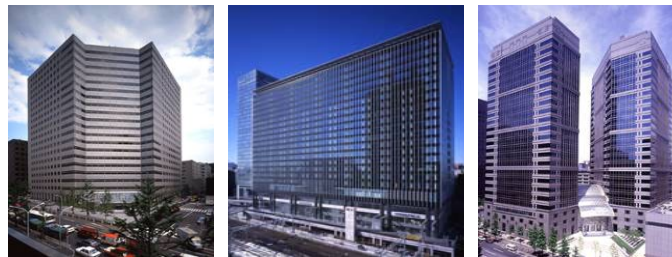




2 0 0 8 年 3 月 期 中 間 決 算 概 況

2 0 0 7 年 1 1 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.

1. 2008年3月期 中間決算業績ハイライト

業績及び損益状況

- ◆ 当中間期における連結営業収益は、対前年度実績・対中間業績予想ともに増収。
- ◆ 営業利益、経常利益及び中間純利益は、対前年度実績では減益、対中間業績予想では増益。
- ◆ 通期業績予想の修正は行わないが、投資計画については、550億円から590億円に増額修正。

(単位:百万円)

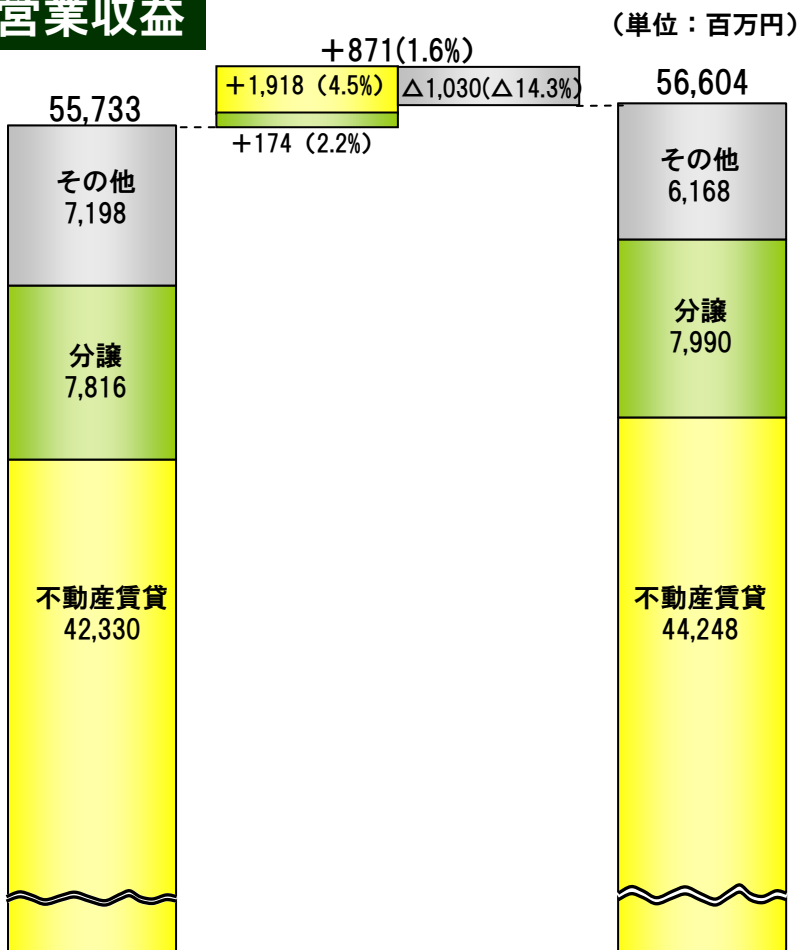
区 分	2008年3月期 中間決算	2007年3月期 中間決算	対前年増減 (増減率)	2008年3月期 中間業績予想 (達成率)	2008年3月期 通期業績予想 (進捗率)
営業収益	56,604	55,733	871 (1.6%)	56,100 (100.9%)	138,000 (41.0%)
(営業費用)	45,548	44,265	1,282 (2.9%)	—	—
営業利益	11,056	11,467	△411 (△3.6%)	10,700 (103.3%)	28,000 (39.5%)
営業外収益	1,268	1,016	251 (24.8%)	—	—
営業外費用	2,353	1,873	480 (25.7%)	—	—
経常利益	9,970	10,610	△639 (△6.0%)	9,100 (109.6%)	24,500 (40.7%)
特別利益	740	306	434 (142.1%)	—	—
特別損失	629	556	73 (13.2%)	—	—
(法人税等)	4,095	4,121	△25 (△0.6%)	—	—
中間(当期)純利益	5,985	6,239	△253 (△4.1%)	5,300 (113.5%)	14,000 (43.0%)

(注) 中間業績予想は、2008年3月期決算発表時点(2007年5月9日)の数値。

2. セグメント情報（営業収益・営業利益）

- ◆ 不動産賃貸事業は、新規物件の稼働増や既存物件の賃料更改等により、増収(+4.5%)・増益(+5.6%)。
- ◆ 分譲事業は、宅地販売の増があったこと等から増収(+2.2%)となったものの、分譲マンションの引渡し下期に集中すること等により、当中間期では、減益(△60.6%)。
- ◆ その他の事業は、昨年度、大口のテナント請負工事があったこと等により、減収(△14.3%)・減益(△25.4%)。

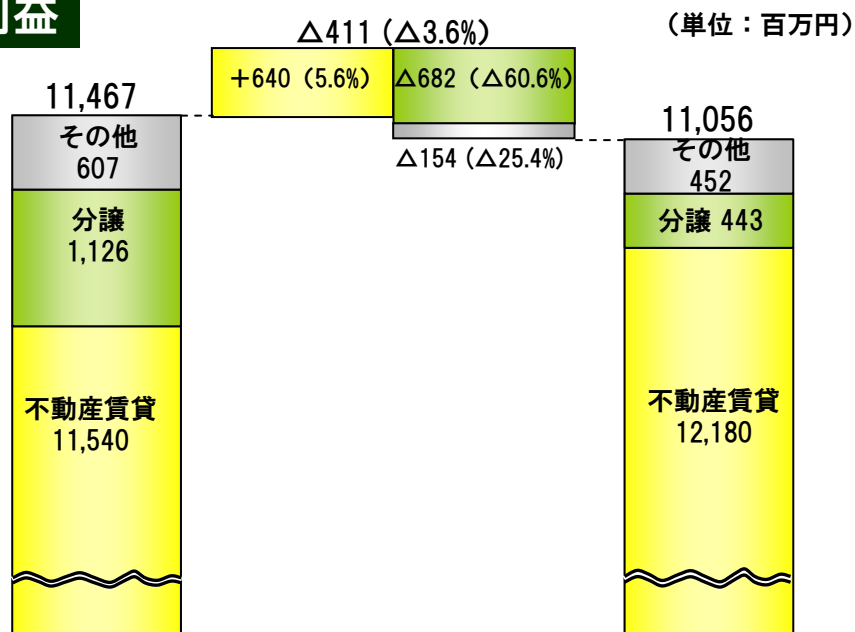
営業収益



営業利益率

	2007/3 中間実績		2008/3 中間実績
不動産賃貸	27.3%	+0.3%	27.5%
分譲	14.4%	△8.9%	5.6%
その他	8.4%	△1.1%	7.3%
計	20.6%	△1.0%	19.5%

営業利益



2007/3
中間実績

(注) 内訳のセグメント数値は消去前

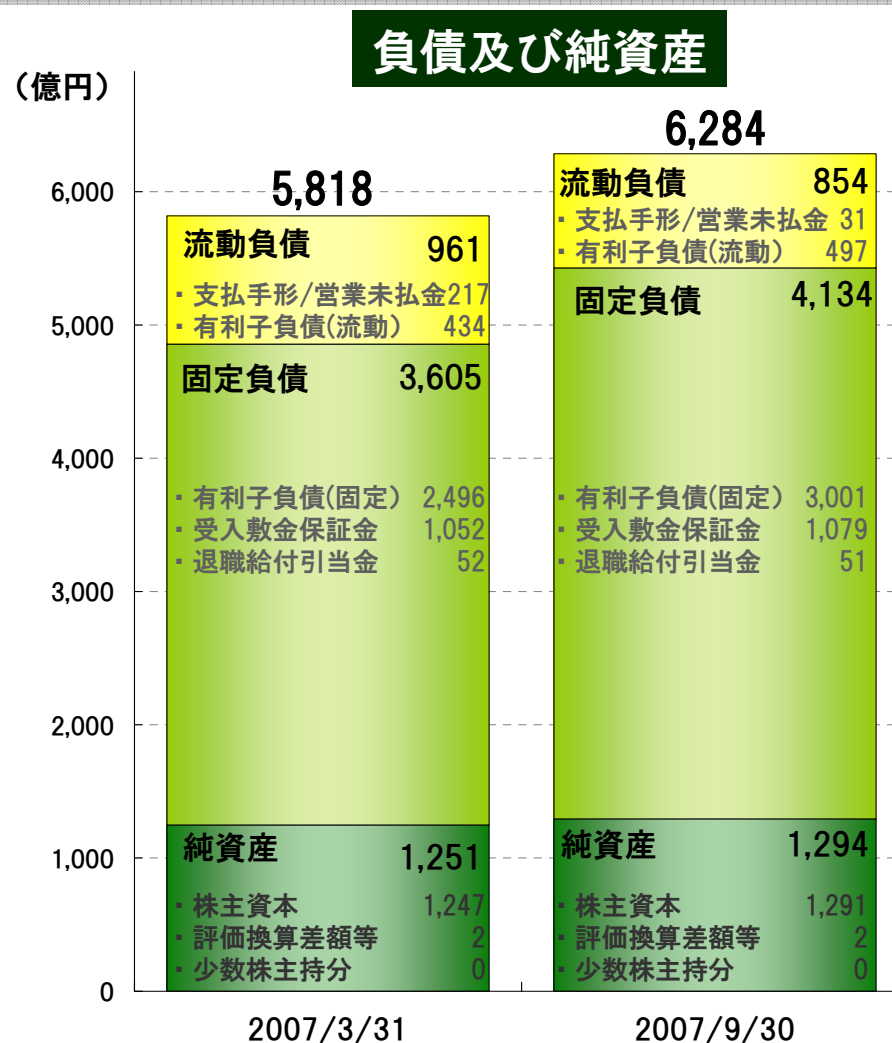
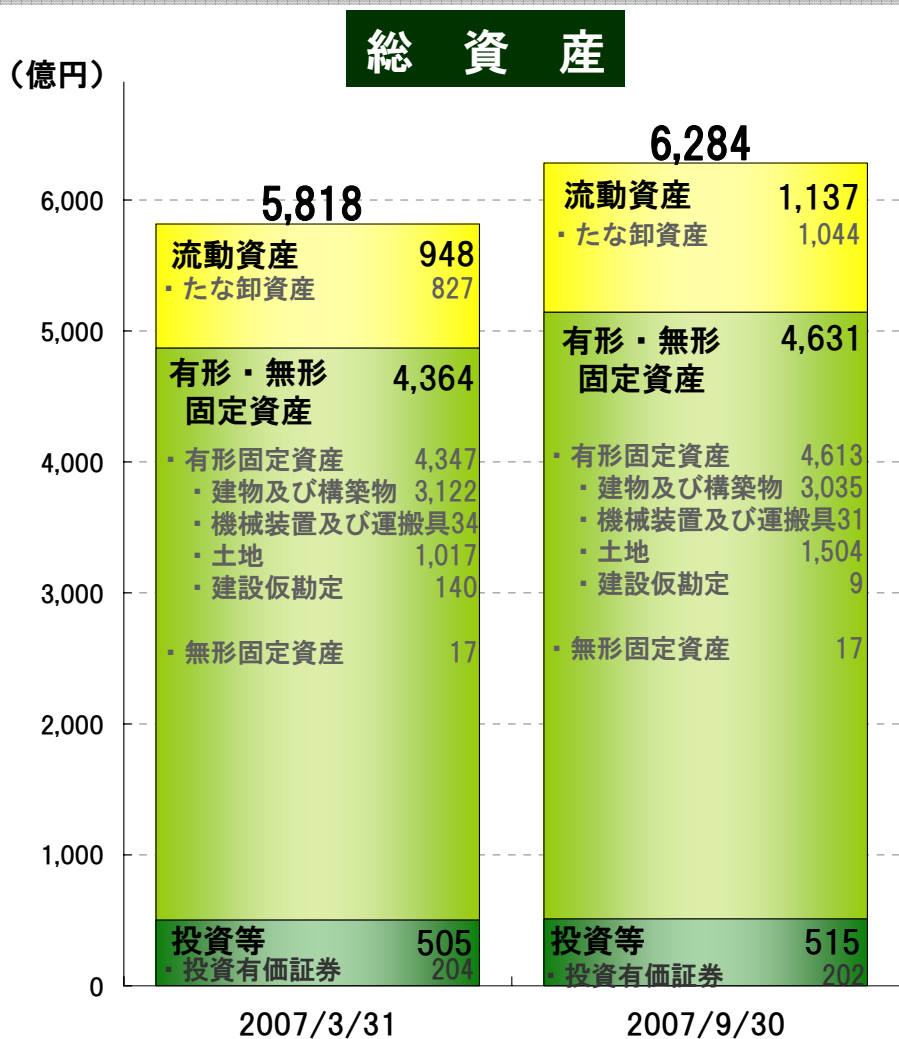
2008/3
中間実績

2007/3
中間実績

2008/3
中間実績

3. B/Sの状況

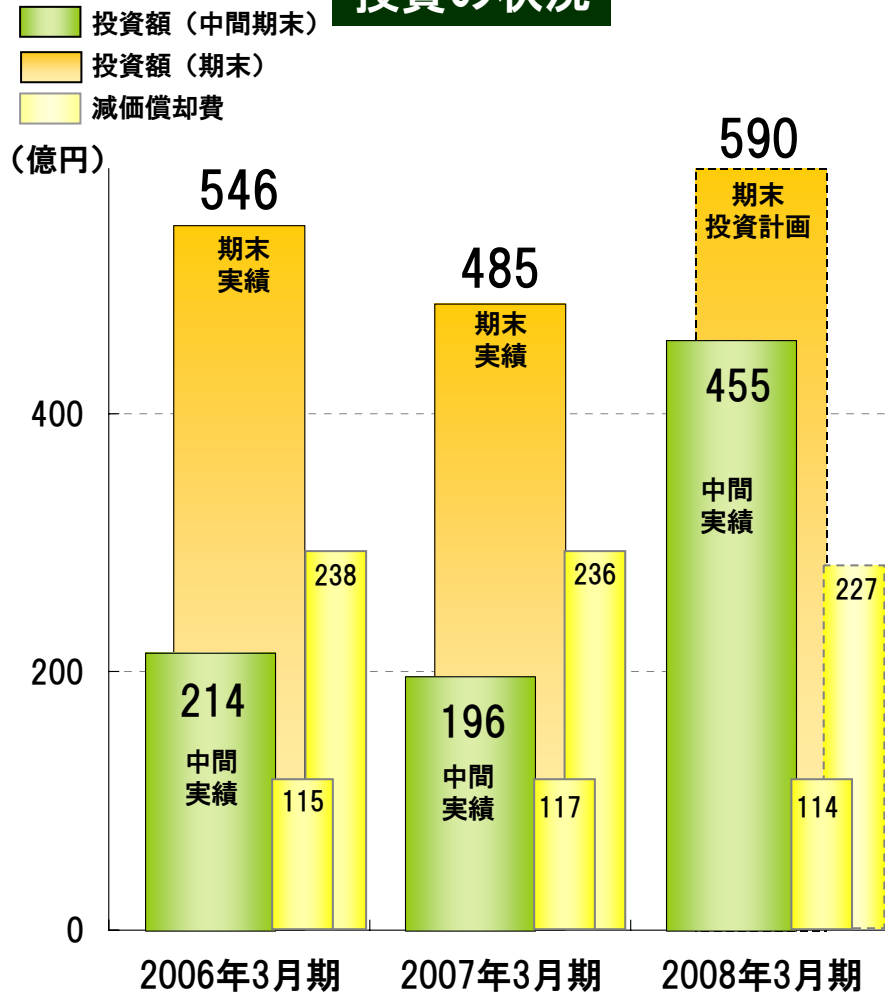
- ◆ 総資産は、投資(455億円)を積極的に行ったことや、棚卸資産(分譲用不動産の仕入れ)の増(+216億円)等により増加した一方、減価償却費(△114億円)等により減少し、全体で465億円の増。
- ◆ 負債については、営業未払金等が減少(△185億円)したものの、有利子負債が増加(+567億円)し、全体で422億円の増。
- ◆ 純資産については、中間純利益(59億円)及び配当金支払(16億円)により、43億円の増。



4. 投資及び有利子負債の状況

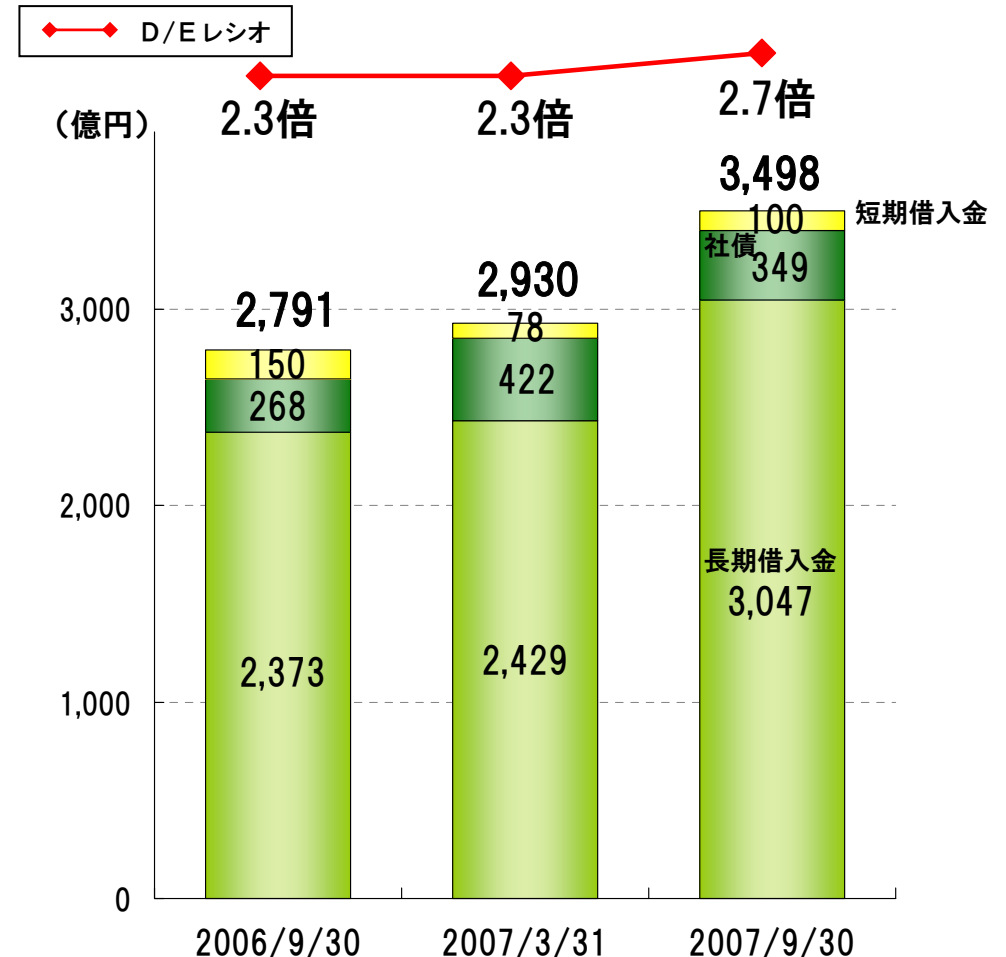
- ◆ 投資額(455億円)の主な内訳は「大阪駅北地区先行開発プロジェクト」314億円、「大手町第一次再開発」97億円等。
- ◆ 連結有利子負債の残高は前期末に比べて567億円増の3,498億円。
- ◆ D/E レシオは2.7倍。(当期末のD/E レシオは、2.6倍)

投資の状況



(注) UDファンド第2特定目的会社への出資額27億円については、2008年3月期の年度投資実績においては連結消去されることから、2008年3月期中間時点での投資実績には含んでいない。

連結有利子負債の状況



(注) 短期借入金には、「コマーシャル・ペーパー」を含む。

5. キャッシュ・フローの状況

区 分	(単位:百万円)		
	2008年3月期 中間決算	2007年3月期 中間決算	対前年増減
現金及び現金同等物の期首残高	2,255	19,503	△17,248
営業活動によるキャッシュ・フロー	△14,408	1,757	△16,166
(再掲) 税金等調整前当期純利益	10,081	10,360	△278
(再掲) 減価償却費	11,402	11,734	△331
(再掲) たな卸資産の増減額 (△:増加)	△21,656	△6,301	△15,354
(再掲) 仕入債務の増減額 (△:減少)	△18,563	△8,055	△10,507
(再掲) 法人税等の支払額	△4,222	△5,825	1,602
投資活動によるキャッシュ・フロー	△39,552	△19,976	△19,576
(再掲) 有形固定資産の取得による支出	△42,866	△21,186	△21,679
フリー・キャッシュ・フロー	△53,961	△18,218	△35,742
財務活動によるキャッシュ・フロー	55,151	8,561	46,589
(再掲) 借入金等の増減額 (△:減少)	56,797	10,206	46,590
(再掲) 配当金の支払	△1,645	△1,644	0
現金及び現金同等物の期末残高	3,445	9,847	△6,401

6. 空室率の状況

