



## 平成 17 年 3 月期 第 3 四半期財務・業績の概況（連結）

平成 17 年 1 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/>)  
 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 安藤 正男 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 : 無  
 連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 有 持分法適用会社 (新規) 1 社

### 2. 17 年 3 月期第 3 四半期財務・業績の概況 (平成 16 年 4 月 1 日～平成 16 年 12 月 31 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 %
17 年 3 月期第 3 四半期	68,220 (3.2)	12,871 ( 1.1)	9,773 (1.6)	5,359 (1.8)
16 年 3 月期第 3 四半期	66,085 ( )	13,013 ( )	9,617 ( )	5,265 ( )
(参考)16 年 3 月期	93,556	15,005	8,615	3,740

	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
17 年 3 月期第 3 四半期	9,673 07	-
16 年 3 月期第 3 四半期	10,006 72	-
(参考)16 年 3 月期	7,007 92	-

(注) 期中平均株式数(連結) 17 年 3 月期第 3 四半期 554,080 株 16 年 3 月期第 3 四半期 526,240 株  
 売上高、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
17 年 3 月期第 3 四半期	481,940	107,050	22.2	162,630 70
16 年 3 月期第 3 四半期	456,859	49,339	10.8	93,759 02
(参考)16 年 3 月期	467,914	47,928	10.2	91,077 18

### (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
17 年 3 月期第 3 四半期	22,600	13,711	10,348	25,599
16 年 3 月期第 3 四半期	15,763	12,073	5,497	8,338
(参考)16 年 3 月期	21,457	30,663	5,422	6,362

### 3. 17 年 3 月期の連結業績予想 (平成 16 年 4 月 1 日～平成 17 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
通 期	93,878	11,413	6,284

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 9,546円66銭

(注) 平成 17 年 3 月期の 1 株あたり予想当期純利益は、新株式 132,000 株を加えた予定期末発行済株式数 658,240 株により算出しております。

当第 3 四半期における業績は概ね順調に推移しており、平成 16 年 11 月 9 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3四半期におけるわが国経済は、企業収益の拡大を背景に堅調に推移する一方、企業の生産活動はIT・デジタル分野を中心に減速しており、個人消費も台風上陸による生鮮品高騰や暖冬に伴う冬物商材不調の影響等により伸びが鈍化する等、踊り場にさしかかっております。

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）の平均空室率が平成16年12月で6.10%と5ヶ月連続で低下するとともに賃料相場も僅かながら上昇傾向が見られる等、新規の供給が一段落する一方で、引き続きオフィス需要は旺盛で需給改善が進んでいます。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、東京湾岸エリアを中心に大型・高層マンションの建設が進む等、首都圏を中心に高水準の供給が続く中、市場は概ね堅調に推移しています。しかし今後もハイペースの供給が見込まれることから、事業環境は厳しくなることが予想されます。

なお、当社は平成16年11月、東京証券取引所市場第一部に上場し、これにより財務基盤を一段と強化するとともに、総合不動産デベロッパーとして新しい一歩を踏み出しました。

こうした事業環境の中、当第3四半期（平成16年4月1日～平成16年12月31日）における経営成績は、営業収益68,220百万円（前年同期比2,135百万円増）、営業利益12,871百万円（前年同期比141百万円減）、経常利益9,773百万円（前年同期比155百万円増）、四半期純利益5,359百万円（前年同期比93百万円増）となりました。

当第3四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16年12月期	平成15年12月期
不動産賃貸事業	55,151	54,773
分譲事業	6,764	3,922
その他の事業	9,723	9,378
消去又は全社	3,419	1,989
合計	68,220	66,085

（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3四半期における不動産賃貸事業につきましては、既存の賃貸ビルにおける増床の推進や新規テナントの誘致により空室率は改善傾向にあります。また平成16年10月に竣工したアーバンネット札幌ビルにつきましても約95%の入居が内定しており順調な滑り出しとなっております。

この結果、不動産賃貸事業における当第3四半期の営業収益は55,151百万円（前年同期比377百万円増）、営業利益14,424百万円（前年同期比588百万円増）となりました。

#### b. 分譲事業

分譲事業につきましては、当第3四半期において、THE RIVER PLACE（大田区）、ジェントリーハウス品川大井（品川区）等の物件について収益を計上し、また東京フロントコート（江東区）、ウェリスガーデン千葉みなと公園（千葉市）、ジオ・ウェリス西宮北口（西宮市）等の物件の販売を行いました。

この結果、分譲事業における当第3四半期の営業収益は6,764百万円（前年同期比2,842百万円増）、営業利益262百万円（前年同期比225百万円増）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3四半期の営業収益は9,723百万円（前年同期比344百万円増）、営業利益334百万円（前年同期比517百万円減）となりました。

### （2）財政状態

#### a. 連結貸借対照表の状況

当第3四半期末において資産及び資本は前連結会計年度末に比べ増加いたしました。主な要因は上場に伴う新株式発行等によるものです。

負債の減少の主な要因は、有利子負債が減少したこと等によるものです。

#### 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22,600百万円（前年同期比6,837百万円増）となりました。これは主に税金等調整前第3四半期純利益9,083百万円、減価償却費17,799百万円等による資金の増加に対し、棚卸資産の増加3,757百万円、仕入債務の減少3,065百万円等の資金の減少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13,711百万円（前年同期比1,638百万円増）となりました。これは主に有形固定資産の取得による支出13,962百万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、10,348百万円となりました。これは株式の発行による収入56,548百万円による資金の増加と、借入金の返済、配当金の支払による資金の減少によるものであります。

### （3）通期の業績見通し

当第3四半期における業績は概ね順調に推移しており、平成16年11月9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。

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3四半期末 (平成16年12月31日)		前連結会計年度末 (平成16年3月31日)		増減		前連結第3四半期末 (平成15年12月31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 )		%		%		%		%
流 動 資 産								
1. 現 金 及 び 預 金	25,219		5,982		19,237		7,958	
2. 受取手形及び営業未収入金	2,900		4,446		1,545		1,498	
3. た な 卸 資 産	11,831		8,074		3,757		9,830	
4. 繰 延 税 金 資 産	237		237		0		268	
5. そ の 他	2,854		2,638		216		3,092	
6. 貸 倒 引 当 金	5		0		5		0	
流 動 資 産 合 計	43,038	8.9	21,378	4.6	21,659	101.3	22,649	5.0
固 定 資 産								
1. 有 形 固 定 資 産								
(1) 建 物 及 び 構 築 物	326,562		332,981		6,419		334,773	
(3) 土 地	59,773		59,788		14		50,003	
(4) そ の 他	11,314		11,213		101		10,911	
有 形 固 定 資 産 合 計	397,651	82.5	403,983	86.3	6,332	1.6	395,688	86.6
2. 無 形 固 定 資 産	1,897	0.4	2,036	0.4	138	6.8	2,072	0.5
3. 投 資 そ の 他 の 資 産								
(1) 投 資 有 価 証 券	11,769		11,835		65		7,820	
(2) 長 期 前 払 費 用	22,869		23,953		1,084		23,772	
(3) 繰 延 税 金 資 産	3,196		3,125		70		3,134	
(4) そ の 他	1,524		1,606		82		1,730	
(5) 貸 倒 引 当 金	6		6		0		8	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	39,352	8.2	40,515	8.7	1,162	2.9	36,450	7.9
固 定 資 産 合 計	438,902	91.1	446,535	95.4	7,633	1.7	434,210	95.0
資 産 合 計	481,940	100.0	467,914	100.0	14,026	3.0	456,859	100.0

(単位:百万円)

区 分	当連結第3四半期末 (平成16年12月31日)		前連結会計年度末 (平成16年3月31日)		増減		前連結第3四半期末 (平成15年12月31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 )		%		%		%		%
流 動 負 債								
1. 支 払 手 形 及 び 営 業 未 払 金	2,892		5,957		3,065		2,309	
2. 短 期 借 入 金	34,819		46,780		11,961		41,630	
3. 1 年 以 内 償 還 予 定 の 社 債	5,000		10,000		5,000		10,000	
4. そ の 他	20,198		20,510		311		19,392	
流 動 負 債 合 計	62,910	13.1	83,249	17.8	20,338	24.4	73,332	16.1
固 定 負 債								
1. 社 債	26,800		31,800		5,000		31,800	
2. 長 期 借 入 金	165,431		186,039		20,607		173,451	
3. 退 職 給 付 引 当 金	4,904		723		4,181		709	
4. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金	203		239		35		226	
5. 受 入 敷 金 保 証 金	114,543		117,803		3,260		118,309	
6. そ の 他	6		46		39		9,602	
固 定 負 債 合 計	311,890	64.7	336,653	72.0	24,763	7.4	334,099	73.1
負 債 合 計	374,800	77.8	419,902	89.8	45,101	10.7	407,431	89.2
( 少 数 株 主 持 分 )								
少 数 株 主 持 分	89	0.0	83	0.0	6	7.5	88	0.0
( 資 本 の 部 )								
資 本 金	48,760	10.1	26,320	5.6	22,440	85.3	26,320	5.8
資 本 剰 余 金	34,109	7.1	0	0.0	34,108	-	0	0.0
利 益 剰 余 金	24,080	5.0	21,405	4.6	2,675	12.5	22,930	5.0
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	99	0.0	202	0.0	102	50.7	88	0.0
資 本 合 計	107,050	22.2	47,928	10.2	59,121	123.4	49,339	10.8
負 債、少 数 株 主 持 分 及 び 資 本 合 計	481,940	100.0	467,914	100.0	14,026	3.0	456,859	100.0

## (2) 連結損益計算書

(単位:百万円)

区 分	当連結第3四半期 (自平成16年4月1日 至平成16年12月31日)		前連結第3四半期 (自平成15年4月1日 至平成15年12月31日)		増減		前連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16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
営 業 収 益	68,220	100.0	66,085	100.0	2,135	3.2	93,556	100.0
営 業 原 価	49,120	72.0	47,574	72.0	1,546	3.2	70,052	74.9
営 業 総 利 益	19,099	28.0	18,510	28.0	588	3.2	23,503	25.1
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	6,227	9.1	5,497	8.3	730	13.3	8,497	9.1
営 業 利 益	12,871	18.9	13,013	19.7	141	1.1	15,005	16.0
営 業 外 収 益								
1. 受 取 利 息	0		0		0		0	
2. 受 取 配 当 金	26		26		0		26	
3. 持 分 法 に よ る 投 資 利 益	137		139		2		104	
4. そ の 他	119		319		199		488	
営 業 外 収 益 計	283	0.4	486	0.8	202	41.6	620	0.7
営 業 外 費 用								
1. 支 払 利 息	2,763		3,815		1,051		4,929	
2. 繰 上 弁 済 手 数 料	-		-		-		1,983	
3. そ の 他	617		66		551		97	
営 業 外 費 用 計	3,381	5.0	3,881	5.9	499	12.9	7,011	7.5
経 常 利 益	9,773	14.3	9,617	14.6	155	1.6	8,615	9.2
特 別 利 益								
1. 固 定 資 産 売 却 益	322		425		102		722	
2. そ の 他	-		0		0		2	
特 別 利 益 計	322	0.5	426	0.6	103	24.3	724	0.8
特 別 損 失								
1. 固 定 資 産 除 却 損	1,013		899		113		2,219	
2. そ の 他	-		329		328		468	
特 別 損 失 計	1,013	1.5	1,228	1.9	215	17.5	2,687	2.9
税金等調整前第3四半期(当期)純利益	9,083	13.3	8,815	13.3	267	3.0	6,652	7.1
法 人 税 等	3,717	5.4	3,541	5.3	176	5.0	2,908	3.1
少 数 株 主 利 益	6	0.0	8	0.0	2	27.6	3	0.0
第 3 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	5,359	7.9	5,265	8.0	93	1.8	3,740	4.0

## (3) 連結剰余金計算書

(単位:百万円)

	当連結第3四半期 (自平成16年4月1日) 至平成16年12月31日)	前連結第3四半期 (自平成15年4月1日) 至平成15年12月31日)	増減	前連結会計年度 (自平成15年4月1日) 至平成16年3月31日)
区 分	金額	金額	金額	金額
( 資 本 剰 余 金 の 部 )				
資 本 剰 余 金 期 首 残 高	0	0	-	0
資 本 剰 余 金 増 加 高				
1 増 資 に よ る 新 株 の 発 行	34,108	-	34,108	-
資 本 剰 余 金 増 加 高 計	34,108	-	34,108	-
資 本 剰 余 金 第 3 四 半 期 末 ( 期 末 ) 残 高	34,109	0	34,108	0
( 利 益 剰 余 金 の 部 )				
利 益 剰 余 金 期 首 残 高	21,405	20,350	1,054	20,350
利 益 剰 余 金 増 加 高				
1 第 3 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	5,359	5,265	93	3,740
利 益 剰 余 金 増 加 高 計	5,359	5,265	93	3,740
利 益 剰 余 金 減 少 高				
1 配 当 金	2,631	2,631	-	2,631
2 役 員 賞 与	53	54	1	54
利 益 剰 余 金 減 少 高 計	2,684	2,685	1	2,685
利 益 剰 余 金 第 3 四 半 期 末 ( 期 末 ) 残 高	24,080	22,930	1,150	21,405

## (4)連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	当連結第3四半期 (自平成16年4月1日) 至平成16年12月31日)	前連結第3四半期 (自平成15年4月1日) 至平成15年12月31日)	増減	前連結会計年度 (自平成15年4月1日) 至平成16年3月31日)
区 分	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3四半期(当期)純利益	9,083	8,815	267	6,652
減価償却費	17,799	18,345	546	24,658
貸倒引当金の増減額(減少: )	5	1	6	2
退職給付引当金の増減額(減少: )	4,181	231	3,949	245
受取利息及び受取配当金	27	27	0	27
支払利息	2,763	3,815	1,051	4,929
繰上弁済手数料	-	-	-	1,983
持分法による投資利益	137	139	2	104
固定資産売却益	322	425	102	722
固定資産売却損	-	4	4	206
固定資産除却損	1,013	899	113	2,219
投資有価証券評価損	-	76	76	76
売上債権の増減額(増加: )	1,545	4,654	3,108	1,707
たな卸資産の増減額(増加: )	3,757	257	4,014	2,014
仕入債務の増減額(減少: )	3,065	3,170	105	478
受入敷金保証金の増減額(減少: )	1,759	9,156	7,397	9,661
役員賞与の支払額	53	54	1	54
その他	1,464	2,834	4,298	4,663
小 計	28,734	21,290	7,444	29,934
利息及び配当金の受取額	62	60	1	60
利息の支払額	3,310	4,308	998	5,206
繰上弁済手数料の支払額	-	-	-	1,983
法人税等の支払額	2,885	1,279	1,606	1,347
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,600	15,763	6,837	21,457
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻しによる収入	-	35	35	35
有形固定資産の取得による支出	13,962	11,904	2,057	27,748
有形固定資産の売却による収入	327	518	191	2,215
投資有価証券の取得による支出	4	27	22	3,882
その他	71	695	623	1,284
投資活動によるキャッシュ・フロー	13,711	12,073	1,638	30,663
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: )	19,000	4,000	15,000	11,000
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	-	32,500	32,500	59,300
長期借入金の返済による支出	13,569	40,753	27,184	64,814
社債の発行による収入	-	10,000	10,000	10,000
社債の償還による支出	10,000	-	10,000	-
長期未払金の返済による支出	-	613	613	11,431
株式の発行による収入	56,548	-	56,548	-
配当金の支払額	2,631	2,631	-	2,631
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,348	5,497	15,846	5,422
現金及び現金同等物の増減額(減少: )	19,237	1,807	21,045	3,783
現金及び現金同等物の期首残高	6,362	10,146	3,783	10,146
現金及び現金同等物の第3四半期末(期末)残高	25,599	8,338	17,261	6,362

## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

当第3四半期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12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	54,877	6,764	6,578	68,220	-	68,220
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	274	-	3,145	3,419	(3,419)	-
計	55,151	6,764	9,723	71,640	(3,419)	68,220
営業費用	40,727	6,502	9,389	56,619	(1,270)	55,348
営業利益	14,424	262	334	15,020	(2,149)	12,871

前第3四半期 (自 平成15年4月1日 至 平成15年12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	54,508	3,922	7,654	66,085	-	66,085
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	264	-	1,724	1,989	(1,989)	-
計	54,773	3,922	9,378	68,074	(1,989)	66,085
営業費用	40,938	3,885	8,527	53,351	(279)	53,072
営業利益	13,835	36	851	14,723	(1,710)	13,013

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16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	72,103	11,423	10,028	93,556	-	93,556
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	429	-	2,300	2,730	(2,730)	-
計	72,533	11,423	12,329	96,286	(2,730)	93,556
営業費用	56,722	10,747	11,317	78,788	(238)	78,550
営業利益	15,810	676	1,012	17,498	(2,492)	15,005