

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年6月20日
【事業年度】	第23期（自平成19年4月1日至平成20年3月31日）
【会社名】	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
【英訳名】	NTT URBAN DEVELOPMENT CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 三ツ村 正規
【本店の所在の場所】	東京都千代田区外神田四丁目14番1号
【電話番号】	(03) 6811-6300 (代表)
【事務連絡者氏名】	財務部長 塚本 雅一
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区外神田四丁目14番1号
【電話番号】	(03) 6811-6424
【事務連絡者氏名】	財務部長 塚本 雅一
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
営業収益 (百万円)	93,556	96,188	110,833	128,215	138,206
経常利益 (百万円)	8,615	13,556	18,346	22,938	26,196
当期純利益 (百万円)	3,740	7,182	11,401	12,995	14,758
純資産額 (百万円)	47,928	109,009	115,696	125,169	177,969
総資産額 (百万円)	467,914	480,228	543,792	581,848	900,325
1株当たり純資産額 (円)	91,077.18	165,606.94	175,765.71	38,007.98	41,442.57
1株当たり当期純利益金額 (円)	7,007.92	12,271.53	17,201.07	3,948.64	4,484.09
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)					
自己資本比率 (%)	10.2	22.7	21.3	21.5	15.1
自己資本利益率 (%)	7.9	9.2	10.1	10.8	11.3
株価収益率 (倍)		40.34	59.3	69.9	31.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	21,457	24,572	22,243	5,076	5,700
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	30,663	27,812	45,157	32,995	77,893
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	5,422	7,081	32,214	20,823	85,038
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	6,362	10,203	19,503	2,255	15,101
従業員数 (人)	448	446	503	552	608
(外、平均臨時雇用者数)	(98)	(100)	(118)	(120)	(209)

(注) 1. 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2. 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。

3. 第19期の株価収益率については当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

4. 第19期に連結子会社1社を清算、第22期に連結子会社4社を設立及び1社を清算、並びに第23期に連結子会社1社を設立、1社を清算及び優先出資の追加取得により1社を連結子会社化しております。

5. 平成19年1月1日付で、株式1株につき5株の株式分割を行っております。

6. 第22期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
営業収益 (百万円)	84,977	88,906	102,539	119,077	128,751
経常利益 (百万円)	8,376	13,188	17,693	22,114	25,418
当期純利益 (百万円)	3,531	6,925	11,003	12,526	14,180
資本金 (百万円)	26,320	48,760	48,760	48,760	48,760
発行済株式総数 (株)	526,240	658,240	658,240	3,291,200	3,291,200
純資産額 (百万円)	46,956	107,780	114,069	122,999	133,726
総資産額 (百万円)	463,714	476,512	540,482	568,048	675,159
1株当たり純資産額 (円)	89,230.65	163,739.97	173,294.38	37,372.34	40,631.41
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	5,000 ()	5,000 ()	5,000 (2,500)	3,000 (2,500)	1,200 (500)
1株当たり当期純利益金額 (円)	6,609.77	11,827.91	16,603.09	3,805.99	4,308.57
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)					
自己資本比率 (%)	10.1	22.6	21.1	21.7	19.8
自己資本利益率 (%)	7.6	9.0	9.9	10.6	11.0
株価収益率 (倍)		41.9	61.4	72.5	33.2
配当性向 (%)	75.6	42.3	30.1	26.3	27.9
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	323 (38)	315 (36)	332 (43)	337 (42)	366 (55)

(注) 1. 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2. 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。

3. 第19期の株価収益率については当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

4. 平成19年1月1日付で、株式1株につき5株の株式分割を実施しております。このため、第22期の1株当たり配当額3,000円については、中間配当額2,500円は株式分割実施前の発行済株式総数に基づくものであり、期末配当額500円は実施後の発行済株式総数に基づき算出しております。

2【沿革】

当社は、昭和61年1月に日本電信電話㈱（以下、「NTT」という。）によってその保有する遊休土地の利活用を目的とする不動産会社として設立されました。設立時に同社の保有する土地・建物の現物出資（注）を受けて、当社はその土地に新しいオフィスビル及び商業施設並びに住宅施設を建設し、主としてそれらの不動産の賃貸事業を営んでまいりました。NTTは、当社の場合と同様の目的・手法で全国の各地域に複数の不動産会社を設立しましたが、当社はこれらの会社を吸収合併しながら、資産規模を拡大してまいりました。特に平成11年4月に全国5箇所（札幌、名古屋、大阪、広島及び福岡）に設立されていた不動産会社を吸収合併したことにより、現在の規模に至っております。

（注）当社の設立にあたっては、金銭出資により会社を設立し、その後、出資予定の不動産を簿価にて譲り渡すという事後設立（いわゆる変態現物出資）の形で設立されており、設立後、NTTの保有している土地及び建物を簿価にて譲り受けております。

年月	事項
昭和61年1月	NTTの保有している不動産の有効活用を目的としたNTTの100%子会社として、エヌ・ティ・ティ都市開発㈱設立（資本金30億4,300万円）
昭和62年6月	第一号賃貸用物件としてアーバンネット麹町ビルが竣工
昭和63年9月	グランパークビル・タワー棟への熱供給事業を目的として、㈱ディ・エイチ・シー・東京を設立
昭和63年10月	エヌ・ティ・ティ建物㈱を吸収合併
平成2年6月	アーバンネット大手町ビルが竣工
平成3年6月	大手町ファーストスクエアビルのビル管理事業を目的として、㈱大手町ファーストスクエアを設立
平成4年2月	大手町ファーストスクエアビル 期竣工
平成5年4月	エヌ・ティ・ティ・アクティブ㈱、㈱エヌ・ティ・ティ・クレイスを吸収合併
平成5年6月	NTT幕張ビルが竣工
平成7年2月	エヌ・ティ・ティ・エステート㈱を吸収合併
"	エヌ・ティ・ティ・エステート㈱の吸収合併により、エヌ・ティ・ティ・エステート㈱の保有していた㈱ノックストゥエンティワンの株式取得
平成7年10月	東京オペラシティビルのビル管理事業を目的として、東京オペラシティビル㈱を設立
平成8年4月	グランパークビルのビル管理業務を目的として、ジーピービル管理㈱を設立
平成8年7月	東京オペラシティビル（オフィス棟）が竣工
平成8年8月	グランパークビルが竣工
平成9年5月	大手町ファーストスクエアビル 期竣工
平成11年4月	エヌ・ティ・ティ東海不動産㈱、エヌ・ティ・ティ関西建物㈱、㈱エヌ・ティ・ティ・クレド、エヌ・ティ・ティ九州不動産㈱、㈱エヌ・ティ・ティ北海道エステートを吸収合併
平成12年6月	当社の不動産に係わる建築物・建築設備の設計・施工・工事監理及び管理運営事業を目的として、エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱を設立
平成13年11月	「秋葉原1街区及び3街区」の売払い公募への応募に向けたピークルとして鹿島建設㈱とともにユーディーエックス特定目的会社を設立
平成14年2月	「秋葉原1街区及び3街区」の売払い公募に、ダイビル㈱及び鹿島建設㈱と共同して応募し当選
平成15年8月	（秋葉原3街区）秋葉原UDXビル（仮称）着工
平成16年10月	アーバンネット札幌ビルが竣工
平成16年11月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成17年9月	アーバンネット名古屋ビルが竣工
平成18年1月	秋葉原UDXが竣工
平成18年12月	NTT都市開発西日本BS㈱を設立
平成20年3月	秋葉原UDXを開発・保有するユーディーエックス特定目的会社を連結子会社化

3【事業の内容】

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11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NTT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グループ唯一の企業であります。

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

(1) 不動産賃貸事業

当社グループは、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。

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。

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。

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おります。なお、宅地分譲等の他の住宅分譲事業についても、取得した土地の立地等に応じて適宜実施しております。

(3) その他の事業

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

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

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

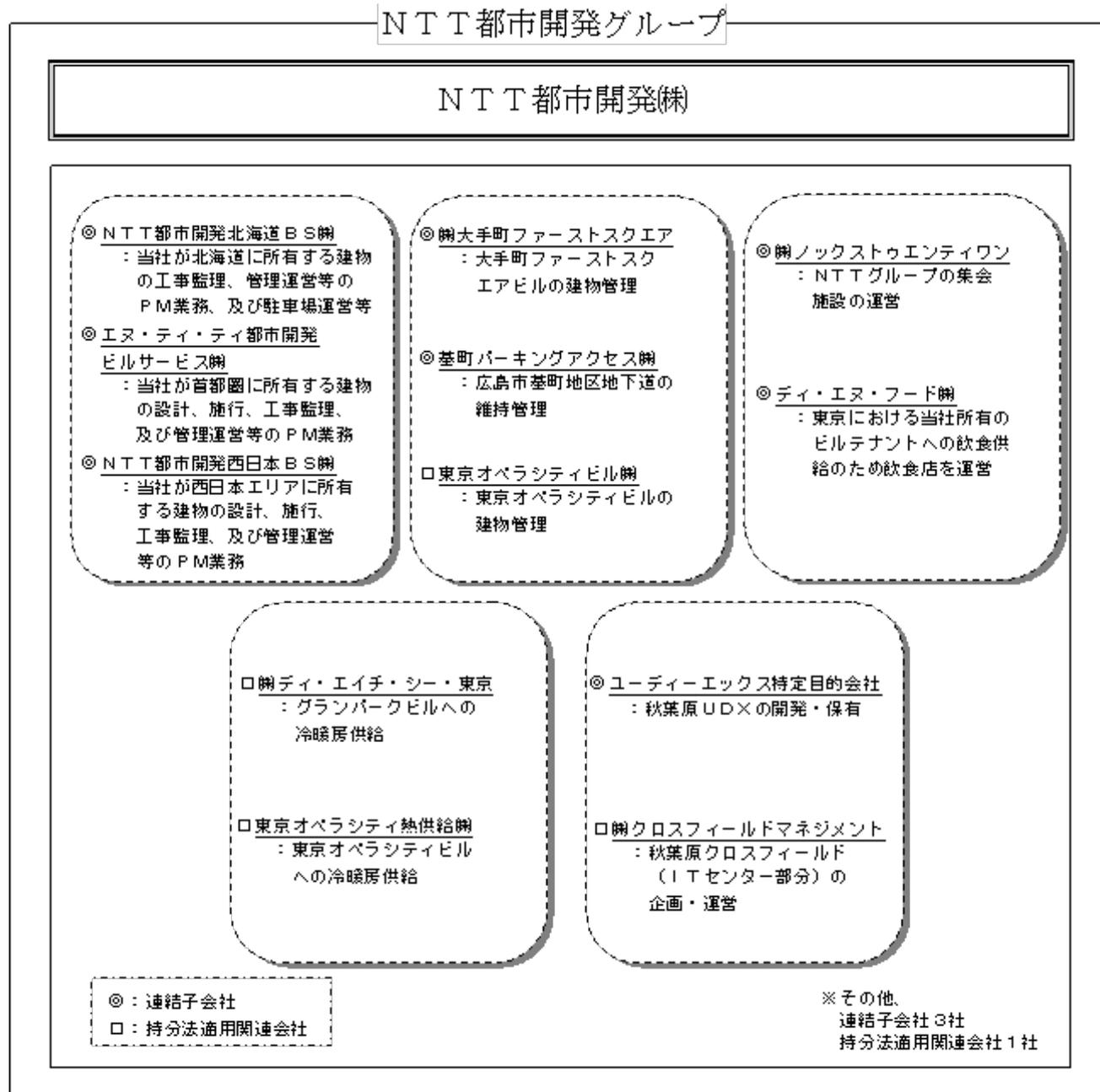
NTT都市開発北海道BS㈱は、北海道において、賃貸ビルの工事、建物管理・運営等のPM業務、駐車場運営等を実施しております。

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

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

〔事業系統図〕

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(注) 1. ユーディーエックス特定目的会社は特定子会社に該当します。

2. 連結子会社であったUDファンド特定目的会社は、不動産投資ピークルとしての目的を完了したため、平成19年10月15日に解散を決議し、平成20年1月30日に清算終了致しました。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 又は被所有 割合 (%)	関係内容
親会社 日本電信電話(株) (NTT)	東京都千代田区	937,950	基礎的研究開発 グループ経営運 営	被所有 67.3	グループ経営運営の役務に係 る取引及び当社の保有する不 動産の賃貸 役員の兼任： - 名
連結子会社 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P M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： 2 名
(株)ノックストウエン ティワン	東京都港区	24	その他	100.0	NTTグループの集会施設の 運営 役員の兼任： 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： 2 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-3を 営業者とする匿名組 合	東京都中央区	3,713	不動産賃貸	100.0	不動産投資における投資ビー クル
合同会社NU-4を 営業者とする匿名組 合	東京都中央区	2,039	不動産賃貸	100.0	不動産投資における投資ビー クル
ユーディーエクス 特定目的会社	東京都中央区	14,100	不動産賃貸	60.0	秋葉原UDXの開発・保有 役員の兼任： - 名
UDファンド第2特 定目的会社	東京都中央区	2,700	分譲	100.0	仙台市青葉区二日町1-7の開発 役員の兼任： - 名

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 又は被所 有割合 (%)	関係内容
持分法適用関連会社 東京オペラシティビル(株)	東京都新宿区	20	その他	所有 23.7	東京オペラシティビルの建物 管理 役員の兼任：1名
(株)ディ・エイチ・ シー・東京	東京都港区	200	その他	50.0	グランパークビルへの冷暖房 供給 役員の兼任：3名
東京オペラシティ熱 供給(株)	東京都新宿区	980	その他	36.2	東京オペラシティビルへの冷 暖房供給 役員の兼任：1名
(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. NTTは、有価証券報告書提出会社であります。

3. ユーディーエックス特定目的会社は特定子会社に該当します。

4. 連結子会社であったUDファンド特定目的会社は、不動産投資ピークルとしての目的を完了したため、平成19年10月15日に解散を決議し、平成20年1月30日に清算終了致しました。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
不動産賃貸事業	166 (35)
分譲事業	65 (4)
その他の事業	256 (157)
全社(共通)	121 (13)
合計	608 (209)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(連結会社外への出向者を除き、連結会社外からの出向者を含む。)であり、派遣社員等の数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3. 従業員数が前連結会計年度末に比べ56名増加しておりますが、その主な理由は、業務充実のための新卒採用の開始及びN T Tグループ会社からの転籍者の受け入れ等によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成20年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
366 (55)	43.1	17.3	8,463,841

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、派遣社員等の数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 平均勤続年数の算定に当たり、N T T及び同社のグループ会社からの転籍者につきましては、各社における勤続年数を加算しております。なお、算定にあたっては、他社からの出向者(21名)は除いております。
3. 平均年齢及び平均年間給与は、提出会社の正規従業員をもとに計算しております。
4. 平均年間給与は賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当社グループにおいては、組合員となり得る従業員のほとんどがN T T労働組合の組合員であり、労使関係は安定しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、前半は、好調な企業収益に支えられ、設備投資が堅調に推移し、個人消費の持ち直しの兆しが見られるなど、景気の拡大基調を維持してきました。後半は、サブプライム住宅ローン問題から端を発した米国経済の減速等から、わが国経済においても景気の後退リスクが高まりました。また、原油価格の高騰が続くなど、景気の動向は先行き不透明な状況にあります。

賃貸オフィス市場においては、企業のオフィス需要は旺盛であり、東京都心部の大型ビルについては、空室率が低い水準で推移するとともに、平均賃料が上昇するなど、市場は拡大基調を維持しております。一方、マンション分譲市場においては、地価高騰や建築費用の増加に伴う物件価格の上昇が続く中で、エリアや商品企画による物件の選別化傾向が顕著となり、特に郊外や交通利便性の劣る地域では販売が長期化する等の影響がみられます。また、平成20年1月1日時点の地価公示においては、全国平均の地価動向は住宅地および商業地ともに2年連続で上昇し、東京、大阪、名古屋の三大都市圏や地方圏の中心都市においては、堅調な需要を背景に地価上昇が続きました。ただし、三大都市圏においても地価の上昇基調の鈍化が見られており、また地方圏においては地価の下落した地点が大半を占めるなど、先行きについては、景気動向の影響を受けやすい状況にあります。

こうした事業環境の中、当連結会計年度を最終年度とする3ヵ年の中期経営計画「C & P 07(Change & Proceed to 2007)」(平成17年5月発表)の達成に向け、成長基盤の確立とコア事業である不動産賃貸事業および分譲事業の強化について邁進してまいりました結果、平成18年度(2006年度)において、経営指標の目標値を1年前倒しで達成することができました。

以上の結果、当連結会計年度における経営成績は四期連続の増収増益となりました。コア事業である不動産賃貸事業および分譲事業の拡大等により、営業収益は138,206百万円(前期比9,990百万円増)、営業利益は28,718百万円(前期比3,627百万円増)となりました。また、持分法投資利益の増による営業外収益の増に対して、支払利息の増等により営業外費用が増加したことから、経常利益は26,196百万円(前期比3,258百万円増)となりました。当期純利益は、厚生年金基金の代行返上益を特別利益に計上するとともに、固定資産除却損を特別損失に計上したこと等により、14,758百万円(前期比1,762百万円増)となりました。

当連結会計年度の事業の種類別セグメントごとの営業収益の状況は、次のとおりであります。なお、本文において各事業の営業収益はセグメント間の内部営業収益又は振替高を含んだ数値を記載しております。

不動産賃貸事業

当連結会計年度における東京都心部のオフィス賃貸市場では、大型ビルの空室率は2%台で推移しており、ほぼ満室稼働が続きました。企業の好調な収益を背景にオフィス需要が旺盛である一方で、オフィス面積の新規供給が減少していることから、需給逼迫の状況が続いており、平均賃料は引き続き上昇基調にあります。一方、地方圏においては、主要都市では賃料の下げ止まり傾向がみられるものの、空室率の推移には都市間の差異があり、完全な市場の回復までには至っておりません。

こうした事業環境の中、当社グループ保有物件の空室率については、東京都心5区では平成19年3月末の0.9%から、平成20年3月末までの1年において0.5%へと低下し、ほぼ満室稼働が続きました。一方、全国の空室率は、城北ビル(愛知県名古屋市)の1棟解約等により、平成19年3月末の2.1%から4.2%に若干上昇しましたが、引き続き低い水準で推移しております。なお、当連結会計年度においては、新規に竣工したビルはありません。

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、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において、賃料改定等により賃料収入が増加し、増収となりました。新規物件については、平成19年3月に組成したNU-3ファンドおよびNU-4ファンドが保有する物件からの賃料収入等により、増収となりました。

平成20年3月には、収益基盤を強化するため、秋葉原UDX(東京都千代田区)を保有するユーディーエクス特定目的会社の優先出資証券を追加取得し、連結子会社としました。本特定目的会社を連結対象としたことに伴い、平成21年3月期より連結収益の増加を見込んでおります。

なお、新規ビルの開発事業については、平成19年4月に着工した大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業(第一次再開発事業)は平成21年3月末の竣工を目指し、順調に進捗しております。大阪駅北地区先行開発区域(A・B・Cブロック)の開発プロジェクトについては、平成19年6月に用地の引渡しが行われ、平成20年2月には都市計画が決定されました。また、京都四条烏丸における開発プロジェクトは、平成19年9月に施行された京都市の新景観条例への対応を図りつつ進めており、平成22年の竣工を目指しております。

以上の結果、不動産賃貸事業における当連結会計年度の営業収益は、89,917百万円(前期比4,604百万円増)、営業費用は、63,891百万円(前期比1,764百万円増)、営業利益は26,025百万円(前期比2,840百万円)となり、営業利益率は、前期の27.2%から、当期28.9%へ改善しました。

分譲事業

当連結会計年度におけるマンション分譲市場においては、全国のマンション供給戸数の減少と、販売価格の上昇が続きました。平成19年の首都圏におけるマンション供給は、対前年で18%程度減少し、約6万戸となりました。近畿圏においては発売戸数が微増となりましたが、その他の地域においては、都市によるバラつきはあるものの、全体としては前年より10%以上減少しました。マンションの平均販売価格については、首都圏において対前年で10%以上上昇し、全国の平均販売価格も上昇しました。

マンションの販売状況については、地価高騰と建築費用の増加に伴う販売価格の上昇やローン金利の先高感が薄れたことなどが購入者心理にマイナスに働き、商品企画に特徴のない物件や、交通便利性や周辺施設等の利便性の面で立地条件が他に劣る物件については、販売が長期化するなど、売れ行きが二極化が進行しております。これらの状況に加えて、平成19年6月の改正建築基準法施行により建築確認や検査が厳格化されたことから建築着工の遅れが生じ、住宅着工件数が低迷するなど、市場の先行き懸念が高まりました。

このような市場環境の中で、当社においては、用地の特性に応じた商品企画と、地域での販売力のある事業者との協業により、当社のマンションブランドである「WELLITH（ウェリス）」シリーズの拡大と、立地に応じて宅地販売や戸建て分譲等を手がけるなど、商品の多様化に取り組み、増収となりました。

首都圏においては、ウェリス麻布狸穴（東京都港区）やウェリス川越六軒町（埼玉県川越市）等の分譲マンション、埼玉県入間市や東京都大田区等における宅地分譲に取り組み、収益を計上しました。また、ウェリスシティ大森タワー（東京都大田区）、ウェリス南船橋（千葉県船橋市）等の販売を行いました。

その他の地域においては、ウェリス上本町ローレルタワー（大阪府大阪市）、ウェリス・ジオ千里佐竹台（大阪府吹田市）等の分譲マンション、ウェリスパーク新宮 杜の宮（福岡県糟屋郡）等の宅地分譲や、ザ・シーズンズ高槻（大阪府高槻市）において初の戸建て分譲に取り組み、収益を計上しました。また、ウェリス高槻パークスクエア（大阪府高槻市）やグランウェリス持田（愛媛県松山市）等の販売を行いました。

その結果、当期のマンション引渡戸数は、前期の670戸に対して625戸となりました。なお、この引渡戸数には、ホテルとして一棟売却を行った物件は含まれておりません。

以上の結果、分譲事業における当連結会計年度の営業収益は38,415百万円（前期比5,735百万円増）となりました。営業費用は、分譲事業の拡大に伴う営業原価の増等により、31,821百万円（前期比4,370百万円増）となりました。営業利益は、6,593百万円（前期比1,364百万円増）となり、営業利益率は、前期の16.0%から、当期は17.2%へ改善しました。

その他の事業

その他の事業における当連結会計年度の営業収益は13,845百万円（前期比321百万円増）、営業利益973百万円（前期比21百万円増）となりました。これは、平成19年1月1日に事業開始した連結子会社であるN T T都市開発西日本B S株式会社が当連結会計年度より通期で業績に寄与したこと等によるものです。

(2) 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12,846百万円増加し、当連結会計年度末には15,101百万円となりました。なお、当連結会計年度におけるフリー・キャッシュ・フローは、72,192百万円のマイナス（前期比34,120百万円減）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。

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

当連結会計年度末における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果増加した資金は、税金等調整前当期純利益25,010百万円、減価償却費23,246百万円、仕入債務の増6,425百万円等による資金の増加に対し、分譲事業拡大に伴う用地取得や仕掛物件の増等によるたな卸資産の増加39,933百万円、法人税等の支払い額8,257百万円等による資金の減少があったことにより、5,700百万円（前期比10,777百万円増）となりました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は77,893百万円（前期比44,898百万円増）となりました。これは主に、大阪駅北口先行開発区域（A・B・Cブロック）や大手町一丁目第一種市街地再開発事業（第一次再開発事業）等の開発事業の推進に伴う有形固定資産の取得74,892百万円、ならびにクーディーエックス特定目的会社の優先出資証券の追加取得による連結範囲の変更を伴う関係会社有価証券の取得10,810百万円等による資金の減少に対し、有形固定資産の売却5,753百万円等による資金の増加があったこと等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果増加した資金は、85,038百万円（前期比64,215百万円増）となりました。これは主に、分譲事業用の用地仕入れや積極的な投資等による資金需要に対する長期借入れによる収入125,000百万円、コマーシャルペーパーの発行10,000百万円等による資金の増加に対して、長期借入れの返済26,261百万円、社債の償還による支出12,300百万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。

なお、当連結会計年度末における有利子負債は、451,849百万円（前期比158,779百万円増）となりました。

2【営業収益の状況】

当連結会計年度における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。

事業の種類別セグメントの名称	営業収益（百万円）	前年同期比（％）
不動産賃貸事業	89,917	105.4
分譲事業	38,415	117.5
その他の事業	13,845	102.4
消去	3,971	-
合計	138,206	107.8

（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ます。

また、当社グループの主たる事業であります不動産賃貸事業及び分譲事業の販売状況は次のとおりであります。

(1) 不動産賃貸事業

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		平成19年3月期	平成20年3月期
オフィス・商業	収益	79,691百万円	82,483百万円
	貸付可能面積	1,070,521㎡ (うち、転貸 55,953㎡)	1,146,353㎡ (うち、転貸 18,365㎡)
住宅・その他	収益	5,621百万円	7,434百万円
収益合計		85,312百万円	89,917百万円

（注）1．貸付可能面積は、連結会計年度末現在の数値です。

2．転貸による貸付可能面積には、当社及び連結子会社間の契約による転貸は含まれません。

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19年3月期	平成20年3月期
都心5区	0.9%	0.5%
全国	2.1%	4.2%

（注）空室率は、連結会計年度末現在の数値です。

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については、全国では52,748百万円（前期比2,243百万円増）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、主に東京都心部における既存ビルの賃料更改が進んだことにより、30,146百万円（前期比1,113百万円増）となりました。地方都市部においては、NTTグループから取得した分譲用地等の地代収入の増等により、22,601百万円（前期比1,130百万円増）となりました。

当社グループ保有物件のNOIは以下のとおりです。

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

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

主要ビル別NOI

ビル名	所在地	主要用途	平成19年3月期 (百万円)	平成20年3月期 (百万円)
アーバンネット大手町ビル	東京都千代田区	オフィス	5,507	5,845
大手町ファーストスクエア	東京都千代田区	オフィス	4,508	4,902
NTT幕張ビル	千葉市美浜区	オフィス	2,220	2,371
グランパーク	東京都港区	オフィス	4,051	4,054
シーバンスN館	東京都港区	オフィス	2,644	2,933
東京オペラシティ	東京都新宿区	オフィス	1,676	1,845
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	オフィス	1,054	1,046
アーバンネット卸町ビル	仙台市若林区	オフィス	487	532
城北ビル	名古屋市北区	その他	388	521
アーバンネットCSビル	名古屋市中区	オフィス	349	340
アーバンネット静岡ビル	静岡市葵区	オフィス	314	293
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡市葵区	オフィス	387	404
アーバンネット上名古屋ビル	名古屋市西区	オフィス	107	108
アーバンネット伏見ビル	名古屋市中区	オフィス	426	429
アーバンネット名古屋ビル	名古屋市東区	オフィス	2,464	2,386
NTT大阪中央ビル	大阪市中央区	オフィス	431	411
アーバンエース北浜ビル	大阪市中央区	オフィス	443	399
アーバンエース肥後橋ビル	大阪市西区	オフィス	336	329
アーバンエース三宮ビル	神戸市中央区	オフィス	452	461
アーバンエース阿波座ビル	大阪市西区	オフィス	416	412
アーバンネット本町ビル	大阪市中央区	オフィス	362	379
NTTクレド基町ビル	広島市中区	商業	3,849	3,732
NTTクレド白島ビル	広島市中区	オフィス	842	786
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市	オフィス	567	564
NTT-Tビル	福岡市中央区	商業	2,149	2,160
NTT-KFビル	福岡市中央区	オフィス	319	326
アーバンネット博多ビル	福岡市博多区	オフィス	223	273
エムズ大通ビル	札幌市中央区	オフィス	426	396
エムズ南22条ビル	札幌市中央区	オフィス	111	122
アーバンネット札幌ビル	札幌市中央区	オフィス	796	767
その他の物件 計			12,186	13,207
合計			50,504	52,748

(注) 名古屋三越O・Sセンターは、平成19年12月1日より城北ビルに名称変更しております。

地域別・用途別NOI

エリア区分	平成19年3月期			平成20年3月期		
	合計			合計		
	(百万円)	オフィス・商業	住宅・その他	(百万円)	オフィス・商業	住宅・その他
東京都心部	29,033	22,389	1,125	30,146	23,353	927
東京都その他及び周辺都市部		5,517			5,865	
地方都市部	21,471	18,848	2,623	22,601	18,450	4,151
合計	50,504	46,756	3,748	52,748	47,669	5,078

(注) エリアの定義は以下のとおりです。

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

(2) 分譲事業

分譲事業における種類別・地域別の営業収益等の状況は以下のとおりです。

区分		平成19年3月期		平成20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	469	18,167	212	12,299
	その他の地域	201	7,531	413	18,020
完成在庫		22		146	
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	193	4,726	164	3,474
	その他の地域	39	2,255	164	3,331
完成在庫		4		2	
マンション/宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	662	22,893	376	15,773
	その他の地域	240	9,786	577	21,351
完成在庫		26		148	
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)			32,680		38,415

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

2. マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、平成19年3月期は4戸、平成20年3月期は21戸含まれております。

3. 平成19年3月期における宅地分譲等の引渡数のうち、3件(843百万円)は土地の一括売却によるものです。また、完成在庫には、契約済み未引渡しの物件が、1区画含まれております。また、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す。
4. 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県及び栃木県を指します。
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す。

3【対処すべき課題】

(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、N T T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

不動産賃貸市場では、東京都心部の大型ビルを中心として企業のオフィス需要は依然として旺盛であり、平均賃料も上昇基調にあるものの、今後数年以内に上限に達するとの見方もあります。しかしながら、当面は、堅調に推移するものと予想しております。また、マンション分譲市場では、地価高騰や建築費用の増加に伴い物件価格が上昇し、エリアや商品企画による消費者の選別化傾向が強まっており、売れ行きの二極化が進行し、物件によっては販売が長期化するなど先行きに対する懸念が高まると予想しております。

当社グループは、これまでに確立した成長基盤を土台として、引き続きコア事業の発展および成長を目指し、平成20年度(2008年度)をスタートとする平成22年度(2010年度)までの「N T T都市開発グループ中期経営計画2010」を策定しました。

新たな中期経営計画の具体的な事業戦略は次のとおりです。

コア事業である不動産賃貸事業・分譲事業の異なる発展及び成長

コア事業である不動産賃貸事業については、自社投資や開発型S P Cの活用などによる開発手法の多様化、投資エリアの絞り込みや商業開発などの面的開発の拡大、デベロップメント機能をフルに発揮した開発内容の多様化の三項目について展開することにより、開発力を強化し、持続的成長を目指します。

また、積極的なリニューアル投資を実施するとともに、テナント営業活動の更なる強化による戦略的な賃料値上げに向けた取組みを行い、不動産賃貸事業の収益力を高めていきます。

分譲事業については、高品質な「ウェリス」マンションの積極的展開やN T Tグループの強みを活かした先端情報通信技術等の導入によるマンションの付加価値向上、アフターサービス体制の強化に加え、投資家向け販売事業にも注力し分譲事業の更なる増収を目指します。

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

新たな成長分野の開拓

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

長期安定成長に寄与する経営基盤の強化

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

本項における将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであります。なお、「NTT都市開発グループ中期経営計画2010」は平成19年11月に発表したものであり、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。

(3) 株式会社の支配に関する基本方針について

当社としては、親会社の議決権の所有割合が50%を超えている現状に鑑みて、株式会社の支配に関する基本方針を特段定めておらず、現時点での買収防衛策導入もしていません。

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。なお、本文中における将来に関する事項は、提出日現在において当社グループが判断したものであります。

1 当社グループの事業に関するリスクについて

(1) 一般リスク

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63.2%を不動産賃貸事業収益で占めております。不動産賃貸事業は景気動向等に影響を受けやすい傾向があり、不動産市場における需給悪化による空室率の上昇や賃料相場下落は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、主要テナントの資力、退去又は利用状況等によっては、不動産の稼働率が低下し保有する事業用不動産から得られる収益が大きく影響を受けるおそれがあります。

分譲事業に関するリスクについて

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

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）を適用いたします。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。

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451,849百万円は、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。

		平成19年3月期	平成20年3月期
総資産額	(百万円)	581,848	900,325
有利子負債額	(百万円)	293,069	451,849
有利子負債額 / 総資産額	(%)	50.4	50.2
営業収益	(百万円)	128,215	138,206
支払利息	(百万円)	3,794	5,036
支払利息 / 営業収益	(%)	3.0	3.6

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のために積極的な用地仕入れを行っており、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25,010百万円、減価償却費23,246百万円等による資金の増加に対し、たな卸資産の増加39,933百万円等による資金の減少があったことにより、5,700百万円（前期比10,777百万円増）の資金の増加となりましたが、今後の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。

不動産関連法規の制改定に関するリスクについて

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

取引先の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。

(2) 事業リスク

開発案件の投資判断に関するリスクについて

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。

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グループ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、契約審査用チェックシート等を用いた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。

ビル管理業務等について

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可能な範囲で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、経済的損失の発生、損害賠償責任の発生及び社会的信用の低下など、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、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。これに対しては、事業継続計画（BCP）を策定し、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。

2 NTT及びそのグループ会社との関係について

(1) NTTを中心とした企業グループ（NTTグループ）内における位置付け等について

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20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) NTTグループとの取引関係について

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す。

<不動産賃貸事業（単体）におけるNTTグループとの取引>

	平成19年3月期	平成20年3月期
不動産賃貸事業収益（百万円）	84,985	89,380
NTTグループからの収益（百万円）	23,776	25,144
NTTグループからの収益／不動産賃貸事業（％）	28.0	28.1

(3) NTTグループとの人的関係について

当社では、NTTグループより受け入れる社員につきましても、出向ではなく、転籍としております。また、当社は、提出日現在において、社外取締役及び社外監査役としてNTTから各1名を招聘しておりますが、その就任は当社からの要請に基づくものであり、当社は独自の経営判断を行っております。

(役員の兼務状況)

平成20年6月20日現在

役職	氏名	親会社等又はそのグループ会社での役職	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) 当社の取締役16名、監査役4名のうち、親会社及びそのグループ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。

(4) NTTグループからの独立性確保の状況について

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(3)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。

5【経営上の重要な契約等】

当社は、平成20年3月4日開催の取締役会において、ユーディーエックス特定目的会社の優先出資証券を追加取得することを決議し、平成20年3月17日付けで優先出資譲渡契約を締結しました。これに伴い、同社は当社の特定子会社に該当することとなりました。

優先出資証券取得の概要は、次のとおりであります。

(1) 優先出資証券取得の理由

当社は、ユーディーエックス特定目的会社（以下「本特定目的会社」といいます。）の優先出資証券の50%を保有しておりましたが、本特定目的会社が保有し、当社がアセットマネジメント等を行う「秋葉原UDX」ビルの事業性を考慮し、当社のコア事業である不動産賃貸事業の強化に資するため、事業パートナーである鹿島建設株式会社より、同社の保有する優先出資証券を取得いたしました。

その結果、本特定目的会社は、当社の持分法適用関連会社から連結子会社となりました。また、本特定目的会社の優先資本金および特定資本金の額が当社の資本金の額の100分の10以上に相当するため、本特定目的会社は当社の特定子会社に該当することとなりました。

(2) 特定子会社の概要

名称 ユーディーエックス特定目的会社
 住所 東京都中央区八重洲一丁目4番22号
 代表者の氏名 田中 稔
 資本金 14,100百万円(特定資本金 10万円、優先資本金 14,100百万円)
 事業の内容 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産(秋葉原UDX)の管理・処分等

(3) 優先出資証券の取得先

名称 鹿島建設株式会社
 住所 東京都港区元赤坂一丁目3番1号
 代表者の氏名 中村 満義
 事業の内容 建設事業、開発事業、設計エンジニアリング事業等

(4) 優先出資証券の取得口数、取得価額及び取得前後の所有状況

異動前の所有口数 141,000口(所有割合 50%)
 (議決権の数 141,000個)
 取得口数 28,200口(取得価額 16,440百万円)
 (議決権の数 28,200個)
 異動後の所有口数 169,200口(所有割合 60%)
 (議決権の数 169,200個)

6【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 重要な会計方針及び見積もり

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般的に公正妥当と認められている企業会計の基準に基づいて策定しております。この連結財務諸表の作成に当たりまして、決算日における資産・負債の報告数値、報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積りは、主に繰延税金資産、貸倒引当金、退職給付引当金および法人税等であり、継続して合理的に評価しております。

なお、見積り及び判断・評価については、過去実績や状況に応じて合理的と考えられる要因等に基づき行っておりますが、見積り特有の不確実性があるために実際の結果は異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

連結貸借対照表の状況

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
資産の部(百万円)	581,848	900,325	318,476
負債の部(百万円)	456,679	722,356	265,677
純資産の部(百万円)	125,169	177,969	52,799
(再掲)少数株主持分(百万円)	77	41,573	41,495

当連結会計年度末において資産、負債及び純資産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900,325百万円(前期比318,476百万円増)となりました。

流動資産は150,037百万円(前期比55,184百万円増)となりました。これは、分譲事業用地の仕入の増加等によるたな卸資産の増加39,914百万円等によるものです。

固定資産は750,287百万円(前期比263,292百万円増)となりました。これは、ユーディーエックス特定目的会社の保有する土地および建物等(230,100百万円)を連結対象に含めたこと、ならびに大阪駅北口先行開発区域(A・B・Cブロック)や大手町一丁目第一種市街地再開発事業(第一次再開発事業)等の積極的な投資を行ったことによる有形固定資産の増加274,617百万円等によるものです。

(負債の状況)

負債の部は722,356百万円(前期比265,677百万円増)となりました。

流動負債は127,406百万円(前期比31,249百万円増)となりました。これは、1年以内返済予定の長期借入金の増

加18,929百万円、コマーシャルペーパーの発行10,000百万円等によるものです。

固定負債は594,949百万円（前期比234,427百万円増）となりました。これは、積極的な投資等の推進のための長期借入金の増加79,809百万円、ユーディーエックス特定目的会社の連結子会社化等による社債の増加55,571百万円、長期繰延税金負債の増加56,973百万円等によるものです。

（純資産の状況）

純資産の部は177,969百万円（前期比52,799百万円増）となりました。これは、利益剰余金の増加11,466百万円、ユーディーエックス特定目的会社の連結子会社化等に伴う少数株主持分の増加41,495百万円等によるものです。

連結キャッシュ・フローの状況

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー（百万円）	5,076	5,700	10,777
投資活動によるキャッシュ・フロー（百万円）	32,995	77,893	44,898
財務活動によるキャッシュ・フロー（百万円）	20,823	85,038	64,215
現金及び現金同等物の増減額（百万円）	17,248	12,846	30,094
現金及び現金同等物の期末残高（百万円）	2,255	15,101	12,846

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12,846百万円増加し、当連結会計年度末には15,101百万円となりました。

当連結会計年度末における各キャッシュ・フローの状況につきましては、「1 業績等の概要 (2)キャッシュ・フローの状況」を参照願います。

なお、当社においてはコマーシャルペーパー（短期債）並びに社債（長期債）について、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク及び格付付投資情報センターより以下のとおり格付けを取得しております。

	ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	格付付投資情報センター
コマーシャルペーパー	P - 1	a - 1+
社債	A a 3	AA -

(3) 経営成績の分析

営業収益

当連結会計年度における営業収益は138,206百万円であり、前期比9,990百万円増（同7.8%増）となりました。これは主には、不動産賃貸事業において、新規物件の稼働増や既存ビルの賃料更改等による収益が増加したことや、分譲事業において、一戸あたりのマンション販売価格が前期と比べて高額であったこと等によるものです。

営業総利益

当連結会計年度における営業原価は96,042百万円であり、前期比4,260百万円増（同4.6%増）となりました。これは主には、不動産賃貸事業におけるビルの維持管理に係る費用の増加や、分譲事業の拡大に伴い営業原価が増加したこと等によるものです。

以上の結果、当連結会計年度の営業総利益は42,163百万円、前期比5,729百万円増（同15.7%増）となりました。

営業利益

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は13,445百万円であり、前期比2,102百万円増（同18.5%増）となり、その結果、当連結会計年度の営業利益は28,718百万円、前期比3,627百万円増（同14.5%増）となりました。

経常利益

当連結会計年度の営業外収益は2,801百万円、前期比951百万円増（同51.4%増）となり、営業外費用は5,323百万円、前期比1,320百万円増（同33.0%増）となりました。

これは主には、ユーディーエックス特定目的会社の持分法による投資利益2,133百万円を営業外収益に計上したことや、支払利息5,036百万円を営業外費用に計上したこと等によるものです。

以上の結果、当連結会計年度の経常利益は26,196百万円、前期比3,258百万円増（同14.2%増）となりました。

税金等調整前当期純利益

当連結会計年度の特別利益は743百万円、前期比437百万円増（同143.0%増）となり、特別損失は1,929百万円、前

期比497百万円増（同34.7%増）となりました。これは主には、厚生年金基金の代行返上益664百万円を特別利益に計上したことや、固定資産除却損1,724百万円を特別損失に計上したこと等によるものです。

以上の結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は25,010百万円、前年同期比3,198百万円増（同14.7%増）となりました。

なお、当連結会計年度の事業の種類別セグメントの経営成績の詳細につきましては、「1 業績等の概要 (1)業績」を参照願います。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因につきましては、「4 事業等のリスク」を参照願います。

(5) 経営戦略の現状と見通し

当社グループは、「NTT都市開発グループ中期経営計画2010」（平成19年11月発表）で掲げた、1)コア事業である不動産賃貸事業および分譲事業の更なる発展及び成長 2)新たな成長分野の開拓 3)長期安定成長に寄与する経営基盤の強化に向け、取り組みを更に推進していきます。

なお、平成21年3月期の各事業における具体的な取り組み等は以下のとおりです。

不動産賃貸事業

不動産賃貸市場では、東京都心部の大型ビルを中心として企業のオフィス需要は依然として旺盛であり、平均賃料も上昇基調にあるものの、今後数年以内に上限に達するとの見方もあります。しかしながら、当面は、堅調に推移するものと予想しております。

当社グループは、首都圏における既存保有ビルを中心に積極的なりニューアル投資を実施するとともに、テナント営業活動の更なる強化による戦略的な賃料値上げに向けた取り組みを行い、収益力を高めてまいります。

また、外部からの新たな賃貸物件の取得・開発による増収やユーディーエックス特定目的会社の優先出資を追加取得したことによる本特定目的会社の連結化などにより、引き続き事業の拡大を目指しております。

分譲事業

マンション分譲市況は、地価上昇や原材料費の高騰に伴う建築工事費増加の影響により物件価格が上昇する一方で、購入者においては商品企画やエリアによる選別化傾向が強まっており、売れ行きが二極化が進行することに伴い、物件によっては販売が長期化するなど先行きに対する懸念が高まると予想しております。

当社グループとしては、引き続き用地の特性に応じた商品企画と団塊ジュニア層等への購入動機づけに取り組んでまいります。昨年度は会社設立時に現物出資で取得した低簿価の土地を利用したマンション販売が相対的に多かったことや、今年度は建築工事費の高騰影響等が予想されることから売上高営業利益率の減少を見込んでおります。

なお、用地仕入れに当たっては、市場動向の変化を見つつ仕入物件を選別し、安定的成長となるよう取り組んでまいります。

その他の事業

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。

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当連結会計年度においては、設備投資や出資、たな卸資産の取得等を積極的に推進しており、これらの資金需要に対して、金融機関からの借入及びコマーシャルペーパーの発行等により資金調達を行いました。

資本の財源及び資金の流動性についての分析につきましては、「1 業績等の概要 (2)キャッシュ・フローの状況」ならびに「7 財政状態及び経営成績の分析 (2)財政状態の分析」を参照願います。

注) 本項における将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）は、不動産賃貸事業を中心として収益の拡大に寄与できるビルへの新設工事等への投資と、事業拡大のため、事業用地の取得を中心として設備投資を実施しております。

平成20年3月期の連結会計年度における設備投資の内訳は次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度
不動産賃貸事業	76,458百万円
分譲事業	5 "
その他の事業	24 "
計	76,489 "
全社	224 "
合計	76,713 "

不動産賃貸事業における主な設備投資は、大阪駅北地区先行開発区域（A・B・Cブロック）の開発プロジェクト314億34百万円、大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業（第一次再開発事業）97億48百万円の投資等であります。

当社グループの当連結会計年度における主要な設備の重要な異動は以下のとおりです。

以下の設備が、当連結会計年度に竣工しました。

名称 （所在地）	主な用途	構造	面積（㎡）		取得価額（百万円）				竣工年月
			建物	土地	建物等	土地	その他	合計	
アーバンエース東心斎橋バル （大阪市中央区）	住宅	鉄筋コンクリート造、 地上11階	5,709	1,245	1,061	-	69	1,130	平成19年 12月

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成20年3月31日現在

名称 (所在地)	主な用途	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)				竣工年月
			建物	土地	建物等	土地	その他	合計	
アーバンネット大手町ビル (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨造、 地上22階、地下5階	117,618	9,361	16,625	173	467	17,266	平成2年 6月
大手町ファーストスクエア (注)1. (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨造、 (ウェストタワー) 地上23階、地下5階 (イーストタワー) 地上23階、地下4階	54,284	6,236	15,479	265	297	16,041	期： 平成4年 2月 期： 平成9年 5月
アーバンネット麹町ビル (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階	6,231	839	691	32	16	740	昭和62年 6月
シーパンスN館 (注)2. (東京都港区)	オフィス	鉄骨造、 地上24階、地下2階	78,488	13,144	9,213	2,157	59	11,430	平成3年 1月
グランパーク (注)1. (東京都港区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、 地上34階、地下4階	138,423	14,227	32,409	6,091	620	43,507	平成8年 8月
グランパークハイツ (注)1. (東京都港区)	住宅	鉄筋コンクリート造、 地上28階、地下4階			4,225		161		平成8年 10月
アーバンネット麻布ビル (東京都港区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階	6,486	1,053	1,656	405	16	2,078	平成3年 12月
アーバンネット三田ビル (東京都港区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階	13,988	2,490	1,431	757	31	2,221	昭和62年 10月
アーバンネット南麻布ビル (東京都港区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、 地上3階、地下1階	742	380	154	346	0	502	平成10年 11月
アルファノール元麻布 (東京都港区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、 地上3階	1,516	3,299	233	377	0	1,476	平成5年 9月
アルファコート元麻布 (東京都港区)	住宅	鉄筋コンクリート造、 地上5階、一部地下1階	4,311		827		38		平成5年 8月
ガーデンコート元麻布 (注)1. (東京都港区)	住宅	鉄筋コンクリート造、 地上4階、地下1階	2,499	1,026	512	873	6	1,392	平成15年 8月
ブラセオ青山ビル (東京都港区)	商業	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下3階	18,674	2,952	3,005	112	37	3,155	平成4年 4月
フェスタ麻布 (東京都港区)	商業	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上6階、地下2階	3,214	667	537	5	9	552	平成2年 5月
ベイコート芝浦 (東京都港区)	住宅	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上23階、地下1階、 塔屋1階	17,494	2,837	2,689	17	35	2,742	平成3年 1月

名称 (所在地)	主な用途	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)				竣工年月
			建物	土地	建物等	土地	その他	合計	
アーバンコート元麻布 (東京都港区)	住宅	鉄筋コンクリート造、 地上3階、一部地下1階	2,805	1,675	506	22	7	536	平成15年 9月 (注) 3.
東京オペラシティ (注)1. (東京都新宿区)	オフィス	鉄骨造、 地上54階、地下4階	33,086	3,831	11,718	1,094	108	12,920	平成8年 8月
日本橋朝日生命館 (東京都中央区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上12階、地下3階	13,532	1,469	292	9,387	3	9,683	昭和37年 6月
アーバンネット茅場兜ビル(注)4. (東京都中央区)	オフィス	鉄骨造、 地上9階、地下1階	9,599	- [1,380]	2,418	-	16	2,434	平成15年 6月
アーバンネット入船ビル (東京都中央区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階	6,058	830	851	143	8	1,002	平成2年 8月
アーバンネット日本橋ビル(注)4. (東京都中央区)	オフィス	鉄骨造、 地上8階	3,413	- [944]	570	-	2	573	平成13年 7月
アーバンネット築地ビル (東京都中央区)	オフィス	鉄骨造、 地上8階	2,490	364	289	68	1	359	平成2年 7月
アーバンネット築地第2 (東京都中央区)	オフィス	鉄骨造、 地上7階	2,423	443	396	1,450	3	1,851	平成10年 10月
原宿クエスト (東京都渋谷区)	商業	鉄筋コンクリート造、 地上4階、地下2階	5,195	1,872	866	38	74	979	昭和63年 3月
アーバンネット南大井ビル (東京都品川区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階	2,642	913	446	738	1	1,186	平成5年 3月
アーバンネット五反田NNビル(注)2. (東京都品川区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階	7,651	1,552	1,002	31	6	1,040	平成元年 8月
アーバンネット池袋ビル (東京都豊島区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上16階、地下1階	25,050	4,090	1,989	1,762	50	3,803	昭和63年 10月
アーバンネット大森ビル (東京都大田区)	オフィス	鉄骨造、 地上10階	11,937	2,126	2,112	367	23	2,503	平成18年 5月 (注) 3.
本郷センタービル (注)1. (東京都文京区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下2階	3,233	701	643	8	7	658	平成2年 10月
アーバンネット中野ビル (東京都中野区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、 地上6階	9,269	3,091	884	575	12	1,471	昭和63年 10月
有明センタービル (注)1. (東京都江東区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下2階	7,322	2,348	2,201	871	20	3,092	平成8年 4月

名称 (所在地)	主な用途	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)				竣工年月
			建物	土地	建物等	土地	その他	合計	
アーバンコート南烏山 (東京都世田谷区)	住宅	鉄筋コンクリート造、 地上6階	3,012	2,019	443	79	17	541	平成12年 10月
アーバンコート石神井公園 (東京都練馬区)	住宅	鉄筋コンクリート造、 地上6階	1,785	735	302	7	2	312	平成11年 2月
町田NTビル (注)1. (東京都町田市)	商業	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下2階	7,592	1,360	1,332	58	-	1,390	平成4年 10月
ヴィラ玉川学園 (東京都町田市)	住宅	壁式鉄筋コンクリート造、 地上3階	3,737	6,909	471	270	2	744	平成3年 4月
YRP5番館 (注)1. (神奈川県横須賀市)	オフィス	鉄骨造、 地上9階、地下1階	9,893	5,708	1,774	1,274	6	3,055	平成14年 3月
アーバンネット横浜ビル (横浜市中区)	オフィス	鉄骨造、 地上10階、地下1階	11,923	1,591	1,070	40	25	1,136	昭和63年 11月
NTT幕張ビル (千葉県美浜区)	オフィス	鉄骨造、 地上26階、地下1階	170,499	40,602	37,366	28	320	37,715	平成5年 6月
アーバンネット卸町ビル (仙台市若林区)	オフィス	(S館)鉄筋コンクリート造、 地上4階 (N館)鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階	28,475	10,600	3,402	1,171	84	4,657	S館： 平成5年 12月 N館： 平成7年 9月
アーバンネット五橋ビル (仙台市青葉区)	オフィス	鉄骨造、 地上10階、地下1階	12,859	3,902	2,523	309	21	2,855	平成10年 4月
アルファブレイスビル (仙台市青葉区)	商業	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上5階	8,972	2,742	1,035	24	4	1,064	平成3年 9月
アーバンネット七瀬ビル (長野県長野市)	オフィス	鉄骨造、 (本館)地上7階 (北館)地上3階	12,880	7,908	1,320	36	4	1,361	本館： 平成7年 6月 北館： 平成8年 5月
アーバンネット新潟笹口ビル (新潟市中央区)	オフィス	鉄骨造、 地上8階	5,596	3,832	823	66	2	892	平成13年 5月
アーバンネット名古屋ビル(注)4. (名古屋市東区)	オフィス	鉄骨造、 地上22階、地下3階	75,047	5,997 [950]	17,266	3,109	816	21,192	平成17年 9月
アーバンネット伏見ビル (名古屋市中区)	オフィス	鉄骨造、 地上11階	14,092	1,791	2,196	2,702	69	4,968	平成15年 6月
アーバンネットCSビル(注)1. (名古屋市中区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下3階	11,059	1,925	1,567	316	12	1,896	平成3年 2月
アーバンネット上名古屋ビル (名古屋市西区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、 地上3階、地下1階	7,799	3,957	1,139	7	4	1,150	平成3年 7月

名称 (所在地)	主な用途	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)				竣工年月
			建物	土地	建物等	土地	その他	合計	
城北ビル (注) 5. (名古屋市北区)	その他	鉄骨造、 地上 6 階	21,808	11,236	1,360	5	1	1,367	平成 2 年 10 月
アーバンネット静岡追 手町ビル (静岡市葵区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリー ト造、 地上 10 階、地下 1 階	13,803	2,162	1,351	8	28	1,388	平成 8 年 3 月
アーバンネット静岡ビ ル (静岡市葵区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリー ト造、 地上 8 階	8,997	1,497	1,248	11	12	1,272	平成 3 年 11 月
新風館 (京都市中京区)	商業	鉄骨造、 地上 3 階	6,104	6,385	1,088	212	26	1,328	平成 13 年 1 月
アーバンエース木津川 台パル (京都府相楽郡)	住宅	壁式鉄筋コンクリー ト造、 (1 棟) 地上 5 階、 (2 棟) 地上 4 階、 (3 棟) 地上 5 階、 地下 1 階	5,213	5,703	577	924	4	1,505	平成 10 年 3 月
アーバンエース松井山 手パル (注) 4. (京都府京田辺市)	住宅	鉄筋コンクリート 造、 地上 5 階	7,327	- [9,608]	805	-	29	834	平成 10 年 3 月
アーバンエース北浜ビ ル (注) 1. (大阪府中央区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄 筋コンクリート造、 地上 15 階、地下 2 階	14,468	2,703	2,803	690	40	3,535	平成 5 年 2 月
N T T 大阪中央ビル (注) 1. (大阪府中央区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄 筋コンクリート造、 地上 14 階、地下 2 階	7,182	1,699	1,810	939	9	2,759	平成 5 年 8 月
アーバンネット本町ビ ル (大阪府中央区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリー ト造、 地上 6 階、地下 1 階	14,748	2,980	1,617	27	17	1,662	平成 16 年 2 月 (注) 3.
U D 御堂筋ビル (注) 1. (大阪府中央区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリー ト造、 地上 8 階、地下 3 階	11,284	2,097	1,038	10,621	39	11,699	昭和 42 年 10 月
アーバンエース肥後橋 ビル (注) 1. (大阪府西区)	オフィス	鉄骨造、 地上 13 階、地下 2 階	11,623	1,521	1,857	37	50	1,945	平成 9 年 1 月
アーバンエース東天満 ビル (大阪府北区)	オフィス	鉄骨造、 地上 10 階	10,256	1,815	1,705	28	23	1,758	平成 3 年 1 月
アーバンエース西中島 パル (大阪府淀川区)	住宅	鉄筋コンクリート 造、 地上 15 階	2,632	776	405	320	11	738	平成 16 年 2 月
アーバンエース阿波座 ビル (大阪府西区)	オフィス	鉄骨造、 地上 11 階、地下 1 階	12,202	1,576	1,619	106	14	1,740	平成 3 年 5 月
アーバンエース御幣島 パル (大阪府西淀川区)	住宅	鉄筋コンクリート 造、 地上 10 階	2,751	794	321	177	4	503	平成 15 年 7 月
アーバンエース枚方ビ ル (大阪府枚方市)	オフィス	鉄骨造、 地上 6 階	3,897	1,000	522	118	8	648	平成 2 年 11 月

名称 (所在地)	主な用途	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)				竣工年月
			建物	土地	建物等	土地	その他	合計	
アーバンエース守口パ ル (大阪府守口市)	住宅	鉄骨鉄筋コンクリ ート造 地上9階	6,307	1,970	853	459	11	1,324	平成12年 1月
アーバンエース日本橋 パ ル (大阪市浪速区)	住宅	鉄筋コンクリート 造 地上10階	3,486	890	602	14	17	635	平成11年 1月
アーバンエース城東パ ル (大阪府城東区)	住宅	鉄筋コンクリート 造 地上8階	4,260	1,522	472	7	4	483	平成5年 12月
アーバンエース三宮ビ ル (神戸市中央区)	オフィス	鉄骨造 地上13階、地下1階	17,272	2,438	2,342	7	41	2,391	平成9年 1月
アーバンエース東心斎 橋パ ル (大阪府中央区)	住宅	鉄筋コンクリート 造 地上11階	5,709	1,245	1,035	28	56	1,120	平成19年 12月
N T Tクレド岡山ビル (岡山県岡山市)	オフィス	鉄骨造 地上21階、地下2階	35,685	4,161	6,428	138	153	6,721	平成11年 2月
N T Tクレド基町ビル (広島市中区)	商業	鉄骨造、一部鉄骨鉄 筋コンクリート造 地上35階、地下2階	160,418	21,801	36,887	1,014	904	38,806	平成6年 3月
N T Tクレド白鳥ビル (広島市中区)	オフィス	鉄骨造 地上14階、地下1階	38,813	7,052	5,186	965	71	6,224	平成4年 4月
池田ゴルフガーデン (熊本県熊本市)	商業	鉄骨造 地上2階	1,502	28,171	97	1,702	-	1,799	平成5年 4月
N T T - Tビル (注)4 (福岡市中央区)	商業	鉄骨コンクリート 造、一部鉄骨鉄筋コ ンクリート造 地上7階、地下3階	61,506	8,526 [249]	8,490	11,871	269	20,631	平成8年 9月
N T T - K Fビル (福岡市中央区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリ ート造 地上9階、地下1階	9,510	2,051	1,516	64	4	1,585	平成3年 9月
アーバンネット博多ビ ル(注)4 (福岡市博多区)	オフィス	鉄骨造 地上8階	9,188	- [1,610]	1,403	-	43	1,447	平成15年 5月
N・パサール (福岡市博多区)	商業	鉄骨造 地上4階	3,374	1,738	538	138	0	678	平成11年 3月
シティオ城西 (福岡市早良区)	住宅	鉄骨鉄筋コンクリ ート造 地上11階	4,939	1,603	401	447	3	852	平成元年 8月
アーバンシティオ愛宕 (福岡市西区)	住宅	鉄筋コンクリート 造 地上12階	2,663	776	449	5	13	468	平成18年 5月
N T T - K F高宮住宅 (福岡市南区)	住宅	鉄骨鉄筋コンクリ ート造 地上11階	8,119	4,272	641	700	0	1,341	平成9年 2月
シティオ大濠 (福岡市中央区)	住宅	鉄骨鉄筋コンクリ ート造 地上14階	3,378	1,435	328	279	0	608	平成2年 3月
アーバンネット札幌ビ ル (札幌市中央区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄筋コ ンクリート造 地上10階、地下1階	31,255	5,369	5,936	310	340	6,587	平成16年 10月
エムズ大通ビル (札幌市中央区)	オフィス	鉄骨造 地上10階、地下1階	13,387	2,275	1,713	407	106	2,227	平成8年 7月

名称 (所在地)	主な用途	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)				竣工年月
			建物	土地	建物等	土地	その他	合計	
エムズ南22条ビル (札幌市中央区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、 地上5階、一部地下1階	8,898	5,772	1,134	321	29	1,485	平成9年 6月
エムズ宮の森ビル (注)4. (札幌市中央区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、 地上5階	3,650	- [1,919]	550	-	17	567	平成10年 10月
エムズ南郷通ビル (注)4. (札幌市白石区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、 地上4階	3,502	- [1,610]	539	-	31	571	平成10年 8月
エムズ南6条ビル (札幌市中央区)	住宅	(住戸)鉄筋コンクリート造、 (店舗)鉄骨造、 地上6階、一部地下1階	6,671	4,622	455	26	14	497	平成9年 3月

- (注) 1. 共有又は区分所有物件であり、面積・帳簿価額とも所有持分の数値を記載しております。なお、区分所有建物の共用部分は面積に含めておりません。
2. 土地は当社単独所有、建物のみ共有又は区分所有の物件です。建物については面積・帳簿価額とも所有持分の数値を記載しております。なお、区分所有建物の共用部分は面積に含めておりません。
3. リニューアル工事完了年月を記載しております。
4. 借地上の物件(一部借地を含みます。)であり、土地については所有部分の面積・帳簿価額及び[]内に借地面積を記載しております。
5. 平成19年12月1日より「名古屋三越O・Sセンター」から「城北ビル」へ名称を変更しております。
6. 当連結会計年度より、建物延床面積については建築基準法に基づく延床面積から登記簿面積に変更しております。また、土地面積については実測面積から登記簿面積に変更しております。

(2) 国内子会社

平成20年3月31日現在

会社名	名称 (所在地)	主な用途	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)				竣工年月
				建物	土地	建物等	土地	その他	合計	
ユーディー エックス特定 目的会社	秋葉原UDX (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨造、 地上22階、 地下3階	155,629	18,063	58,577	171,400	164	230,142	平成18年 1月

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設

平成20年3月31日現在

名称 (所在地)	主な用途	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	着手及び完了予定	
			総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業 (注)1. (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上37階、地下4階、延床面積約26,400㎡ (注)2.	28,398	16,672	自己資金及び借入金	平成19年4月	平成21年3月
三田小山町地区市街地再開発事業 (注)1. (東京都港区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、一部鉄筋鉄骨コンクリート造、地上36階、地下1階、のうち、事務所部分面積1,001㎡	278	-	自己資金及び借入金	平成19年10月	平成22年5月
太子橋敷地開発(仮称) (大阪市旭区)	住宅	鉄筋コンクリート造、地上12階、延床面積5,899㎡	1,461	-	自己資金及び借入金	平成20年12月	平成22年3月
太子橋敷地開発(仮称) (大阪市旭区)	商業	鉄骨造、地上1階、延床面積4,019㎡	511	-	自己資金及び借入金	平成21年8月	平成22年3月

(注)1. 共有物件であり、面積・投資予定金額とも所有持分を記載しております。

2. 高層部が3棟からなる建物です。

3. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 重要な改修

平成20年3月31日現在

名称 (所在地)	主な用途	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	着手及び完了予定	
			総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
当社 (東京都千代田区他)	不動産賃貸業	既存ビル(注)	12,045	-	自己資金及び借入金	平成20年4月	平成21年3月

(注) 東京都千代田区他、全国の当社所有ビルにおける設備改修工事等です。

(3) 重要な設備の除却等

現在予定している、重要な設備の除却等はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	10,500,000
計	10,500,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成20年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成20年6月20日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	3,291,200	3,291,200	東京証券取引所 (市場第一部)	
計	3,291,200	3,291,200		

(注) 発行済株式のうち、306,300株は、現物出資(建物等927百万円、土地(89,492m²)2,144百万円)によるものであります。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成14年11月1日 (注)1	400	526,240	28	26,320	0	0
平成16年11月3日 (注)2	132,000	658,240	22,440	48,760	34,108	34,109
平成19年1月1日 (注)3	2,632,960	3,291,200	-	48,760	-	34,109

(注)1. 平成14年11月1日の資本金の増加は有償株主割当増資によるものであります。本件増資はN T T 幕張ビル(千葉市美浜区)の土地(簿価28,986,965円)及び現金235円による混合出資によるものであります。

2. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 428,400円

資本組入額 170,000円

払込金総額 56,548百万円

3. 平成19年1月1日付で、株式1株につき5株の株式分割を実施したことによる増加であります。

(5)【所有者別状況】

平成20年3月31日現在

区分	株式の状況								端株の状況 (株)
	政府及び地方 公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	59	44	99	312	4	13,773	14,291	
所有株式数 (株)	-	163,111	9,939	2,222,952	813,755	19	81,424	3,291,200	
所有株式数の 割合(%)	-	4.96	0.30	67.54	24.73	0.00	2.47	100.00	

(注)「その他の法人」欄には証券保管振替機構名義の株式が9株含まれております。

(6)【大株主の状況】

平成20年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
日本電信電話株式会社	東京都千代田区大手町2丁目3-1	2,214,815	67.30
ステート ストリート バンク ア ンド トラスト カンパニー (常任代理人 ㈱みずほコーポレ ート銀行兜町証券決済業務室)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	77,082	2.34
ユービーエス エージー ロンドン アカウント アイピービー セグリ ゲイテッド クライアント アカウ ント (常任代理人 シティバンク銀行 ㈱)	AESCHENVORSTADT 48 CH 4002 BASEL SWITZERLAND (東京都品川区東品川2丁目3-14)	69,549	2.11
ジェーピー モルガン チェース バ ンク 380084 (常任代理人 ㈱みずほコーポレ ート銀行兜町証券決済業務室)	125 LONDON WALL, LONDON, EC2Y 5AJ, UNITED KINGDOM (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	58,168	1.77
日本マスタートラスト信託銀行株 式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	47,898	1.46
シー エム ビー エル, エス エ リ・ミューチャル ファンド (常任代理人 ㈱みずほコーポレ ート銀行兜町証券決済業務室)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	38,376	1.17
日本トラスティ・サービス信託銀 行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	32,828	1.00
ザ バンク オブ ニューヨーク ジャスディック ノン トリー ティー アカウント (常任代理人 ㈱みずほコーポレ ート銀行兜町証券決済業務室)	ONE WALL STREET, NEW YORK, NY 10286 USA (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	31,812	0.97
ゴールドマン・サックス・アンド ・カンパニーレギュラーアカウ ント (常任代理人 ゴールドマン・サッ クス証券㈱)	85 BROAD STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区六本木6丁目10-1 六本木 ヒルズ森タワー)	28,972	0.88
ステート ストリート バンク ア ンド トラスト カンパニー 5050 04 (常任代理人 ㈱みずほコーポレ ート銀行兜町証券決済業務室)	VICTRIA CROSS NORTH SYDNEY 2060 AUSTRALIA (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	23,847	0.72
計		2,623,347	79.71

- (注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数は、全て各社が信託業務(証券投資信託等)の信託を受けている株式であります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分31,664株、年金信託設定分19,933株、その他信託分29,129株であります。
2. ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー、ユービーエス エージー ロンドン アカウント アイピービー セグリゲイテッド クライアント アカウント、ジェービー モルガン チェース バンク 380084、シー エム ビー エル、エス エー リ、ミューチャル ファンド、ザ バンク オブ ニューヨーク ジャスティック ノン トリーティー アカウント、ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505004 は、主に欧米の機関投資家の所有する株式の保管管理業務を行うとともに、当該機関投資家の株式名義人となっております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,291,200	3,291,191	
端株			
発行済株式総数	3,291,200		
総株主の議決権		3,291,191	

(注) 「完全議決権株式(その他)」には証券保管振替機構名義の株式が9株含まれております。なお、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数9個が含まれておりません。

【自己株式等】

平成20年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
計					

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

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。

当期の配当については、当期業績が過去最高水準となったことや、平成22年度（2010年度）を最終年度とする中期経営計画（平成19年11月発表）における成長戦略の推進により、中長期的な内部留保の拡大が見込まれること等を総合的に勘案し、1株あたり年間配当金を前期比200円増の1,200円としました。当期の中間配当については1株あたり500円を実施済みであることから、当期の期末配当金は1株あたり700円としました。

また、平成21年3月期につきましては、当期と同じく1株あたり年間配当金は1,200円とし、中間配当金、期末配当金をそれぞれ600円とする予定であります。

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、これらの決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

また、当社は、「当社は、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる。」旨を定款に定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成19年11月1日 取締役会決議	1,645	500
平成20年6月19日 定時株主総会決議	2,303	700

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
最高(円)		508,000	1,110,000	1,220,000 299,000	305,000
最低(円)		425,000	434,000	751,000 213,000	109,000

(注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

なお、平成16年11月4日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

2. 印は、平成19年1月1日付の1株を5株とする株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成19年10月	11月	12月	平成20年1月	2月	3月
最高(円)	258,000	257,000	230,000	187,000	175,000	144,000
最低(円)	217,000	193,000	176,000	145,000	122,000	109,000

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員の状況】

平成20年6月20日現在

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長		三ツ村 正規	昭和24年11月4日生	昭和47年4月 日本電信電話公社入社 平成7年6月 日本電信電話(株) 宣伝部長 平成8年6月 同社 秘書室 担当部長 平成11年7月 東日本電信電話(株) 人事部長 平成13年7月 同社 理事 人事部長 平成14年6月 日本電信電話(株) 取締役 第五部門長 平成14年6月 当社 取締役(平成17年6月まで) 平成17年6月 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株) 代表取締役副社長 平成18年8月 同社 代表取締役副社長、ネットビジネス事業本部長 平成19年6月 当社 代表取締役社長(現任)	(注)3	23
代表取締役 常務	特命事項担当	村岸 公人	昭和22年10月29日生	昭和46年4月 日本電信電話公社入社 平成8年7月 日本電信電話(株) 不動産企画部 担当部長 平成11年1月 同社 東日本会社移行本部 企画部 担当部長(当社へ出向) 平成11年7月 東日本電信電話(株) 企画部 担当部長(同上) 平成12年6月 当社 取締役 事業企画部 部長 平成13年6月 当社 取締役 開発推進部 部長 平成16年6月 当社 取締役 開発推進部長 平成18年10月 当社 取締役 開発推進部長、住宅事業部担当 平成19年6月 当社 常務取締役 開発推進部長 平成20年6月 当社 代表取締役常務 特命事項担当(現任)	(注)3	45
常務取締役	ソリューション 営業本部長	三宅 広人	昭和22年3月16日生	昭和47年4月 東京都入都 平成13年7月 同 知事本部長 平成14年7月 同 生活文化局長 平成16年8月 当社 常務取締役 特命事項担当 平成17年4月 当社 常務取締役 営業本部長 平成18年4月 (株)晴海四丁目まちづくり企画 代表取締役(現任) 平成19年7月 当社 常務取締役 ソリューション営業本部長(現任)	(注)3	47
常務取締役	C S R 担当 東海支店担当 九州支店担当 北海道支店担当	若泉 征也	昭和19年7月19日生	昭和43年4月 国税庁入庁 平成9年7月 同 徴収部長 平成10年7月 (財)全国法人会総連合職員 平成10年9月 同 常務理事 平成11年5月 同 専務理事 平成17年6月 当社 常務取締役 特命事項担当 平成17年12月 当社 常務取締役 C S R 担当 平成18年6月 当社 常務取締役 C S R 担当、北海道支店担当 平成19年6月 当社 常務取締役 C S R 担当、東海支店担当、九州支店担当、北海道支店担当(現任)	(注)3	44

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常務取締役	ビル事業本部長	飼手 道彦	昭和22年5月26日生	昭和49年4月 日本電信電話公社入社 平成7年8月 日本電信電話(株) 旭川支店長 平成11年7月 東日本電信電話(株) 医療・健康管理センタ 関東病院 事務長 平成15年4月 同社 人事部 医療・健康管理センタ 関東病院事務長 平成15年7月 当社 取締役 総務部長 平成19年6月 当社 常務取締役 総務部長 平成20年6月 当社 常務取締役 ビル事業本部長(現任) 平成20年6月 エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株) 代表取締役社長(現任)	(注)3	56
常務取締役	住宅事業部長	大澤 秀雄	昭和25年10月4日生	昭和49年4月 日本電信電話公社入社 平成6年3月 (株)エヌ・ティ・ティファシリティーズ 東北支店長 平成11年1月 日本電信電話(株) 茨城支店長 平成11年7月 東日本電信電話(株) 茨城支店長 平成14年7月 (株)エヌ・ティ・ティファシリティーズ FM事業推進本部長 平成15年6月 (株)エヌ・ティ・ティファシリティーズエンジニアリング中央 代表取締役常務 企画部長 平成18年6月 当社 ビル事業本部副本部長 ビル事業本部統括部長兼務 平成18年10月 当社 住宅事業部長 平成19年6月 当社 取締役 住宅事業部長 平成20年6月 当社 常務取締役 住宅事業部長(現任)	(注)3	6
取締役	中国支店長	徳永 英樹	昭和23年8月30日生	昭和42年4月 日本電信電話公社入社 平成13年4月 西日本電信電話(株) 山口支店長 平成15年7月 当社 中国支店副支店長 平成15年12月 当社 取締役 中国支店長、中国支店岡山営業所長 平成15年12月 基町パーキングアクセス(株) 代表取締役社長(現任) 平成19年4月 当社 取締役 中国支店長(現任)	(注)3	51
取締役	関西支店長	伊藤 彰敏	昭和26年8月2日生	昭和50年4月 日本電信電話公社入社 平成12年4月 東日本電信電話(株) 東京支店法人営業本部長 平成15年7月 同社 法人営業本部 ソリューション第一営業部 担当部長 平成16年4月 同社 法人営業本部 製造ソリューション営業部長 平成16年7月 当社 取締役 ビルサービス本部副本部長、ビルサービス本部第一ビルサービス部長 平成17年4月 当社 取締役 営業本部副本部長、営業本部法人営業部長 平成19年6月 当社 取締役 関西支店長(現任) 平成19年6月 N T T 都市開発西日本 B S (株) 代表取締役社長(現任)	(注)3	64

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	経営企画部長 財務部担当	奥田 孝浩	昭和27年10月11日生	昭和51年4月 日本電信電話公社入社 平成11年6月 日本電信電話(株) 持株会社移行 本部 第四部門 担当部長 平成11年7月 同社 第四部門 担当部長 平成14年7月 東日本電信電話(株) 新潟支店長 平成17年6月 当社 取締役 平成17年7月 当社 取締役 経理部長 平成18年2月 当社 取締役 財務部長 平成20年6月 当社 取締役 経営企画部長、財 務部担当(現任)	(注)3	27
取締役	開発推進部長	西村 善治	昭和29年3月27日生	昭和51年4月 日本電信電話公社入社 平成11年7月 日本電信電話(株) 第一部門 担 当部長 平成12年7月 東日本電信電話(株) 総務部 不 動産企画室長 平成12年7月 当社 取締役(平成16年6月ま で) 平成16年7月 当社 開発推進部 部長 平成17年6月 当社 取締役 経営企画部長 平成20年6月 当社 取締役 開発推進部長 (現任)	(注)3	32
取締役	ソリューション 営業本部副本部 長 ソリューション 営業本部第一ソ リューション部 長	篠田 智	昭和29年1月13日生	昭和52年4月 日本電信電話公社入社 平成6年7月 日本電信電話(株) 営業企画部担 当部長 平成11年7月 東日本電信電話(株) 企画部 担 当部長 平成14年7月 同社 長野支店長 平成17年7月 同社 相互接続推進部長 平成19年4月 当社 営業本部 担当部長 平成19年6月 当社 取締役 営業本部副本部 長、営業本部法人営業部長 平成19年7月 当社 取締役 ソリューション 営業本部副本部長、ソリュー ション営業本部第一ソリュー ション部長(現任)	(注)3	6
取締役	ソリューション 営業本部副本部 長 ソリューション 営業本部ファン ドビジネス部長	長谷川 和弘	昭和28年8月20日生	昭和47年4月 日本電信電話公社入社 平成12年4月 東日本電信電話(株) 企画部 担 当部長 平成13年7月 同社 財務部 担当部長 平成16年7月 同社 総務人事部 担当部長 (エヌ・ティ・ティ・ビジネ スアソシエイトへ出向) 平成20年4月 当社 総務部 担当部長 平成20年5月 当社 ソリューション営業本部 ファンドビジネス部 担当部長 平成20年6月 当社 取締役 ソリューション 営業本部副本部長、ソリュー ション営業本部ファンドビジ ネス部長(現任)	(注)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	ビル事業本部副 本部長 ビル事業本部事 業企画部長	飯嶋 弘士	昭和29年5月24日生	昭和54年4月 日本電信電話公社入社 平成5年4月 (株)エヌ・ティ・ティファシリ ティーズ 企画部 担当部長 平成6年7月 同社 中国支店 企画部長 平成9年3月 同社 首都圏支店 企画部長 平成11年8月 東日本電信電話(株) 総務部 担 当部長 平成14年5月 (株)エヌ・ティ・ティファシリ ティーズ 経営企画部 担当部 長 平成17年4月 同社 九州支店長 平成19年7月 当社 ビル事業本部副本部長 ビ ル事業本部統括部長兼務 平成20年4月 当社 ビル事業本部副本部長 ビ ル事業本部事業企画部長兼務 平成20年6月 当社 取締役 ビル事業本部副 本部長、ビル事業本部事業企画 部長(現任)	(注)3	-
取締役	総務部長	中原 志郎	昭和29年10月21日生	昭和53年4月 日本電信電話公社入社 平成7年4月 日本電信電話(株) 国際調達室担 当部長 平成8年5月 同社 法務審査部 担当部長 平成11年7月 同社 第四部門 担当部長 平成15年7月 東日本電信電話(株) 岩手支店長 平成18年6月 同社 ビジネスニューザ事業推進 本部 公共ソリューション営業 部長 e-J a p a n推進部長兼 務 平成20年4月 当社 総務部 担当部長 平成20年6月 当社 取締役 総務部長(現 任)	(注)3	-
取締役	相談役	三田 清	昭和18年11月13日生	昭和41年4月 日本電信電話公社入社 平成7年6月 日本電信電話(株) 取締役 中国 支社長 平成9年6月 同社 取締役 企画室長、調整部 長 平成10年6月 同社 常務取締役 企画室長 平成11年1月 当社 顧問 平成11年4月 当社 代表取締役副社長 平成13年6月 当社 代表取締役社長 平成19年6月 当社 取締役相談役(現任) 平成19年6月 大手町まちづくり(株) 代表取締 役社長(現任)	(注)3	97
取締役		伊藤 正三	昭和36年2月19日生	昭和59年4月 日本電信電話公社入社 平成12年4月 東日本電信電話(株) 神奈川支店 企画部長 平成14年7月 日本電信電話(株) 第一部門 担 当部長 平成17年7月 東日本電信電話(株) 福島支店副 支店長 営業企画部長兼務 平成19年7月 日本電信電話(株) 経営企画部門 担当部長(現任) 平成20年6月 当社 取締役(現任)	(注)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役		榎 彦左工門	昭和20年9月28日生	昭和43年4月 日本電信電話公社入社 平成6年7月 日本電信電話(株) 岐阜支店長 平成8年4月 エヌ・ティ・ティ東海移動通 信網(株) 総務部長 平成8年6月 同社 取締役 総務部長 平成10年6月 同社 代表取締役常務 総務部 長 平成12年4月 (株)エヌ・ティ・ティ・ドコモ 東海 代表取締役常務 総務部 長 平成12年6月 (株)エヌ・ティ・ティ・トラベ ルサービス 代表取締役社長 平成18年6月 当社 常勤監査役(現任)	(注)5	10
常勤監査役		中野 礼一	昭和18年9月8日生	昭和42年4月 郵政省入省 平成7年6月 同 東京郵政局長 平成8年7月 国家公務員等共済組合連合会 常務理事 平成10年7月 テレビ大阪(株) 役員待遇 平成11年6月 同社 取締役 平成13年6月 同社 常務取締役 平成17年6月 当社 常勤監査役(現任)	(注)4	27
常勤監査役		角地 徳久	昭和18年4月9日	昭和42年4月 建設省 入省 平成6年7月 国土庁 長官官房審議官(地方 振興局担当) 平成8年1月 (財)民間都市開発推進機構 常務理事 平成12年7月 (財)首都圏不燃建築公社 専 務理事 平成14年7月 (財)建設業振興基金 専務理 事 平成19年6月 当社 常勤監査役(現任)	(注)5	7
監査役		前川 俊夫	昭和29年2月8日生	昭和51年4月 日本電信電話公社入社 平成13年10月 西日本電信電話(株) 企画部 担 当部長 平成15年7月 同社 人事部 担当部長(エヌ ・ティ・ティ・ビジネスアソ シエ(株)へ出向) 平成16年7月 日本電信電話(株) 第四部門 担 当部長 平成16年8月 当社 監査役(現任) 平成17年5月 日本電信電話(株) 第四部門 担 当部長 第四部門審査室長兼務 平成18年5月 同社 第五部門 内部統制室担 当部長 平成19年6月 同社 総務部門 内部統制室担 当部長(現任)	(注)5	-
計						542

(注) 1. 取締役のうち伊藤正三は、社外取締役であります。

2. 監査役の榎彦左工門、中野礼一、角地徳久及び前川俊夫は、社外監査役であります。

3. 平成20年6月19日開催の定時株主総会の終結の時から2年間

4. 平成17年6月22日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

5. 平成19年6月21日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業価値の最大化を図るためにはコーポレート・ガバナンスの充実が重要な経営課題の一つであると認識しており、株主の皆さまをはじめ、お客さま、取引先、地域社会など様々な利害関係者との信頼関係を深めるため、経営の透明性を確保し、アカウンタビリティ（説明責任）を充実させ、リスクマネジメントや企業倫理・コンプライアンスの徹底、企業倫理・コンプライアンスの確立にも配慮し、経営効率を向上させていくことを基本的な考え方としております。

(2) コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

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

() 会社の機関の内容

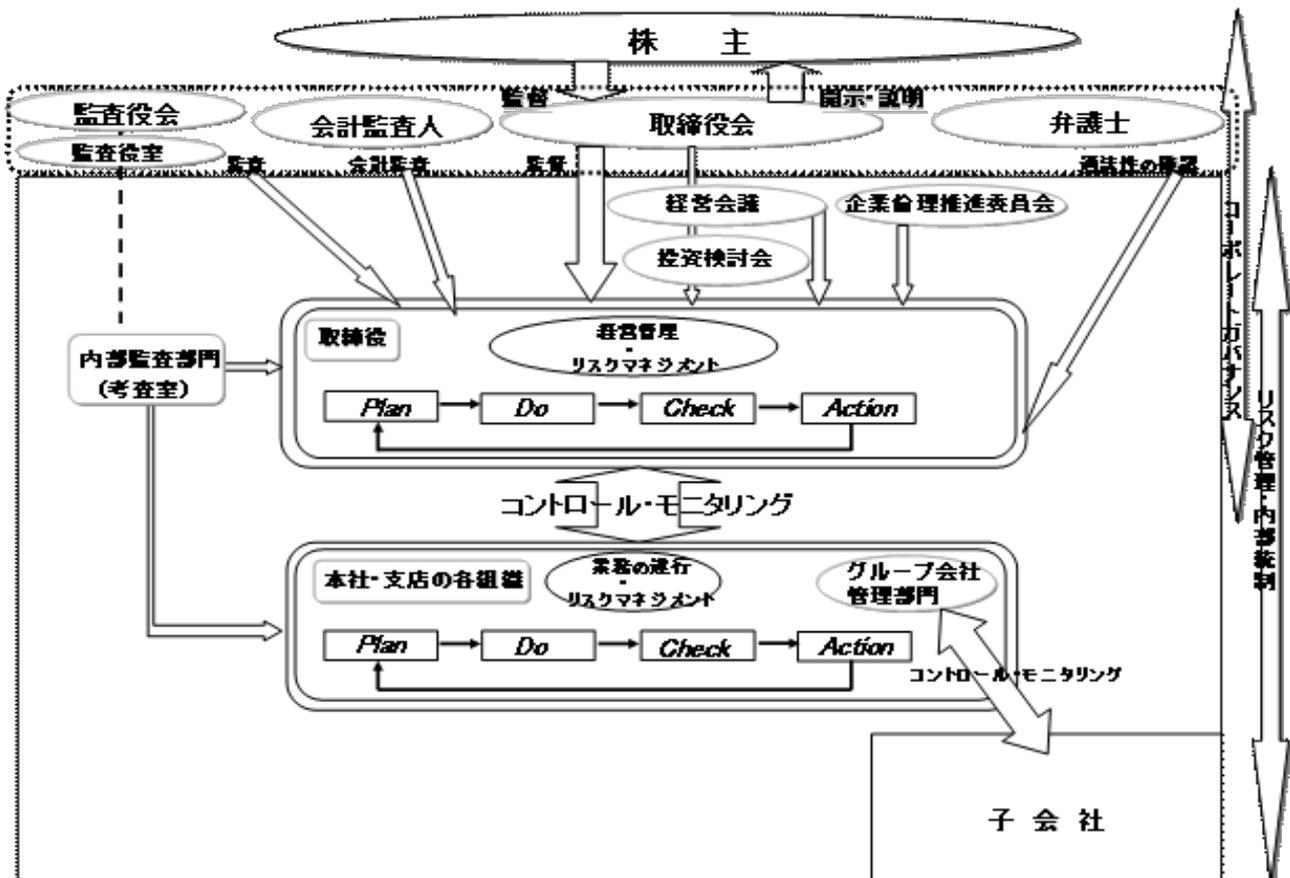
当社は監査役制度を採用しており、会社の機関として会社法に定められる株主総会、取締役会、監査役会及び会計監査人を設置しております。また、取締役社長が決定する事項のうち経営上の重要事項を審議する機関として経営会議を設置し、業務執行における意思決定の迅速化に努めております。当会議には、意思決定の透明性を高めるため常勤監査役が出席しております。さらに、投資案件については、経営会議に先立ち、投資検討会において投資リスク等を慎重に検討し、リスク管理を行っております。

当連結会計年度末における取締役会は、取締役15名（うち社外取締役1名）で構成され、当社の経営及び業務執行の基本方針又は重要事項を決定し、取締役の職務の執行を監督しております。また、取締役会は毎月1回の定期開催を原則としており、さらに必要に応じて臨時開催するなど、迅速な意思決定に努めており、当連結会計年度において25回開催しました。

また、監査役会は、監査役4名（うち社外監査役4名）で構成され、原則毎月1回の定期開催に加え、必要に応じて臨時開催を行い、当連結会計年度において27回開催しました。各監査役は監査役会で策定された監査計画に基づき、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席し、業務執行状況調査を実施して、経営の監査を実施しております。

なお、提出日現在の取締役会は取締役16名（うち社外取締役1名）、監査役会は監査役4名（うち社外監査役4名）でそれぞれ構成されております。

コーポレート・ガバナンス体制



()内部統制システムの整備の状況

取締役会の監督、監査役会の監査の下、取締役社長は内部統制システムを構築および整備して、職務を執行しております。

平成18年5月1日の会社法施行に伴い、「内部統制システムの基本方針」を平成18年5月11日の取締役会において決議し、内容の充実を図る観点から平成19年3月26日の取締役会において改定し、さらに平成20年3月28日の取締役会において反社会的勢力排除の姿勢の明確化及び金融商品取引法遵守の観点から、以下のとおり改定しております。

当社は、会社法及び会社法施行規則に基づき、以下のとおり、当社の業務の適正を確保するための体制（以下「内部統制システム」という。）を整備する。

- a. 取締役及び社員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
 - (a) 社員就業規則等において、事業を適正かつ効率的に運営するため、誠実に法令、規程及び通達を遵守し、全力をあげてその職務の遂行に専念すべき義務を定める。
 - (b) NTT都市開発グループ全ての役員及び社員は、NTTグループ企業倫理憲章に基づき、企業倫理・コンプライアンスの強化に向けた取り組みを実施する。
 - (c) 企業倫理推進委員会の設置、企業倫理・コンプライアンス関連規程の整備により、不法、違法行為の未然防止を図る。
 - (d) 企業倫理・コンプライアンス・ヘルプラインを設置し、役員及び社員が企業倫理・コンプライアンスについて社内及び社外の窓口に相談できる制度を整備する。
 - (e) 企業倫理・コンプライアンス違反又はそのおそれが発生した場合、主管部門に情報を集中させ、適切な対応を採ることができる体制を整備する。
 - (f) 役員及び社員に対する継続的な啓発活動を行うため、企業倫理・コンプライアンス研修等を実施する。
 - (g) 内部統制システムの整備及び運用状況についての有効性評価を実施する組織として考査室を設置し、監査レビューの実施やリスクの高い項目については、監査を実施することにより、有効性を評価した上、必要な改善を実施する。
 - (h) 適法適正な事業活動のため、法務部門によるリーガルチェックを実施するとともに、法務部門を通じて一元的に弁護士に適法性の確認を採る体制を整備する。
 - (i) 金融商品取引業者として、適正な業務運営態勢及び人的構成の確保、法令等遵守態勢及びリスク管理態勢の整備、適切な利用者保護、顧客情報管理を行うこととする。
 - (j) 金融商品取引法に基づく財務報告の信頼性を確保するために、財務報告に係る内部統制の整備、運用を適切に行うこととする。
 - (k) 社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力及び団体とは一切の関係をもたず、警察等関連機関とも連携し毅然と対応することとする。
- b. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
 - (a) 取締役の職務執行に係る議事録等の文書その他の情報は、文書管理規程等の社内規程に従い、各主管部門において、適切に保存及び管理を行う。
 - (b) 取締役及び監査役は、これらの情報を常時閲覧できることとする。
- c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - (a) 投資案件については、経営会議に先立ち、投資検討会において投資リスク等を慎重に検討する。
 - (b) リスク管理関連規程の整備等により、リスクに対し適切な予防と対応を行う。
 - (c) 役員及び社員のリスク管理に対する意識を高めるため、リスク管理研修等を実施する。
- d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - (a) 組織の構成と各組織の職務範囲を定める組織規程及び権限の分掌を定める責任権限規程により、担当部門、職務権限、意思決定ルールを明確化する。
 - (b) 取締役会規則を定め、原則月1回開催される取締役会において経営に関する重要事項について、関係法規、経営判断の原則及び善良なる管理者の注意義務等に基づき決定を行うとともに、定期的に職務の執行状況等について報告する。また、経営会議規則を定め、取締役会の下部機関として経営会議を原則週1回開催する。
 - (c) 取締役会により中期経営方針及び事業計画を策定し、月次、四半期毎に実績を業績管理していくことにより、職務執行の効率性を図ることとする。
- e. 当該株式会社並びにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
 - (a) 子会社との間で、一定の重要事項について、当社との間で協議又は報告を行わなければならないものとする。
 - (b) 内部監査部門に定期的に子会社を視察させることにより、子会社の業務に対する監督を行う。
 - (c) 子会社との間で定期的に経営状況及び財務状況の報告会を開くことにより、子会社の経営状況及び財務状況の内容を適切に把握し、子会社の業務の適正を確保する。
 - (d) 親会社及び子会社との取引についても、第三者との取引と同等の基準により契約締結の可否を審査し

- 、親会社及び子会社との間の取引の適正を確保する。
- f. 監査役がその職務を補助すべき社員を置くことを求めた場合における当該社員に関する事項
- ・ 監査役の下に監査役室を置き、監査役室に監査役の職務を補助すべき専任の社員を常時配置し、監査役の職務を補助させるものとする。
- g. 監査役の職務を補助すべき社員の取締役からの独立性に関する事項
- (a) 監査役補助者に関する人事を決定するにあたっては、監査役の意見を求めることとする。
 - (b) 監査役補助者は専任とし、業務の執行に係る職務と兼任させないこととする。
- h. 取締役及び社員が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- (a) 取締役会のみならず、経営会議等の重要な会議にも監査役を出席させ、監査役に対する報告体制を確保する。
 - (b) 取締役及び社員は、職務執行等の状況に係る以下の項目について監査役に報告する。
 - ・ 会社に著しい損害を及ぼした事項及び及ぼすおそれのある事項
 - ・ 月次決算報告
 - ・ 内部監査の状況
 - ・ 法令、定款等に違反するおそれのある事項
 - ・ 企業倫理・コンプライアンス・ヘルプラインの通報状況
 - ・ 上記以外の企業倫理・コンプライアンス上重要な事項
 - (c) 取締役は、審査室を通じて、内部統制システムの構築、運用状況を取締役に報告するものとする。
- i. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- (a) 監査役は、代表取締役等との意思疎通の観点から、四半期毎に代表取締役等との間で意見交換会を開催する。
 - (b) 監査役が、弁護士、公認会計士等の外部アドバイザーの使用を要請した場合、監査役の要請を最大限尊重するものとする。

なお、平成20年4月1日以降に開始する事業年度から適用される金融商品取引法における内部統制報告制度等に向け、平成19年3月に内部統制委員会を設置するなど、対応に努めております。

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

()リスク管理体制の整備の状況

内部統制システムの要ともなるリスクマネジメントについては、企業の価値を維持・増大させていくため、事業に関連する内外の様々なリスクを把握し適切な対策を実施することにより、より適切で大胆な経営判断を行うことができるものと考えております。

また、平成19年3月、内部統制システムの基本方針の改定に際して、「リスク管理規程」を制定することにより、事業を取り巻く様々なリスクに対して的確な管理及び実践を通じ、事業の継続と安定的発展を確保することとしております。

リスクマネジメントの徹底については、例えば、開発案件の投資判断にあたっては、賃料下落リスクや工期遅れのリスク、近隣対応へのリスク、土壌汚染等の環境リスク等の考えられるリスクを全て洗い出して判断を行うように努めております。

反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況については、「内部統制システムの基本方針」において明記するとともに、反社会的勢力からの不当要求等に対しては、総務部を対応統括部署として、全社横断的な対応を実施することとしております。

また、平時の際の円滑な情報交換及び有事の際の緊急的な対応のため、警察等関連機関との連携を行っております。

これらの当社の基本的な考え方、及び対応にあたっての社内体制については、「企業倫理・コンプライアンス規程」及び「ビジネスリスクマネジメントマニュアル」において定め、社内の浸透を図っております。

()内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

a. 内部監査及び監査役監査

当社における内部統制の監査については、内部監査担当部門である審査室（4名）を社長直轄に設置し、業務執行から独立した立場で内部監査を実施しております。内部監査計画に基づき、事業運営活動が、法令、定款及び諸規程並びに経営方針や計画に沿って行われているかを検証し、問題点の指摘と解決方法の検討を行っております。これにより経営効率及び収益力の向上に寄与し、当社グループの健全性の保持に貢献するものと考えております。

監査役監査については、監査役会が定めた監査の方針、監査計画に従い、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査し、必要に応じて子会社に事業の報告を求めております。なお、監査職務を円滑に執行するための体制として、監査役補助使用人「監査役室」（スタッフ3名）を設置しております。また、他の監査部門との関係については、会計監査人及び考査室とは四半期毎及びその他必要に応じて意見交換、情報交換を行い、相互関係のもとに監査を実施しております。

b. 会計監査

当社の会計監査人としたしましては、平成19年6月20日開催の第22期定時株主総会にて、あずさ監査法人を選任したところでありますが、同監査法人が、当社の会計監査人として、充実した監査体制の下、幅広い経験に基づく高品質な監査を行ってきたことにより当社業務内容に精通していることや、監査の継続性の確保等を勘案し、平成20年度についても、引き続き同監査法人を当社の会計監査人に再任いたしております。

当連結会計年度において会計監査業務を実施した公認会計士の氏名については次のとおりです。

指定社員 業務執行社員：金井沢治（2年）、吉田秀樹（1年）

*（ ）内は継続監査年数

監査業務に係る補助者の構成については次のとおりです。

公認会計士3名、会計士補3名、その他11名

社外役員に関する事項

- ()会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資金的関係または取引関係その他の利害関係の概要
当連結会計年度末時点における社外役員のうち社外取締役山本康裕及び社外監査役前川俊夫は、N T Tのユーザーであり、N T Tは当社の株式を67.3%保有する親会社であります。

- ()当連結会計年度における主な活動状況

a. 取締役会及び監査役会への出席状況

		取締役会		監査役会	
		出席回数	出席率	出席回数	出席率
取締役	山本康裕	18回/25回	72.0%	-	-
常勤監査役	榎彦左工門	25回/25回	100.0%	27回/27回	100.0%
常勤監査役	中野礼一	25回/25回	100.0%	27回/27回	100.0%
常勤監査役	角地徳久	18回/18回	100.0%	18回/18回	100.0%
監査役	前川俊夫	20回/25回	80.0%	23回/27回	85.2%

(注)角地徳久氏は、平成19年6月21日付で監査役に就任しました。

b. 取締役会及び監査役会における発言状況

- (a) 取締役山本康裕氏は、業務執行を行う経営陣から独立した客観的視点で、議案および審議等につき意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性および適正性を確保するための助言および提言を行っております。
- (b) 常勤監査役榎彦左工門氏は、主に経験豊富な経営者の見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性を確保するための助言及び提言を行っております。また、監査役会において、当社の健全で持続的な成長を可能とする良質な企業統治体制の確立と運用について適宜、必要な発言を行っております。
- (c) 常勤監査役中野礼一氏は、主に経験豊富な経営者の見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性を確保するための助言及び提言を行っております。また、監査役会において、当社の健全で持続的な成長を可能とする良質な企業統治体制の確立と運用について適宜、必要な発言を行っております。

- (d) 常勤監査役角地徳久氏は、主に経験豊富な経営者の見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性を確保するための助言及び提言を行っております。また、監査役会において、当社の健全で持続的な成長を可能とする良質な企業統治体制の確立と運用について適宜、必要な発言を行っております。
- (e) 監査役前川俊夫氏は、日本電信電話株式会社での豊富な経験から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性を確保するための助言及び提言を行っております。また、監査役会において、当社の健全で持続的な成長を可能とする良質な企業統治体制の確立と運用について適宜、必要な発言を行っております。

役員報酬の内容

取締役及び監査役の報酬等の額

区分	支給人員	支給額
取締役 (うち社外取締役)	15名 (1 名)	317百万円 (-)
監査役 (うち社外監査役)	4名 (4 名)	51百万円 (51百万円)
合計	19名	369百万円

- (注) 1. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 取締役及び監査役の報酬限度額については、平成19年6月21日開催の第22期定時株主総会において、取締役の報酬限度額を年額4億80百万円以内、監査役の報酬限度額を年額80百万円以内と決議いただいております。
3. 取締役の報酬等の額には、当該事業年度に係る役員賞与66百万円が含まれております。

監査報酬の内容

当社及び子会社が公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項に規定する業務に基づく報酬として、あずさ監査法人へ支払った報酬は47百万円であります。

また、上記以外の業務に対する報酬は7百万円であります。

(3) 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるよう、取締役及び監査役の責任を会社法で定める範囲内において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

(4) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、社外取締役及び社外監査役ともに同法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。

(5) 取締役の定数

当社の取締役は25名以内とする旨定款に定めております。

(6) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。

(7) 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(8) 自己の株式の取得に関する決定機関

当社は、自己の株式の取得について会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは機動的な資本政策の実行を目的とするものであります。

(9) 剰余金の配当等の決定機関

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号、以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

前連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)については、「企業内容等の開示に関する内閣府令等の一部を改正する内閣府令」(平成19年8月15日内閣府令第65号)附則第10条第2項第2号ただし書きにより、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

前事業年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)については、「企業内容等の開示に関する内閣府令等の一部を改正する内閣府令」(平成19年8月15日内閣府令第65号)附則第10条第2項第2号ただし書きにより、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)の連結財務諸表及び前事業年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)の財務諸表について、みずず監査法人及びあずさ監査法人より監査を受け、また、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)及び当事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、あずさ監査法人より監査を受けております。

(注) 当社の監査法人は次のとおり交代しております。

前連結会計年度及び前事業年度 みずず監査法人及びあずさ監査法人

当連結会計年度及び当事業年度 あずさ監査法人

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1.現金及び預金	2	2,057		9,577		
2.受取手形及び営業未収 入金	2	6,271		6,009		
3.たな卸資産	2	82,745		122,660		
4.繰延税金資産		725		1,172		
5.その他	2	3,053		10,617		
貸倒引当金		1		0		
流動資産合計		94,853	16.3	150,037	16.7	
固定資産						
1.有形固定資産						
(1)建物及び構築物	2	612,506		690,561		
減価償却累計額		300,262	312,244	321,408	369,152	
(2)機械装置及び運搬具		13,798		13,798		
減価償却累計額		10,378	3,420	10,726	3,072	
(3)土地	2		101,723		333,183	
(4)リース資産		-		870		
減価償却累計額		-	-	540	330	
(5)建設仮勘定			14,083		246	
(6)その他	2	13,277		13,702		
減価償却累計額		9,996	3,281	10,317	3,384	
有形固定資産合計			434,753	74.7	709,370	78.8
2.無形固定資産			1,703	0.3	1,817	0.2
3.投資その他の資産						
(1)投資有価証券	1		20,422		14,637	
(2)長期前払費用			20,070		19,630	
(3)繰延税金資産			3,301		97	
(4)その他			6,749		4,739	
貸倒引当金			5		5	
投資その他の資産合計			50,538	8.7	39,099	4.3
固定資産合計			486,995	83.7	750,287	83.3
資産合計			581,848	100.0	900,325	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1. 支払手形及び営業未払金		21,714		28,139	
2. 短期借入金		7,842		-	
3. リース債務		-		195	
4. 1年以内返済予定の長期借入金	2	26,261		45,190	
5. 1年以内償還予定の社債		9,300		11,611	
6. コマーシャルペーパー		-		10,000	
7. 未払法人税等		4,193		7,439	
8. その他		26,845		24,830	
流動負債合計		96,156	16.5	127,406	14.2
固定負債					
1. 社債	2	32,992		88,563	
2. 長期借入金	2	216,673		296,482	
3. リース債務		-		364	
4. 繰延税金負債		-		56,973	
5. 退職給付引当金		5,231		4,984	
6. 役員退職慰労引当金		203		45	
7. 受入敷金保証金		105,230		108,792	
8. 負ののれん		-		38,530	
9. その他		191		212	
固定負債合計		360,522	62.0	594,949	66.1
負債合計		456,679	78.5	722,356	80.3
(純資産の部)					
株主資本					
1. 資本金		48,760	8.4	48,760	5.4
2. 資本剰余金		34,109	5.9	34,109	3.8
3. 利益剰余金		41,925	7.2	53,392	5.9
株主資本合計		124,795	21.5	136,262	15.1
評価・換算差額等					
その他有価証券評価差額金		296	0.0	133	0.0
評価・換算差額等合計		296	0.0	133	0.0
少数株主持分		77	0.0	41,573	4.6
純資産合計		125,169	21.5	177,969	19.7
負債純資産合計		581,848	100.0	900,325	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)			
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)		
営業収益			128,215	100.0	138,206	100.0	
営業原価			91,781	71.6	96,042	69.5	
営業総利益			36,433	28.4	42,163	30.5	
販売費及び一般管理費	1		11,342	8.8	13,445	9.7	
営業利益			25,091	19.6	28,718	20.8	
営業外収益							
1. 受取利息		11			13		
2. 受取配当金		44			31		
3. 受取分担金		39			112		
4. 固定資産受贈益		32			67		
5. 持分法による投資利益		1,624			2,245		
6. その他		97	1,850	1.4	331	2,801	2.0
営業外費用							
1. 支払利息		3,794			5,036		
2. その他		208	4,003	3.1	287	5,323	3.8
経常利益			22,938	17.9		26,196	19.0
特別利益							
1. 固定資産売却益	2	306			79		
2. 厚生年金基金代行 返上益		-	306	0.2	664	743	0.5
特別損失							
1. 固定資産売却損	3				5		
2. 固定資産除却損	4	1,432			1,724		
3. リース会計基準適用に伴 う影響額		-			171		
4. その他		-	1,432	1.1	27	1,929	1.4
税金等調整前当期純利 益			21,812	17.0		25,010	18.1
法人税、住民税及び事業 税		7,929			11,600		
法人税等調整額		885	8,814	6.9	1,348	10,252	7.4
少数株主利益			2	0.0		0	0.0
当期純利益			12,995	10.1		14,758	10.7

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成18年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109	32,299	115,169
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当(注)			1,645	1,645
役員賞与(注)			78	78
中間配当			1,645	1,645
当期純利益			12,995	12,995
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額(純額)				
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	-	-	9,625	9,625
平成19年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109	41,925	124,795

	評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日 残高 (百万円)	526	526	80	115,776
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当(注)				1,645
役員賞与(注)				78
中間配当				1,645
当期純利益				12,995
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額(純額)	230	230	3	233
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	230	230	3	9,392
平成19年3月31日 残高 (百万円)	296	296	77	125,169

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目です。

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成19年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109	41,925	124,795
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当			1,645	1,645
中間配当			1,645	1,645
当期純利益			14,758	14,758
連結子会社増加による少数株主 持分の増加				
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額(純額)				
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	-	-	11,466	11,466
平成20年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109	53,392	136,262

	評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
平成19年3月31日 残高 (百万円)	296	296	77	125,169
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当				1,645
中間配当				1,645
当期純利益				14,758
連結子会社増加による少数株主持分の増加			41,494	41,494
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	162	162	1	161
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	162	162	41,495	52,799
平成20年3月31日 残高 (百万円)	133	133	41,573	177,969

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
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		21,812	25,010
減価償却費		23,657	23,246
貸倒引当金の増減額 (減少:)		0	2
退職給付引当金の増減額 (減少:)		146	246
受取利息及び受取配当金		55	44
支払利息		3,794	5,036
持分法による投資利益		1,624	2,245
固定資産売却益		306	79
固定資産除却損		1,432	1,724
固定資産売却損		-	5
リース会計基準変更に伴う影響額		-	171
売上債権の増減額 (増加:)		97	262
社債発行費償却額		7	-
たな卸資産の増減額 (増加:)		42,281	39,933
仕入債務の増減額 (減少:)		8,439	6,425
受入敷金保証金の増減額 (減少:)		9,514	483
役員賞与の支払額		78	-
その他		1,598	2,118
小計		6,930	16,729
利息及び配当金の受取額		1,561	2,172
利息の支払額		3,575	4,942
法人税等の支払額		9,992	8,257
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,076	5,700

		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
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		43,117	74,892
有形固定資産の売却による収入		1,068	5,753
投資有価証券の取得による支出		6	214
投資有価証券の売却による収入		125	-
投資有価証券の払戻による収入		8,950	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
その他		15	101
投資活動によるキャッシュ・フロー		32,995	77,893
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減額 (減少:)		26,657	7,842
コマーシャルペーパーの純増減額 (減少:)		-	10,000
長期借入れによる収入		67,750	125,000
長期借入金の返済による支出		32,457	26,261
社債の発行による収入		22,984	-
社債の償還による支出		7,500	12,300
長期未払金の返済		-	60
配当金の支払額		3,290	3,290
少数株主への配当金の支払額		5	-
その他		-	206
財務活動によるキャッシュ・フロー		20,823	85,038
現金及び現金同等物の増減額 (減少:)		17,248	12,846
現金及び現金同等物の期首残高		19,503	2,255
現金及び現金同等物の期末残高	1	2,255	15,101

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18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 10社</p> <p>全ての子会社を連結しております。</p> <p>連結子会社名</p> <p>エヌ・ティ・ティ北海道エスパス(株) (株)大手町ファーストスクエア 基町パーキングアクセス(株) (株)ノックストゥエンティワン ディ・エヌ・フード(株) エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株) N T T都市開発西日本B S(株) UDファンド特定目的会社 合同会社NU - 3を営業者とする匿名組合 合同会社NU - 4を営業者とする匿名組合</p> <p>なお、株式の取得等によりN T T都市開発西日本B S(株)、UDファンド特定目的会社の2社及び合同会社NU - 3を営業者とする匿名組合、合同会社NU - 4を営業者とする匿名組合について、当連結会計年度より連結子会社に含めております。</p> <p>ジービービル管理(株)は清算終了に伴い連結子会社の範囲から除外しております。</p> <p>エヌ・ティ・ティ北海道エスパス(株)は、平成19年4月1日に、N T T都市開発北海道B S(株)に商号変更しております。</p>	<p>連結子会社の数 11社</p> <p>全ての子会社を連結しております。</p> <p>連結子会社名</p> <p>N T T都市開発北海道B S(株) (株)大手町ファーストスクエア 基町パーキングアクセス(株) (株)ノックストゥエンティワン ディ・エヌ・フード(株) エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株) N T T都市開発西日本B S(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に含めております。</p> <p>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おります。</p>

項目	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
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 6社</p> <p>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) ユーディーエックス特定目的会社 (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、(株)晴海四丁目まちづくり企画については、新たに株式を取得したことから、当連結会計年度より持分法適用関連会社を含めております。</p>	<p>持分法適用関連会社の数 5社</p> <p>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>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>UDファンド特定目的会社の決算日は2月28日であります。連結財務諸表の作成に当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-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>
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 有価証券</p> <p>その他有価証券 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(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p>	<p>(1)重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 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 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>

項目	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
	<p>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>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> <p>(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 主として定率法を採用しております。</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> <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>	<p>デリバティブ 同左</p> <p>たな卸資産 同左</p> <p>(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>（会計処理の変更） 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> <p>（追加情報） 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>

項目	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
	<p>無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間(5年)で償却しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 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>無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>長期前払費用 同左</p> <p>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 貸倒引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>(追加情報)</p> <p>当社及び連結子会社において、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について、平成15年9月1日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受けました。</p> <p>当連結会計年度末日現在において測定された返還相当額(最低責任準備金)は988百万円であり、当該返還相当額(最低責任準備金)の支払が当連結会計年度末日に行われたと仮定して「退職給付会計に関する実務指針(中間報告)」「(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第13号)第44-2項を適用した場合に生じる利益の見込額は1,053百万円であります。</p> <p>役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>(4)重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<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>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>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>

項目	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
	<p>(5)重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によつております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金 ヘッジ方針 デリバティブ取引に関する内部規程に基づき、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。 ヘッジ有効性評価の方法 特例処理による金利スワップであるため、有効性の評価は省略しております。</p> <p>(6)その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理について 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。</p>	<p>(5)重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>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 ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6)その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理について 同左</p>
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. 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

会計処理方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等) 当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。 従来の資本の部の合計に相当する金額は、125,091百万円であります。 なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p> <p>(分譲事業における広告宣伝費の計上時期の変更) 当連結会計年度より、分譲事業に係る広告宣伝費計上時期について、従来の発生時から竣工引渡時に変更しております。この変更は、当社分譲事業の拡大に伴い、販売開始から引渡しまでの期間が長期化するマンションの供給が増加する傾向にあることから、分譲事業収益と広告宣伝費の計上時期を対応させ、適切な期間損益対応を図るため変更したものであります。 この変更により、従来の方法によった場合と比較して販売費及び一般管理費は、515百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は同額増加し、当期純利益は、305百万円増加しております。</p> <p>(特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益の計上区分変更) 特定目的会社を利用した不動産事業に係る損益は、従来、営業外損益に計上してはいたしましたが、当連結会計年度より、営業損益として計上する方法に変更いたしました。 これは、平成18年6月22日開催の当社定時株主総会において定款に一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理」を追加し、同取引を営業取引として行うこととしたために変更するものであります。 ただし、持分法適用会社に係る損益は、連結財務諸表規則第57条及び第58条により、従来どおり営業外損益としております。 この変更により、従来の方法によった場合と比較して、営業収益は24百万円、営業総利益及び営業利益はそれぞれ22百万円増加しておりますが、経常利益、税金等調整前当期純利益及び当期純利益に与える影響はありません。 なお、セグメント情報に与える影響については、セグメント情報に記載しております。</p>	

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>(役員賞与に関する会計基準) 当連結会計年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。 この変更が損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(金融商品に関する会計基準) 当連結会計年度より、改正後の「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第10号 平成18年8月11日)を適用しております。 社債は、償却原価法(定額法)に基づいて算定された価額をもって連結貸借対照表価額としております。 この変更が損益に与える影響はありません。</p>	<p>(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。 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。 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>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度において、「1年以内返済予定の長期借入金」は「短期借入金」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度より独立掲記しております。</p> <p>これは、短期借入金と長期借入金を区分し、より詳細に表示するためであります。</p> <p>なお、前連結会計年度における「1年以内返済予定の長期借入金」は32,457百万円であります。</p>	

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20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: 70%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">1,287百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券(優先出資証券)</td> <td style="text-align: right;">7,224百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,511百万円</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: 70%;">現金・預金(3ヶ月以内)</td> <td style="text-align: right;">446百万円</td> </tr> <tr> <td>受取手形及び営業未収入金</td> <td style="text-align: right;">16百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">13,579百万円</td> </tr> <tr> <td>その他流動資産</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">128,648百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">15,936百万円</td> </tr> <tr> <td>その他有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">158,696百万円</td> </tr> </table> <p>なお、共同事業者と共有で取得した、たな卸資産434百万円について共同事業者の割賦債務に対し抵当権が設定されておりましたが、平成19年4月2日付で解消しております。</p> <p>(2) 担保に係る債務の金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">社債</td> <td style="text-align: right;">3,000百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,104百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">41,762百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">49,866百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	1,287百万円	投資有価証券(優先出資証券)	7,224百万円	計	8,511百万円	現金・預金(3ヶ月以内)	446百万円	受取手形及び営業未収入金	16百万円	たな卸資産	13,579百万円	その他流動資産	65百万円	建物及び構築物	128,648百万円	土地	15,936百万円	その他有形固定資産	3百万円	計	158,696百万円	社債	3,000百万円	1年以内返済予定の長期借入金	5,104百万円	長期借入金	41,762百万円	計	49,866百万円	<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: 70%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">1,362百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,362百万円</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: 70%;">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="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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: 70%;">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="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,762百万円</td> </tr> </table>	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
投資有価証券(株式)	1,287百万円																																																
投資有価証券(優先出資証券)	7,224百万円																																																
計	8,511百万円																																																
現金・預金(3ヶ月以内)	446百万円																																																
受取手形及び営業未収入金	16百万円																																																
たな卸資産	13,579百万円																																																
その他流動資産	65百万円																																																
建物及び構築物	128,648百万円																																																
土地	15,936百万円																																																
その他有形固定資産	3百万円																																																
計	158,696百万円																																																
社債	3,000百万円																																																
1年以内返済予定の長期借入金	5,104百万円																																																
長期借入金	41,762百万円																																																
計	49,866百万円																																																
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																																																

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																																		
<p>1 販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">510百万円</td></tr> <tr><td>給与、手当及び賞与</td><td style="text-align: right;">3,498百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">197百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">38百万円</td></tr> <tr><td>業務委託費</td><td style="text-align: right;">2,533百万円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">1,083百万円</td></tr> <tr><td>移転補償費</td><td style="text-align: right;">775百万円</td></tr> </table> <p>2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">土地</td><td style="text-align: right;">306百万円</td></tr> </table>	広告宣伝費	510百万円	給与、手当及び賞与	3,498百万円	退職給付費用	197百万円	役員退職慰労引当金繰入額	38百万円	業務委託費	2,533百万円	租税公課	1,083百万円	移転補償費	775百万円	土地	306百万円	<p>1 販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">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> <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;">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>	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	建物及び構築物	506百万円	土地	427百万円	合計	79百万円
広告宣伝費	510百万円																																		
給与、手当及び賞与	3,498百万円																																		
退職給付費用	197百万円																																		
役員退職慰労引当金繰入額	38百万円																																		
業務委託費	2,533百万円																																		
租税公課	1,083百万円																																		
移転補償費	775百万円																																		
土地	306百万円																																		
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																																		
建物及び構築物	506百万円																																		
土地	427百万円																																		
合計	79百万円																																		
<p>3</p>	<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;">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																														
建物及び構築物	5百万円																																		
合計	5百万円																																		
<p>4 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">建物</td><td style="text-align: right;">739百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">6百万円</td></tr> <tr><td>撤去費用</td><td style="text-align: right;">625百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品等</td><td style="text-align: right;">61百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,432百万円</td></tr> </table>	建物	739百万円	構築物	6百万円	撤去費用	625百万円	工具、器具及び備品等	61百万円	計	1,432百万円	<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>	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	739百万円																																		
構築物	6百万円																																		
撤去費用	625百万円																																		
工具、器具及び備品等	61百万円																																		
計	1,432百万円																																		
建物	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																																		

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末 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(注)	658,240	2,632,960	-	3,291,200
合計	658,240	2,632,960	-	3,291,200

(注)平成19年1月1日付で、株式1株につき5株の株式分割を実施したことによる増加であります。

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末 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	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

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18年6月22日 定時株主総会	普通株式	1,645	2,500	平成18年3月31日	平成18年6月22日
平成18年11月1日 取締役会	普通株式	1,645	2,500	平成18年9月30日	平成18年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(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19年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,645	利益剰余金	500	平成19年3月31日	平成19年6月22日

当連結会計年度(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

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	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

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

(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

(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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年3月31日現在)	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)
現金及び預金勘定 2,057百万円	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 23百万円	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 220百万円	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 2,255百万円	現金及び現金同等物 15,101百万円

株式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内訳

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	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。
	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

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引			
1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
建物及び構築物	3	0	2
機械装置及び 運搬具	91	62	29
(有形固定資産)			
その他	895	473	421
無形固定資産	232	146	86
合計	1,221	682	539
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有 形固定資産の期末残高等に占める割合が低いた め、支払利子込み法によって算定しております。			
2. 未経過リース料期末残高相当額等			
未経過リース料期末残高相当額			
1年内		201百万円	
1年超		338百万円	
合計		539百万円	
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース 料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占め る割合が低いため、支払利子込み法によって算定 しております。			
3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償 却費相当額及び減損損失			
支払リース料		234百万円	
減価償却費相当額		234百万円	
4. 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額 法によっております。			
(減損損失について)			
リース資産に配分された減損損失はありません。			

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
5.オペレーティング・リース取引 未経過リース料 1年内 3百万円 1年超 0百万円 <hr/> 合計 3百万円	1.所有権移転外ファイナンス・リース取引 (1)リース資産の内容 有形固定資産 主として、不動産賃貸事業におけるサーバ及びコンピュータ端末機(工具・器具及び備品であります)であります。 無形固定資産 ソフトウェアであります。 (2)リース資産の減価償却の方法 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 「4.会計処理基準に関する事項 (2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。 2.オペレーティング・リース取引(借主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 未経過リース料 1年内 855百万円 1年超 12,722百万円 <hr/> 合計 13,578百万円 3.オペレーティング・リース取引(貸主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 未経過リース料 1年内 9,839百万円 1年超 71,375百万円 <hr/> 合計 81,215百万円

(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19年3月31日)			当連結会計年度 (平成20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						
	国債・地方債等				4,214	4,342	127
	社債						
	その他						
	小計				4,214	4,342	127
時価が連結貸借対 照表計上額を超え ないもの	(1) 債券						
	国債・地方債等						
	社債						
	その他						
	小計						
合計					4,214	4,342	127

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19年3月31日)			当連結会計年度 (平成20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	1,453	499	953	1,178	225
	(2) 債券						
	国債・地方債等						
	社債						
	その他						
	(3) その他						
	小計	953	1,453	499	953	1,178	225
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1) 株式						
	(2) 債券						
	国債・地方債等						
	社債						
	その他						
	(3) その他						
	小計						
合計		953	1,453	499	953	1,178	225

3. 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)			当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		
売却額 (百万円)	売却益の合計 (百万円)	売却損の合計 (百万円)	売却額 (百万円)	売却益の合計 (百万円)	売却損の合計 (百万円)
125					

4. 時価評価されていない有価証券

	前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20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	317	313
非上場優先出資証券		
匿名組合出資金	10,139	7,568

5. 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

	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		
(2)社債				
(3)その他				
2.その他				
合計		4,200		

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
<p>(1) 取引の内容 主として親会社は金利スワップ取引を行っており ます。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、金利変動リスクの回避を目的と しており、投機的取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 変動金利による資金調達を支払利息を固定化すること により、金利変動リスクを回避することを目的としてお ります。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っ ております。 ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ については、特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金 ヘッジ方針 デリバティブ取引に関する内部規程に基づき、ヘッ ジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッ ジしております。 ヘッジ有効性評価の方法 特例処理による金利スワップであるため、有効性の 評価は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 市場金利の変動によるリスクを有しております。 取引相手先は、信用度の高い銀行であるため、相手先の 債務不履行によるリスクはほとんどないものと認識し ております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 主として親会社ではデリバティブ取引においては、取 引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資 金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)及び当連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

当社及び連結子会社は金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しているため注記の対象から除いております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、厚生年金基金制度、規約型企業年金制度及び退職一時金制度を設けております。	当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、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。

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1) 退職給付債務	9,487	8,660
(2) 年金資産	5,375	4,522
(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)	4,111	4,137
(4) 未認識数理計算上の差異	1,122	846
(5) 未認識過去勤務債務	3	0
(6) 退職給付引当金(3) + (4) + (5)	5,231	4,984

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1) 勤務費用	319	309
(2) 利息費用	212	201
(3) 期待運用収益	124	118
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	110	71
(5) 過去勤務債務の費用処理額	0	0
(6) 従業員拠出額	16	14
(7) 退職給付費用	282	304

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19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
(2) 割引率	2.5%	2.5%
(3) 期待運用収益率	2.5%	2.5%
(4) 過去勤務債務の額の処理年数	11.2年～11.5年	11.2年～11.5年
(5) 数理計算上の差異の処理年数	9.6年～13.2年	9.6年～13.2年

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20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;">155百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">376百万円</td> </tr> <tr> <td>未払不動産取得税</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">137百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">725百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地評価損否認</td> <td style="text-align: right;">2,455百万円</td> </tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td> <td style="text-align: right;">1,388百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">2,124百万円</td> </tr> <tr> <td>減損損失否認</td> <td style="text-align: right;">626百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">399百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,994百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">固定資産圧縮積立金</td> <td style="text-align: right;">3,416百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">277百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,693百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(固定)の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,301百万円</td> </tr> </table>	未払賞与損金算入限度超過額	155百万円	未払事業税	376百万円	未払不動産取得税	56百万円	その他	137百万円	計	725百万円	土地評価損否認	2,455百万円	未使用容積償却否認	1,388百万円	退職給付引当金	2,124百万円	減損損失否認	626百万円	その他	399百万円	計	6,994百万円	固定資産圧縮積立金	3,416百万円	その他	277百万円	計	3,693百万円	繰延税金資産(固定)の純額	3,301百万円	<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;">175百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">622百万円</td> </tr> <tr> <td>未払不動産取得税</td> <td style="text-align: right;">256百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">117百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,172百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地評価損否認</td> <td style="text-align: right;">2,455百万円</td> </tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td> <td style="text-align: right;">1,521百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">2,025百万円</td> </tr> <tr> <td>減損損失否認</td> <td style="text-align: right;">609百万円</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;">383百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,317百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="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>固定資産評価差額</td> <td style="text-align: right;">61,191百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">182百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">65,192百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">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
未払賞与損金算入限度超過額	155百万円																																																																
未払事業税	376百万円																																																																
未払不動産取得税	56百万円																																																																
その他	137百万円																																																																
計	725百万円																																																																
土地評価損否認	2,455百万円																																																																
未使用容積償却否認	1,388百万円																																																																
退職給付引当金	2,124百万円																																																																
減損損失否認	626百万円																																																																
その他	399百万円																																																																
計	6,994百万円																																																																
固定資産圧縮積立金	3,416百万円																																																																
その他	277百万円																																																																
計	3,693百万円																																																																
繰延税金資産(固定)の純額	3,301百万円																																																																
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																																																																
<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>																																																																

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

	不動産賃貸 事業 (百万円)	分譲事業 (百万円)	その他の事 業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
・ 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	85,098	32,680	10,436	128,215	-	128,215
(2)セグメント間の内部営業収 益又は振替高	213	-	3,088	3,301	(3,301)	-
計	85,312	32,680	13,524	131,517	(3,301)	128,215
営業費用	62,127	27,451	12,573	102,152	971	103,124
営業利益	23,184	5,228	951	29,365	(4,273)	25,091
・ 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出						
資産	480,612	88,606	7,122	576,340	5,507	581,848
減価償却費	23,468	2	7	23,477	179	23,657
減損損失	-	-	-	-	-	-
資本的支出	48,466	4	20	48,491	97	48,589

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は事業の内容を勘案して区分しております。

2. 各区分に属する主要な製品

不動産賃貸事業 土地、建物等の賃貸

分譲事業 住宅用の土地及び建物(マンション・戸建)の販売

その他の事業 請負工事、不動産の運営管理受託等

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

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は5,507百万円であり、その主なものは当社の余資運用資金(現金及び預金)、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

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

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

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

当連結会計年度(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)
・ 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

	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)
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4,873百万円であり、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った場合と比べ、「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。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)及び当連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

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

【海外売上高】

前連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)及び当連結会計年度(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18年4月1日 至平成19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	10,235 5,645	営業未払金 その他流動負債	10,100 5,383
親会社の子会社	エヌ・ティ・ティ・ファイナンス(株)(旧エヌ・ティ・ティ・リース(株))	東京都港区	6,773	総合リース業	(所有) 1.4		借入	短期借入金 長期借入金	- 8,000	短期借入金 長期借入金	2,842 44,200
親会社の子会社	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	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	6,514	営業未払金	6,514

(注) 1. 土地の購入については、市場価格を勘案し決定しております。

2. エヌ・ティ・ティ・ファイナンス(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、市中金利を勘案しエヌ・ティ・ティ・ファイナンス(株)と利率を決定しております。

3. エヌ・ティ・ティ・リース(株)は、平成18年7月1日にエヌ・ティ・ティ・ファイナンス(株)に社名を変更しました。

当連結会計年度（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	エヌ・ティ・ティ・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. エヌ・ティ・ティ・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、市中金利を勘案しエヌ・ティ・ティ・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18年4月1日 至平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	38,007円98銭	1株当たり純資産額	41,442円57銭
1株当たり当期純利益金額	3,948円64銭	1株当たり当期純利益金額	4,484円09銭
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>当社は、平成19年1月1日付で株式1株につき5株の株式分割を行っております。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度における1株当たり情報は、以下のとおりとなります。</p>		<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p>	
1株当たり純資産額	35,153円14銭		
1株当たり当期純利益金額	3,440円21銭		

(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18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
当期純利益(百万円)	12,995	14,758
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)	12,995	14,758
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18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)														
平成19年4月17日、厚生労働省に対し、厚生年金基金の代行部分について過去分返上の認可申請を行いました。															
	<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
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														

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日 (平成年月日)	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
エヌ・ティ・ティ 都市開発株	第4回無担保社債	14.6.20	4,300 (4,300)	- (-)	0.8	なし	19.6.20
	第5回無担保社債	14.12.24	5,000 (5,000)	- (-)	0.5	なし	19.12.21
	第6回無担保社債	15.10.23	10,000	10,000 (10,000)	0.9	なし	20.10.23
	第7回無担保社債	18.12.4	19,992	19,993	1.9	なし	28.9.20
UDファンド特定 目的会社	第1回一般担保付特定社 債	19.1.25	3,000	-	1.2	あり	20.4.25
ユーディーエック ス特定目的会社	第2回一般担保付特定社 債	18.9.20	-	70,182 (1,611)	2.1	あり	25.9.20
合計			42,292 (9,300)	100,175 (11,611)			

(注) 1. ()内は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
11,611	1,611	1,611	1,611	1,611

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	7,842	-		
コマーシャルペーパー	-	10,000	0.7	
1年以内返済予定の長期借入金	26,261	45,190	1.2	
1年以内に返済予定のリース債務		195	8.7	
長期借入金(1年以内返済予定のものを除く)	216,673	296,482	1.6	平成21年4月30日 ～平成34年2月21日
リース債務(1年以内返済予定のものを除く)		364	5.5	平成21年4月30日 ～平成28年6月30日
計	250,777	352,233		

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金およびリース債務(1年以内返済予定のものを除く)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	36,979	44,339	35,360	38,712
リース債務	155	87	52	26

(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留保している敷金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。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	第22期 (平成19年3月31日)		第23期 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1.現金及び預金			107		82
2.営業未収入金			5,395		4,373
3.販売用不動産			540		4,001
4.仕掛不動産	1		68,936		102,772
5.未成工事支出金			48		64
6.貯蔵品			22		30
7.前払費用			340		525
8.繰延税金資産			667		1,118
9.その他			2,517		8,330
貸倒引当金			1		-
流動資産合計			78,573	13.8	121,299
固定資産					
1.有形固定資産					
(1)建物	1	595,230		612,152	
減価償却累計額		290,065	305,164	306,996	305,155
(2)構築物		15,899		15,949	
減価償却累計額		10,055	5,844	10,514	5,435
(3)機械及び装置		13,798		13,798	
減価償却累計額		10,378	3,420	10,726	3,072
(4)工具、器具及び備品		13,232		13,507	
減価償却累計額		9,970	3,261	10,267	3,240
(5)土地	1		98,977		161,783
(6)リース資産		-		637	
減価償却累計額		-	-	386	250
(7)建設仮勘定			14,083		246
有形固定資産合計			430,752	75.9	479,185

区分	注記 番号	第22期 (平成19年3月31日)		第23期 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
2. 無形固定資産					
(1) 借地権		1,129		1,153	
(2) ソフトウェア		326		389	
(3) リース資産		-		21	
(4) その他		236		197	
無形固定資産合計		1,693	0.3	1,762	0.2
3. 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		11,910		9,060	
(2) 関係会社株式		1,035		1,035	
(3) その他の関係会社有価証券		14,141		31,834	
(4) 出資金		15		15	
(5) 破産更生債権		3		2	
(6) 長期前払費用		20,070		19,261	
(7) 差入敷金保証金		6,432		7,279	
(8) 繰延税金資産		3,214		4,218	
(9) その他		208		208	
貸倒引当金		3		2	
投資その他の資産合計		57,028	10.0	72,912	10.8
固定資産合計		489,474	86.2	553,860	82.0
資産合計		568,048	100.0	675,159	100.0

区分	注記 番号	第22期 (平成19年3月31日)			第23期 (平成20年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
(負債の部)							
流動負債							
1. 営業未払金			21,123			26,617	
2. 短期借入金			7,842			-	
3. リース債務			-			125	
4. 1年以内返済予定の長期借入金	1		26,010			39,789	
5. 1年以内償還予定の社債			9,300			10,000	
6. コマーシャルペーパー			-			10,000	
7. 未払金			11,277			8,616	
8. 未払費用			1,472			1,595	
9. 未払法人税等			3,917			7,291	
10. 前受金			8,712			8,335	
11. 預り金			2,251			1,415	
12. その他			4,016			3,746	
流動負債合計			95,925	16.9		117,532	17.4
固定負債							
1. 社債			29,992			19,993	
2. 長期借入金	1		207,945			293,155	
3. リース債務			-			279	
4. 長期未払金			886			697	
5. 退職給付引当金			4,757			4,521	
6. 役員退職慰労引当金			142			-	
7. 受入敷金保証金			105,395			105,249	
8. その他			4			3	
固定負債合計			349,123	61.4		423,900	62.8
負債合計			445,048	78.3		541,433	80.2

区分	注記 番号	第22期 (平成19年3月31日)		第23期 (平成20年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(純資産の部)						
株主資本						
1. 資本金			48,760	8.6	48,760	7.2
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		34,109		34,109		
資本剰余金合計			34,109	6.0	34,109	5.1
3. 利益剰余金						
(1) 利益準備金		3,437		3,437		
(2) 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		4,978		5,526		
繰越利益剰余金		26,417		36,758		
利益剰余金合計			39,833	7.0	50,722	7.5
株主資本合計			122,703	21.6	133,592	19.8
評価・換算差額等						
1. その他有価証券評価差額金			296	0.1	133	0.0
評価・換算差額等合計			296	0.1	133	0.0
純資産合計			122,999	21.7	133,726	19.8
負債純資産合計			568,048	100.0	675,159	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	第22期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)			第23期 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業収益							
1. 不動産賃貸事業収益		84,985			89,380		
2. 分譲事業収益		32,680			38,415		
3. その他の事業収益		1,412	119,077	100.0	956	128,751	100.0
営業原価							
1. 不動産賃貸事業原価		57,944			59,602		
2. 分譲事業原価		25,443			28,147		
3. その他の事業原価		936	84,324	70.8	507	88,257	68.5
営業総利益			34,753	29.2		40,494	31.5
販売費及び一般管理費	1		10,486	8.8		12,557	9.8
営業利益			24,266	20.4		27,937	21.7
営業外収益							
1. 受取利息		9			3		
2. 受取配当金		1,585			2,183		
3. 受取分担金		39			112		
4. 固定資産受贈益		32			67		
5. その他		85	1,754	1.5	248	2,615	2.0

区分	注記 番号	第22期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)		百分比 (%)	第23期 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		百分比 (%)
		金額(百万円)			金額(百万円)		
営業外費用							
1. 支払利息		3,491			4,244		
2. 社債利息		300			615		
3. その他		113	3,906	3.3	273	5,134	4.0
経常利益			22,114	18.6		25,418	19.7
特別利益							
1. 固定資産売却益	2	306			2		
2. 厚生年金基金代行返上 益		-	306	0.2	526	529	0.4
特別損失							
1. 固定資産売却損	3	-			5		
2. 固定資産除却損	4	1,432			1,724		
3. リース会計基準適用に 伴う影響額		-			126		
4. その他		-	1,432	1.2	9	1,866	1.4
税引前当期純利益			20,988	17.6		24,081	18.7
法人税、住民税及び事業 税		7,535			11,244		
法人税等調整額		927	8,462	7.1	1,343	9,901	7.7
当期純利益			12,526	10.5		14,180	11.0

不動産賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		464	0.8	365	0.6
減価償却費		22,235	38.3	21,749	36.5
租税公課		7,051	12.2	7,235	12.1
業務委託費		9,771	16.9	10,172	17.1
その他		18,422	31.8	20,078	33.7
計		57,944	100.0	59,602	100.0

分譲事業原価明細書

区分	注記 番号	第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地代		11,321	44.5	10,825	38.5
人件費		20	0.1	48	0.2
諸経費		14,101	55.4	17,273	61.3
計		25,443	100.0	28,147	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

区分	注記 番号	第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		91	9.8	62	12.3
諸経費		844	90.2	444	87.7
計		936	100.0	507	100.0

【株主資本等変動計算書】

第22期（自平成18年4月1日至平成19年3月31日）

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計	
						別途積立金	固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
平成18年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109	-	34,109	3,437	5,000	2,624	19,610	30,672	113,542
事業年度中の変動額										
剰余金の配当(注)								1,645	1,645	1,645
役員賞与(注)								74	74	74
中間配当								1,645	1,645	1,645
固定資産圧縮積立金 積立(前期分)(注)							1,634	1,634	-	-
固定資産圧縮積立金 取崩し(前期分)(注)							21	21	-	-
固定資産圧縮積立金 積立(当期分)							765	765	-	-
固定資産圧縮積立金 取崩し(当期分)							24	24	-	-
当期純利益								12,526	12,526	12,526
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)										
事業年度中の変動額合計 (百万円)	-	-	-	-	-	-	2,353	6,806	9,160	9,160
平成19年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109	-	34,109	3,437	5,000	4,978	26,417	39,833	122,703

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
平成18年3月31日 残高 (百万円)	526	526	114,069
事業年度中の変動額			
剰余金の配当(注)			1,645
役員賞与(注)			74
中間配当			1,645
固定資産圧縮積立金 積立(前期分)(注)			-
固定資産圧縮積立金 取崩し(前期分)(注)			-
固定資産圧縮積立金 積立(当期分)			-
固定資産圧縮積立金 取崩し(当期分)			-
当期純利益			12,526
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)	230	230	230
事業年度中の変動額合計 (百万円)	230	230	8,930
平成19年3月31日 残高 (百万円)	296	296	122,999

(注)平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目です。

第23期（自平成19年4月1日至平成20年3月31日）

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					株主資本 合計
		資本準備 金	その他資 本剰余金	資本剰余 金合計	利益準備 金	その他利益剰余金			利益剰余 金合計	
						別途 積立金	固定資産 圧縮積立 金	繰越利益 剰余金		
平成19年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109		34,109	3,437	5,000	4,978	26,417	39,833	122,703
事業年度中の変動額										
剰余金の配当								1,645	1,645	1,645
中間配当								1,645	1,645	1,645
固定資産圧縮積立金 積立							591	591		
固定資産圧縮積立金 取崩し							43	43		
当期純利益								14,180	14,180	14,180
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)										
事業年度中の変動額合計 (百万円)							548	10,340	10,889	10,889
平成20年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109		34,109	3,437	5,000	5,526	36,758	50,722	133,592

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
平成19年3月31日 残高 (百万円)	296	296	122,999
事業年度中の変動額			
剰余金の配当			1,645
中間配当			1,645
固定資産圧縮積立金 積立			-
固定資産圧縮積立金 取崩し			-
当期純利益			14,180
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)	162	162	162
事業年度中の変動額合計 (百万円)	162	162	10,726
平成20年3月31日 残高 (百万円)	133	133	133,726

重要な会計方針

項目	第22期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	第23期 (自平成19年4月1日 至平成20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 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。 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(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</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 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>
2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法	原則として時価法を採用しております。	同左
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>	同左

項目	第22期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	第23期 (自平成19年4月1日 至平成20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 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"> <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>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間（5年）で償却しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>(4)</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> <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。</p> <p>(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） 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</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									

項目	第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20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ました。 当事業年度末日現在において測定された返還相当額(最低責任準備金)は786百万円であり、当該返還相当額(最低責任準備金)の支払が当事業年度末に行われたと仮定して「退職給付会計に関する実務指針(中間報告)」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第13号)第44-2項を適用した場合に生じる利益の見込額は768百万円であります。</p> <p>(3) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 退職給付引当金 同左</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>

項目	第22期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	第23期 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
6.リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	
7.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>
8.その他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 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。	(1)消費税等の会計処理 同左

会計処理方法の変更

<p style="text-align: center;">第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等) 当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。 従来の資本の部に相当する金額は、純資産の部と同額であります。 なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p> <p>(分譲事業における広告宣伝費の計上時期の変更) 当事業年度より、分譲事業に係る広告宣伝費計上時期について、従来の発生時から竣工引渡時に変更しております。 この変更は、当社分譲事業の拡大に伴い、販売開始から引渡しまでの期間が長期化するマンションの供給が増加する傾向にあることから、分譲事業収益と広告宣伝費の計上時期を対応させ、適切な期間損益対応を図るため変更したものであります。 この変更により、従来の方法によった場合と比較して販売費及び一般管理費は、515百万円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は同額増加し、当期純利益は、305万円増加しております。</p> <p>(特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益の計上区分変更) 特定目的会社を利用した不動産事業に係る損益は、従来、営業外損益に計上していましたが、当事業年度より営業損益として計上する方法に変更いたしました。 これは、平成18年6月22日開催の当社定時株主総会において定款に一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理」を追加し、同取引を営業取引として行うこととしたために変更するものであります。 ただし、関連会社に係る受取配当金は、従来どおり営業外損益としております。 この変更により、従来の方法によった場合と比較して、営業収益は24百万円、営業費用は211百万円増加し、営業総利益及び営業利益は186百万円減少しておりますが、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。</p>	

第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>(役員賞与に関する会計基準) 当事業年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。 この変更が損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(金融商品に関する会計基準) 当事業年度より、改正後の「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第10号 平成18年8月11日)を適用しております。 社債は、償却原価法(定額法)に基づいて算定された価額をもって貸借対照表価額としております。 この変更が損益に与える影響はありません。</p>	<p>(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。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>

注記事項

(貸借対照表関係)

第22期 (平成19年3月31日)	第23期 (平成20年3月31日)																										
<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の内容及びその金額</p> <table data-bbox="199 1547 742 1688"> <tr><td>仕掛不動産</td><td>434百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>127,481百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>13,189百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>141,105百万円</td></tr> </table> <p>なお、共同事業者と共有で取得した、仕掛不動産について共同事業者の割賦債務に対し抵当権が設定されておりましたが平成19年4月2日付で解消しております。</p> <p>(2) 担保に係る債務の総額</p> <table data-bbox="199 1839 742 1939"> <tr><td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td>5,104百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>34,012百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>39,116百万円</td></tr> </table>	仕掛不動産	434百万円	建物	127,481百万円	土地	13,189百万円	計	141,105百万円	1年以内返済予定の長期借入金	5,104百万円	長期借入金	34,012百万円	計	39,116百万円	<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の内容及びその金額</p> <table data-bbox="850 1547 1393 1653"> <tr><td>建物</td><td>121,170百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>13,189百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>134,360百万円</td></tr> </table> <p>(2) 担保に係る債務の総額</p> <table data-bbox="850 1839 1393 1939"> <tr><td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td>4,923百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>29,089百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>34,012百万円</td></tr> </table>	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
仕掛不動産	434百万円																										
建物	127,481百万円																										
土地	13,189百万円																										
計	141,105百万円																										
1年以内返済予定の長期借入金	5,104百万円																										
長期借入金	34,012百万円																										
計	39,116百万円																										
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																										

(損益計算書関係)

第22期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	第23期 (自平成19年4月1日 至平成20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;">505百万円</td> </tr> <tr> <td>給与、手当及び賞与</td> <td style="text-align: right;">3,102百万円</td> </tr> <tr> <td>業務委託費</td> <td style="text-align: right;">2,391百万円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">1,035百万円</td> </tr> <tr> <td>賠償及び補償費</td> <td style="text-align: right;">775百万円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	505百万円	給与、手当及び賞与	3,102百万円	業務委託費	2,391百万円	租税公課	1,035百万円	賠償及び補償費	775百万円	<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;">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>	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				
広告宣伝費	505百万円																						
給与、手当及び賞与	3,102百万円																						
業務委託費	2,391百万円																						
租税公課	1,035百万円																						
賠償及び補償費	775百万円																						
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																						
<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%;">土地</td> <td style="text-align: right;">306百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">306百万円</td> </tr> </table>	土地	306百万円	計	306百万円	<p>2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td 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>	建物	2百万円	計	2百万円														
土地	306百万円																						
計	306百万円																						
建物	2百万円																						
計	2百万円																						
<p>3 固定資産売却損の内訳</p>	<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>	建物	5百万円	計	5百万円																		
建物	5百万円																						
計	5百万円																						
<p>4 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">739百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>撤去費用</td> <td style="text-align: right;">625百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品等</td> <td style="text-align: right;">61百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,432百万円</td> </tr> </table>	建物	739百万円	構築物	6百万円	撤去費用	625百万円	工具、器具及び備品等	61百万円	計	1,432百万円	<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>	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	739百万円																						
構築物	6百万円																						
撤去費用	625百万円																						
工具、器具及び備品等	61百万円																						
計	1,432百万円																						
建物	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																						

(株主資本等変動計算書関係)

第22期(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)及び第23期(自平成19年4月1日 至平成20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。

(リース取引関係)

第22期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)				第23期 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引							
1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額							
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却累 計額相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)				
建物及び構築物	2	0	1				
機械及び装置	8	6	2				
車両運搬具	30	13	17				
工具、器具及 び備品	701	372	328				
ソフトウェア	123	99	24				
合計	866	491	374				
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有 形固定資産の期末残高等に占める割合が低いた め、支払利子込み法によって算定しております。							
2. 未経過リース料期末残高相当額等							
未経過リース料期末残高相当額							
1年内			136百万円				
1年超			237百万円				
合計			374百万円				
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース 料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占め る割合が低いいため、支払利子込み法によって算定 しております。							
3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償 却費相当額及び減損損失							
支払リース料			165百万円				
減価償却費相当額			165百万円				
4. 減価償却費相当額の算定方法							
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額 法によっております。							
(減損損失について)							
リース資産に配分された減損損失はありません。							

(有価証券関係)

第22期(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)及び第23期(自平成19年4月1日 至平成20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)

第22期 (平成19年3月31日)	第23期 (平成20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;">122百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">353百万円</td> </tr> <tr> <td>未払不動産取得税</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">134百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">667百万円</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;">626百万円</td> </tr> <tr> <td>土地評価損否認</td> <td style="text-align: right;">2,455百万円</td> </tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td> <td style="text-align: right;">1,388百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">1,935百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">427百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,834百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">固定資産圧縮積立金</td> <td style="text-align: right;">3,416百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">203百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,619百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(固定)の純額</td> <td style="text-align: right;">3,214百万円</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。</p>	未払賞与損金算入限度超過額	122百万円	未払事業税	353百万円	未払不動産取得税	56百万円	その他	134百万円	計	667百万円	減損損失否認	626百万円	土地評価損否認	2,455百万円	未使用容積償却否認	1,388百万円	退職給付引当金	1,935百万円	その他	427百万円	計	6,834百万円	固定資産圧縮積立金	3,416百万円	その他	203百万円	計	3,619百万円	繰延税金資産(固定)の純額	3,214百万円	<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> <tr> <td>繰延税金資産(固定)の純額</td> <td style="text-align: right;">4,218百万円</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: center;">同左</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	繰延税金資産(固定)の純額	4,218百万円
未払賞与損金算入限度超過額	122百万円																																																												
未払事業税	353百万円																																																												
未払不動産取得税	56百万円																																																												
その他	134百万円																																																												
計	667百万円																																																												
減損損失否認	626百万円																																																												
土地評価損否認	2,455百万円																																																												
未使用容積償却否認	1,388百万円																																																												
退職給付引当金	1,935百万円																																																												
その他	427百万円																																																												
計	6,834百万円																																																												
固定資産圧縮積立金	3,416百万円																																																												
その他	203百万円																																																												
計	3,619百万円																																																												
繰延税金資産(固定)の純額	3,214百万円																																																												
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																																																												
繰延税金資産(固定)の純額	4,218百万円																																																												

(1株当たり情報)

第22期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)		第23期 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	37,372円34銭	1株当たり純資産額	40,631円41銭
1株当たり当期純利益金額	3,805円99銭	1株当たり当期純利益金額	4,308円57銭
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>当社は、平成19年1月1日付で株式1株につき5株の株式分割を行っております。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報は、以下のとおりとなります。</p>		<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p>	
1株当たり純資産額	34,658円88銭		
1株当たり当期純利益金額	3,320円62銭		

(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。

	第22期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	第23期 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
当期純利益(百万円)	12,526	14,180
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)	12,526	14,180
期中平均株式数(株)	3,291,200	3,291,200

(重要な後発事象)

第22期 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	第23期 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)														
平成19年4月17日、厚生労働省に対し、厚生年金基金の代行部分について過去分返上の認可申請を行いました。															
	<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
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														

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
(投資有価証券) (その他有価証券)		
日比谷総合設備(株)	1,371,000	1,157
エヌ・ティ・ティ・ファイナンス(株)	500	175
中之島高速鉄道(株)	600	30
中部国際空港(株)	506	25
エヌ・ティ・ティ ラーニングシステムズ(株)	480	24
みずほインベスターズ証券(株)	186,300	21
大手町まちづくり(株)	400	20
不動産信用保証(株)	1,500	15
インターネットマルチフィード(株)	196	9
秋葉原タウンマネジメント(株)	100	5
その他5銘柄	7,787	8
小計	1,569,369	1,491
合計	1,569,369	1,491

【その他】

銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)
(投資有価証券) (その他有価証券)		
(有)大手町開発匿名組合出資金	-	7,038
(有)NU-1匿名組合出資金	-	529
小計	-	7,568
合計	-	7,568

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	595,230	21,938	5,016	612,152	306,996	19,832	305,155
構築物	15,899	144	94	15,949	10,514	534	5,435
機械及び装置	13,798	247	247	13,798	10,726	559	3,072
工具、器具及び備品	13,232	865	590	13,507	10,267	850	3,240
土地	98,977	66,254	3,448	161,783			161,783
リース資産		760	122	637	386	132	250
建設仮勘定	14,083	76,276	90,114	246			246
有形固定資産計	751,222	166,487	99,634	818,075	338,889	21,910	479,185
無形固定資産							
借地権				1,153			1,153
ソフトウェア				1,068	679	175	389
その他				634	436	38	197
リース資産				38	17	14	21
無形固定資産計				2,894	1,132	228	1,762
長期前払費用	29,355	305	93	29,568	10,306	1,021	19,261

- (注) 1. 建物の増加の主なものは、上前津K D3,059百万円、東心斎橋1,022百万円、仙台泉中央1,012百万円であります。
2. 土地の増加の主なものは、不動産賃貸事業における大阪駅北地区先行開発区域(A・B・Cブロック)32,101百万円、大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業19,422百万円であります。
3. 建設仮勘定の増加の主なものは、不動産賃貸事業における大阪駅北地区先行開発区域(A・B・Cブロック)31,434百万円、大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業9,748百万円であります。
4. 無形固定資産の金額は資産総額の1%以下であるため「前期末残高」及び「当期減少額」の記載を省略しております。
5. 「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。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	4	1	3	0	2
役員退職慰労引当金	142	2	30	114	-

- (注) 1. 貸倒引当金の当期減少額(その他)は、債権回収による戻入額であります。
2. 役員退職慰労引当金の当期減少額(その他)は、第22期定時株主総会にて決議された退職慰労金制度廃止に伴う減少であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	19
預金	
普通預金	63
譲渡性預金	-
小計	63
合計	82

営業未収入金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
住友不動産㈱	1,200
有楽土地住宅販売㈱	857
近鉄不動産㈱	501
野村不動産㈱	498
阪急不動産㈱	277
その他	1,038
合計	4,373

(ロ) 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	次期繰越高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 366
5,395	132,197	133,218	4,373	96.8	13.49

(注) 上記金額には消費税等が含まれております。

販売用不動産及び仕掛不動産

(イ) 科目別内訳

科目	摘要	面積 (㎡)	金額 (百万円)	主な内容
販売用不動産	土地	66,304.26	1,230	ライフワンダーランド サクラディア (埼玉県さいたま市)
	建物	205,494.39	2,770	クロスウィル多摩センター (東京都多摩市)
	計	271,798.65	4,001	ウェリス上本町ローレルタワー (大阪府大阪市) パークハウス三番町 (東京都千代田区)
仕掛不動産	土地	671,137.59	95,560	The Kitahama (大阪府大阪市)
	建物		7,211	ウェリス駒込レジデンス (東京都豊島区)
	計	671,137.59	102,772	ウェリスシティ大森タワー (東京都大田区) パークハウスつくば研究学園 (茨城県つくば市)
合計	土地	737,441.85	96,791	
	建物	205,494.39	9,982	
	計	942,936.24	106,773	

(注) 上記土地には借地権が含まれております。

(ロ) 地域別内訳

地域	面積 (㎡)			金額 (百万円)
	土地	借地権	建物	
北海道地方	3,082.17			80
関東地方	230,727.48		120,941.77	57,972
東海地方	61,853.55			5,246
北陸地方	2,940.91		6,103.35	258
近畿地方	154,605.53		71,834.65	35,824
中国・四国地方	3,485.24		4,770.22	398
九州地方	280,746.97		1,844.4	6,992
合計	737,441.85		205,494.39	106,773

未成工事支出金

工事名等	金額 (百万円)
大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業 (第一次再開発事業)	64
合計	64

貯蔵品

主な内訳	金額 (百万円)
テナント用物品等	30
合計	30

営業未払金

相手先	金額 (百万円)
西日本電信電話㈱	13,799
清水建設㈱	2,242

相手先	金額(百万円)
西松建設(株)	1,933
(株)ゼファー	1,173
鹿島建設(株)	1,019
その他	6,449
合計	26,617

1年以内返済予定の長期借入金

相手先	金額(百万円)
三菱UFJ信託銀行(株)	9,500
(株)三菱東京UFJ	7,000
日本政策投資銀行	5,707
日本生命(相)	4,000
(株)三井住友銀行	3,600
その他	9,982
合計	39,789

長期借入金

相手先	金額(百万円)
エヌ・ティ・ティ・ファイナンス(株)	71,200
日本政策投資銀行	36,114
(株)みずほコーポレート銀行	26,000
(株)三井住友銀行	20,000
日本生命(相)	19,000
その他	120,841
合計	293,155

受入敷金保証金

内容	金額(百万円)
受入敷金	82,870
受入保証金	22,379
合計	105,249

(3)【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留保している敷金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。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	毎決算期の翌日から3ヶ月以内
基準日	3月31日
株券の種類	1株券、10株券、100株券
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	不所持株券の発行、汚損又は毀損による再発行及び株券失効による再発行の場合は印紙税相当の手数料 上記以外は無料
端株の買取り	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	日本経済新聞
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注)平成20年6月19日開催の定時株主総会の決議により定款が変更され、会社の公告方法は次のとおりとなりました。

当会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社の親会社であるNTTは、継続開示会社であり、以下の証券取引所に上場しております。

- ・東京証券取引所
- ・大阪証券取引所
- ・名古屋証券取引所
- ・福岡証券取引所
- ・札幌証券取引所
- ・ニューヨーク証券取引所
- ・ロンドン証券取引所

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第22期）（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）平成19年6月22日関東財務局長に提出

(2) 有価証券報告書の訂正報告書

平成20年5月7日関東財務局長に提出

事業年度（第22期）（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

(3) 半期報告書

（第23期中）（自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日）平成19年12月18日関東財務局長に提出

(4) 半期報告書の訂正報告書

平成20年2月13日関東財務局長に提出

（第23期中）（自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日）の半期報告書に係る訂正報告書であります。

平成20年5月7日関東財務局長に提出

（第23期中）（自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日）の半期報告書に係る訂正報告書であります。

(5) 臨時報告書

平成20年3月18日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（提出会社の特定子会社の異動）の規定に基づく臨時提出書であります。

(6) 訂正発行登録書

平成19年6月22日関東財務局長に提出

平成19年12月18日関東財務局長に提出

平成20年2月13日関東財務局長に提出

平成20年3月18日関東財務局長に提出

平成20年5月7日関東財務局長に提出

(7) 発行登録追補書類（普通社債）及びその添付書類

平成20年5月29日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成19年6月21日

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
取締役会 御中

みすず監査法人

指定社員 公認会計士 浜田 康
業務執行社員

指定社員 公認会計士 中村 和臣
業務執行社員

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士 金井 沢 治
業務執行社員

指定社員 公認会計士 貞 廣 篤 典
業務執行社員

私どもは、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の平成18年4月1日から平成19年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、私どもの責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

私どもは、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、私どもに連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。私どもは、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

私どもは、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び連結子会社の平成19年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 会計処理方法の変更に記載されているとおり、会社は当連結会計期間より、分譲事業に係る広告宣伝費計上時期について、従来の発生時から竣工引渡時に変更している。
2. 会計処理方法の変更に記載されているとおり、会社は当連結会計期間より、特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益について、持分法適用会社に係る損益を除き、営業外損益から営業損益として計上する方法に変更している。

会社と私ども両監査法人又はそれぞれの業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

() 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月19日

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
取締役会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

指定社員 公認会計士 金 井 沢 治
業務執行社員

指定社員 公認会計士 吉 田 秀 樹
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び連結子会社の平成20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成20年3月28日開催の取締役会の決議に基づき、平成20年6月5日に第8回無担保国内普通社債を発行した。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

() 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成19年6月21日

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
取締役会 御中

みすず監査法人

指定社員 公認会計士 浜田 康
業務執行社員

指定社員 公認会計士 中村 和臣
業務執行社員

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士 金井 沢 治
業務執行社員

指定社員 公認会計士 貞 廣 篤 典
業務執行社員

私どもは、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の平成18年4月1日から平成19年3月31日までの第22期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、私どもの責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

私どもは、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、私どもに財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。私どもは、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

私どもは、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の平成19年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 会計処理方法の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より、分譲事業に係る広告宣伝費計上時期について、従来の発生時から竣工引渡時に変更している。
2. 会計処理方法の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より、特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益について、関連会社に係る受取配当金を除き、営業外損益から営業損益として計上する方法に変更している。

会社と私ども両監査法人又はそれぞれの業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

() 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月19日

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士 金井 沢 治
業務執行社員

指定社員 公認会計士 吉田 秀 樹
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第23期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の平成20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成20年3月28日開催の取締役会の決議に基づき、平成20年6月5日に第8回無担保国内普通社債を発行した。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

() 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。