



平成19年3月期 第1四半期財務・業績の概況（連結）

平成18年7月31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/>)

問合せ先 代表者役職・氏名 代表取締役社長 三田 清 TEL：(03) 6811-6424
責任者役職・氏名 取締役財務部長 奥田 孝浩

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

- ① 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。
- ② 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) 分譲事業に係る広告宣伝費計上時期について、従来の発生時から竣工引渡時に変更しております。特定目的会社等を利用した不動産賃貸事業に係る損益は、従来営業外損益に計上しておりましたが、当第1四半期より営業損益として計上する方法に変更しております。ただし、持分法適用会社に係る損益は従来どおり営業外損益として計上しております。
- ③ 連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 無

2. 平成19年3月期第1四半期財務・業績の概況（平成18年4月1日～平成18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	%
19年3月期第1四半期	26,562	(22.4)	5,602	(12.2)	5,234	(22.4)	3,070	(78.0)
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)
(参考)18年3月期	110,833		21,716		18,346		11,401	

	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
19年3月期第1四半期	4,665	02	—	—
18年3月期第1四半期	2,620	39	—	—
(参考)18年3月期	17,201	07	—	—

(注) ①期中平均株式数(連結) 19年3月期第1四半期658,240株 18年3月期第1四半期658,240株

②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	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19年3月期第1四半期	540,018	116,994	21.6	177,738 57
18年3月期第1四半期	488,706	107,446	22.0	163,233 37
(参考)18年3月期	543,792	115,696	21.3	175,765 71

(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
19年3月期第1四半期	△11,905	△14,967	14,738	7,368
18年3月期第1四半期	4,673	△16,086	8,647	7,437
(参考)18年3月期	22,243	△45,157	32,214	19,503

3. 平成19年3月期の連結業績予想（平成18年4月1日～平成19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	53,500	9,500	5,500
通期	123,000	21,500	12,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 18,230円 43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18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、原油価格の高騰や金利上昇等の懸念要因があるものの、堅調な企業収益を背景とした設備投資の増加や雇用情勢の改善に加えて、個人消費が緩やかに増加するなど、景気の回復が継続しております。

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）における平成18年6月末時点の平均空室率は3.10%*となり、需給均衡の目安とされる5%を引き続き下回る好調な市況が続いております。また、平均賃料については、東京都心部の大型オフィスビルに上昇傾向が見られるなど、回復基調が鮮明になってきました。全国的にも、一部では弱含みが続いている地域はあるものの、全般的に底入れ感が出てきております。（* 平均空室率の数値は三鬼商事㈱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、首都圏の発売月契約率は8割を維持し、前年に引き続き好調な販売状況であります。また、マンション分譲価格についても、首都圏では一部地域を除いて上昇してきております。

こうした事業環境の中、当第1四半期（平成18年4月1日～平成18年6月30日）における経営成績は、営業収益26,562百万円（前年同期比4,865百万円増）、営業利益5,602百万円（前年同期比608百万円増）、経常利益5,234百万円（前年同期比957百万円増）、四半期純利益3,070百万円（前年同期比1,345百万円増）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18年6月期	平成17年6月期
不動産賃貸事業	20,792	18,779
分譲事業	3,326	1,435
その他の事業	3,336	2,463
消去又は全社	△892	△981
合計	26,562	21,696

（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、秋葉原UDX、アーバンネット名古屋ビル等の新規物件の稼働、既存ビルにおける空室の減少や増床等により着実に収益が拡大しました。

不動産賃貸事業における当第1四半期の営業収益は20,792百万円（前年同期比2,012百万円増）、営業利益6,014百万円（前年同期比567百万円増）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	19,395百万円	17,271百万円
	貸付可能面積	1,058,401㎡ (うち転貸49,147㎡)	961,086㎡ (うち転貸4,925㎡)
住宅・その他	収益	1,325百万円	1,439百万円
収益合計		20,721百万円	18,710百万円

(注) 当第1四半期の貸付可能面積は平成18年6月30日現在、前第1四半期の貸付可能面積は平成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	1.9%	0.9%
全国	2.3%	2.6%

(注) 当第1四半期の空室率は平成18年6月30日現在、前第1四半期の空室率は平成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、ウェリスガーデン千葉みなと公園（千葉市）等の物件について収益を計上し、またウェリス検見川浜（千葉市）、ウェリス・ジオ梅田レジデンス（大阪市）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3,326百万円（前年同期比1,891百万円増）、営業利益358百万円（前年同期比54百万円増）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3,336百万円（前年同期比872百万円増）、営業利益201百万円（前年同期比164百万円増）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減少いたしました。主な要因は、現金及び預金の減少、減価償却による固定資産の減少等によるものです。

負債の減少の主な要因は、受入敷金保証金の減少等によるものです。

純資産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)

営業活動によるキャッシュ・フローは、前年同期を上回る税金等調整前当期純利益があったものの、仕入債務の減少や受入敷金保証金の減少等があった為、11,905百万円（前年同期4,673百万円の収入）の支出となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、14,967百万円(前年同期比1,118百万円減)の支出となりました。これは有形固定資産の取得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、14,738百万円(前年同期比6,090百万円増)の収入となりました。これは長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18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。

本資料及び添付資料に記載いたしました数値につきましては表示単位未満を切り捨てにて記載しております。また、比率につきましては小数点第二位以下を四捨五入にて記載しております。

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。

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1四半期末 (平成18年 6月30日)		前連結会計年度末 (平成18年 3月31日)		増減		前連結第1四半期末 (平成17年 6月30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)		%		%		%		%
I 流 動 資 産								
1. 現 金 及 び 預 金	7,391		19,526		△ 12,135		7,057	
2. 受取手形及び営業未収入金	1,847		6,174		△ 4,326		1,191	
3. た な 卸 資 産	45,047		40,445		4,601		20,814	
4. 繰 延 税 金 資 産	1,192		1,304		△ 112		238	
5. そ の 他	3,271		3,037		234		3,275	
6. 貸 倒 引 当 金	△ 1		△ 2		1		△ 7	
流 動 資 産 合 計	58,749	10.9	70,486	13.0	△ 11,737	△ 16.7	32,570	6.7
II 固 定 資 産								
1. 有 形 固 定 資 産								
(1) 建 物 及 び 構 築 物	323,196		326,969		△ 3,772		320,798	
(2) 土 地	87,764		76,374		11,390		66,484	
(3) そ の 他	7,751		7,433		317		17,678	
有 形 固 定 資 産 合 計	418,712	77.5	410,777	75.5	7,934	1.9	404,962	82.8
2. 無 形 固 定 資 産	1,774	0.3	1,801	0.3	△ 26	△ 1.5	1,856	0.4
3. 投 資 そ の 他 の 資 産								
(1) 投 資 有 価 証 券	29,749		29,768		△ 19		20,267	
(2) 長 期 前 払 費 用	20,889		21,191		△ 302		22,275	
(3) 繰 延 税 金 資 産	3,539		3,449		89		4,850	
(4) そ の 他	6,608		6,321		287		1,929	
(5) 貸 倒 引 当 金	△ 5		△ 5		0		△ 5	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	60,781	11.3	60,726	11.2	55	0.1	49,318	10.1
固 定 資 産 合 計	481,268	89.1	473,305	87.0	7,963	1.7	456,136	93.3
資 産 合 計	540,018	100.0	543,792	100.0	△ 3,774	△ 0.7	488,706	100.0

(単位：百万円)

区 分	当連結第1四半期末 (平成18年 6月30日)		前連結会計年度末 (平成18年 3月31日)		増減		前連結第1四半期末 (平成17年 6月30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)		%		%		%		%
I 流 動 負 債								
1. 支払手形及び営業未払金	3,648		13,274		△ 9,625		2,570	
2. 短期借入金	35,496		66,957		△ 31,461		70,609	
3. 1年以内償還予定の社債	11,800		7,500		4,300		5,000	
4. その他	18,993		23,944		△ 4,950		17,135	
流動負債合計	69,938	13.0	111,675	20.5	△ 41,737	△ 37.4	95,316	19.5
II 固 定 負 債								
1. 社 債	15,000		19,300		△ 4,300		26,800	
2. 長期借入金	223,030		175,185		47,845		141,324	
3. 退職給付引当金	5,225		5,084		140		4,999	
4. 役員退職慰労引当金	172		200		△ 27		191	
5. 受入敷金保証金	109,651		116,563		△ 6,912		112,542	
6. その他	5		5		△0		5	
固定負債合計	353,084	65.4	316,339	58.2	36,745	11.6	285,864	58.5
負債合計	423,023	78.3	428,015	78.7	△ 4,991	△ 1.2	381,180	78.0
(純 資 産 の 部)								
I 株 主 資 本								
1. 資 本 金	48,760	9.0	—	—	—	—	—	—
2. 資 本 剰 余 金	34,109	6.3	—	—	—	—	—	—
3. 利 益 剰 余 金	33,646	6.2	—	—	—	—	—	—
株主資本合計	116,515	21.6						
II 評 価 ・ 換 算 差 額 等								
その他有価証券評価差額金	397	0.1	—	—	—	—	—	—
III 少 数 株 主 持 分	81	0.0	—	—	—	—	—	—
純 資 産 合 計	116,994	21.7	—	—	—	—	—	—
負債及び純資産合計	540,018	100.0	—	—	—	—	—	—

(単位：百万円)

区 分	当連結第1四半期末 (平成18年 6月30日)		前連結会計年度末 (平成18年 3月31日)		増減		前連結第1四半期末 (平成17年 6月30日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(少 数 株 主 持 分)		%		%		%		%
少 数 株 主 持 分	—	—	80	0.0	—	—	80	0.0
(資 本 の 部)								
I 資 本 金	—	—	48,760	9.0	—	—	48,760	10.0
II 資 本 剰 余 金	—	—	34,109	6.3	—	—	34,109	7.0
III 利 益 剰 余 金	—	—	32,299	5.9	—	—	24,269	5.0
IV そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	—	—	526	0.1	—	—	307	0.0
資 本 合 計	—	—	115,696	21.3	—	—	107,446	22.0
負債、少数株主持分及び資本合計	—	—	543,792	100.0	—	—	488,706	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 (自平成18年4月1日 至平成18年6月30日)		前連結第1四半期 (自平成17年4月1日 至平成17年6月30日)		増減		前連結会計年度 (自平成17年4月1日 至平成18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
I 営業収益	26,562	100.0	21,696	100.0	4,865	22.4	110,833	100.0
II 営業原価	18,557	69.9	14,246	65.7	4,310	30.3	78,462	70.8
III 営業総利益	8,005	30.1	7,449	34.3	555	7.5	32,371	29.2
III 販売費及び一般管理費	2,402	9.0	2,455	11.3	△53	△2.2	10,654	9.6
IV 営業利益	5,602	21.1	4,994	23.0	608	12.2	21,716	19.6
IV 営業外収益	552	2.1	88	0.4	463	526.1	586	0.5
V 営業外費用	920	3.5	805	3.7	115	14.3	3,956	3.5
VI 経常利益	5,234	19.7	4,277	19.7	957	22.4	18,346	16.6
VII 特別利益	306	1.2	—	—	306	—	4,107	3.7
VII 特別損失	406	1.5	1,349	6.2	△942	△69.9	3,287	3.0
税金等調整前第1四半期(当期)純利益	5,133	19.4	2,927	13.5	2,205	75.3	19,166	17.3
法人税等	2,062	7.8	1,199	5.6	863	72.0	7,760	7.0
少数株主利益	0	0.0	3	0.0	△2	△80.9	4	0.0
第1四半期(当期)純利益	3,070	11.6	1,724	7.9	1,345	78.0	11,401	10.3

(3)連結株主資本等変動計算書（自 平成18年4月1日 至 平成18年6月30日）

(単位：百万円)

	株主資本			評価・換算差額等	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他有価証券評価差額金		
前 期 末 残 高	48,760	34,109	32,299	526	80	115,776
当 期 変 動 額						
剰 余 金 の 配 当			△ 1,645			△ 1,645
役 員 賞 与			△ 78			△ 78
第1四半期（当期）純利益			3,070			3,070
株主資本以外の項目の当期変動額				△ 129	0	△ 128
当 期 変 動 額 合 計	—	—	1,346	△ 129	0	1,217
第 1 四 半 期 末 残 高	48,760	34,109	33,646	397	81	116,994

(4)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18年 4月 1日 至 平成18年 6月30日)	(自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 6月30日)		(自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
	金額	金額	金額	金額
(資 本 剰 余 金 の 部)				
I 資 本 剰 余 金 期 首 残 高	—	34,109	—	34,109
II 資 本 剰 余 金 期 末 残 高	—	34,109	—	34,109
(利 益 剰 余 金 の 部)				
I 利 益 剰 余 金 期 首 残 高	—	25,903	—	25,903
II 利 益 剰 余 金 増 加 高				
1. 当 期 純 利 益	—	1,724	—	11,401
利 益 剰 余 金 増 加 高 計	—	1,724	—	11,401
III 利 益 剰 余 金 減 少 高				
1. 配 当 金	—	3,291	—	4,936
2. 役 員 賞 与	—	67	—	67
利 益 剰 余 金 減 少 高 計	—	3,359	—	5,004
IV 利 益 剰 余 金 期 末 残 高	—	24,269	—	32,299

(5)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18年4月1日 至平成18年6月30日)	(自平成17年4月1日 至平成17年6月30日)		(自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)
	金額	金額	金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益	5,133	2,927	2,205	19,166
減価償却費	5,846	5,710	135	23,828
減損損失	—	1,213	△ 1,213	1,625
貸倒引当金の増減額(減少：△)	△ 1	△ 0	△ 1	△ 5
退職給付引当金の増減額(減少：△)	140	328	△ 188	413
受取利息及び受取配当金	△ 35	△ 20	△ 15	△ 31
支払利息	915	799	115	3,173
持分法による投資利益	△ 452	△ 47	△ 405	△ 247
固定資産売却益	△ 306	—	△ 306	△ 4,107
固定資産除却損	406	135	270	1,427
投資有価証券評価損	—	—	—	234
売上債権の増減額(増加：△)	4,326	5,100	△ 774	117
たな卸資産の増減額(増加：△)	△ 4,601	△ 7,129	2,528	△ 25,108
仕入債務の増減額(減少：△)	△ 9,625	△ 1,952	△ 7,672	8,751
受入敷金保証金の増減額(減少：△)	△ 6,897	△ 800	△ 6,096	3,211
役員賞与の支払額	△ 78	△ 67	△ 10	△ 67
その他	215	943	△ 728	△ 4,096
小 計	△ 5,014	7,141	△ 12,155	28,285
利息及び配当金の受取額	198	56	141	67
利息の支払額	△ 1,114	△ 1,156	41	△ 3,234
法人税等の支払額	△ 5,975	△ 1,367	△ 4,607	△ 2,875
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,905	4,673	△ 16,579	22,243
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出	—	—	—	△ 3
有形固定資産の取得による支出	△ 16,194	△ 15,977	△ 216	△ 43,936
有形固定資産の売却による収入	1,065	—	1,065	8,128
投資有価証券の取得による支出	△ 6	—	△ 6	△ 9,196
投資有価証券の売却による収入	96	—	96	1
その他	71	△ 109	180	△ 151
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 14,967	△ 16,086	1,118	△ 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：△)	△ 14,500	2,000	△ 16,500	24,500
長期借入れによる収入	50,000	11,000	39,000	62,940
長期借入金の返済による支出	△ 19,116	△ 1,050	△ 18,066	△ 45,282
社債の償還による支出	—	—	—	△ 5,000
配当金の支払額	△ 1,645	△ 3,291	1,645	△ 4,931
少数株主への配当金の支払額	—	△ 11	11	△ 11
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,738	8,647	6,090	32,214
IV 現金及び現金同等物の増減額(減少：△)	△ 12,135	△ 2,766	△ 9,369	9,300
V 現金及び現金同等物の期首残高	19,503	10,203	9,300	10,203
VI 現金及び現金同等物の期末残高	7,368	7,437	△ 69	19,503

(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18年4月1日 至 平成18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
I. 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する売上高	20,741	3,326	2,494	26,562	—	26,562
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	50	—	841	892	(892)	—
計	20,792	3,326	3,336	27,454	(892)	26,562
営業費用	14,778	2,967	3,134	20,880	79	20,959
営業利益	6,014	358	201	6,574	(971)	5,602

前連結第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
I. 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する売上高	18,677	1,435	1,582	21,696	—	21,696
(2)セグメント間の内部売上高 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

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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
I. 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する売上高	77,150	23,543	10,138	110,833	—	110,833
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	338	—	3,817	4,155	(4,155)	—
計	77,488	23,543	13,956	114,988	(4,155)	110,833
営業費用	57,715	19,040	12,954	89,710	(593)	89,116
営業利益	19,773	4,503	1,001	25,278	(3,561)	21,716