



# 平成 17 年 3 月期 決算短信 ( 連結 )

平成 17 年 5 月 11 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  
 ( URL <http://www.nttud.co.jp/> )

上場取引所 東  
 本社所在都道府県 東京都

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

決算取締役会開催日 平成 17 年 5 月 11 日

親会社名 日本電信電話株式会社 (コード番号 : 9432) 親会社における当社の株式保有比率 67.3%

米国会計基準採用の有無 無

## 1. 17 年 3 月期の連結業績 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 17 年 3 月 31 日)

(1) 連結経営成績 (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。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 3 月期	96,188	2.8	17,335	15.5	13,556	57.4
16 年 3 月期	93,556	9.6	15,005	33.7	8,615	48.9

	当期純利益		1 株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	株主資本当 期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
17 年 3 月期	7,182	92.0	12,271 53	-	9.2	2.9	14.1
16 年 3 月期	3,740	46.5	7,007 92	-	7.9	1.8	9.2

(注) 持分法投資損益 17 年 3 月期 125 百万円 16 年 3 月期 104 百万円  
 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  
 会計処理の方法の変更 無  
 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

## (2) 連結財政状態

	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	480,228	109,009	22.7	165,606 94
16 年 3 月期	467,914	47,928	10.2	91,077 18

(注) 期末発行済株式数 (連結) 17 年 3 月期 658,240 株 16 年 3 月期 526,240 株

## (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	24,572	27,812	7,081	10,203
16 年 3 月期	21,457	30,663	5,422	6,362

## (4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 7 社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 5 社

## (5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) - 社 (除外) - 社 持分法 (新規) 1 社 (除外) - 社

## 2. 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)

	売上高	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

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。

## 1. 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7社及び関連会社5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ビルの建物管理等の事業を営んでおります。

なお、当社は親会社であるNTTを中心とする企業グループの中で、不動産事業を全国規模で行うグループ唯一の企業であります。

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います。なお、宅地分譲等の他の住宅分譲事業につきましては、事業機会のあるものについて適宜実施することとしております。

### (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います。

当社が保有する大手町ファーストスクエアビルについては(株)大手町ファーストスクエアが建物管理を行っております。その他、グランパークビルについては、ジーピービル管理(株)が建物管理を、(株)ディ・エイチ・シー東京が冷暖房供給を行っており、東京オペラシティビルについては、東京オペラシティビル(株)が建物管理を、東京オペラシティ熱供給(株)が冷暖房の供給を行っております。

テナントの要望による賃貸ビルの工事については、首都圏エリアにおいては、エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株)が一元的に行っております。また、オフィスビルの飲食施設の運営等については、ディ・エヌ・フード(株)が行っております。



## 関係会社の状況

(平成17年3月末現在)

名称	住所	資本金 (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
親会社 日本電信電話(株)	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
連結子会社 エヌ・ティ・ティ北海 道エスパス(株)	札幌市中央区	50	不動産賃貸 その他	100.0	北海道におけるNTT不 動産の有効利活用及び当 社所有ビルの管理 役員の兼任：2名
(株)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：3名
ジーピービル管理(株)	東京都港区	20	その他	75.0	グランパークビルの建物 管理 役員の兼任：4名
エヌ・ティ・ティ都市 開発ビルサービス(株)	東京都港区	300	その他	100.0	当社が所有する首都圏に おける建物の内装工事 役員の兼任：2名
(株)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：4名
ディ・エヌ・フード(株)	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：3名
基町パーキングアク セス(株)	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
持分法適用関連会社 東京オペラシティビ ル(株)	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
(株)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(株)	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：2名
ユーディーエックス 特定目的会社	東京都中央区	17,700	その他	50.0	秋葉原駅前3 1街区の 開発
(株)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：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あります。

2. 特定子会社に該当する関係会社はありません。

## 2. 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) 会社の利益配分に関する基本方針

当社における利益配分につきましては、不動産事業が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ものであることから、株主の皆様に対する長期かつ安定的な利益還元を努めるとともに、将来における企業価値の向上を図る成長の原資として必要な内部留保の充実を図ることを基本方針としており、利益還元と内部留保のバランスを考えながら、業績の推移を見据えて安定的な配当水準を確保していくこととします。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役立てることとしております。

### (3) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題

当社は、2005 年度を初年度とする3ヵ年の中期経営計画「C & P 0 7 (Change & Proceed to 2 0 0 7)」を策定しました。

C & P 0 7 では、2005 年度から 2007 年度の3ヵ年を、長期的な企業価値増大を目指した持続的・安定的な成長基盤を確立する期間として位置づけており、不動産賃貸事業における収益基盤の更なる拡充と、分譲事業及び販売型ビル事業の拡大を目指していくこととします。

そのため、お客様サービスの向上に努めるとともに、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を図っていくこととし、また、NTTグループの唯一の総合不動産会社として、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り事業機会を拡大してまいります。そして、当社グループで 2007 年度の営業収益 1,100 億円、経常利益 185 億円の達成に向け、各年度着実に増収・増益を実現していく方針です。

具体的な事業戦略は次のとおりです。

#### 開発事業の推進

#### ( ) アーバンネット名古屋ビル、秋葉原UDX各プロジェクトの推進

平成 17 年 9 月に竣工予定のアーバンネット名古屋ビルは、多方面からのアクセスが容易な名古屋市のビジネス・商業の中心、栄地区に位置し、ワンフロア 600 坪の市内最大級の無柱オフィス空間を特徴としています。平成 18 年 3 月に竣工予定の秋葉原UDXについては、当社と鹿島建設㈱との共同事業により開発が進んでおりますが、IT関連産業の世界的拠点として変貌していく秋葉原において、延床面積 161,000 m<sup>2</sup>の新しいランドマークとして存在感を表します。

これらのアーバンネット名古屋ビルと秋葉原UDXの各プロジェクトが成功と評価されるようテナントリーシング及びプロパティ・マネジメントに取り組みます。

( ) 大手町連鎖型再開発への積極的な参画

大手町連鎖型再開発は、都市再生プロジェクトにおいて「大手町合同庁舎跡地の活用による国際ビジネス拠点の再生」として指定されており、現在、大手町合同庁舎1、2号館跡地において第一次再開発事業の開発計画が進んでおります。当社は、この合同庁舎跡地を種地とし、順次、連鎖的に周辺の土地との交換を行う土地保有事業について中心的な役割を果たす(有)大手町開発への匿名組合出資を実施すると共に、大手町地区第一次再開発事業の事業パートナーとして第一次再開発事業への参画を予定しております。大手町地区は、当社の代表的なビルであるアーバンネット大手町ビルと大手町ファーストスクエアが立地している会社設立以来のコアエリアと呼ぶべき地域であり、当社としては本再開発事業に積極的に参画していく方針です。

( ) 秋葉原UDXに次ぐ新プロジェクトの発掘・着手

成長のドライバーである販売型ビル事業について、秋葉原UDXに次ぐ新プロジェクトを発掘し取り組んでいきます。

不動産賃貸事業の強化

( ) 2007年度不動産賃貸収益780億円の実現

2007年度には不動産賃貸収益780億円を達成するように取り組みます。

( ) 主要なお客様に対するソリューション営業の展開

主要なお客様を対象としたソリューション営業を展開し、お客様との友好的な関係を築き、お客様のニーズに応えていきます。

( ) サブリース等による賃貸可能面積の拡大

不動産賃貸事業の基盤強化のため、サブリース等により賃貸可能面積を増やし、増収・増益を図ります。

( ) 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

プロパティ・マネジメント等のノンアセットビジネスについても取り組んでいく方針ではありますが、そのための体制強化を図っていくこととします。特に、プロパティ・マネジメント事業については、販売型ビル事業として開発する物件から受託していくこととし、販売型ビル事業の第一号物件としている秋葉原UDXについてもプロパティ・マネジメント業務を受託することとしております。

( ) 委託費等の更なるコスト削減の実施

コスト削減については、従前から取り組んでおりますが、今後も継続的に取り組んでいくこととします。

マンション分譲事業の強化

( ) 2007年度分譲収益240億円の実現

マンション分譲事業を開始した2000年以降、順調に事業規模を拡大してきましたが、今後も引き続き拡大をめざします。2007年度には営業収益240億円程度の実現を図ります。

( ) ウェリスブランドの確立

当社のマンション事業のブランド「ウェリス」の確立に向けて取り組んでいきます。ウェリスの6つのコンセプトである「永住性への配慮」「快適な生活空間」「安心安全」「先進の情報技術」「環境創造」「確かな管理」を実現することにより、豊かな暮らしの場の創造、資産価値の保てる良質な住まいづくりを目指します。

( ) 用地仕入の強化と事業手法の多様化

分譲事業の拡大に向けて用地仕入を強化します。また土地の特性に応じて事業手法を多様化させていきます。

#### (4) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

##### コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業価値の最大化を図るためにはコーポレート・ガバナンスの充実が重要な経営課題の一つであると認識しており、株主の皆様をはじめ、お客様、取引先、地域社会など様々な利害関係者との信頼関係を深めるため、経営の透明性を確保し、アカウントビリティを充実させ、リスクマネジメントやコンプライアンス、企業倫理の確立にも配慮し、経営効率を向上させていくことに努めます。

##### コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

( ) 会社の経営上の意思決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他のコーポレート・ガバナンス体制の状況

###### a. 会社の機関の内容

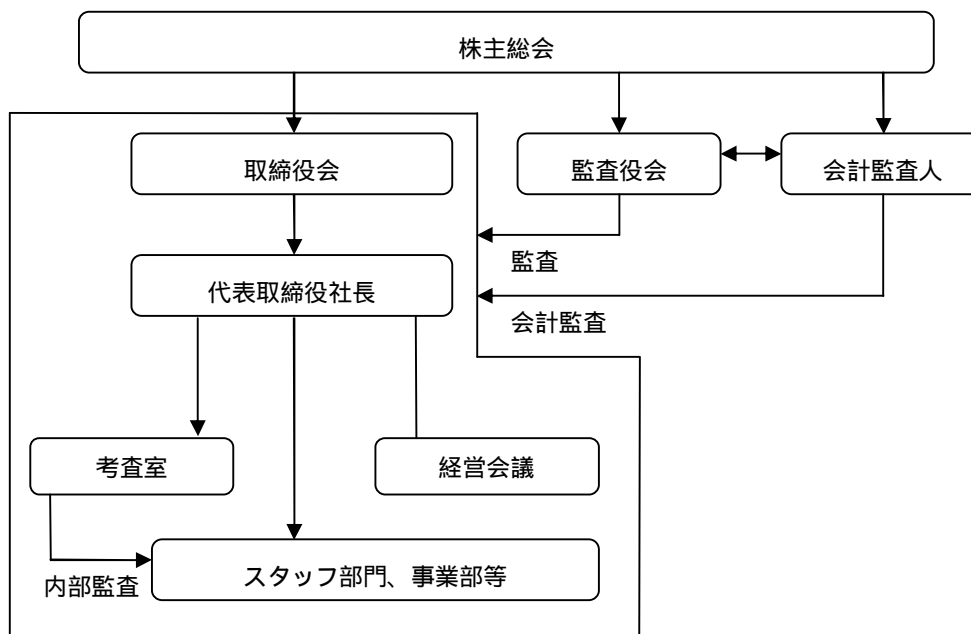
当社は監査役制度を採用しており、会社の機関として商法に定められる株主総会、取締役会及び監査役会を設置しております。また、取締役社長が決定する事項のうち経営上の重要事項を審議する機関として経営会議を設置し、業務執行における意思決定の迅速化に努めております。当会議には、常勤監査役が出席しております。

取締役会は、取締役 17 名（うち社外取締役 2 名）で構成され、当社の経営及び業務執行の基本方針又は重要事項を決定し、取締役の職務の執行を監督しております。また、取締役会は毎月 1 回の定期開催を原則としており、さらに必要に応じて臨時開催するなど、迅速な意思決定に努めております。

監査役会は 4 名（うち社外監査役 4 名）で構成され、原則毎月 1 回の定期開催に加え、必要に応じて臨時開催をいたしております。各監査役は監査役会で策定された監査計画に基づき、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席し、業務執行状況調査を実施して、経営の監査を実施しております。また、平成 16 年 10 月以降、監査役を 3 名から 4 名に増員し、監査体制の強化を図っております。加えて、監査役会の事務局として監査役室を設置しており、監査役会の実効性をサポートすることとしております。

###### b. 内部統制システムの整備の状況

取締役会の監督、監査役会の監査の下、取締役社長は内部統制システムを構築・整備して業務執行を行っております。



また、当社におけるコンプライアンスについては、企業倫理に対する方針等を審議する企業倫理推進委員会を設置するとともに、企業倫理に関する研修を実施し、社員等からの相談窓口としての企業倫理ヘルプラインを開設するなど、企業倫理の確立に向けた取り組みを行っております。

#### c. リスク管理体制の整備の状況

内部統制システムの要ともなるリスクマネジメントについては、企業の価値を維持・増大させていくため、事業に関連する内外の様々なリスクを把握し適切な対策を実施することにより、より適切で大胆な経営判断を行うことができるものと考えております。例えば、開発案件の投資判断にあたっては、賃料下落リスクや工期遅れのリスク、近隣対応へのリスク、土壌汚染等の環境リスク等の考えられるリスクを全て洗い出して判断を行うように努めており、リスクマネジメントを徹底しております。

#### d. 内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

##### ・内部監査及び監査役監査

当社における内部統制の監査については、内部監査担当部門である考査室(3名)を社長直轄に設置し、業務執行から独立した立場で内部監査を実施しております。内部監査計画に基づき、事業運営活動が、法令、定款及び諸規程並びに経営方針や計画に沿って行われているかを検証し、問題点の指摘と解決方法の検討を行っております。これにより経営効率及び収益力の向上に寄与し、当社グループの健全性の保持に貢献すると考えております。

監査役監査については、会計監査人との間で年4回、考査室との間で年2回会合を開催し、相互連携のもとに監査を実施しております。

##### ・会計監査

当社は、平成16年3月期から中央青山監査法人により証券取引法及び商法特例法に基づく監査を受けております。なお、平成15年3月期の上場申請に関わる証券取引法監査については、監査法人トーマツと中央青山監査法人による共同監査を受けております。

平成17年3月期における監査体制は以下のとおりです。

##### 【監査責任者：2名】

[ 指定社員・公認会計士 ] 浜田 康

[ " ・ " ] 中村和臣

また、監査補助者として公認会計士4名、会計士補6名及びその他3名による監査体制となっております。

#### ( ) 会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的関係または取引関係その他の利害関係の概要

社外取締役のうち三ツ村正規氏は、親会社である日本電信電話㈱(以下「NTT」という。)の取締役であり、同社は当社の株式を67.3%保有しております。

また、社外監査役のうち前川俊夫氏は、親会社であるNTTの社員であります。

#### ( ) 会社のコーポレート・ガバナンスの充実にに向けた取組みの最近1年間における実施状況

平成16年度において、取締役会は20回、監査役会は21回開催いたしております。

(5) 親会社等に関する基本方針

親会社等の商号等

(平成17年3月31日現在)

親会社等	属性	親会社等の議決権所有割合(%)	親会社等が発行する株券が上場されている証券取引所等
日本電信電話(株)	親会社	67.3	(株)東京証券取引所 市場第一部 (株)大阪証券取引所 市場第一部 (株)名古屋証券取引所 市場第一部 福岡証券取引所 札幌証券取引所 ニューヨーク証券取引所(アメリカ合衆国) ロンドン証券取引所(イギリス)

親会社等の企業グループにおける上場会社の位置付けその他の上場会社と親会社等との関係

当社は、NTTグループにおける不動産ディベロッパーとして、自ら経営責任を負い、独立して事業経営を行っております。ただし、重要な問題については親会社であるNTTとの話し合い、またはNTTに対する報告を行っておりますが、当社の意思決定を妨げたり、拘束したりするものではありません。NTTの当会計年度末における持株比率は67.3%であり、同社は当社に対する商法上の多数株主としての権利を有しております。

NTTグループとの人的関係につきましては、平成16年3月末日において、当社には、東日本電信電話(株)及び西日本電信電話(株)との間で受入出向関係にある者が247名おりましたが、平成16年4月1日をもって社員の雇用関係を当社へ転籍(承継)しております。なお、平成17年3月末日現在、NTTグループ会社である(株)NTTファシリティーズより受け入れておりました出向者(一般社員)11名につきましても、同様に、平成17年4月1日をもって社員の雇用関係を当社へ転籍(承継)しております。また、当社は、取締役及び監査役各1名をNTTより招聘しております。

親会社等との取引に関する事項

当社とNTTは、NTTが行うグループ経営運営に関し、同社から当社グループへ提供される役務及び便益並びにその対価の支払等を内容とする契約を締結しております。その他、当社は、NTTとの間で建物賃貸借契約を締結し賃料収入を得ておりますが、賃貸価格の決定方法については一般の取引先と同様の条件を基本とし、交渉の上決定しております。

なお、不動産賃貸事業におけるNTTグループとの取引状況は以下のとおりです。

<不動産賃貸事業(単体)におけるNTTグループとの取引>

	平成17年3月期	平成16年3月期
不動産賃貸事業収益(百万円)	73,551	71,943
NTTグループからの収益(百万円)	21,876	22,874
NTTグループからの収益/不動産賃貸事業(%)	29.7	31.8

このように不動産賃貸事業においてはNTTグループからの収益が3割程度を占めるため、NTTグループの動向等によっては、当社グループも影響を受ける可能性があります。

### 3. 経営成績及び財政状態

#### (1) 経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益の大幅な改善を背景に景気は堅調に回復しましたが、下期にかけて情報化関連分野で見られる在庫調整等による生産の弱含みや個人消費の伸びの鈍化により景気回復は緩やかになっており、一部で明るい兆しも見られるものの、景気の踊り場から脱出できるかどうか不透明な状況にあります。

賃貸オフィスビル市場については、平成17年3月には、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5.51%となり8ヶ月連続で改善するなど、首都圏における不動産市況は着実に回復してきております。また、大阪や名古屋等の主要都市においても空室率は改善傾向を示すなど、総じて市場は好転の兆しが見え始めております。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、首都圏において6年連続で8万户を上回る供給が継続しております。販売状況についても概ね順調に推移しており、発売月契約率も80%前後で推移しております。しかしながら、今後も引き続き大量供給は継続するものと見込まれ、先行きは不透明な状況にあります。

こうした事業環境の中、当連結会計年度における経営成績は、営業収益96,188百万円（前年同期比2,632百万円増）、営業利益17,335百万円（前年同期比2,329百万円増）、経常利益13,556百万円（前年同期比4,941百万円増）、当期純利益7,182百万円（前年同期比3,441百万円増）となりました。

当連結会計年度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3月期	平成16年3月期
不動産賃貸事業	73,816	72,533
分譲事業	14,593	11,423
その他の事業	12,032	12,329
消去又は全社	4,253	2,730
合計	96,188	93,556

（注）本表の金額には、消費税等は含まれておりません。また、各セグメントの収益にはセグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

#### 不動産賃貸事業

当連結会計年度における不動産賃貸事業につきましては、「2003年問題」等の影響により悪化したオフィスビルの空室率の改善を目指して積極的かつ効果的な営業活動を展開するとともに、平成16年10月に竣工したアーバンネット札幌ビル（札幌市）の新規テナントのリーシング活動に取り組みました。当社の都心5区の空室率は、平成16年3月期には7.0%でしたが、平成17年3月期には0.8%と急速に回復し、契約賃料につきましても、まだ低減傾向にはあるものの下げ幅がかなり改善しております。

この結果、不動産賃貸事業における当連結会計年度の営業収益は73,816百万円（前年同期比1,282百万円増）、営業利益18,602百万円（前年同期比2,792百万円増）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	平成 17 年 3 月期	平成 16 年 3 月期
オフィス・商業	収益	67,641 百万円	66,430 百万円
	貸付可能面積	953,222 m <sup>2</sup>	923,682 m <sup>2</sup>
住宅・その他	収益	5,910 百万円	5,513 百万円
収益合計		73,551 百万円	71,943 百万円

(注) 貸付可能面積は各々平成 16 年 4 月 1 日及び平成 17 年 4 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	平成 17 年 3 月期	平成 16 年 3 月期
都心 5 区	0.8%	7.0%
全国	3.2%	7.3%

(注) 空室率は各々平成 16 年 4 月 1 日及び平成 17 年 4 月 1 日現在の数値です。

#### 分譲事業

分譲事業につきましては、当連結会計年度において、THE RIVER PLACE (大田区)、ジェントリーハウス品川大井 (品川区)、ザ・諏訪山レジデンス (目黒区)、タンタ タウン (横浜市) 等の物件について収益を計上し、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)、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。マンションの分譲事業は、事業を開始した平成 12 年以降順調に事業規模が拡大しており、当連結会計年度の引渡戸数は 318 戸と前連結会計年度の 205 戸から大幅に増加しました。

この結果、分譲事業における当連結会計年度の営業収益は 14,593 百万円 (前年同期比 3,169 百万円増)、営業利益 1,441 百万円 (前年同期比 764 百万円増) 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 17 年 3 月期		平成 16 年 3 月期		
	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	307	12,504	159	9,387
	その他の地域	10	834	46	1,490
完成在庫		34	-	5	
宅地分譲等					
引渡戸数	首都圏	6	887	7	546
	その他の地域	1	367	-	-
完成在庫		-	-	4	-
住宅分譲合計					
引渡戸数	首都圏	313	13,392	166	9,933
	その他の地域	11	1,201	46	1,490
完成在庫		34	-	9	-

(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ております。

2. 平成 17 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。
3. 「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。

#### その他の事業

その他の事業における当連結会計年度の営業収益は 12,032 百万円（前年同期比 297 百万円減）、営業利益 368 百万円（前年同期比 643 百万円減）となりました。

## (2) 財政状態

#### 連結貸借対照表の状況

当連結会計年度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、投資有価証券の取得、分譲事業における棚卸資産の増加等によるものです。

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。

資本の増加の主な要因は、新株式発行等によるものです。

（単位：百万円）

	当連結会計年度末	前連結会計年度末	増減
資産の部	480,228	467,914	12,314
負債の部	371,131	419,902	48,771
少数株主持分	88	83	4
資本の部	109,009	47,928	61,080

#### 連結キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末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 3,841 百万円増加し、当連結会計年度末には 10,203 百万円となりました。

当連結会計年度末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）

営業活動の結果得られた資金は 24,572 百万円（前年同期比 3,115 百万円増）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益 12,174 百万円、減価償却費 23,865 百万円等による資金の増加に対し、棚卸資産の増加 4,142 百万円、法人税等の支払額 8,115 百万円等の資金の減少があっ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 27,812 百万円（前年同期比 2,851 百万円減）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 19,834 百万円、投資有価証券の取得による支出 8,159 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）

財務活動の結果増加した資金は、7,081 百万円（前年同期比 1,658 百万円増）となりました。これは主に株式の発行による収入 56,548 百万円等による資金の増加に対し、長期借入金の返済による支出 31,835 百万円、社債の償還による支出 10,000 百万円等の資金の減少があったことによるものであります。

(単位：百万円)

	当連結会計年度末	前連結会計年度末	増減
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
財務活動による キャッシュ・フロー	7,081	5,422	1,658

#### キャッシュ・フロー指標のトレンド

項目	平成 17 年 3 月期	平成 16 年 3 月期
自己資本比率 (%)	22.7	10.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	67.8	-
債務償還年数 (年)	9.4	12.9
インタレスト・カバレッジ レシオ (倍)	6.5	4.1

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

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株主資本比率については省略しております。

### (3) 事業等のリスク

以下において、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。

#### 不動産賃貸事業に関するリスクについて

当社は、当連結会計年度における連結営業収益（96,188 百万円）の 76.3% を不動産賃貸事業収益（73,437 百万円）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。

#### 分譲事業に関するリスクについて

当社グループが分譲事業を行う主要地域である東京及びその近郊においては、業者間の競争が激しく、今

後数年間に多くの高層マンションの建設が予定されているため、供給戸数が増加し、更に競争が激化するおそれがあります。その結果、分譲価格が低下し、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

#### 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。

#### 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 月期決算から適用することとしております。当社グループが保有する固定資産については、現時点では経営状況に著しい影響を与えるような減損が生じる資産は少ないと判断しておりますが、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。

#### 有利子負債残高の影響について

平成 17 年 3 月期の連結有利子負債残高は、一時的に前連結会計年度より減少し 231,784 百万円となりましたが、市中金利が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、資本市場の不況、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。

	平成 17 年 3 月期	平成 16 年 3 月期
総資産額 (百万円)	480,228	467,914
有利子負債額 (百万円)	231,784	278,620
有利子負債額 / 総資産額	48.3%	59.5%
営業収益 (百万円)	96,188	93,556
支払利息 (百万円)	3,562	4,929
支払利息 / 営業収益	3.7%	5.3%

#### (4) 通期の業績見通し

当連結会計年度及び事業年度の業績見通しにつきましては、以下の通りです。

【連結通期】 (単位：百万円)

項目	決算期 平成 18 年 3 月期
売上高	105,200
経常利益	15,200
当期純利益	7,500

【単体通期】 (単位：百万円)

項目	決算期 平成 18 年 3 月期
売上高	98,700
経常利益	15,100
当期純利益	7,500

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。

## (1)連結貸借対照表

(単位:百万円)

区 分	当連結会計年度末 (平成17年 3月31日)		前連結会計年度末 (平成16年 3月31日)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
( 資 産 の 部 )		%		%		%
流 動 資 産						
1. 現 金 及 び 預 金	6,823		5,982		841	
2. 受取手形及び営業未収入金	6,291		4,446		1,845	
3. た な 卸 資 産	13,685		8,074		5,610	
4. 繰 延 税 金 資 産	238		237		0	
5. そ の 他	5,784		2,638		3,146	
6. 貸 倒 引 当 金	7		0		7	
流 動 資 産 合 計	32,816	6.8	21,378	4.6	11,437	53.5
固 定 資 産						
1. 有 形 固 定 資 産						
(1) 建 物 及 び 構 築 物	322,410		332,981		10,570	
(2) 機 械 装 置 及 び 運 搬 具	3,323		3,342		18	
(3) 土 地	60,612		59,788		824	
(4) 建 設 仮 勘 定	7,087		4,802		2,285	
(5) そ の 他	3,010		3,068		57	
有 形 固 定 資 産 合 計	396,445	82.6	403,983	86.3	7,537	1.9
2. 無 形 固 定 資 産	1,910	0.4	2,036	0.4	126	6.2
3. 投 資 そ の 他 の 資 産						
(1) 投 資 有 価 証 券	20,138		11,835		8,303	
(2) 長 期 前 払 費 用	22,525		23,953		1,428	
(3) 繰 延 税 金 資 産	4,901		3,125		1,775	
(4) そ の 他	1,496		1,606		110	
(5) 貸 倒 引 当 金	6		6		0	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	49,055	10.2	40,515	8.7	8,540	21.1
固 定 資 産 合 計	447,411	93.2	446,535	95.4	876	0.2
資 産 合 計	480,228	100.0	467,914	100.0	12,314	2.6

## (1)連結貸借対照表

(単位:百万円)

区 分	当連結会計年度末 (平成17年 3月31日)		前連結会計年度末 (平成16年 3月31日)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
( 負 債 の 部 )		%		%		%
流 動 負 債						
1. 支 払 手 形 及 び 営 業 未 払 金	4,523		5,957		1,434	
2. 短 期 借 入 金	50,223		46,780		3,443	
3. 1 年 以 内 償 還 予 定 の 社 債	5,000		10,000		5,000	
4. 未 払 法 人 税 等	1,449		407		1,042	
5. そ の 他	15,125		20,102		4,977	
流 動 負 債 合 計	76,322	15.9	83,249	17.8	6,926	8.3
固 定 負 債						
1. 社 債	26,800		31,800		5,000	
2. 長 期 借 入 金	149,760		186,039		36,278	
3. 退 職 給 付 引 当 金	4,670		723		3,947	
4. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金	235		239		4	
5. 受 入 敷 金 保 証 金	113,336		117,803		4,467	
6. そ の 他	5		46		40	
固 定 負 債 合 計	294,808	61.4	336,653	72.0	41,844	12.4
負 債 合 計	371,131	77.3	419,902	89.8	48,771	11.6
( 少 数 株 主 持 分 )						
少 数 株 主 持 分	88	0.0	83	0.0	4	5.7
( 資 本 の 部 )						
資 本 金	48,760	10.2	26,320	5.6	22,440	85.3
資 本 剰 余 金	34,109	7.1	0	0.0	34,108	-
利 益 剰 余 金	25,903	5.4	21,405	4.6	4,498	21.0
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	236	0.0	202	0.0	33	16.6
資 本 合 計	109,009	22.7	47,928	10.2	61,080	127.4
負債、少数株主持分及び資本合計	480,228	100.0	467,914	100.0	12,314	2.6

## (2)連結損益計算書

(単位:百万円)

区 分	当連結会計年度 自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日		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		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
営 業 収 益	96,188	100.0	93,556	100.0	2,632	2.8
営 業 原 価	69,692	72.5	70,052	74.9	359	0.5
営 業 総 利 益	26,495	27.5	23,503	25.1	2,992	12.7
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	9,160	9.5	8,497	9.1	663	7.8
営 業 利 益	17,335	18.0	15,005	16.0	2,329	15.5
営 業 外 収 益						
1. 受 取 利 息	2		0		2	
2. 受 取 配 当 金	26		26		-	
3. 受 取 手 数 料	72		62		10	
4. 受 取 分 担 金	113		95		18	
5. 固 定 資 産 受 贈 益	5		118		112	
6. 受 取 違 約 金	-		63		63	
7. 持 分 法 に よ る 投 資 利 益	125		104		20	
8. そ の 他	58		148		90	
営 業 外 収 益 計	405	0.4	620	0.7	215	34.7
営 業 外 費 用						
1. 支 払 利 息	3,562		4,929		1,367	
2. 新 株 発 行 費	347		-		347	
3. 株 式 公 開 費 用	227		-		227	
4. 繰 上 弁 済 手 数 料	-		1,983		1,983	
5. そ の 他	46		97		51	
営 業 外 費 用 計	4,183	4.3	7,011	7.5	2,827	40.3
経 常 利 益	13,556	14.1	8,615	9.2	4,941	57.4
特 別 利 益						
1. 固 定 資 産 売 却 益	322		722		399	
2. 貸 倒 引 当 金 戻 入 益	-		2		2	
特 別 利 益 計	322	0.3	724	0.8	401	55.4
特 別 損 失						
1. 固 定 資 産 売 却 損	-		206		206	
2. 固 定 資 産 除 却 損	1,704		2,219		514	
3. 投 資 有 価 証 券 評 価 損	-		76		76	
4. 会 員 権 評 価 損	-		1		1	
5. 子 会 社 整 理 損	-		170		170	
6. 事 業 撤 退 損	-		14		14	
特 別 損 失 計	1,704	1.7	2,687	2.9	982	36.6
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	12,174	12.7	6,652	7.1	5,522	83.0
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	6,786		2,939		3,846	
法 人 税 等 調 整 額	1,798		31		1,766	
少 数 株 主 利 益	4		3		1	
当 期 純 利 益	7,182	7.5	3,740	4.0	3,441	92.0

## (3)連結剰余金計算書

(単位:百万円)

区 分	当連結会計年度	前連結会計年度	増減 金額
	自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日	自 平成15年 4月 1日 至 平成16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	0	0	-
資 本 剰 余 金 増 加 高			
1. 増 資 に よ る 新 株 発 行	34,108	-	34,108
資 本 剰 余 金 増 加 高 計	34,108	-	34,108
資 本 剰 余 金 期 末 残 高	34,109	0	34,108
( 利 益 剰 余 金 の 部 )			
利 益 剰 余 金 期 首 残 高	21,405	20,350	1,054
利 益 剰 余 金 増 加 高			
1. 当 期 純 利 益	7,182	3,740	3,441
利 益 剰 余 金 増 加 高 計	7,182	3,740	3,441
利 益 剰 余 金 減 少 高			
1. 配 当 金	2,631	2,631	-
2. 役 員 賞 与	53	54	1
利 益 剰 余 金 減 少 高 計	2,684	2,685	1
利 益 剰 余 金 期 末 残 高	25,903	21,405	4,498

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

区 分	当連結会計年度 (自平成16年 4月 1日) 至平成17年 3月31日)	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)	増減
	金額	金額	金額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益	12,174	6,652	5,522
減価償却費	23,865	24,658	793
貸倒引当金の増減額(減少: )	7	2	9
退職給付引当金の増減額(減少: )	3,947	245	3,701
受取利息及び受取配当金	29	27	2
支払利息	3,562	4,929	1,367
繰上弁済手数料	-	1,983	1,983
持分法による投資利益	125	104	20
固定資産売却益	322	722	399
固定資産売却損	-	206	206
固定資産除却損	1,704	2,219	514
投資有価証券評価損	-	76	76
売上債権の増減額(増加: )	1,845	1,707	3,552
たな卸資産の増減額(増加: )	4,142	2,014	6,157
仕入債務の増減額(減少: )	1,434	478	1,913
受入敷金保証金の増減額(減少: )	2,961	9,661	6,700
役員賞与の支払額	53	54	1
その他	2,056	4,663	6,719
小 計	36,402	29,934	6,468
利息及び配当金の受取額	64	60	3
利息の支払額	3,779	5,206	1,427
繰上弁済手数料の支払額	-	1,983	1,983
法人税等の支払額	8,115	1,347	6,767
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			
定期預金の払戻しによる収入	-	35	35
有形固定資産の取得による支出	19,834	27,748	7,914
有形固定資産の売却による収入	327	2,215	1,888
投資有価証券の取得による支出	8,159	3,882	4,277
その他	146	1,284	1,137
投資活動によるキャッシュ・フロー	27,812	30,663	2,851
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: )	9,000	11,000	20,000
コマーシャル・ペーパーの純増減額(減少: )	4,000	4,000	8,000
長期借入れによる収入	8,000	59,300	51,300
長期借入金の返済による支出	31,835	64,814	32,979
社債の発行による収入	-	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	-	11,431	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	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,081	5,422	1,658
現金及び現金同等物の増減額(減少: )	3,841	3,783	7,625
現金及び現金同等物の期首残高	6,362	10,146	3,783
現金及び現金同等物の期末残高	10,203	6,362	3,841

## 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 7社  
全ての子会社を連結しております。

#### 連結子会社名

エヌ・ティ・ティ北海道エスパス(株)  
(株)大手町ファーストスクエア  
ジーピービル管理(株)  
基町パーキングアクセス(株)

(株)ノックストウエンティワン  
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)

### 2. 持分法の適用に関する事項

(1)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 5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

(2)すべての持分法適用会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、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

#### 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

連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本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。

## デリバティブ

原則として時価法を採用しております。

## 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

#### 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、NTT幕張ビル、グランパークビル及び基町クレドビル並びに平成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

#### 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。

#### 長期前払費用

定額法を採用しております。

### (3)重要な繰延資産の処理方法

新株発行費は、全額支出時の費用として処理しております。

### (4)重要な引当金の計上基準

#### 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。

#### 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ました。

当連結会計期間末日現在において測定された返還相当額(最低責任準備金)は873百万円であり、当該返還相当額(最低責任準備金)の支払が当連結会計期間末日に行われたと仮定して「退職給付会計に関する実務指針(中間報告)」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第13号)第44-2項を適用した場合に生じる損益の見込額は684百万円であります。

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、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

#### (5)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。

#### (6)重要なヘッジ会計の方法

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。

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。

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。

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。

#### (7)その他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。

## 連結納税制度の適用

日本電信電話㈱の連結子法人として連結納税制度を適用していましたが、株式公開により連結子法人に該当しなくなったことに伴い、当連結会計年度より連結納税制度は適用していません。

### 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. 連結調整勘定の償却に関する事項

当連結会計年度に発生した連結調整勘定は、金額が謹少なため、発生連結会計年度に全額償却しております。

### 7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結会計年度中に確定した利益処分又は損失処理に基づいて作成しております。

### 8. 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りリスクを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。

## 追加情報

### (外形標準課税)

「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当連結会計期間から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割203百万円を販売費及び一般管理費として処理しております。

注記事項

( 連結貸借対照表関係 )

当連結会計年度 (平成17年3月31日)	前連結会計年度 (平成16年3月31日)
1 有形固定資産の減価償却累計額 284,248百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 263,830百万円
2 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 1,131百万円 投資有価証券(優先出資証券) 14,649百万円 計 15,781百万円	2 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 1,034百万円 投資有価証券(優先出資証券) 8,851百万円 計 9,886百万円
3 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) 49,910万円に対し建物144,505百万円、土地6,636百万円を抵当権の登記留保として、提供しております。	3 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) 48,778万円に対し建物147,457百万円、土地5,811百万円を抵当権の登記留保として、提供しております。
4 当社の発行済株式総数は、普通株式658,240株であります。	4 当社の発行済株式総数は、普通株式526,240株であります。

( 連結損益計算書関係 )

当連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)	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)
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。 広告宣伝費 1,115百万円 給与、手当及び賞与 2,947百万円 退職給付費用 330百万円 役員退職慰労引当金繰入額 72百万円 業務委託費 1,421百万円	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。 広告宣伝費 856百万円 給与、手当及び賞与 2,823百万円 退職給付費用 315百万円 役員退職慰労引当金繰入額 65百万円 業務委託費 1,449百万円
2 固定資産売却益の内訳 土地 322百万円	2 固定資産売却益の内訳 土地 722百万円
3	3 固定資産売却損の内訳 建物 206百万円
4 固定資産除却損の内訳 建物 1,049百万円 構築物 38百万円 撤去費用 550百万円 工具、器具及び備品等 66百万円 計 1,704百万円	4 固定資産除却損の内訳 建物 1,601百万円 構築物 148百万円 撤去費用 419百万円 工具、器具及び備品等 50百万円 計 2,219百万円

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	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)																
<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17年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">6,823百万円</td> </tr> <tr> <td>預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">20百万円</td> </tr> <tr> <td>流動資産「その他」に含まれる3ヶ月未満の短期投資</td> <td style="text-align: right;">3,400百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,203百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	6,823百万円	預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	20百万円	流動資産「その他」に含まれる3ヶ月未満の短期投資	3,400百万円	現金及び現金同等物	10,203百万円	<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16年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">5,982百万円</td> </tr> <tr> <td>預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">20百万円</td> </tr> <tr> <td>流動資産「その他」に含まれる3ヶ月未満の短期投資</td> <td style="text-align: right;">400百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,362百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	5,982百万円	預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	20百万円	流動資産「その他」に含まれる3ヶ月未満の短期投資	400百万円	現金及び現金同等物	6,362百万円
現金及び預金勘定	6,823百万円																
預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	20百万円																
流動資産「その他」に含まれる3ヶ月未満の短期投資	3,400百万円																
現金及び現金同等物	10,203百万円																
現金及び預金勘定	5,982百万円																
預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	20百万円																
流動資産「その他」に含まれる3ヶ月未満の短期投資	400百万円																
現金及び現金同等物	6,362百万円																

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当連結会計年度(自平成16年4月1日 至平成17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)
・ 営業収益及び営業損益						
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
・ 資産、減価償却費及び資本 的支出						
資産	423,051	18,779	6,709	448,540	31,688	480,228
減価償却費	23,686	1	3	23,692	173	23,865
資本的支出	17,827	4	13	17,844	66	17,911

(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3,079百万円であり、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. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は34,489百万円であり、その主なものは当社の余資運用資金(現金及び預金)、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

5. 減価償却費及び資本的支出には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

【所在地別セグメント情報】

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)及び当連結会計年度(自平成16年4月1日 至平成17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】

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)及び当連結会計年度(自平成16年4月1日 至平成17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。

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）

	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)
・ 営業収益及び営業損益						
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
・ 資産、減価償却費及び資本 的支出						
資産	431,904	11,562	7,209	450,676	17,237	467,914
減価償却費	24,611	2	18	24,632	26	24,658
資本的支出	29,304	1	13	29,320	176	29,496

(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2,495百万円であり、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. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は20,110百万円であり、その主なものは当社の余資運用資金（現金及び預金）、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

5. 減価償却費及び資本的支出には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

(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。

( 関連当事者との取引 )

当連結会計年度 ( 自平成16年 4 月 1 日 至平成17年 3 月31日 )

(1) 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	徳永英樹			当社取締役				マンションの分譲	9	営業未 収入金	
役員	徳永英樹			当社取締役				社宅の賃 貸	1	未収入 金	0

(注) 1. マンションの分譲価格については、市場価格を勘案し決定しており、支払条件は一般的取引条件と同様であります。

当該分譲物件は共同事業であり、取引金額及び期末残高は当社持分相当額のみを記載しております。

2. 社宅の賃貸については、当社の社宅規定に基づき当社が賃貸している社宅物件を転貸しているものであります。

(2) 兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社の子会社	(株)エヌ・ティ・ティ・ファイナンス・ジャパン	東京都千代田区	100	資金の貸付業務			借入	借入		長期借入金	26,200

(注) (株)エヌ・ティ・ティ・ファイナンス・ジャパンからの借入金については、金銭消費貸借契約により行っており、市中金利を勘案し(株)エヌ・ティ・ティ・ファイナンス・ジャパンと利率を決定しております。

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 )

(1) 兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社の子会社	(株)エヌ・ティ・ティ・ファイナンス・ジャパン	東京都千代田区	100	資金の貸付業務		兼任 1名	借入	借入	6,000	長期借入金	37,200
親会社の子会社	エヌ・ティ・ティ・リース(株)	東京都港区	6,773	総合リース業	(所有) 直接1.4%		金銭消費寄託取引	金銭消費寄託取引	7,500	その他流動資産	

(注) 1. (株)エヌ・ティ・ティ・ファイナンス・ジャパンからの借入金については、金銭消費貸借契約により行っており、市中金利を勘案し(株)エヌ・ティ・ティ・ファイナンス・ジャパンと利率を決定しております。

2. エヌ・ティ・ティ・リース(株)への預け金については、金銭消費寄託契約により設定した預け枠の範囲内で行っており、市中金利を勘案しエヌ・ティ・ティ・リース(株)と利率を決定しております。

## ( 税効果会計関係 )

当連結会計年度 (平成17年3月31日)	前連結会計年度 (平成16年3月31日)																																																		
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払賞与損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">138百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">49百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">50百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">238百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産 (固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地評価損否認</td> <td style="text-align: right;">3,573百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未使用容積償却否認</td> <td style="text-align: right;">1,121百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">1,889百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">273百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,857百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債 (固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固定資産圧縮積立金</td> <td style="text-align: right;">1,795百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">161百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,956百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産 (固定) の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,901百万円</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。</p>	未払賞与損金算入限度超過額	138百万円	未払事業税	49百万円	その他	50百万円	計	238百万円	土地評価損否認	3,573百万円	未使用容積償却否認	1,121百万円	退職給付引当金	1,889百万円	その他	273百万円	計	6,857百万円	固定資産圧縮積立金	1,795百万円	その他	161百万円	計	1,956百万円	繰延税金資産 (固定) の純額	4,901百万円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払賞与損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">98百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">92百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">46百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">237百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産 (固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地評価損否認</td> <td style="text-align: right;">3,575百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未使用容積償却否認</td> <td style="text-align: right;">989百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">482百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,047百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債 (固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固定資産圧縮積立金</td> <td style="text-align: right;">1,504百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">416百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,921百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産 (固定) の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,125百万円</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。</p>	未払賞与損金算入限度超過額	98百万円	未払事業税	92百万円	その他	46百万円	計	237百万円	土地評価損否認	3,575百万円	未使用容積償却否認	989百万円	その他	482百万円	計	5,047百万円	固定資産圧縮積立金	1,504百万円	その他	416百万円	計	1,921百万円	繰延税金資産 (固定) の純額	3,125百万円
未払賞与損金算入限度超過額	138百万円																																																		
未払事業税	49百万円																																																		
その他	50百万円																																																		
計	238百万円																																																		
土地評価損否認	3,573百万円																																																		
未使用容積償却否認	1,121百万円																																																		
退職給付引当金	1,889百万円																																																		
その他	273百万円																																																		
計	6,857百万円																																																		
固定資産圧縮積立金	1,795百万円																																																		
その他	161百万円																																																		
計	1,956百万円																																																		
繰延税金資産 (固定) の純額	4,901百万円																																																		
未払賞与損金算入限度超過額	98百万円																																																		
未払事業税	92百万円																																																		
その他	46百万円																																																		
計	237百万円																																																		
土地評価損否認	3,575百万円																																																		
未使用容積償却否認	989百万円																																																		
その他	482百万円																																																		
計	5,047百万円																																																		
固定資産圧縮積立金	1,504百万円																																																		
その他	416百万円																																																		
計	1,921百万円																																																		
繰延税金資産 (固定) の純額	3,125百万円																																																		

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	当連結会計年度 (平成17年3月31日)			前連結会計年度 (平成16年3月31日)		
		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)	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)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1)株式	953	1,355	401	953	1,301	347
	(2)債券						
	国債・地方債等	9	9	0	29	29	0
	社債						
	その他						
	(3)その他						
	小計	963	1,365	401	983	1,331	347
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1)株式						
	(2)債券						
	国債・地方債等	50	50		30	30	
	社債						
	その他						
	(3)その他						
	小計	50	50		30	30	
	合計	1,013	1,415	401	1,013	1,361	347

2. 時価評価されていない有価証券

	当連結会計年度 (平成17年3月31日)	前連結会計年度 (平成16年3月31日)
	連結貸借対照表計上額(百万円)	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)	553	547
非上場優先出資証券	100	100
匿名組合出資金	2,350	

3. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

	当連結会計年度 (平成17年3月31日)				前連結会計年度 (平成16年3月31日)			
	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
(1)債券								
国債・地方債等	59				50	9		
社債								
その他								
(2)その他								
合計	59				50	9		

(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。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	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)
当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、厚生年金基金制度、規約型企業年金制度及び退職一時金制度を設けております。	当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、厚生年金基金制度及び退職一時金制度を設けております。

2. 退職給付債務に関する事項

	当連結会計年度 (平成17年3月31日)	前連結会計年度 (平成16年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1)退職給付債務	7,633	2,186
(2)年金資産	4,033	1,429
(3)未積立退職給付債務(1)+(2)	3,599	756
(4)未認識数理計算上の差異	1,075	29
(5)未認識過去勤務債務	3	4
(6)退職給付引当金(3)+(4)+(5)	4,670	723

3. 退職給付費用に関する事項

	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	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)
	(百万円)	(百万円)
(1)勤務費用	283	436
(2)利息費用	211	42
(3)期待運用収益	35	23
(4)数理計算上の差異の費用処理額	7	26
(5)過去勤務債務の費用処理額	0	0
(6)従業員拠出額	14	38
(7)退職給付費用	453	443

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	当連結会計年度 (平成17年3月31日)	前連結会計年度 (平成16年3月31日)
(1)退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
(2)割引率	2.5%	2.5%
(3)期待運用収益率	2.5%	2.5%
(4)過去勤務債務の額の処理年数	11.2年～11.5年	11.2年～11.5年
(5)数理計算上の差異の処理年数	10.5年～13.2年	10.8年～11.5年