

【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21年6月19日
【事業年度】	第24期（自平成20年4月1日至平成21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 決算年月	第20期 平成17年3月	第21期 平成18年3月	第22期 平成19年3月	第23期 平成20年3月	第24期 平成21年3月
営業収益 (百万円)	96,188	110,833	128,215	138,206	144,277
経常利益 (百万円)	13,556	18,346	22,938	26,196	19,504
当期純利益 (百万円)	7,182	11,401	12,995	14,758	15,989
純資産額 (百万円)	109,009	115,696	125,169	177,969	183,593
総資産額 (百万円)	480,228	543,792	581,848	900,325	936,650
1株当たり純資産額 (円)	165,606.94	175,765.71	38,007.98	41,442.57	45,014.04
1株当たり当期純利益金額 (円)	12,271.53	17,201.07	3,948.64	4,484.09	4,858.34
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 (%)	22.7	21.3	21.5	15.1	15.8
自己資本利益率 (%)	9.2	10.1	10.8	11.3	11.2
株価収益率 (倍)	40.34	59.3	69.9	31.9	16.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	24,572	22,243	5,076	5,700	12,091
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	27,812	45,157	32,995	77,893	57,397
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	7,081	32,214	20,823	85,038	63,079
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	10,203	19,503	2,255	15,101	8,691
従業員数 (人)	446	503	552	608	619
(外、平均臨時従業員数)	(100)	(118)	(120)	(209)	(225)

(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22期に連結子会社4社を設立及び1社を清算、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、第24期に連結子会社2社を設立、1社を匿名組合の出資の払戻しにより、連結子会社から除外しております。

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

5. 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。

6. 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、臨時従業員数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。なお、第24期より、60歳超の契約社員については、従業員数から除外し、臨時従業員数に含める見直しを行っております。また、臨時従業員数については、連結会社と雇用関係がある者とし、派遣社員は除外する見直しを行っております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第20期 平成17年3月	第21期 平成18年3月	第22期 平成19年3月	第23期 平成20年3月	第24期 平成21年3月
営業収益 (百万円)	88,906	102,539	119,077	128,751	122,000
経常利益 (百万円)	13,188	17,693	22,114	25,418	16,562
当期純利益 (百万円)	6,925	11,003	12,526	14,180	14,460
資本金 (百万円)	48,760	48,760	48,760	48,760	48,760
発行済株式総数 (株)	658,240	658,240	3,291,200	3,291,200	3,291,200
純資産額 (百万円)	107,780	114,069	122,999	133,726	143,951
総資産額 (百万円)	476,512	540,482	568,048	675,159	725,604
1株当たり純資産額 (円)	163,739.97	173,294.38	37,372.34	40,631.41	43,738.19
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 (2,500)	3,000 (2,500)	1,200 (500)	1,200 (600)
1株当たり当期純利益金 額 (円)	11,827.91	16,603.09	3,805.99	4,308.57	4,393.67
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額 (円)					
自己資本比率 (%)	22.6	21.1	21.7	19.8	19.8
自己資本利益率 (%)	9.0	9.9	10.6	11.0	10.4
株価収益率 (倍)	41.9	61.4	72.5	33.2	17.9
配当性向 (%)	42.3	30.1	26.3	27.9	27.3
従業員数 (外、平均臨時従業員数) (人)	315 (36)	332 (43)	337 (42)	366 (55)	400 (13)

(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. 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。

4. 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、臨時従業員数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。なお、第24期より、60歳超の契約社員については、従業員数から除外し、臨時従業員数に含める見直しを行っております。また、臨時従業員数については、提出会社と雇用関係がある者とし派遣社員は除外する見直しを行っております。

2【沿革】

当社は、昭和61年1月に日本電信電話(株)（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(株)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、(株)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(株)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、(株)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(株)、(株)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(株)を吸収合併
"	エヌ・ティ・ティ・エステート(株)の吸収合併により、エヌ・ティ・ティ・エステート(株)の保有していた(株)ノックストウ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(株)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(株)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(株)、エヌ・ティ・ティ関西建物(株)、(株)エヌ・ティ・ティ・クレド、エヌ・ティ・ティ九州不動産(株)、(株)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(株)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(株)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(株)及び鹿島建設(株)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(株)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12社及び持分法適用関連会社5社により構成され、不動産賃貸事業及び分譲事業を主な内容としており、それ以外にその他の事業としてオフィスビルの建物管理等の事業を営んでおります。

当社は、親会社である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企業であります。

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

(1) 不動産賃貸事業

当社グループは、開発・保有するオフィスビル・商業施設・賃貸住宅等の不動産賃貸事業を行っております。主な事業領域は次のとおりであります。

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

当社グループは、マンション分譲事業を中心とした住宅等の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、当社のブランドである「WELLITH（ウェリス）」シリーズを初めとする事業展開を行っています。なお、宅地分譲等の住宅分譲事業についても、取得した土地の立地等に応じて適宜実施しております。

(3) その他の事業

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

エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱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。

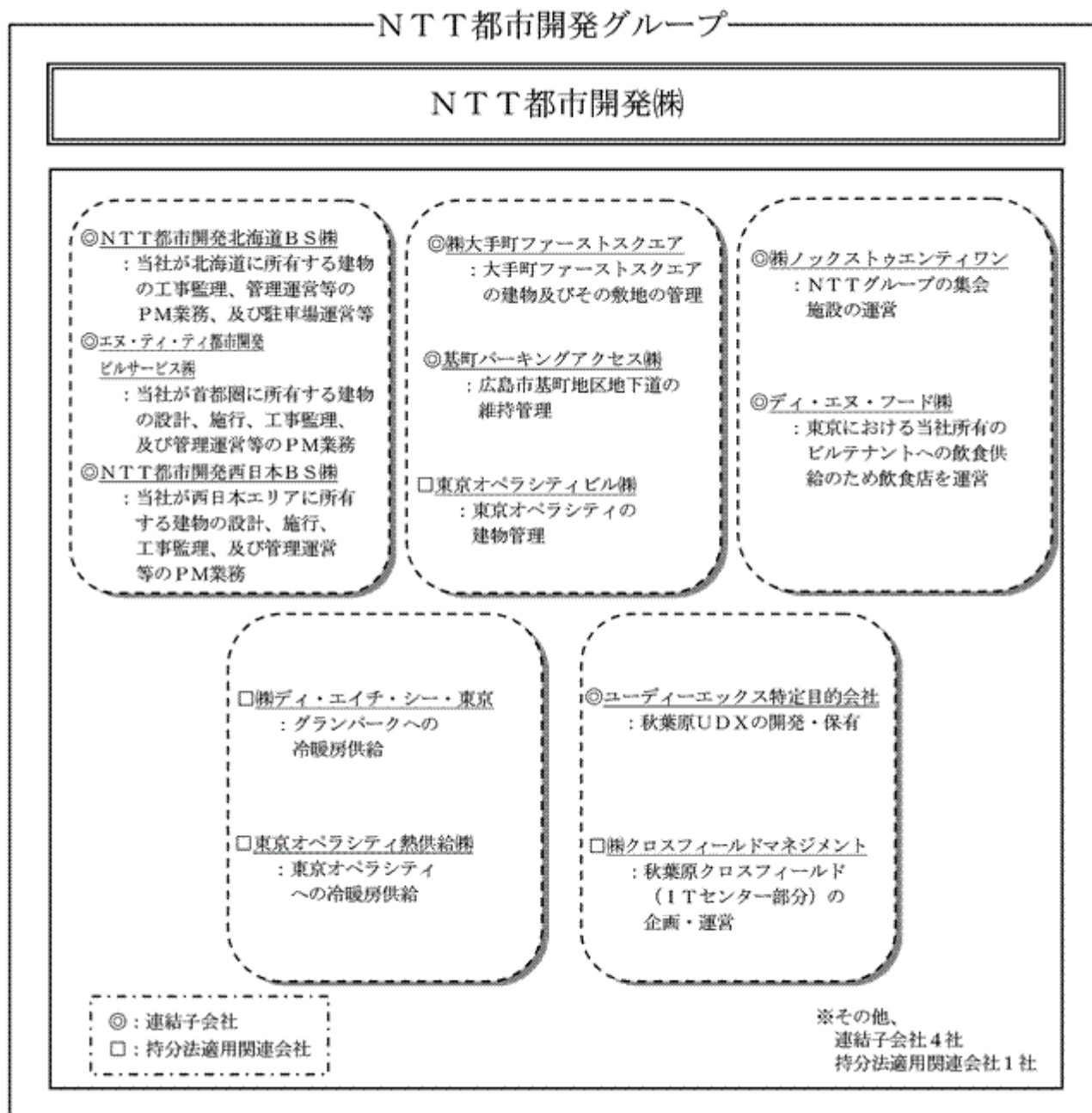
NTT都市開発北海道BS㈱は、北海道において、賃貸ビルの工事、建物管理・運営等のPM業務、駐車場運営等を実施しております。

㈱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の建物及びその敷地の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㈱ノックストゥ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合同会社NU-3を営業者とする匿名組合は、匿名組合の出資の払戻しにより、当連結会計年度末において連結子会社から除外しております。

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	基盤的研究開発 グループ経営運 営	被所有 67.3	グループ経営運営の役務に係 る取引及び当社の保有する不 動産の賃貸 役員の兼任： - 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PM 業務、及び駐車場運営等 役員の兼任： 3名
(株)大手町ファースト スクエア	東京都千代田区	50	その他	56.5	大手町ファーストスクエアの 建物及びその敷地の管理 役員の兼任： 1名
エヌ・ティ・ティ都 市開発ビルサービス (株)	東京都千代田区	300	その他	100.0	当社が首都圏に所有する建物 の設計、施行、工事監理、及び管 理運営等のPM業務 役員の兼任： 3名
(株)ノックストウエン ティワン	東京都港区	24	その他	100.0	NTTグループの集会施設の 運営 役員の兼任： 3名
ディ・エヌ・フード (株)	東京都千代田区	40	その他	100.0	東京における当社所有のビル テナントへの飲食供給のため 飲食店を運営 役員の兼任： 4名
NTT都市開発西日 本BS(株)	大阪市中央区	100	その他	100.0	当社が西日本エリアに所有す る建物の設計、施行、工事監理、 及び管理運営等のPM業務 役員の兼任： 3名
基町パーキングアク セス(株)	広島市中区	60	その他	58.3	広島市基町地区地下道の維持 管理 役員の兼任： 3名
合同会社NU-4を 営業者とする匿名組 合	東京都中央区	2,037	不動産賃貸	100.0	不動産投資における投資ビー クル
UDファンド第2特 定目的会社	東京都中央区	249	不動産賃貸	100.0	仙台市青葉区二日町1-7の開発 役員の兼任： - 名
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	66.0	秋葉原UDXの開発・保有 役員の兼任： - 名
UDファンド第3特 定目的会社	東京都中央区	350	分譲	100.0	姫路市増位新町1-19-2他2件 の開発 役員の兼任： - 名
長崎新戸町ニュータ ウン開発特定目的会 社	東京都港区	429	分譲	46.6	長崎新戸町ニュータウンの開 発 役員の兼任： - 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				所有	

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 又は被所 有割合 (%)	関係内容
東京オペラシティピ ル(株)	東京都新宿区	20	その他	23.7	東京オペラシティの建物管理 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合同会社NU-3を営業者とする匿名組合は、匿名組合の出資の払戻しにより、当連結
会計年度末において連結子会社から除外しております。
5. 当連結会計年度末において、UDファンド第2特定目的会社の主要な事業の内容を分譲事業から不動産賃貸
事業に変更しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21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	173 (8)
分譲事業	71 (1)
その他の事業	236 (213)
全社(共通)	139 (3)
合計	619 (225)

- (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、臨時従業員数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
 なお、当連結会計年度より、60歳超の契約社員については、従業員数から除外し、臨時従業員数に含める見直しを行っております。また、当連結会計年度より、臨時従業員数については、連結会社と雇用関係がある者とし派遣社員は除外する見直しを行っております。
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67名増加しておりますが、その主な理由は、体制強化等のための新卒採用及びN T Tグループ会社からの転籍者の受入れ等によるものであります。
 なお、上記増加人数については、前連結会計年度の従業員数を上記(注)1.記載のとおり見直した当連結会計年度の考え方に基づいて算定し直し、当連結会計年度の従業員数と比較したものであります。

(2) 提出会社の状況

平成21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)
400 (13)	42.3	14.9	8,496,372

- (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、臨時従業員数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
 なお、当期より、60歳超の契約社員については、従業員数から除外し、臨時従業員数に含める見直しを行っております。また、当期より、臨時従業員数については、提出会社と雇用関係がある者とし派遣社員は除外する見直しを行っております。
2. 平均年齢及び平均年間給与は、提出会社の従業員をもとに算定しております。
 なお、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. 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(37名)は除いております。
4. 従業員数が前期末に比べ43名増加しておりますが、その主な理由は、体制強化等のための新卒採用及びN T Tグループ会社からの転籍者の受入れ等によるものであります。
 なお、上記増加人数については、前期末の従業員数を上記(注)1.記載のとおり見直した当期の考え方に基づいて算定し直し、当期の従業員数と比較したものであります。

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

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

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

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

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

以上の結果、当連結会計年度における経営成績は、営業収益は144,277百万円（前期比6,070百万円増、4.4%増）、営業利益は25,244百万円（前期比3,474百万円減、12.1%減）となりました。また、営業外収益における持分法による投資利益の減及び負ののれんの償却に伴う増、ならびに営業外費用における支払利息の増等により、経常利益は19,504百万円（前期比6,692百万円減、25.5%減）となり、固定資産売却益を特別利益に計上したこと等により、当期純利益は15,989百万円（前期比1,231百万円増、8.3%増）となりました。

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

不動産賃貸事業

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

当社グループの保有するオフィスビル等の空室率につきましては、市場の平均空室率に対して低い水準で推移しているものの、東京都心5区では、平成20年3月末の0.5%から、平成21年3月末には2.8%と上昇しております。また、全国ベースでは、平成20年3月末の4.2%から、平成21年3月末には3.1%となりました。

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

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

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

分譲事業

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

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

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

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

その他の事業

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

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

（注）フリー・キャッシュ・フローの算定式は以下のとおりです。

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

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）

営業活動によるキャッシュ・フローは、前期より17,792百万円減少し、12,091百万円の減少となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益27,393百万円、減価償却費25,762百万円等の資金の増加に対し、たな卸資産の増加12,822百万円、仕入債務の減少19,086百万円、受入敷金保証金の減少8,586百万円、法人税等の支払い113,363百万円等による資金の減少、及び資産の組換えを実施したことに伴う固定資産売却益12,037百万円があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

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

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、前期より21,959百万円減少し、63,079百万円の増加となりました。これは主に、運転資金や投資等の資金需要に伴い、長期借入による収入76,500百万円、短期借入金の増加25,798百万円、社債償還及び借入金返済並びに投資等のための社債の発行による収入23,664百万円等による資金の増加があったことに対して、長期借入金の返済45,190百万円、社債の償還11,611百万円、配当金の支払い14,278百万円等による資金の減少があったことによるものであります。

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	99,928	111.1
分譲事業	32,688	85.1
その他の事業	16,624	120.1

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(%)
消去	4,963	
合計	144,277	104.4

(注) 1. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。また、各セグメントの収益にはセグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

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

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		前連結会計年度	当連結会計年度
オフィス・商業	収益	82,483百万円	91,927 百万円
	貸付可能面積	1,146,353㎡ (うち、転貸 18,365㎡)	1,154,905㎡ (うち、転貸 21,374㎡)
住宅・その他	収益	7,434百万円	8,000百万円
収益合計		89,917百万円	99,928百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、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、当社および連結子会社間の契約による転貸は含まれておりません。

また、当社グループの空室率の状況は以下のとおりであります。

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

(注) 1. 空室率は、各月末日時点の数値であります。

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

また、当社グループでは、賃貸事業用物件の価値判断の指標として、NOI(注)を重視しております。

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

当社グループ保有物件のNOIは以下のとおりであります。

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

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

主要ビル別NOI

ビル名	所在地	主要用途	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (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	5,845	6,498
大手町ファーストスクエア	東京都千代田区	オフィス	4,902	4,994
NTT幕張ビル	千葉県美浜区	オフィス	2,371	2,349
グランパーク	東京都港区	オフィス	4,054	4,069
シーバンスN館	東京都港区	オフィス	2,933	3,182
東京オペラシティ	東京都新宿区	オフィス	1,845	1,862
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	オフィス	1,046	1,106
秋葉原UDX	東京都千代田区	オフィス		7,874
アーバンネット卸町ビル	仙台市若林区	オフィス	532	457
アーバンネット五橋ビル	仙台市青葉区	オフィス	236	233
城北ビル	名古屋市北区	その他	521	-
アーバンネットCSビル	名古屋市中区	オフィス	340	363
アーバンネット静岡ビル	静岡県静岡市	オフィス	293	338
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市	オフィス	404	423
アーバンネット上名古屋ビル	名古屋市中区	オフィス	108	107
アーバンネット伏見ビル	名古屋市中区	オフィス	429	457
アーバンネット名古屋ビル	名古屋市中区	オフィス	2,386	2,464
NTT大阪中央ビル	大阪市中央区	オフィス	411	410
アーバンエース北浜ビル	大阪市中央区	オフィス	399	427
アーバンエース肥後橋ビル	大阪市西区	オフィス	329	334
アーバンエース三宮ビル	神戸市中央区	オフィス	461	436
アーバンエース阿波座ビル	大阪市西区	オフィス	412	376
アーバンネット本町ビル	大阪市中央区	オフィス	379	376
トレードピア淀屋橋	大阪市中央区	オフィス		327
NTTクレド基町ビル	広島市中区	商業	3,732	3,785
NTTクレド白島ビル	広島市中区	オフィス	786	806
NTTクレド岡山ビル	岡山市北区	オフィス	564	467
NTT-Tビル	福岡市中央区	商業	2,160	2,220
NTT-KFビル	福岡市中央区	オフィス	326	324
アーバンネット博多ビル	福岡市博多区	オフィス	273	295
エムズ大通ビル	札幌市中央区	オフィス	396	415
エムズ南22条ビル	札幌市中央区	オフィス	122	119
アーバンネット札幌ビル	札幌市中央区	オフィス	767	771
その他の物件 計			12,971	15,595
合計			52,748	64,277

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

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

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

地域別・用途別NOI

エリア区分	前連結会計年度			当連結会計年度		
	合計 (百万円)	オフィス・ 商業	住宅・その 他	合計 (百万円)	オフィス・ 商業	住宅・その 他
東京都心部	30,146	23,353	927	41,038	32,983	2,002
東京都その他及び周辺都市部		5,865			6,052	
地方都市部	22,601	18,450	4,151	23,238	19,173	4,065
合計	52,748	47,669	5,078	64,277	58,209	6,068

(注) エリアの定義は以下のとおりであります。

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

(2) 分譲事業

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あります。

区分		前連結会計年度		当連結会計年度	
		戸数・区画数	収益(百万円)	戸数・区画数	収益(百万円)
マンション					
引渡戸数	首都圏	212	12,299	342	14,731
	その他の地域	413	18,020	221	10,114
完成在庫		146		335	
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	164	3,474		550
	その他の地域	164	3,331	387	7,291
完成在庫		2		91	
マンション/宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	376	15,773	342	15,281
	その他の地域	577	21,351	608	17,406
完成在庫		148		426	
その他					
引渡数	首都圏				
	その他の地域	1	1,289		
完成在庫					
総合計(収益)			38,415		32,688

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

2. 完成在庫は各期末の数値であります。マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、前連結会計年度は21戸、当連結会計年度は39戸含まれております。
3. 前連結会計年度における宅地分譲等の引渡数のうち、2件(362百万円)は土地の一括売却によるものであります。また、当連結会計年度の首都圏における宅地分譲等の収益(550百万円)は共同事業者への土地売却であるため、引渡数に算入しておりません。また、その他の地域における引渡数のうち1件(19百万円)は土地の一括売却によるものであります。なお、当連結会計年度の宅地分譲等における完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、72区画含まれております。
4. 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県及び栃木県を指しております。
5. 前連結会計年度における「その他」は、ホテルの一棟売却によるものであります。

3【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、NTTグループにおける不動産開発事業の中核企業として、大手町を筆頭に日本の各都市で街づくりに注力し、今日まで成長を続けてまいりました。当社グループは「We create harmony.」というコーポレートスローガンのもと、「人」「街」「自然」が調和する快適空間を創造し続けていくことを究極の目的としております。街を創る「人」、人にエネルギーを与える「街」、人にゆとりと潤いをもたらす「自然」の3つの要素が調和したときに、人が自然体で、永く安心して過ごせる快適な空間と時間が生まれ、それは、当社グループの誇る高い建築品質と先端技術、そして快適な居住のための機能性、利便性、安全性を徹底的に追求する姿勢により実現できるものと考えております。このように快適空間を提供し続けることがお客様の信頼につながり、結果的に企業価値の向上が図られるものと考えております。

(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題

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

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

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

コア事業である不動産賃貸事業、分譲事業の更なる発展および成長

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

まいります。

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

新たな成長分野の開拓

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

長期安定成長に寄与する経営基盤の強化

当社グループは、企業価値の向上に資する今後の開発のための優良な不動産への投資を推進しているところですが、財務面では、新規投資に伴う有利子負債の増加や金利負担の増加といった課題が生じております。このため、資産の組換えによる資金調達も行っていくことにより、財務の健全性の維持および強化に努めてまいります。

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

以上のような活動を展開し、NTT都市開発グループは、引き続きコア事業の発展、成長を目指すとともに、新たな成分野の開拓にも積極的に取り組み、企業価値の向上に努めることにより、「NTT都市開発グループ中期経営計画2010」（平成19年11月策定）に掲げた目標の達成に向けて邁進していく所存です。

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、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

当社といたしましては、親会社の議決権の所有割合が50%を超えている現状を鑑みて、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。また、これらの事業等のリスクにつきましては、当社グループのリスク管理関連規程等に基づき、管理しております。なお、本文中における将来に関する事項は、提出日現在において当社グループが判断したものであります。

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67%を不動産賃貸事業収益で占めております。不動産賃貸事業は景気動向等に影響を受けやすい傾向があり、不動産市場における需給悪化による空室率の上昇や賃料相場下落は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があることから、中長期的な景気動向を想定し、賃料下落や空室率上昇に対する対応策を検討しております。また、主要テナントの資力、退去又は利用状況等によっては、不動産の稼働率が低下し保有する事業用不動産から得られる収益が大きく影響を受けおそれがあります。

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、分譲事業における販売の長期化に伴う収益の減少や、たな卸資産の増加などが生じ、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

資産価格の下落について

当社グループでは、事業用不動産の減損会計については「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（平成14年8月9日 企業会計審議会）に基づき、平成18年3月期から適用しております。また、平成21年3月期より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（平成18年7月5日）を適用しております。今後

の不動産市況の悪化等により事業用不動産に対する減損処理、および分譲事業用のたな卸資産に対する評価減が必要となった場合には当社グループの業績に影響が生じる可能性があります。

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

有利子負債残高の影響について

当連結会計年度末の連結有利子負債残高521,070百万円は、そのほとんどは固定金利での調達となっておりますが、今後、市中金利が大幅に上昇した場合には、当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの資金調達は、金融資本市場の不安定化、金融機関による与信制限、金融機関の破綻（ペイオフを含む）、当社の格付の低下等の事由により制約を受けることがあります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
総資産額 (百万円)	900,325	936,650
有利子負債額 (百万円)	451,849	521,070
有利子負債額 / 総資産額 (%)	50.2	55.6
営業収益 (百万円)	138,206	144,277
支払利息 (百万円)	5,036	7,780
支払利息 / 営業収益 (%)	3.6	5.4

営業活動によるキャッシュ・フローについて

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

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益27,393百万円、減価償却費25,762百万円等の資金の増加に対し、たな卸資産の増加12,822百万円、仕入債務の減少19,086百万円、受入敷金保証金の減少8,586百万円、法人税等の支払い113,363百万円等による資金の減少、及び資産の組換えを実施したことに伴う固定資産売却益12,037百万円があったことにより、12,091百万円（前期比17,792百万円減）のマイナスとなりました。今後も、たな卸資産の増加等により、将来の営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなる可能性があります。

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

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。

また、建設工事等の発注先の選定にあたっては、取引先の業務執行に伴う不祥事、トラブル、経営不振等により当社グループの経済的損失の発生及び社会的信用の低下につながり、業績に影響を及ぼす可能性があります。これらに対しては、取引先を選定するための社内委員会を設置し、取引先の信用及び工事完成能力等を調査するとともに、予め品質や納期等の基準を満たさない、または、事件、事故等を起こした場合の契約解除基準を設けることにより、事前の予防とリスク回避に努めております。

(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などの契約については、契約書類の未整備や契約書の条項の不備などによる経済的損失の発生や損害賠償責任の発生及び社会的信用の低下などが当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。これに対しては、契約審査用チェックシート等を用いて、契約書等の事前チェックを実施することにより、事前のリスクの予防・回避に努めています。

ビル管理業務等における建物の毀損・劣化に関するリスクについて

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

ビル管理業務等における大規模災害等への対応に関するリスクについて

大規模な地震や洪水等の自然災害、火災、事故やテロ等により、保有している賃貸用建物が毀損、滅失又は劣化する等の被害が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性が生じます。これら大規模災害等に対しては、想定される災害の特定、テナントや建物運営への影響、緊急連絡体制、災害に応じた応急措置等により、大規模災害等を想定し予め策定した事業継続計画（BCP）を推進し、被害の拡大を防ぎ、経済的損失を最小限に抑えるよう努めております。

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

(2) 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あります。

< 不動産賃貸事業（単体）におけるNTTグループとの取引 >

	前事業年度	当事業年度
不動産賃貸事業収益（百万円）	89,380	91,744
NTTグループからの収益（百万円）	25,144	30,186
NTTグループからの収益 / 不動産賃貸事業（%）	28.1	32.9

(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は、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・監査役の兼務状況)

平成21年6月19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	山内 功	日本電信電話株式会社 総務部門 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	田川 久和	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15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】

該当事項はありません。

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、棚卸資産の評価に係る正味売却価額及び法人税等であり、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

	前連結会計年度末	当連結会計年度末	増減
資産の部(百万円)	900,325	936,650	36,325
負債の部(百万円)	722,356	753,056	30,700
純資産の部(百万円)	177,969	183,593	5,624
(再掲)少数株主持分(百万円)	41,573	35,443	6,129

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936,650百万円(前期末比36,325百万円増)となりました。

流動資産は148,447百万円(前期末比1,589百万円減)となりました。

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

(負債の状況)

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

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

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

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

(純資産の状況)

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

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)	5,700	12,091	17,792
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	77,893	57,397	20,495
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	85,038	63,079	21,959
現金及び現金同等物の増減額(百万円)	12,846	6,409	19,255
現金及び現金同等物の期末残高(百万円)	15,101	8,691	6,409

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ6,409百万円減少し、当連結会計年度末には8,691百万円となりました。

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。

(平成21年3月31日現在)

	ムーディーズ・インベスターズ・ サービス・インク	(株)格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	A A -

(3)経営成績の分析

営業収益

当連結会計年度の営業収益は144,277百万円(前期比6,070百万円増、4.4%増)となりました。これは主には、分譲事業におきまして、分譲マンションの引渡戸数の減少等により収益が減少したことに対して、不動産賃貸事業におきまして、ユーディーエックス特定目的会社の連結子会社化の影響、新規取得物件の賃料収入、ならびに東京都心部を中心とした既存物件の賃料収入の増加等により収益が増加したことや、その他の事業におきまして、テナントからの受託工事により収益が増加したこと等によるものであります。

営業総利益

当連結会計年度の営業原価は104,259百万円（前期比8,216百万円増、8.6%増）となりました。これは主には、分譲事業におきまして、「棚卸資産の評価に関する会計基準」適用による影響額7,932百万円が営業原価に含まれていること等によるものであります。

以上の結果、当連結会計年度の営業総利益は40,017百万円（前期比2,146百万円減、5.1%減）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14,773百万円（前期比1,328百万円増、9.9%増）となりました。これは主には、分譲事業におきまして、分譲マンションの販売長期化により販売費等が増加したこと等によるものであります。

以上の結果、当連結会計年度の営業利益は25,244百万円（前期比3,474百万円減、12.1%減）となりました。

経常利益

当連結会計年度の営業外収益は2,373百万円（前期比428百万円減、15.3%減）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連結子会社化に伴い、負ののれん償却額による収益を1,926百万円計上する一方、持分法による投資利益が前期に対して2,178百万円減少したこと等によるものであります。

当連結会計年度の営業外費用は8,113百万円（前期比2,789百万円増、52.4%増）となりました。これは主には、当社の借入の増加、ならびにユーディーエックス特定目的会社を連結子会社化したことにより、連結ベースでの有利子負債が増加したことに伴い、支払利息7,780百万円（前期比2,744百万円増、54.5%増）を営業外費用に計上したこと等によるものであります。

以上の結果、当連結会計年度の経常利益は19,504百万円（前期比6,692百万円減、25.5%減）となりました。

税金等調整前当期純利益

当連結会計年度の特別利益は12,037百万円（前期比11,294百万円増）となりました。これは主には、資産の組換えに伴い固定資産売却益12,037百万円を特別利益に計上したこと等によるものであります。

当連結会計年度の特別損失は4,147百万円（前期比2,218百万円増、115.0%増）となりました。これは主には、固定資産除却損1,892百万円、ならびに固定資産売却損1,136百万円を特別損失に計上したこと等によるものであります。

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27,393百万円（前期比2,382百万円増、9.5%増）となりました。

当期純利益

当連結会計年度の法人税等合計は9,755百万円（前期比496百万円減、4.8%減）となりました。

当連結会計年度の少数株主利益は1,648百万円（前期比1,647百万円増）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を連結子会社化したことによるものであります。

以上の結果、当連結会計年度の当期純利益は15,989百万円（前期比1,231百万円増、同8.3%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および成長 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22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

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

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

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

分譲事業

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

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

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

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の資金需要に対して、金融機関からの借入及び社債の発行、資産の組換え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21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	63,380百万円
分譲事業	0 "
その他の事業	169 "
計	63,550 "
全社	1,451 "
合計	65,002 "

不動産賃貸事業における主な設備投資は、トレードピア淀屋橋（大阪府大阪市）の土地建物等192億15百万円の取得、千代田区内神田における土地160億4百万円の取得、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）83億85百万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。

以下の設備を、当連結会計年度に取得しました。

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	
トレードピア淀屋橋 (注) (大阪市中央区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上21階、地下3階	48,795	6,517	4,596	14,608	11	19,215	昭和50年2月

(注) 取得価額は平成20年11月末現在の数値であります。

以下の設備を、当連結会計年度に売却しました。

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)1. (名古屋市北区)	その他	鉄骨造、地上6階	21,808	11,236	1,316	5	0	1,322	平成2年10月
アルファノール元麻布(注)2. (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	223	377	1	1,446	平成5年9月
アルファコート元麻布(注)2. (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		805				
アーバンネット南大井ビル(注)2. (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	431	738	1	1,171	平成5年3月
シティオ城西(注)3. (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	393	447	2	843	平成元年8月
アーバンネット麻布ビル(注)3. (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	1,551	405	12	1,969	平成3年12月
アーバンネット三田ビル(注)3. (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	1,483	757	18	2,259	昭和62年10月

(注) 1. 帳簿価額は平成20年8月末現在の数値であります。

2. 帳簿価額は平成20年11月末現在の数値であります。

3. 帳簿価額は平成21年2月末現在の数値であります。

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21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	リース 資産	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	15,961	173	3	397	16,535	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	14,784	265	-	240	15,289	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	750	32	-	31	814	昭和62年 6月
シーバンス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	8,818	2,157	2	49	11,027	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	31,373	6,091	46	817	42,521	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			4,001		-	190		平成8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	156	346	-	1	504	平成10年 11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	487	873	-	4	1,365	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	2,899	112	-	25	3,037	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	504	5	-	8	519	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	2,539	17	-	52	2,609	平成3年 1月
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	479	22	-	6	507	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	10,982	1,094	-	145	12,221	平成8年 8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	リース 資産	その他	合計	
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	275	9,387	-	3	9,665	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]	2,300	-	-	12	2,312	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	936	143	-	10	1,089	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]	543	-	-	2	545	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	270	68	-	5	343	平成2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	リース 資産	その他	合計	
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	378	1,450	-	2	1,832	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	5,367	1,872	828	38	5	66	939	昭和63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	970	31	-	5	1,008	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	2,125	1,762	3	45	3,937	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	1,938	367	-	24	2,330	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	606	8	0	7	623	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	968	575	-	52	1,596	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	2,082	871	-	20	2,973	平成8年 4月
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	425	79	-	14	519	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	292	7	-	2	301	平成11年 2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	リース 資産	その他	合計	
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	1,249	58	-	-	1,308	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	446	270	-	2	719	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	1,682	1,274	-	5	2,962	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	1,164	40	-	22	1,228	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	35,142	28	3	231	35,405	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	3,194	1,171	-	70	4,435	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	2,400	309	-	19	2,729	平成10年 4月
アルファプレイスビル (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	985	24	-	5	1,014	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	1,228	36	0	4	1,268	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	784	66	-	2	853	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]	16,245	3,109	1	629	19,985	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	2,081	2,702	7	51	4,843	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	1,483	316	-	10	1,809	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	1,059	7	-	3	1,070	平成3年 7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	1,275	8	-	22	1,306	平成8年 3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	リース 資産	その他	合計	
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	1,237	11	-	12	1,261	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	1,036	212	0	45	1,295	平成13年 1月
アーバンエース木津川 台パル (京都府木津川市)	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	542	924	-	3	1,469	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]	757	-	-	20	778	平成10年 3月
アーバンエース北浜ビ ル(注)1. (大阪市中央区)	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	2,819	690	-	40	3,551	平成5年 2月
N T T大阪中央ビル (注)1. (大阪市中央区)	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	1,707	939	-	7	2,654	平成5年 8月
アーバンネット本町ビ ル (大阪市中央区)	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	1,515	27	-	12	1,555	平成16年 2月 (注)3.
UD御堂筋ビル (注)1. (大阪市中央区)	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	912	10,621	2	25	11,562	昭和42年 10月
アーバンエース肥後橋 ビル (注)1. (大阪市西区)	オフィス	鉄骨造、 地上13階、地下2階	11,623	1,521	1,725	37	-	44	1,808	平成9年 1月
アーバンエース東天満 ビル (大阪市北区)	オフィス	鉄骨造、 地上10階	10,256	1,815	1,625	28	-	17	1,671	平成3年 1月
アーバンエース西中島 パル (大阪市淀川区)	住宅	鉄筋コンクリート 造、 地上15階	2,632	776	389	320	-	8	718	平成16年 2月
アーバンエース阿波座 ビル (大阪市西区)	オフィス	鉄骨造、 地上11階、地下1階	12,202	1,576	1,859	106	-	9	1,974	平成3年 5月
アーバンエース御幣島 パル (大阪市西淀川区)	住宅	鉄筋コンクリート 造、 地上10階	2,751	794	306	177	-	3	486	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	483	118	-	8	610	平成2年 11月
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	829	459	-	9	1,297	平成12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	リース 資産	その他	合計	
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	586	14	-	15	616	平成11年 1月
アーバンエース城東パ ル (大阪市城東区)	住宅	鉄筋コンクリート 造、 地上8階	4,260	1,522	445	7	-	3	456	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	2,186	7	-	38	2,232	平成9年 1月
アーバンエース東心斎 橋パル (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	967	28	-	35	1,031	平成19年 12月
トレードピア淀屋橋 (大阪市中央区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄 筋コンクリート造、 地上21階、地下3階	48,795	6,517	4,511	14,608	-	6	19,126	昭和50年 2月
NTTクレド岡山ビル (岡山市北区)	オフィス	鉄骨造、 地上21階、地下2階	35,685	4,161	6,138	138	-	172	6,449	平成11年 2月
NTT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	35,553	1,014	-	881	37,449	平成6年 3月
NTT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	4,987	965	-	120	6,074	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	88	1,702	-	-	1,790	平成5年 4月
NTT-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]	7,935	11,871	0	213	20,020	平成8年 9月
NTT-KF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	1,413	64	0	3	1,480	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]	1,337	-	-	35	1,372	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	0	138	-	0	138	平成11年 3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	426	5	-	9	441	平成18年 5月
NTT-KF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	616	700	-	0	1,316	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	317	279	-	0	597	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	5,611	310	-	261	6,183	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	1,604	407	-	96	2,108	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	リース 資産	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	1,063	321	-	22	1,407	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]	567	-	-	17	585	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]	513	-	-	19	532	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	425	26	-	33	486	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。

(2) 国内子会社

平成21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	リース 資産	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	56,262	171,400	33	124	227,820	平成18年 1月

- (注) 土地面積は公簿面積(土地区画整理事業区域内における従前地面積)であります。なお、実際の面積(仮換地面積)は11,547㎡であります。

3【設備の新設、除却等の計画】

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、改修、除却等の計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設

(当社)

平成21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.	28,415	28,008	自己資金及び借入金	平成19年4月	平成21年4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	144	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5,865㎡	1,386	76	自己資金及び借入金	平成20年12月	平成22年2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4,143㎡	511	10	自己資金及び借入金	平成21年8月	平成22年2月
(仮称)四條烏丸ビル (京都市下京区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階、延床面積17,472㎡	17,600	11,767	自己資金及び借入金	平成21年2月	平成22年10月
(仮称)中洲プロジェクト (福岡市博多区)	商業	鉄筋コンクリート造、地上14階、延床面積10,067㎡	2,881	-	自己資金及び借入金	平成21年10月	平成23年2月
芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業 (注)3. (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32階、地下2階、容積対象面積約180,000㎡	(注)3.	-	自己資金及び借入金	(注)3.	平成26年

(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. 当社を含む4社の開発事業者による共同事業であります。詳細な実施計画等につきましては現在検討中であり、

4. 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21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)	12,459	-	自己資金及び借入金	平成21年4月	平成22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

平成21年3月31日現在

名称 (所在地)	主な用途	設備の内容	着手及び完了予定	
			着手	完了
当社 N・パサール (福岡市博多区)	商業	鉄骨造、地上4階 延床面積3,374㎡ 土地面積1,738㎡	平成21年7月	平成21年9月

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21年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年6月19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)	当社は単元株制度は採用していません。
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(89,492㎡)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21年3月31日現在

区分	株式の状況							計	単元未満 株式の状況 (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	外国人等		個人その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	1	49	34	97	337	7	13,662	14,187	
所有株式数 (株)	6	237,031	7,537	2,224,853	735,220	24	86,529	3,291,200	
所有株式数の 割合(%)	0.00	7.20	0.23	67.60	22.34	0.00	2.63	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8株含まれております。

(6)【大株主の状況】

平成21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

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(%)
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 株式会社みずほコー ポレート銀行兜町証券決済業務室)	P . O . BOX 3 5 1 BOSTON M ASSACHUSETTS 0 2 1 0 1 U . S . A . (東京都中央区日本橋兜町6 - 7号)	91,723	2.79
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番3号	72,552	2.20
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口4G)	東京都中央区晴海1丁目8 - 11	62,616	1.90
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	53,534	1.63
ジェービー モルガン チェース バ ンク 3 8 0 0 8 4 (常任代理人 株式会社みずほコー ポレート銀行兜町証券決済業務室)	1 2 5 LONDON WALL , LON DON , EC 2 Y 5 A J , UNITE D KINGDOM (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	52,278	1.59
バンク オブ ニューヨーク タツク ストリート ジヤスデツク オム ニバス ツー (常任代理人 株式会社三菱東京U F J銀行)	THE BANK OF NEW YORK BRUSSELS BR . 3 5 AVENU E DES ARTS B - 1 0 4 0 BRU SSELS . BELGIUM (東京都千代 田区丸の内2丁目7 - 1)	32,243	0.98
ザ バンク オブ ニューヨーク ト リーティー ジヤスデツク アカウ ント (常任代理人 株式会社三菱東京U F J銀行)	AVENUE DES ARTS , 3 5 K UNSTLAAN , 1 0 4 0 BRUSS ELS , BELGIUM (東京都千代田区丸の内2丁目7 - 1)	22,960	0.70
メロン バンク トリーティー クラ イアンツ オムニバス (常任代理人 株式会社みずほコー ポレート銀行兜町証券決済業務室)	ONE BOSTON PLACE BOS TON , MA 0 2 1 0 8 (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	22,439	0.68
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オム ニバス アカウント (常任代理人 株式会社みずほコー ポレート銀行兜町証券決済業務室)	WOOLGATE HOUSE , COLE MAN STREET LONDON EC 2 P 2 HD , ENGLAND (東京都中央区日本橋兜町6 - 7)	21,166	0.64
計		2,646,326	80.41

- (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46,206株、年金信託設定分47,474株、その他信託分95,022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、ジェービー モルガン チェース バンク 380084、ジェービー モルガン チェース バンク 380084、バンク オブ ニューヨーク タックス トリイ ティ ジャスデック オムニバス ツー、ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウ ント、メロン バンク トリーティー クライアント オムニバス、ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロ ンドン エス エル オムニバス アカウ ント 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。
3. モルガン・スタンレー証券株式会社及びその共同保有者であるモルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インコーポレーテッド(Morgan Stanley & Co. Incorporated)他4社から平成20年11月10日付の変更報告書の写しの送付があり、平成20年10月31日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
モルガン・スタンレー証券株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号恵比寿ガーデンプレイスタワー	2,309	0.07
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インコーポレーテッド(Morgan Stanley & Co. Incorporated)	1585 Broadway, New York, NY 10036	9,413	0.29
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー(Morgan Stanley & Co. International PLC)	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA, United Kingdom	3,843	0.12
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッド(Morgan Stanley Investment Management Limited)	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA, United Kingdom	22,652	0.69
モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号恵比寿ガーデンプレイスタワー	3,718	0.11
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インク(Morgan Stanley Investment Management Inc.)	522 Fifth Avenue, New York, NY 10036	90,810	2.76
合計		132,745	4.03

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21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	3,291,200	
単元未満株式			
発行済株式総数	3,291,200		
総株主の議決権		3,291,200	

(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8株含まれております。

【自己株式等】

平成21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に努めるとともに、将来の企業価値向上を図るための必要な原資として内部留保の充実を図ることを基本方針としております。また、内部留保資金については、企業価値の向上に資する今後の開発のための優良な不動産への投資に充当することとしております。

この方針に基づき、当社は、平成21年3月期の1株あたり年間配当金を1,200円と決定いたしました。

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20年11月4日 取締役会決議	1,974	600
平成21年6月18日 定時株主総会決議	1,974	600

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 決算年月	第20期 平成17年3月	第21期 平成18年3月	第22期 平成19年3月	第23期 平成20年3月	第24期 平成21年3月
最高(円)	508,000	1,110,000	1,220,000 299,000	305,000	176,000
最低(円)	425,000	434,000	751,000 213,000	109,000	60,500

(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。

2. 印は、平成19年1月1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20年10月	11月	12月	平成21年1月	2月	3月
最高(円)	134,300	116,000	104,200	106,500	91,900	93,200
最低(円)	70,600	66,200	87,700	72,800	67,800	60,500

(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21年6月19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	84
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	68
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 知事本部次長 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	82
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	68

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	91
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	28
取締役	中国支店長 商業事業推進部 担当	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 平成21年4月 当社 取締役 中国支店長 商業事業推進部担当(現任)	(注)3	75
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 NTT都市開発西日本BS(株) 代表取締役社長(現任)	(注)3	94

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	50
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	52
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	25
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(株)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	21

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 ビル事業本部災 害対策推進室長	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 平成20年12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 ビル事業本部災害対策推 進室長(現任)	(注)3	17
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 ビジネスユーザ事業推進 本部 公共ソリューション営業 部長 e-Japan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	21
取締役		山内 功	昭和38年5月9日生	昭和62年4月 日本電信電話(株)入社 平成14年10月 同社 第五部門 担当部長 平成17年7月 東日本電信電話(株) 山形支店 副 支店長 山形支店 企画部長兼務 平成18年7月 同社 総務人事部 担当部長 平成20年8月 日本電信電話(株) 総務部門 担 当部長(現任) 平成21年6月 当社 取締役(現任)	(注)7	-

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)4	16
常勤監査役		榎本 晶夫	昭和24年6月18日	昭和48年4月 建設省 入省 平成13年1月 国土交通省 総合政策局総務課 長 平成13年8月 同省 大臣官房審議官 平成14年7月 (社)日本土木工業協会 顧問 平成14年10月 同 常務理事 平成17年7月 (社)日本電設工業協会 専務 理事 平成21年6月 当社 常勤監査役(現任)	(注)6	-
監査役 (注)8		池田 仁	昭和21年8月30日	昭和45年4月 郵政省 入省 平成10年6月 同省 東京郵政局長 平成11年7月 同省 大臣官房首席監察官 平成12年7月 国家公務員共済組合連合会 常 務理事 平成17年8月 日本興亜損害保険(株) 顧問 平成19年7月 (財)簡易保険加入者協会 理 事長(現任) 平成21年6月 当社 監査役(現任)	(注)5	-
監査役		田川 久和	昭和37年3月5日生	昭和59年4月 日本電信電話公社入社 平成13年4月 日本電信電話(株) 第二部門 担当 部長 平成15年7月 (株)エヌ・ティ・ティ・デー タ 経営企画部 部長 平成17年7月 日本電信電話(株) 第五部門 ビジ ネスプロセス改革推進室 担当 部長 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) 平成21年6月 当社 監査役(現任)	(注)6	-
計						792

(注)1. 取締役のうち山内功は、社外取締役であります。

2. 監査役の榎彦左工門、榎本晶夫、池田仁及び田川久和は、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

5. 平成21年6月18日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6. 平成21年6月18日開催の定時株主総会の終結の時から2年間

7. 平成21年6月18日開催の定時株主総会の終結の時から1年間

8. 監査役の池田仁は、平成21年7月1日より常勤監査役となる予定であります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【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及び確立にも配慮し、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

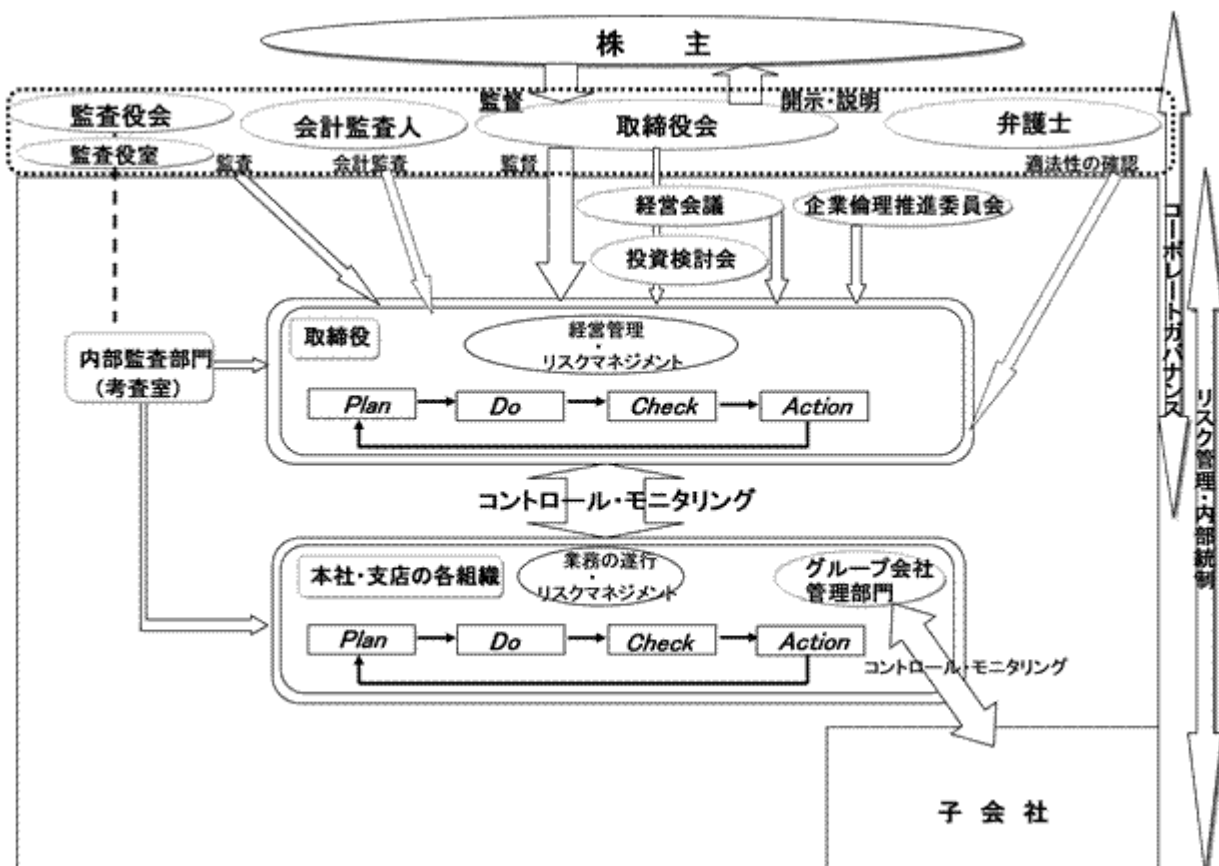
当社は監査役制度を採用しており、会社の機関として会社法に定められる株主総会、取締役会、監査役会及び会計監査人を設置しております。また、取締役社長が決定する事項のうち経営上の重要事項を審議する機関として経営会議を設置し、業務執行における意思決定の迅速化に努めております。当会議には、意思決定の透明性を高めるため常勤監査役が出席しております。さらに、投資案件については、経営会議に先立ち、投資検討会において投資リスク等を慎重に検討し、リスク管理を行っております。

当連結会計年度末における取締役会は、取締役16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31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32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、取締役の職務執行状況を監査し、業務及び財産の状況を調査しております。

なお、提出日現在の取締役会は取締役15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順守の観点から改定いたしました。

更に、災害発生時に適切な対応を採ることができる体制をより充実、整備するため、災害対策推進委員会及び災害対策推進室の設置を行ったことから、平成21年3月30日の取締役会において改正しております。

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審査室を設置し、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) 災害対策推進委員会及び災害対策推進室の設置、大規模地震等発生時の基本方針及びマニュアルの制定、研修及び訓練の実施等必要な措置を講ずることにより、災害発生時に適切な対応を採ることができる体制を整備する。

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. 監査役がそ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、運用状況を取締役会に報告するものとする。
- i. その他監査役が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た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、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正に際して、「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、およ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」および「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、問題点の発掘と解決方法の検討を行っております。これによ
り経営効率及び収益力の向上に寄与し、当社グループの健全性の保持に貢献すると考えております。

監査役監査については、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、監査役補助使用人たる「監査役室」（スタッフ3名）を設置しております。また、他の監査部門との連
係については、会計監査人及び審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

当連結会計年度につきましては、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、当社業務内容に精通していること、並びに監査の継続性の確保等を勘案し、あずさ監査法人を
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（3年）、吉田秀樹（2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7名、その他13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、資本的关系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 伊藤正三及び社外監査役 前川俊夫は、N T Tの使用人であり、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 . 取締役会および監査役会への出席状況

地 位	氏 名	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	伊藤正三	20回 / 25回	80.0%	-	-
常勤監査役	榎 彦左工門	31回 / 31回	100.0%	32回 / 32回	100.0%
常勤監査役	中野礼一	31回 / 31回	100.0%	32回 / 32回	100.0%
常勤監査役	角地徳久	31回 / 31回	100.0%	32回 / 32回	100.0%
監査役	前川俊夫	28回 / 31回	90.3%	27回 / 32回	84.4%

(注)伊藤正三氏は、平成20年6月19日付で取締役に就任しました。

b . 取締役会及び監査役会における発言状況

- (a) 取締役伊藤正三氏は、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。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。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。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。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	支給人数	報酬等の額
取締役 (うち社外取締役)	17名 (0 名)	350百万円 (-)
監査役 (うち社外監査役)	3 名 (3 名)	59百万円 (59百万円)
合計	20名	409百万円

- (注) 1 . 取締役および監査役の報酬額については、平成19年6月21日開催の第22期定時株主総会において、取締役の報酬額を年額4億80百万円以内、監査役の報酬額を年額80百万円以内と決議いただいております。
- 2 . 上記には、平成20年6月19日開催の第23期定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役2名を含んでおります。
- 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38百万円が含まれております。
- 4 . 上記のほか、使用人兼務取締役の使用人分賞与24百万円および平成19年6月21日開催の第22期定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役2名に対する役員賞与2百万円があります。

(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

当社と社外取締役および社外監査役は、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、社外取締役およ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。

また、この選任決議は、累積投票によらないものとする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。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社			79	2
連結子会社				
計			79	2

(注) 監査公認会計士等はあずさ監査法人であります。

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はございません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容としましては、社債発行に伴うコンフォート・レター作成業務等であります。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありませんが、監査報酬については、当社及び連結子会社の規模・特性、監査日数等の諸要素を勘案し、法令に従い監査役会の同意を得て、決定しております。

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。

なお、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21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。

(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。

なお、前事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成20年4月1日から平成21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。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）及び当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（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20年4月1日から平成21年3月31日まで）の財務諸表について、あずさ監査法人に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。

前々連結会計年度及び前々事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）については、あずさ監査法人及びみずほ監査法人より監査を受け、前連結会計年度及び前事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）、当連結会計年度及び当事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）はあずさ監査法人により監査を受けております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 9,577	2 8,954
受取手形及び営業未収入金	6,009	2 5,167
たな卸資産	2 122,660	-
販売用不動産	-	11,133
仕掛販売用不動産	-	2, 4, 5 116,527
未成工事支出金	-	109
貯蔵品	-	33
商品	-	0
原材料	-	26
リース投資資産	-	488
繰延税金資産	1,172	1,411
その他	2, 6 10,617	2, 6 4,596
貸倒引当金	0	1
流動資産合計	150,037	148,447
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 690,561	2 682,795
減価償却累計額	321,408	332,027
建物及び構築物(純額)	369,152	350,767
機械装置及び運搬具	13,798	13,731
減価償却累計額	10,726	11,116
機械装置及び運搬具(純額)	3,072	2,614
土地	2 333,183	2, 4, 5 378,620
リース資産	870	838
減価償却累計額	540	597
リース資産(純額)	330	241
建設仮勘定	246	4 9,359
その他	2 13,702	2 13,602
減価償却累計額	10,317	10,079
その他(純額)	3,384	3,523
有形固定資産合計	709,370	745,127
無形固定資産	2 1,817	2 3,338
投資その他の資産		
投資有価証券	1 14,637	1 16,391
長期前払費用	2 19,630	2 18,920
繰延税金資産	97	50
その他	4,739	4,379
貸倒引当金	5	3
投資その他の資産合計	39,099	39,737
固定資産合計	750,287	788,202
資産合計	900,325	936,650

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

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

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

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

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

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

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

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

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

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 11社 全ての子会社を連結しております。 連結子会社名 NTT都市開発北海道BS(株) (株)大手町ファーストスクエア 基町パーキングアクセス(株) (株)ノックストウエンティワン ディ・エヌ・フード(株) エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株) NTT都市開発西日本BS(株) 合同会社NU-3を営業者とする匿名組合 合同会社NU-4を営業者とする匿名組合 UDファンド第2特定目的会社 ユーディーエックス特定目的会社</p> <p>なお、優先出資証券の取得等によりUDファンド第2特定目的会社については、当連結会計年度より、ユーディーエックス特定目的会社については、当連結会計年度末より連結子会社に含めております。 UDファンド特定目的会社は清算終了に伴い連結子会社の範囲から除外しております。</p>	<p>連結子会社の数 12社 全ての子会社を連結しております。 連結子会社名 NTT都市開発北海道BS(株) (株)大手町ファーストスクエア 基町パーキングアクセス(株) (株)ノックストウエンティワン ディ・エヌ・フード(株) エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株) NTT都市開発西日本BS(株) 合同会社NU-4を営業者とする匿名組合 UDファンド第2特定目的会社 ユーディーエックス特定目的会社 UDファンド第3特定目的会社 長崎新戸町ニュー・タウン開発特定目的会社</p> <p>なお、優先出資証券の取得等によりUDファンド第3特定目的会社、長崎新戸町ニュー・タウン開発特定目的会社を、当連結会計年度より連結子会社に含めております。 合同会社NU-3を営業者とする匿名組合は匿名組合出資の払戻しにより当連結会計年度末において連結子会社の範囲から除外しております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>持分法適用関連会社の数 5社 会社名 東京オペラシティビル(株) (株)ディ・エイチ・シー・東京 東京オペラシティ熱供給(株) (株)クロスフィールドマネジメント (株)晴海四丁目まちづくり企画</p> <p>なお、ユーディーエックス特定目的会社については、新たに優先出資証券を追加取得したことから、当連結会計年度末より持分法適用関連会社から連結子会社に含めております。</p>	<p>持分法適用関連会社の数 5社 会社名 東京オペラシティビル(株) (株)ディ・エイチ・シー・東京 東京オペラシティ熱供給(株) (株)クロスフィールドマネジメント (株)晴海四丁目まちづくり企画</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>UDファンド第2特定目的会社の決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては同日現在の決算書を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。</p> <p>また、合同会社NU-3を営業者とする匿名組合及び合同会社NU-4を営業者とする匿名組合の決算日は1月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては連結決算日現在で実施した仮決算に基づく決算書を使用しております。</p> <p>その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。</p>	<p>UDファンド第2特定目的会社の決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては同日現在の決算書を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。</p> <p>また、合同会社NU-4を営業者とする匿名組合の決算日は1月31日、UDファンド第3特定目的会社の決算日は9月30日であります。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</p> <p>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 連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>デリバティブ 原則として時価法を採用しております。</p>	<p>(1)重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券 満期保有目的の債券 同左</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> <p>デリバティブ 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
	<p>たな卸資産 販売用不動産、仕掛不動産及び未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しております。</p> <hr/> <p>(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産（リース資産を除く） 主として定率法を採用しております。 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。 建物及び構築物 15年～50年 機械装置及び運搬具 5年～17年 (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。 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。 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>たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産については、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。 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。 (会計処理の変更) 当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号平成18年7月5日）が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前純利益は、7,932百万円減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響額は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <hr/>

項目	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
	<p>(追加情報)</p> <p>当連結会計年度より、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>これにより営業利益、経常利益及び、税金等調整前当期純利益は、304百万円減少しております。</p> <p>無形固定資産(リース資産を除く) 定額法を採用しております。</p> <p>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>長期前払費用 定額法を採用しております。</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</p> <p>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>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。</p> <p>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。</p> <p>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>—————</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 同左</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準</p> <p>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19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
	<p>(追加情報)</p> <p>当社及び一部の連結子会社において、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について、平成15年9月1日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受け、平成19年7月1日に過去分返上の認可を受けて、平成20年2月26日に国に返還額(最低責任準備金)の納付を行いました。</p> <p>これに伴い、厚生年金基金の代行返上に伴う利益664百万円を特別利益に計上しております。</p> <p>役員退職慰労引当金</p> <p>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> <hr/> <p>(4)重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法</p> <p>原則として、繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>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>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ</p> <p>ヘッジ対象 借入金</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>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>ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>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>	<hr/> <p>役員退職慰労引当金</p> <p>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>瑕疵担保損失引当金</p> <p>不動産売却取引に係る瑕疵担保等の費用に備えるため、将来の見積り補償額を計上しております。</p> <p>(4)重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 同左</p> <p>ヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
	(5)その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理について 消費税及び地方消費税の会計処理は 税抜方式によっております。 _____	(5)その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理について 同左 収益費用の計上基準 ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 リース料受領時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	全面時価評価法を採用しております。	同左
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	_____	負ののれんについては、20年間の定額法により償却を行っております。
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

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

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>—————</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」「貯蔵品」「商品」「原材料」に区分しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」「貯蔵品」「商品」「原材料」は、それぞれ4,001百万円、118,514百万円、79百万円、37百万円、0百万円、27百万円であります。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 1,362百万円	1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 1,392百万円
計 1,362百万円	計 1,392百万円
2 担保に供している資産及び担保を付している債務 (1) 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及びその金額	2 担保に供している資産及び担保を付している債務 (1) 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及びその金額
たな卸資産 13,172百万円	仕掛販売用不動産 3,138百万円
建物及び構築物 121,170百万円	建物及び構築物 115,071百万円
土地 13,189百万円	土地 13,189百万円
計 147,532百万円	計 131,399百万円
担保に係る債務の金額	担保に係る債務の金額
1年内返済予定の長期借入金 10,073百万円	1年内返済予定の長期借入金 7,362百万円
長期借入金 31,689百万円	長借入金 24,327百万円
計 41,762百万円	計 31,689百万円
(2) 責任財産限定型債務に対する担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及びその金額	(2) 責任財産限定型債務に対する担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及びその金額
現金・預金(3ヶ月以内) 5,308百万円	現金・預金(3ヶ月以内) 4,887百万円
その他流動資産 237百万円	営業未収入金 81百万円
建物及び構築物 58,577百万円	仕掛販売用不動産 1,023百万円
土地 171,400百万円	その他流動資産 1,236百万円
その他有形固定資産 122百万円	建物及び構築物 56,838百万円
無形固定資産 4百万円	土地 173,947百万円
長期前払費用 369百万円	その他有形固定資産 614百万円
計 236,019百万円	無形固定資産 3百万円
	長期前払費用 343百万円
	計 238,978百万円
担保に係る債務の金額	担保に係る債務の金額
1年以内償還予定の社債 1,611百万円	1年以内償還予定の社債 5,109百万円
社債 68,570百万円	社債 67,207百万円
計 70,182百万円	計 72,317百万円
本債務は、ユ・ディ・エックス特定目的会社に係るものであり、債務の支払は上記の担保資産を含む同社の保有資産の範囲内に限定されております。	

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>6 有価証券 - 百万円 その他 10,617百万円</p>	<p>3 負ののれんについては、のれんと相殺して表示しており、相殺前の金額は、のれん2,570百万円、負ののれん36,603百万円であります。</p> <p>4 当連結会計年度において、仕掛販売用不動産のうち9,033百万円を保有目的の変更により有形固定資産に振替えております。</p> <p>5 当連結会計年度において、有形固定資産1,381百万円を保有目的の変更により仕掛販売用不動産に振替えております。</p> <p>6 有価証券 1,100百万円 その他 3,496百万円</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)																																																																								
<p>1 販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">1,817百万円</td></tr> <tr><td>給与、手当及び賞与</td><td style="text-align: right;">3,970百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">220百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">23百万円</td></tr> <tr><td>業務委託費</td><td style="text-align: right;">2,370百万円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">1,852百万円</td></tr> </table> <p>2 固定資産売却益の内訳</p> <table> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">506百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">427百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">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> <p>3 固定資産売却損の内訳</p> <table> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">5百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">5百万円</td></tr> </table> <p>4 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">910百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">12百万円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">35百万円</td></tr> <tr><td>撤去費用</td><td style="text-align: right;">731百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品等</td><td style="text-align: right;">35百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">1,724百万円</td></tr> </table>	広告宣伝費	1,817百万円	給与、手当及び賞与	3,970百万円	退職給付費用	220百万円	役員退職慰労引当金繰入額	23百万円	業務委託費	2,370百万円	租税公課	1,852百万円	建物及び構築物	506百万円	土地	427百万円	合計	79百万円	建物及び構築物	5百万円	合計	5百万円	建物	910百万円	構築物	12百万円	機械及び装置	35百万円	撤去費用	731百万円	工具、器具及び備品等	35百万円	計	1,724百万円	<p>1 販売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> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,350百万円</td></tr> <tr><td>給与、手当及び賞与</td><td style="text-align: right;">4,397百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">280百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">22百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1百万円</td></tr> <tr><td>業務委託費</td><td style="text-align: right;">3,025百万円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">1,310百万円</td></tr> </table> <p>2 固定資産売却益の内訳</p> <table> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">1,280百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">13,318百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">12,037百万円</td></tr> </table> <p>建物と土地が一体となった固定資産を売却した際、建物部分については売却損、土地部分については売却益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> <p>3 固定資産売却損の内訳</p> <table> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">774百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">362百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">1,136百万円</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、土地部分の売却損益を通算して固定資産売却損を計上しております。</p> <p>4 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">844百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">125百万円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">35百万円</td></tr> <tr><td>撤去費用</td><td style="text-align: right;">770百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品等</td><td style="text-align: right;">116百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">1,892百万円</td></tr> </table>	広告宣伝費	2,350百万円	給与、手当及び賞与	4,397百万円	退職給付費用	280百万円	役員退職慰労引当金繰入額	22百万円	貸倒引当金繰入額	1百万円	業務委託費	3,025百万円	租税公課	1,310百万円	建物及び構築物	1,280百万円	土地	13,318百万円	合計	12,037百万円	建物及び構築物	774百万円	土地	362百万円	合計	1,136百万円	建物	844百万円	構築物	125百万円	機械及び装置	35百万円	撤去費用	770百万円	工具、器具及び備品等	116百万円	計	1,892百万円
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																																																																								
建物及び構築物	5百万円																																																																								
合計	5百万円																																																																								
建物	910百万円																																																																								
構築物	12百万円																																																																								
機械及び装置	35百万円																																																																								
撤去費用	731百万円																																																																								
工具、器具及び備品等	35百万円																																																																								
計	1,724百万円																																																																								
広告宣伝費	2,350百万円																																																																								
給与、手当及び賞与	4,397百万円																																																																								
退職給付費用	280百万円																																																																								
役員退職慰労引当金繰入額	22百万円																																																																								
貸倒引当金繰入額	1百万円																																																																								
業務委託費	3,025百万円																																																																								
租税公課	1,310百万円																																																																								
建物及び構築物	1,280百万円																																																																								
土地	13,318百万円																																																																								
合計	12,037百万円																																																																								
建物及び構築物	774百万円																																																																								
土地	362百万円																																																																								
合計	1,136百万円																																																																								
建物	844百万円																																																																								
構築物	125百万円																																																																								
機械及び装置	35百万円																																																																								
撤去費用	770百万円																																																																								
工具、器具及び備品等	116百万円																																																																								
計	1,892百万円																																																																								

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)								
	<p>5 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループにおいて減損損失を計上しました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>建物</td> <td>香川県高松市</td> <td>457百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、原則として個別の物件ごとに減損損失の検討を行いました。</p> <p>その結果、市況等の悪化により収益性の著しく低下した上記オフィスビルについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。その内訳は、全額建物です。</p> <p>なお、当社グループの回収可能性価額は正味売却価額または使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用し、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて計算しております。</p> <p>6 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">8,695百万円</p>	主な用途	種類	場所	減損損失	オフィスビル	建物	香川県高松市	457百万円
主な用途	種類	場所	減損損失						
オフィスビル	建物	香川県高松市	457百万円						

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	3,291,200	-	-	3,291,200
合計	3,291,200	-	-	3,291,200

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,645	500	平成19年3月31日	平成19年6月22日
平成19年11月1日 取締役会	普通株式	1,645	500	平成19年9月30日	平成19年12月5日

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

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

当連結会計年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	3,291,200			3,291,200
合計	3,291,200			3,291,200

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月19日 定時株主総会	普通株式	2,303	700	平成20年3月31日	平成20年6月20日
平成20年11月4日 取締役会	普通株式	1,974	600	平成20年9月30日	平成20年12月5日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年6月18日 定時株主総会	普通株式	1,974	利益剰余金	600	平成21年3月31日	平成21年6月19日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
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)	1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年3月31日現在)
現金及び預金勘定 9,577百万円	現金及び預金勘定 8,954百万円
預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 2,223百万円	預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 2,223百万円
流動資産「その他」に含まれる3ヶ月未満の短期投資 7,747百万円	流動資産「その他」に含まれる3ヶ月未満の短期投資 1,960百万円
現金及び現金同等物 15,101百万円	現金及び現金同等物 8,691百万円
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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																													
<p>1. 所有権移転外ファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース資産の内容</p> <p>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。</p> <p>無形固定資産 ソフトウェアであります。</p> <p>(2) リース資産の減価償却の方法</p> <p>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。</p>	<p>1. 所有権移転外ファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース資産の内容</p> <p>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。</p> <p>無形固定資産 ソフトウェアであります。</p> <p>(2) リース資産の減価償却の方法</p> <p>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。</p> <p>2. 所有権移転外ファイナンス・リース取引(貸主側)</p> <p>(1) リース投資資産の内容</p> <p>流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">リース料債権部分</td> <td style="text-align: right;">1,160百万円</td> </tr> <tr> <td>見積残存価額部分</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> </tr> <tr> <td>受取利息相当額</td> <td style="text-align: right;">671百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">リース投資資産</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">488百万円</td> </tr> </table> <p>(2) リース債権及びリース投資資産に係るリース料債権部分の連結決算日後の回収予定額</p> <p>流動資産</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">リース債権 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">リース投資資産 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: center;">39</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td>1年超 2年以内</td> <td style="text-align: center;">39</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td>2年超 3年以内</td> <td style="text-align: center;">39</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td>3年超 4年以内</td> <td style="text-align: center;">39</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td>4年超 5年以内</td> <td style="text-align: center;">39</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td>5年超</td> <td style="text-align: center;">965</td> <td style="text-align: center;">458</td> </tr> </tbody> </table>	リース料債権部分	1,160百万円	見積残存価額部分	- 百万円	受取利息相当額	671百万円	リース投資資産	488百万円		リース債権 (百万円)	リース投資資産 (百万円)	1年以内	39	5	1年超 2年以内	39	5	2年超 3年以内	39	5	3年超 4年以内	39	6	4年超 5年以内	39	6	5年超	965	458
リース料債権部分	1,160百万円																													
見積残存価額部分	- 百万円																													
受取利息相当額	671百万円																													
リース投資資産	488百万円																													
	リース債権 (百万円)	リース投資資産 (百万円)																												
1年以内	39	5																												
1年超 2年以内	39	5																												
2年超 3年以内	39	5																												
3年超 4年以内	39	6																												
4年超 5年以内	39	6																												
5年超	965	458																												

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)								
<p>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</p> <p>未経過リース料</p> <table data-bbox="114 360 762 427"> <tr> <td>1年内</td> <td>855百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>12,722百万円</td> </tr> </table>	1年内	855百万円	1年超	12,722百万円	<p>3.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</p> <p>未経過リース料</p> <table data-bbox="769 360 1410 427"> <tr> <td>1年内</td> <td>1,562百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>21,657百万円</td> </tr> </table>	1年内	1,562百万円	1年超	21,657百万円
1年内	855百万円								
1年超	12,722百万円								
1年内	1,562百万円								
1年超	21,657百万円								
<p>合計 13,578百万円</p>	<p>合計 23,220百万円</p>								
<p>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</p> <p>未経過リース料</p> <table data-bbox="114 613 762 680"> <tr> <td>1年内</td> <td>9,839百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>71,375百万円</td> </tr> </table>	1年内	9,839百万円	1年超	71,375百万円	<p>4.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</p> <p>未経過リース料</p> <table data-bbox="769 613 1410 680"> <tr> <td>1年内</td> <td>9,860百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>62,247百万円</td> </tr> </table>	1年内	9,860百万円	1年超	62,247百万円
1年内	9,839百万円								
1年超	71,375百万円								
1年内	9,860百万円								
1年超	62,247百万円								
<p>合計 81,215百万円</p>	<p>合計 72,107百万円</p>								

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

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

2. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度 (平成20年3月31日)			当連結会計年度 (平成21年3月31日)		
		取得原価 (百万円)	連結貸借対照 表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	連結貸借対照 表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式 (2) 債券 国債・地方債等 社債 その他 (3) その他	953	1,178	225	936	1,234	298
	小計	953	1,178	225	936	1,234	298
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1) 株式 (2) 債券 国債・地方債等 社債 その他 (3) その他						
	小計						
合計		953	1,178	225	936	1,234	298

3. 時価評価されていない有価証券

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
	連結貸借対照表計上額(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券		
非上場株式	313	338
匿名組合出資金	7,568	9,211
その他		2

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

	前連結会計年度(平成20年3月31日)				当連結会計年度(平成21年3月31日)			
	1年以内 (百万円)	1年超5年 以内 (百万円)	5年超10年 以内 (百万円)	10年超 (百万円)	1年以内 (百万円)	1年超5年 以内 (百万円)	5年超10年 以内 (百万円)	10年超 (百万円)
1.債券								
(1)国債・地方債等		4,200				4,200		
(2)社債								
(3)その他								
2.その他								
合計		4,200				4,200		

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

当社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19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度、規約型企业年金制度及び退職一時金制度を設けております。	同左

2. 退職給付債務に関する事項

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

3. 退職給付費用に関する事項

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

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
(2) 割引率	2.5%	2.5%
(3) 期待運用収益率	2.5%	2.5%
(4) 過去勤務債務の額の処理年数	11.2年～11.5年	11.2年～11.5年
(5) 数理計算上の差異の処理年数	9.6年～13.2年	9.3年～13.2年

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																																																		
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="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="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">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="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">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="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">65,192百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債(固定)の純額 56,876百万円</p>	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	<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;">174百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">116百万円</td> </tr> <tr> <td>未払不動産取得税</td> <td style="text-align: right;">188百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産評価損否認</td> <td style="text-align: right;">552百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">379百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">1,411百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地評価損否認</td> <td style="text-align: right;">2,865百万円</td> </tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td> <td style="text-align: right;">1,653百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">2,136百万円</td> </tr> <tr> <td>減損損失否認</td> <td style="text-align: right;">778百万円</td> </tr> <tr> <td>損失補償金</td> <td style="text-align: right;">734百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">693百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">8,860百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">固定資産圧縮積立金</td> <td style="text-align: right;">7,935百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産評価差額</td> <td style="text-align: right;">60,983百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">295百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">69,214百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債(固定)の純額 60,353百万円</p>	未払賞与損金算入限度超過額	174百万円	未払事業税	116百万円	未払不動産取得税	188百万円	たな卸資産評価損否認	552百万円	その他	379百万円	計	1,411百万円	土地評価損否認	2,865百万円	未使用容積償却否認	1,653百万円	退職給付引当金	2,136百万円	減損損失否認	778百万円	損失補償金	734百万円	その他	693百万円	計	8,860百万円	固定資産圧縮積立金	7,935百万円	固定資産評価差額	60,983百万円	その他	295百万円	計	69,214百万円
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																																																																		
未払賞与損金算入限度超過額	174百万円																																																																		
未払事業税	116百万円																																																																		
未払不動産取得税	188百万円																																																																		
たな卸資産評価損否認	552百万円																																																																		
その他	379百万円																																																																		
計	1,411百万円																																																																		
土地評価損否認	2,865百万円																																																																		
未使用容積償却否認	1,653百万円																																																																		
退職給付引当金	2,136百万円																																																																		
減損損失否認	778百万円																																																																		
損失補償金	734百万円																																																																		
その他	693百万円																																																																		
計	8,860百万円																																																																		
固定資産圧縮積立金	7,935百万円																																																																		
固定資産評価差額	60,983百万円																																																																		
その他	295百万円																																																																		
計	69,214百万円																																																																		
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.7%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>負ののれん償却額</td> <td style="text-align: right;">2.9%</td> </tr> <tr> <td>子会社(特定目的会社)損益の少数株主帰属分</td> <td style="text-align: right;">2.5%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.3%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">35.6%</td> </tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		負ののれん償却額	2.9%	子会社(特定目的会社)損益の少数株主帰属分	2.5%	その他	0.3%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.6%																																																						
法定実効税率	40.7%																																																																		
(調整)																																																																			
負ののれん償却額	2.9%																																																																		
子会社(特定目的会社)損益の少数株主帰属分	2.5%																																																																		
その他	0.3%																																																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.6%																																																																		

(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
・ 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る場合と比べ、「不動産賃貸事業」について営業費用が90百万円増加、営業利益が同額減少しております。

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

当連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）

	不動産賃貸 事業 (百万円)	分譲事業 (百万円)	その他の事 業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
・ 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	99,210	32,688	12,377	144,277	-	144,277
(2)セグメント間の内部営業収 益又は振替高	717	-	4,246	4,963	(4,963)	-
計	99,928	32,688	16,624	149,241	(4,963)	144,277
営業費用	64,367	38,706	15,123	118,198	834	119,032
営業利益 （又は営業損失()）	35,560	6,018	1,500	31,042	(5,798)	25,244
・ 資産、減価償却費、減損損失及 び資本的支出						
資産	795,286	133,099	7,322	935,707	942	936,650
減価償却費	25,476	8	76	25,560	201	25,762
減損損失	457	-	-	457	-	457
資本的支出	63,380	0	169	63,550	1,451	65,002

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は事業の内容を勘案して区分しております。

2. 各区分に属する主要な製品

不動産賃貸事業 土地、建物等の賃貸

分譲事業 住宅用の土地及び建物（マンション・戸建）の販売

その他の事業 請負工事、不動産の運営管理受託等

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は5,798百万円であり、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6,411百万円であり、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、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、「分譲事業」について、営業利益が7,932百万円減少しております。

7. 当連結会計年度において、分譲事業セグメントに含まれる資産のうち9,033百万円を不動産賃貸事業セグメントに振替を行っております。なお、この振替による不動産賃貸事業セグメントの資産の増加額は、資本的支出に含めておりません。

また、不動産賃貸事業セグメントに含まれる資産のうち1,381百万円を分譲事業セグメントにそれぞれ保有目的の変更により振替を行っております。

【所在地別セグメント情報】

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

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

【海外売上高】

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

当社は、海外営業収益がないため、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社の 子会社	西日本電信電 話(株)	大阪市 中央区	312,000	西日本地域 における電 気通信業務			不動産 の取得 及び貸 借	販売用土 地の購入 土地の 購入	13,791 210	営業 未払金 その他 流動負 債	13,791 210
親会社の 子会社	NTTファイ ナンス(株)	東京都 港区	6,773	総合リース 業	(所有) 直接 1.4		借入	長期 借入金	27,000	長期 借入金	71,200

(注) 1. 土地の購入については、市場価格を勘案し決定しております。

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

当連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）

(追加情報)

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しております。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
同一の親 会社を持 つ会社	エヌ・ティ・ ティ・コミュ ニケーション ズ株式会社	東京都 千代田区	211,763	長距離・ 国際通信		営業上の取引	販売用土 地の購入	18,110		
同一の親 会社を持 つ会社	NTTファイ ナンス(株)	東京都 港区	16,770	総合リース 業	(所有) 直接 1.0	借入	短期 借入金 長期 借入金	 23,000	短期 借入金 1年内返 済予定長 期借入金 長期 借入金	13,798 18,600 78,200

(注) 1. 土地の購入については、市場価格を勘案し決定しております。

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

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

日本電信電話(株)（東京証券取引所等に上場）

(2) 重要な関連会社

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	41,442円57銭	1株当たり純資産額	45,014円04銭
1株当たり当期純利益金額	4,484円09銭	1株当たり当期純利益金額	4,858円34銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

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

	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
当期純利益(百万円)	14,758	15,989
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る当期純利益(百万円)	14,758	15,989
期中平均株式数(株)	3,291,200	3,291,200

(重要な後発事象)

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

【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6回無担保社債	15.10.23	10,000 (10,000)		0.9	なし	20.10.23
	第7回無担保社債	18.12.4	19,993	19,993	1.9	なし	28.9.20
	第8回無担保社債	20.6.5		19,983	2.0	なし	30.3.20
UDファンド第2 特定目的会社	第1回一般担保付特定社 債	20.6.18		2,950 (2,950)	1.4	あり	21.6.18
UDファンド第3 特定目的会社	第1回一般担保付特定社 債	21.2.10		796 (547)	1.6	あり	22.2.22~ 22.6.14
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)	68,570 (1,611)	2.1	あり	25.9.20
合計			100,175 (11,611)	112,294 (5,109)			

(注) 1. () 内は、1年以内の償還予定額であります。

2. UDファンド第3特定目的会社が発行しているものは、集約して記載しております。

3. 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)
5,109	1,860	1,611	1,611	62,123

【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	-	25,798	0.9	
コマーシャルペーパー	10,000	9,994	0.5	
1年以内返済予定の長期借入金	45,190	41,979	1.2	
1年以内に返済予定のリース債務	195	179	6.2	
長期借入金(1年以内返済予定のものを除く)	296,482	331,003	1.6	平成22年4月14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	257	4.8	平成22年4月30日 ~平成28年6月30日
計	352,233	409,213		

(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	44,339	67,360	48,712	53,041
リース債務	123	73	39	12

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成20年4月1日 至平成20年6月30日	第2四半期 自平成20年7月1日 至平成20年9月30日	第3四半期 自平成20年10月1日 至平成20年12月31日	第4四半期 自平成21年1月1日 至平成21年3月31日
営業収益(百万円)	29,751	38,621	35,690	40,213
税金等調整前四半期 純利益金額(百万円)	7,505	9,098	4,628	6,162
四半期純利益金額 (百万円)	4,382	5,330	2,745	3,531
一株当たり四半期純利益金額 (円)	1,331.68	1,619.52	834.16	1,072.98

決算日後の状況

特記事項はありません。

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】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	82	46
営業未収入金	4,373	4,253
販売用不動産	4,001	11,133
仕掛販売用不動産	102,772	2, 3 112,057
未成工事支出金	64	84
貯蔵品	30	29
前払費用	525	458
リース投資資産	-	488
繰延税金資産	1,118	785
その他	8,330	2,306
貸倒引当金	-	1
流動資産合計	121,299	131,642
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 612,152	1 604,825
減価償却累計額	306,996	315,188
建物(純額)	305,155	289,637
構築物	15,949	15,408
減価償却累計額	10,514	10,564
構築物(純額)	5,435	4,844
機械及び装置	13,798	13,731
減価償却累計額	10,726	11,116
機械及び装置(純額)	3,072	2,614
工具、器具及び備品	13,507	13,317
減価償却累計額	10,267	9,988
工具、器具及び備品(純額)	3,240	3,328
土地	1 161,783	1, 2, 3 204,672
リース資産	637	621
減価償却累計額	386	439
リース資産(純額)	250	182
建設仮勘定	246	8,864
有形固定資産合計	479,185	514,143
無形固定資産		
借地権	1,153	1,442
ソフトウェア	389	329
ソフトウェア仮勘定	-	1,348
リース資産	21	16
その他	197	163
無形固定資産合計	1,762	3,300

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	9,060	10,786
関係会社株式	1,035	1,035
その他の関係会社有価証券	31,834	35,141
出資金	15	15
破産更生債権	2	1
長期前払費用	19,261	18,583
差入敷金保証金	7,279	10,206
繰延税金資産	4,218	579
その他	208	169
貸倒引当金	2	1
投資その他の資産合計	72,912	76,517
固定資産合計	553,860	593,962
資産合計	675,159	725,604
負債の部		
流動負債		
営業未払金	26,617	8,378
短期借入金	-	25,798
リース債務	125	118
1年内返済予定の長期借入金	1 39,789	1 39,128
1年内償還予定の社債	10,000	-
コマーシャル・ペーパー	10,000	9,994
未払金	8,616	6,245
未払費用	1,595	1,616
未払法人税等	7,291	299
前受金	8,335	7,631
預り金	1,415	2,511
瑕疵担保損失引当金	-	143
その他	3,746	6,299
流動負債合計	117,532	108,165
固定負債		
社債	19,993	39,977
長期借入金	1 293,155	1 330,527
リース債務	279	213
長期未払金	697	433
受入敷金保証金	105,249	97,481
退職給付引当金	4,521	4,778
瑕疵担保損失引当金	-	60
その他	3	16
固定負債合計	423,900	473,487
負債合計	541,433	581,653

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

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	89,380	91,744
分譲事業収益	38,415	29,094
その他の事業収益	956	1,160
営業収益合計	128,751	122,000
営業原価		
不動産賃貸事業原価	59,602	55,780
分譲事業原価	28,147	28,808
その他の事業原価	507	489
営業原価合計	88,257	85,078
営業総利益	40,494	36,921
販売費及び一般管理費	12,557 ¹	14,199 ¹
営業利益	27,937	22,721
営業外収益		
受取利息	3	2
受取配当金	2,183	112
受取分担金	112	92
固定資産受贈益	67	33
その他	248	82
営業外収益合計	2,615	323
営業外費用		
支払利息	4,244	5,339
社債利息	615	887
その他	273	254
営業外費用合計	5,134	6,481
経常利益	25,418	16,562
特別利益		
固定資産売却益	2 ²	12,037 ²
厚生年金基金代行返上益	526	-
特別利益合計	529	12,037
特別損失		
固定資産売却損	5 ³	1,136 ³
固定資産除却損	1,724 ⁴	1,889 ⁴
減損損失	-	457 ⁵
リース会計基準の適用に伴う影響額	126	-
固定資産臨時償却費	-	479
その他	9	181
特別損失合計	1,866	4,145
税引前当期純利益	24,081	24,454
法人税、住民税及び事業税	11,244	6,052
法人税等調整額	1,343	3,942
法人税等合計	9,901	9,994
当期純利益	14,180	14,460

【原価明細書】

不動産賃貸事業原価明細書

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

分譲事業原価明細書

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

(注) 原価計算方法は、個別原価計算によっております。

その他の事業原価明細書

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

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	48,760	48,760
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	48,760	48,760
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	34,109	34,109
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	34,109	34,109
資本剰余金合計		
前期末残高	34,109	34,109
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	34,109	34,109
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	3,437	3,437
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	3,437	3,437
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	5,000	5,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	5,000	5,000
固定資産圧縮積立金		
前期末残高	4,978	5,526
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	591	6,017
固定資産圧縮積立金の取崩	43	17
当期変動額合計	548	5,999
当期末残高	5,526	11,526
繰越利益剰余金		
前期末残高	26,417	36,758
当期変動額		
剰余金の配当	1,645	2,303
中間配当	1,645	1,974
固定資産圧縮積立金の積立	591	6,017
固定資産圧縮積立金の取崩	43	17

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
当期純利益	14,180	14,460
当期変動額合計	10,340	4,182
当期末残高	36,758	40,940
利益剰余金合計		
前期末残高	39,833	50,722
当期変動額		
剰余金の配当	1,645	2,303
中間配当	1,645	1,974
当期純利益	14,180	14,460
当期変動額合計	10,889	10,181
当期末残高	50,722	60,904
株主資本合計		
前期末残高	122,703	133,592
当期変動額		
剰余金の配当	1,645	2,303
中間配当	1,645	1,974
当期純利益	14,180	14,460
当期変動額合計	10,889	10,181
当期末残高	133,592	143,774
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	296	133
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	162	43
当期変動額合計	162	43
当期末残高	133	176
評価・換算差額等合計		
前期末残高	296	133
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	162	43
当期変動額合計	162	43
当期末残高	133	176
純資産合計		
前期末残高	122,999	133,726
当期変動額		
剰余金の配当	1,645	2,303
中間配当	1,645	1,974
当期純利益	14,180	14,460
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	162	43
当期変動額合計	10,726	10,225
当期末残高	133,726	143,951

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>(2) その他有価証券 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(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p>	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(2) その他有価証券 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>	<p>販売用不動産及び仕掛販売用不動産については、個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。</p> <p>未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しております。</p> <p>貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しております。</p> <p>(会計処理の変更) 当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。</p> <p>これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、6,574百万円減少しております。</p>

項目	前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)								
4. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 定率法を採用しております。 ただし、NTT幕張ビル、グランパークビル及びNTTクレド基町ビル並びに平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>15～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>15～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>5～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>(会計処理の変更) 当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法により減価償却費を計上しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ90百万円減少しております。</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） 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間（5年）で償却しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>(4) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。</p>	建物	15～50年	構築物	15～50年	機械及び装置	5～17年	工具、器具及び備品	2～20年	<p>(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <hr/> <p>(2) 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p> <p>(4) リース資産 同左</p>
建物	15～50年									
構築物	15～50年									
機械及び装置	5～17年									
工具、器具及び備品	2～20年									

項目	前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
5. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、計上しております。 過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により費用処理することとしております。 数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により翌事業年度から費用処理することとしております。</p> <p>(追加情報) 当社において、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について、平成15年9月1日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受け、平成19年7月1日に過去分返上の認可を受けて、平成20年2月26日に国に返還額(最低責任準備金)の納付を行いました。 これに伴い、厚生年金基金の代行返上に伴う利益526百万円を特別利益に計上しております。</p> <p>(3) 役員退職慰労引当金 当社については、平成19年6月に役員退職慰労金制度を廃止しており、平成19年7月以降対応分については引当金計上を行っておりません。</p> <p>(4) _____</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 退職給付引当金 同左</p> <p>(3) _____</p> <p>(4) 瑕疵担保損失引当金 不動産売却取引に係る瑕疵担保等の費用に備えるため、将来の見積り補償額を計上しております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 デリバティブ取引に関する内部規程に基づき、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 特例処理による金利スワップであるため、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。</p> <p>_____</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 収益費用の計上基準 ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 リース料受領時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。</p>

【会計処理方法の変更】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13(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。</p> <p>これにより営業利益及び経常利益に与える影響は軽微であります。税引前当期純利益は、132百万円減少しております。</p> <p>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)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)																								
<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産の内容及びその金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">建物</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>計</td> <td style="text-align: right;">134,360百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保に係る債務の総額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,923百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">29,089百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">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	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">建物</td> <td style="text-align: right;">115,071百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">13,189百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">128,261百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保に係る債務の総額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,762百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">24,327百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">29,089百万円</td> </tr> </table> <p>2 当事業年度において、仕掛販売用不動産のうち5,529百万円を保有目的の変更により有形固定資産に振替えております。</p> <p>3 当事業年度において、有形固定資産1,381百万円を保有目的の変更により仕掛販売用不動産に振替えております。</p>	建物	115,071百万円	土地	13,189百万円	計	128,261百万円	1年以内返済予定の長期借入金	4,762百万円	長期借入金	24,327百万円	計	29,089百万円
建物	121,170百万円																								
土地	13,189百万円																								
計	134,360百万円																								
1年以内返済予定の長期借入金	4,923百万円																								
長期借入金	29,089百万円																								
計	34,012百万円																								
建物	115,071百万円																								
土地	13,189百万円																								
計	128,261百万円																								
1年以内返済予定の長期借入金	4,762百万円																								
長期借入金	24,327百万円																								
計	29,089百万円																								

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																												
<p>1 販売費に属する費用のおおよその割合は25.0%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は75.0%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">1,813百万円</td> </tr> <tr> <td>給与、手当及び賞与</td> <td style="text-align: right;">3,432百万円</td> </tr> <tr> <td>業務委託費</td> <td style="text-align: right;">2,434百万円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">1,833百万円</td> </tr> </table> <p>2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> </table> <p>3 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> </table> <p>4 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">910百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">35百万円</td> </tr> <tr> <td>撤去費用</td> <td style="text-align: right;">731百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品等</td> <td style="text-align: right;">35百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">1,724百万円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	1,813百万円	給与、手当及び賞与	3,432百万円	業務委託費	2,434百万円	租税公課	1,833百万円	建物	2百万円	計	2百万円	建物	5百万円	計	5百万円	建物	910百万円	構築物	12百万円	機械及び装置	35百万円	撤去費用	731百万円	工具、器具及び備品等	35百万円	計	1,724百万円	<p>1 販売費に属する費用のおおよその割合は25.5%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は74.5%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">2,344百万円</td> </tr> <tr> <td>給与、手当及び賞与</td> <td style="text-align: right;">3,783百万円</td> </tr> <tr> <td>業務委託費</td> <td style="text-align: right;">3,146百万円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">1,277百万円</td> </tr> </table> <p>2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,280百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">13,318百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">12,037百万円</td> </tr> </table> <p>建物と土地が一体となった固定資産を売却した際、建物部分については売却損、土地部分については売却益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> <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;">774百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">362百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">1,136百万円</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、土地部分の売却損益を通算して固定資産売却損を計上しております。</p> <p>4 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">844百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">125百万円</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">35百万円</td> </tr> <tr> <td>撤去費用</td> <td style="text-align: right;">770百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品等</td> <td style="text-align: right;">114百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">1,889百万円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	2,344百万円	給与、手当及び賞与	3,783百万円	業務委託費	3,146百万円	租税公課	1,277百万円	建物及び構築物	1,280百万円	土地	13,318百万円	計	12,037百万円	建物及び構築物	774百万円	土地	362百万円	計	1,136百万円	建物	844百万円	構築物	125百万円	機械及び装置	35百万円	撤去費用	770百万円	工具、器具及び備品等	114百万円	計	1,889百万円
広告宣伝費	1,813百万円																																																												
給与、手当及び賞与	3,432百万円																																																												
業務委託費	2,434百万円																																																												
租税公課	1,833百万円																																																												
建物	2百万円																																																												
計	2百万円																																																												
建物	5百万円																																																												
計	5百万円																																																												
建物	910百万円																																																												
構築物	12百万円																																																												
機械及び装置	35百万円																																																												
撤去費用	731百万円																																																												
工具、器具及び備品等	35百万円																																																												
計	1,724百万円																																																												
広告宣伝費	2,344百万円																																																												
給与、手当及び賞与	3,783百万円																																																												
業務委託費	3,146百万円																																																												
租税公課	1,277百万円																																																												
建物及び構築物	1,280百万円																																																												
土地	13,318百万円																																																												
計	12,037百万円																																																												
建物及び構築物	774百万円																																																												
土地	362百万円																																																												
計	1,136百万円																																																												
建物	844百万円																																																												
構築物	125百万円																																																												
機械及び装置	35百万円																																																												
撤去費用	770百万円																																																												
工具、器具及び備品等	114百万円																																																												
計	1,889百万円																																																												

前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)								
	<p>5 減損損失</p> <p>当事業年度において、当社は以下の資産グループにおいて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" data-bbox="769 286 1369 362"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>建物</td> <td>香川県高松市</td> <td>457百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、原則として個別の物件ごとに減損損失の検討を行いました。</p> <p>その結果、市況等の悪化により収益性の著しく低下した上記オフィスビルについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。その内訳は、全額建物です。</p> <p>なお、当社の回収可能性価額は正味売却価額または使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用し、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて計算しております。</p> <p>6 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が分譲事業原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">6,695百万円</p>	主な用途	種類	場所	減損損失	オフィスビル	建物	香川県高松市	457百万円
主な用途	種類	場所	減損損失						
オフィスビル	建物	香川県高松市	457百万円						

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)及び当事業年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																													
<p>1. 所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p>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。</p> <p>無形固定資産</p> <p>ソフトウェアであります。</p> <p>(2) リース資産の減価償却の方法</p> <p>重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>1. 所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p>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。</p> <p>無形固定資産</p> <p>ソフトウェアであります。</p> <p>(2) リース資産の減価償却の方法</p> <p>重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</p> <p>2. 所有権移転外ファイナンス・リース取引(貸主側)</p> <p>(1) リース投資資産の内容</p> <p>流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">リース料債権部分</td> <td style="text-align: right;">1,160百万円</td> </tr> <tr> <td>見積残存価額部分</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> </tr> <tr> <td>受取利息相当額</td> <td style="text-align: right;">671百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">リース投資資産</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">488百万円</td> </tr> </table> <p>(2) リース債権及びリース投資資産に係るリース料債権部分の決算日後の回収予定額</p> <p>流動資産</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">リース債権 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">リース投資資産 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: center;">39</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td>1年超 2年以内</td> <td style="text-align: center;">39</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td>2年超 3年以内</td> <td style="text-align: center;">39</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td>3年超 4年以内</td> <td style="text-align: center;">39</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td>4年超 4年以内</td> <td style="text-align: center;">39</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td>5年超</td> <td style="text-align: center;">965</td> <td style="text-align: center;">458</td> </tr> </tbody> </table>	リース料債権部分	1,160百万円	見積残存価額部分	- 百万円	受取利息相当額	671百万円	リース投資資産	488百万円		リース債権 (百万円)	リース投資資産 (百万円)	1年以内	39	5	1年超 2年以内	39	5	2年超 3年以内	39	5	3年超 4年以内	39	6	4年超 4年以内	39	6	5年超	965	458
リース料債権部分	1,160百万円																													
見積残存価額部分	- 百万円																													
受取利息相当額	671百万円																													
リース投資資産	488百万円																													
	リース債権 (百万円)	リース投資資産 (百万円)																												
1年以内	39	5																												
1年超 2年以内	39	5																												
2年超 3年以内	39	5																												
3年超 4年以内	39	6																												
4年超 4年以内	39	6																												
5年超	965	458																												

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
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 854百万円 1年超 12,722百万円 合計 13,577百万円	3.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 1,562百万円 1年超 21,657百万円 合計 23,220百万円
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 6,683百万円 1年超 58,315百万円 合計 64,999百万円	4.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 6,706百万円 1年超 52,358百万円 合計 59,064百万円

(有価証券関係)

前事業年度(平成20年3月31日)及び当事業年度(至平成21年3月31日)における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)																																																								
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <table border="1"> <tr><td>未払賞与損金算入限度超過額</td><td>135百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td>612百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>369百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>1,118百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table border="1"> <tr><td>減損損失否認</td><td>609百万円</td></tr> <tr><td>土地評価損否認</td><td>2,455百万円</td></tr> <tr><td>未使用容積償却否認</td><td>1,521百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td>1,840百万円</td></tr> <tr><td>損失補償金</td><td>1,322百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>381百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>8,129百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債(固定)</p> <table border="1"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td>3,819百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>91百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>3,910百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)の純額 4,218百万円</p>	未払賞与損金算入限度超過額	135百万円	未払事業税	612百万円	その他	369百万円	計	1,118百万円	減損損失否認	609百万円	土地評価損否認	2,455百万円	未使用容積償却否認	1,521百万円	退職給付引当金	1,840百万円	損失補償金	1,322百万円	その他	381百万円	計	8,129百万円	固定資産圧縮積立金	3,819百万円	その他	91百万円	計	3,910百万円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <table border="1"> <tr><td>未払賞与損金算入限度超過額</td><td>135百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td>90百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>559百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>785百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table border="1"> <tr><td>減損損失否認</td><td>778百万円</td></tr> <tr><td>土地評価損否認</td><td>2,865百万円</td></tr> <tr><td>未使用容積償却否認</td><td>1,653百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td>1,944百万円</td></tr> <tr><td>損失補償金</td><td>734百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>671百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>8,646百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債(固定)</p> <table border="1"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td>7,935百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>131百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>8,067百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)の純額 579百万円</p>	未払賞与損金算入限度超過額	135百万円	未払事業税	90百万円	その他	559百万円	計	785百万円	減損損失否認	778百万円	土地評価損否認	2,865百万円	未使用容積償却否認	1,653百万円	退職給付引当金	1,944百万円	損失補償金	734百万円	その他	671百万円	計	8,646百万円	固定資産圧縮積立金	7,935百万円	その他	131百万円	計	8,067百万円
未払賞与損金算入限度超過額	135百万円																																																								
未払事業税	612百万円																																																								
その他	369百万円																																																								
計	1,118百万円																																																								
減損損失否認	609百万円																																																								
土地評価損否認	2,455百万円																																																								
未使用容積償却否認	1,521百万円																																																								
退職給付引当金	1,840百万円																																																								
損失補償金	1,322百万円																																																								
その他	381百万円																																																								
計	8,129百万円																																																								
固定資産圧縮積立金	3,819百万円																																																								
その他	91百万円																																																								
計	3,910百万円																																																								
未払賞与損金算入限度超過額	135百万円																																																								
未払事業税	90百万円																																																								
その他	559百万円																																																								
計	785百万円																																																								
減損損失否認	778百万円																																																								
土地評価損否認	2,865百万円																																																								
未使用容積償却否認	1,653百万円																																																								
退職給付引当金	1,944百万円																																																								
損失補償金	734百万円																																																								
その他	671百万円																																																								
計	8,646百万円																																																								
固定資産圧縮積立金	7,935百万円																																																								
その他	131百万円																																																								
計	8,067百万円																																																								
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>同左</p>																																																								

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
1株当たり純資産額 40,631円41銭	1株当たり純資産額 43,738円19銭
1株当たり当期純利益金額 4,308円57銭	1株当たり当期純利益金額 4,393円67銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

(重要な後発事象)

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

【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)		
(其他有価証券)		
日比谷総合設備(株)	1,371,000	1,218
NTT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
(株)ナレッジ・キャピタル・マネジメント	500	25
エヌ・ティ・ティ ラーニングシステムズ(株)	480	24
大手町まちづくり(株)	400	20
みずほインベスターズ証券(株)	186,300	15
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	1,569,869	1,572
合計	1,569,869	1,572

(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)		
(其他有価証券)		
(有)大手町開発匿名組合出資金	-	7,772
合同会社NU - 5 匿名組合出資金	-	600
(有)NU - 1 匿名組合出資金	-	514
合同会社ウエスト・パ・トナ - ズ匿名組合出資金	-	162
合同会社イースト・パ・トナ - ズ匿名組合出資金	-	162
NTT - グリ - ン有限責任事業組合出資金	-	2
小計	-	9,214
合計	-	9,214

【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	612,152	12,320	19,647 (457)	604,825	315,188	20,170	289,637
構築物	15,949	49	590	15,408	10,564	509	4,844
機械及び装置	13,798	257	825	13,731	11,116	680	2,614
工具、器具及び備品	13,507	1,109	1,299	13,317	9,988	907	3,328
土地	161,783	48,221	5,331	204,672	-	-	204,672
リース資産	637	68	83	621	439	136	182
建設仮勘定	246	65,041	56,423	8,864	-	-	8,864
有形固定資産計	818,075	127,067	83,701 (457)	861,441	347,297	22,403	514,143
無形固定資産							
借地権	-	-	-	1,442	-	-	1,442
ソフトウェア	-	-	-	803	473	136	329
ソフトウェア仮勘定	-	-	-	1,348	-	-	1,348
その他	-	-	-	599	436	34	163
リース資産	-	-	-	27	11	7	16
無形固定資産計	-	-	-	4,222	921	178	3,300
長期前払費用	29,568	76	3,412	26,232	7,648	694	18,583

(注) 1. 建物の増加の主なものは、トレードピア淀屋橋4,584百万円、グランパーク1,284百万円であります。

2. 建物の減少の主なものは、麻布1,545百万円、三田1,331百万円、OSセントピル1,309百万円、アルファコート元麻布769百万円であります。

3. 土地の増加の主なものは、不動産賃貸事業における内神田3丁目16,004百万円、トレードピア淀屋橋14,608百万円であります。

4. 建設仮勘定の増加の主なものは、トレードピア淀屋橋19,215百万円、大手町一丁目地区第一種市街地再開発8,385百万円であります。

5. 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。

6. 建物の当期減少額には、当期計上した減損損失額457百万円が含まれております。

【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	2	1	0	0	2
瑕疵担保引当金	-	203	-	-	203

(注) 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) 【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	17
預金 普通預金	28
小計	28
合計	46

営業未収入金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
三菱地所リアルエステ - トサ - ビス(株)	1,844
(株)長谷エア - ベスト	474
有楽土地住宅販売(株)	469
住友信託銀行(株)	221
阪急不動産(株)	151
その他	1,092
合計	4,253

(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) 365
4,373	148,950	149,070	4,253	97.2	10.57

(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販売用不動産

(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	310,627.83	4,083	パークハウスつくば研究学園 (茨城県つくば市)
	建物	318,116.47	7,049	The Kitahama (大阪府大阪市)
	計	628,744.30	11,133	ライフワンダーランド サクラディア (埼玉県さいたま市) ウェリス東園田 (兵庫県尼崎市)
仕掛販売用不動産	土地	550,821.48	105,174	猿楽町 (東京都渋谷区)
	建物	-	6,883	麻布 (東京都港区)
	計	550,821.48	112,057	三鷹 (東京都武蔵野市) 南池袋 (東京都豊島区)
合計	土地	861,449.31	109,258	
	建物	318,116.47	13,933	
	計	1,179,565.78	123,191	

(ロ) 地域別内訳

地域	面積 (㎡)			金額 (百万円)
	土地	建物	合計	
北海道地方	1,796.60	-	1,796.60	55
関東地方	243,002.25	204,849.63	447,851.88	77,926
東海地方	57,362.07	13,908.96	71,271.03	5,367
信越地方	7,793.00	-	7,793.00	210
近畿地方	122,054.83	81,650.00	203,704.83	30,433
中国地方	1,057.54	-	1,057.54	131
四国地方	16,167.27	-	16,167.27	2,100
九州地方	412,215.75	17,707.88	429,923.63	6,966
合計	861,449.31	318,116.47	1,179,565.78	123,191

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)	74
その他	9
合計	84

貯蔵品

主な内訳	金額 (百万円)
パンフレット・会社案内	8
テナント用物品等	20
合計	29

営業未払金

相手先	金額 (百万円)
鹿島建設(株)	4,307
(株)エヌ・ティ・ティ・ファシリティーズ	571
三菱地所(株)	502
若築建設(株)	339
共立建設(株)	247
その他	2,408
合計	8,378

社債 39,977百万円

内訳は1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 連結附属明細表 社債明細表に記載しております。

1年以内返済予定の長期借入金

相手先	金額(百万円)
NTTファイナンス(株)	16,000
(株)みずほコ - ポレ - ト銀行	6,000
(株)新生銀行	6,000
(株)日本政策投資銀行	5,546
(株)三菱東京UFJ	2,000
(株)七十七銀行	2,000
その他	1,582
合計	39,128

長期借入金

相手先	金額(百万円)
NTTファイナンス(株)	78,200
(株)日本政策投資銀行	35,568
(株)みずほコ - ポレ - ト銀行	25,000
(株)三井住友銀行	25,000
日本生命(相)	19,000
その他	147,759
合計	330,527

受入敷金保証金

内容	金額(百万円)
受入敷金	78,867
受入保証金	18,613
合計	97,481

(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
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	
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	
公告掲載方法	電子公告により行う。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。 公告掲載URL http://www.nttud.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規程する親会社等はありません。

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23期）（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）平成20年6月20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。

平成20年8月1日関東財務局長に提出

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）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第24期第1四半期）（自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日）平成20年8月5日関東財務局長に提出

（第24期第2四半期）（自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日）平成20年11月5日関東財務局長に提出

（第24期第3四半期）（自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日）平成21年2月3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) 発行登録書（普通社債）及びその添付書類

平成20年9月22日関東財務局長に提出

(6) 訂正発行登録書

平成20年5月7日関東財務局長に提出

平成20年8月1日関東財務局長に提出

平成20年8月5日関東財務局長に提出

平成20年11月5日関東財務局長に提出

平成21年2月3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

-
- () 1 . 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。
- 2 . 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年6月18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
業務執行社員 公認会計士 金井 沢 治指定社員
業務執行社員 公認会計士 吉田 秀 樹

< 財務諸表監査 >

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20年4月1日から平成21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21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

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されているとおり、会社は当連結会計年度より棚卸資産の評価に関する会計基準が適用されることとなるため、この会計基準により連結財務諸表を作成している。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の平成21年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書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。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が平成21年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、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。

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

-
- () 1. 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）が連結財務諸表及び内部統制報告書に添付する形で別途保管しております。
2. 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

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
業務執行社員 公認会計士 金 井 沢 治指定社員
業務執行社員 公認会計士 吉 田 秀 樹

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

-
- () 1 . 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。
- 2 . 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成21年6月18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
業務執行社員 公認会計士 金 井 沢 治指定社員
業務執行社員 公認会計士 吉 田 秀 樹

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20年4月1日から平成21年3月31日までの第24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、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21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

重要な会計方針に記載されているとおり、会社は当事業年度より棚卸資産の評価に関する会計基準が適用されることとなるため、この会計基準により財務諸表を作成している。

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

-
- () 1 . 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。
- 2 . 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。