



平成 18 年 3 月期 第 3 四半期財務・業績の概況（連結）

平成 18 年 2 月 2 日

上場会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 (コード番号：8933 東証第 1 部)
 (URL <http://www.nttud.co.jp/>)
 代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 三田 清
 問合せ先責任者 役職名 取締役財務部長 氏名 奥田 孝浩 TEL (03)6811 - 6424

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 有
 (内容) 法人税等の計上基準・・・法定実効税率をベースとした年間予測税率により計算しております。
 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有
 (内容) 固定資産の減損に係る会計基準を適用しております。
 連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 無

2. 18 年 3 月期第 3 四半期財務・業績の概況（平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 12 月 31 日）

(1) 経営成績(連結)の進捗状況 (注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	営業収益		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 3 月期第 3 四半期	76,133	(11.6)	15,584	(21.1)	13,475	(37.9)	7,829	(46.1)
17 年 3 月期第 3 四半期	68,220	(3.2)	12,871	(1.1)	9,773	(1.6)	5,359	(1.8)
(参考)17 年 3 月期	96,188		17,335		13,556		7,182	

	1 株当たり四半期(当期)純利益		潜在株式調整後 1 株当たり四半期(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
18 年 3 月期第 3 四半期	11,894	10		
17 年 3 月期第 3 四半期	9,673	07		
(参考)17 年 3 月期	12,271	53		

(注) 期中平均株式数(連結) 18 年 3 月期第 3 四半期 658,240 株 17 年 3 月期第 3 四半期 554,080 株
 営業収益、営業利益等におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率

(2) 財政状態(連結)の変動状況

	総資産	株主資本	株主資本比率	1 株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
18 年 3 月期第 3 四半期	506,757	111,950	22.1	170,075 81
17 年 3 月期第 3 四半期	481,940	107,050	22.2	162,630 70
(参考)17 年 3 月期	480,228	109,009	22.7	165,606 94

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
18 年 3 月期第 3 四半期	21,721	31,612	10,442	10,754
17 年 3 月期第 3 四半期	22,600	13,711	10,348	25,599
(参考)17 年 3 月期	24,572	27,812	7,081	10,203

3. 18 年 3 月期の連結業績予想（平成 17 年 4 月 1 日～平成 18 年 3 月 31 日）

	営業収益	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通 期	108,000	16,000	9,000

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 13,672円82銭

当第 3 四半期における業績は概ね順調に推移しており、平成 17 年 11 月 7 日に発表いたしました業績予想の変更はありません。また、上記の予想につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいた分析・判断によるものであります。実際の業績につきましては、経営環境の変化等により異なる結果となる可能性があります。

経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

当第3四半期におけるわが国経済は、企業部門の好業績が家計部門へ波及し、個人消費の増加に結びつくなど安定的な景気回復基調にあります。また、雇用・所得環境の改善は緩やかながらも進んでおり、回復の足取りはより確かなものになりつつあります。一方、原油価格の高騰や長期金利の上昇などのリスク要因が経済へ及ぼす影響について懸念されるところであります。

賃貸オフィス市場については、東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の平均空室率は平成17年12月末時点で4.22%と9月末時点の4.44%から0.22ポイント低下し、引き続き改善が続いております。平均賃料については、全国的には依然として弱含んでいる地域も見られるものの、東京都心部においては一部で小幅ながら上昇するケースも出てきました。（*平均空室率の数値は三鬼商事（株）オフィスレポートからの引用によるものです。）

マンション分譲市場については、平成17年の首都圏供給戸数は7年連続8万戸を超える高水準となりましたが、発売月契約率は売れ行きの目安となる8割を超え、販売は好調に推移しています。しかし一方で、平成17年11月に構造計算書偽装問題が判明し、社会全体を揺るがす問題となりました。当社においては調査の結果、本件に関係する設計事務所とは取引関係が一切ないこと、また、建物の耐震性等の諸性能については建築基準法をはじめとする各種法令等を遵守した品質を確保していることを確認しております。

こうした事業環境の中、当第3四半期（平成17年4月1日～平成17年12月31日）における経営成績は、営業収益76,133百万円（前年同期比7,912百万円増）営業利益15,584百万円（前年同期比2,712百万円増）経常利益13,475百万円（前年同期比3,701百万円増）四半期純利益7,829百万円（前年同期比2,469百万円増）となりました。

当第3四半期の事業の種類別セグメントごとの営業収益の状況は、次のとおりであります。なお、本文において各事業の営業収益はセグメント間の内部営業収益又は振替高を含んだ数値を記載しております。

（単位：百万円）

事業の種類別セグメントの名称	平成17年12月期	平成16年12月期
不動産賃貸事業	57,819	55,151
分譲事業	12,337	6,764
その他の事業	8,895	9,723
消去又は全社	2,919	3,419
合計	76,133	68,220

（注）本表の金額には、消費税等は含まれておりません。

a. 不動産賃貸事業

当第3四半期における不動産賃貸事業につきましては、平成17年9月に竣工したアーバンネット名古屋ビルが稼動し、また大手町ファーストスクエア等において新たにサブリースを開始するなど賃貸可能面積の拡大に努めたこと等により収益が拡大しました。尚、アーバンネット名古屋ビルにつきましては、テナントの入居が進み、現在はほぼ満室稼動となっております。

この結果、不動産賃貸事業における当第3四半期の営業収益は57,819百万円（前年同期比2,667百万円増）

営業利益 16,051 百万円（前年同期比 1,627 百万円増）となりました。

不動産賃貸事業における用途別の営業収益等の状況については以下のとおりであります。なお、当社グループの不動産賃貸事業収益は、当社単体からの収益が大半を占めており、また、子会社においては賃貸ビルを保有しておりませんので、各数値については当社単体の数値について記載しております。

区分	摘要	当第 3 四半期	前第 3 四半期
オフィス・商業	収益	53,290 百万円	50,612 百万円
	貸付可能面積	1,007,167 m ² (うち転貸 16,949 m ²)	950,731 m ² (うち転貸 - m ²)
住宅・その他	収益	4,318 百万円	4,336 百万円
収益合計		57,608 百万円	54,948 百万円

(注) 貸付可能面積は各々平成 17 年 1 月 1 日及び平成 18 年 1 月 1 日現在の数値です。

また、当社の空室率の状況は以下のとおりであります。

区分	当第 3 四半期	前第 3 四半期
都心 5 区	0.6%	1.7%
全国	2.2%	4.3%

(注) 空室率は各々平成 17 年 1 月 1 日及び平成 18 年 1 月 1 日現在の数値です。

b. 分譲事業

分譲事業につきましては、当第 3 四半期において、東京フロントコート(江東区)、ウェリス萬代橋(新潟市)、ジオ・ウェリス西宮北口(西宮市)等の物件について収益を計上し、ウェリス検見川浜(千葉市)等の物件の販売を行ないました。

分譲事業における当第 3 四半期の営業収益は 12,337 百万円（前年同期比 5,572 百万円増）、営業利益 1,634 百万円（前年同期比 1,372 百万円増）となりました。

c. その他の事業

その他の事業における当第 3 四半期の営業収益は 8,895 百万円（前年同期比 827 百万円減）、営業利益 269 百万円（前年同期比 65 百万円減）となりました。

(2) 財政状態

a. 連結貸借対照表の状況

当第 3 四半期末において資産は前連結会計年度末に比べ増加いたしました。主な要因は、設備投資による資産の増加等によるものです。

負債の増加の主な要因は、有利子負債が増加したこと等によるものです。

資本の増加の主な要因は、純利益が増加したことによるものです。

b. 連結キャッシュ・フローの状況

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は 21,721 百万円（前年同期比 879 百万円減）となりました。これは主に、税金等調整前第 3 四半期純利益や減価償却費等によるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は 31,612 百万円(前年同期比 17,901 百万円増)となりました。これは主に有形固定資産の取得 24,187 百万円等によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果得られた資金は、10,442 百万円(前年同期比 94 百万円増)となりました。これは長期借入金の増加等によるものです。

(3) 通期の業績見通し

当第 3 四半期における業績は概ね順調に推移しており、平成 17 年 11 月 7 日に発表いたしました業績予想の変更はありません。

また、本資料及び添付資料に記載いたしました業績予想につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいた分析・判断によるものです。実際の業績につきましては、経営環境の変化等により異なる結果となる可能性があります。

連結財務諸表等

(1)連結貸借対照表

(単位:百万円)

区 分	当連結第3四半期末 (平成17年12月31日)		前連結会計年度末 (平成17年 3月31日)		増減		前連結第3四半期末 (平成16年12月31日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(資 産 の 部)		%		%		%		%
流 動 資 産								
1. 現 金 及 び 預 金	10,777		6,823		3,954		25,219	
2. 受取手形及び営業未収入金	1,662		6,291		4,629		2,900	
3. た な 卸 資 産	27,101		13,685		13,416		11,831	
4. 繰 延 税 金 資 産	238		238		0		237	
5. そ の 他	3,730		5,784		2,053		2,854	
6. 貸 倒 引 当 金	12		7		5		5	
流 動 資 産 合 計	43,498	8.6	32,816	6.8	10,681	32.5	43,038	8.9
固 定 資 産								
1. 有 形 固 定 資 産								
(1) 建 物 及 び 構 築 物	326,999		322,410		4,588		326,562	
(2) 土 地	66,473		60,612		5,861		59,773	
(3) そ の 他	8,306		13,422		5,115		11,314	
有 形 固 定 資 産 合 計	401,780	79.3	396,445	82.6	5,334	1.3	397,651	82.5
2. 無 形 固 定 資 産	1,830	0.3	1,910	0.4	79	4.2	1,897	0.4
3. 投 資 そ の 他 の 資 産								
(1) 投 資 有 価 証 券	27,656		20,138		7,517		11,769	
(2) 長 期 前 払 費 用	21,557		22,525		968		22,869	
(3) 繰 延 税 金 資 産	4,820		4,901		80		3,196	
(4) そ の 他	5,619		1,496		4,122		1,524	
(5) 貸 倒 引 当 金	5		6		0		6	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	59,648	11.8	49,055	10.2	10,592	21.6	39,352	8.2
固 定 資 産 合 計	463,259	91.4	447,411	93.2	15,847	3.5	438,902	91.1
資 産 合 計	506,757	100.0	480,228	100.0	26,529	5.5	481,940	100.0

(単位:百万円)

区 分	当連結第3四半期末 (平成17年12月31日)		前連結会計年度末 (平成17年 3月31日)		増減		前連結第3四半期末 (平成16年12月31日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(負 債 の 部)		%		%		%		%
流 動 負 債								
1. 支 払 手 形 及 び 営 業 未 払 金	3,843		4,523		679		2,892	
2. 短 期 借 入 金	59,773		50,223		9,549		34,819	
3. 1 年 以 内 償 還 予 定 の 社 債	7,500		5,000		2,500		5,000	
4. そ の 他	21,190		16,575		4,615		20,198	
流 動 負 債 合 計	92,307	18.2	76,322	15.9	15,985	20.9	62,910	13.1
固 定 負 債								
1. 社 債	19,300		26,800		7,500		26,800	
2. 長 期 借 入 金	160,597		149,760		10,837		165,431	
3. 退 職 給 付 引 当 金	5,191		4,670		520		4,904	
4. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金	214		235		20		203	
5. 受 入 敷 金 保 証 金	117,107		113,336		3,771		114,543	
6. そ の 他	5		5		0		6	
固 定 負 債 合 計	302,417	59.7	294,808	61.4	7,608	2.6	311,890	64.7
負 債 合 計	394,724	77.9	371,131	77.3	23,593	6.4	374,800	77.8
(少 数 株 主 持 分)								
少 数 株 主 持 分	81	0.0	88	0.0	6	7.1	89	0.0
(資 本 の 部)								
資 本 金	48,760	9.6	48,760	10.2	-	-	48,760	10.1
資 本 剰 余 金	34,109	6.7	34,109	7.1	-	-	34,109	7.1
利 益 剰 余 金	28,727	5.7	25,903	5.4	2,824	10.9	24,080	5.0
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	353	0.1	236	0.0	117	49.6	99	0.0
資 本 合 計	111,950	22.1	109,009	22.7	2,941	2.7	107,050	22.2
負債、少数株主持分及び資本合計	506,757	100.0	480,228	100.0	26,529	5.5	481,940	100.0

(2)連結損益計算書

(単位:百万円)

区 分	当連結第3四半期 (自平成17年4月1日 至平成17年12月31日)		前連結第3四半期 (自平成16年4月1日 至平成16年12月31日)		増減		前連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比	金額	百分比
営 業 収 益	76,133	100.0	68,220	100.0	7,912	11.6	96,188	100.0
営 業 原 価	53,138	69.8	49,120	72.0	4,017	8.2	69,692	72.5
営 業 総 利 益	22,994	30.2	19,099	28.0	3,894	20.4	26,495	27.5
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	7,410	9.7	6,227	9.1	1,182	19.0	9,160	9.5
営 業 利 益	15,584	20.5	12,871	18.9	2,712	21.1	17,335	18.0
営 業 外 収 益								
1. 受 取 利 息	0		0		0		2	
2. 受 取 配 当 金	30		26		3		26	
3. 持 分 法 に よ る 投 資 利 益	120		137		16		125	
4. そ の 他	184		119		64		250	
営 業 外 収 益 計	335	0.4	283	0.4	52	18.3	405	0.4
営 業 外 費 用								
1. 支 払 利 息	2,390		2,763		373		3,562	
2. そ の 他	54		617		563		620	
営 業 外 費 用 計	2,444	3.2	3,381	5.0	937	27.7	4,183	4.3
経 常 利 益	13,475	17.7	9,773	14.3	3,701	37.9	13,556	14.1
特 別 利 益								
1. 固 定 資 産 売 却 益	1,839		322		1,516		322	
特 別 利 益 計	1,839	2.4	322	0.5	1,516	469.7	322	0.3
特 別 損 失								
1. 固 定 資 産 除 却 損	600		1,013		412		1,704	
2. 減 損 損 失	1,213		-		1,213		-	
3. そ の 他	210		-		210		-	
特 別 損 失 計	2,024	2.6	1,013	1.5	1,011	99.8	1,704	1.7
税金等調整前第3四半期(当期)純利益	13,290	17.5	9,083	13.3	4,207	46.3	12,174	12.7
法 人 税 等	5,456	7.2	3,717	5.4	1,738	46.8	4,987	5.2
少 数 株 主 利 益	5	0.0	6	0.0	0	14.0	4	0.0
第 3 四 半 期 (当 期) 純 利 益	7,829	10.3	5,359	7.9	2,469	46.1	7,182	7.5

(3)連結剰余金計算書

(単位:百万円)

	当連結第3四半期 (自平成17年4月1日 至平成17年12月31日)	前連結第3四半期 (自平成16年4月1日 至平成16年12月31日)	増減	前連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)
区 分	金額	金額	金額	金額
(資本剰余金の部)				
資本剰余金期首残高	34,109	0	34,108	0
資本剰余金増加高				
1. 増資による新株の発行	-	34,108	34,108	34,108
資本剰余金増加高計	-	34,108	34,108	34,108
資本剰余金第3四半期末(期末)残高	34,109	34,109	-	34,109
(利益剰余金の部)				
利益剰余金期首残高	25,903	21,405	4,498	21,405
利益剰余金増加高				
1. 第3四半期(当期)純利益	7,829	5,359	2,469	7,182
利益剰余金増加高計	7,829	5,359	2,469	7,182
利益剰余金減少高				
1. 配 当 金	4,936	2,631	2,305	2,631
2. 役 員 賞 与	67	53	14	53
利益剰余金減少高計	5,004	2,684	2,320	2,684
利益剰余金第3四半期末(期末)残高	28,727	24,080	4,647	25,903

(4)連結キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

区 分	当連結第3四半期	前連結第3四半期	増減	前連結会計年度
	(自平成17年4月1日 至平成17年12月31日)	(自平成16年4月1日 至平成16年12月31日)		(自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)
	金額	金額	金額	金額
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前第3四半期(当期)純利益	13,290	9,083	4,207	12,174
減価償却費	17,643	17,799	155	23,865
減損損失	1,213	-	1,213	-
貸倒引当金の増減額(減少:)	5	5	0	7
退職給付引当金の増減額(減少:)	520	4,181	3,660	3,947
受取利息及び受取配当金	31	27	4	29
支払利息	2,390	2,763	373	3,562
持分法による投資利益	120	137	16	125
固定資産売却益	1,839	322	1,516	322
固定資産除却損	600	1,013	412	1,704
投資有価証券評価損	210	-	210	-
売上債権の増減額(増加:)	4,629	1,545	3,083	1,845
たな卸資産の増減額(増加:)	11,763	3,757	8,006	4,142
仕入債務の増減額(減少:)	679	3,065	2,385	1,434
受入敷金保証の増減額(減少:)	3,758	1,759	5,517	2,961
役員賞与の支払額	67	53	14	53
その他	2,390	1,464	3,854	2,056
小 計	27,368	28,734	1,365	36,402
利息及び配当金の受取額	67	62	5	64
利息の支払額	2,753	3,310	556	3,779
法人税等の支払額	2,961	2,885	76	8,115
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,721	22,600	879	24,572
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入	3	-	3	-
有形固定資産の取得による支出	24,187	13,962	10,225	19,834
有形固定資産の売却による収入	258	327	68	327
投資有価証券の取得による支出	7,456	4	7,452	8,159
その他	223	71	151	146
投資活動によるキャッシュ・フロー	31,612	13,711	17,901	27,812
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:)	-	19,000	19,000	9,000
コマーシャル・ペーパーの純増減額(減少:)	-	1,000	1,000	4,000
長期借入れによる収入	36,940	-	36,940	8,000
長期借入金の返済による支出	16,553	13,569	2,984	31,835
社債の償還による支出	5,000	10,000	5,000	10,000
株式の発行による収入	-	56,548	56,548	56,548
配当金の支払額	4,932	2,631	2,301	-
少数株主への配当金の支払額	11	-	11	2,631
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,442	10,348	94	7,081
現金及び現金同等物の増減額(減少:)	551	19,237	18,686	3,841
現金及び現金同等物の期首残高	10,203	6,362	3,841	6,362
現金及び現金同等物の第3四半期末(期末)残高	10,754	25,599	14,844	10,203

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当連結第3四半期(自 平成17年4月1日 至 平成17年12月31日)

	不動産賃貸 事業 (百万円)	分譲事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
. 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	57,548	12,337	6,247	76,133	-	76,133
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	270	-	2,648	2,919	(2,919)	-
計	57,819	12,337	8,895	79,052	(2,919)	76,133
営業費用	41,767	10,702	8,626	61,097	(548)	60,549
営業利益	16,051	1,634	269	17,955	(2,371)	15,584

前連結第3四半期(自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)

	不動産賃貸 事業 (百万円)	分譲事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
. 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	54,877	6,764	6,578	68,220	-	68,220
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	274	-	3,145	3,419	(3,419)	-
計	55,151	6,764	9,723	71,640	(3,419)	68,220
営業費用	40,727	6,502	9,389	56,619	(1,270)	55,348
営業利益	14,424	262	334	15,020	(2,149)	12,871

前連結会計年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

	不動産賃貸 事業 (百万円)	分譲事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
. 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	73,437	14,593	8,156	96,188	-	96,188
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	378	-	3,875	4,253	(4,253)	-
計	73,816	14,593	12,032	100,442	(4,253)	96,188
営業費用	55,213	13,152	11,663	80,029	(1,176)	78,853
営業利益	18,602	1,441	368	20,412	(3,077)	17,335