



## 平成19年3月期 決算短信

平成19年5月9日

上場会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 上場取引所 東証一部  
 コード番号 8933 URL <http://www.nttud.co.jp/>  
 代表者 代表取締役社長 三田 清 TEL (03)6811-6424  
 問合せ先責任者 取締役財務部長 奥田 孝浩 配当支払開始予定日 平成19年6月22日  
 定時株主総会開催予定日 平成19年6月21日  
 有価証券報告書提出予定日 平成19年6月22日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成19年3月期の連結業績 (平成18年4月1日～平成19年3月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年3月期	128,215	15.7	25,091	15.5	22,938	25.0	12,995	14.0
18年3月期	110,833	15.2	21,716	25.3	18,346	35.3	11,401	58.7

	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	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
19年3月期	3,948 64	—	10.8	4.1	19.6
18年3月期	17,201 07	—	10.1	3.6	19.6

(参考) 持分法投資損益 19年3月期 1,624百万円 18年3月期 247百万円

#### (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3月期	581,848	125,169	21.5	38,007 98
18年3月期	543,792	115,696	21.3	175,765 71

(参考) 自己資本 19年3月期 125,091百万円 18年3月期 一百万円

#### (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3月期	△5,076	△32,995	20,823	2,255
18年3月期	22,243	△45,157	32,214	19,503

### 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	中間期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
18年3月期	2,500 00	2,500 00	5,000 00	3,291	29.1	2.9
19年3月期	2,500 00	500 00	3,000 00	3,291	25.3	2.7
20年3月期 (予想)	500 00	500 00	1,000 00		23.5	

(注) 18年3月期の中間期末及び期末の配当金、19年3月期の中間期末の配当金(各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、20年3月期の中間期末及び期末の配当金(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. 平成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、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	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
中間期	56,100	0.7	10,700	△6.7	9,100	△14.2	5,300	△15.1	1,610 36
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） 有  
 新規 4社（社名 NTT都市開発西日本BS株式会社、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）  
 除外 1社（社名 ジーピービル管理株式会社）  
 （注）詳細は、11 ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

- (2) 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（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
 ② ①以外の変更 有

（注）詳細は、27 ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」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3月期 3,291,200株 18年3月期 658,240株  
 ② 期末自己株式数 19年3月期 ー株 18年3月期 ー株

（注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、39 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. 平成19年3月期の個別業績（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

(1) 個別経営成績

（％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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年3月期	119,077	16.1	24,266	14.2	22,114	25.0	12,526	13.8
18年3月期	102,539	15.3	21,253	24.6	17,693	34.2	11,003	58.9

	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
	円 銭	円 銭
19年3月期	3,805 99	—
18年3月期	16,603 09	—

(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3月期	568,048	122,999	21.7	37,372 34
18年3月期	540,482	114,069	21.1	173,294 38

（参考）自己資本 19年3月期 122,999百万円 18年3月期 一百万円

※ 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3月期の「1株当たり当期純利益（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。また、平成19年3月期の「配当性向（連結）」は、1株当たり配当金を1,000円として算出しております。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### 〔当期の経営成績〕

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益が好調に推移する中、設備投資は堅調に増加しており、また、雇用情勢は改善に広がりが見られ、個人消費は底堅く推移するなど、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が拡大し、特に、東京都心部では大型優良ビルの空室が殆どない状況が続いており、賃料の上昇傾向が顕著となっております。

マンション分譲市場については、いわゆる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。一方、地価の上昇などに伴い、マンション分譲価格については上昇基調が明らかとなり、エリアや商品企画などによっては物件の選別化傾向も見られるようになっております。

このような中、平成19年公示地価において、全国平均の地価は、堅調なオフィスビル需要・住宅需要を背景に、商業地と住宅地のいずれについても16年ぶりに上昇に転じました。しかし、全国の調査地点の過半で下落基調は続いており、大都市圏と地方圏との間で二極化傾向が進んでいるといえます。

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128,215百万円（前年同期比17,382百万円増）、営業利益25,091百万円（前年同期比3,374百万円増）、経常利益22,938百万円（前年同期比4,591百万円増）、当期純利益12,995百万円（前年同期比1,594百万円増）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18年3月期	平成19年3月期
不動産賃貸事業	77,488	85,312
分譲事業	23,543	32,680
その他の事業	13,956	13,524
消去又は全社	△4,155	△3,301
合計	110,833	128,215

（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。

#### ① 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、秋葉原UDX（千代田区）のサブリースによる収益寄与、アーバンネット名古屋ビル（名古屋市）の通期稼働、好調なオフィスビル市況を背景にした既存ビルの収益増等により、増収・増益となりました。また、将来の再開発に向けた用地の取得にも積極的に取組み、平成18年4月には京都四条烏丸で、商業エリアとビジネスエリアが交差する好立地に土地・建物を取得しました。またUD御堂筋ビル（大阪市）は持分を追加取得し、併せてその隣地についても取得しております。 ※UD御堂筋ビルは、平成18年12月1日付で「UD兼松ビル」より名称変更しております。

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85,312百万円（前年同期比7,823百万円増）、営業利益23,184百万円（前年同期比3,411百万円増）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18年3月期	平成19年3月期
オフィス・商業	収益	71,454百万円	79,795百万円
	貸付可能面積	1,051,735 m <sup>2</sup> (うち、転貸 49,094 m <sup>2</sup> )	1,069,317 m <sup>2</sup> (うち、転貸 54,876 m <sup>2</sup> )
住宅・その他	収益	5,752百万円	5,189百万円
収益合計		77,207百万円	84,985百万円

(注) 貸付可能面積は、3月31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3月期	平成19年3月期
都心5区	4.2%	0.9%
全国	4.3%	2.1%

(注) 空室率は、3月31日現在の数値です。

また、当社では、賃貸事業用物件の価値判断の指標として、NOI (注) を重視しております。当社保有物件のNOIは以下のとおりです。

(注) NOI (Net Operating Income : 純収入) : NOIの算定式は以下のとおりです。

「NOI = 不動産賃貸収入 - 不動産賃貸原価 + 減価償却費 (長期前払費用を含む)」

(i) 主要ビル別NOI

(単位：百万円)

ビル名	所在地	主要用途	平成18年3月期	平成19年3月期
アーバンネット大手町ビル	東京都千代田区	オフィス	5,087	5,507
大手町ファーストスクエア	東京都千代田区	オフィス	4,739	4,508
NTT幕張ビル	千葉県美浜区	オフィス	2,007	2,220
グランパーク	東京都港区	オフィス	4,075	4,051
シーバンスN館	東京都港区	オフィス	2,521	2,644
東京オペラシティ	東京都新宿区	オフィス	1,522	1,676
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	オフィス	977	1,054
アーバンネット卸町ビル	仙台市若林区	オフィス	462	487
名古屋三越O・Sセンター	名古屋市北区	その他	392	388
アーバンネットCSビル	名古屋市中区	オフィス	327	349
アーバンネット静岡ビル	静岡県静岡市	オフィス	335	314
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市	オフィス	375	387
アーバンネット上名古屋ビル	名古屋市西区	オフィス	86	107
アーバンネット伏見ビル	名古屋市中区	オフィス	448	426
アーバンネット名古屋ビル	名古屋市東区	オフィス	760	2,464

NTT大阪中央ビル	大阪市中央区	オフィス	441	431
アーバンエース北浜ビル	大阪市中央区	オフィス	530	443
アーバンエース肥後橋ビル	大阪市西区	オフィス	344	336
アーバンエース三宮ビル	神戸市中央区	オフィス	444	452
アーバンエース阿波座ビル	大阪市西区	オフィス	465	416
アーバンネット本町ビル	大阪市中央区	オフィス	357	362
NTTクレド基町ビル	広島市中区	商業	3,696	3,849
NTTクレド白島ビル	広島市中区	オフィス	827	842
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市	オフィス	531	567
NTT-Tビル	福岡市中央区	商業	2,044	2,149
NTT-KFビル	福岡市中央区	オフィス	313	319
アーバンネット博多ビル	福岡市博多区	オフィス	231	223
エムズ大通ビル	札幌市中央区	オフィス	427	426
エムズ南22条ビル	札幌市中央区	オフィス	108	111
アーバンネット札幌ビル	札幌市中央区	オフィス	649	796
その他の物件 計			11,701	12,069
合計			47,237	50,387

(ii) 地域別・用途別NOI

(単位：百万円)

エリア区分	平成18年3月期			平成19年3月期		
	合計	オフィス・商業	住宅・その他	合計	オフィス・商業	住宅・その他
東京都心部	28,267	21,555	1,735	29,010	22,389	1,102
東京都その他及び周辺都市部		4,977			5,517	
地方都市部	18,969	16,475	2,493	21,377	18,837	2,539
合計	47,237	43,007	4,229	50,387	46,745	3,641

(注) エリアの定義は以下のとおりです。

- ・「東京都心部」とは、千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区の都心5区を指します。
- ・「東京都その他及び周辺都市部」とは、「東京都心部」をのぞく東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を指します。
- ・「地方都市部」とは、上記以外の地域を指します。

② 分譲事業

分譲事業のうち、マンションについては、ウェリスガーデン千葉みなと公園（千葉市）、ウェリス検見川浜（千葉市）、タタタウン「アルボの丘」（稲城市）、ウェリス・ジオ梅田レジデンス（大阪市）等の物件について収益を計上し、また、ウェリス麻布狸穴（港区）、ウェリスシティ大森タワー（大田区）、ウェリス・ジオ千里佐竹台（吹田市）、ウェリスリビオ平野（大阪市）等の物件の販売を行いました。また、通常のマンション分譲に加えてファンド等への一括（一棟）売却も実施し、その結果、当期のマンションの引渡戸数は、前期の566戸に対して670戸となりました。

また、当期は、埼玉県入間市等においてはハウスメーカー等に対する宅地分譲を、大田区等においては土地の一括売却をそれぞれ実施する等、取得した用地の特性に合わせた土地の売却についても取り組みました。その結果、当期の宅地分譲等の引渡数は232区画（土地の一括売却3件を含む。）となりました。

以上により、分譲事業における当連結会計年度の営業収益は32,680百万円（前年同期比9,136百万円増）、営業利益5,228百万円（前年同期比725百万円増）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18年3月期		平成19年3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	429	18,422	469	18,167
	その他の地域	137	5,120	201	7,531
完成在庫		16	—	22	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	—	—	193	4,726
	その他の地域	—	—	39	2,255
完成在庫		—	—	4	—
住宅分譲合計					
引渡数	首都圏	429	18,422	662	22,893
	その他の地域	137	5,120	240	9,786
完成在庫		16	—	26	—

- (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で表示しております。
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3月期は2戸、平成19年3月期は4戸含まれております。
3. 平成19年3月期における宅地分譲等の引渡数のうち、3件（843百万円）は土地の一括売却によるものです。また、完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、1区画含まれております。
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連結会計年度の営業収益は13,524百万円（前年同期比431百万円減）、営業利益951百万円（前年同期比49百万円減）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（前年同期比7.6%増）、営業利益280億円（前年同期比11.6%増）、経常利益245億円（対前期比6.8%増）、当期純利益140億円（前年同期比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」からの賃料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

当連結会計年度末において資産、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、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	当連結会計年度末	増減
資産の部	543,792	581,848	38,056
負債の部	428,015	456,679	28,663
少数株主持分	80	77	△3
純資産の部	115,696	125,169	9,473

(注) 前連結会計年度末の「純資産の部」は、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」等の適用前の「資本の部」の金額を記載しております。(少数株主持分80百万円は含まない。)

## ② 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17,248百万円減少し、当連結会計年度末には2,255百万円となりました。

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)

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益21,812百万円、減価償却費23,657百万円等による資金の増加に対し、たな卸資産の増加42,281百万円等による資金の減少があったことにより、5,076百万円(前年同期比27,320百万円減)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32,995百万円(前年同期比12,162百万円減)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43,117百万円等による資金の減少に対し、UDX特定目的会社の優先出資払い戻し8,950百万円による資金の増加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、20,823百万円(前年同期比11,390百万円減)となりました。これは主に長期借入れや社債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)

	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
営業活動による キャッシュ・フロー	21,457	24,572	22,243	△5,076
投資活動による キャッシュ・フロー	△30,663	△27,812	△45,157	△32,995
財務活動による キャッシュ・フロー	5,422	7,081	32,214	20,823



## 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
自己資本比率 (%)	10.2	22.7	21.3	21.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	67.8	123.5	156.1
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

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・次期の配当

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に努めるとともに、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。これは、平成19年1月1日付をもって実施した1株を5株とする株式分割実施前のベースで換算いたしますと1株当たり5,000円に相当し、配当水準に変更はございません。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、配当水準は従来と変更ございません。

なお、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

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。

## ① 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の 64.9%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。

## 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）に基づき前連結会計期間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

当連結会計年度末の連結有利子負債残高 293,069 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。

	平成 18 年 3 月期	平成 19 年 3 月期
総資産額 (百万円)	543,792	581,848
有利子負債額 (百万円)	268,942	293,069
有利子負債額／総資産額	49.5%	50.4%
営業収益 (百万円)	110,833	128,215
支払利息 (百万円)	3,173	3,794
支払利息／営業収益	2.9%	3.0%

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。

## 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ビル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、移动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、宅地分譲等の他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。

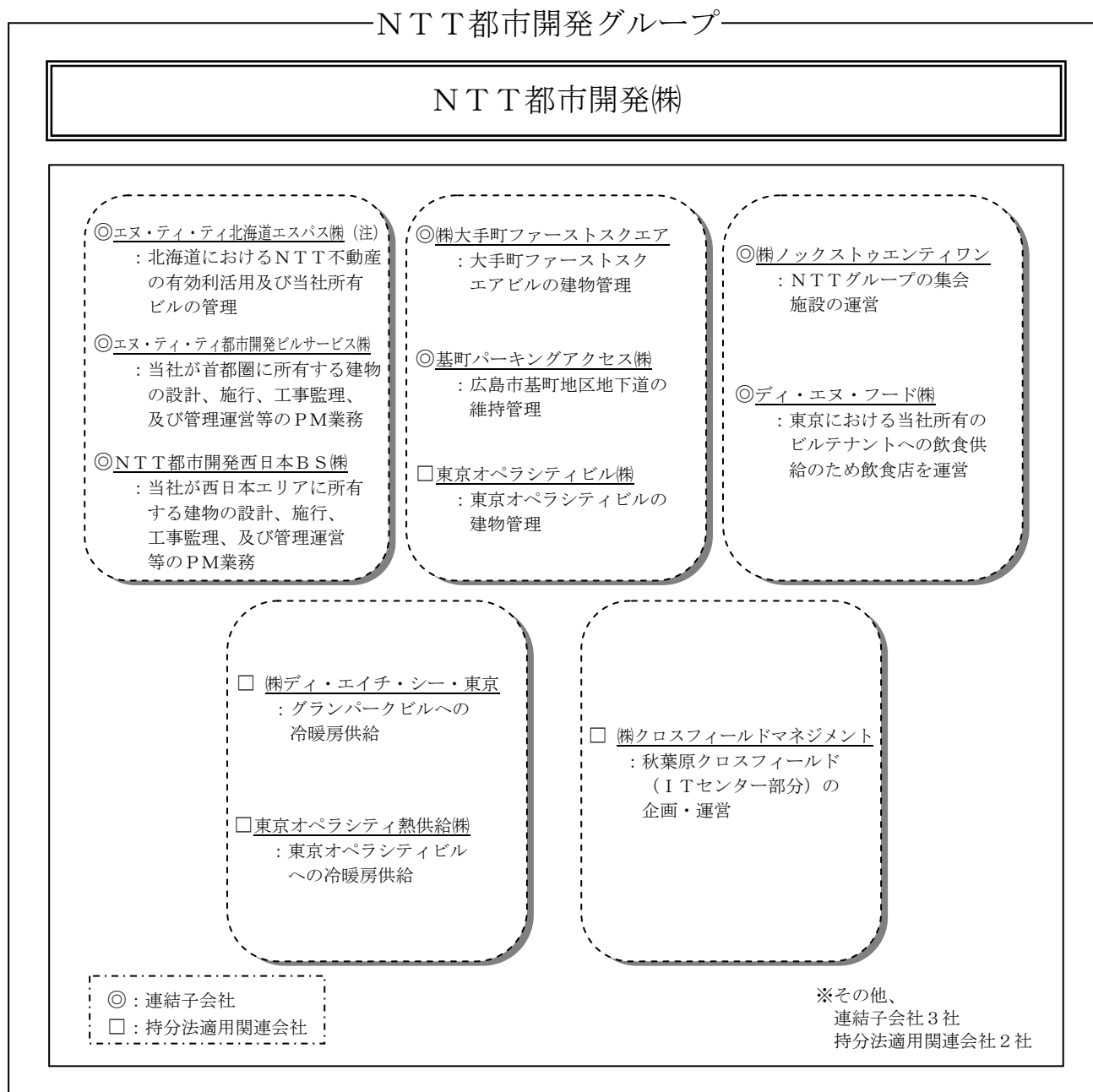
㈱大手町ファーストスクエアは、当社が保有する大手町ファーストスクエアビルの建物管理を行っております。

また、北海道における N T T 所有不動産の有効利活用及びアーバンネット札幌ビル（札幌市）等の当社所有ビルの管理は、エヌ・ティ・ティ北海道エスパス㈱が実施しております。なお、エヌ・ティ・ティ北海道エスパス㈱は平成 19 年 4 月 1 日より N T T 都市開発北海道 B S ㈱に商号変更する旨決議しております。

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。



(注) 1. エヌ・ティ・ティ北海道エスパス(株)は平成 19 年 4 月 1 日より N T T 都市開発北海道 B S ㈱に商号変更する旨決議しております。

2. ジーピービル管理(株)は、平成 18 年 10 月 24 日に清算終了致しました。

関係会社の状況

(平成19年3月末現在)

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
親会社 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 エヌ・ティ・ティ北海道エスパス㈱	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
㈱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
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：4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：3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	1,400	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
合同会社NU-3を営業者とする匿名組合	東京都中央区	3,800	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	2,100	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					
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
ユーディ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：一名
㈱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. エヌ・ティ・ティ北海道エスパス㈱は平成19年4月1日よりNTT都市開発北海道BS㈱に商号変更する旨決議しております。
4. ジーピービル管理㈱は、平成18年10月24日に清算終了致しました。

### 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及び対処すべき課題

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、空室率の改善傾向が継続しております。また、マンション分譲市場については、今後、住宅ローン金利の上昇や、地価の高騰等に伴う販売価格の上昇が懸念されるものの、いわゆる団塊ジュニア世代を中心に底堅い需要が見込まれるものと考えております。

こうした環境下のもと、当社グループは、平成 19 年度（2007 年度）を最終年度とする3ヵ年の中期経営計画「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、当年度、経営指標の目標値を大幅に上回るなど、業績は極めて順調に推移しております。当社グループといたしましては、今後も、引き続きコンスタントに開発できる仕組みを構築していくとともに、不動産賃貸事業の強化による収益基盤の更なる拡充と、成長のドライバーである分譲事業の拡大を目指してまいります。また、商業施設の開発等を通じた商業ビジネスやPM事業の業容拡大、不動産ファンド等を活用したフィービジネスについても積極的に推進してまいります。

具体的な事業戦略は次のとおりです。

##### ① 開発事業の推進

###### (i) 大手町連鎖型再開発の積極的な推進

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ともに、事業パートナーとして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）へ参画しております。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、当社としては引き続き、本再開発事業に積極的に参画・推進していく方針であります。

(ii) 大阪を中心とした西日本エリアでの開発プロジェクトの発掘・着手

秋葉原UDXプロジェクト、大手町連鎖型再開発プロジェクトに続く開発プロジェクトとして、京都四条烏丸において商業とオフィスの複合複合を視野に入れた開発プロジェクトを進めているほか、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いて、他の事業予定者とともに開発事業者として参画するなど、首都圏に限らず、西日本エリアでの新プロジェクトについても発掘し取り組んでいきます。

(iii) 既存収益物件の取得

これまで、日本橋朝日生命館（平成 16 年 3 月取得）、UD日比谷ビル（旧東京松村ビル 平成 17 年 4 月取得）、UD御堂筋ビルの他社持分（平成 18 年 9 月取得）及びUD御堂筋ビルに隣接するジブラルタ生命大阪淡路町ビル（平成 19 年 3 月取得）など、不動産賃貸事業の更なる拡大及び将来の開発を視野に入れて既存収益物件を取得してきましたが、今後も引き続き、同様の取組みを実施していきます。

② 不動産賃貸事業の強化

(i) テナント営業活動の充実・強化

オフィス需要の拡大に伴い、平均募集賃料は首都圏においては上昇傾向を続け、地方中核都市においても下げ止まり、反転の傾向が視えます。当社グループにおきましても、今後、リーシング営業機能を強化するとともに、契約更改期等を捉え市場動向に応じた賃料改定に取り組んでいきます。

(ii) 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。

(iii) 賃貸マンション開発への取組み強化

大阪鰻谷の賃貸マンションの建設など、賃貸マンション開発を積極的に推進していきます。

(iv) 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。

③ マンション分譲事業の強化

(i) 用地仕入・事業実施体制の強化と事業手法の多様化

分譲事業についてはこれまで順調に拡大していますが、更なる成長を目指し、用地仕入・事業実施体制を強化するとともに、通常のマンション分譲に加えて信託受益権付き分譲等、事業手法の多様化にも引き続き取り組んでいきます。

(ii) 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。

④ その他の事業

(i) NTTグループ企業への不動産ソリューション強化

NTTグループ企業が保有する社宅や通信局舎等の有効利活用や入居するオフィスの分散ロケーション解消に向けた提案など、NTTグループ企業への不動産ソリューションを推進していきます。



(ii) ファンドビジネスの規模拡大と積極的展開

平成18年3月に組成した第一号の不動産ファンド「NU-1ファンド」については、これまで順調に運用できており、更なる規模の拡大を図っていくとともに、平成19年3月に組成した「NU-2ファンド」「NU-3ファンド」「NU-4ファンド」についても、今後、当社グループの事業拡大のための種地として活用していく予定です。また、開発型証券化の活用や新たなファンドの組成等にも積極的に取り組んでいきます。

※本資料及び添付資料に記載いたしました業績予想につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいた分析・判断によるものであります。実際の業績につきましては、経営環境の変化等により異なる結果となる可能性があります。

## 連結財務諸表等

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度末 (平成18年3月31日)		当連結会計年度末 (平成19年3月31日)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
( 資 産 の 部 )		%		%		%
I 流 動 資 産						
1. 現 金 及 び 預 金	19,526		2,057		△ 17,469	
2. 受 取 手 形 及 び 営 業 未 収 入 金	6,174		6,271		97	
3. た な 卸 資 産	40,445		82,745		42,300	
4. 繰 延 税 金 資 産	1,304		725		△ 579	
5. そ の 他	3,037		3,053		16	
6. 貸 倒 引 当 金	△ 2		△ 1		0	
流 動 資 産 合 計	70,486	13.0	94,853	16.3	24,366	34.6
II 固 定 資 産						
1. 有 形 固 定 資 産						
(1) 建 物 及 び 構 築 物	326,969		312,244		△ 14,725	
(2) 機 械 装 置 及 び 運 搬 具	3,816		3,420		△ 396	
(3) 土 地	76,374		101,723		25,349	
(4) 建 設 仮 勘 定	307		14,083		13,775	
(5) そ の 他	3,308		3,281		△ 27	
有 形 固 定 資 産 合 計	410,777	75.5	434,753	74.7	23,975	5.8
2. 無 形 固 定 資 産	1,801	0.3	1,703	0.3	△ 97	△ 5.4
3. 投 資 そ の 他 の 資 産						
(1) 投 資 有 価 証 券	29,768		20,422		△ 9,346	
(2) 長 期 前 払 費 用	21,191		20,070		△ 1,121	
(3) 繰 延 税 金 資 産	3,449		3,301		△ 148	
(4) そ の 他	6,321		6,749		428	
(5) 貸 倒 引 当 金	△ 5		△ 5		△ 0	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	60,726	11.2	50,538	8.7	△ 10,187	△ 16.8
固 定 資 産 合 計	473,305	87.0	486,995	83.7	13,690	2.9
資 産 合 計	543,792	100.0	581,848	100.0	38,056	7.0

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度末 (平成18年3月31日)		当連結会計年度末 (平成19年3月31日)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
( 負 債 の 部 )		%		%		%
I 流 動 負 債						
1. 支 払 手 形 及 び 営 業 未 払 金	13,274		21,714		8,439	
2. 短 期 借 入 金	66,957		7,842		△ 59,114	
3. 1年以内返済予定の長期借入金	—		26,261		—	
4. 1年以内償還予定の社債	7,500		9,300		1,800	
5. 未 払 法 人 税 等	6,226		4,193		△ 2,032	
6. そ の 他	17,717		26,845		9,127	
流 動 負 債 合 計	111,675	20.5	96,156	16.5	△ 15,518	△ 13.9
II 固 定 負 債						
1. 社 債	19,300		32,992		13,692	
2. 長 期 借 入 金	175,185		216,673		41,488	
3. 退 職 給 付 引 当 金	5,084		5,231		146	
4. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金	200		203		3	
5. 受 入 敷 金 保 証 金	116,563		105,230		△ 11,333	
6. そ の 他	5		191		186	
固 定 負 債 合 計	316,339	58.2	360,522	62.0	44,182	14.0
負 債 合 計	428,015	78.7	456,679	78.5	28,663	6.7
( 純 資 産 の 部 )						
I 株 主 資 本						
1. 資 本 金	—	—	48,760	8.4	—	—
2. 資 本 剰 余 金	—	—	34,109	5.9	—	—
3. 利 益 剰 余 金	—	—	41,925	7.2	—	—
株 主 資 本 合 計			124,795	21.4		
II 評 価 ・ 換 算 差 額 等						
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	—	—	296	0.0	—	—
III 少 数 株 主 持 分	—	—	77	0.0	—	—
純 資 産 合 計	—	—	125,169	21.5	—	—
負 債 ・ 純 資 産 合 計	—	—	581,848	100.0	—	—

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度末 (平成18年3月31日)		当連結会計年度末 (平成19年3月31日)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
( 少 数 株 主 持 分 )		%		%		%
少 数 株 主 持 分	80	0.0	—	—	—	—
( 資 本 の 部 )						
I 資 本 金	48,760	9.0	—	—	—	—
II 資 本 剰 余 金	34,109	6.3	—	—	—	—
III 利 益 剰 余 金	32,299	5.9	—	—	—	—
IV そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	526	0.1	—	—	—	—
資 本 合 計	115,696	21.3	—	—	—	—
負債、少数株主持分及び資本合計	543,792	100.0	—	—	—	—

(2)連結損益計算書

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日) (至 平成18年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成18年4月1日) (至 平成19年3月31日)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
		%		%		%
I 営 業 収 益	110,833	100.0	128,215	100.0	17,382	15.7
II 営 業 原 価	78,462	70.8	91,781	71.6	13,319	17.0
営 業 総 利 益	32,371	29.2	36,433	28.4	4,062	12.6
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	10,654	9.6	11,342	8.8	688	6.5
営 業 利 益	21,716	19.6	25,091	19.6	3,374	15.5
IV 営 業 外 収 益						
1. 受 取 利 息	0		11		10	
2. 受 取 配 当 金	30		44		14	
3. 受 取 分 担 金	215		39		△ 176	
4. 固 定 資 産 受 贈 益	2		32		30	
5. 持 分 法 に よ る 投 資 利 益	247		1,624		1,376	
6. そ の 他	89		97		8	
営 業 外 収 益 計	586	0.5	1,850	1.4	1,263	215.5
V 営 業 外 費 用						
1. 支 払 利 息	3,173		3,794		621	
2. 繰 上 弁 済 手 数 料	679		—		△ 679	
3. そ の 他	104		208		104	
営 業 外 費 用 計	3,956	3.5	4,003	3.1	46	1.2
経 常 利 益	18,346	16.6	22,938	17.9	4,591	25.0
VI 特 別 利 益						
1. 固 定 資 産 売 却 益	4,107		306		△ 3,800	
特 別 利 益 計	4,107	3.7	306	0.2	△ 3,800	△ 92.5
VII 特 別 損 失						
1. 固 定 資 産 除 却 損	1,427		1,432		3	
2. 減 損 損 失	1,625		—		△ 1,625	
3. 投 資 有 価 証 券 評 価 損	234		—		△ 234	
特 別 損 失 計	3,287	3.0	1,432	1.1	△ 1,855	△ 56.4
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	19,166	17.3	21,812	17.0	2,646	13.8
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	7,575	6.8	7,929	6.2	353	4.8
法 人 税 等 調 整 額	185	0.2	885	0.7	700	378.4
少 数 株 主 利 益	4	0.0	2	0.0	△ 2	△ 51.9
当 期 純 利 益	11,401	10.3	12,995	10.1	1,594	14.0

(3) 連結剰余金計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
区 分	金額
(資本剰余金の部)	
I 資本剰余金期首残高	34,109
II 資本剰余金期末残高	34,109
(利益剰余金の部)	
I 利益剰余金期首残高	25,903
II 利益剰余金増加高	
1. 当期純利益	11,401
利益剰余金増加高計	11,401
III 利益剰余金減少高	
1. 配 当 金	4,936
2. 役 員 賞 与	67
利益剰余金減少高計	5,004
IV 利益剰余金期末残高	32,299

(3) 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	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	その他有 価証券評 価差額金		
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			△ 1,645	△ 1,645			△ 1,645
役員賞与			△ 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

## (4)連結キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
	(自 平成17年4月1日) (至 平成18年3月31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			
税金等調整前当期純利益	19,166	21,812	2,646
減価償却費	23,828	23,657	△ 170
減損損失	1,625	—	△ 1,625
貸倒引当金の増減額(減少：△)	△ 5	△ 0	4
退職給付引当金の増減額(減少：△)	413	146	△ 267
受取利息及び受取配当金	△ 31	△ 55	△ 24
支払利息	3,173	3,794	621
繰上弁済手数料	679	—	△ 679
持分法による投資利益	△ 247	△ 1,624	△ 1,376
固定資産売却益	△ 4,107	△ 306	3,800
固定資産除却損	1,427	1,432	4
投資有価証券評価損	234	—	△ 234
売上債権の増減額(増加：△)	117	△ 97	△ 215
社債発行費償却額	—	7	7
たな卸資産の増減額(増加：△)	△ 25,108	△ 42,281	△ 17,172
仕入債務の増減額(減少：△)	8,751	8,439	△ 311
受入敷金保証金の増減額(減少：△)	3,211	△ 9,514	△ 12,726
役員賞与の支払額	△ 67	△ 78	△ 10
その他	△ 4,096	1,598	5,695
小 計	28,965	6,930	△ 22,035
利息及び配当金の受取額	67	1,561	1,493
利息の支払額	△ 3,234	△ 3,575	△ 341
繰上弁済手数料の支払額	△ 679	—	679
法人税等の支払額	△ 2,875	△ 9,992	△ 7,117
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,243	△ 5,076	△ 27,320
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出	△ 3	—	3
有形固定資産の取得による支出	△ 43,936	△ 43,117	818
有形固定資産の売却による収入	8,128	1,068	△ 7,059
投資有価証券の取得による支出	△ 9,196	△ 6	9,190
投資有価証券の売却による収入	1	125	124
投資有価証券の払戻による収入	—	8,950	8,950
その他	△ 151	△ 15	135
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 45,157	△ 32,995	12,162
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：△)	24,500	△ 26,657	△ 51,157
長期借入れによる収入	62,940	67,750	4,810
長期借入金の返済による支出	△ 45,282	△ 32,457	12,825
社債の発行による収入	—	22,984	22,984
社債の償還による支出	△ 5,000	△ 7,500	△ 2,500
配当金の支払額	△ 4,931	△ 3,290	1,641
少数株主への配当金の支払額	△ 11	△ 5	6
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,214	20,823	△ 11,390
IV 現金及び現金同等物の増減額(減少：△)	9,300	△ 17,248	△ 26,549
V 現金及び現金同等物の期首残高	10,203	19,503	9,300
VI 現金及び現金同等物の期末残高	19,503	2,255	△ 17,248

## 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  
 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㈱  
 ㈱大手町ファーストスクエア  
 基町パーキングアクセス㈱  
 ㈱ノックストウエンティワン  
 ディ・エヌ・フード㈱

エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱  
 N T T都市開発西日本B S㈱  
 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

なお、N T T都市開発西日本B S㈱、UDファンド特定目的会社の2社及び合同会社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について、当連結会計年度より連結子会社に含めております。

ジープビル管理㈱は清算したため連結子会社の範囲から除外しております。

エヌ・ティ・ティ北海道エスパス㈱は、平成19年4月1日から、N T T都市開発北海道B S㈱に商号変更しております。

### 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㈱  
 ㈱ディー・エイチ・シー・東京  
 ㈱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㈱  
 ユーディーエックス特定目的会社  
 ㈱晴海四丁目まちづくり企画

なお、㈱晴海四丁目まちづくり企画については、新たに株式を取得したことから、当連結会計年度より持分法適用関連会社に含めております。

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

UDファンド特定目的会社の決算日は2月28日であります。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、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決算日は1月31日であります。連結財務諸表の作成に当っては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

##### 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

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（証券取引法第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、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。

建物及び構築物 15年～50年  
機械装置及び運搬具 5年～17年

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。

当連結会計年度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988百万円であり、当該返還相当額（最低責任準備金）の支払が当連結会計年度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1,053百万円であります。

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

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. 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。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

[会計処理の変更]

(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等)

当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準第5号)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

従来の資本の部の合計に相当する金額は、125,091百万円であります。

なお、連結財務諸表等規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の連結財務諸表等規則により作成しております。

(分譲事業における広告宣伝費の計上時期の変更)

当連結会計年度より、分譲事業に係る広告宣伝費計上時期について、従来の発生時から竣工引渡時に変更しております。この変更は、当社分譲事業の拡大に伴い、販売開始から引渡しまでの期間が長期化するマンションの供給が増加する傾向にあることから、分譲事業収益と広告宣伝費の計上時期を対応させ、適切な期間損益対応を図るため変更したものであります。

この変更により、従来の方法によった場合と比較して販売費及び一般管理費は、515百万円減少し、営業利益、経常利益、及び税金等調整前当期純利益は同額増加し、当期純利益は、305百万円増加しております。

(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区分変更)

特定目的会社を利用した不動産事業に係る損益は、従来、営業外損益に計上してはりましたが、当連結会計年度より、営業損益として計上する方法に変更いたしました。

これは、平成18年6月22日開催の当社定時株主総会において定款の一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)および不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理」を追加し、同取引を営業取引とし

で行うこととしたために変更するものであります。

ただし、持分法適用会社に係る損益は、連結財務諸表規則第57条及び第58条により、従来どおり営業外損益としております。

この変更により、従来の方法によった場合と比較して、営業収益は24百万円、営業総利益及び営業利益はそれぞれ22百万円増加しておりますが、経常利益、税金等調整前当期純利益及び当期純利益に与える影響はありません。

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。

(役員賞与に関する会計基準)

当連結会計年度より、「役員賞与に係る会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。

この変更が損益に与える影響は軽微であります。

(金融商品に関する会計基準)

当連結会計年度より、改正後の「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第10号 平成18年8月11日)を適用しております。

社債は、償却原価法(定額法)に基づいて算定された価額をもって連結貸借対照表価額としております。

この変更が損益に与える影響はありません。

[表示方法の変更]

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「1年以内返済予定の長期借入金」は「短期借入金」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度より独立掲記しております。

これは、短期借入金と長期借入金を区分し、より詳細に表示するためであります。

なお、前連結会計年度における「1年以内返済予定の長期借入金」は32,457百万円であります。

注記事項  
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)
<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 302,041百万円</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 322,262百万円</p>
<p>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。</p> <p style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式) 1,221百万円 投資有価証券(優先出資証券) 16,132百万円</p> <p style="padding-left: 40px;">計 17,353百万円</p>	<p>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。</p> <p style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式) 1,287百万円 投資有価証券(優先出資証券) 7,224百万円</p> <p style="padding-left: 40px;">計 8,511百万円</p>
<p>3 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p style="padding-left: 20px;">借入金(1年以内に返済予定のものを含む) 44,252百万円に対し建物140,239百万円、土地 14,145百万円を抵当権の登記留保として、提供しております。</p> <hr style="width: 20%; margin-left: 40px;"/>	<p>3 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>(1) 担保に供している資産の内容およびその他の金額</p> <p style="padding-left: 20px;">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 3百万円</p> <p style="padding-left: 40px;">計 158,696百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p>(2) 担保に係る債務の金額</p> <p style="padding-left: 20px;">社債 3,000百万円 1年以内返済長期借入金 5,104百万円 長期借入金 41,762百万円</p> <p style="padding-left: 40px;">計 49,866百万円</p>
<p>4 当社の発行済株式総数は、普通株式658,240株であります。</p>	<p>4 当社の発行済株式総数は、普通株式3,291,200株であります。</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">1,105百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給与、手当及び賞与</td> <td style="text-align: right;">3,194百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">203百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">32百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">業務委託費</td> <td style="text-align: right;">1,911百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">租税公課</td> <td style="text-align: right;">1,354百万円</td> </tr> </table> <p>2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">4,107百万円</td> </tr> </table> <p>3 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">761百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">撤去費用</td> <td style="text-align: right;">475百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品等</td> <td style="text-align: right;">182百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">1,427百万円</td> </tr> </table> <p>4 減損損失 当連結会計年度において、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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>建物、土地</td> <td>東京都千代田区</td> <td style="text-align: right;">219百万円</td> </tr> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>土地</td> <td>東京都港区</td> <td style="text-align: right;">411百万円</td> </tr> <tr> <td>商業施設</td> <td>建物</td> <td>愛知県名古屋市</td> <td style="text-align: right;">994百万円</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、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(1,625百万円)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521百万円です。</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%で割り引いて計算しております。</p>	広告宣伝費	1,105百万円	給与、手当及び賞与	3,194百万円	退職給付費用	203百万円	役員退職慰労引当金繰入額	32百万円	業務委託費	1,911百万円	租税公課	1,354百万円	土地	4,107百万円	建物	761百万円	構築物	7百万円	撤去費用	475百万円	工具、器具及び備品等	182百万円	計	1,427百万円	主な用途	種類	場所	減損損失	オフィスビル	建物、土地	東京都千代田区	219百万円	オフィスビル	土地	東京都港区	411百万円	商業施設	建物	愛知県名古屋市	994百万円	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">510百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給与、手当及び賞与</td> <td style="text-align: right;">3,498百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">197百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">38百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">業務委託費</td> <td style="text-align: right;">2,533百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">租税公課</td> <td style="text-align: right;">1,083百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">移転補償費</td> <td style="text-align: right;">775百万円</td> </tr> </table> <p>2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">306百万円</td> </tr> </table> <p>3 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">739百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">撤去費用</td> <td style="text-align: right;">625百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品等</td> <td style="text-align: right;">61百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">1,432百万円</td> </tr> </table> <p>4 _____</p>	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	土地	306百万円	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
広告宣伝費	1,105百万円																																																																		
給与、手当及び賞与	3,194百万円																																																																		
退職給付費用	203百万円																																																																		
役員退職慰労引当金繰入額	32百万円																																																																		
業務委託費	1,911百万円																																																																		
租税公課	1,354百万円																																																																		
土地	4,107百万円																																																																		
建物	761百万円																																																																		
構築物	7百万円																																																																		
撤去費用	475百万円																																																																		
工具、器具及び備品等	182百万円																																																																		
計	1,427百万円																																																																		
主な用途	種類	場所	減損損失																																																																
オフィスビル	建物、土地	東京都千代田区	219百万円																																																																
オフィスビル	土地	東京都港区	411百万円																																																																
商業施設	建物	愛知県名古屋市	994百万円																																																																
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																																																																		
土地	306百万円																																																																		
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																																																																		

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度 (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

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	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

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

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの  
上記の事項については、次のとおり決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当の原資	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	利益剰余金	1,645	500	平成19年3月31日	平成19年6月22日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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18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;">19,526百万円</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;">△23百万円</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;">19,503百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	19,526百万円	預け入れ期間が3ヶ月を超える定期 預金	△23百万円	現金及び現金同等物	19,503百万円	<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19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;">2,057百万円</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;">△23百万円</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;">220百万円</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;">2,255百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	2,057百万円	預け入れ期間が3ヶ月を超える定期 預金	△23百万円	流動資産「その他」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資	220百万円	現金及び現金同等物	2,255百万円
現金及び預金勘定	19,526百万円														
預け入れ期間が3ヶ月を超える定期 預金	△23百万円														
現金及び現金同等物	19,503百万円														
現金及び預金勘定	2,057百万円														
預け入れ期間が3ヶ月を超える定期 預金	△23百万円														
流動資産「その他」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資	220百万円														
現金及び現金同等物	2,255百万円														



(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度 (自平成17年4月1日 至平成18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)
I. 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	77,150	23,543	10,138	110,833	—	110,833
(2)セグメント間の内部営業収 益又は振替高	338	—	3,817	4,155	(4,155)	—
計	77,488	23,543	13,956	114,988	(4,155)	110,833
営業費用	57,715	19,040	12,954	89,710	(593)	89,116
営業利益	19,773	4,503	1,001	25,278	(3,561)	21,716
II. 資産、減価償却費及び資本 的支出						
資産	440,931	45,522	6,206	492,660	51,131	543,792
減価償却費	23,652	1	3	23,656	171	23,828
減損損失	1,625	—	—	1,625	—	1,625
資本的支出	44,980	—	10	44,991	433	45,425

(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3,563百万円であり、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53,761百万円であり、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。

当連結会計年度（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)
<b>I. 営業収益及び営業損益</b>						
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
<b>II. 資産、減価償却費及び資本     的支出</b>						
資産	480,612	88,606	7,122	576,340	5,507	581,848
減価償却費	23,468	2	7	23,477	179	23,657
資本的支出	48,466	4	20	48,491	97	48,589

(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. 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5,507百万円であり、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】**

当連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）及び前連結会計年度（自平成17年4月1日 至平成18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】**

当連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）及び前連結会計年度（自平成17年4月1日 至平成18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。

(関連当事者との取引)

前連結会計年度(自平成17年4月1日 至平成18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	西日本電信電話㈱	大阪市中央区	312,000	西日本地域における電気通信業務	—	—	不動産の取得および貸借	販売用土地の購入	10,852	営業未払金	6,944
								土地の購入	1,704	その他流動負債	1,004
親会社の子会社	エヌ・ティ・ティ・リース㈱	東京都港区	6,773	総合リース業	(所有) 1.4%	—	借入	借入	—	短期借入金 長期借入金	20,000 36,200

- (注) 1. 土地の購入については、市場価格を勘案し決定しております。  
 2. エヌ・ティ・ティ・リース㈱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、市中金利を勘案しエヌ・ティ・ティ・リース㈱と利率を決定しております。  
 3. エヌ・ティ・ティ・リース㈱と㈱エヌ・ティ・ティ・ファイナンスジャパンは、平成17年4月1日付で合併し、エヌ・ティ・ティ・リース㈱となりました。

当連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

(1) 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	西日本電信電話㈱	大阪市中央区	312,000	西日本地域における電気通信業務	—	—	不動産の取得および貸借	販売用土地の購入	10,235	営業未払金	10,100
								土地の購入	5,645	未払金	5,383
親会社の子会社	エヌ・ティ・ティ・ファイナンス㈱(旧エヌ・ティ・ティ・リース㈱)	東京都港区	6,773	総合リース業	(所有) 1.4%	—	借入	短期借入金	—	短期借入金	2,842
								長期借入金	8,000	長期借入金	44,200
親会社の子会社	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ㈱	東京都千代田区	211,650	長距離・国際通信	—	—	不動産の取得および貸借	販売用土地の購入	6,514	営業未払金	6,514

- (注) 1. 土地の購入については、市場価格を勘案し決定しております。  
 2. エヌ・ティ・ティ・ファイナンス㈱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、市中金利を勘案しエヌ・ティ・ティ・ファイナンス㈱と利率を決定しております。  
 3. エヌ・ティ・ティ・リース㈱は、平成18年7月1日にエヌ・ティ・ティ・ファイナンス㈱に社名を変更しました。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19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="width: 80%;">未払賞与損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">140百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">495百万円</td> </tr> <tr> <td>未払不動産取得税</td> <td style="text-align: right;">198百万円</td> </tr> <tr> <td>土地評価損否認</td> <td style="text-align: right;">462百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">57百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,354百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債（流動）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">持分法による投資利益</td> <td style="text-align: right;">△49百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△49百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産（流動）の純額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%; border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,304百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地評価損否認</td> <td style="text-align: right;">2,455百万円</td> </tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td> <td style="text-align: right;">1,256百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">2,064百万円</td> </tr> <tr> <td>減損損失否認</td> <td style="text-align: right;">643百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">316百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,736百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">固定資産圧縮積立金</td> <td style="text-align: right;">△2,925百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△361百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△3,286百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産（固定）の純額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%; border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,449百万円</td> </tr> </table>	未払賞与損金算入限度超過額	140百万円	未払事業税	495百万円	未払不動産取得税	198百万円	土地評価損否認	462百万円	その他	57百万円	計	1,354百万円	持分法による投資利益	△49百万円	計	△49百万円		1,304百万円	土地評価損否認	2,455百万円	未使用容積償却否認	1,256百万円	退職給付引当金	2,064百万円	減損損失否認	643百万円	その他	316百万円	計	6,736百万円	固定資産圧縮積立金	△2,925百万円	その他	△361百万円	計	△3,286百万円		3,449百万円	<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="width: 80%;">未払賞与損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">155百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">376百万円</td> </tr> <tr> <td>未払不動産取得税</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td>未払確定債務</td> <td style="text-align: right;">50百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">87百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">725百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地評価損否認</td> <td style="text-align: right;">2,455百万円</td> </tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td> <td style="text-align: right;">1,388百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">2,124百万円</td> </tr> <tr> <td>減損損失否認</td> <td style="text-align: right;">626百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">195百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,791百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">固定資産圧縮積立金</td> <td style="text-align: right;">△3,416百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△73百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△3,489百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産（固定）の純額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%; border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,301百万円</td> </tr> </table>	未払賞与損金算入限度超過額	155百万円	未払事業税	376百万円	未払不動産取得税	56百万円	未払確定債務	50百万円	その他	87百万円	計	725百万円	土地評価損否認	2,455百万円	未使用容積償却否認	1,388百万円	退職給付引当金	2,124百万円	減損損失否認	626百万円	その他	195百万円	計	6,791百万円	固定資産圧縮積立金	△3,416百万円	その他	△73百万円	計	△3,489百万円		3,301百万円
未払賞与損金算入限度超過額	140百万円																																																																						
未払事業税	495百万円																																																																						
未払不動産取得税	198百万円																																																																						
土地評価損否認	462百万円																																																																						
その他	57百万円																																																																						
計	1,354百万円																																																																						
持分法による投資利益	△49百万円																																																																						
計	△49百万円																																																																						
	1,304百万円																																																																						
土地評価損否認	2,455百万円																																																																						
未使用容積償却否認	1,256百万円																																																																						
退職給付引当金	2,064百万円																																																																						
減損損失否認	643百万円																																																																						
その他	316百万円																																																																						
計	6,736百万円																																																																						
固定資産圧縮積立金	△2,925百万円																																																																						
その他	△361百万円																																																																						
計	△3,286百万円																																																																						
	3,449百万円																																																																						
未払賞与損金算入限度超過額	155百万円																																																																						
未払事業税	376百万円																																																																						
未払不動産取得税	56百万円																																																																						
未払確定債務	50百万円																																																																						
その他	87百万円																																																																						
計	725百万円																																																																						
土地評価損否認	2,455百万円																																																																						
未使用容積償却否認	1,388百万円																																																																						
退職給付引当金	2,124百万円																																																																						
減損損失否認	626百万円																																																																						
その他	195百万円																																																																						
計	6,791百万円																																																																						
固定資産圧縮積立金	△3,416百万円																																																																						
その他	△73百万円																																																																						
計	△3,489百万円																																																																						
	3,301百万円																																																																						
<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>	<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>																																																																						

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度 (平成18年3月31日)			当連結会計年度 (平成19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	1,841	887	953	1,453	499
	(2)債券	—	—	—	—	—	—
	① 国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
	② 社債	—	—	—	—	—	—
	③ その他	—	—	—	—	—	—
	(3)その他	—	—	—	—	—	—
	小計	953	1,841	887	953	1,453	499
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	—	—	—	—	—	—
	① 国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
	② 社債	—	—	—	—	—	—
	③ その他	—	—	—	—	—	—
	(3)その他	—	—	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—	—	—
	合計	953	1,841	887	499	1,453	953

2. 時価評価されていない有価証券

	前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19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)	317	317
非上場優先出資証券	100	—
匿名組合出資金	10,168	10,139

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

	前連結会計年度 (平成18年3月31日)				当連結会計年度 (平成19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								
① 国債・地方債等	—	—	—	—	—	—	—	—
② 社債	—	—	—	—	—	—	—	—
③ その他	—	—	—	—	—	—	—	—
(2)その他	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	—	—	—

(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

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (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、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。

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1) 退職給付債務	△8,688	△9,487
(2) 年金資産	4,958	5,375
(3) 未積立退職給付債務 (1) + (2)	△3,730	△4,111
(4) 未認識数理計算上の差異	△1,358	△1,122
(5) 未認識過去勤務債務	3	3
(6) 退職給付引当金 (3) + (4) + (5)	△5,084	△5,231

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1) 勤務費用	241	319
(2) 利息費用	188	212
(3) 期待運用収益	△101	△124
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	△73	△110
(5) 過去勤務債務の費用処理額	0	0
(6) 従業員拠出額	△15	△16
(7) 退職給付費用	240	282

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19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	9.6年～13.2年	9.6年～13.2年

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (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 175,765円71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 17,201円7銭	1株当たり当期純利益金額 3,948円64銭
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。	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。

(注) 1株当たりの当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
当期純利益 (百万円)	11,401	12,995
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	78	—
(うち利益処分による役員賞与金 (百万円))	(78)	—
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	11,322	12,995
期中株式数 (株)	658,240	3,291,200

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)
—	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。

## 個別財務諸表等

## (1)貸借対照表

(単位：百万円)

区 分	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
( 資 産 の 部 )		%		%		%
I 流 動 資 産						
1. 現 金 及 び 預 金	17,981		107		△ 17,874	
2. 営 業 未 収 入 金	5,285		5,395		109	
3. 販 売 用 不 動 産	374		540		165	
4. 仕 掛 不 動 産	39,862		68,936		29,074	
5. 未 成 工 事 支 出 金	122		48		△ 74	
6. 貯 蔵 品	16		22		5	
7. 前 払 費 用	442		340		△ 101	
8. 繰 延 税 金 資 産	1,312		667		△ 645	
9. そ の 他	2,515		2,517		1	
10. 貸 倒 引 当 金	△0		△ 1		△0	
流 動 資 産 合 計	67,912	12.6	78,573	13.8	10,661	15.7
II 固 定 資 産						
1. 有 形 固 定 資 産						
(1) 建 物	320,601		305,164		△ 15,436	
(2) 構 築 物	6,301		5,844		△ 456	
(3) 機 械 及 び 装 置	3,816		3,420		△ 396	
(4) 工 具 、 器 具 及 び 備 品	3,296		3,261		△ 34	
(5) 土 地	76,374		98,977		22,603	
(6) 建 設 仮 勘 定	307		14,083		13,775	
有 形 固 定 資 産 合 計	410,698	76.0	430,752	75.9	20,054	4.9
2. 無 形 固 定 資 産						
(1) 借 地 権	1,129		1,129		—	
(2) ソ フ ト ウ ェ ア	385		326		△ 58	
(3) そ の 他	277		236		△ 40	
無 形 固 定 資 産 合 計	1,792	0.3	1,693	0.3	△ 99	△ 5.5



(単位：百万円)

区 分	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
3. 投資その他の資産		%		%		%
(1) 投資有価証券	12,427		11,910		△ 516	
(2) 関係会社株式	943		8,126		7,182	
(3) その他の関係会社有価証券	16,000		7,050		△ 8,950	
(4) 出 資 金	4		15		11	
(5) 破産更正債権	2		3		0	
(6) 長期前払費用	21,191		20,070		△ 1,121	
(7) 差入敷金保証金	5,964		6,432		468	
(8) 繰延税金資産	3,338		3,214		△ 124	
(9) そ の 他	209		208		△ 1	
(10) 貸倒引当金	△ 2		△ 3		△ 0	
投資その他の資産合計	60,079	11.1	57,028	10.0	△ 3,051	△ 5.1
固定資産合計	472,570	87.4	489,474	86.2	16,904	3.6
資 産 合 計	540,482	100.0	568,048	100.0	27,565	5.1
( 負 債 の 部 )						
I 流 動 負 債						
1. 営 業 未 払 金	12,298		21,123		8,824	
2. 短 期 借 入 金	34,500		7,842		△ 26,657	
3. 1年以内返済予定の長期借入金	32,206		26,010		△ 6,195	
4. 1年以内償還予定の社債	7,500		9,300		1,800	
5. 未 払 金	4,371		11,277		6,906	
6. 未 払 費 用	1,619		1,472		△ 146	
7. 未 払 法 人 税 等	6,018		3,917		△ 2,100	
8. 前 受 金	7,837		8,712		875	
9. 預 り 金	2,072		2,251		179	
10. そ の 他	2,197		4,016		1,819	
流 動 負 債 合 計	110,619	20.5	95,925	16.9	△ 14,694	△ 13.3

(単位：百万円)

区 分	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
II 固 定 負 債		%		%		%
1. 社 債	19,300		29,992		10,692	
2. 長 期 借 入 金	173,955		207,945		33,989	
3. 長 期 未 払 金	879		886		7	
4. 退 職 給 付 引 当 金	4,715		4,757		41	
5. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金	145		142		△ 3	
6. 受 入 敷 金 保 証 金	116,791		105,395		△ 11,396	
7. そ の 他	5		4		△ 0	
固 定 負 債 合 計	315,793	58.4	349,123	61.5	33,329	10.6
負 債 合 計	426,413	78.9	445,048	78.4	18,635	4.4
( 純 資 産 の 部 )						
I 株 主 資 本						
1. 資 本 金	—	—	48,760	8.6	—	—
2. 資 本 剰 余 金						
(1) 資 本 準 備 金	—		34,109		—	
資 本 剰 余 金 合 計	—	—	34,109	6.0	—	—
3. 利 益 剰 余 金						
(1) 利 益 準 備 金	—		3,437		—	
(2) そ の 他 利 益 剰 余 金	—	—	36,396		—	—
① 任 意 積 立 金	—		9,978		—	
② 繰 越 利 益 剰 余 金	—		26,417		—	
利 益 剰 余 金 合 計	—		39,833	7.0	—	
株 主 資 本 合 計	—	—	122,703	21.6	—	—
II 評 価 ・ 換 算 差 額 等						
1 その他有価証券評価差額金			296			
評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	—	—	296	0.0	—	—
純 資 産 合 計	—	—	122,999	21.6	—	—
負 債 ・ 純 資 産 合 計	—	—	568,048	100.0	—	—

(単位：百万円)

区 分	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
( 資 本 の 部 )		%		%		%
I 資 本 金	48,760	9.0	—	—	—	—
II 資 本 剰 余 金						
1. 資 本 準 備 金	34,109		—		—	
資 本 剰 余 金 合 計	34,109	6.3	—	—	—	—
III 利 益 剰 余 金						
1. 利 益 準 備 金	3,437		—		—	
2. 任 意 積 立 金	7,624		—		—	
3. 当 期 未 処 分 利 益	19,610		—		—	
利 益 剰 余 金 合 計	30,672	5.7	—	—	—	—
IV そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	526	0.1	—	—	—	—
資 本 合 計	114,069	21.1	—	—	—	—
負 債 資 本 合 計	540,482	100.0	—	—	—	—

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

区 分	前事業年度 (自 平成17年 4月 1日) (至 平成18年 3月 31日)		当事業年度 (自 平成18年 4月 1日) (至 平成19年 3月 31日)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
I 営 業 収 益		%		%		%
1. 賃 貸 事 業 収 益	77,207		84,985		7,777	
2. 分 譲 事 業 収 益	23,543		32,680		9,136	
3. そ の 他 の 事 業 収 益	1,788		1,412		△ 375	
営 業 収 益 計	102,539	100.0	119,077	100.0	16,538	16.1
II 営 業 原 価						
1. 賃 貸 事 業 原 価	53,469		57,944		4,475	
2. 分 譲 事 業 原 価	16,828		25,443		8,614	
3. そ の 他 の 事 業 原 価	1,065		936		△ 129	
営 業 原 価 計	71,363	69.6	84,324	70.8	12,961	18.2
営 業 総 利 益	31,175	30.4	34,753	29.2	3,577	11.5
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	9,922	9.7	10,486	8.8	564	5.7
営 業 利 益	21,253	20.7	24,266	20.4	3,013	14.2
IV 営 業 外 収 益						
1. 受 取 利 息	0		9		9	
2. 受 取 配 当 金	101		1,585		1,484	
3. 受 取 分 担 金	215		39		△ 176	
4. 固 定 資 産 受 贈 益	2		32		30	
5. そ の 他	65		85		20	
営 業 外 収 益 計	385	0.4	1,754	1.5	1,368	354.6
V 営 業 外 費 用						
1. 支 払 利 息	2,930		3,491		561	
2. 社 債 利 息	239		300		60	
3. 繰 上 弁 済 手 数 料	679		—		△ 679	
4. そ の 他	96		113		17	
営 業 外 費 用 計	3,945	3.8	3,906	3.3	△ 39	△ 1.0
経 常 利 益	17,693	17.3	22,114	18.6	4,420	25.0

(単位：百万円)

区 分	前事業年度 (自 平成17年4月1日) (至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日) (至 平成19年3月31日)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
VI 特 別 利 益		%		%		%
1. 固 定 資 産 売 却 益	4,107		306		△ 3,800	
特 別 利 益 計	4,107	4.0	306	0.3	△ 3,800	△ 92.5
VII 特 別 損 失						
1. 固 定 資 産 除 却 損	1,427		1,432		4	
2. 減 損 損 失	1,625		—		△ 1,625	
3. そ の 他	234		—		△ 234	
特 別 損 失 計	3,287	3.2	1,432	1.2	△ 1,855	△ 56.4
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	18,513	18.1	20,988	17.6	2,474	13.4
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	7,323	7.1	7,535	6.3	212	2.9
法 人 税 等 調 整 額	187	0.2	927	0.8	740	395.7
当 期 純 利 益	11,003	10.7	12,526	10.5	1,522	13.8
前 期 繰 越 利 益	10,253		—		—	
中 間 配 当 額	1,645		—		—	
当 期 未 処 分 利 益	19,610		—		—	

(3)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	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			株主資本計		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金				
				任意積立金	繰越利益剰余金			
平成18年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109	3,437	7,624	19,610	113,542	526	114,069
当期変動額								
剰余金の配当					△ 1,645	△ 1,645		△ 1,645
中間配当					△ 1,645	△ 1,645		△ 1,645
役員賞与					△ 74	△ 74		△ 74
固定資産圧縮積立金 積立 (前期分)				1,634	△ 1,634	—		—
固定資産圧縮積立金 取崩し (前期分)				△ 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 の当期変動額 (純額)							△ 230	△ 230
当期変動額合計	—	—	—	2,353	6,806	9,160	△ 230	8,930
平成19年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109	3,437	9,978	26,417	122,703	296	122,999

## 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

期末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（証券取引法第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

#### (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、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ました。

当事業年度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786百万円であり、当該返還相当額（最低責任準備金）の支払が当事業年度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768百万円であります。

(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、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

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。

財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

[会計処理の変更]

(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等)

当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

従来の資本の部に相当する金額は、純資産の部と同額であります。

なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。

(分譲事業における広告宣伝費の計上時期の変更)

当事業年度より、分譲事業に係る広告宣伝費計上時期について、従来の発生時から竣工引渡時に変更しております。この変更は、当社分譲事業の拡大に伴い、販売開始から引渡しまでの期間が長期化するマンションの供給が増加する傾向にあることから、分譲事業収益と広告宣伝費の計上時期を対応させ、適切な期間損益対応を図るため変更したものであります。

この変更により、従来の方法によった場合と比較して販売費及び一般管理費は、515百万円減少し、営業利益、経常利益、及び税引前当期純利益は同額増加し、当期純利益は、305万円増加しております。

(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区分変更)

特定目的会社を利用した不動産事業に係る損益は、従来、営業外損益に計上しておりましたが、当事業年度より営業損益として計上する方法に変更いたしました。

これは、平成18年6月22日開催の当社定時株主総会において定款の一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理」を追加し、同取引を営業取引として

行うこととしたために変更するものであります。

ただし、関連会社に係る受取配当金は、従来どおり営業外損益としております。

この変更により、従来の方法によった場合と比較して、営業収益は24百万円、営業費用は211百万円増加し、営業総利益及び営業利益は186百万円減少しておりますが、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。

(役員賞与に関する会計基準)

当事業年度より、「役員賞与に係る会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。

この変更が損益に与える影響は軽微であります。

(金融商品に関する会計基準)

当事業年度より、改正後の「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第10号 平成18年8月11日)を適用しております。

社債は、償却原価法(定額法)に基づいて算定された価額をもって貸借対照表価額としております。

この変更が損益に与える影響はありません。

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)
<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 301,902百万円</p> <p>2 担保資産及び担保付債務 借入金(1年以内に返済予定のものを含む) 44,252百万円に対し建物140,239百万円、土地14,145百万円を抵当権の登記留保として、提供していません。</p> <p>3 授権株式数及び発行済株式総数 授権株式数 普通株式 2,100,000株 発行済株式総数 普通株式 658,240株</p> <p>4 配当制限 商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は526百万円です。</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 322,094百万円</p> <p>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</p> <p>3 授権株式数及び発行済株式総数 授権株式数 普通株式 10,500,000株 発行済株式総数 普通株式 3,291,200株</p> <p>4 _____</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>1 固定資産売却益の内訳 土地 4,107百万円 計 4,107百万円</p> <p>2 固定資産除却損の内訳 建物 761百万円 構築物 7百万円 撤去費用 475百万円 工具、器具及び備品等 182百万円 計 1,427百万円</p>	<p>1 固定資産売却益の内訳 土地 306百万円 計 306百万円</p> <p>2 固定資産除却損の内訳 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 計 1,432百万円</p>

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																
<p>3 減損損失</p> <p>当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">オフィスビル</td> <td style="text-align: center;">建物、土地</td> <td style="text-align: center;">東京都千代田区</td> <td style="text-align: center;">219百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">オフィスビル</td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">東京都港区</td> <td style="text-align: center;">411百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">商業施設</td> <td style="text-align: center;">建物</td> <td style="text-align: center;">愛知県名古屋市</td> <td style="text-align: center;">994百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、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、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(1,625百万円)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521百万円です。</p> <p>なお、当社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%で割り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、土地	東京都千代田区	219百万円	オフィスビル	土地	東京都港区	411百万円	商業施設	建物	愛知県名古屋市	994百万円	<p>3</p>
主な用途	種類	場所	減損損失														
オフィスビル	建物、土地	東京都千代田区	219百万円														
オフィスビル	土地	東京都港区	411百万円														
商業施設	建物	愛知県名古屋市	994百万円														

(株主資本等変動計算書関係)

当事業年度 (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	前期末株式数 (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

(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)

当事業年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日) 及び前事業年度 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日) における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。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19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> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産 (流動)</td> </tr> <tr> <td>土地評価損否認</td> <td style="text-align: right;">462百万円</td> </tr> <tr> <td>未払賞与損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">114百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">479百万円</td> </tr> <tr> <td>未払不動産取得税</td> <td style="text-align: right;">198百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">1,312百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産 (固定)</td> </tr> <tr> <td>減損損失否認</td> <td style="text-align: right;">643百万円</td> </tr> <tr> <td>土地評価損否認</td> <td style="text-align: right;">2,455百万円</td> </tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td> <td style="text-align: right;">1,256百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">1,918百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">350百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">6,625百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金負債 (固定)</td> </tr> <tr> <td>固定資産圧縮積立金</td> <td style="text-align: right;">△2,925百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△361百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">△3,286百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産 (固定) の純額</td> <td style="text-align: right;">3,338百万円</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 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>	繰延税金資産 (流動)		土地評価損否認	462百万円	未払賞与損金算入限度超過額	114百万円	未払事業税	479百万円	未払不動産取得税	198百万円	その他	56百万円	計	1,312百万円	繰延税金資産 (固定)		減損損失否認	643百万円	土地評価損否認	2,455百万円	未使用容積償却否認	1,256百万円	退職給付引当金	1,918百万円	その他	350百万円	計	6,625百万円	繰延税金負債 (固定)		固定資産圧縮積立金	△2,925百万円	その他	△361百万円	計	△3,286百万円	繰延税金資産 (固定) の純額	3,338百万円	<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> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産 (流動)</td> </tr> <tr> <td>未払賞与損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">122百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">353百万円</td> </tr> <tr> <td>未払不動産取得税</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">134百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">667百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産 (固定)</td> </tr> <tr> <td>減損損失否認</td> <td style="text-align: right;">626百万円</td> </tr> <tr> <td>土地評価損否認</td> <td style="text-align: right;">2,455百万円</td> </tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td> <td style="text-align: right;">1,388百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">1,935百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">427百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">6,834百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金負債 (固定)</td> </tr> <tr> <td>固定資産圧縮積立金</td> <td style="text-align: right;">△3,416百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△203百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">△3,619百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産 (固定) の純額</td> <td style="text-align: right;">3,214百万円</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 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>	繰延税金資産 (流動)		未払賞与損金算入限度超過額	122百万円	未払事業税	353百万円	未払不動産取得税	56百万円	その他	134百万円	計	667百万円	繰延税金資産 (固定)		減損損失否認	626百万円	土地評価損否認	2,455百万円	未使用容積償却否認	1,388百万円	退職給付引当金	1,935百万円	その他	427百万円	計	6,834百万円	繰延税金負債 (固定)		固定資産圧縮積立金	△3,416百万円	その他	△203百万円	計	△3,619百万円	繰延税金資産 (固定) の純額	3,214百万円
繰延税金資産 (流動)																																																																											
土地評価損否認	462百万円																																																																										
未払賞与損金算入限度超過額	114百万円																																																																										
未払事業税	479百万円																																																																										
未払不動産取得税	198百万円																																																																										
その他	56百万円																																																																										
計	1,312百万円																																																																										
繰延税金資産 (固定)																																																																											
減損損失否認	643百万円																																																																										
土地評価損否認	2,455百万円																																																																										
未使用容積償却否認	1,256百万円																																																																										
退職給付引当金	1,918百万円																																																																										
その他	350百万円																																																																										
計	6,625百万円																																																																										
繰延税金負債 (固定)																																																																											
固定資産圧縮積立金	△2,925百万円																																																																										
その他	△361百万円																																																																										
計	△3,286百万円																																																																										
繰延税金資産 (固定) の純額	3,338百万円																																																																										
繰延税金資産 (流動)																																																																											
未払賞与損金算入限度超過額	122百万円																																																																										
未払事業税	353百万円																																																																										
未払不動産取得税	56百万円																																																																										
その他	134百万円																																																																										
計	667百万円																																																																										
繰延税金資産 (固定)																																																																											
減損損失否認	626百万円																																																																										
土地評価損否認	2,455百万円																																																																										
未使用容積償却否認	1,388百万円																																																																										
退職給付引当金	1,935百万円																																																																										
その他	427百万円																																																																										
計	6,834百万円																																																																										
繰延税金負債 (固定)																																																																											
固定資産圧縮積立金	△3,416百万円																																																																										
その他	△203百万円																																																																										
計	△3,619百万円																																																																										
繰延税金資産 (固定) の純額	3,214百万円																																																																										

(重要な後発事象)

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)
—	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。