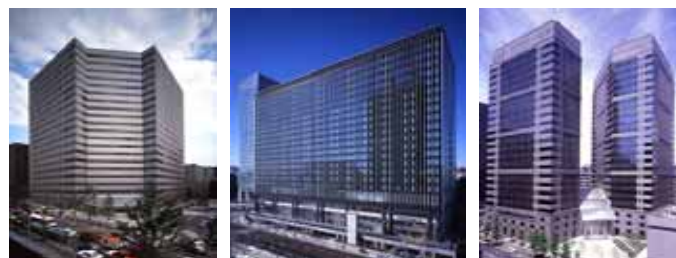


NTT都市開発株式会社 2006年3月期決算

2006年5月



We create harmony.



NTT都市開発
NTT Urban Development Co.

. 2006年3月期決算概要

2006年3月期 決算業績ハイライト

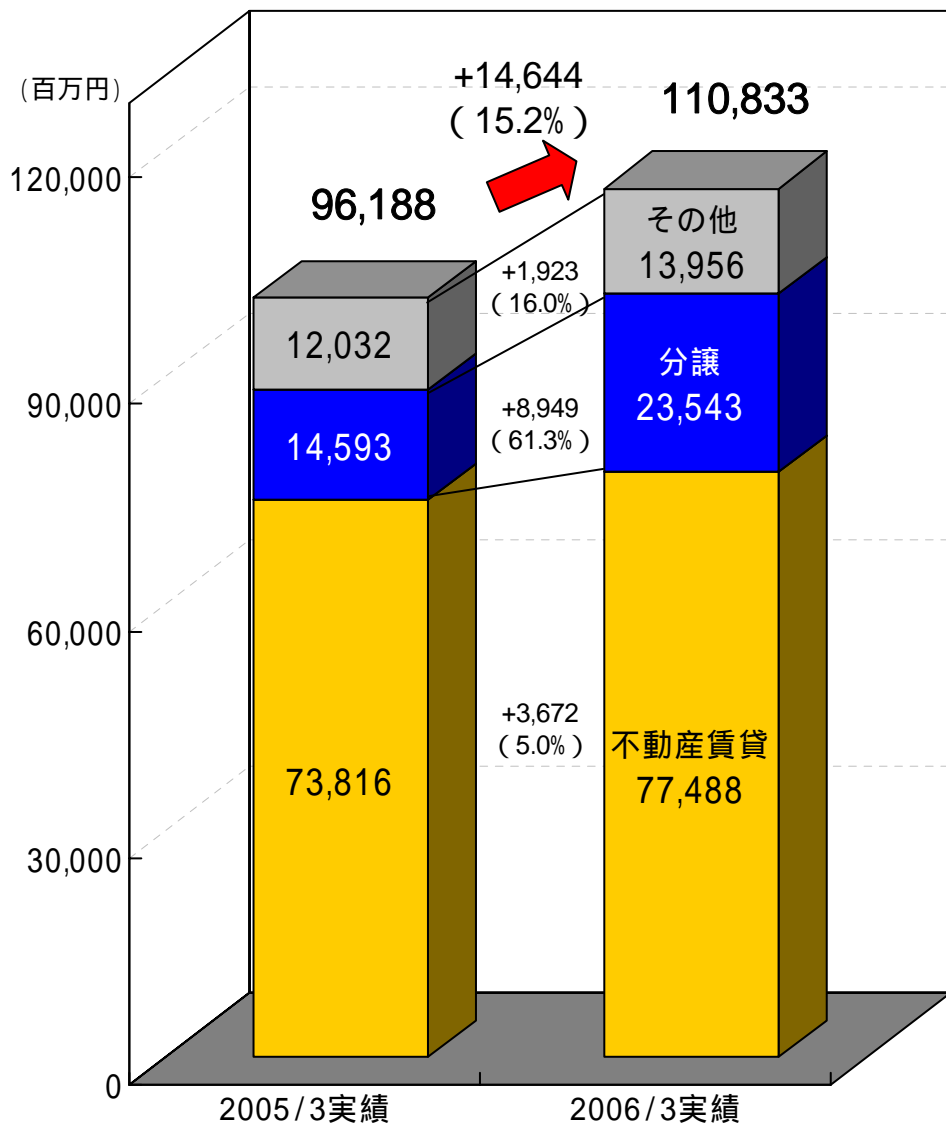
(単位:百万円)

区 分	2006年3月期 決 算	対前年		対業績予想		2005年3月期 決 算	2006年3月期 業績予想
		増減額	(増減率)	増減額	(増減率)		
営業収益	110,833	14,644	(15.2%)	2,833	(2.6%)	96,188	108,000
営業費用	89,116	10,262	(13.0%)	-	-	78,853	-
営業利益	21,716	4,381	(25.3%)	2,216	(11.4%)	17,335	19,500
営業外損益	3,370	407	(-)	-	-	3,778	-
経常利益	18,346	4,789	(35.3%)	2,346	(14.7%)	13,556	16,000
特別利益	4,107	3,784	(-)	-	-	322	-
特別損失	3,287	1,582	(92.8%)	-	-	1,704	-
法人税等	7,765	2,772	(55.5%)	-	-	4,992	-
当期純利益	11,401	4,218	(58.7%)	2,401	(26.7%)	7,182	9,000

(注)業績予想は、2006年3月期中間決算発表時点(2005/11/7)の数値。

セグメント情報（営業収益・営業利益）

営業収益

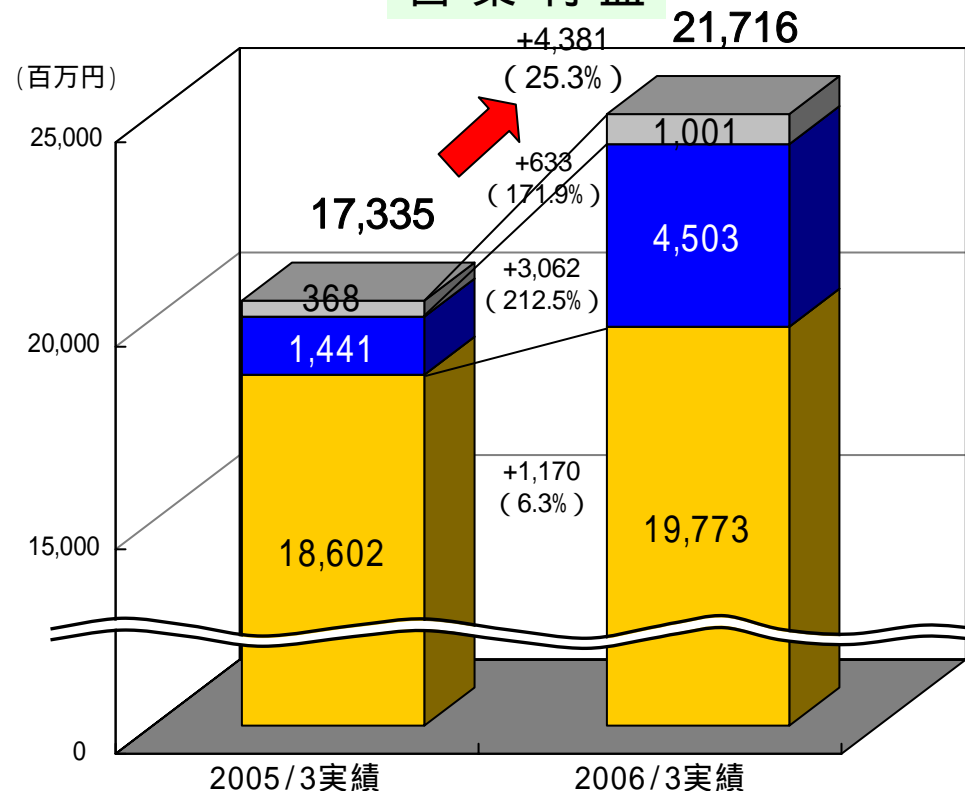


(内訳のセグメント数値は消去前)

営業利益率

区分	2005年3月期 決算	2006年3月期 決算	= - 増減(ポイント)
不動産賃貸事業	25.2%	25.5%	(0.3%)
分譲事業	9.9%	19.1%	(9.2%)
その他の事業	3.1%	7.2%	(4.1%)
合計	18.0%	19.6%	(1.6%)

営業利益

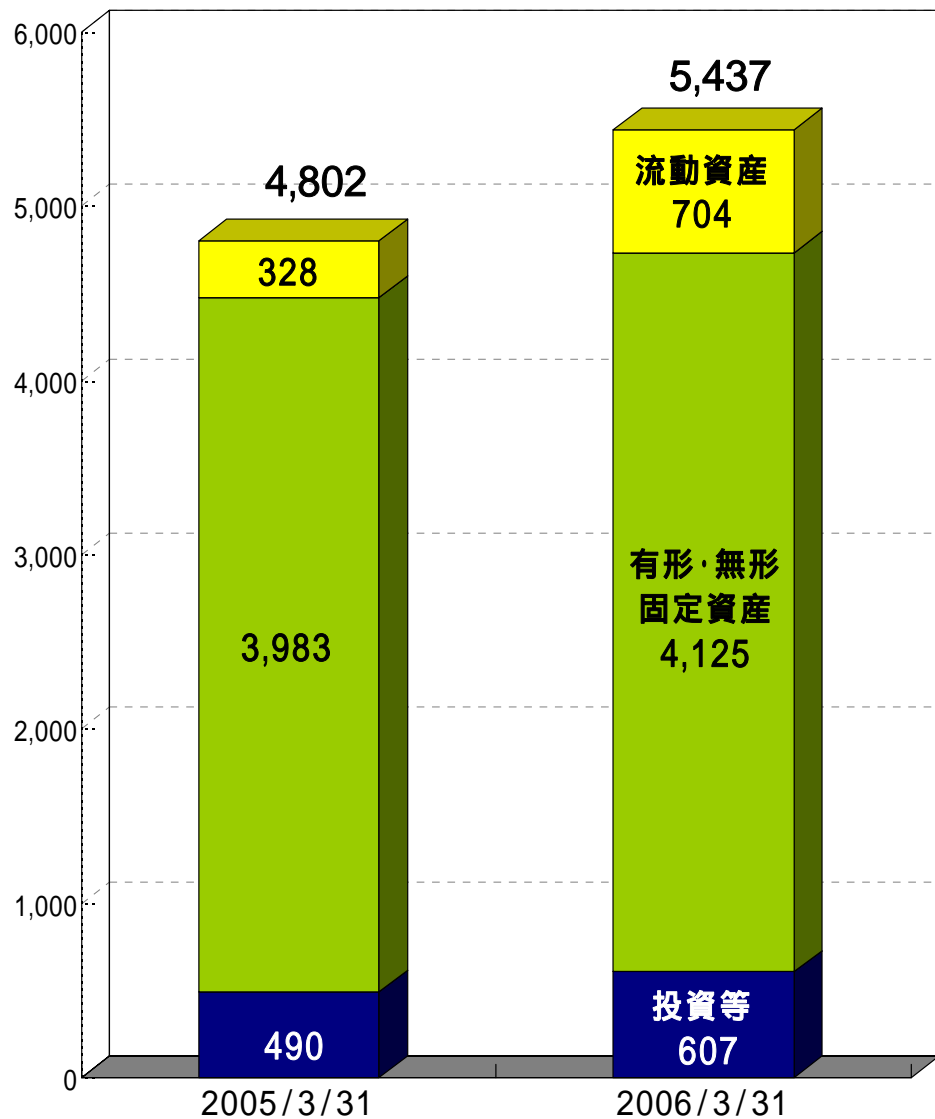


(内訳のセグメント数値は消去前)

B / S の状況

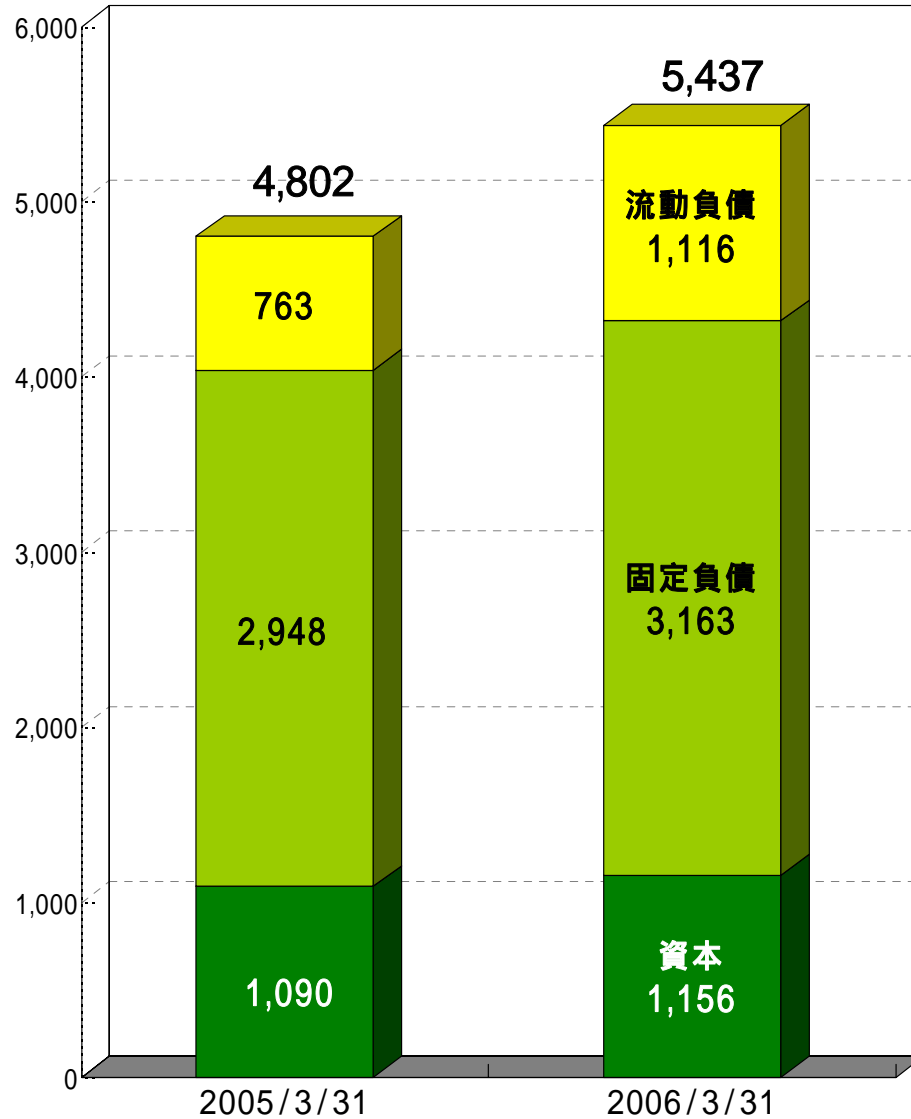
総資産

(億円)

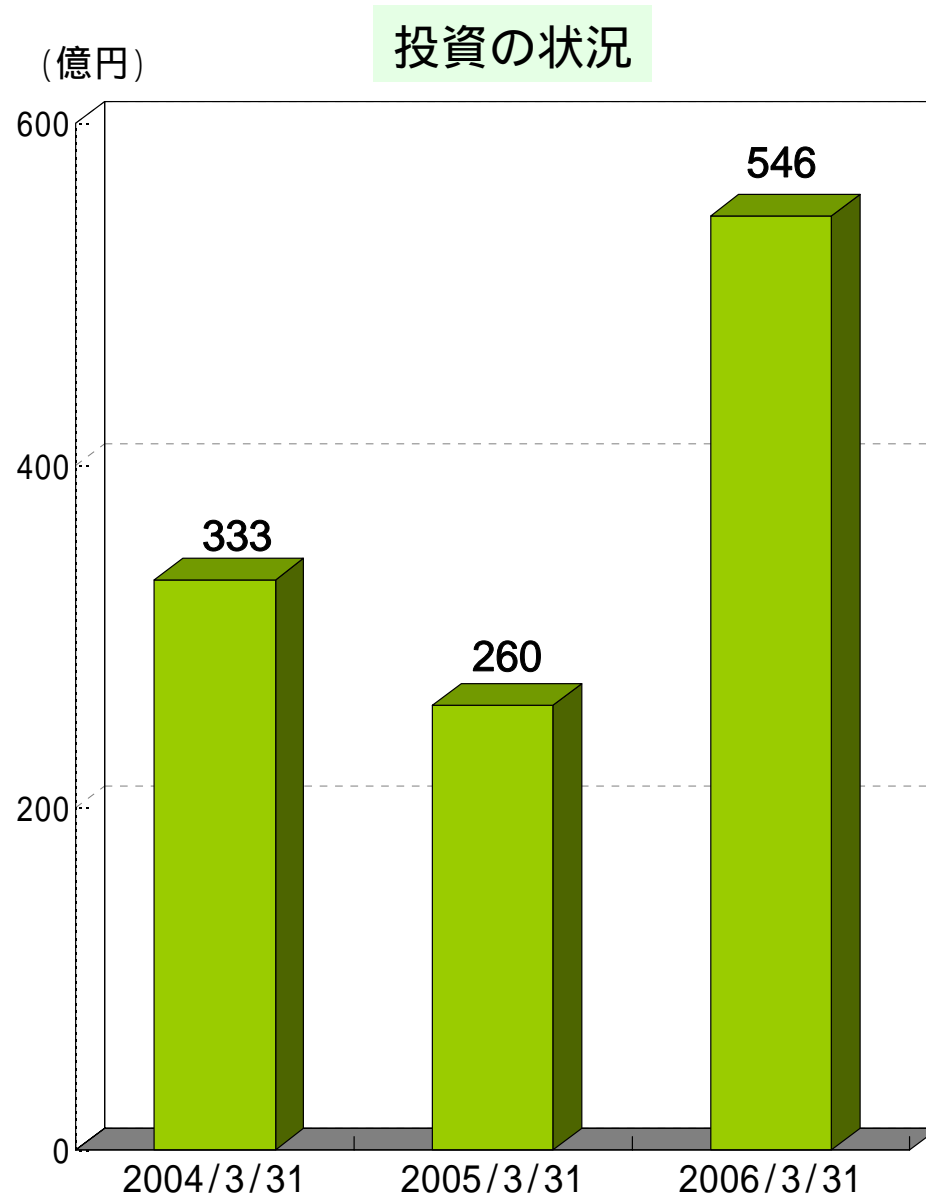
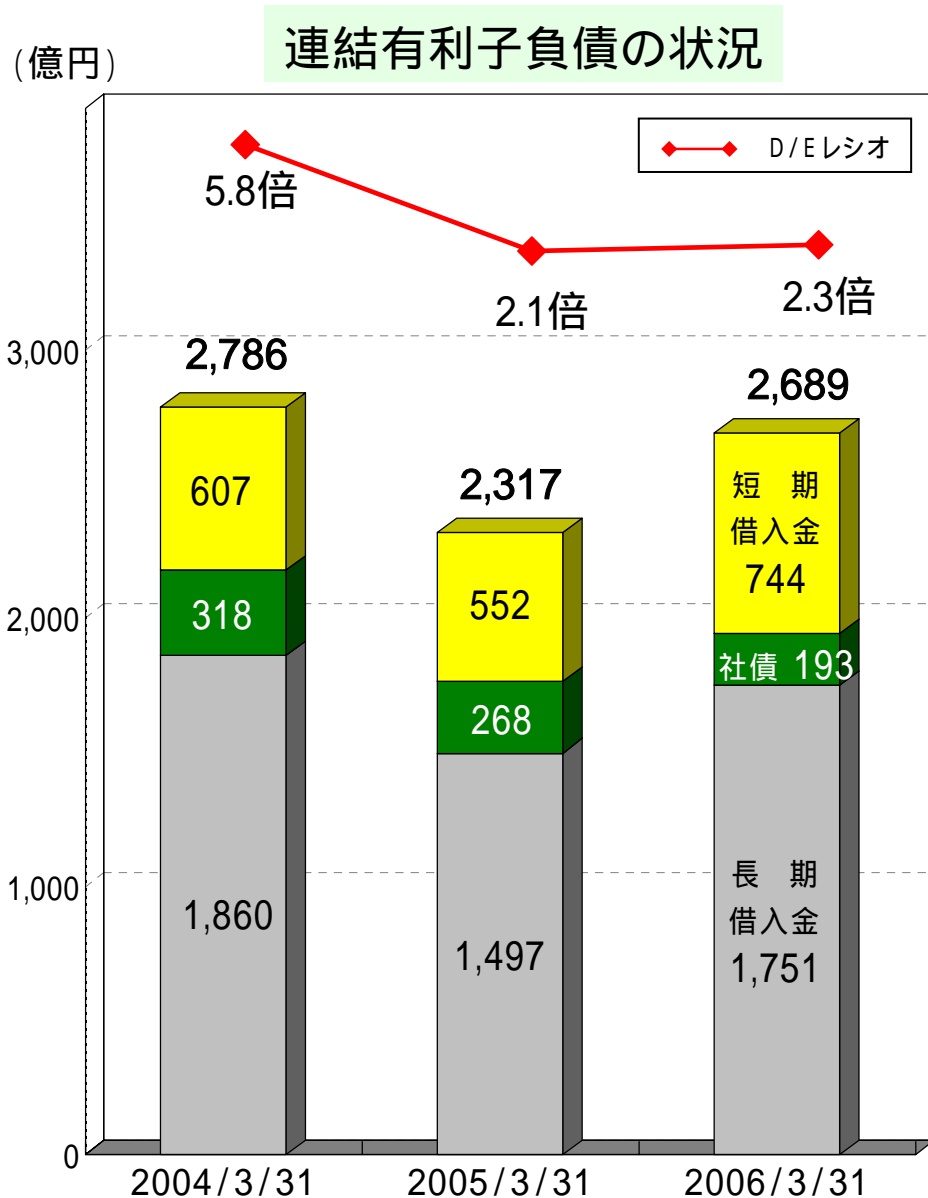


負債及び資本

(億円)



有利子負債及び投資の状況



(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。

キャッシュ・フローの状況

(単位:百万円)

区 分	2006年3月期 決 算	2005年3月期 決 算	対前年増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,243	24,572	2,328
(再掲) 税金等調整前当期純利益	19,166	12,174	6,991
(再掲) 減価償却費	23,828	23,865	37
(再掲) たな卸資産の増減額(:増加)	25,108	4,142	20,965
投資活動によるキャッシュ・フロー	45,157	27,812	17,334
(再掲) 有形固定資産の取得による支出	43,936	19,834	24,102
フリー・キャッシュ・フロー	22,913	3,240	19,673
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,214	7,081	25,132
(再掲) 借入金等の増減額(:減少)	37,157	46,835	83,993
(再掲) 株式の発行による収入	-	56,548	56,548
現金及び現金同等物の期末残高	19,503	10,203	9,300

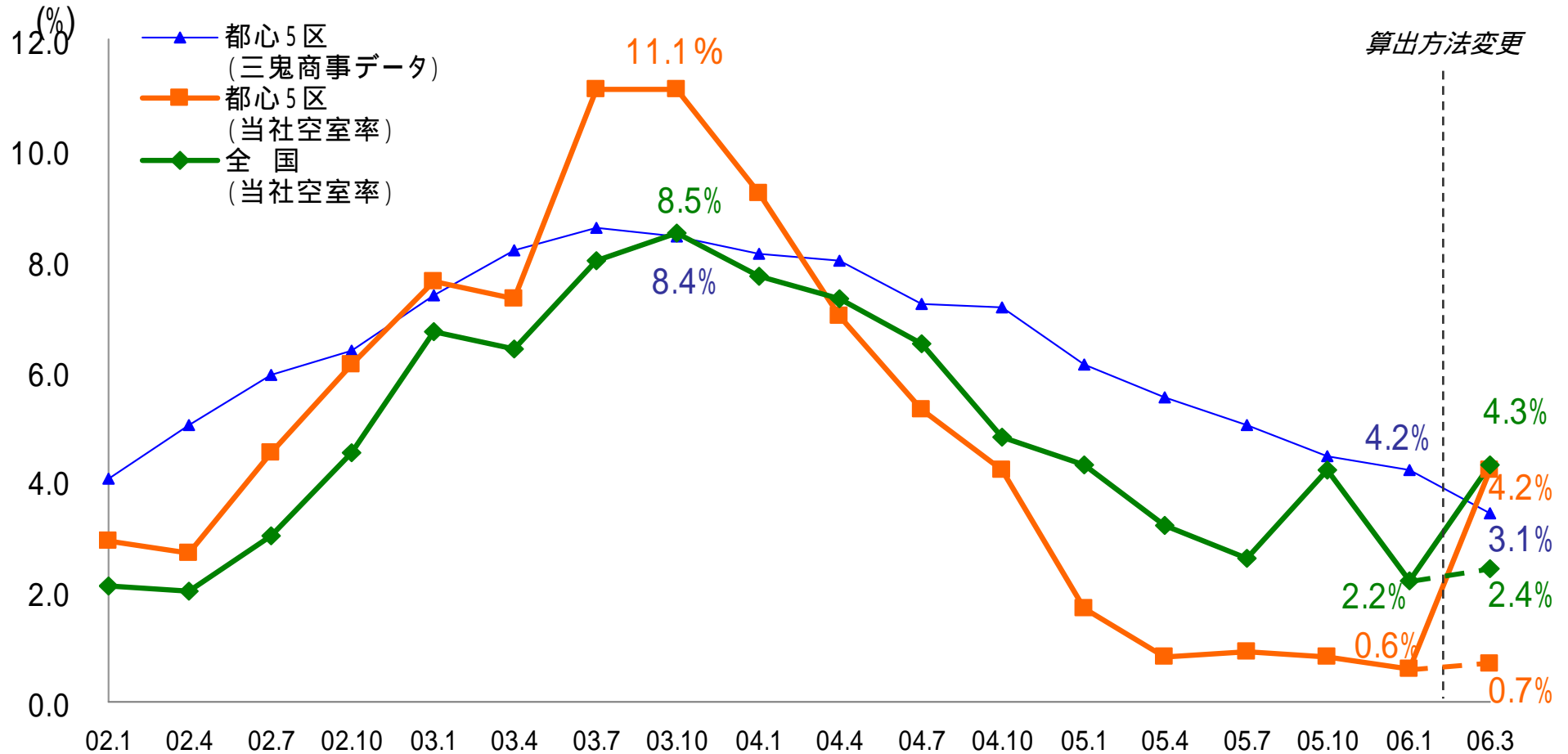
主な経営指標

区 分	2006年3月期	2005年3月期
NOI(単体)	47,237百万円	45,887百万円
株主資本利益率(ROE)	10.1%	9.2%
配当性向(単体)	30.1%	42.3%
株主資本配当率(DOE)	2.8%	3.0%
株主資本比率	21.3%	22.7%
D/Eレシオ	2.3倍	2.1倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.9倍	6.5倍

経営指標の算定式

NOI = (不動産賃貸事業) 営業総利益 + 減価償却費、ROE = 当期純利益 ÷ 期中平均株主資本、DOE = 配当額 ÷ 期末株主資本、配当性向 = 配当額 ÷ 当期純利益
株主資本比率 = 期末株主資本 ÷ 期末総資産、D/Eレシオ = 期末有利子負債 ÷ 期末株主資本、インタレスト・カバレッジ・レシオ = 営業キャッシュ・フロー ÷ 利息の支払額

空室率の状況



- (注) 1. 空室率の算出は、従来、翌月1日現在であったものを06.3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、06.3から空室面積に含めている。
- (注) 2. 06.3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、06.3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、06.3の空室率は都心5区で0.7%、全国で2.4%)。

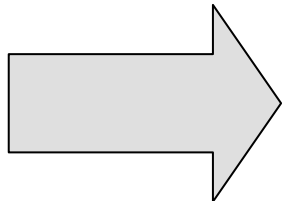
- 2007年3月期通期業績予想と各種施策の取組状況

2007年3月期 業績予想（連結ベース）

好調な不動産市況を背景に、2007年3月期も積極的な事業運営に取り組む

(単位:億円)

区 分	2006年3月期 決 算	2007年3月期 業績予想	増減額	増減率
営業収益	1,108	1,230	+121	+11.0%
営業利益	217	235	+17	+8.2%
経常利益	183	215	+31	+17.2%
当期純利益	114	120	+5	+5.3%



C & P07の目標値を上回り、営業利益を含むすべての項目で
『過去最高水準』を目指す

2007年3月期 業績予想（連結ベース・セグメント別）

不動産賃貸事業、分譲事業ともに増収・増益を確保

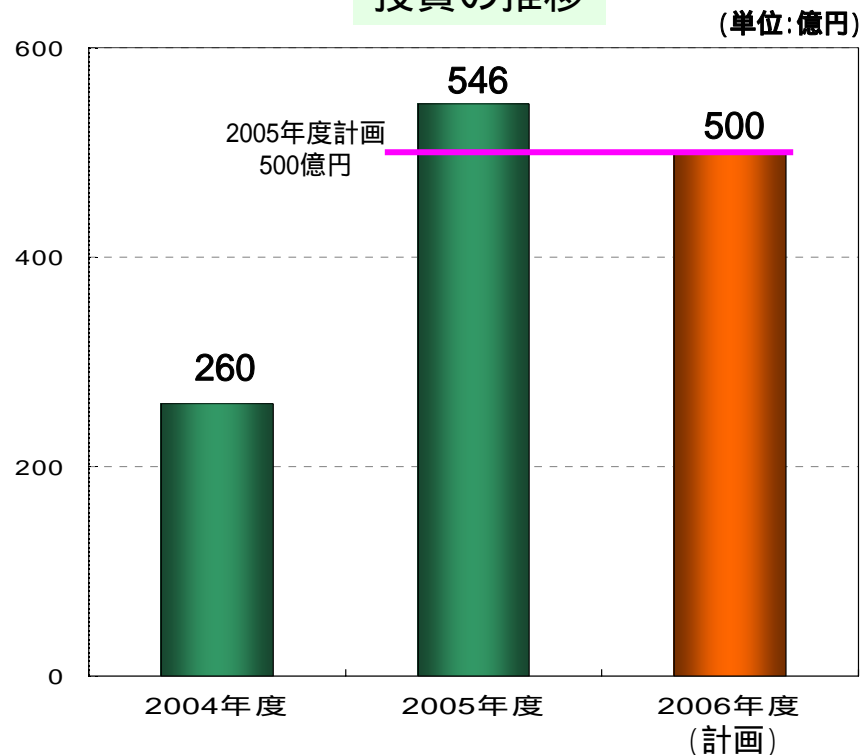
(単位:億円)

区 分	2006年3月期 決 算	2007年3月期 業績予想	増減額	増減率
営業収益	1,108	1,230	+121	+11.0%
不動産賃貸事業	774	847	+72	+9.3%
分 譲 事 業	235	312	+76	+32.5%
そ の 他 事 業	139	102	37	26.9%
営業利益	217	235	+17	+8.2%
不動産賃貸事業	197	228	+30	+15.3%
分 譲 事 業	45	46	+0	+2.2%
そ の 他 事 業	10	3	7	70.0%

開発事業

2005年度は当初の計画値500億円を上回る投資実績を確保
2006年度も引き続き500億円規模の投資を継続

投資の推移



2005年度

- ・グランパークビルの持分取得
- ・アーバンネット名古屋ビルの取得
- ・アーバンネット名古屋ビルの大成建設持分取得
- ・大手町連鎖型再開発
- ・大阪御堂筋(農中兼松ビル)の農中持分取得等

2006年度

- ・大手町連鎖型再開発
- ・京都四条烏丸(2006.4取得済)
- 等

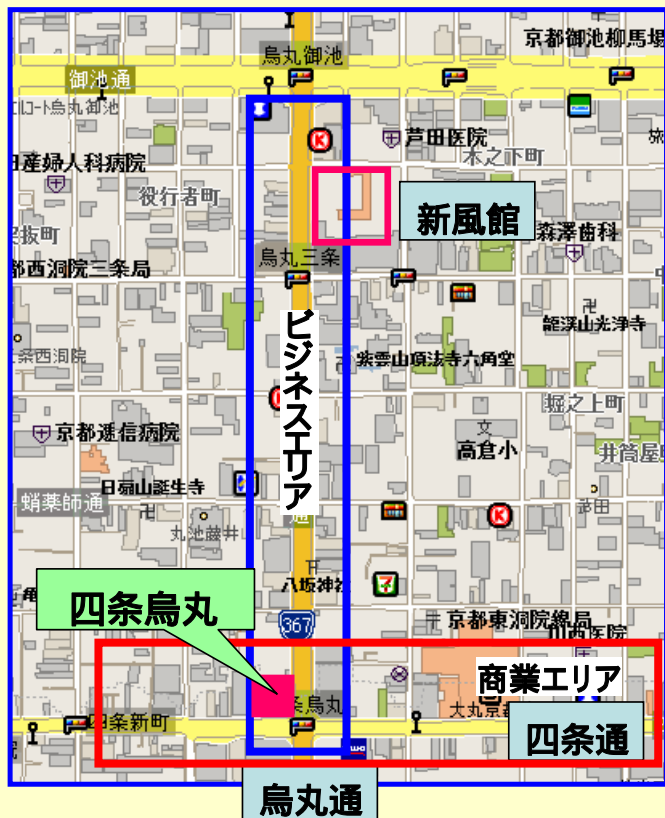
大阪駅北口(北ヤード)再開発(2006.5入札に参加)

D/Eレシオ	2.1倍	2.3倍	2.3倍
--------	------	------	------

投資にあたっては、D/Eレシオなど、財務体質にも配慮

開発事業

京都「四条烏丸プロジェクト」



アーバンネット名古屋ビル、秋葉原UDXに続き、
京都「四条烏丸プロジェクト」に着手

- ・株式会社ロームより取得 (敷地面積 約2,500㎡)
- ・商業施設とオフィスの複合を視野に検討
- ・H17.4 に新設した「商業担当」が商業施設分野を担当

大手町連鎖型再開発

<イメージ図>

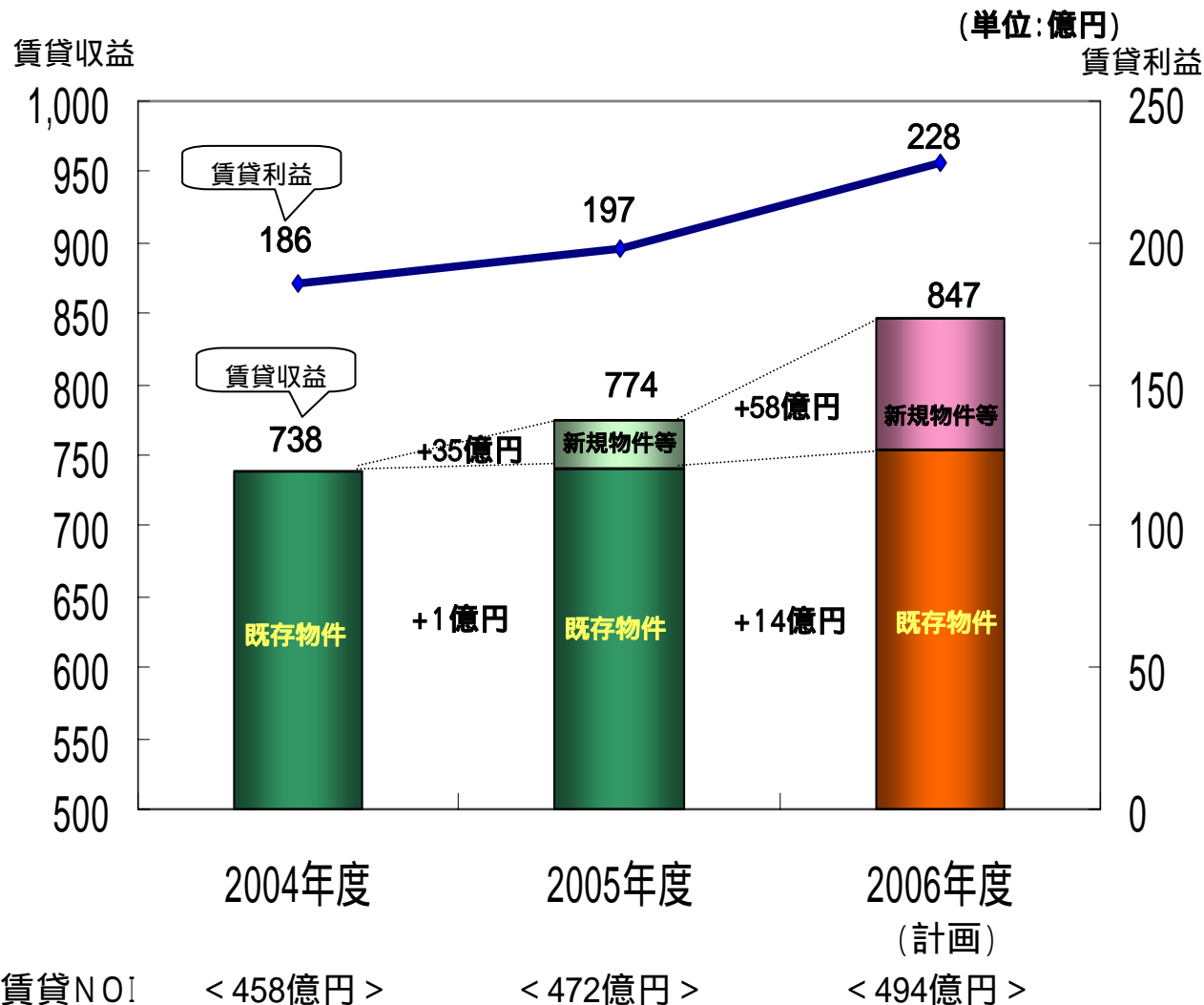


<建物規模>

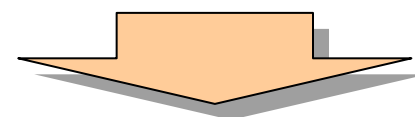
- ・地上37階、地下4階
- ・延床面積約240,000㎡
- ・平成19年4月着工、平成21年3月竣工予定
- ・今年度は着工に向け、建物の詳細設計許認可手続きなどを実施

不動産賃貸事業

既存物件のサービス強化と市場動向に応じた賃料改定、サブリースの活用、ソリューション営業にも積極的に取り組む



既存物件の賃貸収益は、2005年度にプラスに転換

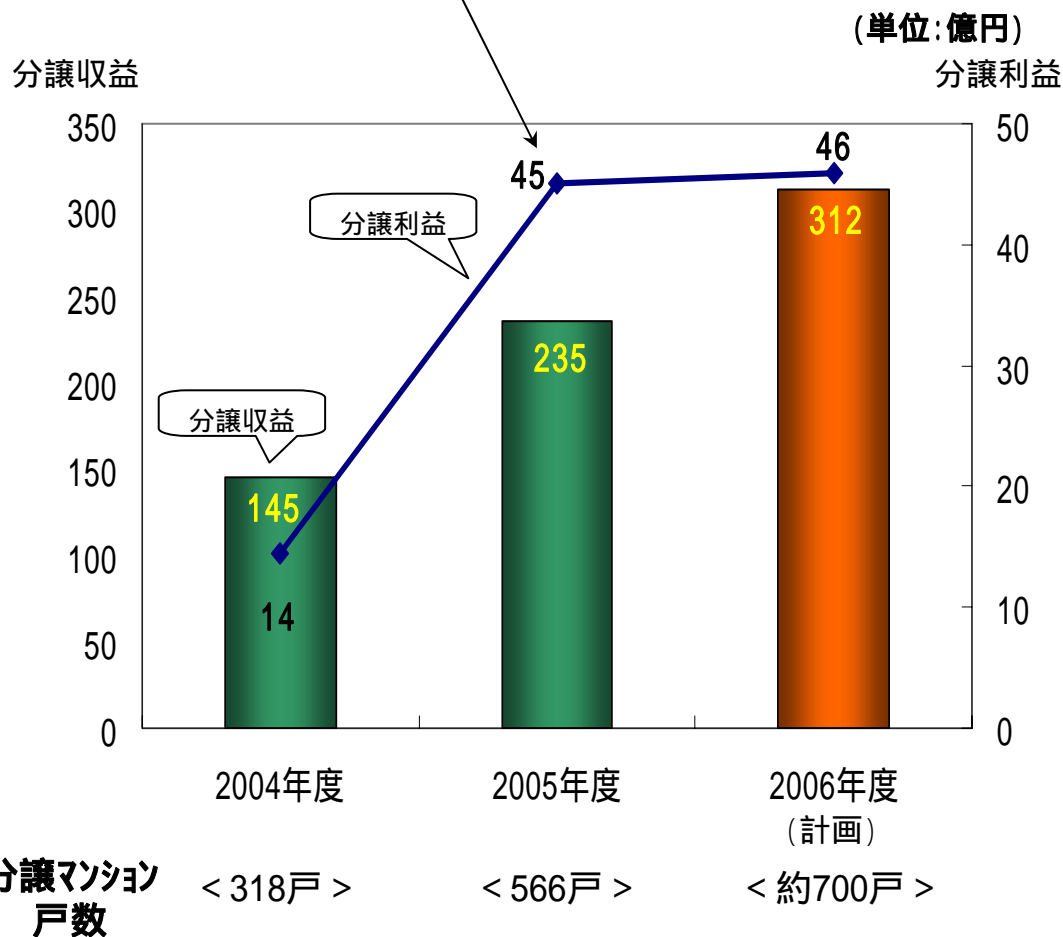


現行の稼働率を維持しつつ、賃貸収益の拡大を図る

分譲事業

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

2005年度に利益率の高い物件
(現物出資物件:瀬田・上本町)あり



07.3月期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
タンタタウンアルホの丘(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%



ウェリス・ジオ梅田レジデンス

2007年度までの用地仕入は順調
(NTTグループからも用地を取得)

今後強化していく施策等

➤ 西日本エリアでのビジネス拡大

- ・京都烏丸等開発案件の推進
- ・分譲事業の拡大
- ・開発、管理を含めた体制の強化

➤ ファンドビジネスの推進

- ・3月に運用開始した「NU - 1」ファンドの規模拡大
- ・更なるファンドの組成
 - その他事業セグメント収益の安定確保
(AM・PMフィー)
- ・証券化スキームによる開発案件の検討

➤ CSR (環境保護等) の取り組み

- ・CSR推進室の設置
- ・屋上緑化・壁面緑化

ヒートアイランド・CO₂対策

