



# NTT都市開発株式会社 2005年3月期決算

2005年5月11日記者発表資料  
2005年5月12日決算説明会資料



We create harmony.



NTT都市開発  
NTT Urban Development Co.

## ご注意

本資料に記載いたしました将来の予想に関する記載は、現時点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、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. 2005年3月期決算概要



# 1. 2005年3月期 連結業績ハイライト

(単位:百万円)

区 分	2005年3月期	2004年3月期	対前期 増減額(%)	対業績予想 増減額(%)
営業収益	96,188	93,556	2,632(2.8)	2,310(2.5)
営業費用	78,853	78,550	303(0.4)	-
(営業利益)	17,335	15,005	2,329(15.5)	-
(営業外損益)	3,778	6,390	2,612(40.9)	-
(経常利益)	13,556	8,615	4,941(57.4)	2,143(18.8)
特別損益	1,381	1,963	581(29.6)	-
税金等調整前当期純利益	12,174	6,652	5,522(83.0)	-
法人税等	4,992	2,911	2,080(71.5)	-
当期純利益	7,182	3,740	3,441(92.0)	898(14.3)
(1株当たり当期純利益)	12,271円53銭	7,007円92銭	5,263円60銭(75.1)	-

(注1) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

(注2) 法人税等には、法人税等調整額及び少数株主損益を含めて表示しております。

(注3) 期中平均株式数(連結) 17年3月期 579,763株 16年3月期 526,240株

(注4) 連結子会社 7社、持株法適用会社 5社



NTT都市開発  
NTT Urban Development Co.

## 2. セグメント情報

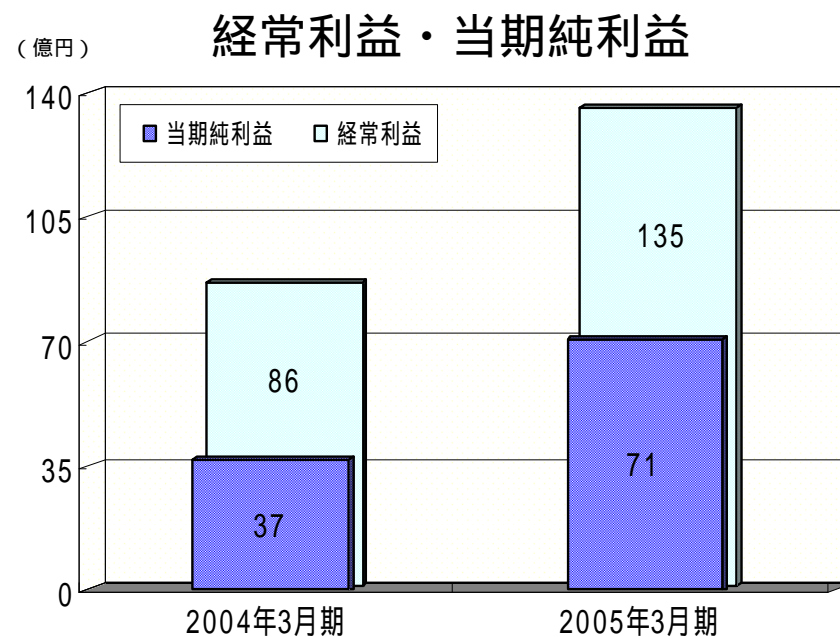
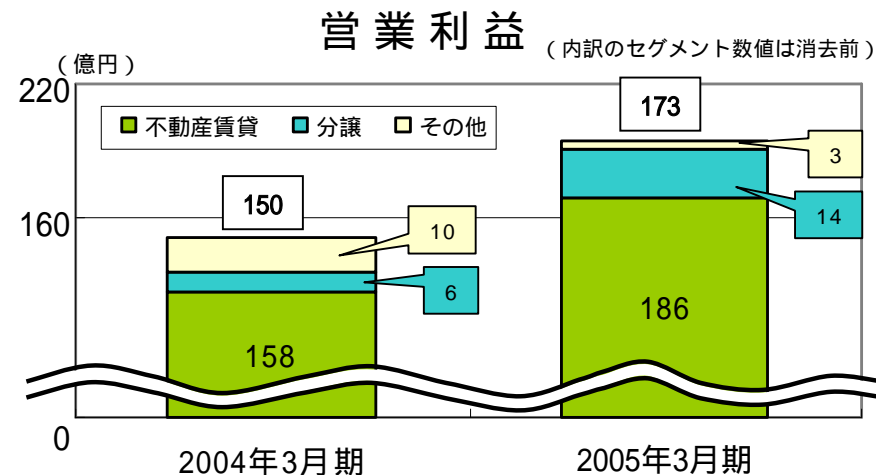
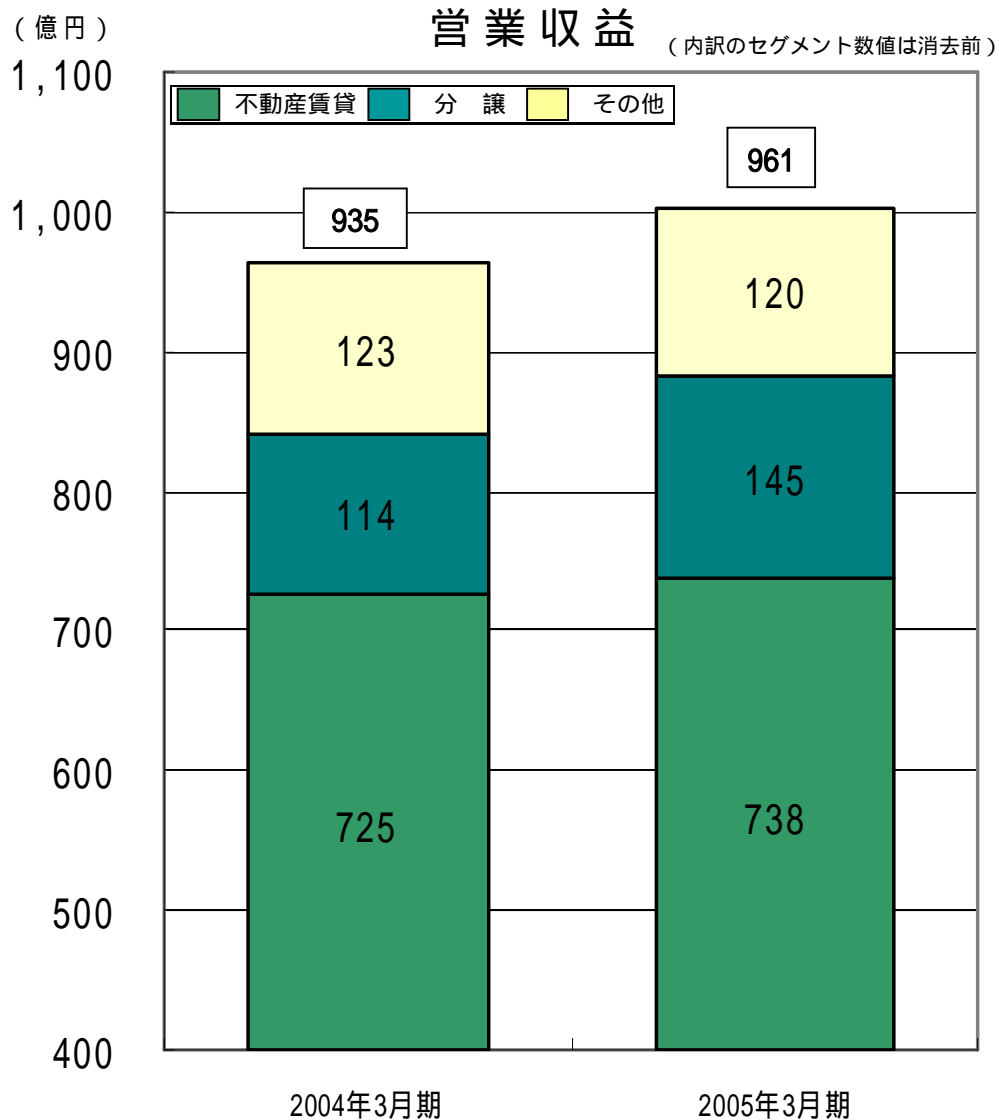
(単位:百万円)

区 分		2005年3月期	2004年3月期	増減額	増減率 (%)
営業 収 益	不動産賃貸事業	73,816	72,533	1,282	1.8
	分譲事業	14,593	11,423	3,169	27.7
	その他の事業	12,032	12,329	297	2.4
	消去又は全社	4,253	2,730		
合 計		96,188	93,556	2,632	2.8
営業 利 益	不動産賃貸事業	<25.2> 18,602	<21.8> 15,810	2,792	17.7
	分譲事業	<9.9> 1,441	<5.9> 676	764	113.1
	その他の事業	<3.1> 368	<8.2> 1,012	643	63.6
	消去又は全社	3,077	2,492		
合 計		17,335	15,005	2,329	15.5

(注) 営業利益の< >は、各セグメントの営業利益率(%)を表示しております。



### 3. 連結業績の推移



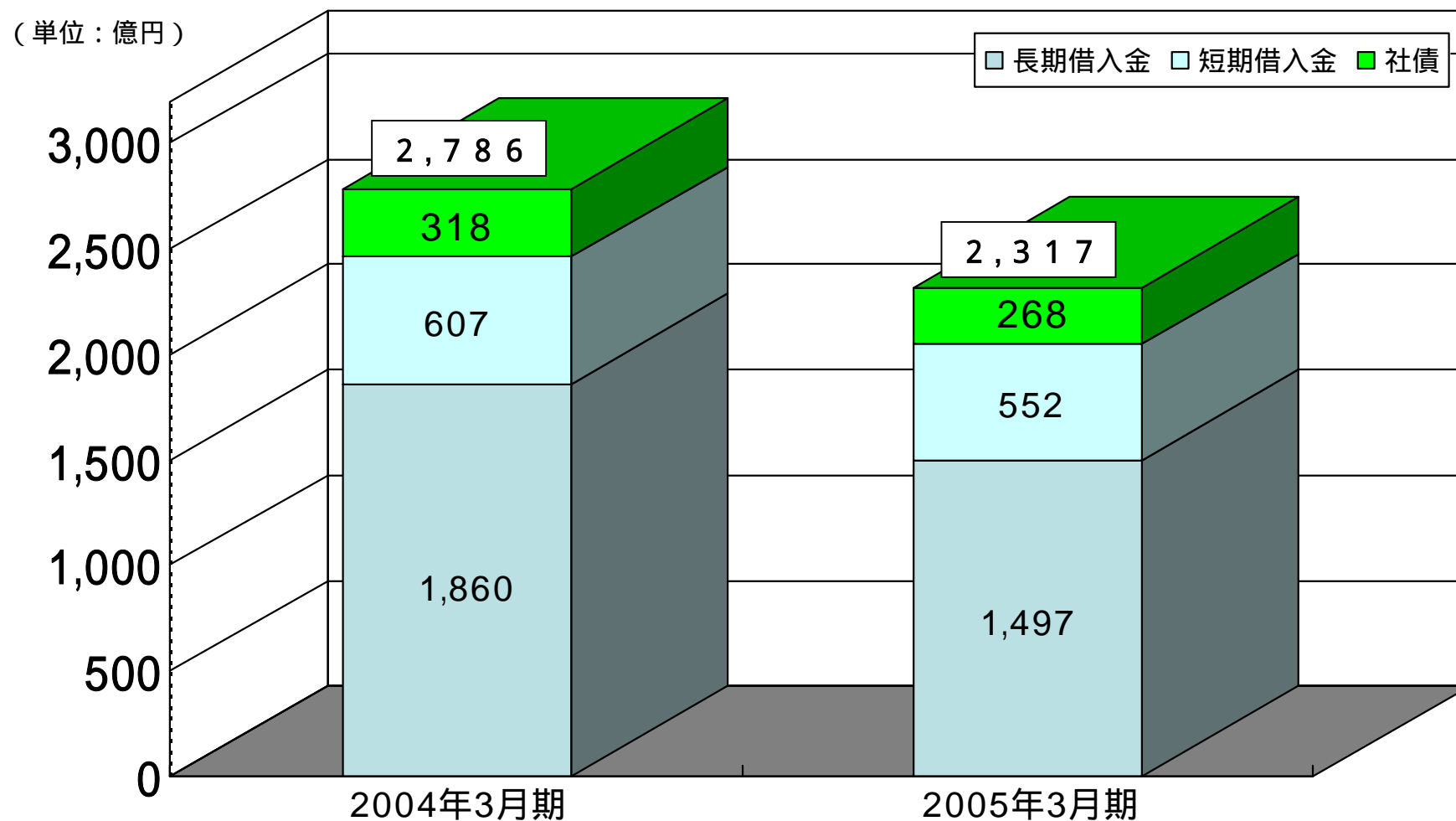
## 4 . 連結貸借対照表

(単位:百万円)

区 分	2005年3月期 (2005年3月31日現在)	2004年3月期 (2004年3月31日現在)	増減額	増減率 (%)
流 動 資 産	32,816	21,378	11,437	53.5
固 定 資 産	447,411	446,535	876	0.2
<b>資 産 合 計</b>	<b>480,228</b>	<b>467,914</b>	<b>12,314</b>	<b>2.6</b>
流 動 負 債	76,322	83,249	6,926	8.3
固 定 負 債	294,808	336,653	41,844	12.4
<b>負 債 合 計</b>	<b>371,131</b>	<b>419,902</b>	<b>48,771</b>	<b>11.6</b>
少 数 株 主 持 分	88	83	4	5.7
<b>資 本 合 計</b>	<b>109,009</b>	<b>47,928</b>	<b>61,080</b>	<b>127.4</b>



## 5. 期末有利子負債の推移



(注) 短期借入金には、1年以内に償還予定の社債及び長期借入金を含む。



## 6 . 連結キャッシュ・フロー及び投資

### (1) 連結キャッシュ・フロー

(単位:百万円)

区 分	2005年3月期	2004年3月期	増減額	増減率 (%)
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,572	21,457	3,115	
投資活動によるキャッシュ・フロー	27,812	30,663	2,851	
[フリー・キャッシュ・フロー]	3,240	9,206	5,966	
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,081	5,422	1,658	

### (2) 投 資

(単位:百万円)

区 分	2005年3月期	2004年3月期	増減額	増減率 (%)
投 資 額 合 計	26,070	33,378	7,307	21.9

投資額合計：「設備投資」＋「投資有価証券の取得」



NTT都市開発  
NTT Urban Development Co.

## 2.中期経営計画C & P07



## 中期経営計画C & P07(2005 - 2007年度)策定のポイント

中期経営計画C & P07(Change & Proceed to 2007)は、当社の将来的な成長戦略の礎を作ること为目的としており、今後一層のお客様サービス向上に努めるとともに、これまで築き上げてきたデベロッパーとしてのノウハウを活かして、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。



# 中期経営計画C & P07(2005 - 2007年度)の基本方針

・長期的な企業価値増大を目指した持続的・安定的な成長基盤の確立

・継続的な開発プロジェクトの発掘・着手と、コンスタントに開発できる仕組みの構築

・NTTグループ会社の不動産ニーズに対するソリューションの提供による事業機会の拡大

・2007年度売上1,100億円、経常利益185億円に向け、各年度着実な増収・増益の実現

# 収益等目標

	2007年度目標	(参考) 2004年度
営業収益	1,100億円 (4.6%増)	961億円
営業利益	220億円 (8.3%増)	173億円
経常利益	185億円 (11.1%増)	135億円
営業利益率	20.0%	18.0%

(注) ( )内は年平均成長率

# 財務指標

	2007年度	(参考) 2004年度	2003年度
有利子負債残高	2,750億円	2,317億円	2,786億円
D / E レシオ	2.2倍	2.1倍	5.8倍

# 事業戦略 開発事業

・アーバンネット名古屋ビル(2005年9月竣工予定)、秋葉原UDX(2006年3月竣工予定)各プロジェクトの推進 - 開発、テナントリーシング、プロパティ・マネジメント -

・大手町連鎖型再開発への積極的な参画

・秋葉原UDXに次ぐ新プロジェクトの発掘・着手



# アーバンネット名古屋ビル(2005年9月竣工予定)

現時点の内定入居率は90%弱



- ◆ 長期(約16年間)にわたる多数の地権者や借家人等との交渉を経て、大規模共同事業開発として結実
- ◆ 様々な開発手法を活用し、高容積率を獲得
- ◆ 「次世代ワークスペースとしての空間づくり」をコンセプトとして、マルチメディア対応や最新セキュリティシステムを備えたハイグレードなオフィスビル
- ◆ セントラルパーク地下街に直結し、栄北エリアの活性化を促す都市空間形成により、魅力的な「街づくり」を目指す

## 物件概要:

所在地: 名古屋市東区  
主な用途: オフィス、商業  
構造: 鉄骨造、  
地上22階地下3階  
延床面積: 76,466 m<sup>2</sup>  
内、当社持分62,067 m<sup>2</sup>  
竣工予定: 2005年9月  
投資予定金額: 18,110百万円  
共同事業者: 大成建設



NTT都市開発  
NTT Urban Development Co.

# 秋葉原UDX (2006年3月竣工予定)

## 【秋葉原プロジェクト】

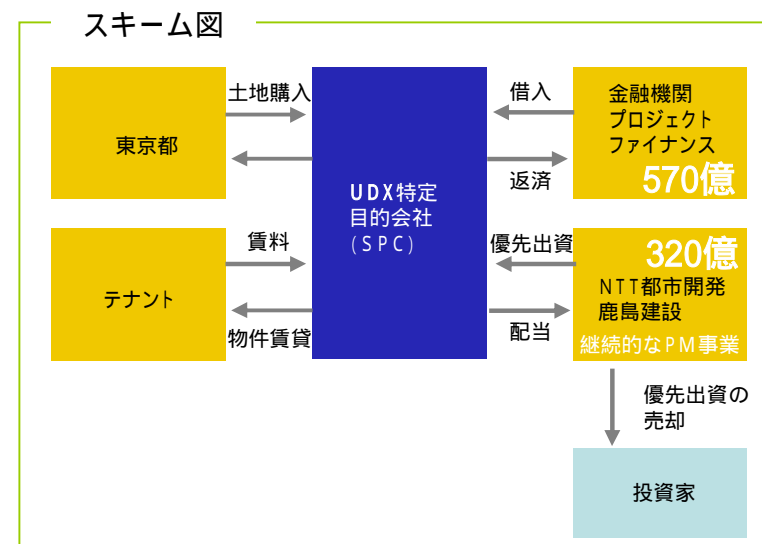
- ・秋葉原UDXプロジェクトを成功させる
  - ・UDXビルは竣工時にほぼ満室の見込み
  - ・UDXビルのPM業務受託開始
- ・2005年3月 秋葉原ダイビルオープン
  - ・秋葉原クロスフィールド(ITセンター)オープン
- ・2006年3月 秋葉原UDXビルオープン
  - ・秋葉原クロスフィールドグランドオープン



【完成予想図】

秋葉原再開発 3街区 概要  
 ・所在地: 東京都千代田区  
 ・主な用途: オフィス、集客機能、都市計画駐車場等  
 ・建物規模: 地下3階、地上22階  
 ・延床面積: 約161,000m<sup>2</sup>

秋葉原UDXに続くパイプラインの発掘、着手



NTT都市開発  
 NTT Urban Development Co.

# 大手町連鎖型再開発

## 順調に進捗

- ・2005年 3月 合同庁舎跡地を財務省から都市再生機構が取得  
(有)大手町開発とNTT都市開発間で匿名組合契約を締結

## 積極的に参画していく土壌が形成

- ・2004年11月 (有)大手町開発の匿名組合出資予定者(土地保有事業)に選定  
大手町地区第一次再開発事業の事業パートナー候補に選定  
〔事業パートナー〕 三菱地所、NTT都市開発、東京建物、サンケイビル

### 今後の予定

#### < 土地保有事業 >

- ・2005年秋都市再生機構から(有)大手町開発が敷地の共有持分の2/3を信託受益権で取得
- ・第一期事業終了時まで、都市再生機構と共に土地保有

#### < 第一次再開発事業 >

- ・2005年5月下旬: 第一次再開発協定締結予定

開発規模及び事業費について、現在協議中

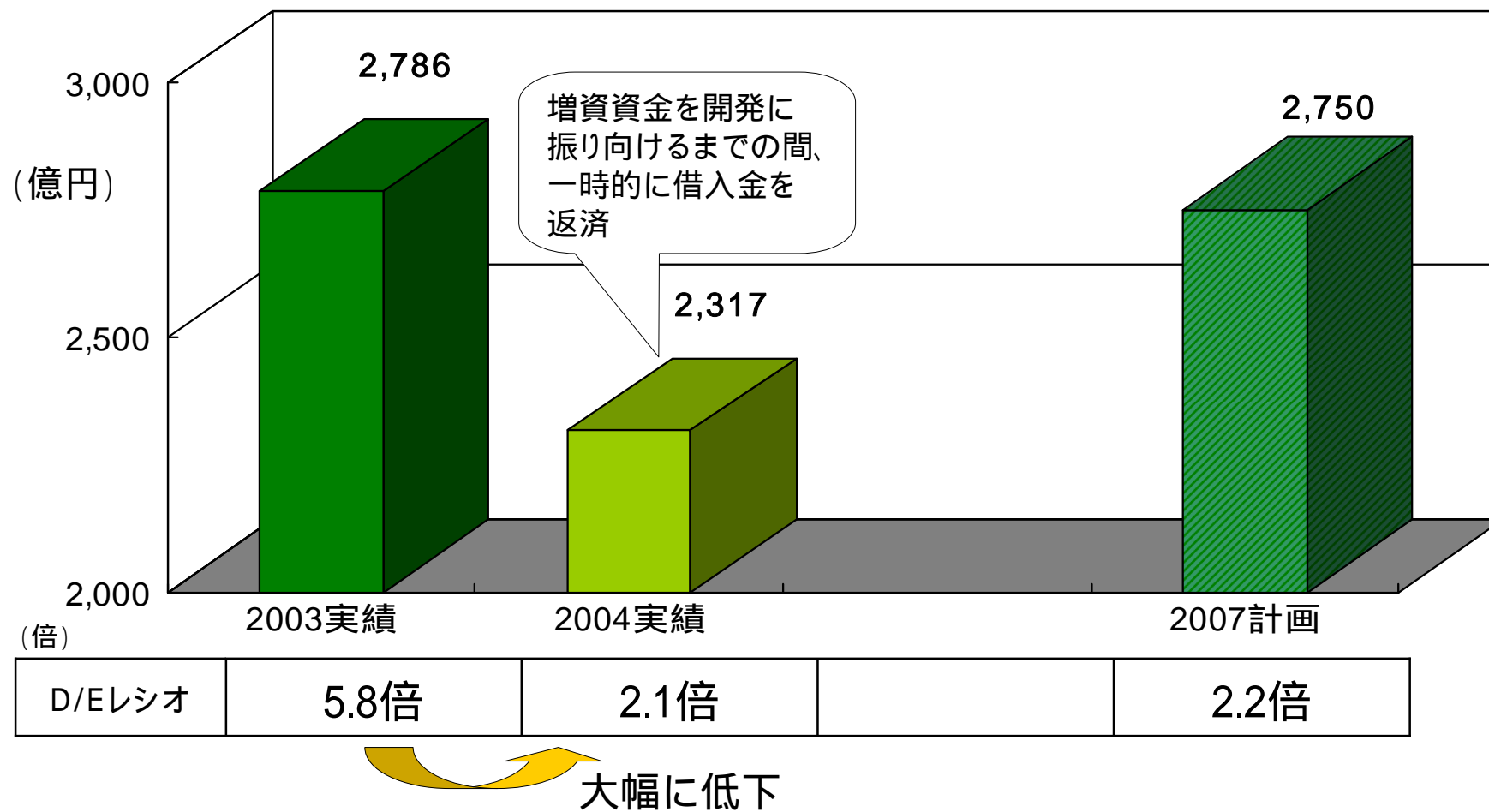
#### 第一次再開発事業(予定)

1. 場所: 大手町合同庁舎跡地
2. 地区面積: 13,399.08m<sup>2</sup>
3. 事業手法: 第一種市街地再開発事業
4. 施行者: (有)大手町開発(個人施行)
5. 参加地権者: JA、経団連、日経新聞



# 有利子負債

有利子負債残高は、2007年度には2003年度と同レベルとなる見込み。



# 事業戦略 不動産賃貸事業

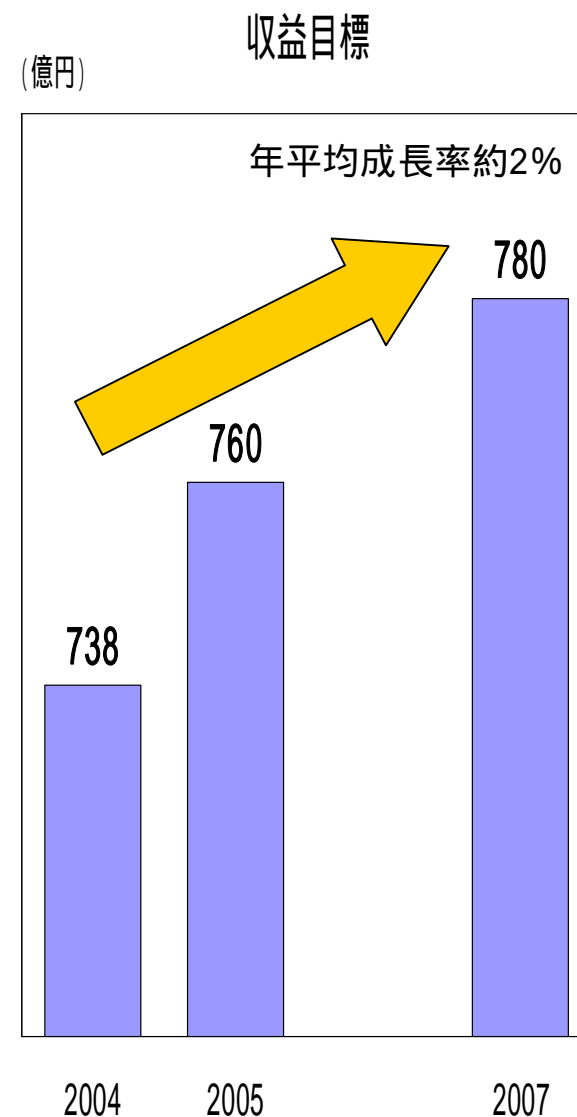
・2007年度不動産賃貸収益780億円の実現

・主要なお客様に対するソリューション営業の展開

・サブリース等による賃貸可能面積の拡大

・プロパティマネジメント等ノンアセットビジネス拡大に向けた体制強化

・委託費等の更なるコスト削減の実施



# 賃貸可能面積の拡大

## 【新規ビルの竣工】

- ・アーバンネット名古屋ビル〔2005年9月竣工予定〕  
（貸付可能面積約43,000m<sup>2</sup>増加）



## 【既存ビルの取得】

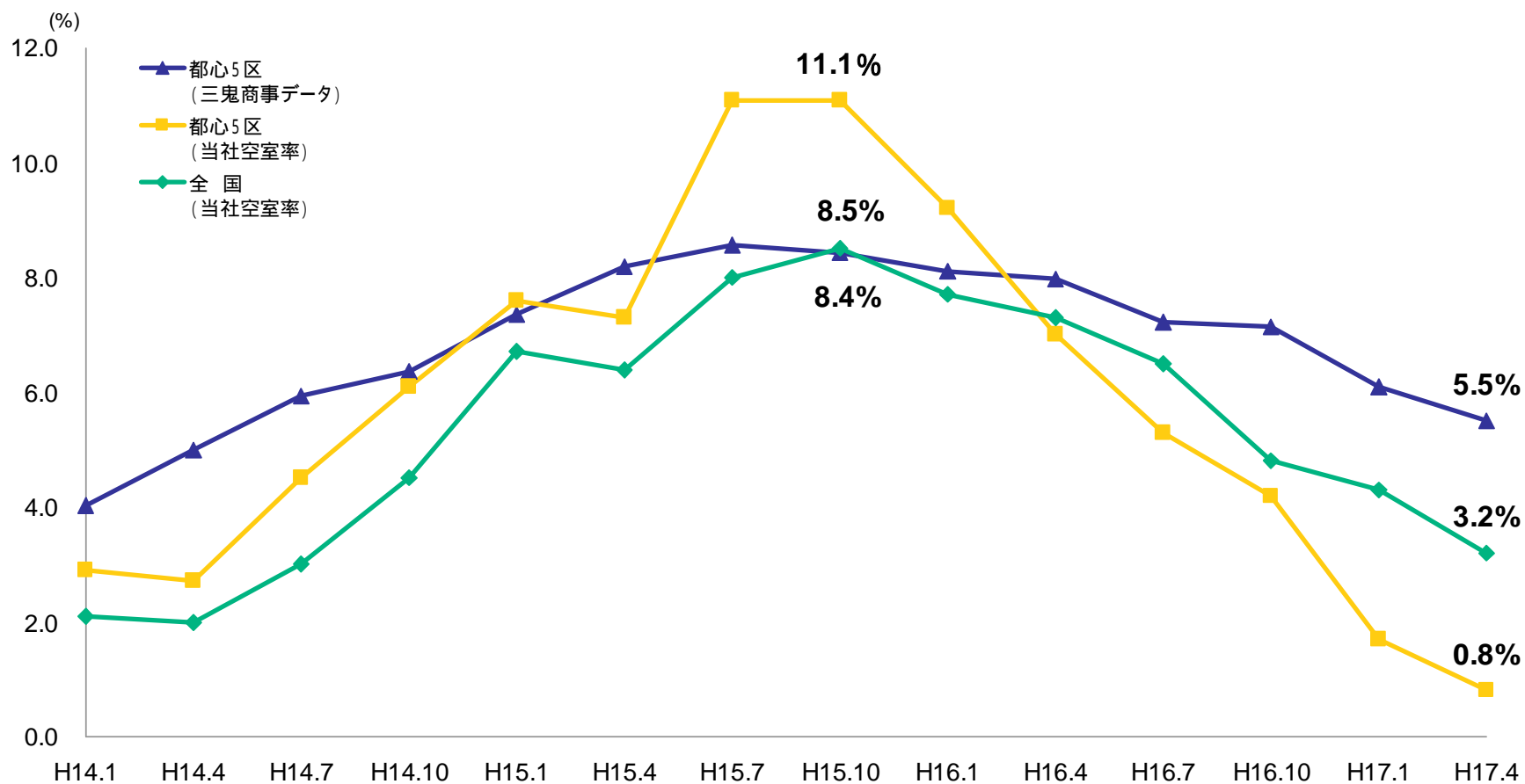
- ・グランパークビルの共同地権者持分約11%を買取り実施  
〔2005年4月〕  
（貸付可能面積約7,500m<sup>2</sup>増加）



- ・東京松村ビル（千代田区内幸町1-1-3）を取得〔2005年3月〕  
（貸付可能面積約4,000m<sup>2</sup>）  
将来のNTT日比谷ビルの再開発に向けた不動産保有



# 空室率の状況



三鬼商事データは、前月末日、当社空室率は当月1日のもの。

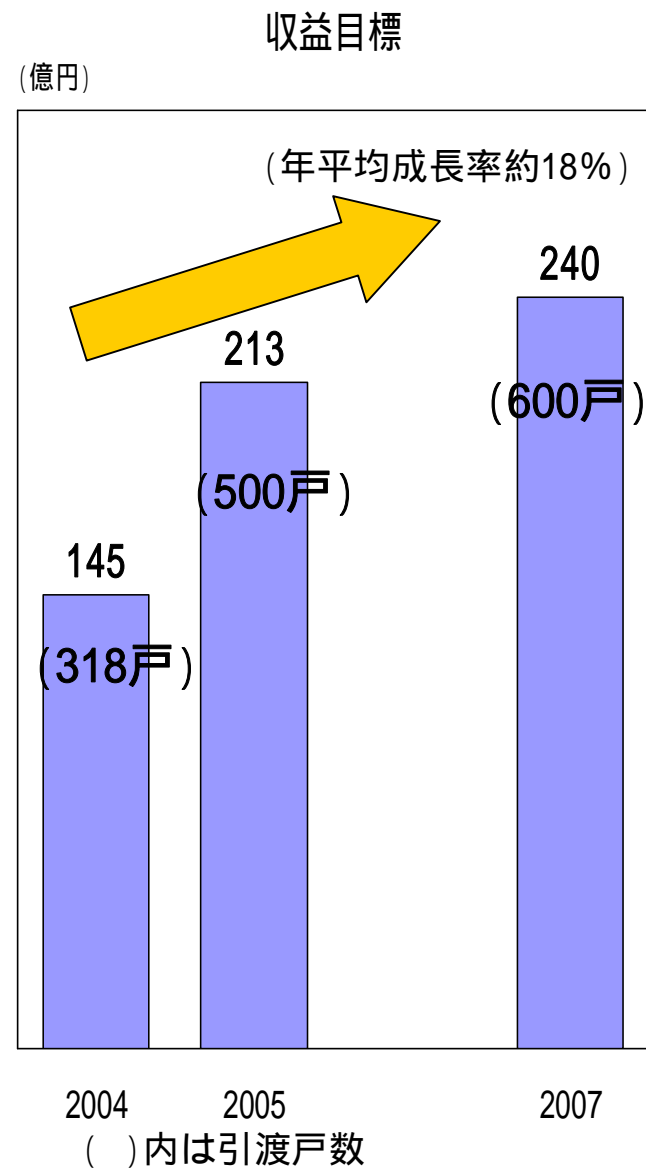


# 事業戦略 分譲事業

・2007年度分譲収益240億円の実現

・ウェリスブランドの確立

・用地仕入の強化と事業手法の多様化



## 具体的展開

・NTTグループ内及びNTTグループ外からの土地仕入促進

・関西エリアでの取組みを強化

・全国においても事業展開を推進

・営業利益率8%の確保



# 販売状況

## 【2004・2005年度の主なプロジェクト】

物件名	所在地	総戸数	事業割合
ジェントリーハウス品川大井	東京都品川区	294	20.0%
ザ・リバープレイス	東京都大田区	962	10.0%
ザ・諏訪山レジデンス	東京都目黒区	40	60.0%
タンタタウン	神奈川県横浜市	678	20.0%
東京フロントコート	東京都江東区	981	10.0%
グランウエリス瀬田	東京都世田谷区	72	100.0%
タンタタウン アルホの丘	東京都稲城市	680	40.0%
ウエリス萬代橋	新潟県新潟市	49	60.0%
ジオウエリス西宮北口	兵庫県西宮市	212	41.1%

2005年度引渡予定  
物件の契約率



78.6%

(2005.4.1現在)



グランウエリス瀬田



東京フロントコート



ジオウエリス西宮北口



ウエリス萬代橋



NTT都市開発  
NTT Urban Development Co.

# 2005年度見通し

	2005年度(予想)	2004年度
営業収益	1,052億円 (9.5%増)	961億円
営業利益	187億円 (8.1%増)	173億円
経常利益	152億円 (12.6%増)	135億円
当期純利益	75億円 (5.6%増)	71億円



## 2005年度セグメント別見通し

		2005年度(予想)	2004年度
営業収益	不動産賃貸事業	760億円 ( 3.0%増)	738億円
	分譲事業	213億円 (46.9%増)	145億円
	その他事業	114億円 ( 5.0%減)	120億円
	(消去後)	1,052億円 (9.5%増)	961億円
営業利益	不動産賃貸事業	188億円	186億円
	分譲事業	32億円	14億円
	その他事業	3億円	3億円
	(消去後)	187億円	173億円



# 別添：決算補足説明資料



# 不動産賃貸事業の状況 (NTT都市開発単体)

## ・用途別営業収益等

区分	摘要	2004年3月	2005年3月
オフィス・商業	収益 (百万円)	66,430	67,641
	貸付可能面積 (m <sup>2</sup> )	923,682	953,222
住宅・その他	収益 (百万円)	5,513	5,910
収益合計 (百万円)		71,943	73,551

## ・当社空室率

(%)

区分	2004年4月	2004年7月	2004年10月	2005年1月	2005年4月
都心5区	7.0	5.3	4.2	1.7	0.8
全国	7.3	6.5	4.8	4.3	3.2

(注) 空室率は当月1日のもの



# 分譲事業の状況 (NTT都市開発単体)

## 分譲事業

		2004年3月		2005年3月	
		戸数 (戸)	収益 (百万円)	戸数 (戸)	収益 (百万円)
マンション					
引渡戸数	首都圏	159	9,387	307	12,504
	その他の地域	46	1,490	10	834
完成在庫		5		34	
宅地分譲等					
引渡戸数	首都圏	7	546	6	887
	その他の地域	-	-	1	367
完成在庫		4		0	
住宅分譲合計					
引渡戸数	首都圏	166	9,933	313	13,392
	その他の地域	46	1,490	11	1,201
完成在庫		9		34	

(注) 2005年3月期におけるマンションの完成在庫34戸には、契約済未引渡しの物件14戸が含まれております。

# 財務データ

		2004年3月期	2005年3月期
営業収益	(百万円)	93,556	96,188
営業利益	(百万円)	15,005	17,335
経常利益	(百万円)	8,615	13,556
当期純利益	(百万円)	3,740	7,182
総資産額	(百万円)	467,914	480,228
純資産額	(百万円)	47,928	109,009
有利子負債	(百万円)	278,620	231,784
減価償却費	(百万円)	24,658	23,865
資本的支出	(百万円)	29,496	17,911
1株当たり純資産額	(円)	91,077.18	165,606.94
1株当たり当期純利益金	(円)	7,077.92	12,271.53
自己資本比率	(%)	10.2	22.7
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	21,457	24,572
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	30,663	27,812
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	5,422	7,081
現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	6,362	10,203
連結子会社数	(社)	7	7
持分法適用会社数	(社)	4	5



# セグメント情報

(百万円)

	2004年3月	2005年3月	2006年3月 (予想)
営業収益	93,556	96,188	105,200
不動産賃貸事業	72,533	73,816	76,000
分譲事業	11,423	14,593	21,300
その他の事業	12,329	12,032	11,400
消去又は全社	2,730	4,253	3,500
営業費用	78,550	78,853	86,500
不動産賃貸事業	56,722	55,213	57,200
分譲事業	10,747	13,152	18,100
その他の事業	11,317	11,663	11,100
消去又は全社	238	1,176	100
営業利益	15,005	17,335	18,700
不動産賃貸事業	15,810	18,602	18,800
分譲事業	676	1,441	3,200
その他の事業	1,012	368	300
消去又は全社	2,492	3,077	3,600

