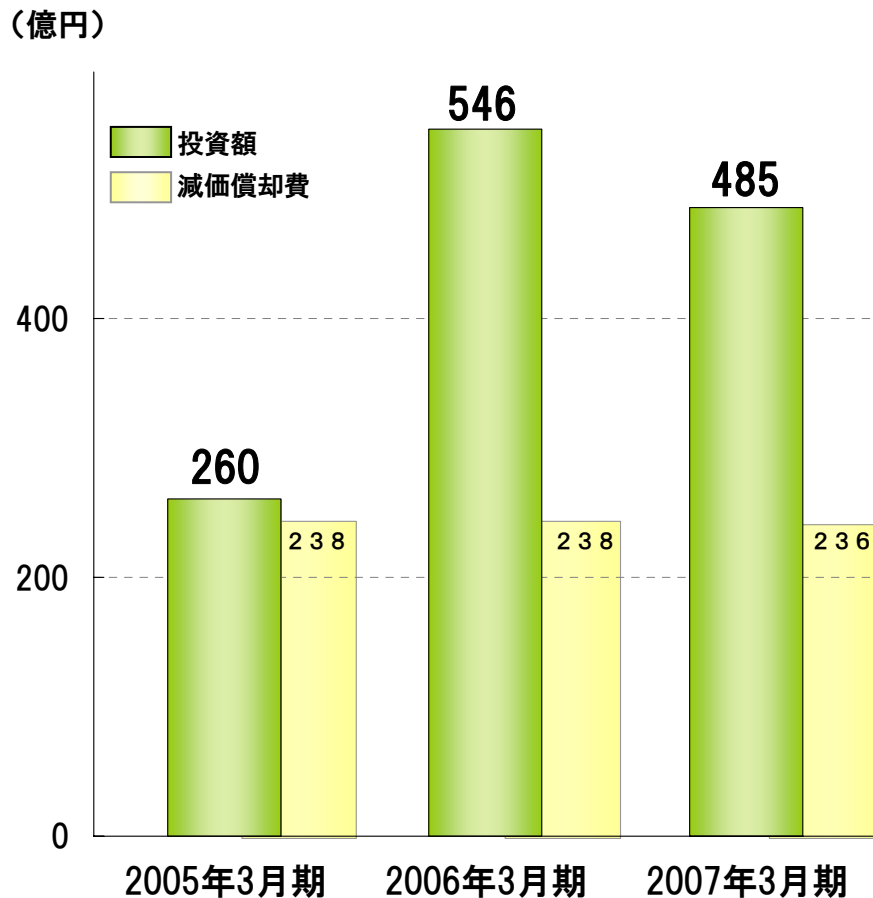


* 2006年3月末の「純資産合計」は、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」等の適用前の「資本の部」及び「少数株主持分の金額」の合計額を記載。

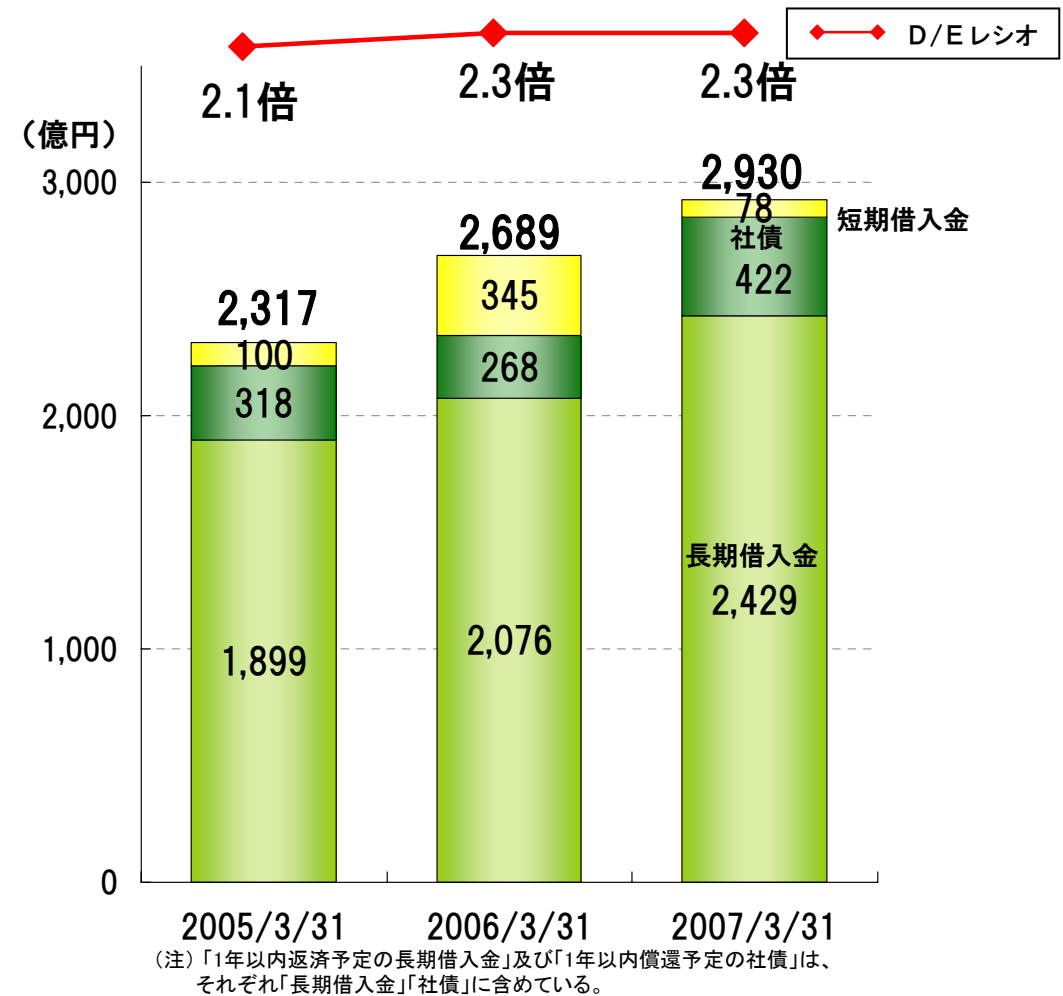
I - 4. 投資及び有利子負債の状況

- ◆ 投資額は485億円であり、主な内訳は「四条烏丸」114億円、大手町再開発95億円、「UD御堂筋ビル」41億円、等。
- ◆ 連結有利子負債の残高は2,930億円と、前期末に比べて241億円の増。D/Eレシオは、2.3倍。

投資の状況



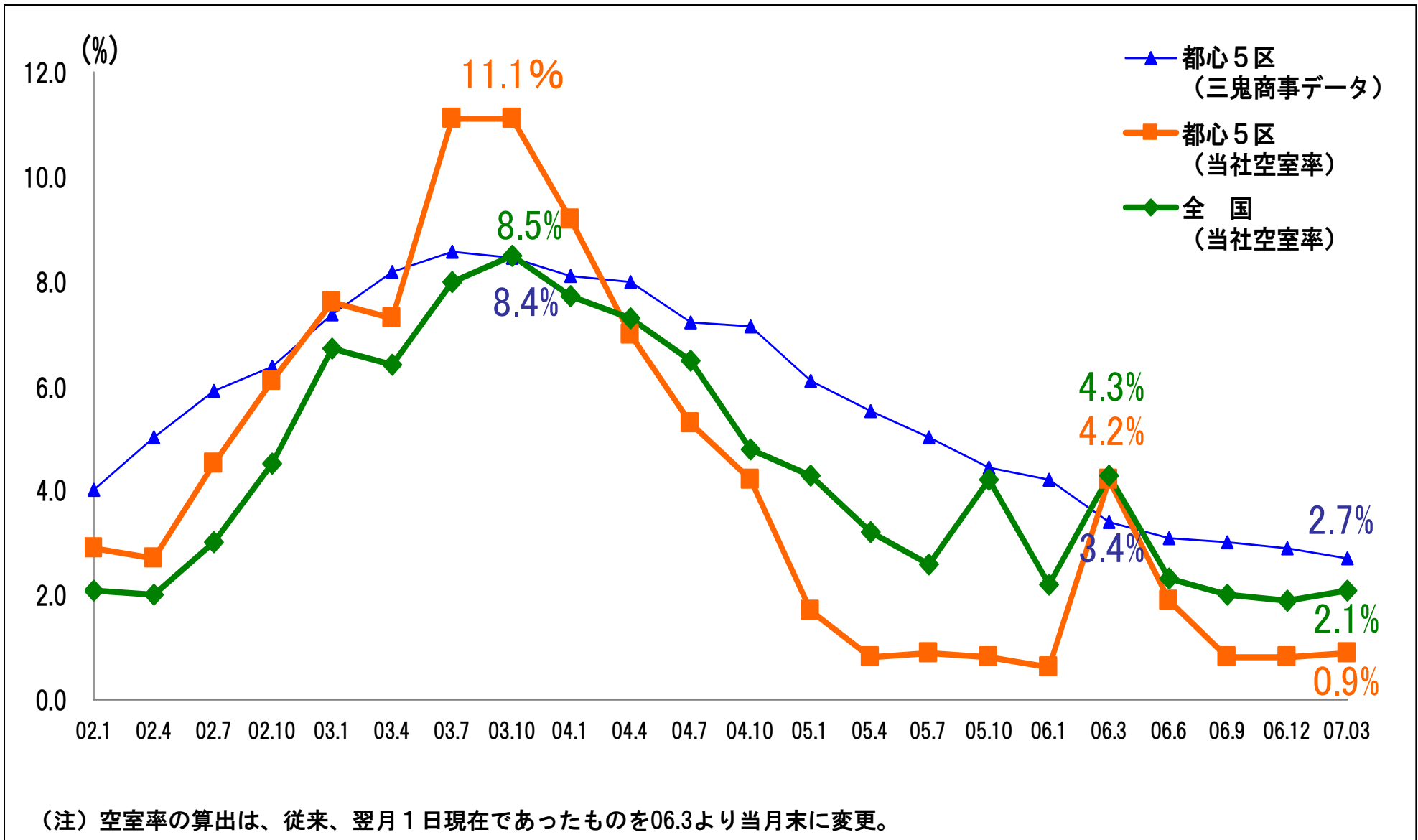
連結有利子負債の状況



I-5. キャッシュ・フローの状況

区 分	(単位:百万円)		
	2007年3月期 決算	2006年3月期 決算	対前年増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,076	22,243	△27,320
(再掲) 税金等調整前当期純利益	21,812	19,166	2,646
(再掲) 減価償却費	23,657	23,828	△170
(再掲) たな卸資産の増減額 (△:増加)	△42,281	△25,108	△17,172
(再掲) 仕入債務の増減額 (△:減少)	8,439	8,751	△311
(再掲) 法人税等の支払額	△9,992	△2,875	△7,117
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,995	△45,157	12,162
(再掲) 有形固定資産の取得による支出	△43,117	△43,936	818
フリー・キャッシュ・フロー	△38,072	△22,913	△15,158
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,823	32,214	△11,390
(再掲) 借入金等の増減額 (△:減少)	24,119	37,157	△13,038
(再掲) 配当金の支払	△3,290	△4,931	1,641
現金及び現金同等物の期末残高	2,255	19,503	△17,248

I - 6. 空室率の状況



I-7. 主な経営指標

区 分	2007年3月期	2006年3月期
NOI (単体)	50,387百万円	47,237百万円
自己資本利益率 (ROE)	10.8%	10.1%
配当性向	25.3%	29.1%
純資産配当率 (DOE)	2.7%	2.9%
自己資本比率	21.5%	21.3%
D/E レシオ	2.3倍	2.3倍

※1 上記、経営指標は、NOIを除き全て連結ベース。

※2 経営指標の算定式は以下のとおり。

NOI=(不動産賃貸事業)営業総利益+減価償却費、ROE=当期純利益÷期中平均自己資本、DOE=配当額÷期中平均純資産、配当性向=配当額÷当期純利益
自己資本比率=期末自己資本÷期末総資産、D/Eレシオ=期末有利子負債÷自己資本

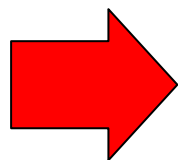
Ⅱ. 2008年3月期通期業績予想 及び各種施策の取組状況

Ⅱ－1. 2008年3月期 業績予想（連結ベース）

◆ 好調な不動産マーケットを背景に、2008年3月期も積極的な事業運営に取り組む。

（単位：億円）

区 分	2007年3月期 決 算	2008年3月期 業績予想	増減額	増減率
営 業 収 益	1,282	1,380	+97	+7.6%
営 業 利 益	250	280	+29	+11.6%
経 常 利 益	229	245	+15	+6.8%
当 期 純 利 益	129	140	+10	+7.7%



収益・利益とも2007年3月期に続き、更に『過去最高』の数値を目指す。

Ⅱ－２． 2008年3月期 業績予想（セグメント別）

◆ 不動産賃貸事業、分譲事業ともに増収増益を確保。

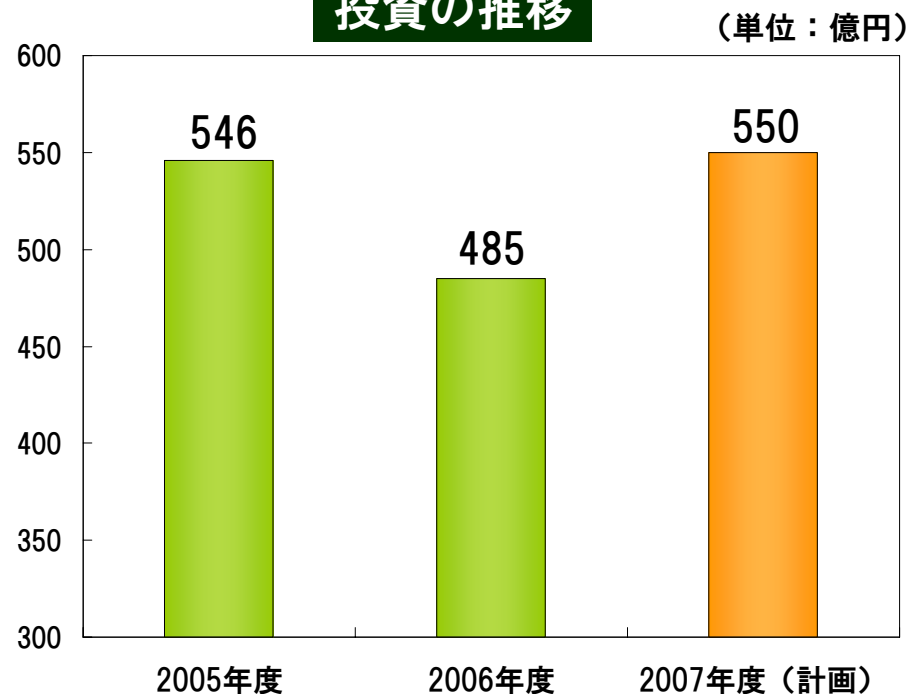
（単位：億円）

区 分	2007年3月期 決 算	2008年3月期 業績予想	増減額	増減率
営 業 収 益	1,282	1,380	+97	+7.6%
不動産賃貸事業	853	896	+42	+5.0%
分 譲 事 業	326	391	+64	+19.6%
そ の 他 事 業	135	130	△5	△3.9%
営 業 利 益	250	280	+29	+11.6%
不動産賃貸事業	231	256	+24	+10.4%
分 譲 事 業	52	59	+6	+12.9%
そ の 他 事 業	9	9	△0	△5.4%

Ⅱ－3．開発事業

- ◆ 大阪駅北地区プロジェクトへの参画等もあり、2007年度は投資水準は550億円に増加。

投資の推移



D/Eレシオ	2005年度	2006年度	2007年度 (計画)
D/Eレシオ	2.3倍	2.3倍	2.56倍

投資額等の増加により、D/Eレシオは一時的に上昇

2006年度

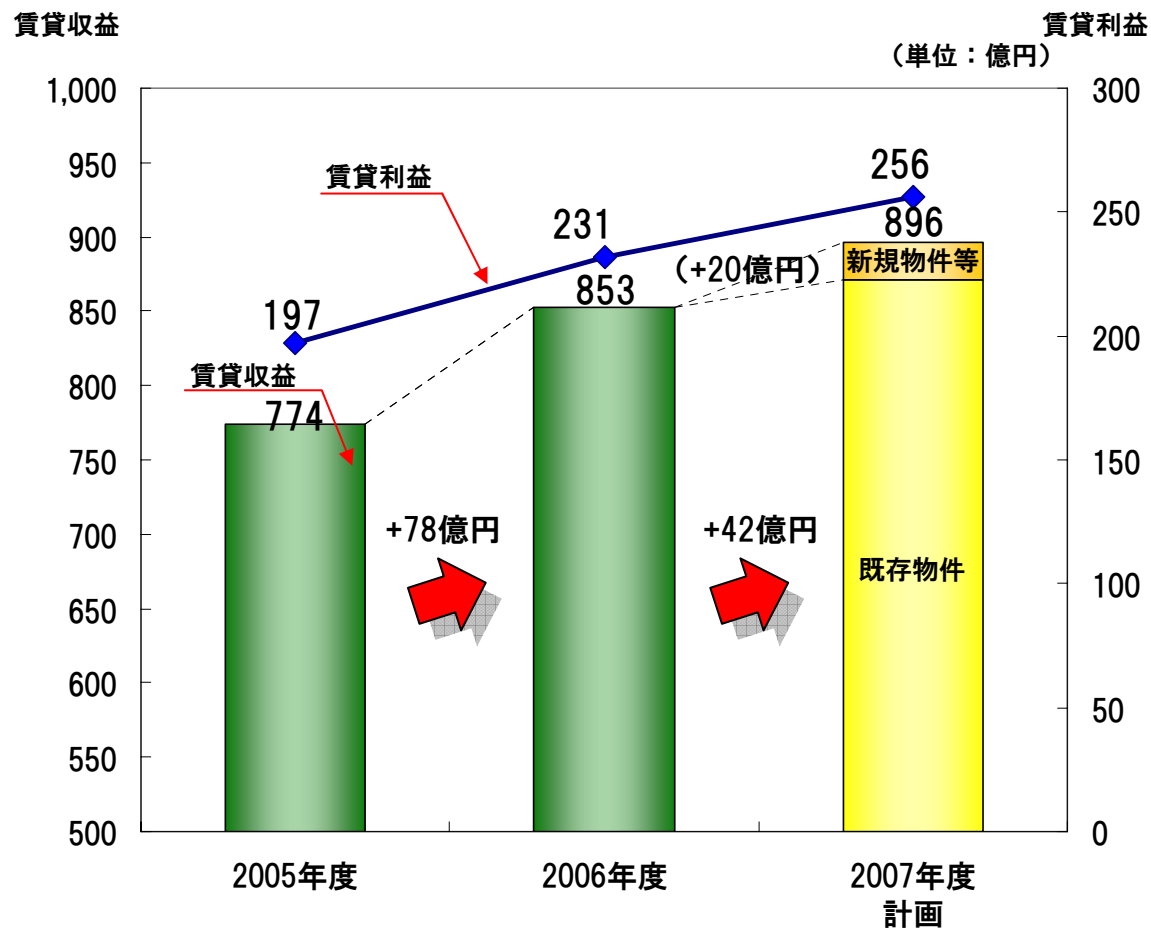
- ◆ 京都四条烏丸
- ◆ 大手町連鎖型再開発 (第一次再開発)
- ◆ NTT西日本からの不動産取得
- ◆ UD御堂筋ビル及び隣地の一部持分取得
- ◆ テルウェル横浜ビル
- ◆ 大阪駅北口(北ヤード) A・B・Cブロック等

2007年度

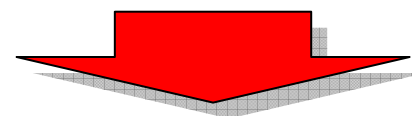
- ◆ 大阪駅北口(北ヤード) A・B・Cブロック
- ◆ 大手町連鎖型再開発 (第一次再開発)等

Ⅱ－４．不動産賃貸事業

◆ 既存ビルの市場動向に応じた賃料改定、空室の解消、オンバランスのSPCにおける賃料収入の増 等



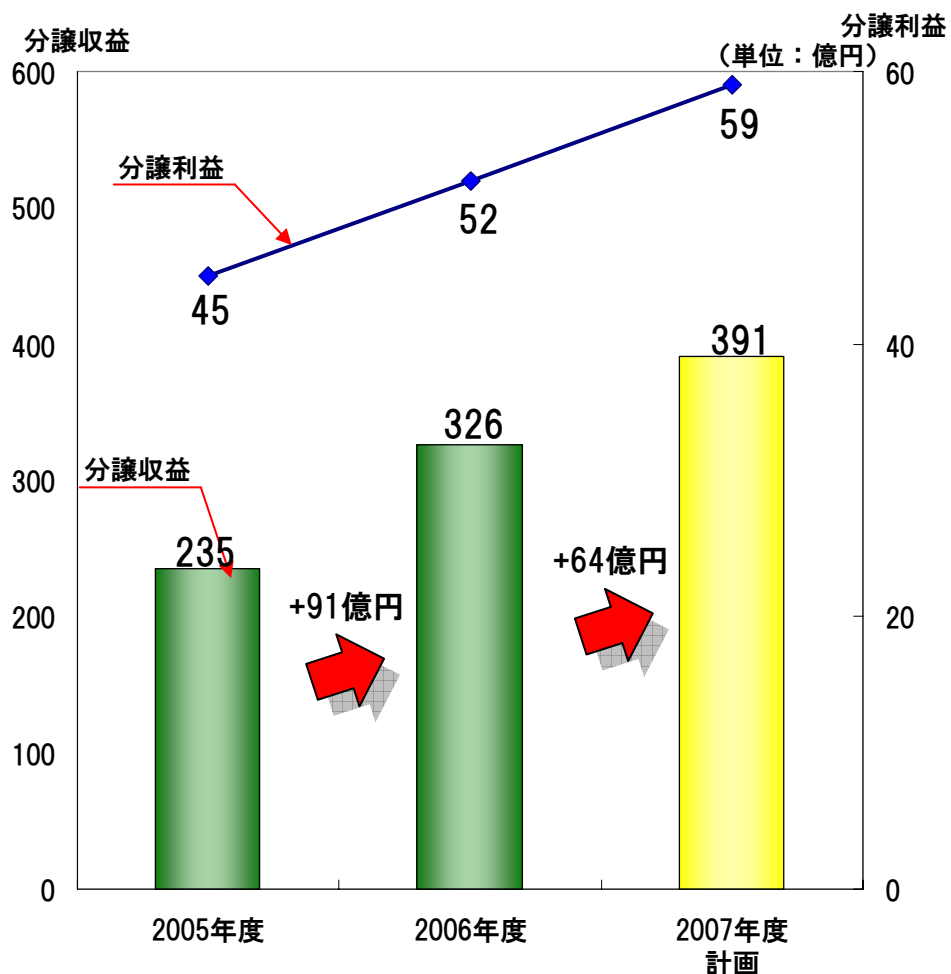
既存物件・新規物件ともに、
前年度の業績を上回って推移



稼働率の改善を図りつつ、市場
動向に合せた賃料改定等により
既存賃貸収益の拡大を図るとと
もに、新たにSPCにおける賃
料収益等が増収に寄与。

Ⅱ-5. 分譲事業

◆ ウェリスブランドの確立に向け、更なる量的拡大を目指す。



分譲マンション戸数 566戸 670戸 約750戸

2007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
ウェリス麻布狸穴	東京都港区	37	100.0%
パークハウス三番町	東京都千代田区	67	30.0%
ウェリスガーデン浦和岸町	埼玉県さいたま市	40	60.0%
ウェリス上本町ローレルタワー	大阪府大阪市	267	60.0%
ウェリス・ジオ千里佐竹台	大阪府吹田市	163	65.0%

2007年度のプロジェクトの状況

- 用地取得及び開発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、宅地分譲・一括（一棟）売却等、土地の特性に合わせた多種多様な手法を活用し、売上目標を確保



ウェリス上本町ローレルタワー



ウェリス麻布狸穴

◆市場動向に応じた賃料改定への取組み及び開発案件・分譲案件の積極的な推進

◆NTTグループへの不動産ソリューション強化

- ・NTTグループの不動産の最有効利活用に向けた提案営業の推進
- ・ファンドスキームの活用等最適ソリューション提案を実施するための社内体制の強化
- ・賃貸マンションの積極的な開発
- ・新設した西日本BS等PM子会社におけるプロパティマネジメント事業の拡大

◆マネジメントインフラの強化

- ・内部統制（J-SOX）の確立に向けた体制の整備（内部統制文書化対応室を新設）
⇒ 業務プロセスの文書化等を通じBPRへの展開等を図り、企業価値向上を目指す
- ・新卒採用の開始に伴う育成プログラムの構築