



2007年3月期 中間決算 FACT BOOK

NTT都市開発株式会社

2006年11月1日



■決算比較

1. 連結損益計算書

(単位:百万円)

区分	① 2006年9月末	② 2005年9月末	③=①-② 増減額	④=③/② 増減率(%)
営業収益	55,733	45,946	9,786	21.3
営業費用	44,265	36,384	7,881	21.7
営業利益	11,467	9,561	1,905	19.9
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
特別利益	306	—	306	—
特別損失	556	1,696	△ 1,139	△ 67.2
税金等調整前当期純利益	10,360	6,508	3,852	59.2
法人税等	4,121	2,598	1,522	58.6
当期純利益	6,239	3,909	2,329	59.6

主な増減内容
◇営業収益 ○賃貸事業: +42億円 ○分譲事業: +40億円 ○その他: +11億円
◇営業費用 ○賃貸事業: +32億円 ○分譲事業: +33億円 ○その他: +7億円
◇営業外収益 ○持分法投資利益等: +7億円
◇営業外費用 ○金融費用の増: +2億円
◇特別利益 ○固定資産売却益: +3億円
◇特別損失 ○前期減損損失: △12億円 (当期実績: なし)

賃貸純収入(NOI)	25,405	23,757	1,648	6.9
------------	--------	--------	-------	-----

※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

2. セグメント別

(単位:百万円)

区分		2006年9月末	2005年9月末	増減額	増減率(%)
営業収益	不動産賃貸事業	42,330	38,062	4,267	11.2
	分譲事業	7,816	3,721	4,095	110.1
	その他の事業	7,198	6,082	1,116	18.4
	消去又は全社	△ 1,612	△ 1,919	306	—
	合計	55,733	45,946	9,786	21.3
営業利益	不動産賃貸事業	11,540	10,492	1,048	10.0
	分譲事業	1,126	427	698	163.5
	その他の事業	607	199	408	205.0
	消去又は全社	△ 1,805	△ 1,556	△ 249	—
	合計	11,467	9,561	1,905	19.9

主な増減内容
◇不動産賃貸事業 ・新規ビル(UDX、UN名古屋等)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 ・マンション引渡戸数の増(87戸→235戸)による増収、増益
◇その他の事業 ・UDBS社請負工事の収益増: +10億円

■決算比較

3. 連結貸借対照表

(単位:百万円)

区分	① 2006年9月末	② 2006年3月末	③=①-② 増減額	④=③/② 増減率(%)
流動資産	62,086	70,486	△ 8,400	△ 11.9
固定資産	480,725	473,305	7,420	1.6
資産合計	542,812	543,792	△ 979	△ 0.2
流動負債	68,480	111,675	△ 43,195	△ 38.7
固定負債	354,267	316,339	37,927	12.0
負債合計	422,747	428,015	△ 5,267	△ 1.2
純資産合計	120,064	115,696	4,368	3.8
連結有利子負債	279,149	268,942	10,206	3.8

* 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」の金額を記載。(少数株主持分80百万円は含まない。)

主な増減内容

◇資産

○流動資産
現金及び預金の減: △135億円
たな卸資産の増: +63億円
○固定資産
設備投資による増: 196億円
減価償却費による減: △117億円

◇負債

○流動負債
営業未払金の減: △80億円
短期借入金及び1年以内償還予定の社債減: △333億円
未払法人税の減: △28億円

○固定負債
社債及び長期借入金の増: +435億円

◇純資産

○当期利益による増: +62億円
○配当金支払による減: △16億円

4. 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

区分	① 2006年9月末	② 2005年9月末	③=①-② 増減額
I. 営業活動による キャッシュ・フロー	1,757	11,750	△ 9,992
(再)減価償却費	11,734	11,567	166
II. 投資活動による キャッシュ・フロー	△ 19,976	△ 18,608	△ 1,368
FCF	△ 18,218	△ 6,857	△ 11,360
III. 財務活動による キャッシュ・フロー	8,561	6,339	2,222
IV. 現金及び現金同等 物の期末残高	9,847	9,685	161

主な内容(当期)

◇営業活動CF 17億円
○税金等調整前当期純利益: 103億円
○減価償却費: 117億円
○たな卸資産の増: △63億円
○仕入債務の減: △80億円
○法人税等の支払額: △58億円

◇投資活動CF △199億円
○有形固定資産の取得: △211億円
○有形固定資産の売却: 10億円

◇財務活動CF 85億円
○借入金等の純増: 102億円
○配当金の支払: △16億円

■ハイライト

	2003/9	2004/9	2005/9	2006/9	2006/3	2007/3 (修正予想)
営業収益 (百万円)	43,371	45,500	45,946	55,733	110,833	127,000
営業利益 (百万円)	9,248	8,657	9,561	11,467	21,716	24,300
経常利益 (百万円)	7,033	6,936	8,204	10,610	18,346	22,300
当期純利益 (百万円)	3,557	4,087	3,909	6,239	11,401	12,400
総資産 (百万円)	462,221	465,215	500,154	542,812	543,792	
有形固定資産 (百万円)	398,711	396,463	405,379	417,992	410,777	
減価償却費 (百万円)	12,172	11,810	11,567	11,734	23,828	
純資産 *1 (百万円)	47,602	49,235	109,679	120,064	115,696	
有利子負債 (百万円)	272,083	274,735	241,421	279,149	268,942	
投資額 *2 (百万円)	8,600	3,963	21,472	19,629	54,622	40,000
1株当たり純資産額 *1 (円)	90,458.23	93,561.22	166,624.89	182,402.54	175,765.71	
1株当たり当期純利益 (円)	6,759.48	7,767.48	5,939.66	9,478.86	17,201.07	
NOI(単体) (百万円)	23,316	23,058	23,757	25,405	47,237	
自己資本比率 (%)	10.3	10.6	21.9	22.1	21.3	
D/Eレシオ (倍)	5.7	5.6	2.2	2.3	2.3	
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	3.3	6.9	7.6	1.1	6.9	

*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 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)

	2003/9	2004/9	2005/9	2006/9	2006/3	2007/3 (修正予想)
営業収益	43,371	45,500	45,946	55,733	110,833	127,000
不動産賃貸事業	36,871	36,663	38,062	42,330	77,488	85,100
分譲事業	963	4,550	3,721	7,816	23,543	32,900
その他の事業	6,865	5,809	6,082	7,198	13,956	12,200
消去又は全社	△ 1,329	△ 1,523	△ 1,919	△ 1,612	△ 4,155	△ 3,200
営業費用	34,123	36,842	36,384	44,265	89,116	102,700
不動産賃貸事業	27,173	26,933	27,570	30,790	57,715	62,300
分譲事業	1,089	4,466	3,293	6,690	19,040	28,100
その他の事業	6,069	5,608	5,883	6,591	12,954	11,500
消去又は全社	△ 209	△ 164	△ 362	193	△ 593	800
営業利益	9,248	8,657	9,561	11,467	21,716	24,300
不動産賃貸事業	9,698	9,730	10,492	11,540	19,773	22,800
分譲事業	△ 125	83	427	1,126	4,503	4,800
その他の事業	795	201	199	607	1,001	700
消去又は全社	△ 1,119	△ 1,358	△ 1,556	△ 1,805	△ 3,561	△ 4,000
営業利益率	21.3%	19.0%	20.8%	20.6%	19.6%	19.1%
不動産賃貸事業	26.3%	26.5%	27.6%	27.3%	25.5%	26.8%
分譲事業	△ 13.0%	1.8%	11.5%	14.4%	19.1%	14.6%
その他の事業	11.6%	3.5%	3.3%	8.4%	7.2%	5.7%
資 産	462,221	465,215	500,154	542,812	543,792	
不動産賃貸事業	426,120	424,907	433,114	457,995	440,931	
分譲事業	11,305	13,551	26,363	47,599	45,522	
その他の事業	7,538	6,810	7,680	6,428	6,206	
消去又は全社	17,256	19,946	32,996	30,788	51,131	
減価償却費	12,172	11,810	11,567	11,734	23,828	
不動産賃貸事業	12,023	11,717	11,481	11,641	23,652	
分譲事業	1	1	0	0	1	
その他の事業	11	1	1	3	3	
消去又は全社	136	90	84	89	171	
資本的支出	8,580	3,962	21,472	19,622	45,425	※40,000
不動産賃貸事業	8,471	3,937	21,363	19,569	44,980	—
分譲事業	0	3	—	1	—	—
その他の事業	13	1	1	2	10	—
消去又は全社	96	20	107	48	433	—

※資本的支出の計画400億円には出資を含む

■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・㎡)

		2003/9	2004/9	2005/9	2006/9
オフィス・商業	収 益	33,773	33,664	35,028	39,606
	貸付可能面積	911,921	912,663	1,005,069	1,062,627
	(再)転賃	—	—	4,925	50,010
住宅・その他	収 益	2,709	2,868	2,895	2,582
収益合計		36,482	36,533	37,923	42,188

・空室率

(単位:%)

	2003				2004				2005				2006		
	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9
都心5区	7.4	11.1	11.1	9.2	7.0	5.3	4.2	1.7	0.8	0.9	0.8	0.6	4.2	1.9	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	2.2	4.3	2.3	2.0

2. 分譲事業データ

(単位:百万円・戸)

		2003/9		2004/9		2005/9		2006/9	
		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	21	963	70	3,696	86	2,991	228	6,588
	その他の地域	—	—	2	121	0	729	7	372
完成在庫		—	—	18	—	13	—	9	—
宅地分譲等									
引渡戸数	首都圏	—	—	5	732	—	—	3	855
	その他の地域	—	—	—	—	—	—	—	—
完成在庫		—	—	—	—	—	—	—	—
住宅分譲合計									
引渡戸数	首都圏	21	963	75	4,428	86	2,991	231	7,443
	その他の地域	—	—	2	121	0	729	7	372
完成在庫		—	—	18	—	13	—	9	—

■財務諸表

1. 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	2003/9	2004/9	2005/9	2006/9	2006/3
(資産の部)					
I 流動資産					
1. 現金及び預金	6,282	6,151	9,305	5,976	19,526
2. 受取手形及び営業未収入金	1,144	4,446	3,752	2,214	6,174
3. たな卸資産	11,136	11,238	23,964	46,747	40,445
4. 繰延税金資産	576	511	1,774	232	1,304
5. その他	5,468	3,182	4,330	6,917	3,037
6. 貸倒引当金	△0	△ 6	△ 8	△0	△ 2
流動資産合計	24,607	25,523	43,117	62,086	70,486
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物	339,941	323,350	331,533	318,860	326,969
(2) 土地	50,034	59,773	66,484	91,261	76,374
(3) 建設仮勘定	2,383	7,378	342	—	307
(4) その他	6,351	5,960	7,018	7,869	7,125
有形固定資産合計	398,711	396,463	405,379	417,992	410,777
2. 無形固定資産	2,114	1,922	1,862	1,743	1,801
3. 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	7,695	11,720	20,369	29,993	29,768
(2) 長期前払費用	24,124	23,211	21,947	20,608	21,191
(3) 繰延税金資産	3,241	4,859	4,108	3,701	3,449
(4) その他	1,734	1,522	3,374	6,690	6,321
(5) 貸倒引当金	△ 8	△ 6	△ 5	△ 5	△ 5
投資その他の資産合計	36,788	41,306	49,794	60,989	60,726
固定資産合計	437,613	439,692	457,037	480,725	473,305
資産合計	462,221	465,215	500,154	542,812	543,792

■財務諸表

(単位:百万円)

	2003/9	2004/9	2005/9	2006/9	2006/3
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 支払手形及び営業未払金	1,767	2,741	3,910	5,218	13,274
2. 短期借入金	52,408	53,380	63,515	29,318	66,957
3. 1年以内償還予定の社債	—	10,000	5,000	11,800	7,500
4. 未払法人税等	1,136	1,551	3,584	—	6,226
5. その他	16,920	21,683	21,124	22,142	17,717
流動負債合計	72,232	89,357	97,135	68,480	111,675
II 固定負債					
1. 社債	31,800	31,800	26,800	15,000	19,300
2. 長期借入金	177,056	175,554	146,106	223,030	175,185
3. 退職給付引当金	696	4,770	5,119	5,336	5,084
4. 役員退職慰労引当金	225	197	201	182	200
5. 受入敷金保証金	122,877	114,205	115,022	110,463	116,563
6. その他	9,641	6	5	254	5
固定負債合計	342,298	326,534	293,256	354,267	316,339
負債合計	414,531	415,892	390,392	422,747	428,015
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金	26,320	26,320	48,760	48,760	48,760
2. 資本剰余金	0	0	34,109	34,109	34,109
3. 利益剰余金	21,221	22,808	26,453	36,814	32,299
II その他有価証券評価差額金	60	106	355	296	526
III 少数株主持分	87	87	83	83	80
資本合計	47,602	49,235	109,679	—	115,696
純資産合計	—	—	—	120,064	115,776
負債、純資産合計	462,221	465,215	500,154	542,812	543,792

■財務諸表

2. 連結損益計算書

(単位:百万円)

	2003/9	2004/9	2005/9	2006/9	2006/3
I 営業収益	43,371	45,500	45,946	55,733	110,833
II 営業原価	30,587	32,776	31,506	39,010	78,462
営業総利益	12,783	12,723	14,440	16,722	32,371
III 販売費及び一般管理費	3,535	4,066	4,878	5,254	10,654
営業利益	9,248	8,657	9,561	11,467	21,716
IV 営業外収益					
1. 受取利息	0	0	0	5	0
2. 受取配当金	16	16	20	34	30
3. 受取分担金	—	—	134	28	215
4. 固定資産受贈益	—	—	—	26	2
5. 持分法による投資利益	72	87	82	875	247
6. その他	292	85	36	46	89
営業外収益計	381	190	274	1,016	586
V 営業外費用					
1. 支払利息	2,576	1,883	1,603	1,847	3,173
2. 繰上弁済手数料	—	—	—	—	679
3. その他	20	26	28	26	104
営業外費用計	2,596	1,910	1,631	1,873	3,956
経常利益	7,033	6,936	8,204	10,610	18,346

■財務諸表

(単位:百万円)

	2003/9	2004/9	2005/9	2006/9	2006/3
VI 特別利益					
1. 固定資産売却益	329	322	—	306	4,107
2. 貸倒引当金戻入益	0	—	—	—	—
特別利益計	330	322	—	306	4,107
VII 特別損失					
1. 固定資産除去損	489	498	471	556	1,427
2. 減損損失	—	—	1,213	—	1,625
3. その他	374	—	11	0	234
特別損失計	864	498	1,696	556	3,287
税金等調整前当期(中間)純利益	6,500	6,761	6,508	10,360	19,166
法人税、住民税及び事業税	3,303	4,609	3,415	3,139	7,575
法人税等調整額	△ 368	△ 1,940	△ 824	979	185
少数株主利益	7	4	7	2	4
当期(中間)純利益	3,557	4,087	3,909	6,239	11,401

■財務諸表

3. 連結株主等変動計算書

(単位:百万円)

	2003/9	2004/9	2005/9	2006/9	2006/3
株主資本					
資本金					
期首残高	26,320	26,320	48,760	48,760	48,760
期末残高	26,320	26,320	48,760	48,760	48,760
資本剰余金					
期首残高	0	0	34,109	34,109	34,109
期末残高	0	0	34,109	34,109	34,109
利益剰余金					
期首残高	20,350	21,405	25,903	32,299	25,903
剰余金の配当	△ 2,631	△ 2,631	△ 3,291	△ 1,645	△ 4,936
役員賞与	△ 54	△ 53	△ 67	△ 78	△ 67
中間(当期)純利益	3,557	4,087	3,909	6,239	11,401
期末残高	21,221	22,808	26,453	36,814	32,299
評価・換算差額等					
期首残高	66	202	236	526	236
期末残高	60	106	355	296	526
少数株主持分					
期首残高	79	83	88	80	88
期末残高	87	87	83	83	80

■財務諸表

4. 連結キャッシュフロー計算書

(単位: 百万円)

	2003/9	2004/9	2005/9	2006/9	2006/3
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	6,500	6,761	6,508	10,360	19,166
減価償却費	12,172	11,810	11,567	11,734	23,828
減損損失	—	—	1,213	—	1,625
貸倒引当金の増減額(減少:△)	△ 1	5	0	△ 2	△ 5
退職給付引当金の増減額(減少:△)	218	4,046	449	251	413
受取利息及び受取配当金	△ 16	△ 16	△ 20	△ 39	△ 31
支払利息	2,576	1,883	1,603	1,847	3,173
繰上弁済手数料	—	—	—	—	679
持分法による投資利益	△ 72	△ 87	△ 82	△ 875	△ 247
固定資産売却益	△ 329	△ 322	—	△ 306	△ 4,107
固定資産売却損	4	—	—	—	—
固定資産除却損	489	498	471	556	1,427
投資有価証券評価損	76	—	11	—	234
売上債権の増減額(増加:△)	5,009	△ 0	2,539	3,960	117
たな卸資産の増減額(増加:△)	△ 1,048	△ 3,163	△ 10,279	△ 6,301	△ 25,108
仕入債務の増減額(減少:△)	△ 3,711	△ 3,215	△ 612	△ 8,055	8,751
受入敷金保証金の増減額(減少:△)	△ 4,588	△ 2,085	1,679	△ 6,061	3,211
役員賞与の支払額	△ 54	△ 53	△ 67	△ 78	△ 67
その他	△ 5,118	1,123	△ 398	1,941	△ 4,096
小 計	12,104	17,183	14,583	8,930	28,285
利息及び配当金の受取額	50	51	57	202	67
利息の支払額	△ 2,660	△ 1,876	△ 1,551	△ 1,549	△ 3,234
繰上弁済手数料の支払額	—	—	—	—	—
法人税等の支払額	△ 639	△ 2,361	△ 1,339	△ 5,825	△ 2,875
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,854	12,997	11,750	1,757	22,243

■財務諸表

(単位:百万円)

	2003/9	2004/9	2005/9	2006/9	2006/3
Ⅱ 投資活動によるキャッシュ・フロー					
定期預金の預入による支出	—	—	—	—	△ 3
定期預金の払戻による収入	35	—	—	—	—
有形固定資産の取得による支出	△ 8,877	△ 6,613	△ 18,405	△ 21,186	△ 43,936
有形固定資産の売却による収入	391	327	—	1,065	8,128
投資有価証券の取得による支出	△ 20	△ 0	—	△ 6	△ 9,196
投資有価証券の売却による収入	—	—	—	103	1
その他	△ 653	△ 24	△ 202	48	△ 151
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,123	△ 6,311	△ 18,608	△ 19,976	△ 45,157
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:△)	△ 2,000	△ 1,000	—	△ 19,500	24,500
長期借入れによる収入	23,500	—	18,000	51,000	62,940
長期借入金の返済による支出	△ 19,370	△ 2,885	△ 8,363	△ 21,293	△ 45,282
社債の償還による支出	—	—	—	—	△ 5,000
長期未払金の返済による支出	△ 613	—	—	—	—
配当金の支払額	△ 2,631	△ 2,631	△ 3,285	△ 1,644	△ 4,931
少数株主への配当金の支払額	—	—	△ 11	—	△ 11
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,114	△ 6,516	6,339	8,561	32,214
Ⅳ 現金及び現金同等物の増減額(減少:△)	△ 1,384	169	△ 518	△ 9,656	9,300
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	10,146	6,362	10,203	19,503	10,203
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末(中間)残高	8,762	6,531	9,685	9,847	19,503