

# 第20期事業報告書

平成16年4月1日から平成17年3月31日まで



We create harmony. >>



NTT都市開発  
NTT Urban Development Co.

## 創刊にあたって

We create harmony.——当社は、このコーポレートスローガンのもと、「人」と「街」と「自然」の調和を考えながら快適な空間を創造し続けていくことを究極の目的としています。

当社が提供したいと考えているのは、人が「永く安心して過ごせる空間」です。それは、快適な建物であったり心地よい街並みであったり、さまざまな形で存在します。

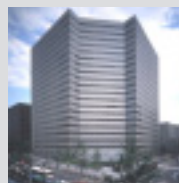
そこに集う一人ひとりがやさしい気持ちになり、そのやさしさが街を息づかせていく、そんな空間を提供し続けていくことこそが、当社の使命です。

>> 「人」と「街」と「自然」の調和を考えながら、快適な空間を創造すること



## Contents

- 01 株主の皆さまへ  
    中期経営計画について
- 04 注目の開発物件「秋葉原UDX」
- 06 事業概況
- 08 財務リポート(連結)
- 10 会社概要
- 11 株式の状況
- 12 主要物件一覧
- 14 株主メモ



### On the Cover ～アーバンネット大手町ビル～

表紙のイラストは、当社の代表的なビルである「アーバンネット大手町ビル」です。地上22階の堂々とした外観と充実した設備は、国際ビジネスの拠点、大手町でひときわ光り輝いています。

## 株主の皆さまへ

**当社は、新たな、そして力強い一歩を踏み出しました。**

**今後は、株主の皆さまをはじめ、私たちの事業活動と関わりのあるすべてのステークホルダーの皆さまの期待に応えるべく、グループ企業が一体となり企業価値を高めるために、不断の努力を続けてまいります。**

### 当期の業績について

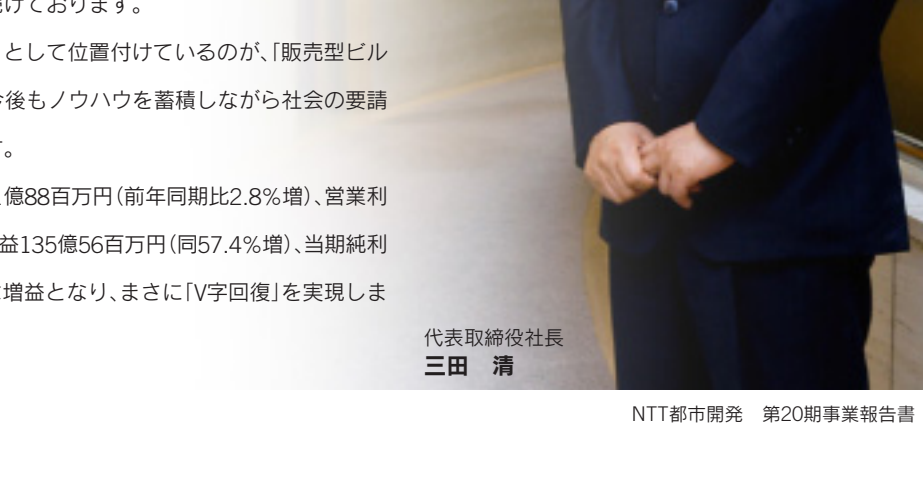
当社は、平成16年11月に東京証券取引所 市場第一部に上場いたしました。株主の皆さまに初めての事業報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

当社は昭和61年の設立の際、親会社の日本電信電話株式会社より土地や建物などの資産を譲り受けました。これらの優良資産をもとに、高収益を生み出すオフィスビルなどを次々に開発し、着実な発展を遂げてまいりました。そして、当期は、2003年問題後における不動産市況の回復を背景に、営業力の強化などさまざまな施策を展開し、確実に業績をあげることができました。

一方、当社が「成長のドライバー」として位置付けているマンションなどの「分譲事業」は、高品質ブランドの構築やNTTグループとしての「信頼性」などといった独自の強みを活かし、後発参入の弱みを補うことで、「マンションの過剰供給」という厳しい環境にもかかわらず、高成長を続けております。

また、もう一つの「成長のドライバー」として位置付けているのが、「販売型ビル事業」です。「秋葉原UDX」を皮切りに、今後もノウハウを蓄積しながら社会の要請に対応し、事業を拡大させてまいります。

平成17年3月期の連結営業収益は961億88百万円（前年同期比2.8%増）、営業利益173億35百万円（同15.5%増）、経常利益135億56百万円（同57.4%増）、当期純利益71億82百万円（同92.0%増）と大幅な増益となり、まさに「V字回復」を実現しました。



代表取締役社長  
三田 清

## 新たな企業価値創造のための戦略

当社は上場を機に、企業価値の創造に向けての新しいステージに立つこととなりました。今後は、不動産デベロッパーとしてさらに積極的に投資を行い、開発事業を推進してまいります。

### 中期経営計画について ~Change & Proceed to 2007~

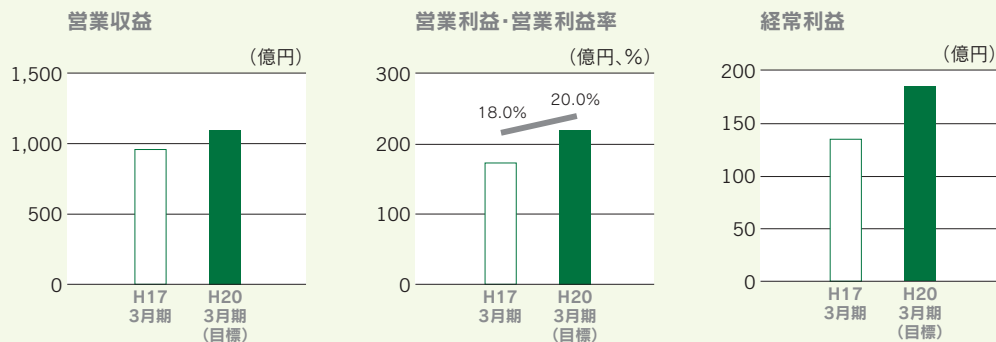
当社は、平成17年度を初年度とする3カ年の中期経営計画「Change & Proceed to 2007」を策定しました。

本計画は、当社の将来的な成長戦略の礎を作ることを目的としており、今後、一層のお客さまサービス向上に努めるとともに、中長期的、安定的かつ持続的に株主価値を増大させていくことにより、最終年度には、営業収益1,100億円、経常利益185億円を目指します。

具体的な戦略につきましては、下記URLをご覧ください。

>> <http://www.nttud.co.jp/NewsRelease/54/>

#### 収益等目標



#### セグメント別営業収益目標

	平成17年3月期	平成20年3月期(目標)
不動産賃貸事業	738億円	780億円
分譲事業	145億円	240億円

当期は、平成16年10月に「アーバンネット札幌ビル」が竣工し、現在は、平成17年9月竣工予定の「アーバンネット名古屋ビル」、平成18年3月竣工予定の「秋葉原UDX」の開発に取り組んでおります。また、都市再生プロジェクトにも指定されている大手町合同庁舎跡地の再開発事業にも積極的に参画していく方針です。

業務改革も積極的に行ってまいります。お客さまの視点で仕事の見直しを行い、効率性やサービスの質的向上を図ることで、人的・資金的・時間的余裕を生み出し、それらを今後の成長分野へ振り向けてまいります。

### 社会的責任を果たすために

当社は、コーポレート・ガバナンスの充実が重要な経営課題の一つであると認識しており、株主の皆さまをはじめ、お客さま、取引先、地域社会などさまざまな利害関係者との信頼関係を深めるため、経営の透明性を確保し、アカウンタビリティを充実させ、リスクマネジメントやコンプライアンス、企業倫理の確立にも配慮し、経営効率を向上させていくことに努めます。

また、当社は、「持続可能な発展」を目指す社会の構築に向け、建物の開発・運用段階のエネルギー消費の抑制による温室効果ガスの削減、建物の長寿命化の実現による省資源や廃棄物削減など、さまざまな取り組みを行っております。

以上をスピードをもって確実に実践していくことにより、NTT都市開発グループの企業価値を高めてまいります。株主の皆さまには、今後ますますのご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成17年6月

代表取締役社長

三田 清

## 注目の開発物件

# 「秋葉原UDX」

販売型ビル事業の第1号案件である「秋葉原UDX」。

JRをはじめとした複数の路線が乗り入れる秋葉原駅に隣接しており、利便性が高く、加えてビル機能も非常に充実しています。また開発・運営には、SPC(特定目的会社)を用いる手法を採用しており、効率的な投資資金の回収を可能にしています。以下に、概要をご紹介します。

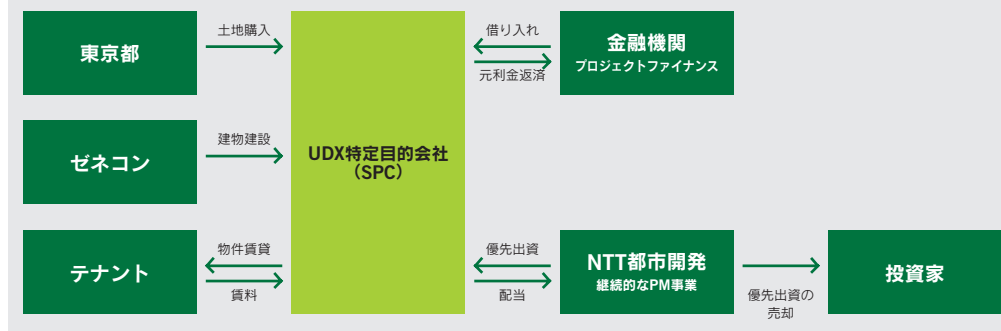
### 秋葉原の新しい機能 ～人・情報・産業の活発な交流～

平成18年3月にオープン予定の「秋葉原UDX」は、秋葉原地区再開発の一大拠点「秋葉原クロスフィールド」のシンボルとなるビルの一つです。

秋葉原クロスフィールドのテーマは、「交流」。人々のさまざまな交流が行われるよう、ビルには産学連携機能、情報ネットワーク機能、集客等機能、そしてオフィス機能などを集結し、街づくりの集大成ともいえるコミュニケーションエリアを構築しています。平成17年8月下旬には秋葉原とつくばを結ぶ「つくばエクスプレス」も開業します。このエリアは、ますます活気のある人と情報の「交流」拠点として変貌を遂げていきます。

秋葉原UDXを核として生み出される人々の交流は、この地に新しい風を吹き込み、新しいムーブメントを起こしていく「動力源」となります。その思いを表したのが、施設コンセプト「Cultural Generator(文化的発電装置)」です。これは秋葉原UDXが、この土地に受け継がれてきた「先進性」を増進させつつ、新たな独自の都市文化をGenerate(生成)していく動力機関であることを表現しています。

### 秋葉原UDXプロジェクトスキーム







秋葉原ダイビル

秋葉原UDX

## クロスフィールド4つの機能

### 1 産学連携機能

— クロスする領域から、  
新たなアイデアが生み出される—

企業と大学が交流するプラットフォームをつくり、新産業の創生や人材育成の拠点とします。

### 2 情報ネットワーク機能

— ITメガロポリス、  
秋葉原の中核を担う—

ITを活用し、価値を高めようとする人々（入居者、事業者、来場者）の各種活動を支えるために、高速大容量情報インフラを利用して情報を集め、融合し、生み出したモノを伝達する機能を備えます。

### 3 集客等機能

— 新たな出会いが、  
新たな文化を生み出していく—

最先端のIT機器の展示会を行い、技術や人材の交流を促す出会いの場を秋葉原に提供します。

### 4 オフィス機能

— 最先端のIT環境が  
ビジネスをさらに加速させる—

秋葉原駅前に新たなオフィス空間が生まれます。

## 事業概況

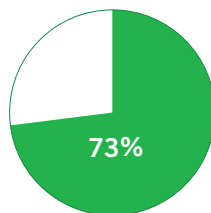
不動産賃貸事業では積極的な営業活動とコスト削減、分譲事業ではさらなる事業規模拡大に取り組み、増収・増益を達成しました。

### 不動産賃貸事業

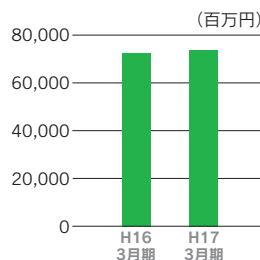
賃貸オフィスビル市場については、東京都心を中心に空室率が改善するなど、首都圏における不動産市況は着実に回復しています。また、大阪や名古屋などの主要都市においても、総じて市場は好転の兆しが見え始めています。

このような状況下、当期当社グループは、札幌の新しいビジネス拠点として「アーバンネット札幌ビル」を竣工するなど収益基盤の拡大を進めました。既存の賃貸ビルにおいても、積極的に営業活動を実施し、コスト削減に注力するなど収支の改善に取り組みました。以上の結果、不動産賃貸事業における当期の営業収益は73,816百万円(前年同期比1,282百万円増)、営業利益は18,602百万円(同2,792百万円増)となりました。

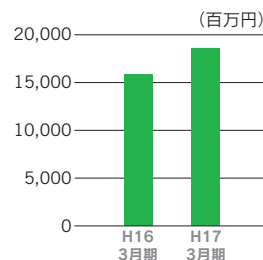
営業収益構成比\*



営業収益の状況\*



営業利益の状況\*

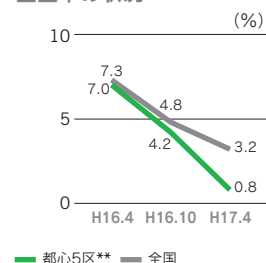


当期開発物件



アーバンネット札幌ビル

空室率の状況



— 都心5区\*\* — 全国

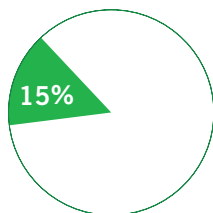


## 分譲事業

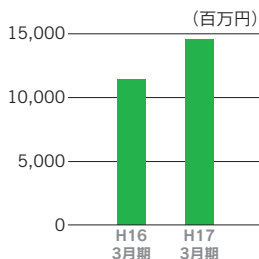
マンション分譲市場は、東京都区部を中心に大規模・超高層物件による大量供給が依然として続いており、厳しい経営環境となっています。このような環境の中で、当社は着実に実績を積み上げています。

当期は、携帯電話を活用したセキュリティシステムを採用した「ザ・諏訪山レジデンス」(目黒区)、大規模プロジェクトである「THE RIVER PLACE」(大田区)、定期借地権付き分譲マンション「タンタ タウン」(横浜市)、その他「ジェントリーハウス品川大井」(品川区)、「シーサイドコート逗子海岸ウエルステージ」(逗子市)などの物件を展開し事業を拡大しています。この結果、分譲事業における当期の営業収益は14,593百万円(前年同期比3,169百万円増)、営業利益は1,441百万円(同764百万円増)となりました。

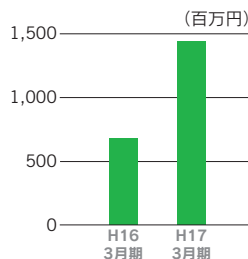
営業収益構成比\*



営業収益の状況\*



営業利益の状況\*



## 当期分譲物件



ザ・諏訪山レジデンス



THE RIVER PLACE



タンタ タウン



ジェントリーハウス  
品川大井



シーサイドコート逗子海岸  
ウエルステージ

## その他の事業

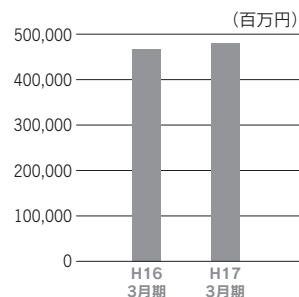
当社は、不動産賃貸事業に関連して、オフィスビルの建物管理やオフィスの模様替え工事など、テナントの要望による賃貸ビルの工事や、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営などの事業を行っています。

当期のその他の事業における営業収益は12,032百万円(前年同期比297百万円減)、営業利益は368百万円(同643百万円減)となりました。

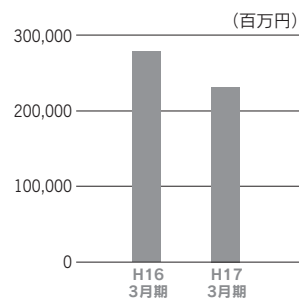
\* セグメント間の内部営業収益又は振替高を含む

## 財務レポート(連結)

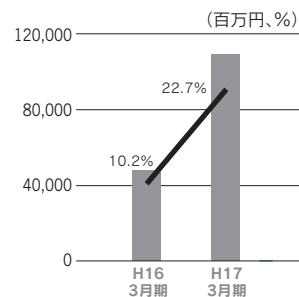
### 総資産



### 有利子負債



### 株主資本・株主資本比率



## 連結貸借対照表

(単位:百万円)

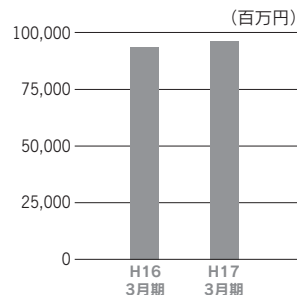
科目	当期 (平成17年3月31日現在)	前期 (平成16年3月31日現在)
<b>(資産の部)</b>		
流動資産	32,816	21,378
固定資産	447,411	446,535
資産合計	480,228	467,914
<b>(負債の部)</b>		
流動負債	76,322	83,249
固定負債	294,808	336,653
負債合計	371,131	419,902
<b>(少数株主持分)</b>		
少数株主持分	88	83
<b>(資本の部)</b>		
資本金	48,760	26,320
資本剰余金	34,109	0
利益剰余金	25,903	21,405
その他有価証券評価差額金	236	202
資本合計	109,009	47,928
負債、少数株主持分及び資本合計	480,228	467,914

## 連結損益計算書

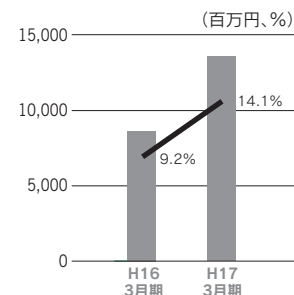
(単位:百万円)

科目	当期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	前期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)
営業収益	96,188	93,556
営業原価	69,692	70,052
営業総利益	26,495	23,503
販売費及び一般管理費	9,160	8,497
営業利益	17,335	15,005
営業外収益	405	620
営業外費用	4,183	7,011
経常利益	13,556	8,615
特別利益	322	724
特別損失	1,704	2,687
税金等調整前当期純利益	12,174	6,652
法人税、住民税及び事業税	6,786	2,939
法人税等調整額	△1,798	△31
少数株主利益	4	3
当期純利益	7,182	3,740

### 営業収益



### 経常利益・経常利益率

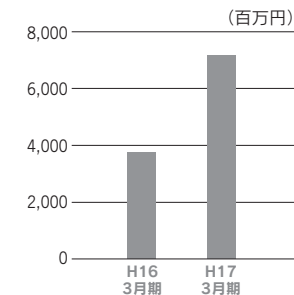


## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	当期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	前期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,572	21,457
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,812	△30,663
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,081	5,422
現金及び現金同等物の増減額(減少:△)	3,841	△3,783
現金及び現金同等物の期首残高	6,362	10,146
現金及び現金同等物の期末残高	10,203	6,362

### 当期純利益



## 会社概要

### 会社データ (平成17年3月31日現在)

会社名	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 NTT URBAN DEVELOPMENT CORPORATION
本社所在地	〒100-0004 東京都千代田区大手町二丁目2番2号
設立	昭和61年1月21日
資本金	487億6,000万円
従業員数	446名(連結)
支店	東海支店、関西支店、中国支店、九州支店、北海道支店

### 役員 (平成17年6月22日現在)

代表取締役社長	三田 清
代表取締役常務	丹呉 昌保
常務取締役	安田 武臣 桑井 常夫 三宅 広人 若泉 征也
取締役	佐鹿 康夫 村岸 公人 古賀 信博 飼手 道彦 徳永 英樹 齋藤 博 伊藤 彰敏 奥田 孝浩 西村 善治 中川 裕 上原 誠司
常勤監査役	大谷 光春 中野 禮一
監査役	前川 俊夫 武藤 弘和

## 株式の状況

(平成17年3月31日現在)

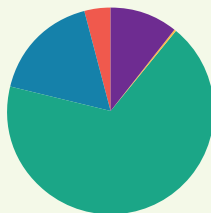
### 株式の状況

会社が発行する株式の総数	2,100,000株
発行済株式の総数	658,240株
株主総数	13,513名

### 大株主(上位10名)

株主名	持株数(株)	出資比率(%)
日本電信電話株式会社	442,963	67.30
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン	22,205	3.37
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	22,201	3.37
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,506	2.36
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운ツ イー アイエスジー	12,188	1.85
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	11,589	1.76
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505041	9,222	1.40
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャステツク アカ운ツ	6,329	0.96
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託B口)	4,847	0.74
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	4,253	0.65

### 株式所有者別分布状況(出資比率)



	(%)
● 金融機関	10.6
● 証券会社	0.3
● 事業会社その他法人(国内)	67.9
● 外国法人等	17.0
● 個人・その他(国内)	4.1

## 主要物件一覧

良好な立地条件と最新のビル設備を兼ね備えるオフィスビル、NTTブランドの信頼性をベースとした高品質な住まいを提供する分譲マンション——当社の主な所有ビルと分譲物件をご紹介します。

### 不動産賃貸事業

#### 主な所有ビル



**アーバンネット大手町ビル**

所在地: 東京都千代田区  
土地面積: 9,361m<sup>2</sup>  
建物延床面積: 120,536m<sup>2</sup>  
竣工: 平成2年6月



**大手町ファーストスクエア\*1**

所在地: 東京都千代田区  
土地面積: 6,267m<sup>2</sup>  
建物延床面積: 79,471m<sup>2</sup>  
竣工: 平成4年2月(ウエストタワー)  
平成9年5月(イーストタワー)



**グランパーク\*1**

所在地: 東京都港区  
土地面積: 12,322m<sup>2</sup>\*2  
建物延床面積: 107,110m<sup>2</sup>  
竣工: 平成8年8月

ビル名	所在地	土地面積(m <sup>2</sup> )	建物延床面積(m <sup>2</sup> )	竣工
シーバンスN館	東京都港区	13,144	82,890	平成 3年 1月
東京オペラシティ*1	東京都新宿区	4,259	57,548	平成 8年 8月
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	4,142	25,462	昭和 63年10月
NTT幕張ビル	千葉県美浜区	40,603	174,717	平成 5年 6月
アーバンネット伏見ビル	名古屋市中区	1,792	15,148	平成 15年 6月
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市	2,162	15,231	平成 8年 3月
アーバンエース北浜ビル	大阪市中央区	2,703	15,496*3	平成 5年 2月
アーバンネット本町ビル	大阪市中央区	3,023	14,942	平成 16年 2月*4
NTTクレド基町ビル	広島市中区	21,801	166,191	平成 6年 3月
NTTクレド白島ビル	広島市中区	7,061	39,812	平成 4年 4月
NTT-Tビル	福岡市中央区	8,529[249]*5	64,050	平成 8年 9月
アーバンネット博多ビル	福岡市博多区	— [1,610]*6	9,274	平成 15年 5月
エムズ大通ビル	札幌市中央区	2,275	13,607	平成 8年 7月
アーバンネット札幌ビル	札幌市中央区	5,369	33,733	平成 16年10月

\*1. 共有物件であり、面積は所有持分を記載しております。

2. グランパークハイツの土地面積を含んでおります。

3. 建物のみ共有の物件です。当社土地の保有分の建物の延床面積を記載しております。

4. リニューアル工事了了年月を記載しております。

5. 一部借地上的物件であり、所有部分の面積を記載しております。[ ]内は借地面積であります。

6. 借地上的物件であります。[ ]内は借地面積であります。

## 分譲事業

### 主な分譲物件



グランウェリス哲学堂公園



ウェリス阿倍野



ウェリスリビオ新御徒町



ウェリス光が丘公園  
パークハウス



東陽町セントラルタワー

### 平成14年度竣工

- 平成14年 7月 ウェリス円山南4条シティハウス(札幌市中央区)  
平成15年 2月 グランウェリス哲学堂公園(東京都中野区)

### 平成15年度竣工

- 平成15年 6月 ヒルズ府中天神町ヴェールアリーナ(東京都府中市)  
平成15年 11月 ウェリス阿倍野(大阪市阿倍野区)  
平成15年 12月 ウェリスリビオ新御徒町(東京都台東区)  
平成16年 1月 ウェリス光が丘公園パークハウス(東京都練馬区)  
平成16年 1月 松濤アパートメント(東京都渋谷区)  
平成16年 2月 パークハウス二番町(東京都千代田区)  
平成16年 2月 パークホームズ浄心スカイビューステージ(名古屋市西区)  
平成16年 3月 東陽町セントラルタワー(東京都江東区)

### 平成16年度竣工

- 平成16年 9月 ジェントリーハウス品川大井(東京都品川区)  
平成17年 3月 THE RIVER PLACE(東京都大田区)  
平成17年 3月 ザ・諏訪山レジデンス(東京都目黒区)  
平成17年 3月 シーサイドコート逗子海岸ウェリスステージ(神奈川県逗子市)  
平成17年 3月 タンタ タウン[第1期](横浜市都筑区)

## 「グランウェリス瀬田」のご紹介



永く安心して住んでいただきたいという願いを実現したのが「グランウェリス瀬田」です。自然に恵まれた環境と、二子玉川という都市利便性を享受できる恵まれた立地に加え、更新性や耐久性、居住性など、目に見えない部分においても品質を確保しました。当社のブランドである「ウェリス」のコンセプトを最大限に実現したくつろぎの空間を提供しています。

下記ホームページに、モデルルームなど「グランウェリス瀬田」に関する情報を掲載しておりますので、ぜひご覧下さい。

>> <http://www.gw-seta.com/>



## 株主メモ

決算期	3月31日
定時株主総会	6月下旬
期末配当金支払株主確定日	3月31日
中間配当金支払株主確定日	9月30日
株式の名義書換代理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所(お問い合わせ先)	〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話: 0120-288-324 (フリーダイヤル)
同取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
上場証券取引所	東京証券取引所 市場第一部
公告掲載新聞	日本経済新聞



当社ホームページに「IR情報」のコーナーを設け、投資家・株主の皆さまに役立てていただける便利な情報を掲載しております。

<http://www.nttud.co.jp/company/ir.html>



NTT都市開発

NTT Urban Development Co.

〒100-0004 東京都千代田区大手町2-2-2 アーバンネット大手町ビル  
TEL. (03) 3246-8800 (代表) FAX. (03) 3246-8900



この冊子は環境にやさしい大豆油インクと100%再生紙を使用しています。