



平成 18 年 3 月期 中間決算短信 (連結)

平成 17 年 11 月 7 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

上場取引所 東
 本社所在都道府県 東京都

(URL <http://www.nttud.co.jp/>)

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 三田 清
 問合せ先責任者 役職名 取締役経営企画部長 氏名 西村 善治 TEL (03)3246-8809

決算取締役会開催日 平成 17 年 11 月 7 日

親会社名 日本電信電話株式会社 (コード番号: 9432) 親会社等における当社の議決権所有比率 67.3%
 米国会計基準採用の有無 無

1. 18 年 3 月中間期の連結業績 (平成 17 年 4 月 1 日 ~ 平成 17 年 9 月 30 日)

(1) 連結経営成績

	営業収益	営業利益	経常利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %
17 年 9 月中間期	45,946 (1.0)	9,561 (10.4)	8,204 (18.3)
16 年 9 月中間期	45,500 (4.9)	8,657 (6.4)	6,936 (1.4)
17 年 3 月期	96,188	17,335	13,556

	中間(当期)純利益	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
	百万円 %	円 銭	円 銭
17 年 9 月中間期	3,909 (4.4)	5,939 66	
16 年 9 月中間期	4,087 (14.9)	7,767 48	
17 年 3 月期	7,182	12,271 53	

(注) 持分法投資損益 17 年 9 月中間期 82 百万円 16 年 9 月中間期 87 百万円 17 年 3 月期 125 百万円
 期中平均株式数(連結) 17 年 9 月中間期 658,240 株 16 年 9 月中間期 526,240 株 17 年 3 月期 579,763 株
 会計処理の方法の変更 有
 営業収益、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(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 9 月中間期	500,154	109,679	21.9	166,624 89
16 年 9 月中間期	465,215	49,235	10.6	93,561 22
17 年 3 月期	480,228	109,009	22.7	165,606 94

(注) 期末発行済株式数(連結) 17 年 9 月中間期 658,240 株 16 年 9 月中間期 526,240 株 17 年 3 月期 658,240 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 9 月中間期	11,750	18,608	6,339	9,685
16 年 9 月中間期	12,997	6,311	6,516	6,531
17 年 3 月期	24,572	27,812	7,081	10,203

(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) 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)

	営業収益	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通 期	108,000	16,000	9,000

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 13,672 円 82 銭

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、最近の業績等の動向を踏まえ、平成 17 年 5 月 11 日に発表した見通しを上記のとおり修正いたします。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、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。業績予想に関する事項は添付資料の 14 ページを参照してください。

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日本電信電話㈱（以下「NTT」という。）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おります。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

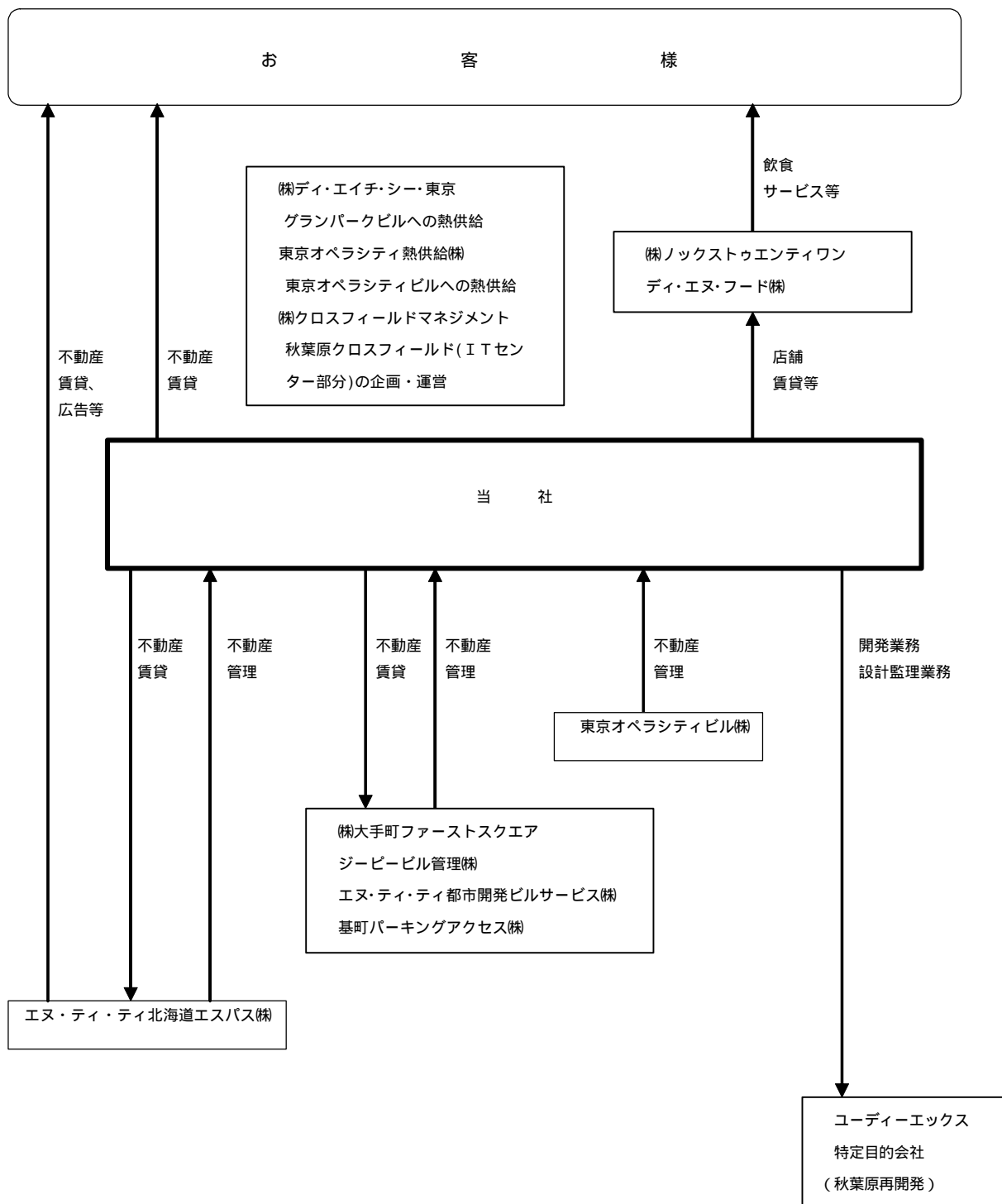
当社グループは、不動産賃貸事業に関連して、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスの模様替え工事等のテナントの要望による賃貸ビルの工事、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を行っております。

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㈱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㈱が建物管理を、㈱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㈱が建物管理を、東京オペラシティ熱供給㈱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㈱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㈱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。



：連結子会社
：持分法適用関連会社

関係会社の状況

(平成17年9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) (NTT)	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	所有 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：2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：3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	所有 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：1名
ユードイーエクス 特定目的会社	東京都中央区	29,300	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) 投資単位の引き下げに関する考え方及び方針等

当社は、株式の流動性を高め、投資家層を拡大することが資本政策上の重要な課題であると認識しており、個人投資家の皆様が多く株式市場へご参加できる施策が有効であると考えております。しかし、当社株式の投資単位の引き下げに関する具体的な施策及びその実施時期等につきましては、現段階において未定であり、現在の株価水準や株主構成、当社株式の流動性、引き下げに伴う費用ならびに効果等を考慮しながら検討してまいりたいと考えております。

(4) 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、本年5月に、2005年度を初年度とする3ヵ年の中期経営計画「C&P07 (Change & Proceed to 2007)」を策定しました。

C&P07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、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おります。

そのため、一層のお客様サービスの向上に努めるとともに、これまで築いてきたデベロッパーとしてのノウハウを活かして、中長期的、安定的かつ持続的に不動産開発を通じて株主価値を増大させていくこととしております。具体的には、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とともに、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185億円の目標を掲げ、この達成に向け、各年度着実に増収・増益の実現を目指しております。具体的な事業戦略とその進捗は次のとおりです。

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 月にアーバンネット名古屋ビルが竣工し、営業を開始しました。平成 18 年 3 月に開業予定の秋葉原UDXについては、現在順調に開発が進んでおります。

() 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、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当社は、この第一次再開発事業に他の 3 社のデベロッパーとともに事業パートナーとして参加することとし、最大 300 億円程度の投資を行うことを決定しております。

() 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

() 主要なお客様に対するソリューション営業の展開

() サブリース等による賃貸可能面積の拡大

() プロパティ・マネジメント等ノンアセットビジネス拡大に向けた体制強化

() 委託費等の更なるコスト削減の実施

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

() ウェリスブランドの確立

() 用地仕入の強化と事業手法の多様化

(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 9 月 30 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) (NTT)	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の当中間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。

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。

(6) 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、アカウンタ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

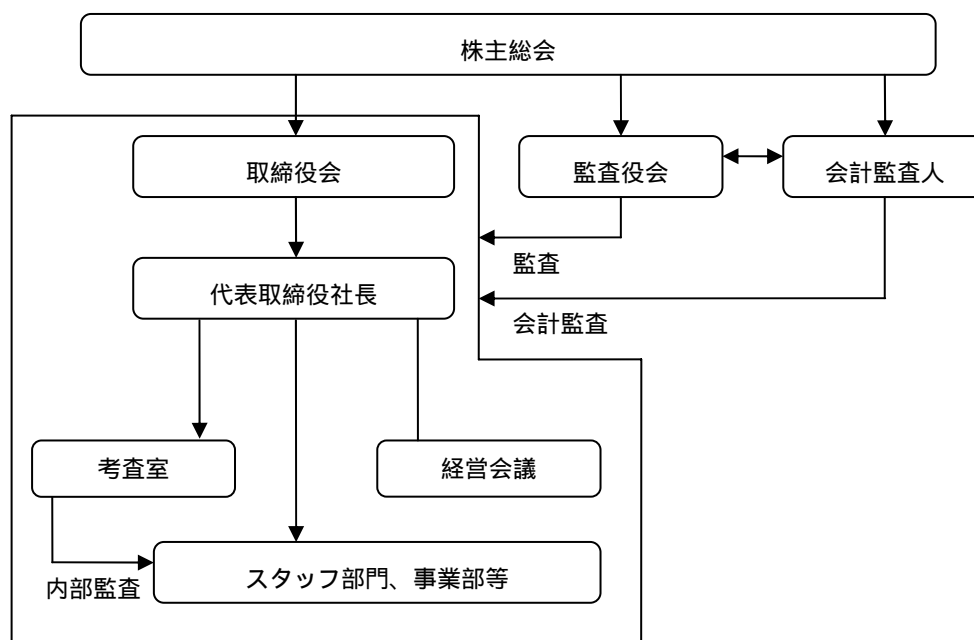
a. 会社の機関の内容

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、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。

【コーポレート・ガバナンス体制】



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(4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、相互関係のもとに監査を実施しております。

・会計監査

当社は、中央青山監査法人と証券取引法及び商法特例法に基づく監査契約を締結し、監査を受けております。

平成 18 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

上記公認会計士の監査継続年数は 4 年です。

また、監査補助者として公認会計士 3 名、会計士補 6 名及びその他 1 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、資本的关系または取引関係その他の利害関係の概要
社外取締役のうち中川裕氏は、親会社である N T T の社員であり、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 N T T 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向けた取組みの最近 1 年間における実施状況
平成 17 年度上半期において、取締役会は 7 回、監査役会は 9 回開催いたしております。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、企業収益の改善を背景に設備投資の増加、個人消費の増加など、景気は緩やかに回復しました。さらに、8 月には政府・日銀から景気の踊り場からの脱却が表明されるなど、日本経済は安定した回復を探る局面に入ったものと考えられますが、原油価格の高騰など不安定な要因もあり、今後の景気動向は必ずしも楽観視できない状況にあります。

賃貸オフィスビル市場については、東京都心 5 区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の平均空室率は低下傾向が続いており、平成 17 年 9 月の空室率は 4.44% と需給均衡の目安となる 5% を 3 ヶ月連続で下回りました。また、大阪、名古屋、福岡等全国の主要都市においてもオフィス需要は旺盛で、全国的に不動産市場は回復してきております。平均空室率の数値は三鬼商事(株)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、平成 17 年 1 月から 6 月の供給戸数が平成 9 年以来の水準に減少しましたが、販売在庫の調整が進んだこと等から 8 月以降供給が増加し、依然として首都圏を中心に高水準の供給が続いています。一方、発売月契約率は 8 割を超えて推移し、販売状況は概ね順調に推移しております。

また、当中間連結会計期間において、固定資産に係る減損会計の適用による減損損失 1,213 百万円を特別損失として計上いたしました。その内訳は、建物 1,103 百万円、土地 109 百万円であります。

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 45,946 百万円（前年同期比 446 百万円増）、営業利益 9,561 百万円（前年同期比 904 百万円増）、経常利益 8,204 百万円（前年同期比 1,267 百万円増）、中間純利益 3,909 百万円（前年同期比 177 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17年9月期	平成16年9月期
不動産賃貸事業	38,062	36,663
分譲事業	3,721	4,550
その他の事業	6,082	5,809
消去又は全社	1,919	1,523
合計	45,946	45,500

(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、平成16年10月に竣工したアーバンネット札幌ビル等の新規物件の稼働及びアーバンネット大手町ビル(千代田区)等既存ビルの収益増等により増収となりました。また、平成17年9月28日には名古屋の中心地・栄に市内最大級のフロア面積を誇るアーバンネット名古屋ビル(名古屋市)が満室契約済で開業しております。なお、アーバンネット名古屋ビルの平成17年10月1日現在のテナント入居状況は約6割です。

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38,062百万円(前年同期比1,399百万円増)、営業利益10,492百万円(前年同期比761百万円増)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9月期	平成16年9月期
オフィス・商業	収益	35,028百万円	33,664百万円
	貸付可能面積	1,005,069 m ² (うち、転貸 4,925 m ²)	912,663 m ² (うち、転貸 m ²)
住宅・その他	収益	2,895百万円	2,868百万円
収益合計		37,923百万円	36,533百万円

(注) 貸付可能面積は各々平成16年10月1日及び平成17年10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9月期	平成16年9月期
都心5区	0.8%	4.2%
全国	4.2%	4.8%

(注) 空室率は各々平成16年10月1日及び平成17年10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、当中間連結会計期間において、タンタ タウン〔第2期〕(横浜市)、THE RIVER PLACE(大田区)等の物件について収益を計上し、グランウェリス瀬田(世田谷区)、タンタ タウン「アルポの丘」(稲城市)、ウェリス上本町ローレルタワー(大阪市)等の物件の販売を行いました。

この結果、分譲事業における当中間連結会計期間の営業収益は3,721百万円（前年同期比829百万円減）、営業利益427百万円（前年同期比343百万円増）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9月期		平成16年9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	86	2,991	70	3,696
	その他の地域	0	729	2	121
完成在庫		13		18	
宅地分譲等					
引渡戸数	首都圏			5	732
	その他の地域				
完成在庫					
住宅分譲合計					
引渡戸数	首都圏	86	2,991	75	4,428
	その他の地域	0	729	2	121
完成在庫		13		18	

- （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9月期におけるマンションの完成在庫13戸には、契約済未引渡しの物件5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中間連結会計期間の営業収益は6,082百万円（前年同期比272百万円増）、営業利益199百万円（前年同期比2百万円減）となりました。

（2）財政状態

連結貸借対照表の状況

当中間連結会計期間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が、主な要因は、設備投資による資産の増加、分譲事業における仕掛不動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、受入敷金保証金の増加等によるものです。

資本の増加の主な要因は、配当金の支払により減少した一方で、中間純利益が増加したことによるものです。

（単位：百万円）

	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末	増減
資産の部	500,154	480,228	19,926
負債の部	390,392	371,131	19,261
少数株主持分	83	88	4
資本の部	109,679	109,009	670

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 518 百万円減少し、当中間連結会計期間末には 9,685 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）

営業活動の結果得られた資金は 11,750 百万円（前年同期比 1,247 百万円減）となりました。これは主に減損損失の計上や売上債権・受入敷金保証金等による資金の増加に対し、棚卸資産の増加等による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 18,608 百万円（前年同期比 12,296 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、6,339 百万円（前年同期比 12,856 百万円増）となりました。これは主に配当金の支払等による資金の減少に対し、借入れ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）

	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	増減
営業活動による キャッシュ・フロー	11,750	12,997	1,247
投資活動による キャッシュ・フロー	18,608	6,311	12,296
財務活動による キャッシュ・フロー	6,339	6,516	12,856

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 18 年 3 月期
	中間	期末	中間
自己資本比率（％）	10.6	22.7	21.9
時価ベースの自己資本比率 （％）		67.8	76.6
債務償還年数（年）		9.4	
インタレスト・カバレッジ・ レシオ（倍）	6.9	6.5	7.6

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。

株式時価総額は、会計年度末日の株価終値 × 期末発行済株式数により算出しております。

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 17 年 3 月期中間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、当中間連結会計期間における連結営業収益の79.5%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）に基づき当連結会計期間から適用し、減損損失1,213百万円を特別損失として計上いたしました。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。

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は241,421百万円となっており、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、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。

(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、最近の業績等の動向を踏まえ、平成 17 年 5 月 11 日に発表した見通しを以下のとおり修正いたします。

【連結通期】

(単位：百万円、%)

項目	決算期	平成 18 年 3 月期 今回修正予想	平成 18 年 3 月期 前回発表予想	増減額 (増減率)
営業収益		108,000	105,200	2,800 (2.7)
経常利益		16,000	15,200	800 (5.3)
当期純利益		9,000	7,500	1,500 (20.0)

【単体通期】

(単位：百万円、%)

項目	決算期	平成 18 年 3 月期 今回修正予想	平成 18 年 3 月期 前回発表予想	増減額 (増減率)
営業収益		101,000	98,700	2,300 (2.3)
経常利益		15,500	15,100	400 (2.6)
当期純利益		8,500	7,500	1,000 (13.3)

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。

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	当中間連結会計期間末 (平成17年 9月30日)		前連結会計年度末 (平成17年 3月31日)		増減		前中間連結会計期間末 (平成16年 9月30日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(資 産 の 部)		%		%		%		%
流 動 資 産								
1. 現 金 及 び 預 金	9,305		6,823		2,481		6,151	
2. 受取手形及び営業未収入金	3,752		6,291		2,539		4,446	
3. た な 卸 資 産	23,964		13,685		10,279		11,238	
4. 繰 延 税 金 資 産	1,774		238		1,535		511	
5. そ の 他	4,330		5,784		1,454		3,182	
6. 貸 倒 引 当 金	8		7		1		6	
流 動 資 産 合 計	43,117	8.6	32,816	6.8	10,301	31.4	25,523	5.5
固 定 資 産								
1. 有 形 固 定 資 産								
(1) 建 物 及 び 構 築 物	331,533		322,410		9,122		323,350	
(2) 土 地	66,484		60,612		5,872		59,773	
(3) そ の 他	7,361		13,422		6,060		13,339	
有 形 固 定 資 産 合 計	405,379	81.0	396,445	82.6	8,934	2.3	396,463	85.2
2. 無 形 固 定 資 産	1,862	0.4	1,910	0.4	47	2.5	1,922	0.4
3. 投 資 そ の 他 の 資 産								
(1) 投 資 有 価 証 券	20,369		20,138		230		11,720	
(2) 長 期 前 払 費 用	21,947		22,525		578		23,211	
(3) 繰 延 税 金 資 産	4,108		4,901		792		4,859	
(4) そ の 他	3,374		1,496		1,878		1,522	
(5) 貸 倒 引 当 金	5		6		0		6	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	49,794	10.0	49,055	10.2	739	1.5	41,306	8.9
固 定 資 産 合 計	457,037	91.4	447,411	93.2	9,625	2.2	439,692	94.5
資 産 合 計	500,154	100.0	480,228	100.0	19,926	4.1	465,215	100.0

(単位:百万円)

区 分	当中間連結会計期間末 (平成17年 9月30日)		前連結会計年度末 (平成17年 3月31日)		増減		前中間連結会計期間末 (平成16年 9月30日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(負 債 の 部)		%		%		%		%
流 動 負 債								
1. 支払手形及び営業未払金	3,910		4,523		612		2,741	
2. 短期借入金	63,515		50,223		13,291		53,380	
3. 1年以内償還予定の社債	5,000		5,000		-		10,000	
4. そ の 他	24,709		16,575		8,133		23,235	
流 動 負 債 合 計	97,135	19.4	76,322	15.9	20,813	27.3	89,357	19.2
固 定 負 債								
1. 社 債	26,800		26,800		-		31,800	
2. 長期借入金	146,106		149,760		3,654		175,554	
3. 退職給付引当金	5,119		4,670		449		4,770	
4. 役員退職慰労引当金	201		235		33		197	
5. 受入敷金保証金	115,022		113,336		1,686		114,205	
6. そ の 他	5		5		0		6	
固 定 負 債 合 計	293,256	58.6	294,808	61.4	1,552	0.5	326,534	70.2
負 債 合 計	390,392	78.1	371,131	77.3	19,261	5.2	415,892	89.4
(少 数 株 主 持 分)								
少 数 株 主 持 分	83	0.0	88	0.0	4	5.0	87	0.0
(資 本 の 部)								
資 本 金	48,760	9.7	48,760	10.2	-	-	26,320	5.7
資 本 剰 余 金	34,109	6.8	34,109	7.1	-	-	0	0.0
利 益 剰 余 金	26,453	5.3	25,903	5.4	550	2.1	22,808	4.9
その他有価証券評価差額金	355	0.1	236	0.0	119	50.5	106	0.0
資 本 合 計	109,679	21.9	109,009	22.7	670	0.6	49,235	10.6
負債、少数株主持分及び資本合計	500,154	100.0	480,228	100.0	19,926	4.1	465,215	100.0

(2)中間連結損益計算書

(単位:百万円)

区 分	当中間連結会計期間 (自平成17年 4月 1日 至平成17年 9月30日)		前中間連結会計期間 (自平成16年 4月 1日 至平成16年 9月30日)		増減		前連結会計年度 (自平成16年 4月 1日 至平成17年 3月31日)	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比	金額	百分比
		%		%		%		%
営 業 収 益	45,946	100.0	45,500	100.0	446	1.0	96,188	100.0
営 業 原 価	31,506	68.6	32,776	72.0	1,270	3.9	69,692	72.5
営 業 総 利 益	14,440	31.4	12,723	28.0	1,717	13.5	26,495	27.5
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	4,878	10.6	4,066	9.0	812	20.0	9,160	9.5
営 業 利 益	9,561	20.8	8,657	19.0	904	10.4	17,335	18.0
営 業 外 収 益								
1. 受 取 利 息	0		0		0		2	
2. 受 取 配 当 金	20		16		3		26	
3. 受 取 分 担 金	134		-		134		95	
4. 持 分 法 に よ る 投 資 利 益	82		87		4		125	
5. そ の 他	36		85		49		250	
営 業 外 収 益 計	274	0.6	190	0.4	84	44.4	405	0.4
営 業 外 費 用								
1. 支 払 利 息	1,603		1,883		279		3,562	
2. そ の 他	28		26		1		620	
営 業 外 費 用 計	1,631	3.6	1,910	4.2	278	14.6	4,183	4.3
経 常 利 益	8,204	17.8	6,936	15.2	1,267	18.3	13,556	14.1
特 別 利 益								
1. 固 定 資 産 売 却 益	-		322		322		322	
特 別 利 益 計	-	-	322	0.8	322	-	322	0.3
特 別 損 失								
1. 固 定 資 産 除 却 損	471		498		27		1,704	
2. 減 損 損 失	1,213		-		1,213		-	
3. そ の 他	11		-		11		-	
特 別 損 失 計	1,696	3.7	498	1.1	1,197	240.2	1,704	1.7
税金等調整前中間(当期)純利益	6,508	14.1	6,761	14.9	253	3.7	12,174	12.7
法人税、住民税及び事業税	3,415	7.4	4,609	10.1	1,194	25.9	6,786	7.1
法人税等調整額	824	1.8	1,940	4.2	1,116	-	1,798	1.9
少数株主利益	7	0.0	4	0.0	2	62.0	4	0.0
中間(当期)純利益	3,909	8.5	4,087	9.0	177	4.4	7,182	7.5

(3)連結剰余金計算書

(単位:百万円)

区 分	当中間連結会計期間 (自平成17年 4月 1日 至平成17年 9月30日)	前中間連結会計期間 (自平成16年 4月 1日 至平成16年 9月30日)	増減	前連結会計年度 (自平成16年 4月 1日 至平成17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	34,109	0	34,108	0
資本剰余金増加高				
1. 増資による新株発行	-	-	-	34,108
資本剰余金増加高計	-	-	-	34,108
資本剰余金中間期末(期末)残高	34,109	0	34,108	34,109
(利益剰余金の部)				
利益剰余金期首残高	25,903	21,405	4,498	21,405
利益剰余金増加高				
1. 中間(当期)純利益	3,909	4,087	177	7,182
利益剰余金増加高計	3,909	4,087	177	7,182
利益剰余金減少高				
1. 配 当 金	3,291	2,631	660	2,631
2. 役 員 賞 与	67	53	14	53
利益剰余金減少高計	3,359	2,684	674	2,684
利益剰余金中間期末(期末)残高	26,453	22,808	3,645	25,903

(4)連結キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

区 分	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	増減	前連結会計年度
	(自平成17年 4月 1日 至平成17年 9月30日)	(自平成16年 4月 1日 至平成16年 9月30日)		(自平成16年 4月 1日 至平成17年 3月31日)
	金額	金額	金額	金額
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間(当期)純利益	6,508	6,761	253	12,174
減価償却費	11,567	11,810	242	23,865
減損損失	1,213	-	1,213	-
貸倒引当金の増減額(減少:)	0	5	5	7
退職給付引当金の増減額(減少:)	449	4,046	3,597	3,947
受取利息及び受取配当金	20	16	4	29
支払利息	1,603	1,883	279	3,562
持分法による投資利益	82	87	4	125
固定資産売却益	-	322	322	322
固定資産除却損	471	498	27	1,704
投資有価証券評価損	11	-	11	-
売上債権の増減額(増加:)	2,539	0	2,539	1,845
たな卸資産の増減額(増加:)	10,279	3,163	7,115	4,142
仕入債務の増減額(減少:)	612	3,215	2,603	1,434
受入敷金保証の増減額(減少:)	1,679	2,085	3,765	2,961
役員賞与の支払額	67	53	14	53
その他	398	1,123	1,521	2,056
小 計	14,583	17,183	2,600	36,402
利息及び配当金の受取額	57	51	5	64
利息の支払額	1,551	1,876	325	3,779
法人税等の支払額	1,339	2,361	1,022	8,115
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,750	12,997	1,247	24,572
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	18,405	6,613	11,792	19,834
有形固定資産の売却による収入	-	327	327	327
投資有価証券の取得による支出	-	0	0	8,159
その他	202	24	178	146
投資活動によるキャッシュ・フロー	18,608	6,311	12,296	27,812
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:)	-	1,000	1,000	9,000
コマーシャル・ペーパーの純増減額(減少:)	-	-	-	4,000
長期借入れによる収入	18,000	-	18,000	8,000
長期借入金の返済による支出	8,363	2,885	5,478	31,835
社債の償還による支出	-	-	-	10,000
株式の発行による収入	-	-	-	56,548
配当金の支払額	3,285	2,631	654	2,631
少数株主への配当金の支払額	11	-	11	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,339	6,516	12,856	7,081
現金及び現金同等物の増減額(減少:)	518	169	687	3,841
現金及び現金同等物の期首残高	10,203	6,362	3,841	6,362
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	9,685	6,531	3,153	10,203

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 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)すべての持分適用会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。

3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

すべての連結子会社の中間決算日は、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

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、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。

当中間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881百万円であり、当該返還相当額(最低責任準備金)の支払が当中間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674百万円であります。

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、内規に基づく中間期末要支給額を計上しております。

(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

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。

(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. 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りスクシカ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。

[会計処理の変更]

(固定資産の減損に係わる会計基準)

当中間連結会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これにより税金等調整前中間純利益は1,213百万円減少しております。

なお、減損損失累計額については、改正後の中間連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	前連結会計年度末 (平成17年3月31日)	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)
1 有形固定資産の減価償却累計額 294,185百万円	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 274,335百万円
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)49,854百万円に対し建物137,055百万円、土地11,729百万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 借入金(1年以内に返済予定のものを含む)49,910百万円に対し建物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。	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)48,722百万円に対し建物143,175百万円、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。

(中間連結損益計算書関係)

当中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)	前中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)
1 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 609百万円 給与、手当及び賞与 1,547百万円 退職給付費用 103百万円 役員退職慰労引当金繰入額 23百万円 業務委託費 636百万円	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 483百万円 給与、手当及び賞与 1,453百万円 退職給付費用 159百万円 役員退職慰労引当金繰入額 34百万円 業務委託費 514百万円	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 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
2 _____	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 322百万円
3 固定資産除却損の内訳 建物 331百万円 構築物 2百万円 撤去費用 132百万円 工具、器具及び備品等 5百万円 計 471百万円	3 固定資産除却損の内訳 建物 298百万円 構築物 1百万円 撤去費用 157百万円 工具、器具及び備品等 40百万円 計 498百万円	3 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

当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)															
<p>4 減損損失</p> <p>当中間連結会計期間において、当社グループは以下の資産グループにおいて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" data-bbox="181 456 587 651"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">オフィスビル</td> <td>建物</td> <td>東京都</td> <td rowspan="2">219百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>千代田区</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業施設</td> <td rowspan="2">建物</td> <td>愛知県</td> <td rowspan="2">994百万円</td> </tr> <tr> <td>名古屋市</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、原則として個別の物件ごとに減損損失の検討を行いました。</p> <p>その結果、近年の地価の下落や賃料水準の低迷等により、時価または将来キャッシュ・フローが帳簿価額を下回ることになった資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(1,213百万円)として特別損失に計上しました。</p> <p>その内訳は、建物1,103百万円、土地109百万円であります。</p> <p>なお、当社グループの回収可能価額は正味売却価額または使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用し、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割引いて計算しております。</p>	主な用途	種類	場所	減損損失	オフィスビル	建物	東京都	219百万円	土地	千代田区	商業施設	建物	愛知県	994百万円	名古屋市	<p>4</p>	<p>4</p>
主な用途	種類	場所	減損損失														
オフィスビル	建物	東京都	219百万円														
	土地	千代田区															
商業施設	建物	愛知県	994百万円														
		名古屋市															

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1 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17年9月30日現在) 現金及び預金勘定 9,305百万円 預入期間が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 9,685百万円	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16年9月30日現在) 現金及び預金勘定 6,151百万円 預入期間が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 6,531百万円	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) 現金及び預金勘定 6,823百万円 預入期間が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

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当中間連結会計期間(自 平成17年4月1日 至 平成17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)
売上高						
(1)外部顧客に対する売上高	37,858	3,721	4,366	45,946	-	45,946
(2)セグメント間の内部売上 高又は振替高	204	-	1,715	1,919	(1,919)	-
計	38,062	3,721	6,082	47,866	(1,919)	45,946
営業費用	27,570	3,293	5,883	36,747	(362)	36,384
営業利益(又は営業損失)	10,492	427	199	11,118	(1,556)	9,561

(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1,557百万円であり、その主なものは当社の管理部門に係る費用であります。

前中間連結会計期間(自 平成16年4月1日 至 平成16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)
売上高						
(1)外部顧客に対する売上高	36,478	4,550	4,470	45,500	-	45,500
(2)セグメント間の内部売上 高又は振替高	184	-	1,338	1,523	(1,523)	-
計	36,663	4,550	5,809	47,023	(1,523)	45,500
営業費用	26,933	4,466	5,608	37,007	(164)	36,842
営業利益(又は営業損失)	9,730	83	201	10,015	(1,358)	8,657

(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1,359百万円であり、その主なものは当社の管理部門に係る費用であります。

前連結会計年度（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)
売上高						
(1)外部顧客に対する売上高	73,437	14,593	8,156	96,188	-	96,188
(2)セグメント間の内部売上 高又は振替高	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（又は営業損失）	18,602	1,441	368	20,412	(3,077)	17,335

（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。

【所在地別セグメント情報】

当中間連結会計期間（自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日）、前中間連結会計期間（自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日）及び前連結会計年度（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】

当中間連結会計期間（自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日）、前中間連結会計期間（自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日）及び前連結会計年度（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。

（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)

当中間連結会計期間末(平成17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	1,551	597
(2)債券			
国債・地方債等	60	60	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3)その他	-	-	-
合計	1,013	1,611	597

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)	541
非上場優先出資証券	100
匿名組合出資金	2,349

前中間連結会計期間末(平成16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	1,133	179
(2)債券			
国債・地方債等	59	59	0
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3)その他	-	-	-
合計	1,013	1,193	179

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)	548
非上場優先出資証券	100

前連結会計年度末（平成17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	1,355	401
(2) 債券			
国債・地方債等	59	59	0
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	1,013	1,415	401

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）	553
非上場優先出資証券	100
匿名組合出資金	2,350

（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。