



## 平成 18 年 3 月期 第 1 四半期財務・業績の概況（連結）

平成 17 年 8 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 取締役経営企画部長 氏名 西村 善治 TEL (03)3246 - 8809

### 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 1 四半期財務・業績の概況（平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 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 1 四半期	21,696	(6.6)	4,994	(22.8)	4,277	(33.5)	1,724	(13.5)
17 年 3 月期第 1 四半期	20,359	( )	4,067	( )	3,205	( )	1,993	( )
(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 1 四半期	2,620	39		
17 年 3 月期第 1 四半期	3,788	25		
(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 1 四半期 658,240 株 17 年 3 月期第 1 四半期 526,240 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 1 四半期	488,706	107,446	22.0	163,233 37
17 年 3 月期第 1 四半期	465,837	47,197	10.1	89,688 05
(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 1 四半期	4,673	16,086	8,647	7,437
17 年 3 月期第 1 四半期	6,261	3,758	3,243	5,621
(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
中間期	44,200	7,200	3,400
通期	105,200	15,200	7,500

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 11,394円02銭

当第 1 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 5 月 11 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1四半期におけるわが国経済は、企業部門では、堅調な企業収益を背景に設備投資が増加し、IT・デジタル分野の在庫調整が着実に進む一方、低迷が続いてきた個人消費にも改善が見られるなど、緩やかに回復の兆しが見えております。半面、原油価格の上昇や輸出の鈍化などの不安要因により、景気の踊り場からの脱却は、なお不透明な状況となっています。

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）の平均空室率が平成17年6月末で5.03%と3月末の5.51%と比較して更に低下するとともに、平均賃料に底入れ感が出てくるなど、需給改善が大幅に進んでいます。

マンション分譲市場については、首都圏において年間供給戸数が8万戸を上回る水準が続く中、平成17年1月から6月の供給戸数は各社の在庫調整等により平成9年以来の3万戸台に減少しました。一方、発売月契約率は8割を超え、依然として販売は好調を保っています。しかし年間では引き続き高水準の供給が見込まれ、不透明な事業環境が続くことが予想されます。

また、当第1四半期において、固定資産に係る減損会計の適用による減損損失1,213百万円を特別損失として計上いたしました。その内訳は、建物1,103百万円、土地109百万円であります。

こうした事業環境の中、当第1四半期（平成17年4月1日～平成17年6月30日）における経営成績は、営業収益21,696百万円（前年同期比1,336百万円増）、営業利益4,994百万円（前年同期比926百万円増）、経常利益4,277百万円（前年同期比1,072百万円増）、四半期純利益1,724百万円（前年同期比268百万円減）となりました。

当第1四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6月期	平成16年6月期
不動産賃貸事業	18,779	18,042
分譲事業	1,435	342
その他の事業	2,463	2,714
消去又は全社	981	739
合計	21,696	20,359

（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1四半期における不動産賃貸事業につきましては、平成16年10月に竣工したアーバンネット札幌ビルの稼働、グランパーク（港区）の共同地権者持分の買取り、既存の賃貸ビルにおける増床等により着実に収益が拡大しました。また、本年9月竣工予定のアーバンネット名古屋ビルのテナントリーシングは、内定入居率が9割程度と順調に進捗しております。

不動産賃貸事業における当第1四半期の営業収益は18,779百万円（前年同期比737百万円増）、営業利益5,447百万円（前年同期比623百万円増）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1四半期	前第1四半期
オフィス・商業	収益	17,271 百万円	16,541 百万円
	貸付可能面積	961,086 m <sup>2</sup> (うち転貸 4,925 m <sup>2</sup> )	924,708 m <sup>2</sup> (うち転貸 - m <sup>2</sup> )
住宅・その他	収益	1,439 百万円	1,418 百万円
収益合計		18,710 百万円	17,959 百万円

(注) 貸付可能面積は各々平成 16 年 7 月 1 日及び平成 17 年 7 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1四半期	前第1四半期
都心5区	0.9%	5.3%
全国	2.6%	6.5%

(注) 空室率は各々平成 16 年 7 月 1 日及び平成 17 年 7 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1四半期において、THE RIVER PLACE (大田区)、タンタ タウン (横浜市) 等の物件について収益を計上し、またグランウェリス瀬田 (世田谷区)、タンタ タウン「アルポの丘」(稲城市) 等の物件の販売を行いました。

分譲事業における当第1四半期の営業収益は 1,435 百万円 (前年同期比 1,093 百万円増)、営業利益 303 百万円 (前年同期比 509 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1四半期の営業収益は 2,463 百万円 (前年同期比 251 百万円減)、営業利益 36 百万円 (前年同期比 50 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1四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。

資本の減少の主な要因は、配当金の支払等によるものです。

#### 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 4,673 百万円 (前年同期比 1,587 百万円減) となりました。これは主に、たな卸資産の増加、法人税等の支払額の増加等により資金を使用したことによるものであります。

(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 16,086 百万円(前年同期比 12,328 百万円増)となりました。これは主に有形固定資産の取得 15,977 百万円等によるものであります。

(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、8,647 百万円(前年同期比 11,890 百万円増)となりました。これは長期借入金及び短期借入金の増加等によるものであります。

### (3) 通期の業績見通し

当第 1 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 5 月 11 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。

## (1)連結貸借対照表

(単位:百万円)

区 分	当連結第1四半期末 (平成17年 6月30日)		前連結会計年度末 (平成17年 3月31日)		増減		前連結第1四半期末 (平成16年 6月30日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	金額	構成比
( 資 産 の 部 )		%		%		%		%
流 動 資 産								
1. 現 金 及 び 預 金	7,057		6,823		233		5,241	
2. 受取手形及び営業未収入金	1,191		6,291		5,100		1,753	
3. た な 卸 資 産	20,814		13,685		7,129		9,664	
4. 繰 延 税 金 資 産	238		238		0		237	
5. そ の 他	3,275		5,784		2,509		6,204	
6. 貸 倒 引 当 金	7		7		0		0	
流 動 資 産 合 計	32,570	6.7	32,816	6.8	246	0.8	23,101	5.0
固 定 資 産								
1. 有 形 固 定 資 産								
(1) 建 物 及 び 構 築 物	320,798		322,410		1,612		328,131	
(2) 土 地	66,484		60,612		5,872		59,786	
(3) そ の 他	17,678		13,422		4,256		12,789	
有 形 固 定 資 産 合 計	404,962	82.8	396,445	82.6	8,516	2.1	400,707	86.0
2. 無 形 固 定 資 産	1,856	0.4	1,910	0.4	54	2.8	1,977	0.4
3. 投 資 そ の 他 の 資 産								
(1) 投 資 有 価 証 券	20,267		20,138		129		11,771	
(2) 長 期 前 払 費 用	22,275		22,525		250		23,569	
(3) 繰 延 税 金 資 産	4,850		4,901		50		3,154	
(4) そ の 他	1,929		1,496		433		1,561	
(5) 貸 倒 引 当 金	5		6		0		6	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	49,318	10.1	49,055	10.2	262	0.5	40,050	8.6
固 定 資 産 合 計	456,136	93.3	447,411	93.2	8,725	2.0	442,736	95.0
資 産 合 計	488,706	100.0	480,228	100.0	8,478	1.8	465,837	100.0

区 分	当連結第1四半期末 (平成17年 6月30日)		前連結会計年度末 (平成17年 3月31日)		増減		前連結第1四半期末 (平成16年 6月30日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	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	2,570		4,523		1,952		2,278	
2. 短 期 借 入 金	70,609		50,223		20,386		48,151	
3. 1 年 以 内 償 還 予 定 の 社 債	5,000		5,000		-		10,000	
4. そ の 他	17,135		16,575		560		22,921	
流 動 負 債 合 計	95,316	19.5	76,322	15.9	18,993	24.9	83,351	17.9
固 定 負 債								
1. 社 債	26,800		26,800		-		31,800	
2. 長 期 借 入 金	141,324		149,760		8,436		183,056	
3. 退 職 給 付 引 当 金	4,999		4,670		328		4,453	
4. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金	191		235		43		192	
5. 受 入 敷 金 保 証 金	112,542		113,336		793		115,690	
6. そ の 他	5		5		0		6	
固 定 負 債 合 計	285,864	58.5	294,808	61.4	8,944	3.0	335,200	72.0
負 債 合 計	381,180	78.0	371,131	77.3	10,049	2.7	418,551	89.9
( 少 数 株 主 持 分 )								
少 数 株 主 持 分	80	0.0	88	0.0	7	9.0	88	0.0
( 資 本 の 部 )								
資 本 金	48,760	10.0	48,760	10.2	-	-	26,320	5.7
資 本 剰 余 金	34,109	7.0	34,109	7.1	-	-	0	0.0
利 益 剰 余 金	24,269	5.0	25,903	5.4	1,634	6.3	20,714	4.4
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	307	0.0	236	0.0	71	30.4	162	0.0
資 本 合 計	107,446	22.0	109,009	22.7	1,562	1.4	47,197	10.1
負債、少数株主持分及び資本合計	488,706	100.0	480,228	100.0	8,478	1.8	465,837	100.0

## (2)連結損益計算書

(単位:百万円)

区 分	当連結第1四半期		前連結第1四半期		増減		前連結会計年度	
	自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 6月30日	百分比	自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 6月30日	百分比	金額	増減率	自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日	百分比
		%		%		%		%
営 業 収 益	21,696	100.0	20,359	100.0	1,336	6.6	96,188	100.0
営 業 原 価	14,246	65.7	14,347	70.5	101	0.7	69,692	72.5
営 業 総 利 益	7,449	34.3	6,012	29.5	1,437	23.9	26,495	27.5
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	2,455	11.3	1,944	9.5	511	26.3	9,160	9.5
営 業 利 益	4,994	23.0	4,067	20.0	926	22.8	17,335	18.0
営 業 外 収 益	88	0.4	96	0.4	7	8.2	405	0.4
営 業 外 費 用	805	3.7	958	4.7	153	16.0	4,183	4.3
経 常 利 益	4,277	19.7	3,205	15.7	1,072	33.5	13,556	14.1
特 別 利 益	-	-	325	1.6	325	-	322	0.3
特 別 損 失	1,349	6.2	190	0.9	1,158	607.8	1,704	1.7
税金等調整前第1四半期(当期)純利益	2,927	13.5	3,339	16.4	411	12.3	12,174	12.7
法 人 税 等	1,199	5.6	1,341	6.6	142	10.6	4,987	5.2
少 数 株 主 利 益	3	0.0	4	0.0	1	23.6	4	0.0
第 1 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	1,724	7.9	1,993	9.8	268	13.5	7,182	7.5

## (3)連結剰余金計算書

(単位:百万円)

区 分	当連結第1四半期	前連結第1四半期	増減	前連結会計年度
	自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 6月30日	自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 6月30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
( 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 発 行	-	-	-	34,108
資 本 剰 余 金 増 加 高 計	-	-	-	34,108
資 本 剰 余 金 第 1 四 半 期 末 ( 期 末 ) 残 高	34,109	0	34,108	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 1 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	1,724	1,993	268	7,182
利 益 剰 余 金 増 加 高 計	1,724	1,993	268	7,182
利 益 剰 余 金 減 少 高				
1. 配 当 金	3,291	2,631	660	2,631
2. 役 員 賞 与	67	53	14	53
利 益 剰 余 金 減 少 高 計	3,359	2,684	674	2,684
利 益 剰 余 金 第 1 四 半 期 末 ( 期 末 ) 残 高	24,269	20,714	3,554	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1四半期	前連結第1四半期	増減	前連結会計年度
	(自平成17年 4月 1日) 至平成17年 6月30日)	(自平成16年 4月 1日) 至平成16年 6月30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1四半期(当期)純利益	2,927	3,339	411	12,174
減価償却費	5,710	5,901	190	23,865
減損損失	1,213	-	1,213	-
貸倒引当金の増減額(減少: )	0	-	0	7
退職給付引当金の増減額(減少: )	328	3,729	3,401	3,947
受取利息及び受取配当金	20	16	4	29
支払利息	799	939	140	3,562
持分法による投資利益	47	42	4	125
固定資産売却益	-	325	325	322
固定資産除却損	135	190	54	1,704
売上債権の増減額(増加: )	5,100	2,693	2,407	1,845
たな卸資産の増減額(増加: )	7,129	1,590	5,539	5,610
仕入債務の増減額(減少: )	1,952	3,679	1,726	1,434
受入敷金保証金の増減額(減少: )	800	2,113	1,312	2,961
役員賞与の支払額	67	53	14	53
その他	943	904	1,848	3,524
小 計	7,141	8,068	927	36,402
利息及び配当金の受取額	56	51	5	64
利息の支払額	1,156	1,415	259	3,779
法人税等の支払額	1,367	442	924	8,115
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,673	6,261	1,587	24,572
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	15,977	4,078	11,899	19,834
有形固定資産の売却による収入	-	327	327	327
投資有価証券の取得による支出	-	0	0	8,159
その他	109	6	102	146
投資活動によるキャッシュ・フロー	16,086	3,758	12,328	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: )	2,000	-	2,000	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	11,000	-	11,000	8,000
長期借入金の返済による支出	1,050	1,612	562	31,835
社債の償還による支出	-	-	-	10,000
株式の発行による収入	-	-	-	56,548
配当金の支払額	3,291	2,631	660	2,631
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	8,647	3,243	11,890	7,081
現金及び現金同等物の増減額(減少: )	2,766	740	2,025	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1四半期末(期末)残高	7,437	5,621	1,815	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1四半期 (自平成17年4月1日 至 平成17年6月30日)

(単位:百万円)

	不動産賃貸 事業	分譲事業	その他の 事業	計	消去又は 全社	連結
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	18,677	1,435	1,582	21,696	-	21,696
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	101	-	880	981	(981)	-
計	18,779	1,435	2,463	22,678	(981)	21,696
営業費用	13,332	1,131	2,426	16,890	(188)	16,701
営業利益	5,447	303	36	5,787	(793)	4,994

前連結第1四半期 (自平成16年4月1日 至 平成16年6月30日)

(単位:百万円)

	不動産賃貸 事業	分譲事業	その他の 事業	計	消去又は 全社	連結
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	17,935	342	2,082	20,359	-	20,359
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	107	-	632	739	(739)	-
計	18,042	342	2,714	21,098	(739)	20,359
営業費用	13,218	547	2,627	16,394	(102)	16,291
営業利益	4,823	205	86	4,704	(636)	4,067

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)

(単位:百万円)

	不動産賃貸 事業	分譲事業	その他の 事業	計	消去又は 全社	連結
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