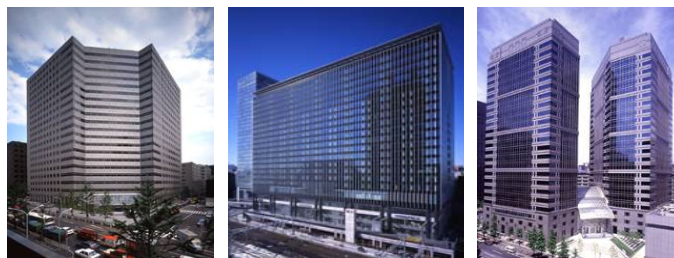


2 0 0 7 年 3 月 期 中 間 決 算 概 況

2006年11月
N T T 都 市 開 発 株 式 会 社



We create harmony.



NTT都市開発
NTT Urban Development Co.

I . 2007年3月期中間決算概要

I - 1. 2007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業績は、前年度実績に対しても、中間業績予想に対しても、増収・増益。
- ◆ 中間純利益は、固定資産売却に伴う特別利益（3億6百万円）の計上や、前期に減損会計導入に伴う特別損失（12億13百万円）の計上があったことから、前年度に比べ23億29百万円の増益。

（単位:百万円）

区 分	2007年3月期 中間決算	2006年3月期 中間決算	対前年増減 （増減率）	2007年3月期 中間業績予想 （増減率）
営 業 収 益	55,733	45,946	9,786 (21.3%)	53,500 (4.2%)
（営 業 費 用）	44,265	36,384	7,881 (21.7%)	—
営 業 利 益	11,467	9,561	1,905 (19.9%)	10,600 (8.2%)
営 業 外 収 益	1,016	274	741 (270.2%)	—
営 業 外 費 用	1,873	1,631	241 (14.8%)	—
経 常 利 益	10,610	8,204	2,406 (29.3%)	9,500 (11.7%)
特 別 利 益	306	—	306 (—)	—
特 別 損 失	556	1,696	△1,139 (△67.2%)	—
（法 人 税 等）	4,121	2,598	1,522 (58.6%)	—
中間(当期)純利益	6,239	3,909	2,329 (59.6%)	5,500 (13.4%)

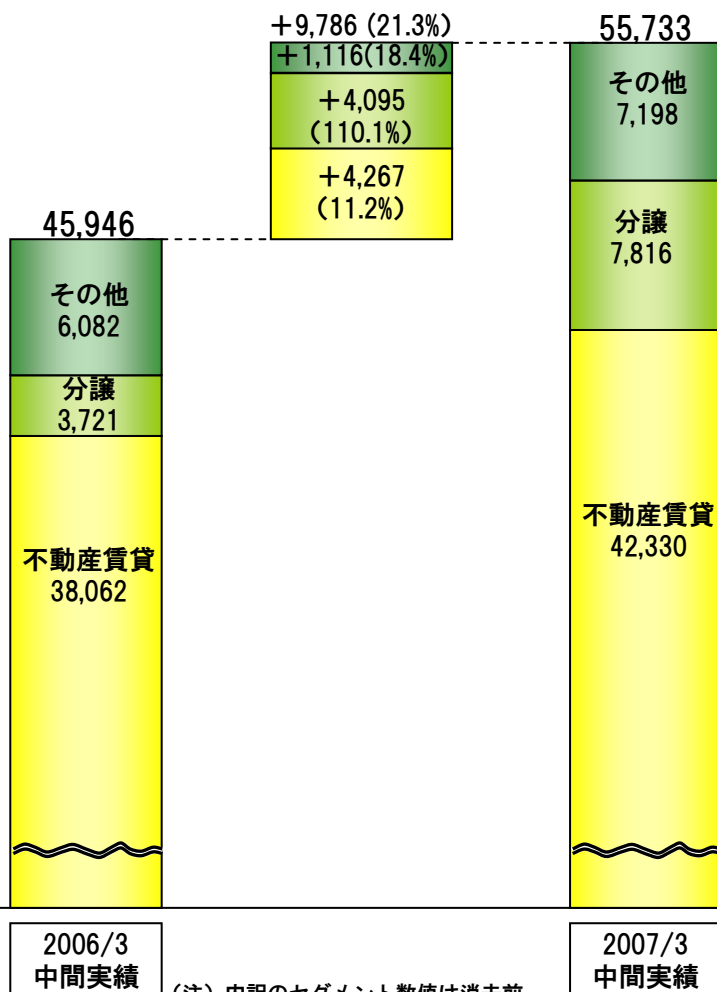
（注）中間業績予想は、2006年3月期決算発表時点（2006年5月11日）の数値。

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増床による収益増等で増収(+11.2%)・増益(+10.0%)。
- ◆ 分譲事業についても、引渡し戸数の増加により、増収(+110.1%)・増益(+163.5%)。
- ◆ その他の事業は、請負工事の増等により、増収(+18.4%)・増益(+205.0%)。

営業収益

(単位：百万円)



(注) 内訳のセグメント数値は消去前

営業利益率

2006/3 中間実績

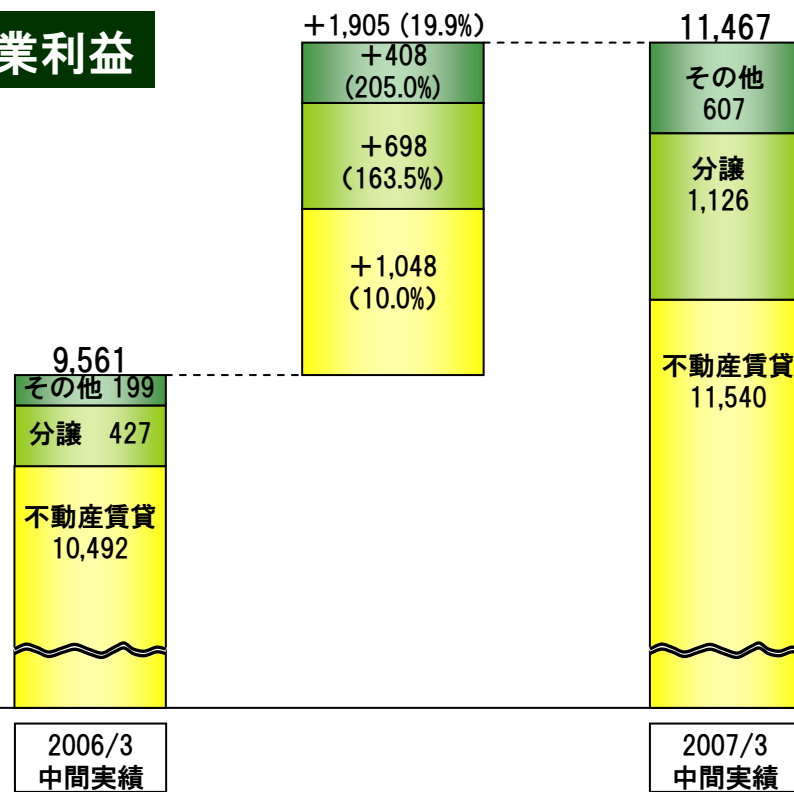
2007/3 中間実績

不動産賃貸	27.6%	▲0.3%	27.3%
分譲	11.5%	+2.9%	14.4%
その他	3.3%	+5.1%	8.4%
計	20.8%	▲0.2%	20.6%

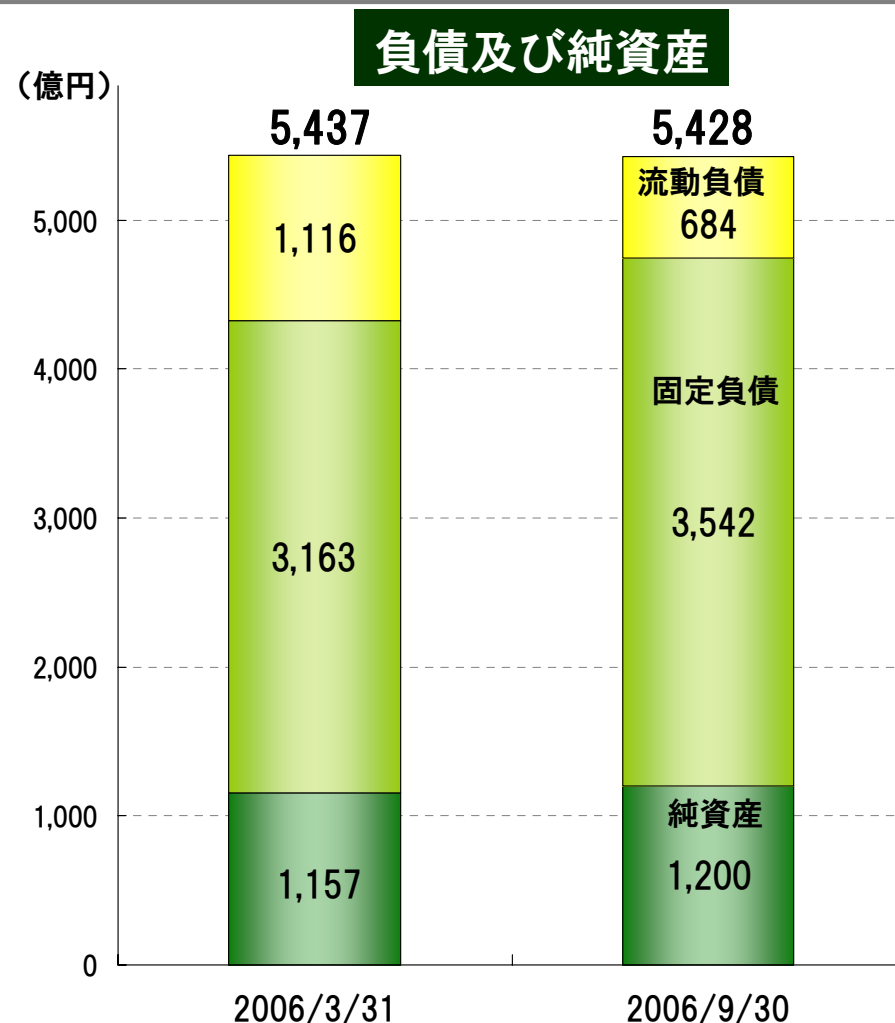
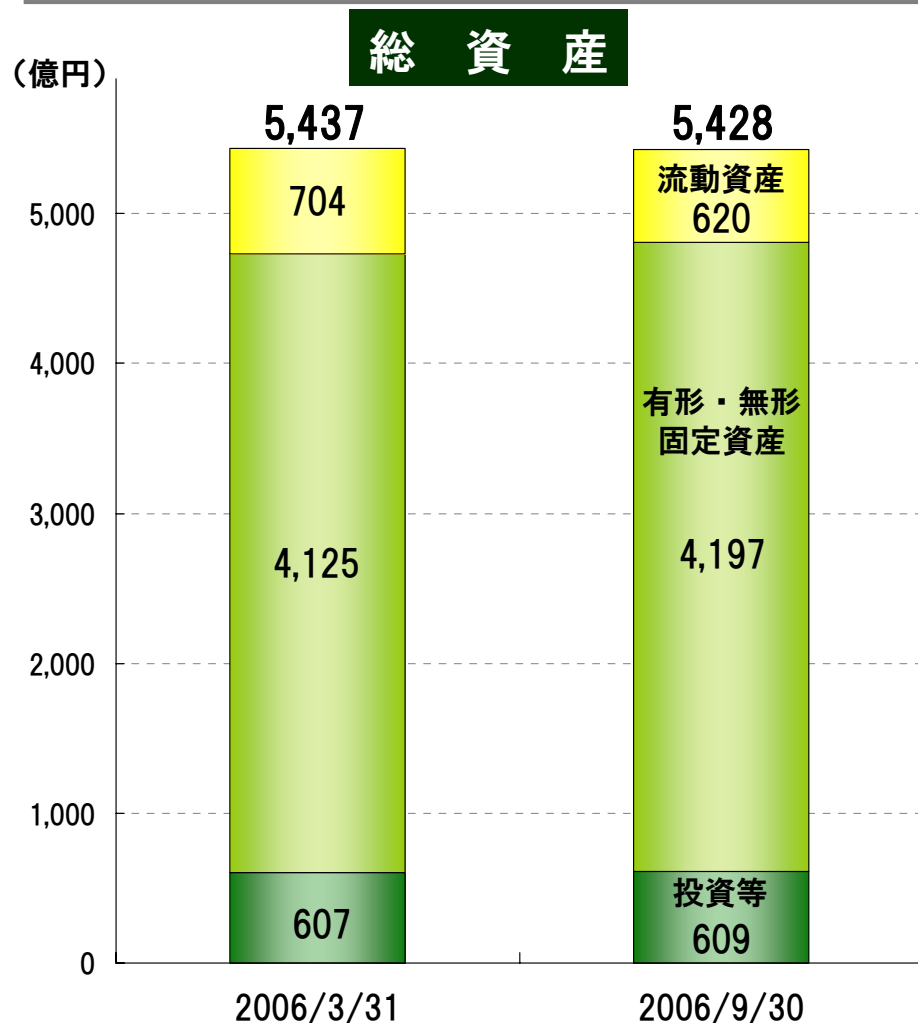
営業利益

(単位：百万円)

(単位：百万円)



- ◆ 総資産は、設備投資（196億円）や棚卸資産（分譲用不動産の仕入れ）の増等があったものの、減価償却による資産の減（△117億円）や現預金の減等により、全体で9億円の減。
- ◆ 負債については、有利子負債が増加（+102億円）したものの、営業未払金や未払法人税等の減に伴い、全体で52億円の減。
- ◆ 純資産については、中間純利益による増（+62億円）及び配当金支払による減（△16億円）により、42億円の増。

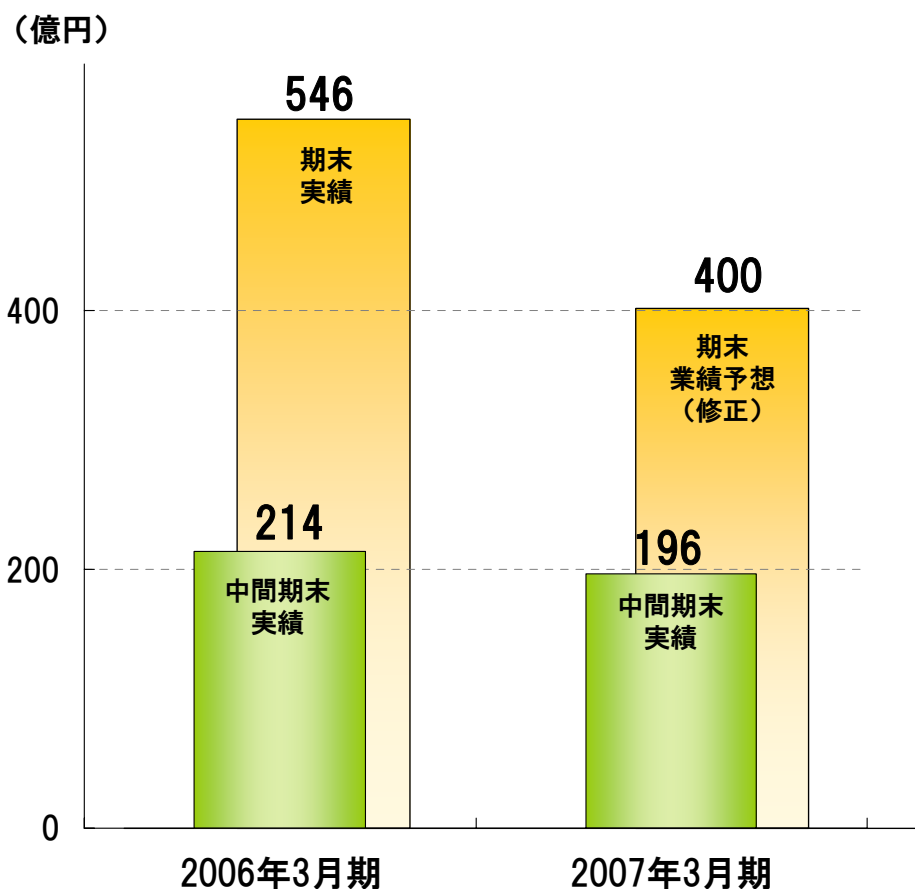


* 2006年3月末の「純資産合計」は、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」等の適用前の「資本の部」及び「少数株主持分の金額」の合計額を記載。

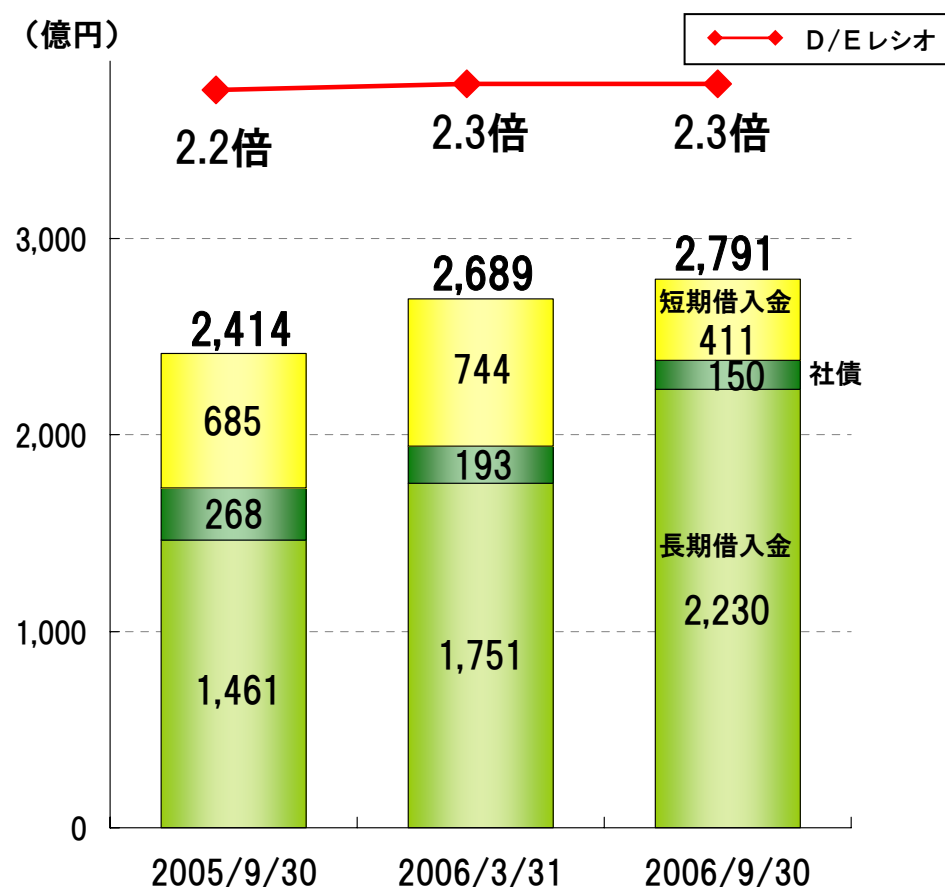
I－4．投資及び有利子負債の状況

- ◆ 設備投資額は196億円であり、主な内訳は「四条烏丸」114億円、「UD兼松ビル」40億円、等。
- ◆ 連結有利子負債の残高は2,791億円と、前期末に比べて102億円の増。D／Eレシオは、2.3倍。

投資の状況



連結有利子負債の状況



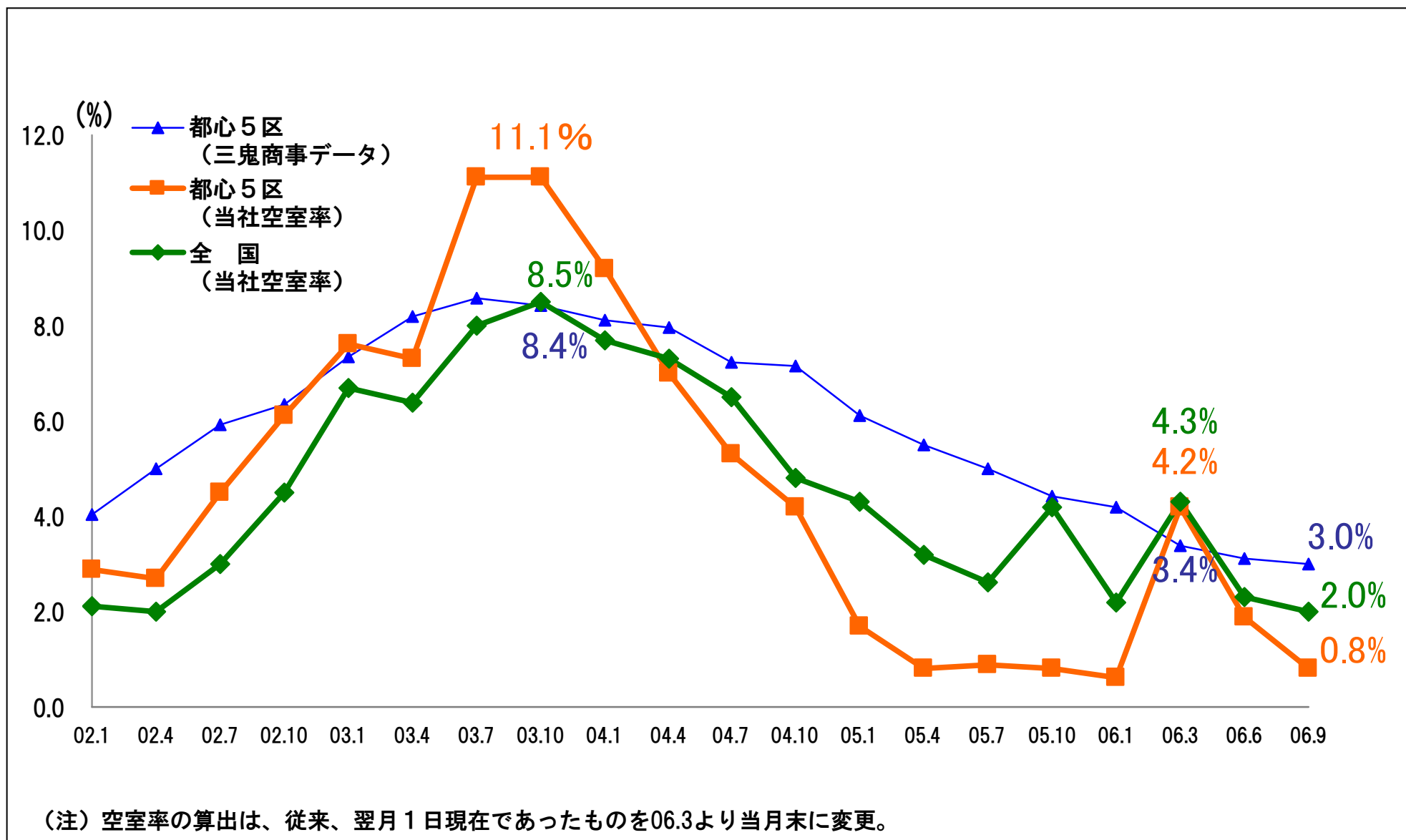
(注) 短期借入金には、「コマーシャル・ペーパー」「1年以内返済予定の社債、借入金」を含む。

I-5. キャッシュ・フローの状況

(単位:百万円)

区 分	2007年3月期 中間決算	2006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	1,757	11,750	△9,992
(再掲) 税金等調整前当期純利益	10,360	6,508	3,852
(再掲) 減価償却費	11,734	11,567	166
(再掲) たな卸資産の増減額 (△: 増加)	△6,301	△10,279	3,977
(再掲) 仕入債務の増減額 (△: 減少)	△8,055	△612	△7,443
(再掲) 法人税等の支払額	△5,825	△1,339	△4,486
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,976	△18,608	△1,368
(再掲) 有形固定資産の取得による支出	△21,186	△18,405	△2,781
フリー・キャッシュ・フロー	△18,218	△6,857	△11,360
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,561	6,339	2,222
(再掲) 借入金等の増減額 (△: 減少)	10,206	9,636	570
(再掲) 配当金の支払	△1,644	△3,285	1,640
現金及び現金同等物の期末残高	9,847	9,685	161

I-6. 空室率の状況

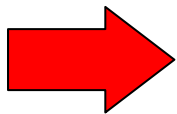


Ⅱ. 2007年3月期通期業績予想の修正 及び各種施策の取組状況

◆ 中間期の業績をふまえ、収益・利益ともに当初の業績予想を以下のとおり上方修正する。

（単位：億円）

区 分	2007年3月期 当初業績予想 (5月11日発表)	2007年3月期 修正業績予想	増減額	増減率
営 業 収 益	1,230	1,270	+40	+3.3%
営 業 利 益	235	243	+8	+3.4%
経 常 利 益	215	223	+8	+3.7%
当 期 純 利 益	120	124	+4	+3.3%



◇ C&P07における目標値を大幅にクリアし、
収益・利益ともに、『過去最高値』の更新を目指す。

◆ 当初業績予想に対し、分譲事業、その他事業を中心に、増収・増益を見込む。

		(単位:億円)		
区 分	2007年3月期 当初業績予想 (5月11日発表)	2007年3月期 修正業績予想	増減額	増減率
営 業 収 益	1,230	1,270	+40	+3.3%
不動産賃貸事業	847	851	+4	+0.5%
分 譲 事 業	312	329	+17	+5.4%
そ の 他 事 業	102	122	+20	+19.6%
営 業 利 益	235	243	+8	+3.4%
不動産賃貸事業	228	228	0	0.0%
分 譲 事 業	46	48	+2	+4.3%
そ の 他 事 業	3	7	+4	+133.3%

- ◆ 投資は、順調であるが、大手町連鎖型再開発において資金需要にあわせて事業費の支払いを平準化したため、計画値を400億円に修正。

2006年度

- 大手町連鎖型再開発
(支出時期繰延→2007年度)
- 京都四条烏丸
(2006年4月取得)
- 大阪駅北口(北ヤード) Bブロックの落札
(2006年6月決定)
- 大阪御堂筋 (UD兼松ビル) の兼松持分の一部取得
(2006年9月取得)
- 大阪駅北口(北ヤード) A・Cブロックへの入札参加
(2006年11月上旬 開札予定)

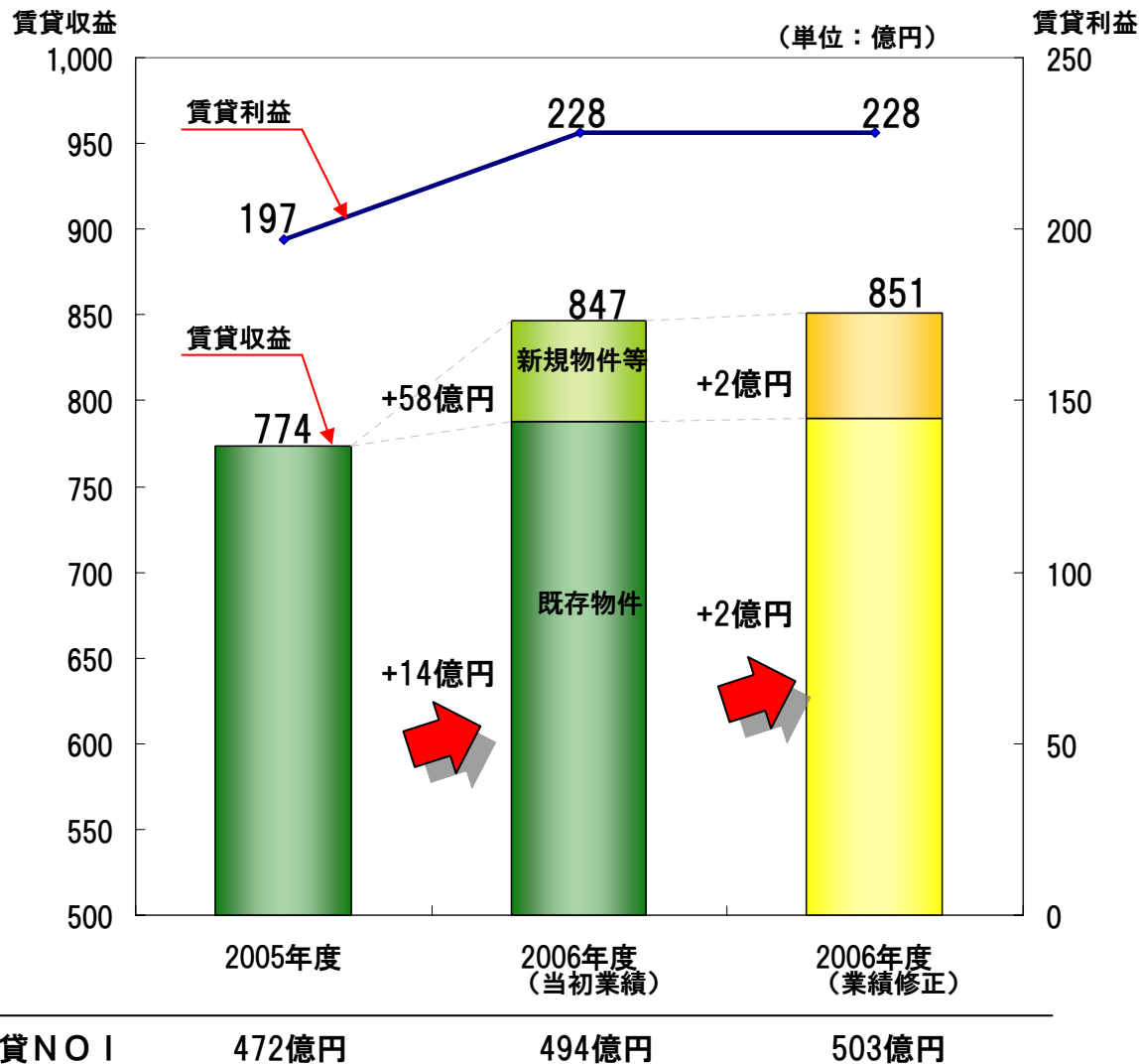
◆大阪駅北地区プロジェクト



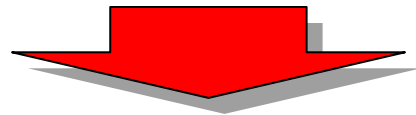
- 対象地は梅田貨物駅等約24ha
- 2006年度は、先行開発区域(約7ha)に入札
 - ・ 2006年6月 Bブロック 事業者決定
 - ・ 2006年11月上旬 A・Cブロック 事業者決定

★NTT都市開発は、事業パートナーと共にBブロック(約1.5ha)の開発事業者に決定
⇒ A・B・C一体での開発を目指す

- ◆ アーバンネット大手町ビルのテナント入替え等による賃料改定、UD兼松ビル（大阪）の稼働増により、賃貸収益の当初業績を上方修正。（但し、賃貸利益は一時的な費用増等により当初と同水準）

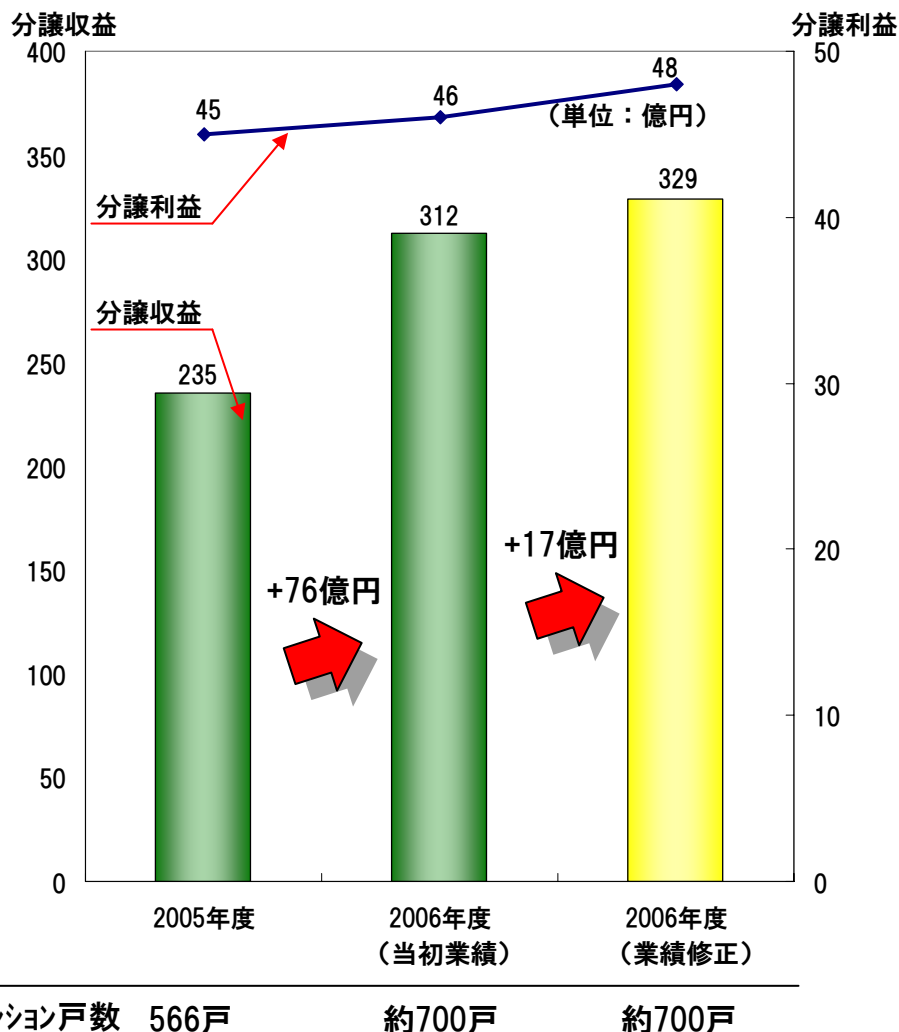


既存物件・新規物件ともに、
当初の業績を上回って推移



現行の稼働率を維持しつつ、
市場動向に合せた賃料改定等により
賃貸収益の拡大を図る

- ◆ 共同事業者への土地の先行売却等により、当初業績を上方修正。ウェリスブランドの確立に向け、更なる量的な拡大を目指す。



2006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
タンタタウンアルボの丘 (Ⅱ期)	神奈川県横浜市	352	40.0%
三田四丁目 (一棟売却)	東京都港区	104	100.0%
ウェリスガーデン千葉みなと	千葉県千葉市	146	60.0%
ウェリス・ジオ梅田レジデンス	大阪府大阪市	137	60.0%
ウェリス検見川浜	千葉県千葉市	57	100.0%
ウェリスハウス緑井	広島県広島市	63	55.0%

2006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、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



ウェリス検見川浜



ウェリス・ジオ梅田レジデンス

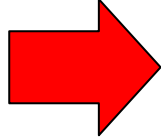
- ◆ 好調な不動産マーケットを背景に、市場並み賃料改定への取組み、積極的な開発案件への着手に加え、以下の取組みを実施。

○西日本PM子会社の設立

- ・年内の設立を目指し準備中

○ファンドビジネスの推進

- ・開発型証券化への取組み検討
- ・「NU-1」ファンドの順調な運用と規模の拡大
- ・更なるファンドの組成を検討



フィービジネスの一層の拡大

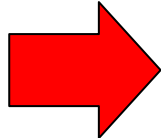
○NTTグループへの不動産ソリューション強化

- ・社宅、通信局舎等の有効利活用提案
- ・分散ロケーションの解消に向けた提案

○賃貸マンション開発への取組み強化

- ・鰻谷（大阪）等

○2007年度新卒採用等の実施



次期中期計画を視野に
フォーメーションの強化