



2006年3月期 期末決算 FACT BOOK

NTT都市開発株式会社

2006年5月11日



■ 決算比較

1. 連結損益計算書

(単位:百万円)

区分	① 2006年3月末	② 2005年3月末	③=①-② 増減額	④=③/② 増減率(%)
営業収益	110,833	96,188	14,644	15.2
営業費用	89,116	78,853	10,262	13.0
営業利益	21,716	17,335	4,381	25.3
営業外収益	586	405	181	44.8
営業外費用	3,956	4,183	△ 226	△ 5.4
経常利益	18,346	13,556	4,789	35.3
特別利益	4,107	322	3,784	1,171.8
特別損失	3,287	1,704	1,582	92.8
税金等調整前当期純利益	19,166	12,174	6,991	57.4
法人税等	7,765	4,992	2,772	55.5
当期純利益	11,401	7,182	4,218	58.7

賃貸純収入(NOI)	47,237	45,887	1,349	2.9
------------	--------	--------	-------	-----

※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3月末	2005年3月末	増減額	増減率(%)	
営業収益	不動産賃貸事業	77,488	73,816	3,672	5.0
	分譲事業	23,543	14,593	8,949	61.3
	その他の事業	13,956	12,032	1,923	16.0
	消去又は全社	△ 4,155	△ 4,253	98	△ 2.3
	合計	110,833	96,188	14,644	15.2
営業利益	不動産賃貸事業	19,773	18,602	1,170	6.3
	分譲事業	4,503	1,441	3,062	212.5
	その他の事業	1,001	368	633	171.9
	消去又は全社	△ 3,561	△ 3,077	△ 484	15.7
	合計	21,716	17,335	4,381	25.3

主な増減内容

◇営業収益
○賃貸事業: +36億円
○分譲事業: +89億円
○その他: +19億円

◇営業費用
○賃貸事業: +25億円
○分譲事業: +58億円
○その他: +12億円

◇営業外費用
○金融費用の減: △3億円
○繰上弁済手数料: +6億円
○前期 新株発行費等:
△5億円

◇特別利益
○固定資産売却益: +37億円

◇特別損失
○減損損失: +16億円

主な増減内容

◇不動産賃貸事業
・新規ビル(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
・引渡戸数の大幅増(318戸→566戸)による増収、増益

◇その他の事業
・子会社における請負工事受注増等

■ 決算比較

3. 連結貸借対照表

(単位:百万円)

区分	① 2006年3月末	② 2005年3月末	③=①-② 増減額	④=③/② 増減率(%)
流動資産	70,486	32,816	37,670	114.8
固定資産	473,305	447,411	25,893	5.8
資産合計	543,792	480,228	63,563	13.2
流動負債	111,675	76,322	35,353	46.3
固定負債	316,339	294,808	21,530	7.3
負債合計	428,015	371,131	56,884	15.3
少数株主持分	80	88	△ 7	△ 8.3
資本合計	115,696	109,009	6,686	6.1
連結有利子負債	268,942	231,784	37,157	16.0

主な増減内容

◇資産
 ○たな卸資産の増:+267億円
 ○現預金の増:+127億円
 ○投資による増:+546億円
 ○減価償却による減:
 △238億円

◇負債
 ○有利子負債の増:
 +371億円

◇資本
 ○当期利益による増:
 +114億円
 ○配当金支払による減:
 △49億円

4. 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

区分	① 2006年3月末	② 2005年3月末	③=①-② 増減額
I. 営業活動による キャッシュ・フロー	22,243	24,572	△ 2,328
(再)減価償却費	23,828	23,865	△ 37
II. 投資活動による キャッシュ・フロー	△ 45,157	△ 27,812	△ 17,344
FCF	△ 22,913	△ 3,240	△ 19,673
III. 財務活動による キャッシュ・フロー	32,214	7,081	25,132
IV. 現金及び現金同等 物の期末残高	19,503	10,203	9,300

主な内容(当期)

◇営業活動CF 222億円
 ○税金等調整前当期
 純利益:+191億円
 ○減価償却費:
 +238億円
 ○たな卸資産の増:
 △251億円

◇投資活動CF △451億円
 ○有形固定資産の取得:
 △439億円
 ○投資有価証券の取得:
 △91億円

◇財務活動CF 322億円
 ○借入金等の増:+371億円
 ○配当金の支払:△49億円

■ハイライト

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3 (予想)
営業収益 (百万円)	103,461	93,556	96,188	110,833	123,000
営業利益 (百万円)	22,645	15,005	17,335	21,716	23,500
経常利益 (百万円)	16,868	8,615	13,556	18,346	21,500
当期純利益 (百万円)	6,989	3,740	7,182	11,401	12,000
総資産 (百万円)	469,721	467,914	480,228	543,792	
有形固定資産 (百万円)	402,497	403,983	396,445	410,777	
減価償却費 (百万円)	25,956	24,658	23,865	23,828	
純資産 (百万円)	46,737	47,928	109,009	115,696	
有利子負債 (百万円)	270,566	278,620	231,784	268,942	
投資額 * (百万円)	16,840	33,378	26,070	54,622	50,000
1株当たり純資産額 (円)	88,814.17	91,077.18	165,606.94	175,765.71	
1株当たり当期純利益 (円)	13,183.34	7,007.92	12,271.53	17,201.07	
NOI(単体) (百万円)	51,138	44,214	45,887	47,237	
株主資本利益率 (ROE) (%)	15.7	7.9	9.2	10.1	
配当性向 (%)	32.7	75.6	42.3	30.1	
株主資本配当率 (DOE) (%)	5.6	5.5	3.0	2.8	
株主資本比率 (%)	10.0	10.2	22.7	21.3	
D/Eレシオ (倍)	5.8	5.8	2.1	2.3	
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	4.3	4.1	6.5	6.9	

* 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)

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3 (予想)
営業収益	103,461	93,556	96,188	110,833	123,000
不動産賃貸事業	84,387	72,533	73,816	77,488	84,700
分譲事業	5,643	11,423	14,593	23,543	31,200
その他の事業	16,614	12,329	12,032	13,956	10,200
消去又は全社	△ 3,182	△ 2,730	△ 4,253	△ 4,155	△ 3,100
営業費用	80,816	78,550	78,853	89,116	99,500
不動産賃貸事業	61,499	56,722	55,213	57,715	61,900
分譲事業	3,873	10,747	13,152	19,040	26,600
その他の事業	16,173	11,317	11,663	12,954	9,900
消去又は全社	△ 729	△ 238	△ 1,176	△ 593	1,100
営業利益	22,645	15,005	17,335	21,716	23,500
不動産賃貸事業	22,887	15,810	18,602	19,773	22,800
分譲事業	1,770	676	1,441	4,503	4,600
その他の事業	440	1,012	368	1,001	300
消去又は全社	△ 2,453	△ 2,492	△ 3,077	△ 3,561	△ 4,200
営業利益率	21.9%	16.0%	18.0%	19.6%	19.1%
不動産賃貸事業	27.1%	21.8%	25.2%	25.5%	26.9%
分譲事業	31.4%	5.9%	9.9%	19.1%	14.7%
その他の事業	2.7%	8.2%	3.1%	7.2%	2.9%
資産	469,721	467,914	480,228	543,792	
不動産賃貸事業	431,195	431,904	423,051	440,931	
分譲事業	14,375	11,562	18,779	45,522	
その他の事業	9,692	7,209	6,709	6,206	
消去又は全社	14,457	17,237	31,688	51,131	
減価償却費	25,956	24,658	23,865	23,828	
不動産賃貸事業	25,627	24,611	23,686	23,652	
分譲事業	2	2	1	1	
その他の事業	106	18	3	3	
消去又は全社	221	26	173	171	
資本的支出	11,700	29,496	17,911	45,425	※50,000
不動産賃貸事業	11,202	29,304	17,827	44,980	—
分譲事業	1	1	4	—	—
その他の事業	146	13	13	10	—
消去又は全社	349	176	66	433	—

※資本的支出の計画500億円には出資を含む

■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・㎡)

		2003/3	2004/3	2005/3	2006/3
オフィス・商業	収益	74,381	66,430	67,641	71,454
	貸付可能面積	900,397	923,682	953,222	1,051,735
	(再)転貸	—	—	—	49,094
住宅・その他	収益	5,895	5,513	5,910	5,752
収益合計		80,277	71,943	73,551	77,207

(注)貸付可能面積の算出は、従来、翌月1日現在であったものを2006/3より当月末(2006.3.31)に変更。

・空室率

(単位:%)

	2003				2004				2005				2006	
	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6
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	—
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	—

(注)1. 空室率の算出は、従来、翌月1日現在であったものを2006/3より当月末(2006.3.31)に変更。また、テナントの要望により保留している未契約の床面積は、2006/3から空室面積に含めている。

(注)2. 2006/3の空室率は、開業直後の秋葉原UDXの入居率が約8割であったことにより都心5区で+2.6%、全国で+0.9%上昇している。(UDXを除外すると、2006/3の空室率は都心5区で1.7%、全国で3.4%)。また、テナントの要望により保留している未契約の床面積を空室に含めたことによる影響は、都心5区で+1.0%、全国で+1.1%である(UDXおよび保留床の影響を除外すると、2006/3の空室率は都心5区で0.7%、全国で2.4%)。

2. 分譲事業データ

(単位:百万円・戸)

		2003/3		2004/3		2005/3		2006/3	
		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	79	4,639	159	9,387	307	12,504	429	18,422
	その他の地域	14	426	46	1,490	10	834	137	5,120
完成在庫		—	—	5	—	34	—	16	—
宅地分譲等									
引渡戸数	首都圏	—	352	7	546	6	887	—	—
	その他の地域	14	225	—	—	1	367	—	—
完成在庫		—	—	4	—	—	—	—	—
住宅分譲合計									
引渡戸数	首都圏	79	4,991	166	9,933	313	13,392	429	18,422
	その他の地域	28	651	46	1,490	11	1,201	137	5,120
完成在庫		—	—	9	—	34	—	16	—

■主要ビル別NOI

(単位:百万円)

	所在地	主要用途	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3
アーバンネット大手町ビル	東京都千代田区	オフィス	6,663	4,880	4,597	5,087
大手町ファーストスクエア	東京都千代田区	オフィス	5,949	4,443	4,720	4,739
NTT幕張ビル	千葉県美浜区	オフィス	4,853	1,713	1,982	2,007
グランパーク	東京都港区	オフィス	3,898	3,759	3,604	4,075
シーバンスN館	東京都港区	オフィス	2,423	2,566	2,676	2,521
東京オペラシティ	東京都新宿区	オフィス	1,820	1,485	1,445	1,522
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	オフィス	989	1,025	964	977
アーバンネット卸町ビル	仙台市若林区	オフィス	563	481	450	462
名古屋三越O・Sセンター	名古屋市北区	その他	462	448	419	392
アーバンネットCSビル	名古屋市中区	オフィス	393	387	357	327
アーバンネット静岡ビル	静岡県静岡市	オフィス	358	361	351	335
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市	オフィス	334	241	328	375
アーバンネット上名古屋ビル	名古屋市西区	オフィス	270	283	93	86
アーバンネット伏見ビル	名古屋市中区	オフィス	—	278	446	448
アーバンネット名古屋ビル	名古屋市東区	オフィス	—	—	—	760
NTT大阪中央ビル	大阪市中央区	オフィス	589	492	491	441
アーバンエース北浜ビル	大阪市中央区	オフィス	573	558	514	530
アーバンエース肥後橋ビル	大阪市西区	オフィス	571	192	307	344
アーバンエース三宮ビル	神戸市中央区	オフィス	523	553	451	444
アーバンエース阿波座ビル	大阪市西区	オフィス	495	504	491	465
アーバンネット本町ビル	大阪市中央区	オフィス	443	70	334	357
NTTクレド基町ビル	広島市中区	商業	3,899	3,684	3,977	3,696
NTTクレド白島ビル	広島市中区	オフィス	814	723	807	828
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市	オフィス	544	541	557	531
NTT-Tビル	福岡市中央区	商業	1,843	1,970	2,028	2,044
NTT-KFビル	福岡市中央区	オフィス	284	291	297	313
アーバンネット博多ビル	福岡市博多区	オフィス	—	196	225	231
エムズ大通ビル	札幌市中央区	オフィス	409	429	459	427
エムズ南22条ビル	札幌市中央区	オフィス	133	93	89	108
アーバンネット札幌ビル	札幌市中央区	オフィス	—	—	74	649
その他の物件 計			11,031	11,556	12,338	11,701
合計			51,138	44,214	45,887	47,237

■財務諸表

1. 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3
(資産の部)				
I 流動資産				
1. 現金及び預金	7,201	5,982	6,823	19,526
2. 受取手形及び営業未収入金	6,153	4,446	6,291	6,174
3. たな卸資産	10,088	8,074	13,685	40,445
4. 繰延税金資産	285	237	238	1,304
5. その他	4,078	2,638	5,784	3,037
6. 貸倒引当金	△ 1	△ 0	△ 7	△ 2
流動資産合計	27,807	21,378	32,816	70,486
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
(1) 建物及び構築物	339,989	332,981	322,410	326,969
(2) 土地	50,061	59,788	60,612	76,374
(3) 建設仮勘定	6,075	4,802	7,087	307
(4) その他有形固定資産	6,371	6,410	6,334	7,125
有形固定資産合計	402,497	403,983	396,445	410,777
2. 無形固定資産	1,625	2,036	1,910	1,801
3. 投資その他の資産				
(1) 投資有価証券	7,715	11,835	20,138	29,768
(2) 長期前払費用	24,862	23,953	22,525	21,191
(3) 繰延税金資産	3,160	3,125	4,901	3,449
(4) その他	2,060	1,606	1,496	6,321
(5) 貸倒引当金	△ 8	△ 6	△ 6	△ 5
投資その他の資産合計	37,791	40,515	49,055	60,726
固定資産合計	441,914	446,535	447,411	473,305
資産合計	469,721	467,914	480,228	543,792

■財務諸表

(単位:百万円)

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3
(負債の部)				
I 流動負債				
1. 支払手形及び営業未払金	5,479	5,957	4,523	13,274
2. 短期借入金	68,793	46,780	50,223	66,957
3. 1年以内償還予定の社債	—	10,000	5,000	7,500
4. 未払法人税等	229	407	1,449	6,226
5. その他	19,532	20,102	15,125	17,717
流動負債合計	94,035	83,249	76,322	111,675
II 固定負債				
1. 社債	31,800	31,800	26,800	19,300
2. 長期借入金	158,541	186,039	149,760	175,185
3. 退職給付引当金	478	723	4,670	5,084
4. 役員退職慰労引当金	257	239	235	200
5. 受入敷金保証金	127,465	117,803	113,336	116,563
6. その他	10,324	46	5	5
固定負債合計	328,868	336,653	294,808	316,339
負債合計	422,903	419,902	371,131	428,015
(少数株主持分)				
少数株主持分	79	83	88	80
(資本の部)				
I 資本金	26,320	26,320	48,760	48,760
II 資本剰余金	0	0	34,109	34,109
III 利益剰余金	20,350	21,405	25,903	32,299
IV その他有価証券評価差額金	66	202	236	526
資本合計	46,737	47,928	109,009	115,696
負債、少数株主持分及び資本合計	469,721	467,914	480,228	543,792

■財務諸表

2. 連結損益計算書

(単位:百万円)

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3
I 営業収益	103,461	93,556	96,188	110,833
II 営業原価	70,737	70,052	69,692	78,462
営業総利益	32,724	23,503	26,495	32,371
III 販売費及び一般管理費	10,078	8,497	9,160	10,654
営業利益	22,645	15,005	17,335	21,716
IV 営業外収益				
1. 受取利息	5	0	2	0
2. 受取配当金	26	26	26	30
3. 受取手数料	60	62	72	—
4. 受取分担金	—	95	113	215
5. 固定資産受贈益	44	118	5	2
6. 受取違約金	38	63	—	—
7. 持分法による投資利益	106	104	125	247
8. その他	207	148	58	89
営業外収益計	489	620	405	586
V 営業外費用				
1. 支払利息	6,067	4,929	3,562	3,173
2. 新株発行費	—	—	347	—
3. 株式公開費用	—	—	227	—
4. 繰上弁済手数料	—	1,983	—	679
5. その他	198	97	46	104
営業外費用計	6,265	7,011	4,183	3,956
経常利益	16,868	8,615	13,556	18,346

■財務諸表

(単位:百万円)

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3
VI 特別利益				
1. 固定資産売却益	730	722	322	4,107
2. 貸倒引当金戻入益	67	2	—	—
特別利益計	797	724	322	4,107
VII 特別損失				
1. 固定資産売却損	226	206	—	—
2. 固定資産除去損	2,314	2,219	1,704	1,427
3. 投資有価証券売却損	1,021	—	—	—
4. 投資有価証券評価損	—	76	—	234
5. 会員権評価損	60	1	—	—
6. 子会社整理損	110	170	—	—
7. 事業撤退損	75	14	—	—
8. 減損損失	—	—	—	1,625
9. その他	—	—	—	—
特別損失計	3,809	2,687	1,704	3,287
税金等調整前当期(中間)純利益	13,856	6,652	12,174	19,166
法人税、住民税及び事業税	4,624	2,939	6,786	7,575
法人税等調整額	2,230	△ 31	△ 1,798	185
少数株主利益	12	3	4	4
当期(中間)純利益	6,989	3,740	7,182	11,401

■財務諸表

3. 連結剰余金計算書

(単位:百万円)

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3
(資本剰余金の部)				
I 資本剰余金期首残高	—	0	0	34,109
II 資本剰余金増加高				
1. 増資による新株の発行	0	—	34,108	—
資本剰余金増加高計	0	—	34,108	—
III 資本剰余金期末(中間)残高	0	0	34,109	34,109
(利益剰余金の部)				
I 利益剰余金期首残高	16,027	20,350	21,405	25,903
II 利益剰余金増加高				
1. 当期(中間)純利益	6,989	3,740	7,182	11,401
利益剰余金増加高計	6,989	3,740	7,182	11,401
III 利益剰余金減少高				
1. 配当金	2,629	2,631	2,631	4,936
2. 役員賞与	36	54	53	67
利益剰余金減少高計	2,666	2,685	2,684	5,004
IV 利益剰余金期末(中間)残高	20,350	21,405	25,903	32,299

■財務諸表

4. 連結キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期(中間)純利益	13,856	6,652	12,174	19,166
減価償却費	25,956	24,658	23,865	23,828
減損損失	—	—	—	1,625
貸倒引当金の増減額(減少:△)	△ 941	△ 2	7	△ 5
退職給付引当金の増減額(減少:△)	259	245	3,947	413
受取利息及び受取配当金	△ 32	△ 27	△ 29	△ 31
支払利息	6,067	4,929	3,562	3,173
繰上弁済手数料	—	1,983	—	679
持分法による投資利益	△ 106	△ 104	△ 125	△ 247
固定資産売却益	△ 730	△ 722	△ 322	△ 4,107
固定資産売却損	226	206	—	—
固定資産除却損	2,314	2,219	1,704	1,427
投資有価証券売却損	1,021	—	—	—
投資有価証券評価損	—	76	—	234
売上債権の増減額(増加:△)	△ 4,579	1,707	△ 1,845	117
たな卸資産の増減額(増加:△)	△ 5,239	2,014	△ 4,142	△ 25,108
仕入債務の増減額(減少:△)	3,629	478	△ 1,434	8,751
受入敷金保証金の増減額(減少:△)	△ 5,582	△ 9,661	△ 2,961	3,211
役員賞与の支払額	△ 36	△ 54	△ 53	△ 67
その他	4,238	△ 4,663	2,056	△ 4,096
小 計	40,322	29,934	36,402	28,965
利息及び配当金の受取額	67	60	64	67
利息の支払額	△ 6,163	△ 5,206	△ 3,779	△ 3,234
繰上弁済手数料の支払額	—	△ 1,983	—	△ 679
法人税等の支払額	△ 7,736	△ 1,347	△ 8,115	△ 2,875
営業活動によるキャッシュ・フロー	26,490	21,457	24,572	22,243

■財務諸表

(単位:百万円)

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3
Ⅱ 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入れによる支出	△ 2	—	—	△ 3
定期預金の払戻しによる収入	367	35	—	—
有形固定資産の取得による支出	△ 8,652	△ 27,748	△ 19,834	△ 43,936
有形固定資産の売却による収入	2,823	2,215	327	8,128
投資有価証券の取得による支出	△ 5,140	△ 3,882	△ 8,159	△ 9,196
投資有価証券の売却による収入	—	—	—	1
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△ 3,866	—	—	—
貸付金の回収による収入	0	—	—	—
その他	△ 1,110	△ 1,284	△ 146	△ 151
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 15,580	△ 30,663	△ 27,812	△ 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:△)	△ 13,554	11,000	△ 9,000	24,500
コマーシャル・ペーパーの純増減額(減少:△)	△ 2,000	4,000	△ 4,000	—
長期借入れによる収入	46,045	59,300	8,000	62,940
長期借入金の返済による支出	△ 47,798	△ 64,814	△ 31,835	△ 45,282
社債の発行による収入	9,300	10,000	—	—
社債の償還による支出	—	—	△ 10,000	△ 5,000
長期未払金の返済による支出	△ 1,226	△ 11,431	—	—
株式の発行による収入	0	—	56,548	—
配当金の支払額	△ 2,629	△ 2,631	△ 2,631	△ 4,931
少数株主への配当金の支払額	△ 0	—	—	△ 11
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,863	5,422	7,081	32,214
Ⅳ 現金及び現金同等物の増減額(減少:△)	△ 953	△ 3,783	3,841	9,300
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	11,099	10,146	6,362	10,203
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末(中間)残高	10,146	6,362	10,203	19,503