

平成21年3月期 決算短信

平成21年5月8日
上場取引所 東

上場会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

コード番号 8933 URL <http://www.nttud.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 三ツ村 正規

問合せ先責任者 (役職名) 財務部長

(氏名) 塚本 雅一

TEL 03-6811-6424

定時株主総会開催予定日 平成21年6月18日

配当支払開始予定日

平成21年6月19日

有価証券報告書提出予定日 平成21年6月19日

(百万円未満切捨て)

1. 21年3月期の連結業績(平成20年4月1日～平成21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	%
21年3月期	144,277	4.4	25,244	△12.1	19,504	△25.5	15,989	8.3
20年3月期	138,206	7.8	28,718	14.5	26,196	14.2	14,758	13.6

	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	%	%	%
21年3月期	4,858.34	—	11.2	2.1	17.5
20年3月期	4,484.09	—	11.3	3.5	20.8

(参考) 持分法投資損益 21年3月期 66百万円 20年3月期 2,245百万円

(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
21年3月期	936,650	183,593	15.8	45,014.04
20年3月期	900,325	177,969	15.1	41,442.57

(参考) 自己資本 21年3月期 148,150百万円 20年3月期 136,395百万円

(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
21年3月期	△12,091	△57,397	63,079	8,691
20年3月期	5,700	△77,893	85,038	15,101

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)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年3月期	—	500.00	—	700.00	1,200.00	3,949	26.8	3.0
21年3月期	—	600.00	—	600.00	1,200.00	3,949	24.7	2.8
22年3月期 (予想)	—	600.00	—	600.00	1,200.00		32.9	

3. 22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期 連結累計期間	68,000	△0.5	14,500	△20.1	11,000	△28.5	6,500	△33.1	1,974.96
通期	151,000	4.7	28,500	12.9	21,500	10.2	12,000	△25.0	3,646.09

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無
 新規 一社 (社名) 除外 一社 (社名)

(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 無

(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」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) 21年3月期 3,291,200株 20年3月期 3,291,200株
 ② 期末自己株式数 21年3月期 一株 20年3月期 一株

(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、49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. 21年3月期の個別業績(平成20年4月1日～平成21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	%
21年3月期	122,000	△5.2	22,721	△18.7	16,562	△34.8	14,460	2.0
20年3月期	128,751	8.1	27,937	15.1	25,418	14.9	14,180	13.2

	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
21年3月期	4,393.67	—
20年3月期	4,308.57	—

(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
21年3月期	725,604	143,951	19.8	43,738.19
20年3月期	675,159	133,726	19.8	40,631.41

(参考) 自己資本 21年3月期 143,951百万円 20年3月期 133,726百万円

※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、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、3ページ「1. 経営成績(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

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、世界的な金融危機が实体经济に大きな影響を及ぼしました。とりわけ後半は、企業収益の極めて大幅な減少や設備投資の減少、ならびに個人消費の減少が見られるなど、景気の急速な悪化が続いております。

先行きにつきましては、当面、景気の悪化が続くものと見られ、急速な企業の減産の動きなどが雇用の大幅な調整につながることに懸念に加えて、世界的な金融危機の深刻化や世界景気の一層の下振れ懸念など、景気を更に下押しするリスクが存在することに留意する必要があります。

賃貸オフィス市場におきましては、景気低迷により平均空室率の上昇や平均賃料の下落が見られており、また、マンション分譲市場におきましては、消費者心理の冷え込みから販売が長期化して、マンション販売在庫数は高い水準が続いており、新規の供給も減少しております。

また、平成21年1月1日時点の地価公示におきましては、全国平均で見ると、住宅地、商業地を含め全ての用途で下落しており、全国的な地価の下落傾向が顕著になっております。

こうした事業環境の中、当社グループは、持続的な成長を目指して着実に事業を展開する一方、財務の健全性にも配慮し、資産の組換えにも取り組みました。

以上の結果、当連結会計年度における経営成績は、営業収益は144,277百万円（前期比6,070百万円増、4.4%増）、営業利益は25,244百万円（前期比3,474百万円減、12.1%減）となりました。また、営業外収益における持分法による投資利益の減及び負ののれんの償却に伴う増収、ならびに営業外費用における支払利息の増等により、経常利益は19,504百万円（前期比6,692百万円減、25.5%減）となり、固定資産売却益を特別利益に計上したこと等により、当期純利益は15,989百万円（前期比1,231百万円増、8.3%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20年3月期	平成21年3月期
不動産賃貸事業	89,917	99,928
分譲事業	38,415	32,688
その他の事業	13,845	16,624
消去	△3,971	△4,963
合計	138,206	144,277

(注) 1. 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。

2. 「消去」は、各事業区分間において重複している内部営業収益、または振替高を指しております。

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（東京都千代田区）を保有するユーディーエックス特定目的会社の連結子会社化の影響、トレードピア淀屋橋（大阪府大阪市）等の新規取得物件の賃料収入、ならびにアーバンネット大手町ビル（東京都千代田区）や大手町ファーストスクエア（東京都千代田区）等の東京都心部を中心とした既存物件の賃料収入の増加等により、前期に対して増収増益となりました。

当社グループの保有するオフィスビル等の空室率につきましては、市場の平均空室率に対して低い水準で推移しているものの、東京都心5区では、平成20年3月末の0.5%から、当連結会計年度には2.8%と上昇しております。また、全国ベースでは、平成20年3月末の4.2%から、当連結会計年度末には3.1%となりました。

新規ビルの開発事業につきましては、（仮称）四条烏丸ビル（京都府京都市）、および大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト等が進行中であります。なお、大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業は平成21年4月1日に竣工いたしました。

将来の成長に向けては、新たな開発プロジェクトとしまして、東京都下水道局主催の芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用者公開募集において当社を代表企業とするグループが事業者として決定いたしました。

以上の結果、当連結会計年度における不動産賃貸事業の営業収益は99,928百万円（前期比10,011百万円増、11.1%増）、営業費用は64,367百万円（前期比475百万円増、0.7%増）、営業利益は35,560百万円（前期比9,535百万円増、36.6%増）となり、売上高営業利益率は、前連結会計年度の28.9%から、当連結会計年度は35.6%と改

善しました。

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、各数値については連結の数値を記載しております。

区分	摘要	平成20年3月期	平成21年3月期
オフィス・商業	収益	82,483 百万円	91,927 百万円
	貸付可能面積	1,146,353 m ² (うち、転貸 18,365 m ²)	1,154,905 m ² (うち、転貸 21,374 m ²)
住宅・その他	収益	7,434 百万円	8,000 百万円
収益合計		89,917 百万円	99,928 百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、3月31日現在の数値であります。

2. 転貸による貸付可能面積には、当社および連結子会社間の契約による転貸は含まれておりません。

また、当社グループの空室率の状況は以下のとおりであります。

区分	平成20年3月	平成20年6月	平成20年9月	平成20年12月	平成21年3月
都心5区	0.5%	1.1%	8.7%	3.1%	2.8%
全国	4.2%	2.3%	4.8%	3.2%	3.1%

(注) 1. 空室率は、3月31日現在の数値であります。

2. 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を指しております。

また、当社グループでは、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。

当連結会計年度のNOIにつきましては、全国では64,277百万円（前期比11,528百万円増、21.9%増）となりました。東京都心部ならびに東京都その他及び周辺都市部においては、主に連結子会社でありますユーディーエックス特定目的会社が保有する秋葉原UDXのNOIを対象に含めたこと、及び東京都心部における既存ビルの増収等により、41,038百万円（前期比10,892百万円増、36.1%増）となりました。地方都市部においては、前連結会計年度及び当連結会計年度に取得した新規物件の賃料収入の増等により、23,238百万円（前期比636百万円増、2.8%増）となりました。

当社グループ保有物件のNOIは以下のとおりであります。

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

「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20年3月期	平成21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	5,845	6,498
大手町ファーストスクエア	東京都千代田区	オフィス	4,902	4,994
NTT幕張ビル	千葉市美浜区	オフィス	2,371	2,349
グランパーク	東京都港区	オフィス	4,054	4,069
シーバンスN館	東京都港区	オフィス	2,933	3,182
東京オペラシティ	東京都新宿区	オフィス	1,845	1,862
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	オフィス	1,046	1,106
秋葉原UDX	東京都千代田区	オフィス	—	7,874
アーバンネット卸町ビル	仙台市若林区	オフィス	532	457
アーバンネット五橋ビル	仙台市青葉区	オフィス	236	233
城北ビル	名古屋市北区	その他	521	—
アーバンネットCSビル	名古屋市中区	オフィス	340	363
アーバンネット静岡ビル	静岡県静岡市	オフィス	293	338
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市	オフィス	404	423
アーバンネット上名古屋ビル	名古屋市西区	オフィス	108	107
アーバンネット伏見ビル	名古屋市中区	オフィス	429	457
アーバンネット名古屋ビル	名古屋市東区	オフィス	2,386	2,464
NTT大阪中央ビル	大阪市中央区	オフィス	411	410
アーバンエース北浜ビル	大阪市中央区	オフィス	399	427
アーバンエース肥後橋ビル	大阪市西区	オフィス	329	334
アーバンエース三宮ビル	神戸市中央区	オフィス	461	436
アーバンエース阿波座ビル	大阪市西区	オフィス	412	376
アーバンネット本町ビル	大阪市中央区	オフィス	379	376
トレードピア淀屋橋	大阪市中央区	オフィス	—	327
NTTクレド基町ビル	広島県中区	商業	3,732	3,785
NTTクレド白島ビル	広島県中区	オフィス	786	806
NTTクレド岡山ビル	岡山市北区	オフィス	564	467
NTT-Tビル	福岡市中央区	商業	2,160	2,220
NTT-KFビル	福岡市中央区	オフィス	326	324
アーバンネット博多ビル	福岡市博多区	オフィス	273	295
エムズ大通ビル	札幌市中央区	オフィス	396	415
エムズ南22条ビル	札幌市中央区	オフィス	122	119
アーバンネット札幌ビル	札幌市中央区	オフィス	767	771
その他の物件 計			12,971	15,595
合計			52,748	64,277

(注) 1. 城北ビル(名古屋市北区)は、平成20年9月に売却しております。

2. 秋葉原UDX(東京都千代田区)は、平成20年3月末に連結化した当社の連結子会社が保有する物件であります。

3. トレードピア淀屋橋(大阪市中央区)は平成20年11月に取得いたしました。

(ii) 地域別・用途別NOI

(単位：百万円)

エリア区分	平成20年3月期			平成21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	30,146	23,353	927	41,038	32,983	2,002
東京都その他及び 周辺都市部		5,865			6,052	
地方都市部	22,601	18,450	4,151	23,238	19,173	4,065
合計	52,748	47,669	5,078	64,277	58,209	6,068

(注) エリアの定義は以下のとおりであります。

- ・「東京都心部」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区の都心5区を指しております。
- ・「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、埼玉県、茨城県、群馬県及び栃木県を指しております。
- ・「地方都市部」とは、上記以外の地域を指しております。

② 分譲事業

当連結会計年度における分譲事業につきましては、豊かな暮らしの場の創造、そして、資産価値を保てる良質な住まいづくりを目指してマンションを中心とした分譲事業を展開いたしました。また当社ブランド「WELLITH(ウェリス)」の新たなブランドロゴマークを制定するなど、ブランドの確立にも取り組みました。

マンション分譲につきましては、主にウェリスシティ大森タワー(東京都大田区)、ウェリス駒込レジデンス(東京都豊島区)、ウェリス南船橋(千葉県船橋市)、ウェリスパーク茶屋ケ坂(愛知県名古屋市)、ウェリス高槻パークスクエア(大阪府高槻市)等の引渡しを行い、合計で563戸のマンションの引渡しを行いました。また、当連結会計年度には、新たにウェリス高輪(東京都港区)、メゾングランツ-ウェリス安東(静岡県静岡市)、ウェリス八尾本町(大阪府八尾市)等の販売を開始いたしました。戸建分譲につきましては、ザ・シーズンズ高槻(大阪府高槻市)の引渡しを行い、宅地分譲につきましてはウェリスパーク新宮 杜の宮(福岡県糟屋郡)の引渡しを行いました。

しかしながら、マンション分譲市況の低迷により販売が長期化したことから、営業収益が減少するとともに、「棚卸資産の評価に関する会計基準」適用による影響額7,932百万円が売上原価に含まれております。

以上の結果、当連結会計年度における分譲事業の営業収益は32,688百万円(前期比5,726百万円減、14.9%減)、営業費用は、38,706百万円(前期比6,884百万円増、21.6%増)、営業損失は6,018百万円(前期は6,593百万円の営業利益)となりました。

分譲事業における種類別・地域別の営業収益状況は以下のとおりであります。

区分		平成20年3月期		平成21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	212	12,299	342	14,731
	その他の地域	413	18,020	221	10,114
完成在庫		146	—	335	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	164	3,474	—	550
	その他の地域	164	3,331	387	7,291
完成在庫		2	—	91	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	376	15,773	342	15,281
	その他の地域	577	21,351	608	17,406
完成在庫		148	—	426	—
その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	1	1,289	—	—
完成在庫		—	—	—	—
総合計(収益)		—	38,415	—	32,688

(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、小数点以下は切捨てで表示しております。

2. 完成在庫は各期末の数値であります。マンションの完成在庫には、契約済み引渡しの物件が、平成20年3月期は21戸、平成21年3月期は39戸含まれております。

3. 平成20年3月期における宅地分譲等の引渡数のうち、2件(362百万円)は土地の一括売却によるものであります。また、平成21年3月期の首都圏における宅地分譲等の収益(550百万円)は共同事業者への土地売却であるため、引渡数に算入しておりません。また、その他の地域における引渡数のうち1件(19百万円)は土地の一括売却によるものであります。なお、平成21年3月期の宅地分譲等における完成在庫には、契約済み未引渡しの物件が、72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ております。

5. 平成20年3月期における「その他」は、ホテルの一棟売却によるものであります。

③ その他の事業

連結会計年度におけるその他の事業の営業収益は16,624百万円(前年同期比2,778百万円増、20.1%増)、営業費用は15,123百万円(前年同期比2,251百万円増、17.5%増)、営業利益は1,500百万円(前年同期比526百万円増、54.0%増)となりました。

[通期の業績見通し]

平成22年3月期の業績見通しにつきましては、営業収益1,510億円、営業利益285億円、経常利益215億円、当期純利益120億円を見込んでおります。また、新たな物件の取得・開発やリニューアル投資等のため、約400億円の投資等を計画しております。

なお、平成22年3月期の事業セグメントの見通しは以下のとおりであります。

① 不動産賃貸事業

賃貸オフィス市場では、景気の急速な悪化に伴い企業収益が大幅に減少するなか、業績の先行き懸念からオフィス需要の減速傾向が強まり、東京都心5区の平均空室率は6%台に上昇しており、また、平均賃料も首都圏を中心に下落傾向にあり、テナントからの賃料値下げ圧力も顕在化しております。

当社としましては、テナント営業活動の更なる強化やリニューアルによる既存ビルの価値向上に取り組むことにより、安定的な収益の確保に努めてまいります。

また、既に取得した開発用地を着実に開発することにより、引き続き事業拡大を目指しております。

② 分譲事業

マンション分譲市況は、景気の急速な悪化に伴う雇用不安等により、消費者心理の冷え込みが強まり、マンション販売が長期化し販売在庫の増加が続くなか、販売戸数は首都圏においてピーク時に比べ半減するなど大幅に悪化しております。また、エリアや商品企画などによる消費による選別が更に強まり、物件によっては販売が長期化するなどマンション市況の回復への道筋は未だ見えない環境にあります。

当社としましては、引き続き販売強化を図り、たな卸資産の削減に向け取り組むことにより、収支の改善に努めてまいります。

なお、用地仕入れに当たりましては、市場動向の変化を見つつ仕入物件を厳選するとともに、商品企画の充実を図ることにより事業の収益性確保に向け取り組んでまいります。

③ その他事業

不動産賃貸事業に関連したテナントの要望によるオフィスの模様替え工事など、グループ子会社を中心とした既存その他事業の拡大に加え、ファンドビジネスとアセットソリューションの推進、新規事業の拡大、国際事業の推進による新たな成長分野の開拓にも積極的に取り組んでまいります。

平成22年3月期の連結業績予想は以下のとおりであります。

平成22年3月期 連結業績の見通し

(単位：百万円)

項目	平成21年3月期 (実績)	平成22年3月期 (見通し)	増減額	増減率(%)
営業収益	144,277	151,000	6,722	4.7
営業利益	25,244	28,500	3,255	12.9
経常利益	19,504	21,500	1,995	10.2
当期純利益	15,989	12,000	△3,989	△25.0

平成22年3月期 連結セグメント業績の見通し

(単位：百万円)

項目	平成21年3月期 (実績)	平成22年3月期 (見通し)	増減額	増減率(%)
営業収益	144,277	151,000	6,722	4.7
不動産賃貸事業	99,928	100,700	771	0.8
分譲事業	32,688	41,100	8,411	25.7
その他事業	16,624	14,400	△2,224	△13.4
消去	△4,963	△5,200	—	—
営業利益	25,244	28,500	3,255	12.9
不動産賃貸事業	35,560	33,400	△2,160	△6.1
分譲事業	△6,018	700	6,718	—
その他事業	1,500	1,000	△500	△33.3
消去または全社	△5,798	△6,600	—	—

注) 本項における将来に関する事項は、発表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。

(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、および資本は前連結会計年度末に比べ増加いたしました。

(資産の状況)

資産の部は936,650百万円(前期末比36,325百万円増)となりました。

流動資産は148,447百万円(前期末比1,589百万円減)となりました。

固定資産は788,202百万円(前期末比37,914百万円増)となりました。これは主に、トレードピア淀屋橋の取得や千代田区内神田における土地取得等の積極的な投資に伴う土地の増加(45,437百万円)や減価償却等による建物及び構築物の減少(18,384百万円)等に伴う、有形固定資産の増加35,756百万円等によるものであります。

(負債の状況)

負債の部は753,056百万円(前期末比30,700百万円増)となりました。

流動負債は116,772百万円(前期末比10,634百万円減)となりました。これは主に、短期借入金の増加25,798百万円等に対して、営業未払金の減少19,086百万円、未払法人税等の減少6,827百万円、1年内償還予定の社債の減少6,502百万円、1年内返済予定の長期借入金の減少3,211百万円等があったことによるものであります。

固定負債は636,284百万円(前期末比41,335百万円増)となりました。これは主に、長期借入金の増加34,520百万円、社債の増加18,621百万円等によるものであります。

なお、当連結会計年度末における有利子負債は、521,070百万円(前期末比69,221百万円増)となりました。

(純資産の状況)

純資産の部は183,593百万円(前期末比5,624百万円増)となりました。これは主に、当期純利益15,989百万円や配当金の支払4,278百万円による利益剰余金の増加11,711百万円、ユーディーエックス特定目的会社の優先出資の追加取得等に伴う少数株主持分の減少6,129百万円等によるものであります。

(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	900,325	936,650	36,325
負債の部	722,356	753,056	30,700
純資産の部	177,969	183,593	5,624
(再掲)少数株主持分	41,573	35,443	△6,129

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6,409百万円減少し、8,691百万円となりました。なお、当連結会計年度末におけるフリー・キャッシュ・フローは前期より2,703百万円増加し、69,488百万円のマイナスとなりました。

(注)フリー・キャッシュ・フローの算定式は以下のとおりであります。

$$\text{「フリー・キャッシュ・フロー」} = \text{（営業活動によるキャッシュ・フロー）} + \text{（投資活動によるキャッシュ・フロー）}$$

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下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、前期より17,792百万円減少し、12,091百万円の減少となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益27,393百万円、減価償却費25,762百万円等の資金の増加に対し、たな卸資産の増加12,822百万円、仕入債務の減少19,086百万円、法人税等の支払い13,363百万円、受入敷金保証金の減少8,586百万円等による資金の減少、及び資産の組換えを実施したことに伴う固定資産売却益12,037百万円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)

投資活動によるキャッシュ・フローは、前期より20,495百万円増加し、57,397百万円の減少となりました。これは主に、将来の成長に向けた開発用地や収益物件等の有形固定資産の取得66,225百万円等による資金の減少に対し、財務の健全性に配慮して資産の組換えを実施したことに伴う有形固定資産の売却19,629百万円等による資金の増加があったこと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)

財務活動によるキャッシュ・フローは、前期より21,959百万円減少し、63,079百万円の増加となりました。これは主に、運転資金や投資等の資金需要に伴い、長期借入による収入76,500百万円、短期借入金の増加25,798百万円、社債償還及び借入金返済、並びに投資等のための社債の発行による収入23,664百万円等による資金の増加があったことに対して、長期借入金の返済45,190百万円、社債の償還11,611百万円、配当金の支払い4,278百万円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。

(単位：百万円)

項目	平成17年 3月期	平成18年 3月期	平成19年 3月期	平成20年 3月期	平成21年 3月期
営業活動による キャッシュ・フロー	24,572	22,243	△5,076	5,700	△12,091
投資活動による キャッシュ・フロー	△27,812	△45,157	△32,995	△77,893	△57,397
財務活動による キャッシュ・フロー	7,081	32,214	20,823	85,038	63,079

③ 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	平成19年 3月期	平成20年 3月期	平成21年 3月期
自己資本比率 (%)	22.7	21.3	21.5	15.1	15.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	67.8	123.5	156.1	52.3	27.7
債務償還年数 (年)	9.4	12.0	—	79.3	—
インタレスト・カバレッジ・ レシオ (倍)	6.5	6.9	—	1.2	—

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負債（リース債務を除く）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19年3月期及び平成21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を努めるとともに、将来の企業価値向上を図るための必要な原資として内部留保の充実を図ることを基本方針としております。また、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、平成21年3月期の1株あたり年間配当金1,200円を予定しております。また、平成22年3月期につきましても、当期と同じく1株あたり年間配当金1,200円を予定しております。

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、当社グループ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。また、これらの事業等のリスクにつきましては、当社グループのリスク管理関連規程等に基づき、管理しております。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。

I. 一般リスク

① 不動産賃貸事業に関するリスクについて

当社グループは、当連結会計年度における連結営業収益の67%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ることから、中長期的な景気動向を想定し、賃料下落や空室率上昇に対する対応策を検討しております。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、分譲事業における販売の長期化に伴う収益の減少や、たな卸資産の増加などが生じ、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

③ 資産価格の下落について

当社グループでは、事業用不動産の減損会計については「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（平成14年8月9日 企業会計審議会）に基づき、平成18年3月期から適用しております。また、平成21年3月期より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（平成18年7月5日）を適用しております。今後の不動産市況の悪化等により事業用不動産に対する減損処理、および分譲事業用のたな卸資産に対する評価減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。

また、当社グループは投資有価証券等の固定資産を保有しておりますが、今後の経済情勢等の変化等により当社グループが保有する資産の価値が下落した場合には、評価損の発生により当社グループの業績に影響が生じる可能性があります。

④ 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521,070百万円は、そのほとん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（ペイオフを含む）、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。

項目	平成20年3月期	平成21年3月期
総資産額（百万円）	900,325	936,650
有利子負債額（百万円）	451,849	521,070
有利子負債額／総資産額（%）	50.2	55.6
営業収益（百万円）	138,206	144,277
支払利息（百万円）	5,036	7,780
支払利息／営業収益（%）	3.6	5.4

⑤ 営業活動によるキャッシュ・フローについて

当社グループは分譲事業の拡大に伴う用地仕入れのため、たな卸資産が増加傾向にあります。そのため、営業活動によるキャッシュ・フローは、用地仕入れの影響により変動しやすい状況にあります。

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益27,393百万円、減価償却費25,762百万円等の資金の増加に対し、たな卸資産の増加12,822百万円、仕入債務の減少19,086百万円、法人税等の支払い13,363百万円、受入敷金保証金の減少8,586百万円等による資金の減少、及び資産の組換えを実施したことに伴う固定資産売却益12,037百万円があったことにより、12,091百万円（前期比17,792百万円減）のマイナスとなりました。今後も、たな卸資産の増加等により、将来の営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなる可能性があります。

⑥ 不動産関連法規およびその他の法規の制改定に関するリスクについて

当社グループは、不動産関連法規およびその他の法規の規制を受けており、今後、これらの法規が制改定された場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 取引先の選定及び与信リスクについて

取引先の選定にあたっては事前の与信調査を可能な範囲で行っていますが、通常予測し得ない何らかの事情により取引先の与信が低下したことにより、債権回収の不調等による経済的損失が発生した場合、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、建設工事等の発注先の選定にあたっては、取引先の業務執行に伴う不祥事、トラブル、経営不振等により当社グループの経済的損失の発生及び社会的信用の低下につながり、業績に影響を及ぼす可能性があります。これらに対しては、取引先を選定するための社内委員会を設置し、取引先の信用及び工事完成能力等を調査するとともに、予め品質や納期等の基準を満たさない、または、事件、事故等を起こした場合の契約解除基準を設けることにより、事前の予防とリスク回避に努めております。

⑧ 売買・工事請負契約に関するリスクについて

売買契約や工事請負契約などの契約については、契約書類の未整備や契約書の条項の不備などによる経済的損失の発生や損害賠償責任の発生及び社会的信用の低下などが当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。これに対しては、契約マニュアルの整備・充実を図るとともに、契約締結にあたっては、契約審査用チェックシート等を用いて、主管組織及び法務部門等による契約書等の事前チェックを実施することにより、事前のリスクの予防・回避に努めています。

II. 事業リスク

① 開発案件の投資判断に関するリスクについて

当社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を推進しております。その投資判断にあたっては、対象不動産に対する法令・権利・立地条件・市場調査等の確認を行ったうえで、建築計画、事業収支計画を策定し、事業性判断を行うための社内会議を経て、取締役会等で意思決定しており、新規開発案件の投資判断の誤りによる経済的損失の発生及び社会的信用の低下することのないよう努めております。しかしながら、景気動向や不動産市場における需要の悪化等により投資の採算性が低下し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

② ビル管理業務等における建物の毀損・劣化に関するリスクについて

当社グループの保有している賃貸用建物については、定期的な点検や保守等を実施しておりますが、建物の毀損・劣化及びそれを原因とする劣化や設備の故障等による事故等が発生した場合には、建物の毀損・劣化及びそれを原因とする事故等によるクレームの発生、損害賠償責任の発生、社会的信用の低下、リニューアル・建て替え等に伴う経済的負担の増加などにつながり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ ビル管理業務等における大規模災害等への対応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、滅失又は劣化する等の被害が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性が生じます。これら大規模災害等に対しては、想定される災害の特定、テナントや建物運営への影響、緊急連絡体制、災害に応じた応急措置等により、大規模災害等を想定し予め策定した事業継続計画（BCP）を推進し、被害の拡大を防ぎ、経済的損失を最小限に抑えるよう努めております。

Ⅲ. NTT及びそのグループ会社との関係について

① 親会社等の企業グループにおける位置付け

当社は、NTTグループにおける唯一の総合不動産会社であり、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。

なお、NTTの平成21年3月末における持株比率は67.3%であり、同社は当社に対する会社法上の多数株主としての権利を有しております。

② 親会社等との取引関係

当社はNTTとの間で、相互の自主・自律性を尊重しつつ、NTTグループ全体の利益の最大化を通じてNTTグループ各社の利益を最大化することを目的としたグループ経営運営に関わる契約を締結し、それに基づきグループ経営運営費の支払を行っております。これにより、当社は各種の助言、NTTブランドの使用、グループ広報の実施等の役務及び便益の包括的な提供を受けており、とりわけNTTグループの一員としてNTTブランドを使用することは、当社の信用力や信頼性の向上につながり、事業遂行上のメリットになるものと考えております。

その他、当社は、NTTグループ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、近隣相場や市場価格を参考に双方協議の上決定しております。また当社は、NTTグループから主に分譲事業用地として土地を取得しておりますが、取得価格は、一般市場からの土地取得と同様、事業採算性等を勘案し、双方協議の上決定しております。

なお、不動産賃貸事業におけるNTTグループとの取引状況は以下のとおりであります。

<不動産賃貸事業（単体）におけるNTTグループとの取引>

項目	平成20年3月期	平成21年3月期
不動産賃貸事業収益（百万円）	89,380	91,744
NTTグループからの収益（百万円）	25,144	30,186
NTTグループからの収益／不動産賃貸事業（%）	28.1	32.9

（役員の兼務状況）

役職	氏名	親会社等又はそのグループ企業の役職	就任理由
取締役	伊藤 正三	日本電信電話株式会社 経営企画部門 担当部長	幅広い経営的視点を取り入れるため当社から就任を依頼
監査役	前川 俊夫	日本電信電話株式会社 総務部門 内部統制室 担当部長	

（注）1. 当社の取締役16名、監査役4名のうち、親会社との役職を兼任している役員は当該2名のみであります。

③ 親会社等からの独立性確保の状況

当社は、NTTグループの中で不動産事業を全国規模で行う企業として、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。前①から②に記載のとおり、親会社からの一定の独立性は確保されているものと考えております。

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12社及び持分法適用関連会社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。

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

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

(1) 不動産賃貸事業

当社グループは、開発・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。

ユーディーエックス特定目的会社は、開発・保有している秋葉原UDXの不動産賃貸事業を行っております。

(2) 分譲事業

当社は、マンション分譲事業を中心として住宅分譲事業を行っております。

マンション分譲事業においては、当社のマンションブランドである「WELLITH（ウェリス）」シリーズを初めとする事業展開を行っています。なお、宅地分譲等の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(株)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(株)は、西日本エリアにおいて、テナントの要望による賃貸ビルの工事を行っております。また、建物管理・運営等のPM業務も実施しております。

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

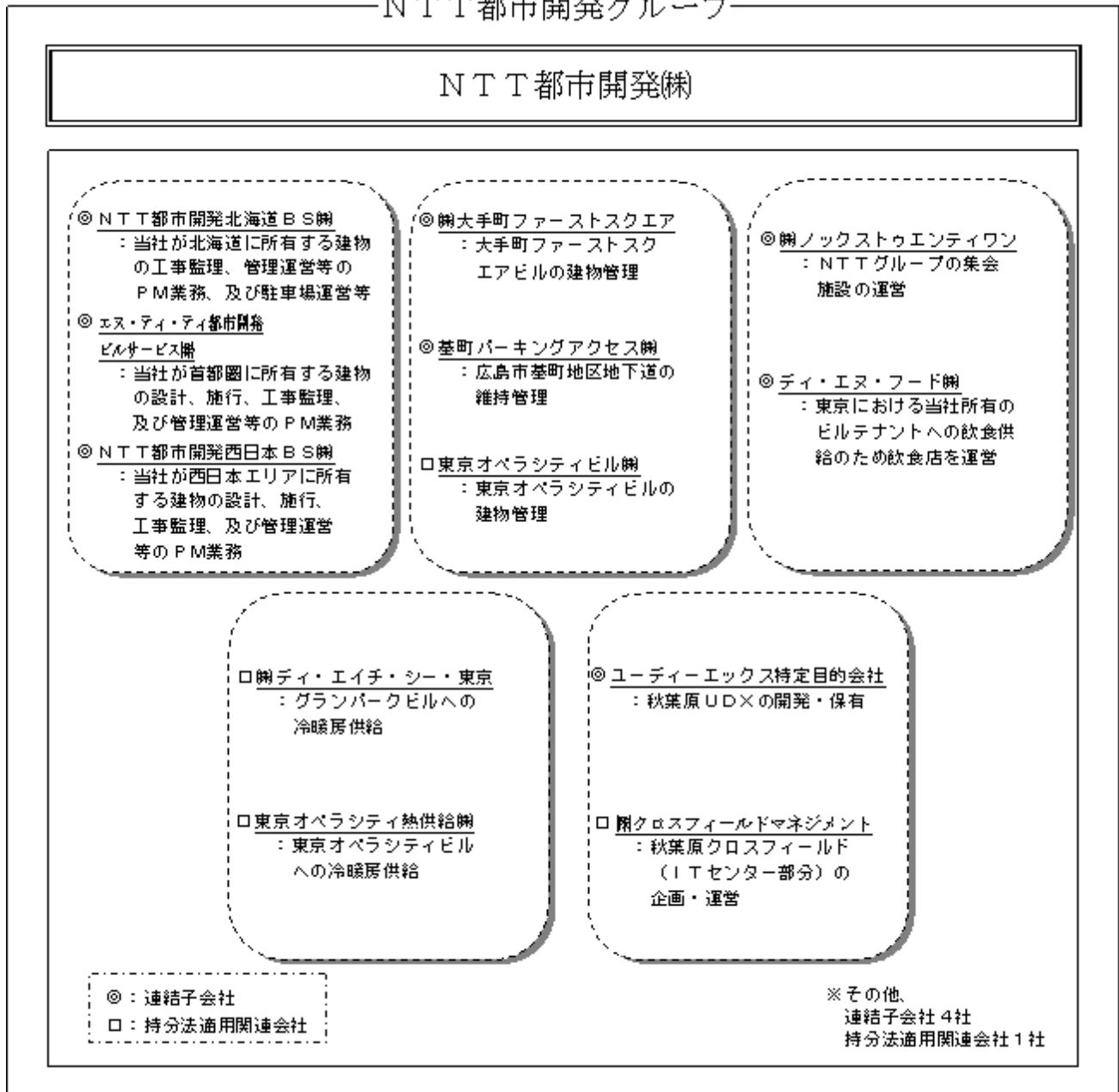
(株)大手町ファーストスクエアは、当社が保有する大手町ファーストスクエアビルの建物管理を行っております。

その他、飲食施設の運営等については、ディ・エヌ・フード(株)及び(株)ノックストウエンティワンが行っております。

[事業系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。

— N T T 都市開発グループ —



関係会社の状況

(平成21年3月末現在)

親会社

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
日本電信電話(株)	東京都千代田区	937,950	基盤的研究 開発 グループ経 営運営	被所有 67.3	グループ経営運営の役務に係る取引 及び当社の保有する不動産の賃貸 役員の兼任：一名

連結子会社

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
NTT都市開発北海 道BS(株)	札幌市中央区	50	不動産賃貸 その他	所有 100.0	当社が北海道に所有する建物の工事 監理、管理運営等のPM業務、及び 駐車場運営等 役員の兼任：3名
(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：1名
エヌ・ティ・ティ都 市開発ビルサービス (株)	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、施行、工事監理、及び管理運営 等のPM業務 役員の兼任：3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：3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：4名
NTT都市開発西日 本BS(株)	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、施行、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(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
合同会社NU-4を 営業者とする匿名組 合	東京都中央区	2,037	不動産賃貸	100.0	不動産投資における投資ビークル
UDファンド第2特 定目的会社	東京都中央区	249	不動産賃貸	100.0	仙台市青葉区二日町1-7の開発 役員の兼任：一名
ユーディーエックス 特定目的会社	東京都中央区	14,100	不動産賃貸	66.0	秋葉原UDXの開発・保有 役員の兼任：一名
UDファンド第3特 定目的会社	東京都中央区	350	分譲	100.0	姫路市増位新町1-19-2他2件の開発 役員の兼任：一名
長崎新戸町ニュータウ ン開発特定目的会社	東京都港区	429	分譲	46.6	長崎新戸町ニュータウンの開発 役員の兼任：一名

持分法適用関連会社

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
東京オペラシティビ ル(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
(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：2名
(株)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. ユーディーエックス特定目的会社は特定子会社に該当いたします。
3. 連結子会社であった合同会社NU-3を営業者とする匿名組合は、匿名組合の出資の払戻しにより、当連結会計年度末において連結子会社から除外しております。

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

世界的な金融危機が日本の実体経済にも深刻な影響を及ぼしており、景気は急速に悪化しております。

不動産市場におきましては、マンション分譲市場の低迷に加えて、賃貸オフィス市場におきましても、これまで堅調であった東京都心部におけるオフィスピルの平均空室率に上昇傾向が顕著となるなど、先行きは更に厳しい状況になるものと想定しております。

このような事業環境の中、当社グループは、平成19年11月に策定しました「NTT都市開発グループ中期経営計画2010」に基づき、事業の持続的な成長に向け、具体的に以下のとおり取り組んでおります。

①コア事業である不動産賃貸事業、分譲事業の更なる発展および成長

不動産賃貸事業につきましては、テナント営業活動の更なる強化やリニューアルによる既存ビルの価値向上に取り組むことにより、景気の悪化に伴う収益の下振れリスクを抑えてまいります。また、将来の事業拡大に向けては、東京都心部および関西の主要都市における開発プロジェクトを引き続き推進するとともに、平成21年4月に「商業事業推進部」を新設するなど、商業事業の取り組みを積極的に展開し、商業施設を通じた一層魅力的な街づくりに貢献してまいります。

分譲事業につきましては、市場全体としましては、景気の先行き不安がある中での消費者心理回復には時間がかかる見込みですが、一部では低金利、税制優遇等を背景にモデルルーム等への来場者数も回復の兆しがあるなど、住宅購入への関心は徐々に高まっております。このような環境を踏まえまして、販売強化による完成在庫の解消と用地仕入れの厳選、商品企画の充実により事業の安定的成長を目指すとともに、当社ブランド「WELLITH(ウェリス)」の価値向上を図ってまいります。

②新たな成長分野の開拓

当社グループは、新たな成長分野の開拓の柱のひとつとしまして、不動産ファンドの積極的な活用を図っており、平成21年3月には新たに資産規模約290億円の「NU-5ファンド」の運用を開始いたしました。金融危機の深刻化や信用収縮により不動産投資に対する需要の低迷が続いておりますが、当社グループは、安定運用型ファンドを目指し、着実な事業の拡大を図ってまいります。

③長期安定成長に寄与する経営基盤の強化

当社グループは、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を推進しているところですが、財務面では、新規投資に伴う有利子負債の増加や金利負担の増加といった課題が生じております。このため、資産の組換えによる資金調達も行っていくことにより、財務の健全性の維持および強化に努めてまいります。

また、引き続き、株主重視経営に努めるとともに、経営の透明性確保と内部統制の強化、CSR経営基盤の確立、ヒューマンリソースの充実に努めビジネス基盤を強化してまいります。

以上のような活動を展開し、NTT都市開発グループは、引き続きコア事業の発展、成長を目指すとともに、新たな成分野の開拓にも積極的に取り組み、企業価値の向上に努めることにより、「NTT都市開発グループ中期経営計画2010」（平成19年11月策定）に掲げた平成22年度（2010年度）の財務目標である営業収益1,800億円、営業利益360億円、経常利益305億円、営業利益率20.0%の達成を目指してまいります。

※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、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。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 9,577	※2 8,954
受取手形及び営業未収入金	※2 6,009	※2 5,167
たな卸資産	※2 122,660	—
販売用不動産	—	11,133
仕掛販売用不動産	—	※2, ※4, ※5 116,527
未成工事支出金	—	109
貯蔵品	—	33
商品	—	0
原材料	—	26
リース投資資産	—	488
繰延税金資産	1,172	1,411
その他	※2 10,617	※2 4,596
貸倒引当金	△0	△1
流動資産合計	150,037	148,447
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 690,561	※2 682,795
減価償却累計額	△321,408	△332,027
建物及び構築物 (純額)	369,152	350,767
機械装置及び運搬具	13,798	13,731
減価償却累計額	△10,726	△11,116
機械装置及び運搬具 (純額)	3,072	2,614
土地	※2 333,183	※2, ※5, ※4 378,620
リース資産	870	838
減価償却累計額	△540	△597
リース資産 (純額)	330	241
建設仮勘定	246	9,359
その他	※2 13,702	※2 13,602
減価償却累計額	△10,317	△10,079
その他 (純額)	3,384	3,523
有形固定資産合計	709,370	745,127
無形固定資産	※2 1,817	※2 3,338
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 14,637	※1 16,391
長期前払費用	※2 19,630	※2 18,920
繰延税金資産	97	50
その他	4,739	4,379
貸倒引当金	△5	△3

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
投資その他の資産合計	39,099	39,737
固定資産合計	750,287	788,202
資産合計	900,325	936,650
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	28,139	9,052
短期借入金	—	25,798
リース債務	195	179
1年内返済予定の長期借入金	※2 45,190	※2 41,979
1年内償還予定の社債	※2 11,611	※2 5,109
コマーシャル・ペーパー	10,000	9,994
未払法人税等	7,439	611
瑕疵担保損失引当金	—	143
その他	24,830	23,902
流動負債合計	127,406	116,772
固定負債		
社債	※2 88,563	※2 107,185
長期借入金	※2 296,482	※2 331,003
リース債務	364	257
繰延税金負債	56,973	60,403
退職給付引当金	4,984	5,255
役員退職慰労引当金	45	67
受入敷金保証金	108,792	97,857
負ののれん	38,530	※3 34,032
瑕疵担保損失引当金	—	60
その他	212	160
固定負債合計	594,949	636,284
負債合計	722,356	753,056
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	34,109	34,109
利益剰余金	53,392	65,103
株主資本合計	136,262	147,973
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	133	176
評価・換算差額等合計	133	176
少数株主持分	41,573	35,443
純資産合計	177,969	183,593
負債純資産合計	900,325	936,650

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業収益	138,206	144,277
営業原価	96,042	104,259
営業総利益	42,163	40,017
販売費及び一般管理費	※1 13,445	※1 14,773
営業利益	28,718	25,244
営業外収益		
受取利息	13	83
受取配当金	31	46
受取分担金	112	92
固定資産受贈益	67	33
負ののれん償却額	—	1,926
持分法による投資利益	2,245	66
その他	331	124
営業外収益合計	2,801	2,373
営業外費用		
支払利息	5,036	7,780
その他	287	332
営業外費用合計	5,323	8,113
経常利益	26,196	19,504
特別利益		
固定資産売却益	※2 79	※2 12,037
厚生年金基金代行返上益	664	—
特別利益合計	743	12,037
特別損失		
固定資産売却損	※3 5	※3 1,136
固定資産除却損	※4 1,724	※4 1,892
減損損失	—	※5 457
リース会計基準の適用に伴う影響額	171	—
固定資産臨時償却費	—	479
その他	27	181
特別損失合計	1,929	4,147
税金等調整前当期純利益	25,010	27,393
法人税、住民税及び事業税	11,600	6,547
法人税等調整額	△1,348	3,208
法人税等合計	10,252	9,755
少数株主利益	0	1,648
当期純利益	14,758	15,989

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	48,760	48,760
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	48,760	48,760
資本剰余金		
前期末残高	34,109	34,109
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	34,109	34,109
利益剰余金		
前期末残高	41,925	53,392
当期変動額		
剰余金の配当	△1,645	△2,303
中間配当	△1,645	△1,974
当期純利益	14,758	15,989
当期変動額合計	11,466	11,711
当期末残高	53,392	65,103
株主資本合計		
前期末残高	124,795	136,262
当期変動額		
剰余金の配当	△1,645	△2,303
中間配当	△1,645	△1,974
当期純利益	14,758	15,989
当期変動額合計	11,466	11,711
当期末残高	136,262	147,973
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	296	133
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△162	43
当期変動額合計	△162	43
当期末残高	133	176
評価・換算差額等合計		
前期末残高	296	133
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△162	43
当期変動額合計	△162	43
当期末残高	133	176

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
少数株主持分		
前期末残高	77	41,573
当期変動額		
連結子会社の増加による少数株主持分の増減	41,494	229
優先出資証券の追加取得による少数株主持分の減	—	△6,213
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1	△145
当期変動額合計	41,495	△6,129
当期末残高	41,573	35,443
純資産合計		
前期末残高	125,169	177,969
当期変動額		
剰余金の配当	△1,645	△2,303
中間配当	△1,645	△1,974
当期純利益	14,758	15,989
連結子会社の増加による少数株主持分の増減	41,494	229
優先出資証券の追加取得による少数株主持分の減	—	△6,213
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△161	△102
当期変動額合計	52,799	5,624
当期末残高	177,969	183,593

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
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	25,010	27,393
減価償却費	23,246	25,762
負ののれん償却額	—	△1,926
減損損失	—	457
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2	△0
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△246	271
受取利息及び受取配当金	△44	△129
支払利息	5,036	7,780
持分法による投資損益 (△は益)	△2,245	△66
固定資産売却益	△79	△12,037
固定資産除却損	1,724	1,892
固定資産売却損	5	1,136
リース投資資産の増減額 (△は増加)	—	△488
リース会計基準変更に伴う影響額	171	—
売上債権の増減額 (△は増加)	262	842
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△39,933	△12,822
仕入債務の増減額 (△は減少)	6,425	△19,086
受入敷金保証金の増減額 (減少：△)	△483	△8,586
その他	△2,118	△1,526
小計	16,729	8,864
利息及び配当金の受取額	2,172	166
利息の支払額	△4,942	△7,758
法人税等の支払額	△8,257	△13,363
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,700	△12,091
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	△74,892	△66,225
有形固定資産の売却による収入	5,753	19,629
投資有価証券の取得による支出	△214	△952
投資有価証券の払戻による収入	2,372	—
連結範囲の変更を伴う関係会社有価証券の取得による支出	※2 △10,810	—
優先出資証券の追加取得による支出	—	△8,784
その他	△101	△1,064
投資活動によるキャッシュ・フロー	△77,893	△57,397

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
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 (△は減少)	△7,842	25,798
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	10,000	△5
長期借入れによる収入	125,000	76,500
長期借入金の返済による支出	△26,261	△45,190
社債の発行による収入	—	23,664
社債の償還による支出	△12,300	△11,611
長期未払金の返済	△60	△21
配当金の支払額	△3,290	△4,278
少数株主への配当金の支払額	—	△1,794
その他	△206	18
財務活動によるキャッシュ・フロー	85,038	63,079
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	12,846	△6,409
現金及び現金同等物の期首残高	2,255	※1 15,101
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,101	※1 8,691

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況
該当事項はありません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 11社 全ての子会社を連結しております。 連結子会社名 NTT都市開発北海道BS(株) (株)大手町ファーストスクエア 基町パーキングアクセス(株) (株)ノックストウエンティワン 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) NTT都市開発西日本BS(株) 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 UDファンド第2特定目的会社 ユーディーエックス特定目的会社</p> <p>なお、優先出資証券の取得等によりUD ファンド第2特定目的会社については、当 連結会計年度より、ユーディーエックス特 定目的会社については、当連結会計年度末 より連結子会社を含めております。 UDファンド特定目的会社は清算終了に 伴い連結子会社の範囲から除外してありま す。</p>	<p>連結子会社の数 12社 全ての子会社を連結しております。 連結子会社名 NTT都市開発北海道BS(株) (株)大手町ファーストスクエア 基町パーキングアクセス(株) (株)ノックストウエンティワン 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) NTT都市開発西日本BS(株) 合同会社NU-4を営業者とする匿名 組合 UDファンド第2特定目的会社 ユーディーエックス特定目的会社 UDファンド第3特定目的会社 長崎新戸町ニュータウン開発特定目的 会社</p> <p>なお、優先出資証券の取得等によりUD ファンド第3特定目的会社、長崎新戸町ニ ュータウン開発特定目的会社を、当連結会 計年度より連結子会社を含めております。 合同会社NU-3を営業者とする匿名組 合は匿名組合出資の払戻しにより当連結会 計年度末において連結子会社の範囲から除 外してあります。</p>
2. 持分法の適用に関する事 項	<p>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・エイチ・シー・東京 東京オペラシティ熱供給(株) (株)クロスフィールドマネジメント (株)晴海四丁目まちづくり企画</p> <p>なお、ユーディーエックス特定目的会社 については、新たに優先出資証券を追加取 得したことから、当連結会計年度末より持 分法適用関連会社から連結子会社を含めて おります。</p>	<p>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・エイチ・シー・東京 東京オペラシティ熱供給(株) (株)クロスフィールドマネジメント (株)晴海四丁目まちづくり企画</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>UDファンド第2特定目的会社の決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当た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。</p> <p>また、合同会社NU-3を営業者とする匿名組合及び合同会社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た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。</p> <p>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。</p>	<p>UDファンド第2特定目的会社の決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当た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。</p> <p>また、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、UDファンド第3特定目的会社の決算日は9月30日あります。連結財務諸表の作成に当た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。</p> <p>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。</p>
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しております。</p> <p>その他有価証券</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>② デリバティブ 原則として時価法を採用しております。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>② デリバティブ 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)				
	<p>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。</p> <hr/> <p>(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（リース資産を除く） 主として定率法を採用しております。</p> <p>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（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。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>15年～50年</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>5年～17年</td> </tr> </table> <p>(会計処理の変更)</p> <p>当連結会計年度より、法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法により減価償却費を計上しております。</p> <p>これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ90百万円減少しております。</p> <p>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。</p>	建物及び構築物	15年～50年	機械装置及び運搬具	5年～17年	<p>③ たな卸資産 販売用不動産、仕掛販売用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（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。</p> <p>(会計処理の変更)</p> <p>当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号平成18年7月5日）が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。</p> <p>これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前純利益は、7,932百万円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響額は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(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（リース資産を除く） 同左</p> <hr/>
建物及び構築物	15年～50年					
機械装置及び運搬具	5年～17年					

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(追加情報)</p> <p>当連結会計年度より、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>これにより営業利益、経常利益及び、税金等調整前当期純利益は、304百万円減少しております。</p> <p>② 無形固定資産（リース資産を除く） 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。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>④ リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>② 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>③ 長期前払費用 同左</p> <p>④ リース資産 同左</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 退職給付引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(追加情報)</p> <p>当社及び一部の連結子会社において、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について、平成15年9月1日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受け、平成19年7月1日に過去分返上の認可を受けて、平成20年2月26日に国に返還額(最低責任準備金)の納付を行いました。</p> <p>これに伴い、厚生年金基金の代行返上に伴う利益664百万円を特別利益に計上しております。</p> <p>③ 役員退職慰労引当金 一部の連結子会社は、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。 当社については、平成19年6月に役員退職慰労金制度を廃止しており、平成19年7月以降対応分については引当金計上を行っておりません。</p> <p>④ _____</p> <p>(4) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によりしております。 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。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 — 金利スワップ ヘッジ対象 — 借入金</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>_____</p> <p>③ 役員退職慰労引当金 一部の連結子会社は、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。</p> <p>④ 瑕疵担保損失引当金 不動産売却取引に係る瑕疵担保等の費用に備えるため、将来の見積り補償額を計上しております。</p> <p>(4) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 — 同左 ヘッジ対象 — 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	(5)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 ① 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)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 ① 消費税等の会計処理について 同左
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。	同左
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	_____	負ののれんについては、20年間の定額法により償却を行っております。
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

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

<p>前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>会計処理方法の変更 (リース取引に関する会計基準)</p> <p>「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))が平成19年4月1日以後開始する連結会計年度から適用することができることになったことに伴い、当連結会計年度より、同会計基準及び同適用指針を適用しております。</p> <p>これにより営業利益及び経常利益に与える影響は軽微であります。税金等調整前当期純利益は、171百万円減少しております。</p> <p>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。</p> <p>また、中間連結財務諸表については、改正前の「リース取引に関する会計基準」により作成しております。</p>	<p>_____</p>

連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																																																																				
<p>※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">1,362百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">1,362百万円</td> </tr> </table> <p>※2 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) 担保資産及び担保付債務</p> <p>① 担保に供している資産及びその金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">13,172百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">121,170百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">13,189百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">147,532百万円</td> </tr> </table> <p>② 担保に係る債務の金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,073百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">31,689百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">41,762百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 責任財産限定型債務に対する担保資産及び担保付債務</p> <p>① 担保に供している資産及びその金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金・預金(3ヶ月以内)</td> <td style="text-align: right;">5,308百万円</td> </tr> <tr> <td>その他流動資産</td> <td style="text-align: right;">237百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">58,577百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">171,400百万円</td> </tr> <tr> <td>その他有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">122百万円</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>長期前払費用</td> <td style="text-align: right;">369百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">236,019百万円</td> </tr> </table> <p>② 担保に係る債務の金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内償還予定の社債</td> <td style="text-align: right;">1,611百万円</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">68,570百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">70,182百万円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 20px;">本債務は、ユーディーエックス特定目的会社に係るものであり、債務の支払は上記の担保資産を含む同社の保有資産の範囲内に限定されております。</p>	投資有価証券(株式)	1,362百万円	計	1,362百万円	たな卸資産	13,172百万円	建物及び構築物	121,170百万円	土地	13,189百万円	計	147,532百万円	1年以内返済予定の長期借入金	10,073百万円	長期借入金	31,689百万円	計	41,762百万円	現金・預金(3ヶ月以内)	5,308百万円	その他流動資産	237百万円	建物及び構築物	58,577百万円	土地	171,400百万円	その他有形固定資産	122百万円	無形固定資産	4百万円	長期前払費用	369百万円	計	236,019百万円	1年以内償還予定の社債	1,611百万円	社債	68,570百万円	計	70,182百万円	<p>※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">1,392百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">1,392百万円</td> </tr> </table> <p>※2 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) 担保資産及び担保付債務</p> <p>① 担保に供している資産及びその金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">3,138百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">115,071百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">13,189百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">131,399百万円</td> </tr> </table> <p>② 担保に係る債務の金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,362百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">24,327百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">31,689百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 責任財産限定型債務に対する担保資産及び担保付債務</p> <p>① 担保に供している資産及びその金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金・預金(3ヶ月以内)</td> <td style="text-align: right;">4,887百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,100百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">1,023百万円</td> </tr> <tr> <td>その他流動資産</td> <td style="text-align: right;">218百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">56,838百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">173,947百万円</td> </tr> <tr> <td>その他有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">614百万円</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>長期前払費用</td> <td style="text-align: right;">343百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">228,978百万円</td> </tr> </table> <p>② 担保に係る債務の金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内償還予定の社債</td> <td style="text-align: right;">5,109百万円</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">67,207百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">72,317百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	1,392百万円	計	1,392百万円	たな卸資産	3,138百万円	建物及び構築物	115,071百万円	土地	13,189百万円	計	131,399百万円	1年以内返済予定の長期借入金	7,362百万円	長期借入金	24,327百万円	計	31,689百万円	現金・預金(3ヶ月以内)	4,887百万円	有価証券	1,100百万円	たな卸資産	1,023百万円	その他流動資産	218百万円	建物及び構築物	56,838百万円	土地	173,947百万円	その他有形固定資産	614百万円	無形固定資産	3百万円	長期前払費用	343百万円	計	228,978百万円	1年以内償還予定の社債	5,109百万円	社債	67,207百万円	計	72,317百万円
投資有価証券(株式)	1,362百万円																																																																																				
計	1,362百万円																																																																																				
たな卸資産	13,172百万円																																																																																				
建物及び構築物	121,170百万円																																																																																				
土地	13,189百万円																																																																																				
計	147,532百万円																																																																																				
1年以内返済予定の長期借入金	10,073百万円																																																																																				
長期借入金	31,689百万円																																																																																				
計	41,762百万円																																																																																				
現金・預金(3ヶ月以内)	5,308百万円																																																																																				
その他流動資産	237百万円																																																																																				
建物及び構築物	58,577百万円																																																																																				
土地	171,400百万円																																																																																				
その他有形固定資産	122百万円																																																																																				
無形固定資産	4百万円																																																																																				
長期前払費用	369百万円																																																																																				
計	236,019百万円																																																																																				
1年以内償還予定の社債	1,611百万円																																																																																				
社債	68,570百万円																																																																																				
計	70,182百万円																																																																																				
投資有価証券(株式)	1,392百万円																																																																																				
計	1,392百万円																																																																																				
たな卸資産	3,138百万円																																																																																				
建物及び構築物	115,071百万円																																																																																				
土地	13,189百万円																																																																																				
計	131,399百万円																																																																																				
1年以内返済予定の長期借入金	7,362百万円																																																																																				
長期借入金	24,327百万円																																																																																				
計	31,689百万円																																																																																				
現金・預金(3ヶ月以内)	4,887百万円																																																																																				
有価証券	1,100百万円																																																																																				
たな卸資産	1,023百万円																																																																																				
その他流動資産	218百万円																																																																																				
建物及び構築物	56,838百万円																																																																																				
土地	173,947百万円																																																																																				
その他有形固定資産	614百万円																																																																																				
無形固定資産	3百万円																																																																																				
長期前払費用	343百万円																																																																																				
計	228,978百万円																																																																																				
1年以内償還予定の社債	5,109百万円																																																																																				
社債	67,207百万円																																																																																				
計	72,317百万円																																																																																				

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<p>※3 _____</p>	<p>※3 負ののれんについては、のれんと相殺して表示しており、相殺前の金額は、のれん2,570百万円、負ののれん36,603百万円であります。</p>
<p>※4 _____</p>	<p>※4 当連結会計年度において、たな卸資産に含まれる販売用仕掛不動産のうち9,033百万円を保有目的の変更により有形固定資産に振替えております。</p>
<p>※5 _____</p>	<p>※5 当連結会計年度において、有形固定資産1,381百万円を保有目的の変更によりたな卸資産に振替えております。</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">1,817百万円</td></tr> <tr><td>給与、手当及び賞与</td><td style="text-align: right;">3,970百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">220百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">23百万円</td></tr> <tr><td>業務委託費</td><td style="text-align: right;">2,370百万円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">1,852百万円</td></tr> </table>	広告宣伝費	1,817百万円	給与、手当及び賞与	3,970百万円	退職給付費用	220百万円	役員退職慰労引当金繰入額	23百万円	業務委託費	2,370百万円	租税公課	1,852百万円	<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>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,350百万円</td></tr> <tr><td>給与、手当及び賞与</td><td style="text-align: right;">4,397百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">280百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">22百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1百万円</td></tr> <tr><td>業務委託費</td><td style="text-align: right;">3,025百万円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">1,310百万円</td></tr> </table>	広告宣伝費	2,350百万円	給与、手当及び賞与	4,397百万円	退職給付費用	280百万円	役員退職慰労引当金繰入額	22百万円	貸倒引当金繰入額	1百万円	業務委託費	3,025百万円	租税公課	1,310百万円
広告宣伝費	1,817百万円																										
給与、手当及び賞与	3,970百万円																										
退職給付費用	220百万円																										
役員退職慰労引当金繰入額	23百万円																										
業務委託費	2,370百万円																										
租税公課	1,852百万円																										
広告宣伝費	2,350百万円																										
給与、手当及び賞与	4,397百万円																										
退職給付費用	280百万円																										
役員退職慰労引当金繰入額	22百万円																										
貸倒引当金繰入額	1百万円																										
業務委託費	3,025百万円																										
租税公課	1,310百万円																										
<p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">506百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">△427百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">79百万円</td></tr> </table> <p>建物と土地が一体となった固定資産を売却した際、建物部分については売却益、土地部分については売却損が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益を計上しております。</p>	建物及び構築物	506百万円	土地	△427百万円	合計	79百万円	<p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">3,244百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">8,792百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,037百万円</td></tr> </table> <p>建物と土地が一体となった固定資産を売却した際、建物部分については売却益、土地部分については売却損が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益を計上しております。</p>	建物及び構築物	3,244百万円	土地	8,792百万円	合計	12,037百万円														
建物及び構築物	506百万円																										
土地	△427百万円																										
合計	79百万円																										
建物及び構築物	3,244百万円																										
土地	8,792百万円																										
合計	12,037百万円																										
<p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">5百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	5百万円	合計	5百万円	<p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">1,106百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">30百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,136百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	1,106百万円	土地	30百万円	合計	1,136百万円																
建物及び構築物	5百万円																										
合計	5百万円																										
建物及び構築物	1,106百万円																										
土地	30百万円																										
合計	1,136百万円																										
<p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">910百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">12百万円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">35百万円</td></tr> <tr><td>撤去費用</td><td style="text-align: right;">731百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品等</td><td style="text-align: right;">35百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,724百万円</td></tr> </table>	建物	910百万円	構築物	12百万円	機械及び装置	35百万円	撤去費用	731百万円	工具、器具及び備品等	35百万円	計	1,724百万円	<p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">844百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">125百万円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">35百万円</td></tr> <tr><td>撤去費用</td><td style="text-align: right;">770百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品等</td><td style="text-align: right;">116百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,892百万円</td></tr> </table>	建物	844百万円	構築物	125百万円	機械及び装置	35百万円	撤去費用	770百万円	工具、器具及び備品等	116百万円	計	1,892百万円		
建物	910百万円																										
構築物	12百万円																										
機械及び装置	35百万円																										
撤去費用	731百万円																										
工具、器具及び備品等	35百万円																										
計	1,724百万円																										
建物	844百万円																										
構築物	125百万円																										
機械及び装置	35百万円																										
撤去費用	770百万円																										
工具、器具及び備品等	116百万円																										
計	1,892百万円																										
<p>※5</p>	<p>※5 減損損失</p> <p>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; margin-bottom: 10px;"> <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</td> <td>香川県高松市</td> <td style="text-align: right;">457百万円</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ないました。</p> <p>その結果、市況等の悪化により収益性の著しく低下した上記オフィスビル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として特別損失に計上しました。その内訳は、全額建物です。</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>	主な用途	種類	場所	減損損失	オフィスビル	建物	香川県高松市	457百万円																		
主な用途	種類	場所	減損損失																								
オフィスビル	建物	香川県高松市	457百万円																								

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20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	前連結会計年度末 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	3,291,200	—	—	3,291,200
合計	3,291,200	—	—	3,291,200

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 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 額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,645	500	平成19年3月31日	平成19年6月22日
平成19年11月1日 取締役会	普通株式	1,645	500	平成19年9月30日	平成19年12月5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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月19日 定時株主総会	普通株式	2,303	利益剰余金	700	平成20年3月31日	平成20年6月20日

当連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21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	前連結会計年度末 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	3,291,200	—	—	3,291,200
合計	3,291,200	—	—	3,291,200

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 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 額（円）	基準日	効力発生日
平成20年6月19日 定時株主総会	普通株式	2,303	700	平成20年3月31日	平成20年6月20日
平成20年11月4日 取締役会	普通株式	1,974	600	平成20年9月30日	平成20年12月5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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり配 当額（円）	基準日	効力発生日
平成21年6月18日 定時株主総会	普通株式	1,974	利益剰余金	600	平成21年3月31日	平成21年6月19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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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20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;">9,577百万円</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;">△2,223百万円</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;">7,747百万円</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;">15,101百万円</td> </tr> </table> <p>※2 優先出資証券の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 優先出資証券の取得により新たにユーディーエックス特定目的会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の取得価額とユーディーエックス特定目的会社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">8,066百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">234,900百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△2,719百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△136,510百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">△38,530百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△41,494百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">優先出資証券取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,712百万円</td> </tr> <tr> <td>前期以前出資分</td> <td style="text-align: right;">△7,272百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">当期追加出資額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,440百万円</td> </tr> <tr> <td>ユーディーエックス特定目的会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△5,629百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：ユーディーエックス特定目的会社取得のための支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,810百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	9,577百万円	預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	△2,223百万円	流動資産「その他」に含まれる3ヶ月未満の短期投資	7,747百万円	現金及び現金同等物	15,101百万円	流動資産	8,066百万円	固定資産	234,900百万円	流動負債	△2,719百万円	固定負債	△136,510百万円	負ののれん	△38,530百万円	少数株主持分	△41,494百万円	優先出資証券取得価額	23,712百万円	前期以前出資分	△7,272百万円	当期追加出資額	16,440百万円	ユーディーエックス特定目的会社の現金及び現金同等物	△5,629百万円	差引：ユーディーエックス特定目的会社取得のための支出	10,810百万円	<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21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;">8,954百万円</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;">△2,223百万円</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;">1,960百万円</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;">8,691百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	8,954百万円	預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	△2,223百万円	流動資産「その他」に含まれる3ヶ月未満の短期投資	1,960百万円	現金及び現金同等物	8,691百万円
現金及び預金勘定	9,577百万円																																						
預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	△2,223百万円																																						
流動資産「その他」に含まれる3ヶ月未満の短期投資	7,747百万円																																						
現金及び現金同等物	15,101百万円																																						
流動資産	8,066百万円																																						
固定資産	234,900百万円																																						
流動負債	△2,719百万円																																						
固定負債	△136,510百万円																																						
負ののれん	△38,530百万円																																						
少数株主持分	△41,494百万円																																						
優先出資証券取得価額	23,712百万円																																						
前期以前出資分	△7,272百万円																																						
当期追加出資額	16,440百万円																																						
ユーディーエックス特定目的会社の現金及び現金同等物	△5,629百万円																																						
差引：ユーディーエックス特定目的会社取得のための支出	10,810百万円																																						
現金及び預金勘定	8,954百万円																																						
預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	△2,223百万円																																						
流動資産「その他」に含まれる3ヶ月未満の短期投資	1,960百万円																																						
現金及び現金同等物	8,691百万円																																						

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度 (平成20年3月31日)			当連結会計年度 (平成21年3月31日)		
		連結貸借対照 表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	連結貸借対照 表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対 照表計上額を超え るもの	(1) 債券						
	① 国債・地方債等	4,214	4,342	127	4,211	4,322	110
	② 社債	—	—	—	—	—	—
	③ その他	—	—	—	—	—	—
	小計	4,214	4,342	127	4,211	4,322	110
時価が連結貸借対 照表計上額を超え ないもの	(1) 債券	—	—	—	—	—	—
	① 国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
	② 社債	—	—	—	—	—	—
	③ その他	—	—	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—	—	—
合計		4,214	4,342	127	4,211	4,322	110

2. 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20年3月31日)			当連結会計年度 (平成21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	1,178	225	936	1,234	298
	(2) 債券						
	① 国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
	② 社債	—	—	—	—	—	—
	③ その他	—	—	—	—	—	—
	(3) その他	—	—	—	—	—	—
	小計	953	1,178	225	936	1,234	298
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	1,178	225	936	1,234	298

3. 時価評価されていない有価証券

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21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	313	338
非上場優先出資証券	—	—
匿名組合出資金	7,568	9,211
その他	—	2

4. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)				当連結会計年度 (平成21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	—	4,200	—	—	—	4,200	—	—
(2) 社債	—	—	—	—	—	—	—	—
(3) その他	—	—	—	—	—	—	—	—
2. その他	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	—	4,200	—	—	—	4,200	—	—

(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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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、企業年金基金制度、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。	同左

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1) 退職給付債務	△8,660	△9,076
(2) 年金資産	4,522	4,139
(3) 未積立退職給付債務 (1) + (2)	△4,137	△4,936
(4) 未認識数理計算上の差異	△846	△318
(5) 未認識過去勤務債務	△0	△0
(6) 退職給付引当金 (3) + (4) + (5)	△4,984	△5,255

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1) 勤務費用	309	353
(2) 利息費用	201	213
(3) 期待運用収益	△118	△116
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	△71	△69
(5) 過去勤務債務の費用処理額	0	0
(6) 従業員拠出額	△14	△15
(7) 退職給付費用	304	366

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20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21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	9.3年～13.2年

(ストック・オプション等関係)
該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																																																						
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産（流動）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払賞与損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">175百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">622百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払不動産取得税</td> <td style="text-align: right;">256百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">117百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,172百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地評価損否認</td> <td style="text-align: right;">2,455百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未使用容積償却否認</td> <td style="text-align: right;">1,521百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">2,025百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減損損失否認</td> <td style="text-align: right;">609百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">損失補償金</td> <td style="text-align: right;">1,322百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">383百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,317百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固定資産圧縮積立金</td> <td style="text-align: right;">△3,819百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固定資産評価差額</td> <td style="text-align: right;">△61,191百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</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; border-top: 1px solid black;">△65,192百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金負債（固定）の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△56,876百万円</td> </tr> </table>	未払賞与損金算入限度超過額	175百万円	未払事業税	622百万円	未払不動産取得税	256百万円	その他	117百万円	計	1,172百万円	土地評価損否認	2,455百万円	未使用容積償却否認	1,521百万円	退職給付引当金	2,025百万円	減損損失否認	609百万円	損失補償金	1,322百万円	その他	383百万円	計	8,317百万円	固定資産圧縮積立金	△3,819百万円	固定資産評価差額	△61,191百万円	その他	△182百万円	計	△65,192百万円	繰延税金負債（固定）の純額	△56,876百万円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産（流動）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払賞与損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">174百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">116百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払不動産取得税</td> <td style="text-align: right;">188百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産評価損否認</td> <td style="text-align: right;">552百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">379百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,411百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地評価損否認</td> <td style="text-align: right;">2,865百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未使用容積償却否認</td> <td style="text-align: right;">1,653百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">2,136百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減損損失否認</td> <td style="text-align: right;">778百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">損失補償金</td> <td style="text-align: right;">734百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">693百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,860百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固定資産圧縮積立金</td> <td style="text-align: right;">△7,935百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固定資産評価差額</td> <td style="text-align: right;">△60,983百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">△295百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△69,214百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金負債（固定）の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△60,353百万円</td> </tr> </table>	未払賞与損金算入限度超過額	174百万円	未払事業税	116百万円	未払不動産取得税	188百万円	たな卸資産評価損否認	552百万円	その他	379百万円	計	1,411百万円	土地評価損否認	2,865百万円	未使用容積償却否認	1,653百万円	退職給付引当金	2,136百万円	減損損失否認	778百万円	損失補償金	734百万円	その他	693百万円	計	8,860百万円	固定資産圧縮積立金	△7,935百万円	固定資産評価差額	△60,983百万円	その他	△295百万円	計	△69,214百万円	繰延税金負債（固定）の純額	△60,353百万円
未払賞与損金算入限度超過額	175百万円																																																																						
未払事業税	622百万円																																																																						
未払不動産取得税	256百万円																																																																						
その他	117百万円																																																																						
計	1,172百万円																																																																						
土地評価損否認	2,455百万円																																																																						
未使用容積償却否認	1,521百万円																																																																						
退職給付引当金	2,025百万円																																																																						
減損損失否認	609百万円																																																																						
損失補償金	1,322百万円																																																																						
その他	383百万円																																																																						
計	8,317百万円																																																																						
固定資産圧縮積立金	△3,819百万円																																																																						
固定資産評価差額	△61,191百万円																																																																						
その他	△182百万円																																																																						
計	△65,192百万円																																																																						
繰延税金負債（固定）の純額	△56,876百万円																																																																						
未払賞与損金算入限度超過額	174百万円																																																																						
未払事業税	116百万円																																																																						
未払不動産取得税	188百万円																																																																						
たな卸資産評価損否認	552百万円																																																																						
その他	379百万円																																																																						
計	1,411百万円																																																																						
土地評価損否認	2,865百万円																																																																						
未使用容積償却否認	1,653百万円																																																																						
退職給付引当金	2,136百万円																																																																						
減損損失否認	778百万円																																																																						
損失補償金	734百万円																																																																						
その他	693百万円																																																																						
計	8,860百万円																																																																						
固定資産圧縮積立金	△7,935百万円																																																																						
固定資産評価差額	△60,983百万円																																																																						
その他	△295百万円																																																																						
計	△69,214百万円																																																																						
繰延税金負債（固定）の純額	△60,353百万円																																																																						
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.7%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">（調整）</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">負ののれん償却額</td> <td style="text-align: right;">△2.9%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">子会社（特定目的会社）損益の少数株主帰属分</td> <td style="text-align: right;">△2.5%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0.3%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">35.6%</td> </tr> </table>	法定実効税率	40.7%	（調整）		負ののれん償却額	△2.9%	子会社（特定目的会社）損益の少数株主帰属分	△2.5%	その他	0.3%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.6%																																																										
法定実効税率	40.7%																																																																						
（調整）																																																																							
負ののれん償却額	△2.9%																																																																						
子会社（特定目的会社）損益の少数株主帰属分	△2.5%																																																																						
その他	0.3%																																																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.6%																																																																						

(企業結合等関係)
該当事項はありません。

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20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	89,679	38,414	10,111	138,206	—	138,206
(2)セグメント間の内部営業収 益又は振替高	237	0	3,734	3,971	(3,971)	—
計	89,917	38,415	13,845	142,178	(3,971)	138,206
営業費用	63,891	31,821	12,872	108,585	902	109,488
営業利益	26,025	6,593	973	33,592	(4,873)	28,718
II. 資産、減価償却費、減損損 失及び資本的支出						
資産	756,955	128,258	10,439	895,654	4,671	900,325
減価償却費	22,924	8	60	22,992	253	23,246
減損損失	—	—	—	—	—	—
資本的支出	76,458	5	24	76,489	224	76,713

(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902百万円であり、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4,671百万円であり、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。

6. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当連結会計年度より、法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法により減価償却費を計上しております。この変更に伴い、前連結会計年度と同一の方法による場合と比べ、「不動産賃貸事業」について営業費用が90百万円増加、営業利益が同額減少しております。

7. 「会計処理方法の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))が平成19年4月1日以後開始する連結会計年度から適用することができることになったことに伴い、当連結会計年度より、同会計基準及び同適用指針を適用しております。これにより営業利益に与える影響は軽微であります。

当連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21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	99,210	32,688	12,377	144,277	—	144,277
(2)セグメント間の内部営業収 益又は振替高	717	—	4,246	4,963	(4,963)	—
計	99,928	32,688	16,624	149,241	(4,963)	144,277
営業費用	64,367	38,706	15,123	118,198	834	119,032
営業利益	35,560	△6,018	1,500	31,042	(5,798)	25,244
II. 資産、減価償却費、減損損 失及び資本的支出						
資産	791,914	133,749	7,322	932,986	3,664	936,650
減価償却費	25,476	8	76	25,560	201	25,762
減損損失	457	—	—	457	—	457
資本的支出	63,380	0	169	63,550	1,451	65,002

(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834百万円であり、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3,664百万円であり、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。

6. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当連結会計年度より、「たな卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、「分譲事業」について、営業利益が7,932百万円減少しております。

7. 当連結会計年度において、分譲事業セグメントに含まれる資産のうち9,033百万円を不動産賃貸事業セグメントに、また、不動産賃貸事業セグメントに含まれる資産のうち1,381百万円を分譲事業セグメントにそれぞれ保有目的の変更により振替を行っております。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）及び当連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21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。

c. 海外売上高

前連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）及び当連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21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。

(関連当事者との取引)

前連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

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(株)	大阪市中央区	312,000	西日本地域における電気通信業務	—	—	不動産の取得及び貸借	販売用土地の購入 土地の購入	13,791 210	営業未払金 その他流動負債	13,791 210
親会社の子会社	NTTファイナンス(株)	東京都港区	6,773	総合リース業	(所有) 1.4	—	借入	長期借入金	27,000	長期借入金	71,200

- (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. NTTファイナンス(株)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NTTファイナンス(株)と利率を決定しております。

当連結会計年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

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	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	東京都千代田区	211,763	長距離・国際通信	—	—	不動産の取得及び貸借	販売用土地の購入	18,110	—	—
親会社の子会社	NTTファイナンス(株)	東京都港区	6,773	総合リース業	(所有) 1.4	—	借入	短期借入金 長期借入金	— 23,000	短期借入金 1年内返済予定長期借入金 長期借入金	13,798 18,600 78,200

- (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. NTTファイナンス(株)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NTTファイナンス(株)と利率を決定しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	41,442円57銭	1株当たり純資産額	45,014円04銭
1株当たり当期純利益金額	4,484円09銭	1株当たり当期純利益金額	4,858円34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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期純利益(百万円)	14,758	15,989
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	14,758	15,989
期中平均株式数(株)	3,291,200	3,291,200

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)															
<p>当社は、平成20年3月28日開催の取締役会の決議に基づき、下記の国内社債を発行しております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>エヌ・ティ・ティ都市開発(株) 第8回無担保国内普通社債</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>発行年月日</td> <td>平成20年6月5日</td> </tr> <tr> <td>発行総額</td> <td>200億円</td> </tr> <tr> <td>発行価格</td> <td>額面100円につき99円91銭</td> </tr> <tr> <td>利 率</td> <td>2.02%</td> </tr> <tr> <td>償還期限</td> <td>平成30年3月20日</td> </tr> <tr> <td>使 途</td> <td>社債の償還及び借入金の返済</td> </tr> </tbody> </table>		区 分	エヌ・ティ・ティ都市開発(株) 第8回無担保国内普通社債	発行年月日	平成20年6月5日	発行総額	200億円	発行価格	額面100円につき99円91銭	利 率	2.02%	償還期限	平成30年3月20日	使 途	社債の償還及び借入金の返済	<p>_____</p>	
区 分	エヌ・ティ・ティ都市開発(株) 第8回無担保国内普通社債																
発行年月日	平成20年6月5日																
発行総額	200億円																
発行価格	額面100円につき99円91銭																
利 率	2.02%																
償還期限	平成30年3月20日																
使 途	社債の償還及び借入金の返済																

(記載の省略)

リース取引、デリバティブ取引に関する注記については、決算短信における開示の重要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	82	46
営業未収入金	4,373	4,253
販売用不動産	4,001	11,133
仕掛販売用不動産	102,772	※2, ※3 112,057
未成工事支出金	64	84
貯蔵品	30	29
リース投資資産	—	488
繰延税金資産	1,118	785
前払費用	525	458
その他	8,330	2,306
貸倒引当金	—	△1
流動資産合計	121,299	131,642
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 612,152	※1 604,825
減価償却累計額	△306,996	△315,188
建物(純額)	305,155	289,637
構築物	15,949	15,408
減価償却累計額	△10,514	△10,564
構築物(純額)	5,435	4,844
機械及び装置	13,798	13,731
減価償却累計額	△10,726	△11,116
機械及び装置(純額)	3,072	2,614
工具、器具及び備品	13,507	13,317
減価償却累計額	△10,267	△9,988
工具、器具及び備品(純額)	3,240	3,328
土地	※1 161,783	※1, ※2, ※3 204,672
リース資産	637	621
減価償却累計額	△386	△439
リース資産(純額)	250	182
建設仮勘定	246	8,864
有形固定資産合計	479,185	514,143
無形固定資産		
借地権	1,153	1,442
ソフトウェア	389	329
ソフトウェア仮勘定	—	1,348
リース資産	21	16
その他	197	163

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
無形固定資産合計	1,762	3,300
投資その他の資産		
投資有価証券	9,060	10,786
関係会社株式	1,035	1,035
その他の関係会社有価証券	31,834	35,141
出資金	15	15
破産更生債権	2	1
長期前払費用	19,261	18,583
差入敷金保証金	7,279	10,206
繰延税金資産	4,218	579
その他	208	169
貸倒引当金	△2	△1
投資その他の資産合計	72,912	76,517
固定資産合計	553,860	593,962
資産合計	675,159	725,604
負債の部		
流動負債		
短期借入金	—	25,798
リース債務	125	118
1年内返済予定の長期借入金	※1 39,789	※1 39,128
1年内償還予定の社債	10,000	—
コマーシャル・ペーパー	10,000	9,994
瑕疵担保損失引当金	—	143
未払法人税等	7,291	299
営業未払金	26,617	8,378
未払金	8,616	6,245
未払費用	1,595	1,616
前受金	8,335	7,631
預り金	1,415	2,511
その他	3,746	6,299
流動負債合計	117,532	108,165
固定負債		
社債	19,993	39,977
長期借入金	※1 293,155	※1 330,527
リース債務	279	213
退職給付引当金	4,521	4,778
瑕疵担保損失引当金	—	60
受入敷金保証金	105,249	97,481
長期未払金	697	433
その他	3	16

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
固定負債合計	423,900	473,487
負債合計	541,433	581,653
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金		
資本準備金	34,109	34,109
資本剰余金合計	34,109	34,109
利益剰余金		
利益準備金	3,437	3,437
その他利益剰余金		
別途積立金	5,000	5,000
固定資産圧縮積立金	5,526	11,526
繰越利益剰余金	36,758	40,940
利益剰余金合計	50,722	60,904
株主資本合計	133,592	143,774
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	133	176
評価・換算差額等合計	133	176
純資産合計	133,726	143,951
負債純資産合計	675,159	725,604

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	89,380	91,744
分譲事業収益	38,415	29,094
その他の事業収益	956	1,160
営業収益合計	128,751	122,000
営業原価		
不動産賃貸事業原価	59,602	55,780
分譲事業原価	28,147	28,808
その他の事業原価	507	489
営業原価合計	88,257	85,078
営業総利益	40,494	36,921
販売費及び一般管理費	※1 12,557	※1 14,199
営業利益	27,937	22,721
営業外収益		
受取利息	3	2
受取配当金	2,183	112
受取分担金	112	92
固定資産受贈益	67	33
その他	248	82
営業外収益合計	2,615	323
営業外費用		
支払利息	4,244	5,339
社債利息	615	887
その他	273	254
営業外費用合計	5,134	6,481
経常利益	25,418	16,562
特別利益		
固定資産売却益	※2 2	※2 12,037
厚生年金基金代行返上益	526	—
特別利益合計	529	12,037
特別損失		
固定資産売却損	※3 5	※3 1,136
固定資産除却損	※4 1,724	※4 1,889
減損損失	—	457
リース会計基準の適用に伴う影響額	126	—
固定資産臨時償却費	—	479
その他	9	181
特別損失合計	1,866	4,145
税引前当期純利益	24,081	24,454
法人税、住民税及び事業税	11,244	6,052

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
法人税等調整額	△1,343	3,942
法人税等合計	9,901	9,994
当期純利益	14,180	14,460

不動産賃貸事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 人件費		365	0.6	346	0.6
II 減価償却費		21,749	36.5	21,700	38.9
III 租税公課		7,235	12.1	7,269	13.0
IV 業務委託費		10,172	17.1	10,526	18.9
V その他		20,078	33.7	15,937	28.6
計		59,602	100.0	55,780	100.0

分譲事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 土地代		10,825	38.5	6,951	24.1
II 人件費		48	0.2	24	0.1
III 諸経費		17,273	61.3	21,832	75.8
計		28,147	100.0	28,808	100.0

(注) 原価計算方法は、個別原価計算によっております。

その他の事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 人件費		62	12.3	59	12.3
II 諸経費		444	87.7	429	87.7
計		507	100.0	489	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	48,760	48,760
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	48,760	48,760
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	34,109	34,109
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	34,109	34,109
その他資本剰余金		
前期末残高	—	—
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	—	—
資本剰余金合計		
前期末残高	34,109	34,109
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	34,109	34,109
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	3,437	3,437
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	3,437	3,437
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	5,000	5,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	5,000	5,000
固定資産圧縮積立金		
前期末残高	4,978	5,526
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	591	6,017
固定資産圧縮積立金の取崩	△43	△17
当期変動額合計	548	5,999

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期末残高	5,526	11,526
繰越利益剰余金		
前期末残高	26,417	36,758
当期変動額		
剰余金の配当	△1,645	△2,303
中間配当	△1,645	△1,974
固定資産圧縮積立金の積立	△591	△6,017
固定資産圧縮積立金の取崩	43	17
当期純利益	14,180	14,460
当期変動額合計	10,340	4,182
当期末残高	36,758	40,940
利益剰余金合計		
前期末残高	39,833	50,722
当期変動額		
剰余金の配当	△1,645	△2,303
中間配当	△1,645	△1,974
当期純利益	14,180	14,460
当期変動額合計	10,889	10,181
当期末残高	50,722	60,904
株主資本合計		
前期末残高	122,703	133,592
当期変動額		
剰余金の配当	△1,645	△2,303
中間配当	△1,645	△1,974
当期純利益	14,180	14,460
当期変動額合計	10,889	10,181
当期末残高	133,592	143,774
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	296	133
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△162	43
当期変動額合計	△162	43
当期末残高	133	176
評価・換算差額等合計		
前期末残高	296	133
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△162	43
当期変動額合計	△162	43
当期末残高	133	176

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
純資産合計		
前期末残高	122,999	133,726
当期変動額		
剰余金の配当	△1,645	△2,303
中間配当	△1,645	△1,974
当期純利益	14,180	14,460
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△162	43
当期変動額合計	10,726	10,225
当期末残高	133,726	143,951

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況
該当事項はありません。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(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。</p> <p>(2) その他有価証券</p> <p>① 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。</p> <p>② 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。</p> <p>なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p>	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(2) その他有価証券</p> <p>① 時価のあるもの 同左</p> <p>② 時価のないもの 同左</p>
2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法	<p>原則として時価法を採用しております。</p>	<p>同左</p>
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>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。</p> <p>貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しております。</p>	<p>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(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。</p> <p>貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しております。</p> <p>(会計処理の変更)</p> <p>当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。</p> <p>これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前純利益は、6,574百万円減少しております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)								
4. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 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（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。</p> <table border="0" data-bbox="544 589 932 725"> <tr> <td>建物</td> <td>15～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>15～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>5～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>(会計処理の変更) 当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法により減価償却費を計上しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ90百万円減少しております。 (追加情報) 当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これにより営業利益、経常利益及び、税引前当期純利益は、304百万円減少しております。</p> <p>(2) 無形固定資産（リース資産を除く） 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。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>(4) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。</p>	建物	15～50年	構築物	15～50年	機械及び装置	5～17年	工具、器具及び備品	2～20年	<p>(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <hr/> <p>(2) 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p> <p>(4) リース資産 同左</p>
建物	15～50年									
構築物	15～50年									
機械及び装置	5～17年									
工具、器具及び備品	2～20年									

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
5. 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(追加情報) 当社において、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について、平成15年9月1日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受け、平成19年7月1日に過去分返上の認可を受けて、平成20年2月26日に国に返還額(最低責任準備金)の納付を行いました。 これに伴い、厚生年金基金の代行返上に伴う利益526百万円を特別利益に計上しております。</p> <p>(3) 役員退職慰労引当金 当社については、平成19年6月に役員退職慰労金制度を廃止しており、平成19年7月以降対応分については引当金計上を行っておりません。</p> <p>(4) _____</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 退職給付引当金 同左</p> <p>(3) _____</p> <p>(4) 瑕疵担保損失引当金 不動産売却取引に係る瑕疵担保等の費用に備えるため、将来の見積り補償額を計上しております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
6. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 — 金利スワップ ヘッジ対象 — 借入金</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 — 同左 ヘッジ対象 — 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理 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。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p>

重要な会計方針の変更

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>会計処理方法の変更 (リース取引に関する会計基準) 「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))が平成19年4月1日以後開始する事業年度から適用することができることになったことに伴い、当事業年度より、同会計基準及び同適用指針を適用しております。 これにより営業利益及び経常利益に与える影響は軽微であります。また、税引前当期純利益は、132百万円減少しております。 また、中間財務諸表については、改正前の「リース取引に関する会計基準」により作成しております。</p>	

個別財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)																								
<p>※1 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及びその金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">121,170百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">13,189百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">134,360百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保に係る債務の総額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,923百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">29,089百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,012百万円</td> </tr> </table> <p>※2 _____</p> <p>※3 _____</p>	建物	121,170百万円	土地	13,189百万円	計	134,360百万円	1年以内返済予定の長期借入金	4,923百万円	長期借入金	29,089百万円	計	34,012百万円	<p>※1 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及びその金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">115,071百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">13,189百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">128,261百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保に係る債務の総額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,762百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">24,327百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,089百万円</td> </tr> </table> <p>※2 当連結会計年度において、たな卸資産に含まれる販売用仕掛不動産のうち5,529百万円を保有目的の変更により有形固定資産に振替えております。</p> <p>※3 当連結会計年度において、有形固定資産1,381百万円を保有目的の変更によりたな卸資産に振替えておております。</p>	建物	115,071百万円	土地	13,189百万円	計	128,261百万円	1年以内返済予定の長期借入金	4,762百万円	長期借入金	24,327百万円	計	29,089百万円
建物	121,170百万円																								
土地	13,189百万円																								
計	134,360百万円																								
1年以内返済予定の長期借入金	4,923百万円																								
長期借入金	29,089百万円																								
計	34,012百万円																								
建物	115,071百万円																								
土地	13,189百万円																								
計	128,261百万円																								
1年以内返済予定の長期借入金	4,762百万円																								
長期借入金	24,327百万円																								
計	29,089百万円																								

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																												
<p>※1 販売管理費及び一般管理費の主要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="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">1,813百万円</td> </tr> <tr> <td>給与、手当及び賞与</td> <td style="text-align: right;">3,432百万円</td> </tr> <tr> <td>業務委託費</td> <td style="text-align: right;">2,434百万円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">1,833百万円</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="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2百万円</td> </tr> </table> <p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5百万円</td> </tr> </table> <p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">910百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">35百万円</td> </tr> <tr> <td>撤去費用</td> <td style="text-align: right;">731百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品等</td> <td style="text-align: right;">35百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,724百万円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	1,813百万円	給与、手当及び賞与	3,432百万円	業務委託費	2,434百万円	租税公課	1,833百万円	建物	2百万円	計	2百万円	建物	5百万円	計	5百万円	建物	910百万円	構築物	12百万円	機械及び装置	35百万円	撤去費用	731百万円	工具、器具及び備品等	35百万円	計	1,724百万円	<p>※1 販売管理費及び一般管理費の主要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="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">2,344百万円</td> </tr> <tr> <td>給与、手当及び賞与</td> <td style="text-align: right;">3,783百万円</td> </tr> <tr> <td>業務委託費</td> <td style="text-align: right;">3,146百万円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">1,277百万円</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="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">3,244百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">8,792百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,037百万円</td> </tr> </table> <p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,106百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">30百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,136百万円</td> </tr> </table> <p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">844百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">125百万円</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">35百万円</td> </tr> <tr> <td>撤去費用</td> <td style="text-align: right;">770百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品等</td> <td style="text-align: right;">114百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,889百万円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	2,344百万円	給与、手当及び賞与	3,783百万円	業務委託費	3,146百万円	租税公課	1,277百万円	建物及び構築物	3,244百万円	土地	8,792百万円	計	12,037百万円	建物及び構築物	1,106百万円	土地	30百万円	計	1,136百万円	建物	844百万円	構築物	125百万円	機械及び装置	35百万円	撤去費用	770百万円	工具、器具及び備品等	114百万円	計	1,889百万円
広告宣伝費	1,813百万円																																																												
給与、手当及び賞与	3,432百万円																																																												
業務委託費	2,434百万円																																																												
租税公課	1,833百万円																																																												
建物	2百万円																																																												
計	2百万円																																																												
建物	5百万円																																																												
計	5百万円																																																												
建物	910百万円																																																												
構築物	12百万円																																																												
機械及び装置	35百万円																																																												
撤去費用	731百万円																																																												
工具、器具及び備品等	35百万円																																																												
計	1,724百万円																																																												
広告宣伝費	2,344百万円																																																												
給与、手当及び賞与	3,783百万円																																																												
業務委託費	3,146百万円																																																												
租税公課	1,277百万円																																																												
建物及び構築物	3,244百万円																																																												
土地	8,792百万円																																																												
計	12,037百万円																																																												
建物及び構築物	1,106百万円																																																												
土地	30百万円																																																												
計	1,136百万円																																																												
建物	844百万円																																																												
構築物	125百万円																																																												
機械及び装置	35百万円																																																												
撤去費用	770百万円																																																												
工具、器具及び備品等	114百万円																																																												
計	1,889百万円																																																												

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)及び当事業年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)自己株式の種類及び株式数に関する事項
該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)及び当事業年度(自平成20年4月1日 至平成21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20年3月31日)	当事業年度 (平成21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;">135百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">612百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">369百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,118百万円</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%;">減損損失否認</td> <td style="text-align: right;">609百万円</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;">1,521百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">1,840百万円</td> </tr> <tr> <td>損失補償金</td> <td style="text-align: right;">1,322百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">381百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,129百万円</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;">△3,819百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△91百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△3,910百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)の純額 4,218百万円</p>	未払賞与損金算入限度超過額	135百万円	未払事業税	612百万円	その他	369百万円	計	1,118百万円	減損損失否認	609百万円	土地評価損否認	2,455百万円	未使用容積償却否認	1,521百万円	退職給付引当金	1,840百万円	損失補償金	1,322百万円	その他	381百万円	計	8,129百万円	固定資産圧縮積立金	△3,819百万円	その他	△91百万円	計	△3,910百万円	<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;">135百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">90百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">559百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">785百万円</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%;">減損損失否認</td> <td style="text-align: right;">778百万円</td> </tr> <tr> <td>土地評価損否認</td> <td style="text-align: right;">2,865百万円</td> </tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td> <td style="text-align: right;">1,653百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">1,944百万円</td> </tr> <tr> <td>損失補償金</td> <td style="text-align: right;">734百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">671百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,646百万円</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;">△7,935百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△131百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△8,067百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)の純額 579百万円</p>	未払賞与損金算入限度超過額	135百万円	未払事業税	90百万円	その他	559百万円	計	785百万円	減損損失否認	778百万円	土地評価損否認	2,865百万円	未使用容積償却否認	1,653百万円	退職給付引当金	1,944百万円	損失補償金	734百万円	その他	671百万円	計	8,646百万円	固定資産圧縮積立金	△7,935百万円	その他	△131百万円	計	△8,067百万円
未払賞与損金算入限度超過額	135百万円																																																								
未払事業税	612百万円																																																								
その他	369百万円																																																								
計	1,118百万円																																																								
減損損失否認	609百万円																																																								
土地評価損否認	2,455百万円																																																								
未使用容積償却否認	1,521百万円																																																								
退職給付引当金	1,840百万円																																																								
損失補償金	1,322百万円																																																								
その他	381百万円																																																								
計	8,129百万円																																																								
固定資産圧縮積立金	△3,819百万円																																																								
その他	△91百万円																																																								
計	△3,910百万円																																																								
未払賞与損金算入限度超過額	135百万円																																																								
未払事業税	90百万円																																																								
その他	559百万円																																																								
計	785百万円																																																								
減損損失否認	778百万円																																																								
土地評価損否認	2,865百万円																																																								
未使用容積償却否認	1,653百万円																																																								
退職給付引当金	1,944百万円																																																								
損失補償金	734百万円																																																								
その他	671百万円																																																								
計	8,646百万円																																																								
固定資産圧縮積立金	△7,935百万円																																																								
その他	△131百万円																																																								
計	△8,067百万円																																																								
<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 style="text-align: center;">同左</p>																																																								

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	40,631円41銭	1株当たり純資産額	43,738円19銭
1株当たり当期純利益金額	4,308円57銭	1株当たり当期純利益金額	4,393円67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。

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期純利益(百万円)	14,180	14,460
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	14,180	14,460
期中平均株式数(株)	3,291,200	3,291,200

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
当社は、平成20年3月28日開催の取締役会の決議に基づき、下記の国内社債を発行しております。		—	
区 分	エヌ・ティ・ティ都市開発(株) 第8回無担保国内普通社債		
発行年月日	平成20年6月5日		
発行総額	200億円		
発行価格	額面100円につき99円91銭		
利 率	2.02%		
償還期限	平成30年3月20日		
使 途	社債の償還及び借入金の返済		

6. その他

(1) 役員の移動

開示内容が定まった時点で開示いたします。

(2) その他

訴訟

当社は、テナントの民事再生法適用に伴って解除された定期賃貸借契約に関して、解約違約金に充当するために保留している敷金223百万円の返還を求める訴訟を提起されており、今後の訴訟の展開により敷金相当額223百万円の返還義務が生じる可能性があります。