



平成 20 年 3 月期 中間決算短信

平成 19 年 11 月 1 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
 代表者 代表取締役社長 三ツ村 正規
 問合せ先責任者 取締役財務部長 奥田 孝浩
 半期報告書提出予定日 平成 19 年 12 月 18 日

上場取引所 東証一部
 URL <http://www.nttud.co.jp/>
 TEL (03)6811-6424
 配当支払開始予定日 平成 19 年 12 月 5 日

(百万円未満切捨て)

1. 19 年 9 月中間期の連結業績 (平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 9 月中間期	56,604	1.6	11,056	△3.6	9,970	△6.0	5,985	△4.1
18 年 9 月中間期	55,733	21.3	11,467	19.9	10,610	29.3	6,239	59.6
19 年 3 月期	128,215	—	25,091	—	22,938	—	12,995	—

	1 株当たり中間 (当期)純利益		潜在株式調整後 1 株当たり 中間(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
19 年 9 月中間期	1,818	79	—	—
18 年 9 月中間期	9,478	86	—	—
19 年 3 月期	3,948	64	—	—

(参考) 持分法投資損益 19 年 9 月中間期 1,144 百万円 18 年 9 月中間期 875 百万円 19 年 3 月期 1,624 百万円

(2) 連結財政状態

	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 9 月中間期	628,417	129,481	20.6	39,315 87
18 年 9 月中間期	542,812	120,064	22.1	182,402 54
19 年 3 月期	581,848	125,169	21.5	38,007 98

(参考) 自己資本 19 年 9 月中間期 129,396 百万円 18 年 9 月中間期 119,980 百万円 19 年 3 月期 125,091 百万円

(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 9 月中間期	△14,408	△39,552	55,151	3,445
18 年 9 月中間期	1,757	△19,976	8,561	9,847
19 年 3 月期	△5,076	△32,995	20,823	2,255

2. 配当の状況

(基準日)	1 株当たり配当金		
	中間期末	期末	年間
19 年 3 月期	2,500 00	500 00	3,000 00
20 年 3 月期	500 00	—	1,000 00
20 年 3 月期(予想)	—	500 00	—

(注) 19 年 3 月期の中間期末の配当金 (2,500 円) は平成 19 年 1 月 1 日付の 1 株を 5 株とする株式分割実施前の発行済株式総数に基づくものであり、19 年 3 月期の期末の配当金 (500 円)、20 年 3 月期の中間期末及び期末 (予想) の配当金 (各 500 円) は実施後の発行済株式総数に基づき算出したものであります。

3. 20 年 3 月期の連結業績予想 (平成 19 年 4 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1 株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	138,000	7.6	28,000	11.6	24,500	6.8	14,000	7.7	4,253 77

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無

(2) 中間連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
 ② ①以外の変更 無

(注)詳細は、23 ページ「会計処理の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

①期末発行済株式数（自己株式を含む）

19年9月中間期 3,291,200株 18年9月中間期 658,240株 19年3月期 3,291,200株

②期末自己株式数

19年9月中間期 一株 18年9月中間期 一株 19年3月期 一株

(注)1株当たり中間（当期）純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、34 ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 19年9月中間期の個別業績(平成19年4月1日～平成19年9月30日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		中間（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年9月中間期	52,359	3.1	10,592	△3.6	9,513	0.7	5,574	0.4
18年9月中間期	50,792	21.0	10,991	18.0	9,444	19.0	5,553	47.8
19年3月期	119,077	—	24,266	—	22,114	—	12,526	—

	1株当たり中間 (当期)純利益	
	円	銭
19年9月中間期	1,693	82
18年9月中間期	8,437	16
19年3月期	3,805	99

(2) 個別財政状態

	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9月中間期	615,933	126,893	20.6	38,555 27
18年9月中間期	538,537	117,672	21.9	178,768 78
19年3月期	568,048	122,999	21.7	37,372 34

(参考) 自己資本 19年9月中間期 126,893百万円 18年9月中間期 117,672百万円 19年3月期 122,999百万円

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、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、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。
- 当社は、平成18年12月31日現在の株主に対し平成19年1月1日付をもって、普通株式1株につき5株の割合で株式の分割を実施しております。なお、平成18年9月中間期の「1株当たり中間純利益（連結・個別）」と「1株当たり純資産（連結・個別）」は、当該株式分割実施前の発行済株式数により算出しております。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

〔当中間期の経営成績〕

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、好調な企業収益に支えられ、設備投資は増加基調を維持しており、また、雇用情勢の改善により、個人消費は底堅く推移しております。サブプライム住宅ローン問題によるアメリカ経済の下方へのリスクの高まりや、原油価格の動向による影響が懸念される中にありながらも、国内における堅調な需要に加えて、欧州やアジアを中心とした輸出の増加により、景気は引き続き緩やかに拡大を続けております。

賃貸オフィス市場については、好調な企業収益を背景にオフィス需要は依然として旺盛であり、首都圏における空室率の改善が進んでいます。特に、東京都心部では大型優良ビルを中心に品薄感が一層強まり、賃料は引き続き上昇基調にあります。

マンション分譲市場については、都心回帰の動きや、団塊ジュニア層やシニア世代などの需要に支えられ、概ね良好な販売状況が続いていますが、マンション分譲価格の上昇に伴う販売鈍化の懸念や、郊外を中心にエリアや商品企画などによる選別化傾向が進み、物件による売れ行きのばらつきや販売在庫の増加傾向などがみられるようになっております。

このような中、平成 19 年基準地価（平成 19 年 7 月 1 日時点）において、旺盛なマンション・オフィス需要や企業収益の改善を背景として、全国平均で商業地域では 16 年ぶりの上昇となり、特に三大都市圏では、住宅地、商業地ともに上昇しました。しかしながら、都心部から遠く利便性の劣る地域や地方圏では下落基調が続いており、平成 19 年公示価格（平成 19 年 1 月 1 日時点）に続き、大都市圏と地方圏との間で二極化傾向が確認されました。

こうした事業環境の中、当中間連結会計期間における経営成績は、営業収益 56,604 百万円（前年同期比 871 百万円増）、営業利益 11,056 百万円（前年同期比 411 百万円減）、経常利益 9,970 百万円（前年同期比 639 百万円減）、中間純利益 5,985 百万円（前年同期比 253 百万円減）となりました。

当中間連結会計期間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9月期	平成19年9月期
不動産賃貸事業	42,330	44,248
分譲事業	7,816	7,990
その他の事業	7,198	6,168
消去又は全社	△1,612	△1,803
合計	55,733	56,604

（注）本表の金額には、消費税等は含まれておりません。

① 不動産賃貸事業

当中間連結会計期間における不動産賃貸事業につきましては、好調なオフィスビル市況を背景に、秋葉原UDX（千代田区）、アーバンネット大手町ビル（千代田区）等の東京都心部を中心とした既存ビルからの収益拡大や、平成19年3月に組成した「NU-3ファンド」「NU-4ファンド」による賃貸収入の増加等により、増収・増益となりました。東京以外のエリアにつきましては、2006年9月に持分を追加取得したUD御堂筋ビル（大阪市）が増収に寄与しました。また、開発事業につきましては、平成19年4月には大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業（第一次再開発事業）が着工し、平成19年6月には大阪駅北地区先行開発区域（A・B・Cブロック）の開発プロジェクトにおける用地の引き渡しが行われるなど、順調に進捗しております。

この結果、不動産賃貸事業における当中間連結会計期間の営業収益は44,248百万円（前年同期比1,918百万円増）、営業利益12,180百万円（前年同期比640百万円増）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いませんので、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	平成18年9月期	平成19年9月期
オフィス・商業	収益	39,606百万円	40,630百万円
	貸付可能面積	1,062,627 m ² (うち、転貸 50,010 m ²)	1,073,329 m ² (うち、転貸 58,992 m ²)
住宅・その他	収益	2,582百万円	3,280百万円
収益合計		42,188百万円	43,910百万円

(注) 貸付可能面積は、9月30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	平成18年9月期	平成19年9月期
都心5区	0.8%	0.5%
全国	2.0%	1.4%

(注) 空室率は、9月30日現在の数値です。

② 分譲事業

分譲事業のうち、マンションについては、ローレルスクエア大阪ベイタワー（大阪市）、ウェリス市崎（福岡市）等の物件について収益を計上し、また、ウェリス駒込レジデンス（豊島区）、ウェリス川越六軒町（さいたま市）、ウェリス吹田豊津シティハウス（吹田市）等の物件の販売を行いました。また、当期は、入間市、大田区等において宅地分譲にも取り組み、収益を計上しました。

この結果、分譲事業における当中間連結会計期間の営業収益は7,990百万円（前年同期比174百万円増）、営業利益443百万円（前年同期比682百万円減）となりました。

分譲事業における種類別・地域別の営業収益等の状況は以下のとおりです。

区分		平成18年9月期		平成19年9月期	
		戸数・区画数	収益(百万円)	戸数・区画数	収益(百万円)
マンション					
引渡戸数	首都圏	228	6,588	1	75
	その他の地域	7	372	90	3,969
完成在庫		9	—	17	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	3	855	164	3,474
	その他の地域	—	—	8	471
完成在庫		—	—	3	—
住宅分譲合計					
引渡数	首都圏	231	7,443	165	3,549
	その他の地域	7	372	98	4,441
完成在庫		9	—	20	—

(注) 1. 共同事業物件につきましては、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切り捨てて表示しております。

2. マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、平成18年9月期は4戸、平成19年9月期は1戸含まれております。
3. 平成19年9月期における宅地分譲等の引渡数のうち、2件(362百万円)は土地の一括売却によるものです。
4. 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県及び栃木県を指します。

③ その他の事業

その他の事業における当中間連結会計期間の営業収益は6,168百万円(前年同期比1,030百万円減)、営業利益452百万円(前年同期比154百万円減)となりました。

〔通期の業績見通し〕

平成 20 年 3 月期の業績見通しは下記のとおりで、営業収益 1,380 億円（前年比 7.6%増）、営業利益 280 億円（前年比 11.6%増）、経常利益 245 億円（前年比 6.8%増）、当期純利益 140 億円（前年比 7.7%増）と、いずれも過去最高水準を見込んでおります。

これは、不動産賃貸事業において既存ビルの賃料値上げや空室の解消、サブリーススキームの活用、平成 19 年 3 月に組成した「NU-3 ファンド」「NU-4 ファンド」による賃貸収入の増加等が見込まれるとともに、分譲事業においては引渡予定戸数の増加等を見込んでいることによるものです。

（単位：百万円）

項目	決算期
	平成 20 年 3 月期
営業収益	138,000
営業利益	28,000
経常利益	24,500
当期純利益	14,000

(2) 財政状態に関する分析

① 連結貸借対照表の状況

当中間連結会計期間末において資産、負債、及び資本は前連結会計年度末に比べ増加いたしました。

資産の増加の主な要因は、設備投資による固定資産の増加、分譲事業におけるたな卸資産の増加等によるものです。

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。

純資産の増加の主な要因は、利益剰余金の増加等によるものです。

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当中間連結会計期間末	増減
資産の部	581,848	628,417	46,568
負債の部	456,679	498,936	42,257
純資産の部	125,169	129,481	4,311

② 連結キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ 1,190 百万円増加し、当中間連結会計年度末には 3,445 百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(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、税金等調整前中間純利益 10,081 百万円、減価償却費 11,402 百万円等による資金の増加に対し、たな卸資産の増加 21,656 百万円等による資金の減少があったことにより、14,408 百万円（前年同期比 16,166 百万円減）の支出となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は 39,552 百万円（前年同期比 19,576 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 45,966 百万円等による資金の減少があったこと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)

財務活動の結果増加した資金は、55,151 百万円（前年同期比 46,589 百万円増）となりました。これは主に長期借入れやコマーシャルペーパーの発行による資金の増加があったことによるものであります。

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
営業活動による キャッシュ・フロー	1,757	△14,408	△16,166
投資活動による キャッシュ・フロー	△19,976	△39,552	△19,576
財務活動による キャッシュ・フロー	8,561	55,151	46,589

③ キャッシュ・フロー指標のトレンド

項目	平成 16 年 3 月期	平成 17 年 3 月期	平成 18 年 3 月期	平成 19 年 3 月期	平成 19 年 9 月 中間期
自己資本比率 (%)	10.2	22.7	21.3	21.5	20.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	67.8	123.5	156.1	124.6
債務償還年数 (年)	12.9	9.4	12.0	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	4.1	6.5	6.9	—	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー（中間期の記載は省略しております）

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

※いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

※有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております。

※営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書に計上されている「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。

※平成 16 年 11 月 4 日上場のため、平成 16 年 3 月期の時価ベースの自己資本比率については省略しております。

※平成 19 年 3 月期の債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオ、および平成 19 年 9 月中間期のインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため記載を省略しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期の配当

当社における利益配分につきましては、不動産事業は長期的な視点に立った事業運営を行うことを基本とすることから、長期かつ安定的な利益還元を努めるとともに、将来の企業価値向上を図るための必要な原資として内部留保の充実を図ることを基本方針としております。

内部留保資金については、企業価値の向上に資する今後の開発のための優良な不動産への投資に充当することとしております。

この方針に基づき、当社は、1 株当たり年間配当金 1,000 円を予定しております。なお、平成 19 年 3 月期における配当につきましては、中間期末の配当 2,500 円は平成 19 年 1 月 1 日付けの 1 株を 5 株とする株式分割実施前の発行済株式総数に基づき、期末の配当 500 円は実施後の発行済株式総数に基づきそれぞれ算出していることから 1 株当たり年間 3,000 円となりますが、配当水準は変更ございません。また、配当は、期末配当及び中間配当の年 2 回を予定しております。

(4) 事業等のリスク

下において、当社の事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資判断あるいは当社の事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、本文中における将来に関する事項は、提出日現在において当社グループが判断したものであります。

① 不動産賃貸事業に関するリスクについて

当社は、当中間連結会計期間における連結営業収益の 75.8%を不動産賃貸事業収益で占めております。不動産賃貸事業は景気動向等に影響を受けやすい傾向があり、不動産市場における需給悪化による空室率の上昇や賃料相場場の下落は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、主要テナントの資力、退去又は利用状況等によっては、不動産の稼働率が低下し保有する事業用不動産から得られる収益が大きく影響を受けるおそれがあります。

② 分譲事業に関するリスクについて

マンション分譲市場が、事業者間の競争の激化や、住宅ローン金利の上昇、地価の高騰に伴う販売価格の上昇による消費マインドの冷え込み等により悪化した場合には、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

③ 建物の毀損及び滅失並びに劣化に関するリスクについて

大規模な地震や洪水等の自然災害、火災、事故やテロ等により、保有している賃貸用建物が毀損、滅失又は劣化した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性が生じます。

④ 減損会計導入による影響

減損会計については「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（平成 14 年 8 月 9 日 企業会計審議会）に基づき平成 18 年 3 月期から適用しておりますが、今後の不動産市況の悪化等により事業用不動産に対して更に減損処理が必要となった場合には当社グループの業績に影響が生じる可能性があります。

⑤ 有利子負債残高の影響について

当中間連結会計期間末の連結有利子負債残高 349,867 百万円は、その殆どは固定金利での調達となっておりますが、今後、市中金利が大幅に上昇した場合には、当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの資金調達は、金融資本市場の不安定化、金融機関による与信制限、金融機関の破綻、当社の格付の低下等の事由により制約を受けることがあります。

⑥ 不動産関連法規制の制改定に関するリスクについて

当社グループの事業は、各種不動産関連法令等の規制を受けております。今後、これらの規制が制改定された場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 営業によるキャッシュ・フローについて

当中間連結会計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前中間純利益 10,081 百万円、減価償却費 11,402 百万円等による資金の増加に対し、たな卸資産の増加 21,656 百万円等による資金の減少があったことにより、14,408 百万円（前年同期比 16,166 百万円減）の支出となりました。今後も、分譲事業における用地仕入れを積極的に行うこと等により、営業活動によるキャッシュ・フローはマイナスとなる可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社、連結子会社 10 社及び関連会社 6 社により構成され、不動産賃貸事業及び分譲事業を主な内容としており、それ以外にその他の事業としてオフィスの建物管理等の事業を営んで

おります。

当社は、親会社である日本電信電話㈱（以下、「NTT」という。）を中心として、地域通信事業、長距離・国際通信事業、移動通信事業及びデータ通信事業を主に営む企業グループの中で、不動産事業を全国規模で行う企業であります。

各事業の主な内容、当該各事業における当社と主要関係会社の位置付けは以下のとおりです。

(1) 不動産賃貸事業

当社グループは、保有するオフィスビル・商業施設・賃貸住宅等の不動産賃貸事業を行っております。

主な事業領域は次のとおりであります。

イ. オフィスビル

東京、名古屋、大阪、広島、福岡、札幌等の大都市圏に保有しているオフィスビルの賃貸事業を行っております。

ロ. 商業施設

東京、大阪、広島、福岡等の大都市圏に保有する商業施設の賃貸事業を行っております。

ハ. 賃貸住宅

東京、名古屋、大阪、福岡、札幌等の大都市圏に保有する賃貸マンション、社宅用住宅等の賃貸住宅の賃貸事業を行っております。

(2) 分譲事業

当社は、マンション分譲事業を中心として住宅分譲事業を行っております。

マンション分譲事業においては、当社のマンションブランドである「WELLITH (ウェリス)」シリーズを初めとする事業展開を行っております。なお、宅地分譲等の住宅分譲事業についても、取得した土地の立地等に応じて適宜実施しております。

(3) その他の事業

当社グループは、不動産賃貸事業に関連して、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスの模様替え工事等のテナントの要望による賃貸ビルの工事、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を行っております。

エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱は、首都圏エリアにおいて、テナントの要望による賃貸ビルの工事を一元的に行っております。また、建物管理・運営等のPM業務も実施しております。

NTT都市開発西日本BS㈱は、西日本エリアにおいて、テナントの要望による賃貸ビルの工事を行っております。また、建物管理・運営等のPM業務も実施しております。

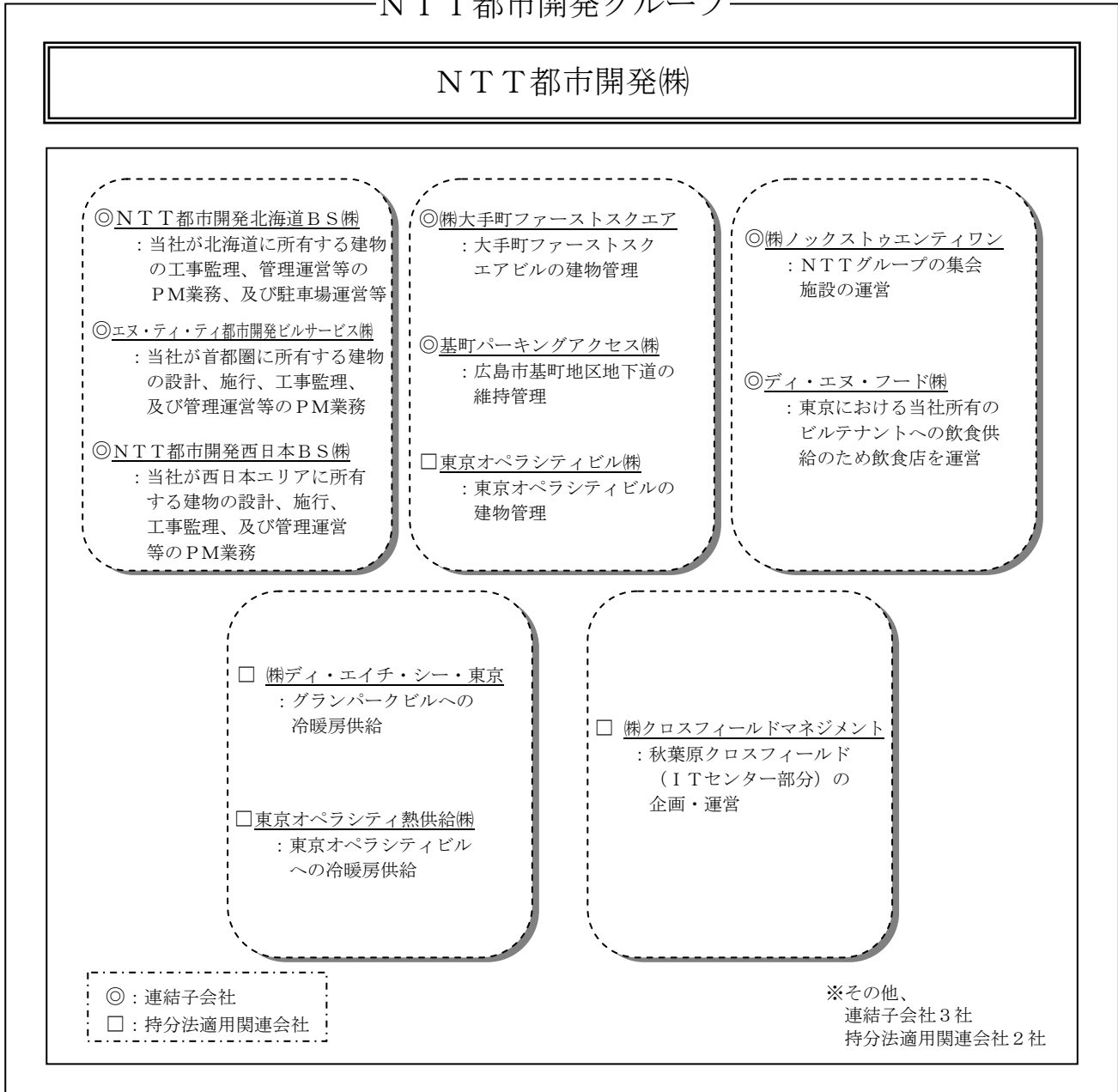
NTT都市開発北海道BS㈱は、北海道において、賃貸ビルの工事、建物管理・運営等のPM業務、駐車場運営等を実施しております。

㈱大手町ファーストスクエアは、当社が保有する大手町ファーストスクエアビルの建物管理を行っております。その他、飲食施設の運営等については、ディ・エヌ・フード㈱及び㈱ノックストウエンティワンが行っております。

[事業系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。

— N T T 都市開発グループ —



関係会社の状況

(平成 19 年 9 月末現在)

親会社

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合又は被所有割合 (%)	関係内容
日本電信電話㈱	東京都千代田区	937,950	基礎的研究開発 グループ経営運 営	被所有 67.3	グループ経営運営の役務に係る取引及び当社の保有する不動産の賃貸 役員の兼任：一名

連結子会社

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合又は被所有割合 (%)	関係内容
NTT都市開発北海道BS㈱	札幌市中央区	50	不動産賃貸 その他	100.0	当社が北海道に所有する建物の工事監理、管理運営等のPM業務、及び駐車場運営等 役員の兼任：3名
㈱大手町ファーストスクエア	東京都千代田区	50	その他	56.5	大手町ファーストスクエアビルの建物管理 役員の兼任：1名
エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱	東京都千代田区	300	その他	100.0	当社が首都圏に所有する建物の設計、施工、工事監理、及び管理運営等のPM業務 役員の兼任：2名
㈱ノックストウエンティワン	東京都港区	24	その他	100.0	NTTグループの集会施設の運営 役員の兼任：3名
ディ・エヌ・フード㈱	東京都千代田区	40	その他	100.0	東京における当社所有のビルテナントへの飲食供給のため飲食店を運営 役員の兼任：2名
NTT都市開発西日本BS㈱	大阪市中央区	100	その他	100.0	当社が西日本エリアに所有する建物の設計、施工、工事監理、及び管理運営等のPM業務 役員の兼任：3名
基町パーキングアクセス㈱	広島市中区	60	その他	58.3	広島市基町地区地下道の維持管理 役員の兼任：3名
UDファンド特定目的会社	東京都千代田区	60	不動産賃貸	100.0	不動産投資における投資ビークル 役員の兼任：一名

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合又は被所有割合 (%)	関係内容
合同会社NU-3 を営業者とする匿名組合	東京都中央区	3,722	不動産賃貸	100.0	不動産投資における投資ビークル
合同会社NU-4 を営業者とする匿名組合	東京都中央区	2,039	不動産賃貸	100.0	不動産投資における投資ビークル

持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合又は被所有割合 (%)	関係内容
東京オペラシティビル㈱	東京都新宿区	20	その他	23.7	東京オペラシティビルの建物管理 役員の兼任：1名
㈱ディ・エイチ・シー・東京	東京都港区	200	その他	50.0	グランパークビルへの冷暖房供給 役員の兼任：3名
東京オペラシティ熱供給㈱	東京都新宿区	980	その他	36.2	東京オペラシティビルへの冷暖房供給 役員の兼任：1名
ユードイーエックス特定目的会社	東京都中央区	14,100	その他	50.0	秋葉原駅前3-1街区の開発 役員の兼任：1名
㈱クロスフィールドマネジメント	東京都千代田区	10	その他	38.0	秋葉原クロスフィールドの企画・運営 役員の兼任：2名
㈱晴海四丁目まちづくり企画	東京都中央区	18	その他	36.1	晴海四丁目地区における都市開発に関する調査、企画業務 役員の兼任：1名

(注) 1. 連結子会社及び持分法適用関連会社の主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 特定子会社に該当する関係会社はありません。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、昭和 61 年 1 月の設立以来、NTTグループにおける不動産開発事業の中核企業として、大手町を筆頭に日本の各都市で街づくりに注力し、今日まで成長を続けてまいりました。当社グループは「We create harmony.」というコーポレートスローガンのもと、「人」「街」「自然」が調和する快適空間を創造し続けていくことを究極の目的としております。街を創る「人」、人にエネルギーを与える「街」、人にゆとりと潤いをもたらす「自然」の 3 つの要素が調和したときに、人が自然体で、永く安心して過ごせる快適な空間と時間が生まれ、それは、当社グループの誇る高い建築品質と先端技術、そして快適な居住のための機能性、利便性、安全性を徹底的に追求する姿勢により実現できるものと考えております。このように快適空間を提供し続けることがお客様の信頼につながり、結果的に企業価値の向上が図られるものと考えております。

(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標

景気の回復を背景に、全国の公示地価が 16 年ぶりに上昇に転じるなど、バブル崩壊後、長らく続いた「土地デフレ」からの脱却が鮮明になる中、特に、東京、大阪、名古屋の 3 大都市圏が牽引役となり、不動産市況は好調に推移しております。

賃貸オフィスビル市場については、東京都心部を中心にオフィス需要が旺盛で、空室率の減少が著しく市場賃料の上昇が続いております。一方、地方都市においては市場賃料に大きな変化は見られておりません。また、マンション分譲市場については、首都圏を中心に物件価格は上昇傾向にありますが、立地や商品企画による物件の選別化が強まり、売れ行きの二極化が進んでいる状況にあると考えております。

こうした環境のもと、当社グループは、平成 19 年度（2007 年度）を最終年度とする 3 ヶ年の中期経営計画「C & P07 (Change & Proceed to 2007)」(平成 17 年 5 月策定)の達成に向け邁進してまいりましたが、平成 18 年度（2006 年度）において、経営指標の目標値を 1 年前倒しで達成することができました。

このような状況を踏まえ、当社グループといたしましては、これまでに確立した成長基盤を土台として、引き続きコア事業の発展・成長を目指し、新たに平成 20 年度（2008 年度）をスタートとする平成 22 年度（2010 年度）までの「中期経営計画 2010」を策定しました。

また、この期間中には、新たな成長分野の開拓に向け、積極的にチャレンジし、更なる企業価値増大を目指していきます。

新たな中期経営計画の具体的な事業戦略は次のとおりです。

① コア事業である不動産賃貸事業・分譲事業の更なる発展、成長

(i) 開発力の強化に向けた取り組み

- 開発手法の多様化、面的開発の拡大、開発内容の多様化の三項目について展開することにより開発力を強化し、コア事業の持続的成長を目指します。

具体的には、開発手法の多様化としては、自社投資、開発型SPC活用など多様な開発手法による開発を実施していきます。面的開発の拡大としては、投資エリアの絞り込み・商業開発の面的展開に取り組んでいきます。開発内容の多様化としては、デベロップメント機能をフルに発揮した開発領域の拡大や賃貸マンションの開発についても積極的に取り組んでいきます。

- なお、当社としては、引き続き、大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業（第一次再開発事業）、大阪駅北地区先行開発区域（A・B・Cブロック）の開発プロジェクト及び、京都四条烏丸におけ

る商業とオフィスのコンプレックスを視野に入れた開発プロジェクトを積極的に推進していくとともに、その他全国に展開中のプロジェクトにも引き続き積極的に取り組んでいきます。

- ・ また、UD御堂筋ビル及びUD御堂筋アネックスビルの一体的な開発に向け検討を進めるとともに、UD日比谷ビル、日本橋朝日生命館や未開発物件などについても、引き続き可能性を探っていきます。

(ii) 収益力の強化に向けた取組み

- ・ 不動産賃貸事業については、積極的なリニューアル投資の実施等、戦略的な賃料値上げに向けた取り組みやテナント営業活動の更なる強化等により増収を図っていきます。
- ・ 分譲事業については、高品質な「ウェリス」マンションの積極的展開やNTTグループの強みを活かした先端情報通信技術等の導入によるマンションの付加価値向上、アフターサービス体制の強化に加え、投資家向け販売事業にも注力し分譲事業の更なる増収を目指します。

(iii) NTTグループとの協働

- ・ NTTグループの強みを活かした開発案件の獲得に取り組むとともに、NTTグループ唯一の総合不動産会社として、NTTグループの保有する不動産開発に積極的に参画していきます。

② 新たな成長分野の開拓

- ・ NUファンドの規模拡大等ファンドスキームを積極的に活用するとともに、不動産有効活用提案等を通じたアセットソリューション事業を確立していきます。また、既存その他事業の拡大に加え、不動産関連分野を中心としたM&Aや業務提携も活用した新規事業の拡大、アジアを中心とした国際事業の推進について積極的にチャレンジしていきます。

③ 長期安定成長に寄与する経営基盤の強化

- ・ ビジネス基盤の強化に向けては、経営の透明性確保と内部統制の強化、CSR基盤の確立、ヒューマンリソースの充実に努めていきます。
- ・ 企業価値増大に資する財務政策としては、財務の健全性維持と株主重視経営の両立に努めていきます。

これらの取り組みを通じて、平成 22 年度（2010 年度）の財務目標として、営業収益 1,800 億円、営業利益 360 億円、経常利益 305 億円、営業利益率 20.0%を目指します。

中間連結財務諸表等

(1)中間連結貸借対照表

(単位:百万円)

区 分	前中間連結会計期間末 (平成18年 9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成19年 9月30日)		対中間期比		前連結会計年度末 (平成19年 3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)		%		%		%		%
I 流 動 資 産								
1. 現 金 及 び 預 金	5,976		1,965		△ 4,010		2,057	
2. 受取手形及び営業未収入金	2,214		1,758		△ 455		6,271	
3. た な 卸 資 産	46,747		104,402		57,654		82,745	
4. 繰 延 税 金 資 産	232		938		706		725	
5. そ の 他	6,917		4,705		△ 2,211		3,053	
貸 倒 引 当 金	△0		△ 3		△ 2		△ 1	
流 動 資 産 合 計	62,086	11.4	113,766	18.1	51,680	83.2	94,853	16.3
II 固 定 資 産								
1. 有 形 固 定 資 産								
(1)建 物 及 び 構 築 物	318,860		303,578		△ 15,282		312,244	
(2)土 地	91,261		150,477		59,215		101,723	
(3)そ の 他	7,869		7,277		△ 592		20,785	
有 形 固 定 資 産 合 計	417,992	77.0	461,334	73.4	43,341	10.4	434,753	74.7
2. 無 形 固 定 資 産	1,743	0.3	1,776	0.3	33	1.9	1,703	0.3
3. 投 資 そ の 他 の 資 産								
(1)投 資 有 価 証 券	29,993		20,223		△ 9,770		20,422	
(2)長 期 前 払 費 用	20,608		19,649		△ 959		20,070	
(3)繰 延 税 金 資 産	3,701		4,827		1,125		3,301	
(4)そ の 他	6,690		6,843		153		6,749	
貸 倒 引 当 金	△ 5		△ 5		△0		△ 5	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	60,989	11.3	51,539	8.2	△ 9,450	△ 15.5	50,538	8.7
固 定 資 産 合 計	480,725	88.6	514,650	81.9	33,924	7.1	486,995	83.7
資 産 合 計	542,812	100.0	628,417	100.0	85,605	15.8	581,848	100.0

(単位:百万円)

区 分	前中間連結会計期間末 (平成18年 9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成19年 9月30日)		対中間期比		前連結会計年度末 (平成19年 3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)		%		%		%		%
I 流 動 負 債								
1. 支 払 手 形 及 び 営 業 未 払 金	5,218		3,151		△ 2,067		21,714	
2. 短 期 借 入 金	15,000		94		△ 14,905		7,842	
3. 1年以内返済予定の長期借入金	14,318		34,607		20,288		26,261	
4. 1年以内償還予定の社債	11,800		5,000		△ 6,800		9,300	
5. コマ ー シ ャ ル ペ ー パ ー	-		10,000		10,000		-	
6. そ の 他	22,142		32,629		10,487		31,038	
流 動 負 債 合 計	68,480	12.6	85,482	13.6	17,002	24.8	96,156	16.5
II 固 定 負 債								
1. 社 債	15,000		29,992		14,992		32,992	
2. 長 期 借 入 金	223,030		270,172		47,142		216,673	
3. 退 職 給 付 引 当 金	5,336		5,104		△ 231		5,231	
4. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金	182		33		△ 149		203	
5. 受 入 敷 金 保 証 金	110,463		107,904		△ 2,558		105,230	
6. そ の 他	254		244		△ 9		191	
固 定 負 債 合 計	354,267	65.3	413,453	65.8	59,186	16.7	360,522	62.0
負 債 合 計	422,747	77.9	498,936	79.4	76,188	18.0	456,679	78.5
(純 資 産 の 部)								
I 株 主 資 本								
1. 資 本 金	48,760	9.0	48,760	7.8	-	-	48,760	8.4
2. 資 本 剰 余 金	34,109	6.2	34,109	5.4	-	-	34,109	5.9
3. 利 益 剰 余 金	36,814	6.8	46,265	7.4	9,451	25.7	41,925	7.2
株 主 資 本 合 計	119,684	22.0	129,135	20.6	9,451	7.9	124,795	21.5
II 評 価 ・ 換 算 差 額 等								
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	296	0.1	260	0.0	△ 35	△ 12.1	296	0.0
III 少 数 株 主 持 分	83	0.0	84	0.0	1	1.2	77	0.0
純 資 産 合 計	120,064	22.1	129,481	20.6	9,416	7.8	125,169	21.5
負 債 及 び 純 資 産 合 計	542,812	100.0	628,417	100.0	85,605	15.8	581,848	100.0

(2)中間連結損益計算書

(単位:百万円)

区 分	前中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)		当中間連結会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)		対中間期比		前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19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	55,733	100.0	56,604	100.0	871	1.6	128,215	100.0
II 営業原価	39,010	70.0	40,208	71.0	1,197	3.1	91,781	71.6
営業総利益	16,722	30.0	16,396	29.0	△325	△1.9	36,433	28.4
III 販売費及び一般管理費	5,254	9.4	5,340	9.5	85	1.6	11,342	8.8
営業利益	11,467	20.6	11,056	19.5	△411	△3.6	25,091	19.6
IV 営業外収益								
1. 受取利息	5		3		△1		11	
2. 受取配当金	34		20		△13		44	
3. 受取分担金	28		4		△24		39	
4. 固定資産受贈益	26		0		△25		32	
5. 持分法による投資利益	875		1,144		268		1,624	
6. その他	46		95		48		97	
営業外収益計	1,016	1.8	1,268	2.3	251	24.8	1,850	1.4
V 営業外費用								
1. 支払利息	1,847		2,332		484		3,794	
2. その他	26		21		△4		208	
営業外費用計	1,873	3.4	2,353	4.2	480	25.7	4,003	3.1
経常利益	10,610	19.0	9,970	17.6	△639	△6.0	22,938	17.9
VI 特別利益								
1. 固定資産売却益	306		76		△229		306	
2. 厚生年金基金代行返上益	—		664		664		—	
特別利益計	306	0.5	740	1.3	434	142.1	306	0.2
VII 特別損失								
1. 固定資産除却損	556		629		73		1,432	
特別損失計	556	0.9	629	1.1	73	13.2	1,432	1.1
税金等調整前中間(当期)純利益	10,360	18.6	10,081	17.8	△278	△2.7	21,812	17.0
法人税、住民税及び事業税	3,139	5.6	5,803	10.2	2,663	84.9	7,929	6.2
法人税等調整額	979	1.8	△1,714	△3.0	△2,693	—	885	0.7
少数株主利益	2	0.0	7	0.0	4	145.0	2	0.0
中間(当期)純利益	6,239	11.2	5,985	10.6	△253	△4.1	12,995	10.1

(3) 中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

(単位: 百万円)

	株主資本				評価・換算差額等 その他有価証券評価差額金	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計			
平成18年3月31日 残高	48,760	34,109	32,299	115,169	526	80	115,776
中間連結会計期間中の変動額							
剰余金の配当 (注)			△ 1,645	△ 1,645			△ 1,645
役員賞与 (注)			△ 78	△ 78			△ 78
中間純利益			6,239	6,239			6,239
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額 (純額)					△ 230	2	△ 228
中間連結会計期間中の変動額合計	—	—	4,515	4,515	△ 230	2	4,287
平成18年9月30日 残高	48,760	34,109	36,814	119,684	296	83	120,064

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

(単位: 百万円)

	株主資本				評価・換算差額等 その他有価証券評価差額金	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計			
平成19年3月31日 残高	48,760	34,109	41,925	124,795	296	77	125,169
中間連結会計期間中の変動額							
剰余金の配当			△ 1,645	△ 1,645			△ 1,645
中間純利益			5,985	5,985			5,985
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額 (純額)					△ 35	7	△ 28
中間連結会計期間中の変動額合計	—	—	4,340	4,340	△ 35	7	4,311
平成19年9月30日 残高	48,760	34,109	46,265	129,135	260	84	129,481

前連結会計年度の連結株主資本等変動計算書 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				評価・換算差額等 その他有価証券評価差額金	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計			
平成18年3月31日 残高	48,760	34,109	32,299	115,169	526	80	115,776
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当 (注)			△ 1,645	△ 1,645			△ 1,645
役員賞与 (注)			△ 78	△ 78			△ 78
中間配当			△ 1,645	△ 1,645			△ 1,645
当期純利益			12,995	12,995			12,995
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)					△ 230	△ 3	△ 233
連結会計年度中の変動額合計	—	—	9,625	9,625	△ 230	△ 3	9,392
平成19年3月31日 残高	48,760	34,109	41,925	124,795	296	77	125,169

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

(4)中間連結キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

区 分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減	前連結会計年度
	(自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	(自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)		(自平成18年4月1日 至平成19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				
税金等調整前中間(当期)純利益	10,360	10,081	△ 278	21,812
減価償却費	11,734	11,402	△ 331	23,657
貸倒引当金の増減額(減少:△)	△ 2	1	3	△ 0
退職給付引当金の増減額(減少:△)	251	△ 126	△ 377	146
受取利息及び受取配当金	△ 39	△ 24	15	△ 55
支払利息	1,847	2,332	484	3,794
持分法による投資利益	△ 875	△ 1,144	△ 268	△ 1,624
固定資産売却益	△ 306	△ 76	229	△ 306
固定資産除却損	556	629	73	1,432
売上債権の増減額(増加:△)	3,960	4,513	553	△ 97
社債発行費償却額	—	—	—	7
たな卸資産の増減額(増加:△)	△ 6,301	△ 21,656	△ 15,354	△ 42,281
仕入債務の増減額(減少:△)	△ 8,055	△ 18,563	△ 10,507	8,439
受入敷金保証金の増減額(減少:△)	△ 6,061	2,679	8,741	△ 9,514
役員賞与の支払額	△ 78	—	78	△ 78
その他	1,941	893	△ 1,047	1,598
小 計	8,930	△ 9,055	△ 17,985	6,930
利息及び配当金の受取額	202	1,134	931	1,561
利息の支払額	△ 1,549	△ 2,264	△ 715	△ 3,575
法人税等の支払額	△ 5,825	△ 4,222	1,602	△ 9,992
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,757	△ 14,408	△ 16,166	△ 5,076
II 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	△ 21,186	△ 45,966	△ 24,779	△ 43,117
有形固定資産の売却による収入	1,065	7,291	6,226	1,068
投資有価証券の取得による支出	△ 6	△ 2,909	△ 2,902	△ 6
投資有価証券の売却による収入	103	—	△ 103	125
投資有価証券の払戻しによる収入	—	2,335	2,335	8,950
その他	48	△ 304	△ 352	△ 15
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 19,976	△ 39,552	△ 19,576	△ 32,995
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:△)	△ 19,500	△ 7,748	11,751	△ 26,657
コマーシャル・ペーパーの純増減額(減少:△)	—	10,000	10,000	—
長期借入れによる収入	51,000	65,000	14,000	67,750
長期借入金の返済による支出	△ 21,293	△ 3,154	18,138	△ 32,457
社債の発行による収入	—	—	—	22,984
社債の償還による支出	—	△ 7,300	△ 7,300	△ 7,500
配当金の支払額	△ 1,644	△ 1,645	△ 0	△ 3,290
少数株主への配当金の支払額	—	—	—	△ 5
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,561	55,151	46,589	20,823
IV 現金及び現金同等物の増減額(減少:△)	△ 9,656	1,190	10,846	△ 17,248
V 現金及び現金同等物の期首残高	19,503	2,255	△ 17,248	19,503
VI 現金及び現金同等物の期末残高	9,847	3,445	△ 6,401	2,255

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 10社
原則として全ての子会社を連結しております。

連結子会社名

NTT都市開発北海道BS(株)
(株)大手町ファーストスクエア
基町パーキングアクセス(株)
(株)ノックストゥエンティワン
ディ・エヌ・フード(株)

エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株)
NTT都市開発西日本BS(株)
UDファンド特定目的会社
合同会社NU-3を営業者とする匿名組合
合同会社NU-4を営業者とする匿名組合

非連結子会社の名称等

UDファンド第二特定目的会社
UDファンド第二特定目的会社は、新規設立してからまもなく、決算期に達していないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

全ての関連会社に対する投資について持分法を適用しております。

持分法適用関連会社の数 6社

会社名

東京オペラシティビル(株)
(株)ディー・エイチ・シー・東京
(株)クロスフィールドマネジメント

東京オペラシティ熱供給(株)
ユーディーエックス特定目的会社
(株)晴海四丁目まちづくり企画

持分法非適用の非連結子会社の名称等

UDファンド第二特定目的会社は、新規設立してからまもなく、決算期に達していないため、持分法適用の範囲から除外しております。

3. 連結子会社等の中間決算日等に関する事項

UDファンド特定目的会社の決算日は2月28日ではありますが、7月31日をもって決算を行い、清算手続きに入っております。中間連結財務諸表の作成に当っては同日現在の決算書を使用し、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

また、合同会社NU-3を営業者とする匿名組合および合同会社NU-4を営業者とする匿名組合の中間決算日は7月31日であります。中間連結財務諸表の作成に当っては中間連結決算日現在で実施した仮決算に基づく決算書を使用しております。

その他の連結子会社等の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券については次のとおりです。

イ. 時価のあるもの

中間連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

ロ. 時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、投資事業有限責任組合およびそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

② デリバティブ

原則として時価法を採用しております。

③ たな卸資産

販売用不動産、仕掛不動産及び未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

主として定率法を採用しております。

ただし、N T T 幕張ビル、グランパークビル及びN T T クレド基町ビル並びに平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	15年～50年
機械装置及び運搬具	5年～17年

[会計処理の変更]

当中間連結会計年度より、法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法により減価償却費を計上しております。

これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益は、それぞれ16百万円減少しております。

なお、セグメント情報に与える影響については、セグメント情報に記載しております。

[追加情報]

当中間連結会計年度より、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益は、それぞれ153百万円減少しております。

② 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間（5年）で償却しております。

③ 長期前払費用

定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

② 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により費用処理することとしております。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により翌連結会計年度から費用処理することとしております。

(追加情報)

当社及び一部の連結子会社において、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について、平成15年9月1日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受け、平成19年7月1日に過去分返上の認可を受けております。

これに伴い、厚生年金基金の代行返上に伴う利益664百万円を特別利益に計上しております。

③ 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく中間期末要支給額を計上しております。

なお、当社については、平成19年6月に役員退職慰労金制度を廃止しており、平成19年7月以降対応分については引当金計上を行っておりません。

(4) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

原則として、繰延ヘッジ処理によっております。

なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

イ. ヘッジ手段

金利スワップを採用しております。

ロ. ヘッジ対象

借入金を対象としております。

③ ヘッジ方針

デリバティブ取引に関する内部規程に基づき、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

特例処理による金利スワップであるため、有効性の評価は省略しております。

(6) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理について

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

全面時価評価法を採用しております。

6. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)	前連結会計年度末 (平成19年3月31日)
1 有形固定資産の減価償却累計額 311,369百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 329,927百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 322,262百万円
2 担保に供している資産及び担保を付している債務 借入金(1年以内に返済予定のものを含む)41,684百万円に対し建物136,595百万円、土地14,155百万円を抵当権の登記留保として、提供しております。	2 担保に供している資産及び担保を付している債務 (1) 担保に供している資産の内容およびその他の金額 たな卸資産 13,145百万円 建物 124,205百万円 土地 <u>13,189百万円</u> 150,540百万円 (2) 担保に係る債務の金額 1年以内返済予定の 長期借入金 5,090百万円 長期借入金 <u>39,220百万円</u> 計 44,310百万円	2 担保に供している資産及び担保を付している債務 (1) 担保に供している資産の内容およびその他の金額 現金・預金(3ヶ月以内) 446百万円 受取手形及び営業未収入金 16百万円 たな卸資産 13,579百万円 その他流動資産 65百万円 建物及び構築物 128,648百万円 土地 15,936百万円 その他有形固定資産 <u>3百万円</u> 計 158,696百万円 なお、共同事業者と共有で取得した、たな卸資産434百万円について共同事業者の割賦債務に対し抵当権が設定されておりましたが、平成19年4月2日付で解消しております。 (2) 担保に係る債務の金額 社債 3,000百万円 1年以内返済予定の 長期借入金 5,104百万円 長期借入金 <u>41,762百万円</u> 計 49,866百万円

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																				
<p>1 販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>169百万円</td> </tr> <tr> <td>給与、手当及び賞与</td> <td>1,685百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>100百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td>18百万円</td> </tr> <tr> <td>業務委託費</td> <td>780百万円</td> </tr> <tr> <td>移転補償費</td> <td>754百万円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	169百万円	給与、手当及び賞与	1,685百万円	退職給付費用	100百万円	役員退職慰労引当金繰入額	18百万円	業務委託費	780百万円	移転補償費	754百万円	<p>1 販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>244百万円</td> </tr> <tr> <td>給与、手当及び賞与</td> <td>1,911百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>114百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td>12百万円</td> </tr> <tr> <td>業務委託費</td> <td>733百万円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	244百万円	給与、手当及び賞与	1,911百万円	退職給付費用	114百万円	役員退職慰労引当金繰入額	12百万円	業務委託費	733百万円	<p>1 販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>510百万円</td> </tr> <tr> <td>給与、手当及び賞与</td> <td>3,498百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>197百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td>38百万円</td> </tr> <tr> <td>業務委託費</td> <td>2,533百万円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td>1,083百万円</td> </tr> <tr> <td>移転補償費</td> <td>775百万円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	510百万円	給与、手当及び賞与	3,498百万円	退職給付費用	197百万円	役員退職慰労引当金繰入額	38百万円	業務委託費	2,533百万円	租税公課	1,083百万円	移転補償費	775百万円
広告宣伝費	169百万円																																					
給与、手当及び賞与	1,685百万円																																					
退職給付費用	100百万円																																					
役員退職慰労引当金繰入額	18百万円																																					
業務委託費	780百万円																																					
移転補償費	754百万円																																					
広告宣伝費	244百万円																																					
給与、手当及び賞与	1,911百万円																																					
退職給付費用	114百万円																																					
役員退職慰労引当金繰入額	12百万円																																					
業務委託費	733百万円																																					
広告宣伝費	510百万円																																					
給与、手当及び賞与	3,498百万円																																					
退職給付費用	197百万円																																					
役員退職慰労引当金繰入額	38百万円																																					
業務委託費	2,533百万円																																					
租税公課	1,083百万円																																					
移転補償費	775百万円																																					
<p>2 固定資産売却益の内訳</p> <table> <tr> <td>土地</td> <td>306百万円</td> </tr> </table>	土地	306百万円	<p>2 固定資産売却益の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>504百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>△427百万円</td> </tr> </table> <p>建物と土地が一体となった固定資産を売却した際、建物部分については売却益、土地部分については売却損が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益を計上しております。</p>	建物及び構築物	504百万円	土地	△427百万円	<p>2 固定資産売却益の内訳</p> <table> <tr> <td>土地</td> <td>306百万円</td> </tr> </table>	土地	306百万円																												
土地	306百万円																																					
建物及び構築物	504百万円																																					
土地	△427百万円																																					
土地	306百万円																																					
<p>3 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>293百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>0百万円</td> </tr> <tr> <td>撤去費用</td> <td>255百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品等</td> <td>6百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>556百万円</td> </tr> </table>	建物	293百万円	構築物	0百万円	撤去費用	255百万円	工具、器具及び備品等	6百万円	計	556百万円	<p>3 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>424百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2百万円</td> </tr> <tr> <td>撤去費用</td> <td>185百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品等</td> <td>17百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>629百万円</td> </tr> </table>	建物	424百万円	構築物	2百万円	撤去費用	185百万円	工具、器具及び備品等	17百万円	計	629百万円	<p>3 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>739百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6百万円</td> </tr> <tr> <td>撤去費用</td> <td>625百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品等</td> <td>61百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,432百万円</td> </tr> </table>	建物	739百万円	構築物	6百万円	撤去費用	625百万円	工具、器具及び備品等	61百万円	計	1,432百万円						
建物	293百万円																																					
構築物	0百万円																																					
撤去費用	255百万円																																					
工具、器具及び備品等	6百万円																																					
計	556百万円																																					
建物	424百万円																																					
構築物	2百万円																																					
撤去費用	185百万円																																					
工具、器具及び備品等	17百万円																																					
計	629百万円																																					
建物	739百万円																																					
構築物	6百万円																																					
撤去費用	625百万円																																					
工具、器具及び備品等	61百万円																																					
計	1,432百万円																																					

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間(自平成18年4月1日至平成18年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	前連結会計期間末株式数(株)	当中間連結会計期間増加株式数(株)	当中間連結会計期間減少株式数(株)	当中間連結会計期間末株式数(株)
普通株式	658,240	—	—	658,240
合計	658,240	—	—	658,240

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当金(円)	基準日	効力発生日
平成18年6月22日 定時株主総会	普通株式	1,645	2,500	平成18年3月31日	平成18年6月22日

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間連結会計期間末後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	配当の原資	1株当たり配当金(円)	基準日	効力発生日
平成18年11月1日 取締役会	普通株式	1,645	利益剰余金	2,500	平成18年9月30日	平成18年12月4日

当中間連結会計期間(自平成19年4月1日至平成19年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	前連結会計期間末株式数(株)	当中間連結会計期間増加株式数(株)	当中間連結会計期間減少株式数(株)	当中間連結会計期間末株式数(株)
普通株式	3,291,200	—	—	3,291,200
合計	3,291,200	—	—	3,291,200

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当金(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,645	500	平成19年3月31日	平成19年6月22日

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間連結会計期間末後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当金 (円)	基準日	効力発生日
平成19年11月1日 取締役会	普通株式	1,645	利益剰余金	500	平成19年9月30日	平成19年12月5日

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	前連結会計期間末株 式数 (株)	当連結会計年度増加 株式数 (株)	当連結会計年度減少 株式数 (株)	当連結会計年度末株 式数 (株)
普通株式	658,240	2,632,960	—	3,291,200
合計	658,240	2,632,960	—	3,291,200

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

平成19年1月1日株式1株につき5株分割による増加 2,632,960株

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金 (円)	基準日	効力発生日
平成18年6月22日 定時株主総会	普通株式	1,645	2,500	平成18年3月31日	平成18年6月22日
平成18年11月1日 取締役会	普通株式	1,645	2,500	平成18年9月30日	平成18年12月4日

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年9月30日現在)</p> <p>現金及び預金勘定 5,976百万円</p> <p>預入期間が3ヶ月を超える 定期預金 △23百万円</p> <p>流動資産「その他」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資 3,894百万円</p> <p>現金及び現金同等物 9,847百万円</p>	<p>1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年9月30日現在)</p> <p>現金及び預金勘定 1,965百万円</p> <p>預入期間が3ヶ月を超える 定期預金 △23百万円</p> <p>流動資産「その他」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資 1,502百万円</p> <p>現金及び現金同等物 3,445百万円</p>	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年3月31日現在)</p> <p>現金及び預金勘定 2,057百万円</p> <p>預入期間が3ヶ月を超える 定期預金 △23百万円</p> <p>流動資産「その他」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資 220百万円</p> <p>現金及び現金同等物 2,255百万円</p>

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

	不動産賃貸 事業 (百万円)	分譲事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	42,232	7,816	5,684	55,733	—	55,733
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	98	—	1,514	1,612	(1,612)	—
計	42,330	7,816	7,198	57,346	(1,612)	55,733
営業費用	30,790	6,690	6,591	44,072	193	44,265
営業利益	11,540	1,126	607	13,273	(1,805)	11,467

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は事業の内容を勘案して区分しております。

2. 各事業の主要な内容

不動産賃貸事業 土地、建物等の賃貸

分譲事業 住宅用の土地及び建物(マンション・戸建)の販売

その他の事業 請負工事、不動産の運営管理受託等

3. 営業費用のうち「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用は1,806百万円であり、その主なものは当社の管理部門に係る費用であります。

4. 当中間連結会計期間より分譲事業の広告宣伝費の計上基準の変更をしております。この変更に伴い、前中間連結会計年度と同一の方法によった場合と比べ、「分譲事業」について営業費用が211百万円減少、営業利益が211百万円増加しております。

5. 当事業年度より特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益の計上方法を変更しております。この変更に伴い、前連結会計年度と同一の方法によった場合と比べ、「不動産賃貸事業」について営業収益が7百万円増加、営業利益が5百万円増加しております。

当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

	不動産賃貸 事業 (百万円)	分譲事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	44,145	7,990	4,468	56,604	—	56,604
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	103	—	1,700	1,803	(1,803)	—
計	44,248	7,990	6,168	58,408	(1,803)	56,604
営業費用	32,067	7,547	5,716	45,331	217	45,548
営業利益	12,180	443	452	13,077	(2,020)	11,056

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は事業の内容を勘案して区分しております。

2. 各事業の主要な内容

不動産賃貸事業 土地、建物等の賃貸

分譲事業 住宅用の土地及び建物(マンション・戸建)の販売

その他の事業 請負工事、不動産の運営管理受託等

3. 営業費用のうち「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用は2,020百万円であり、その主なものは当社の管理部門に係る費用であります。

4. 「会計処理の変更」に記載のとおり、当中間連結会計年度より、法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法により減価償却費を計上しております。この変更に伴い、前中間連結会計年度と同一の方法によった場合と比べ、「不動産賃貸事業」について営業費用が16百万円増加、営業利益が同額減少しております。

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	不動産賃貸事業 (百万円)	分譲事業 (百万円)	その他の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	85,098	32,680	10,436	128,215	—	128,215
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	213	—	3,088	3,301	(3,301)	—
計	85,312	32,680	13,524	131,517	(3,301)	128,215
営業費用	62,127	27,451	12,573	102,152	971	103,124
営業利益	23,184	5,228	951	29,365	(4,273)	25,091

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は事業の内容を勘案して区分しております。

2. 各区分に属する主要な製品

不動産賃貸事業 土地、建物等の賃貸

分譲事業 住宅用の土地及び建物（マンション・戸建）の販売

その他の事業 請負工事、不動産の運営管理受託等

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は4,273百万円であり、その主なものは当社の管理部門に係る費用であります。

4. 当連結会計年度より分譲事業の広告宣伝費の計上基準の変更をしております。この変更に伴い、前連結会計年度と同一の方法によった場合と比べ、「分譲事業」について営業費用が515百万円減少、営業利益が515百万円増加しております。

5. 当連結会計年度より特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益の計上方法を変更しております。この変更に伴い、前連結会計年度と同一の方法によった場合と比べ、「不動産賃貸事業」について営業収益が24百万円増加、営業利益が22百万円増加しております。

【所在地別セグメント情報】

当中間連結会計期間（自平成19年4月1日 至平成19年9月30日）、前中間連結会計期間（自平成18年4月1日 至平成18年9月30日）及び前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

当社は、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

当中間連結会計期間（自平成19年4月1日 至平成19年9月30日）、前中間連結会計期間（自平成18年4月1日 至平成18年9月30日）及び前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

当社は、海外営業収益がないため、該当事項はありません。

(リース取引関係)

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

(有価証券関係)

前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 株式	953	1,453	499
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	953	1,453	499

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
その他有価証券	
非上場株式 (店頭売買株式を除く)	317
非上場優先出資証券	4
匿名組合出資金	10,158

当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 株式	953	1,393	439
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	953	1,393	439

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
その他有価証券	
非上場株式 (店頭売買株式を除く)	317
非上場優先出資証券	—
匿名組合出資金	7,261

前連結会計年度末（平成19年3月31日）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	差額（百万円）
(1) 株式	953	1,453	499
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	953	1,453	499

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額（百万円）
その他有価証券	
非上場株式（店頭売買株式を除く）	317
非上場優先出資証券	—
匿名組合出資金	10,139

(デリバティブ取引関係)

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

(1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1株当たり純資産額 182,402円54銭 1株当たり中間 純利益金額 9,478円86銭	1株当たり純資産額 39,315円87銭 1株当たり中間 純利益金額 1,818円79銭	1株当たり純資産額 38,007円98銭 1株当たり当期 純利益金額 3,948円64銭
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p>	<p>なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p>	<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>当社は、平成19年1月1日付で株式1株につき5株の株式分割を行っております。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報は、以下のとおりとなります。</p> <p>1株当たり純資産額 35,153円14銭 1株当たり当期 純利益金額 3,440円21銭</p>

(注) 1株当たり中間(当期)純利益額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
中間(当期)純利益(百万円)	6,239	5,985	12,995
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—	—
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益(百万円)	6,239	5,985	12,995
期中平均株式数(株)	658,240	3,291,200	3,291,200

(重要な後発事象)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																				
<p>平成18年11月1日開催の当社取締役会において、株式の分割に関し、下記のとおり決議いたしました。</p> <p>1. 平成19年1月1日をもって普通株式1株につき5株に分割します。</p> <p>(1) 分割により増加する株式数 普通株式2,632,960株</p> <p>(2) 分割方法 平成18年12月31日[ただし、当日および前日は株主名簿管理人の休業日につき、実質上は、平成18年12月29日]最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載された株主の所有株式数を、1株につき5株の割合をもって分割します。</p> <p>2. 1株当たり情報 当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前中間連結会計期間及び前連結会計年度における1株当たり情報並びに当期首に行われたと仮定した場合の当中間連結会計期間における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。</p>	<p>—————</p>	<p>平成19年4月17日、厚生労働省に対し、厚生年金基金の代行部分について過去分返上の認可申請を行いました。</p>																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>前中間連結会計期間</th> <th>当中間連結会計期間</th> <th>前連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 33,324円97銭</td> <td>1株当たり純資産額 36,480円50銭</td> <td>1株当たり純資産額 35,153円14銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり中間純利益金額 1,187円93銭</td> <td>1株当たり中間純利益金額 1,895円77銭</td> <td>1株当たり当期純利益金額 3,440円21銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円</td> <td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円</td> <td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 —円</td> </tr> </tbody> </table>	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度	1株当たり純資産額 33,324円97銭	1株当たり純資産額 36,480円50銭	1株当たり純資産額 35,153円14銭	1株当たり中間純利益金額 1,187円93銭	1株当たり中間純利益金額 1,895円77銭	1株当たり当期純利益金額 3,440円21銭	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 —円	<table border="1"> <thead> <tr> <th>前中間連結会計期間</th> <th>当中間連結会計期間</th> <th>前連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 33,324円97銭</td> <td>1株当たり純資産額 36,480円50銭</td> <td>1株当たり純資産額 35,153円14銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり中間純利益金額 1,187円93銭</td> <td>1株当たり中間純利益金額 1,895円77銭</td> <td>1株当たり当期純利益金額 3,440円21銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円</td> <td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円</td> <td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 —円</td> </tr> </tbody> </table>	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度	1株当たり純資産額 33,324円97銭	1株当たり純資産額 36,480円50銭	1株当たり純資産額 35,153円14銭	1株当たり中間純利益金額 1,187円93銭	1株当たり中間純利益金額 1,895円77銭	1株当たり当期純利益金額 3,440円21銭	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 —円	<table border="1"> <thead> <tr> <th>前中間連結会計期間</th> <th>当中間連結会計期間</th> <th>前連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 33,324円97銭</td> <td>1株当たり純資産額 36,480円50銭</td> <td>1株当たり純資産額 35,153円14銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり中間純利益金額 1,187円93銭</td> <td>1株当たり中間純利益金額 1,895円77銭</td> <td>1株当たり当期純利益金額 3,440円21銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円</td> <td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円</td> <td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 —円</td> </tr> </tbody> </table>	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度	1株当たり純資産額 33,324円97銭	1株当たり純資産額 36,480円50銭	1株当たり純資産額 35,153円14銭	1株当たり中間純利益金額 1,187円93銭	1株当たり中間純利益金額 1,895円77銭	1株当たり当期純利益金額 3,440円21銭	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 —円
前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度																																				
1株当たり純資産額 33,324円97銭	1株当たり純資産額 36,480円50銭	1株当たり純資産額 35,153円14銭																																				
1株当たり中間純利益金額 1,187円93銭	1株当たり中間純利益金額 1,895円77銭	1株当たり当期純利益金額 3,440円21銭																																				
潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 —円																																				
前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度																																				
1株当たり純資産額 33,324円97銭	1株当たり純資産額 36,480円50銭	1株当たり純資産額 35,153円14銭																																				
1株当たり中間純利益金額 1,187円93銭	1株当たり中間純利益金額 1,895円77銭	1株当たり当期純利益金額 3,440円21銭																																				
潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 —円																																				
前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度																																				
1株当たり純資産額 33,324円97銭	1株当たり純資産額 36,480円50銭	1株当たり純資産額 35,153円14銭																																				
1株当たり中間純利益金額 1,187円93銭	1株当たり中間純利益金額 1,895円77銭	1株当たり当期純利益金額 3,440円21銭																																				
潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 —円																																				

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)														
<p>当社は、平成18年9月25日開催の取締役会の決議に基づき、下記の国内社債を発行しております。</p> <table border="1" data-bbox="172 470 619 913"> <tr> <td>区 分</td> <td>エヌ・ティ・ティ都市開発(株) 第7回無担保国内普通社債</td> </tr> <tr> <td>発行年月日</td> <td>平成18年12月4日</td> </tr> <tr> <td>発行総額</td> <td>200億円</td> </tr> <tr> <td>発行価格</td> <td>額面100円につき99円96銭</td> </tr> <tr> <td>利 率</td> <td>1.90%</td> </tr> <tr> <td>償還期限</td> <td>平成28年9月20日</td> </tr> <tr> <td>使 途</td> <td>社債の償還及び借入金の返済</td> </tr> </table>	区 分	エヌ・ティ・ティ都市開発(株) 第7回無担保国内普通社債	発行年月日	平成18年12月4日	発行総額	200億円	発行価格	額面100円につき99円96銭	利 率	1.90%	償還期限	平成28年9月20日	使 途	社債の償還及び借入金の返済		
区 分	エヌ・ティ・ティ都市開発(株) 第7回無担保国内普通社債															
発行年月日	平成18年12月4日															
発行総額	200億円															
発行価格	額面100円につき99円96銭															
利 率	1.90%															
償還期限	平成28年9月20日															
使 途	社債の償還及び借入金の返済															

(追加情報)

当社は、テナントの民事再生法適用に伴って解除した定期賃貸借契約に関して、未収の賃貸料及び解約違約金と相殺した敷金223百万円の返還を求める訴訟を提起されており、今後の訴訟の展開により敷金相当額223百万円の返還義務が生じる可能性があります。

中間財務諸表等

(1)中間貸借対照表

(単位:百万円)

区 分	前中間会計期間末 (平成18年 9月30日)		当中間会計期間末 (平成19年 9月30日)		対中間期比		前事業年度 (平成19年 3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)		%		%		%		%
I 流 動 資 産								
1. 現 金 及 び 預 金	4,476		126		△ 4,349		107	
2. 営 業 未 収 入 金	616		617		1		5,395	
3. た な 卸 資 産	46,685		91,188		44,503		69,547	
4. 繰 延 税 金 資 産	508		886		378		667	
5. そ の 他	6,958		3,374		△ 3,583		2,857	
貸 倒 引 当 金	△0		△ 3		△ 2		△ 1	
流 動 資 産 合 計	59,243	11.0	96,190	15.6	36,946	62.4	78,573	13.8
II 固 定 資 産								
1. 有 形 固 定 資 産								
(1) 建 物	312,697		297,880		△ 14,816		305,164	
(2) 土 地	91,261		150,477		59,215		98,977	
(3) そ の 他	13,956		12,896		△ 1,059		26,610	
有 形 固 定 資 産 合 計	417,915	77.6	461,255	74.9	43,340	10.4	430,752	75.9
2. 無 形 固 定 資 産	1,735	0.3	1,766	0.3	31	1.8	1,693	0.3
3. 投 資 そ の 他 の 資 産								
(1) そ の 他 の 関 係 会 社 有 価 証 券	16,000		7,050		△ 8,950		7,050	
(2) 長 期 前 払 費 用	20,608		19,649		△ 959		20,070	
(3) 繰 延 税 金 資 産	3,567		4,804		1,236		3,214	
(4) そ の 他	19,470		25,220		5,750		26,696	
貸 倒 引 当 金	△ 2		△ 2		△ 0		△ 3	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	59,643	11.1	56,721	9.2	△ 2,922	△ 4.9	57,028	10.0
固 定 資 産 合 計	479,294	89.0	519,743	84.4	40,449	8.4	489,474	86.2
資 産 合 計	538,537	100.0	615,933	100.0	77,396	14.4	568,048	100.0

(単位:百万円)

区 分	前中間会計期間末 (平成18年 9月30日)		当中間会計期間末 (平成19年 9月30日)		対中間期比		前事業年度 (平成19年 3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)		%		%		%		%
I 流 動 負 債								
1. 営 業 未 払 金	4,006		2,308		△ 1,697		21,123	
2. 短 期 借 入 金	15,000		94		△ 14,905		7,842	
3. 1年以内返済予定の長期借入金	14,067		34,356		20,288		26,010	
4. 1年以内償還予定の社債	11,800		5,000		△ 6,800		9,300	
5. コマ ー シ ャ ル ペ ー パ ー	—		10,000		10,000		—	
6. そ の 他	22,289		32,045		9,756		31,649	
流 動 負 債 合 計	67,163	12.4	83,805	13.6	16,641	24.8	95,925	16.9
II 固 定 負 債								
1. 社 債	15,000		29,992		14,992		29,992	
2. 長 期 借 入 金	221,926		261,570		39,643		207,945	
3. 退 職 給 付 引 当 金	4,907		4,681		△ 226		4,757	
4. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金	131		—		△ 131		142	
5. 受 入 敷 金 保 証 金	110,691		108,138		△ 2,553		105,395	
6. そ の 他	1,043		853		△ 190		891	
固 定 負 債 合 計	353,701	65.7	405,235	65.8	51,534	14.6	349,123	61.4
負 債 合 計	420,864	78.1	489,040	79.4	68,175	16.2	445,048	78.3

(単位：百万円)

区 分	前中間会計期間末 (平成18年 9月30日)		当中間会計期間末 (平成19年 9月30日)		対中間期比		前事業年度 (平成19年 3月31日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(純 資 産 の 部)		%		%		%		%
I 株 主 資 本								
1. 資 本 金	48,760	9.1	48,760	7.9	—	—	48,760	8.6
2. 資 本 剰 余 金								
(1)資 本 準 備 金	34,109		34,109		—	—	34,109	
資 本 剰 余 金 合 計	34,109	6.3	34,109	5.6	—	—	34,109	6.0
3. 利 益 剰 余 金								
(1)利 益 準 備 金	3,437		3,437		—	—	3,437	
(2)そ の 他 利 益 剰 余 金								
別 途 積 立 金	5,000		5,000		—	—	5,000	
固 定 資 産 圧 縮 積 立 金	4,237		4,978		740		4,978	
繰 越 利 益 剰 余 金	21,831		30,346		8,515		26,417	
利 益 剰 余 金 合 計	34,506	6.4	43,762	7.1	9,256	26.8	39,833	7.0
株 主 資 本 合 計	117,376	21.8	126,632	20.6	9,256	7.9	122,703	21.6
II 評 価 ・ 換 算 差 額 等								
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	296	0.1	260	0.0	△ 35	△ 12.1	296	0.1
純 資 産 合 計	117,672	21.9	126,893	20.6	9,220	7.8	122,999	21.7
負 債 及 び 純 資 産 合 計	538,537	100.0	615,933	100.0	77,396	14.4	568,048	100.0

(2)中間損益計算書

(単位:百万円)

区 分	前中間会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)		当中間会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)		対中間期比		前事業年度 (自平成18年4月1日 至平成19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		%		%		%		%
1. 賃貸事業収益	42,188		43,910		1,721		84,985	
2. 分譲事業収益	7,816		7,990		174		32,680	
3. その他の事業収益	787		458		△328		1,412	
営業収益計	50,792	100.0	52,359	100.0	1,566	3.1	119,077	100.0
II 営業原価								
1. 賃貸事業原価	28,370		29,856		1,486		57,944	
2. 分譲事業原価	5,920		6,771		850		25,443	
3. その他の事業原価	568		253		△315		936	
営業原価計	34,859	68.6	36,881	70.4	2,021	5.8	84,324	70.8
営業総利益	15,933	31.4	15,478	29.6	△455	△2.9	34,753	29.2
III 販売費及び一般管理費	4,942	9.7	4,885	9.4	△56	△1.1	10,486	8.8
営業利益	10,991	21.7	10,592	20.2	△398	△3.6	24,266	20.4
IV 営業外収益								
1. 受取利息	4		0		△3		9	
2. 受取配当金	227		1,155		928		1,585	
3. 受取分担金	28		4		△24		39	
4. 固定資産受贈益	26		0		△25		32	
5. その他	37		21		△16		85	
営業外収益計	324	0.6	1,182	2.3	857	263.9	1,754	1.5
V 営業外費用								
1. 支払利息	1,750		1,903		152		3,491	
2. 社債利息	97		338		241		300	
3. その他	23		19		△3		113	
営業外費用計	1,871	3.7	2,261	4.3	390	20.9	3,906	3.3
経常利益	9,444	18.6	9,513	18.2	68	0.7	22,114	18.6

(単位:百万円)

区 分	前中間会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)		当中間会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)		対中間期比		前事業年度 (自平成18年4月1日 至平成19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
VI 特 別 利 益		%		%		%		%
1. 固 定 資 産 売 却 益	306		—		△ 306		306	
2. 厚生年金基金代行返上益	—		526		526		—	
特 別 利 益 計	306	0.6	526	1.0	220	71.9	306	0.2
VII 特 別 損 失								
1. 固 定 資 産 除 却 損	556		629		73		1,432	
特 別 損 失 計	556	1.1	629	1.2	73	13.2	1,432	1.2
税引前中間(当期)純利益	9,194	18.1	9,409	18.0	215	2.3	20,988	17.6
法人税、住民税及び事業税	2,908	5.7	5,619	10.7	2,711	93.2	7,535	6.3
法 人 税 等 調 整 額	733	1.5	△ 1,784	△ 3.4	△ 2,517	—	927	0.8
中 間 (当 期) 純 利 益	5,553	10.9	5,574	10.7	21	0.4	12,526	10.5

(3) 中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

(単位: 百万円)

	株主資本							評価・換算差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金				株主資本合計		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金					
				別途積立金	固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金			
平成18年3月31日 残高	48,760	34,109	3,437	5,000	2,624	19,610	113,542	526	114,069
中間会計期間中の変動額									
剰余金の配当 (注)						△ 1,645	△ 1,645		△ 1,645
役員賞与 (注)						△ 74	△ 74		△ 74
固定資産圧縮積立金積立 (注)					1,634	△ 1,634	—		—
固定資産圧縮積立金取崩し (注)					△ 21	21	—		—
中間純利益						5,553	5,553		5,553
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額 (純額)								△ 230	△ 230
中間会計期間中の変動額合計	—	—	—	—	1,612	2,220	3,833	△ 230	3,603
平成18年9月30日 残高	48,760	34,109	3,437	5,000	4,237	21,831	117,376	296	117,672

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

(単位: 百万円)

	株主資本							評価・換算差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金				株主資本合計		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金					
				別途積立金	固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金			
平成19年3月31日 残高	48,760	34,109	3,437	5,000	4,978	26,417	122,703	296	122,999
中間会計期間中の変動額									
剰余金の配当						△ 1,645	△ 1,645		△ 1,645
中間純利益						5,574	5,574		5,574
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額 (純額)								△ 35	△ 35
中間会計期間中の変動額合計	—	—	—	—	—	3,929	3,929	△ 35	3,893
平成19年9月30日 残高	48,760	34,109	3,437	5,000	4,978	30,346	126,632	260	126,893

前事業年度の株主資本等変動計算書 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本							評価・換算差額等 その他有価証券評価差額金	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金				株主資本合計		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金					
				別途積立金	固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金			
平成18年3月31日 残高	48,760	34,109	3,437	5,000	2,624	19,610	113,542	526	114,069
事業年度中の当期変動額									
剰余金の配当(注)						△ 1,645	△ 1,645		△ 1,645
中間配当						△ 1,645	△ 1,645		△ 1,645
役員賞与(注)						△ 74	△ 74		△ 74
固定資産圧縮積立金積立(前期分)(注)					1,634	△ 1,634	—		—
固定資産圧縮積立金取崩し(前期分)(注)					△ 21	21	—		—
固定資産圧縮積立金積立(当期分)					765	△ 765	—		—
固定資産圧縮積立金取崩し(当期分)					△ 24	24	—		—
当期純利益						12,526	12,526		12,526
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)								△ 230	△ 230
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	2,353	6,806	9,160	△ 230	8,930
平成19年3月31日 残高	48,760	34,109	3,437	5,000	4,978	26,417	122,703	296	122,999

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

① 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

② その他有価証券

その他有価証券については次のとおりです。

イ 時価のあるもの

中間決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

ロ 時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) デリバティブ

原則として時価法を採用しております。

(3) たな卸資産

販売用不動産、仕掛不動産及び未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しております。貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、NTT幕張ビル、グランパークビル及びNTTクレド基町ビル並びに平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	15年～50年
構築物	15年～50年
機械及び装置	5年～17年
工具、器具及び備品	2年～20年

〔会計処理の変更〕

(有形固定資産の減価償却方法)

当中間会計期間より、法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法により減価償却費を計上しております。

これにより営業利益、経常利益及び税引前中間純利益は、それぞれ16百万円減少しております。

〔追加情報〕

当中間会計期間より、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

これにより営業利益、経常利益及び税引前中間純利益は、それぞれ153百万円減少しております。

(2)無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間（5年）で償却しております。

(3)長期前払費用

定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1)貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2)退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間会計期間末において発生している認められる額を計上しております。

過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により費用処理することとしております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により翌事業年度から費用処理することとしております。

(追加情報)

当社において、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について、平成15年9月1日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受け、平成19年7月1日に過去分返上の認可を受けております。これに伴い、厚生年金基金の代行返上に伴う利益526百万円を特別利益に計上しております。

(3) 役員退職慰労引当金

従来、役員退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく中間期末要支給額を計上していましたが、平成19年6月に役員退職慰労金制度を廃止しており、平成19年7月以降対応分については引当金計上を行っていません。

4. リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

5. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として、繰延ヘッジ処理によっております。

なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

① ヘッジ手段

金利スワップを採用しております。

② ヘッジ対象

借入金を対象としております。

(3) ヘッジ方針

デリバティブ取引に関する内部規程に基づき、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

特例処理による金利スワップであるため、有効性の評価は省略しております。

6. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理について

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成18年9月30日)	当中間会計期間末 (平成19年9月30日)	前事業年度末 (平成19年3月31日)
1 有形固定資産の減価償却累計額 311,224百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 329,722百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 322,094百万円
2 担保に供している資産及び担保を付している債務 借入金(1年以内に返済予定のものを含む)41,684百万円に対し建物136,595百万円、土地14,155百万円を抵当権の登記留保として、提供しております。	2 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産の内容およびその金額 建物 124,205百万円 土地 <u>13,189百万円</u> 計 137,395百万円 (2) 担保に係る債務の総額 1年以内返済予定の 長期借入金 5,090百万円 長期借入金 <u>31,470百万円</u> 計 36,560百万円	2 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産の内容およびその金額 仕掛不動産 434百万円 建物 127,481百万円 土地 <u>13,189百万円</u> 計 141,105百万円 なお、共同事業者と共有で取得した、仕掛不動産について共同事業者の割賦債務に対し抵当権が設定されておりましたが平成19年4月2日付で解消しております。 (2) 担保に係る債務の総額 1年以内返済予定の 長期借入金 5,104百万円 長期借入金 <u>34,012百万円</u> 計 39,116百万円
3 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺のうえ、流動負債「その他」に含めて表示しております。	3 消費税等の取扱い 同左	3 消費税等の取扱い

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1 特別利益の主要項目 固定資産売却益 306百万円 (内訳) 土地 306百万円	1 特別利益の主要項目 _____	1 特別利益の主要項目 固定資産売却益 306百万円 (内訳) 土地 306百万円
2 特別損失の主要項目 固定資産除却損 556百万円 (内訳) 建物 293百万円 構築物 0百万円 撤去費用 255百万円 工具器具及び備品等 6百万円	2 特別損失の主要項目 固定資産除却損 629百万円 (内訳) 建物 424百万円 構築物 2百万円 撤去費用 185百万円 工具器具及び備品等 17百万円	2 特別損失の主要項目 固定資産除却損 1,432百万円 (内訳) 建物 739百万円 構築物 6百万円 撤去費用 625百万円 工具器具及び備品等 61百万円
3 減価償却実施額 有形固定資産 11,061百万円 無形固定資産 103百万円	3 減価償却実施額 有形固定資産 10,720百万円 無形固定資産 112百万円	3 減価償却実施額 有形固定資産 22,305百万円 無形固定資産 206百万円

(リース取引関係)

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

(有価証券関係)

当中間会計期間(平成19年9月30日)、前中間会計期間(平成18年9月30日)及び前事業年度(平成19年3月31日)において子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(1株当たり情報)

中間連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)		当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)														
<p>当社は、平成18年9月25日開催の取締役会の決議に基づき、下記の国内社債を発行しております。</p> <table border="1"> <tr> <td>区 分</td> <td>エヌ・ティ・ティ都市開発(株) 第7回無担保国内普通社債</td> </tr> <tr> <td>発行年月日</td> <td>平成18年12月4日</td> </tr> <tr> <td>発行総額</td> <td>200億円</td> </tr> <tr> <td>発行価格</td> <td>額面100円につき99円96銭</td> </tr> <tr> <td>利 率</td> <td>1.90%</td> </tr> <tr> <td>償還期限</td> <td>平成28年9月20日</td> </tr> <tr> <td>使 途</td> <td>社債の償還及び借入金の返済</td> </tr> </table>		区 分	エヌ・ティ・ティ都市開発(株) 第7回無担保国内普通社債	発行年月日	平成18年12月4日	発行総額	200億円	発行価格	額面100円につき99円96銭	利 率	1.90%	償還期限	平成28年9月20日	使 途	社債の償還及び借入金の返済		<p>平成19年4月17日、厚生労働省に対し、厚生年金基金の代行部分について過去分返上の認可申請を行ないました。</p>
区 分	エヌ・ティ・ティ都市開発(株) 第7回無担保国内普通社債																
発行年月日	平成18年12月4日																
発行総額	200億円																
発行価格	額面100円につき99円96銭																
利 率	1.90%																
償還期限	平成28年9月20日																
使 途	社債の償還及び借入金の返済																

(追加情報)

当社は、テナントの民事再生法適用に伴って解除した定期賃貸借契約に関して、未収の賃貸料及び解約違約金と相殺した敷金223百万円の返還を求める訴訟を提起されており、今後の訴訟の展開により敷金相当額223百万円の返還義務が生じる可能性があります。