

**【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22年6月21日
【事業年度】	第25期（自平成21年4月1日至平成22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	第25期 平成22年3月
営業収益 (百万円)	110,833	128,215	138,206	144,277	149,224
経常利益 (百万円)	18,346	22,938	26,196	19,504	10,215
当期純利益 (百万円)	11,401	12,995	14,758	15,989	6,116
純資産額 (百万円)	115,696	125,169	177,969	183,593	185,537
総資産額 (百万円)	543,792	581,848	900,325	936,650	916,725
1株当たり純資産額 (円)	175,765.71	38,007.98	41,442.57	45,014.04	45,646.72
1株当たり当期純利益金額 (円)	17,201.07	3,948.64	4,484.09	4,858.34	1,858.48
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 (%)	21.3	21.5	15.1	15.8	16.4
自己資本利益率 (%)	10.1	10.8	11.3	11.2	4.1
株価収益率 (倍)	59.3	69.9	31.9	16.2	42.5
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	22,243	5,076	5,700	12,091	35,168
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	45,157	32,995	77,893	57,397	6,695
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	32,214	20,823	85,038	63,079	30,028
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	19,503	2,255	15,101	8,691	20,508
従業員数 (人)	503	552	608	619	673
(外、平均臨時従業員数)	(118)	(120)	(209)	(225)	(256)

(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、第25期に連結子会社1社を設立及び1社を持分法適用会社とし、1社を清算及び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 平成17年12月9日)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 平成17年12月9日)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	第25期 平成22年3月
営業収益 (百万円)	102,539	119,077	128,751	122,000	128,473
経常利益 (百万円)	17,693	22,114	25,418	16,562	5,257
当期純利益 (百万円)	11,003	12,526	14,180	14,460	3,081
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	3,291,200	3,291,200	3,291,200	3,291,200
純資産額 (百万円)	114,069	122,999	133,726	143,951	143,020
総資産額 (百万円)	540,482	568,048	675,159	725,604	709,972
1株当たり純資産額 (円)	173,294.38	37,372.34	40,631.41	43,738.19	43,455.29
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配 当額) (円)	5,000 (2,500)	3,000 (2,500)	1,200 (500)	1,200 (600)	1,200 (600)
1株当たり当期純利益金 額 (円)	16,603.09	3,805.99	4,308.57	4,393.67	936.25
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 (%)	21.1	21.7	19.8	19.8	20.1
自己資本利益率 (%)	9.9	10.6	11.0	10.4	2.1
株価収益率 (倍)	61.4	72.5	33.2	17.9	84.4
配当性向 (%)	30.1	26.3	27.9	27.3	128.2
従業員数 (外、平均臨時従業員数) (人)	332 (43)	337 (42)	366 (55)	400 (13)	434 (15)

(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
平成21年4月	大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業が竣工

### 3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社、連結子会社11社及び持分法適用関連会社6社により構成され、不動産賃貸事業及び分譲事業を主な内容としており、それ以外にその他の事業としてオフィスビルの建物管理等の事業を営んでおります。

当社は、親会社である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、名古屋、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。

UD EUROPE LIMITEDは、英国における不動産への投資及び運用を行っております。

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

#### (3) その他の事業

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

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

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

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

(株)大手町ファーストスクエアは、当社が保有する大手町ファーストスクエアの建物及びその敷地の管理を行っております。

基町パーキングアクセス(株)は、広島市基町地区地下道の維持管理を行っております。

その他、飲食施設の運営等については、ディ・エヌ・フード(株)及び(株)ノックスト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UDファンド第2特定目的会社は、清算終了しており、当連結会計年度末において連結子会社から除外しております。
3. 連結子会社であった合同会社NU-4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： 2 名
(株)大手町ファースト スクエア	東京都千代田区	50	その他	56.5	大手町ファーストスクエアの 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、施工、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： 2 名
ディ・エヌ・フード (株)	東京都千代田区	40	その他	100.0	東京における当社所有のビル テナントへの飲食供給のため 飲食店を運営 役員の兼任： 3 名
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、施工、工事監理、 及び管理運営等のPM業務 役員の兼任： 2 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
ユーディーエックス 特定目的会社	東京都中央区	14,100	不動産賃貸	66.0	秋葉原UDXの開発・保有 役員の兼任： - 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
UD EUROPE LIMITED	英国 ロンドン市	英ポンド 10,000,000	不動産賃貸	100.0	英国における不動産への投資 及び運用 役員の兼任： 1 名

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 又は被所 有割合 (%)	関係内容
持分法適用関連会社 東京オペラシティビ ル(株)	東京都新宿区	20	その他	所有 23.7	東京オペラシティの建物管理 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：2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	東京オペラシティ等への冷暖 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( I Tセンター部分)の企画・運 営 役員の兼任：1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
MOUNT STREET ADVISERS LIMITED	英国 ロンドン市	英ポンド 1,000	その他	30.0	保有不動産の運営アドバイス 役員の兼任：1名

(注) 1. 連結子会社及び持分法適用関連会社の主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載して  
おります。

2. NTTは、有価証券報告書提出会社であります。
3. ユーディーエックス特定目的会社は特定子会社に該当します。
4. 連結子会社であったUDファンド第2特定目的会社は、清算終了しており、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. 連結子会社であった合同会社NU-4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【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

平成22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	188 ( 13 )
分譲事業	75 ( 1 )
その他の事業	251 ( 237 )
全社(共通)	159 ( 5 )
合計	673 ( 256 )

- (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。
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。

## (2) 提出会社の状況

平成22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)
434 ( 15 )	42.1	17.1	8,266,446

- (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。
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、日本電信電話株式会社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(29名)は除いております。

## (3) 労働組合の状況

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

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1)業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益の改善や個人消費等の持ち直しの動きが見られておりますが、物価動向を見ると緩やかなデフレ状況にあり、また失業率が高水準にあるなど、景気は依然として厳しい状況が続いております。先行きにつきましては、当面、雇用情勢に厳しさが残るものの、企業収益の改善が続く中で、海外経済の改善などを背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されております。

賃貸オフィス市場におきましては、オフィスの平均空室率は高い水準にあり、また、賃料相場の弱含みが続くなど、厳しい状況が続いております。マンション分譲市場におきましては、在庫調整が更に進み、経済対策の効果等もあり市況の持ち直しが期待されておりますが、本格的な回復には至っておりません。

また、平成22年1月1日時点の地価公示におきましては、全国的な地価の下落傾向が続いております。

こうした事業環境の中、当社グループは、収益力の強化に取り組みつつ、持続的な成長を目指して着実に事業を展開し、資産規模約233億円の新たな不動産ファンド「NU-6ファンド」の運用開始や、英国ロンドン市における現地法人の設立及びオフィスの取得など、新たな成長分野の開拓に努めました。また、資産ポートフォリオの適正化による財務の健全性維持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149,224百万円（前期比4,947百万円増、3.4%増）、営業利益は16,129百万円（前期比9,114百万円減、36.1%減）、経常利益は10,215百万円（前期比9,288百万円減、47.6%減）となり、固定資産売却益17,628百万円の特別利益への計上、繰延税金資産の取崩しの影響5,051百万円による法人税等調整額の増加等により、当期純利益は6,116百万円（前期比9,873百万円減、61.7%減）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、当連結会計年度に竣工した物件や前連結会計年度に取得した新規取得物件の賃料収入等があったものの、既存物件の賃料収入が減少したことや前連結会計年度に実施した物件売却の影響等により前期に対して減収となり、加えて、新規物件の竣工に伴う費用の計上等により営業費用が増加したこと等により前期に対して減益となりました。また、市場のオフィスの平均空室率は上昇傾向にあり、当社グループの保有するオフィスの平均空室率についても、平成22年3月末は、東京都心5区では6.5%、全国ベースで見ると6.4%となりました。

一方、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）、（仮称）福岡天神プロジェクト（福岡県福岡市）、大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト（大阪府大阪市）、大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業（東京都千代田区）、芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業（東京都港区）等が進行中であります。

なお、当連結会計年度においては、大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業（東京都千代田区）、アーバンネット勾当台ビル（宮城県仙台市）等が竣工いたしました。

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98,092百万円（前期比1,835百万円減、1.8%減）、営業費用は66,570百万円（前期比2,203百万円増、3.4%増）、営業利益は31,521百万円（前期比4,038百万円減、11.4%減）となりました。

### 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。

マンション分譲事業につきましては、当連結会計年度に竣工したウェリス目黒大岡山（東京都目黒区）、ウェリス習志野大久保（千葉県習志野市）等の引渡しを行い、843戸のマンションの引渡しを行いました。また、戸建分譲につきましてはウェリスコート本藤沢（神奈川県藤沢市）、宅地分譲につきましてはウェリスパーク阿倉川（三重県四日市市）等の引渡しを行いました。

しかしながら、たな卸資産の評価損12,732百万円を営業原価に計上した影響等により、営業損失を計上いたしました。

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41,643百万円（前期比8,955百万円増、27.4%増）、営業費用は52,142百万円（前期比13,435百万円増、34.7%増）、営業損失は10,498百万円（前期は6,018百万円の営業損失）となりました。

### その他の事業

連結会計年度におけるその他の事業の営業収益は14,553百万円（前期比2,071百万円減、12.5%減）、営業費用は13,194百万円（前期比1,929百万円減、12.8%減）、営業利益は1,358百万円（前期比141百万円減、9.4%減）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11,816百万円増加し、20,508百万円となりました。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111,352百万円増加し、41,863百万円のプラスとなりました。

（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。

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

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47,259百万円増加し、35,168百万円の増加となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益21,819百万円、たな卸資産の減少25,211百万円、減価償却費25,520百万円等の資金の増加があったことに対して、売上債権の増加9,235百万円、利息の支払額8,222百万円、受入敷金保証金の減少5,547百万円等による資金の減少、資産の組換えを実施したことに伴う固定資産売却益17,628百万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64,093百万円増加し、6,695百万円の増加となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入30,667百万円等による資金の増加があったことに対して、有形固定資産の取得による支出22,231百万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。

### （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93,107百万円減少し、30,028百万円の減少となりました。これは主に、長期借入による収入42,500百万円、社債の発行による収入10,966百万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41,979百万円、短期借入金の減少25,798百万円、社債の償還による支出5,111百万円、配当金の支払額3,949百万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	98,092	98.2
分譲事業	41,643	127.4
その他の事業	14,553	87.5
消去	5,064	
合計	149,224	103.4

（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	91,927 百万円	90,758 百万円
	貸付可能面積	1,154,905㎡ (うち、転貸 21,374㎡)	1,138,997㎡ (うち、転貸 21,159㎡)
住宅・その他	収益	8,000百万円	7,333百万円
収益合計		99,928百万円	98,092百万円

（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21年3月	平成21年6月	平成21年9月	平成21年12月	平成22年3月
都心5区	2.8%	4.8%	4.9%	5.5%	6.5%
全国	3.1%	4.4%	5.0%	4.8%	6.4%

（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61,480百万円（前期比2,796百万円減、4.4%減）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、大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業によるJAビル、経団連会館（東京都千代田区）の竣工があったものの、既存ビルの減収等によりNOIは減少し、39,589百万円（前期比1,449百万円減、3.5%減）となりました。地方都市部においても、既存ビルの減収によりNOIは減少し、21,891百万円（前期比1,346百万円減、5.8%減）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	6,498	5,920
大手町ファーストスクエア	東京都千代田区	オフィス	4,994	4,403
NTT幕張ビル	千葉市美浜区	オフィス	2,349	2,309
グランパーク	東京都港区	オフィス	4,069	4,727
シーバンスN館	東京都港区	オフィス	3,182	3,052
東京オペラシティ	東京都新宿区	オフィス	1,862	1,704
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	オフィス	1,106	1,016
秋葉原UDX	東京都千代田区	オフィス	7,874	7,722
JAビル、経団連会館	東京都千代田区	オフィス	-	1,113
アーバンネット卸町ビル	仙台市若林区	オフィス	457	548
アーバンネット五橋ビル	仙台市青葉区	オフィス	233	240
アーバンネットCSビル	名古屋市中区	オフィス	363	347
アーバンネット静岡ビル	静岡市葵区	オフィス	338	305
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡市葵区	オフィス	423	390
アーバンネット上名古屋ビル	名古屋市区	オフィス	107	109
アーバンネット伏見ビル	名古屋市中区	オフィス	457	450
アーバンネット名古屋ビル	名古屋市区	オフィス	2,464	2,275
NTT大阪中央ビル	大阪市区	オフィス	410	374
アーバンエース北浜ビル	大阪市区	オフィス	427	435
アーバンエース肥後橋ビル	大阪市区	オフィス	334	336
アーバンエース三宮ビル	神戸市区	オフィス	436	437
アーバンエース阿波座ビル	大阪市区	オフィス	376	351
アーバンネット本町ビル	大阪市区	オフィス	376	375
トレードピア淀屋橋	大阪市区	オフィス	327	849
NTTクレド基町ビル	広島市区	商業	3,785	3,287
NTTクレド白島ビル	広島市区	オフィス	806	816
NTTクレド岡山ビル	岡山市北区	オフィス	467	316
NTT-Tビル	福岡市区	商業	2,220	2,127
NTT-KFビル	福岡市区	オフィス	324	323
アーバンネット博多ビル	福岡市博多区	オフィス	295	280
エムズ大通ビル	札幌市区	オフィス	415	367
エムズ南22条ビル	札幌市区	オフィス	119	114
アーバンネット札幌ビル	札幌市区	オフィス	771	745
その他の物件 計			15,595	13,302
合計			64,277	61,480

- (注) 1. 秋葉原UDX(東京都千代田区)は、当社の連結子会社が保有する物件であります。  
 2. 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。  
 3. JAビル、経団連会館(東京都千代田区)は平成21年4月に竣工いたしました。

## 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	41,038	32,983	2,002	39,589	31,955	1,806
東京都その他及び周辺都市部		6,052			5,827	
地方都市部	23,238	19,173	4,065	21,891	18,370	3,520
合計	64,277	58,209	6,068	61,480	56,153	5,327

(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	342	14,731	421	15,959
	その他の地域	221	10,114	422	14,718
完成在庫		335		267	
宅地分譲等					
引渡数	首都圏		550	12	2,481
	その他の地域	387	7,291	242	6,559
完成在庫		91		42	
マンション/宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	342	15,281	433	18,441
	その他の地域	608	17,406	664	21,277
完成在庫		426		309	
その他					
引渡数	首都圏				
	その他の地域			2	1,925
完成在庫					
総合計(収益)			32,688		41,643

- (注) 1. 共同事業物件につきましては、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切捨てで表示しております。
2. 完成在庫は各期末の数値であります。マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、前連結会計年度は39戸、当連結会計年度は42戸含まれており、宅地分譲等の完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、前連結会計年度は72区画、当連結会計年度は6区画含まれております。
3. 前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。当連結会計年度の宅地分譲等の引渡数のうち、48件(5,521百万円)は土地の一括売却によるものです。
4. 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県及び栃木県を指しております。
5. 当連結会計年度における「その他」は、マンション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、N T Tグループにおける不動産開発事業の中核企業として、大手町を筆頭に日本の各都市で街づくりに注力し、今日まで成長を続けてまいりました。当社グループは「W e c r e a t e h a r m o n y .」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

N T T都市開発グループは、2008年度をスタートとする2010年度までの3カ年の中期経営計画に基づき、事業戦略に掲げたアクションプランを推進し、事業の持続的な成長に向け取り組んでまいりました。

しかしながら、想定を超えた景気後退により、当社を取り巻く事業環境においても不透明な状況が続いていることから、外部環境の変化に迅速に対応すべく、2010年度をスタートの年とする新たな3カ年の中期経営計画「N T T都市開発グループ中期経営計画2012」を2010年5月に策定いたしました。

#### 中期基本方針

厳しい環境下においても、安定的な利益を確保しつつ、将来の成長の芽を育むことを目的に

- ( ) 事業基盤の再構築
- ( ) 財務の健全性にも配慮した成長性の追求 に取り組む

#### 施策・取組み

##### ( ) 事業基盤の再構築

不動産賃貸事業については、強固な収益基盤の構築を図る

- ・既存物件の収益力向上
- ・開発力を活かした投資の推進

分譲事業については、安定的な利益創出を目指す

- ・WELLITHブランドの確立
- ・収益力の強化

##### ( ) 財務の健全性にも配慮した成長性の追求

コア事業で培ったノウハウの新たなフィールドでの展開

- ・販売型ビル事業、不動産ファンド事業、商業事業、国際事業、不動産ソリューション事業

成長を支える経営基盤の確立

- ・コーポレートガバナンスの充実・C S Rの推進
- ・経営リソースの充実
- ・株主重視経営

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%を超えている現状に鑑みて、株式会社の支配に関する基

本方針を特段定めておらず、現時点での買収防衛策導入もしていません。

#### 4【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資判断あるいは当社の事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。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63.6%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、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が、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の下落は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、主要テナントの資力、退去又は利用状況等によっては、不動産の稼働率が低下し保有する事業用不動産から得られる収益が大きく影響を受けるおそれがあります。

###### 分譲事業に関するリスクについて

マンション分譲市場が、事業者間の競争の激化や、住宅ローン金利の上昇、地価の高騰に伴う販売価格の上昇による消費マインドの冷え込み等により悪化した場合には、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」（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。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496,682百万円は、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)	936,650	916,725
有利子負債額 (百万円)	521,070	496,682
有利子負債額 / 総資産額 (%)	55.6	54.2
営業収益 (百万円)	144,277	149,224
支払利息 (百万円)	7,780	8,267
支払利息 / 営業収益 (%)	5.4	5.5

## 営業活動によるキャッシュ・フローについて

当社グループは、分譲事業の用地仕入れの影響により、営業活動によるキャッシュ・フローが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、たな卸資産の減少等により、前期より47,259百万円増加し、35,168百万円の増加となりましたが、今後のたな卸資産の増加等により、将来の営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなる可能性があります。

## 不動産関連法規およびその他の法規の制改定に関するリスクについて

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

## 取引先の選定及び与信リスクについて

取引先の選定にあたっては事前の与信調査を可能な範囲で行っていますが、通常予測し得ない何らかの事情により取引先の与信が低下したことにより、債権回収の不調等による経済的損失が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

## (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・回避に努めております。

## 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。

## N T T及びそのグループ会社との関係について

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

当社は、N T T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N T Tとの話し合い、またはN T T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、N T Tの平成22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) N T Tグループとの取引関係について

当社はN T Tとの間で、相互の自主・自律性を尊重しつつ、N T Tグループ全体の利益の最大化を通じてN T T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、N T T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N T Tグループの一員としてN T T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、N T T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、N T T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N T Tグループとの取引状況は以下のとおりであります。

## &lt; 不動産賃貸事業（単体）におけるN T Tグループとの取引 &gt;

	前事業年度	当事業年度
不動産賃貸事業収益（百万円）	91,744	90,573
N T Tグループからの収益（百万円）	30,186	31,191
N T Tグループからの収益 / 不動産賃貸事業（%）	32.9	34.4

## (3) N T Tグループとの人的関係について

当社では、N T T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N T Tから各1名を招聘しておりますが、その就任は当社からの要請に基づくものであり、当社は独自の経営判断を行っております。

( 役員の兼務状況 )

平成22年6月21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	荻原 健	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14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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

## (1) 重要な会計方針及び見積り

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作成しております。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、固定資産グループの減損に係る回収可能価額、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)	936,650	916,725	19,925
負債の部(百万円)	753,056	731,187	21,869
純資産の部(百万円)	183,593	185,537	1,944
(再掲)少数株主持分(百万円)	35,443	35,305	138

当連結会計年度末において資産、負債は前連結会計年度末に比べ減少し、純資産は前連結会計年度末に比べ増加しました。

## (資産の状況)

資産の部は916,725百万円(前期末比19,925百万円減)となりました。

流動資産は125,200百万円(前期末比23,247百万円減)となりました。これは主には、たな卸資産の減少46,237百万円、預け金の増加11,169百万円、受取手形及び営業未収金の増加9,235百万円等によるものであります。

固定資産は791,525百万円(前期末比3,322百万円増)となりました。これは主には、土地の増加17,077百万円、投資その他の資産の増加2,500百万円、建物及び構築物(純額)の減少13,706百万円、建設仮勘定の減少2,734百万円等によるものであります。

## (負債の状況)

負債の部は731,187百万円(前期末比21,869百万円減)となりました。

流動負債は84,973百万円(前期末比31,798百万円減)となりました。これは主には、短期借入金の減少25,798百万円、コマーシャル・ペーパーの減少4,995百万円等によるものであります。

固定負債は646,213百万円(前期末比9,928百万円増)となりました。これは主には、繰延税金負債の増加10,450百万円、社債の増加8,133百万円、受入敷金保証金の減少5,422百万円、長期借入金の減少1,839百万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、496,682百万円(前期末比24,388百万円減)となりました。

## (純資産の状況)

純資産の部は185,537百万円(前期末比1,944百万円増)となりました。これは主に、当期純利益6,116百万円、配当金の支払3,949百万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)	12,091	35,168	47,259
投資活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	57,397	6,695	64,093
財務活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	63,079	30,028	93,107
現金及び現金同等物の増減額(百万円)	6,409	11,816	18,226
現金及び現金同等物の期末残高(百万円)	8,691	20,508	11,816

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11,816百万円増加し、当連結会計年度末には20,508百万円となりました。

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(株)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22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	AA -

## (3) 経営成績の分析

## 営業収益

当連結会計年度における営業収益は149,224百万円(前期比4,947百万円増、3.4%増)となりました。これは主には、分譲マンションの引渡戸数の増加等により分譲事業が増収となったことによるものであります。

### 営業総利益

当連結会計年度における営業原価は115,823百万円（前期比11,564百万円増、11.1%増）となりました。これは主には、分譲事業においてたな卸資産の評価損12,732百万円を営業原価に計上したこと等によるものであります。

以上の結果、当連結会計年度の営業総利益は33,401百万円（前期比6,616百万円減、16.5%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17,271百万円（前期比2,498百万円増、16.9%増）となりました。これは主には、不動産賃貸事業における新規物件の竣工や、分譲事業における分譲マンションの販売促進等に伴い、販売費及び一般管理費が増加したことによるものであります。

以上の結果、当連結会計年度の営業利益は16,129百万円（前期比9,114百万円減、36.1%減）となりました。

### 経常利益

営業利益の減少等により、当連結会計年度の経常利益は10,215百万円（前期比9,288百万円減、47.6%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、固定資産売却益の計上17,628百万円（前期比5,591百万円増、46.4%増）により、17,628百万円（前期比5,590百万円増、46.4%増）となりました。

当連結会計年度の特別損失は6,025百万円（前期比1,877百万円増、45.3%増）となりました。これは主には、減損損失3,086百万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21,819百万円（前期比5,574百万円減、20.4%減）となりました。

### 当期純利益

当連結会計年度の当期純利益は6,116百万円（前期比9,873百万円減、61.7%減）となりました。これは主には、税金等調整前当期純利益の減少や、繰延税金資産の取崩しの影響による法人税等調整額の増加5,051百万円等によるものであります。

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2012」（平成22年5月発表）で掲げた、( ) 事業基盤の再構築 ( ) 財務の健全性にも配慮した成長性の追求に向け、取り組みを推進していきます。

なお、平成23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

賃貸オフィス市況では、企業収益の改善が続いていますが、オフィスビルの平均空室率は高い水準にあり、また、賃料水準の弱含みが続くなど、厳しい状況が続いており、先行きは不透明な状況にあります。

当社といたしましては、リーシング体制の充実及びテナントリレーション活動の強化による営業力強化に取り組みとともに、保有資産の価値向上に向けたアセットマネジメント機能の拡充とお客満足度の向上を目指した施策の展開に取り組んでまいります。

また、開発力を活かし既に取得した開発用地を着実に開発すること等により、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、在庫調整が更に進み、経済対策の効果などもあり、市場の持ち直しが期待されておりますが、本格的な回復には至っておりません。

当社といたしましては、引き続き収益性向上・投資回収の早期化を図るとともに、選び抜かれた住まいの提供を通じ、お客さまに支持されるウェリスブランドの確立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、グループ子会社を中心と

した事業の拡大を図ってまいります。

平成22年4月26日に、当社は、プレミア投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の発行済株式の過半を取得するとともに、同投資法人の第三者割当増資の引受け等を決定いたしました。当社といたしましては、不動産ファンド事業を推進し、リートへの参画による運用資産規模の拡大等を通じ事業成長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、借入金返済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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況 (2) 財政状態の分析」を参照願います。

### 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22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	22,935百万円
分譲事業	4 "
その他の事業	124 "
計	23,065 "
全社	626 "
合計	23,691 "

不動産賃貸事業における主な設備投資は、大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業（東京都千代田区）2,381百万円、平成22年10月竣工予定の（仮称）四条烏丸ビル（京都府京都市）1,860百万円、リニューアル投資10,052百万円であります。

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あります。

以下の設備を、当連結会計年度に竣工しました。

名称 （所在地）	主な用途	構造	面積（㎡）		取得価額（百万円）				竣工年月
			建物	土地	建物等	土地	その他	合計	
大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業（JAビル、経団連会館） （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	26,517	1,506	7,648	20,647	210	28,506	平成21年4月
太子橋店舗1 （注）2. （大阪市旭区）	商業	鉄骨造、地上1階	2,869	13,504	-	16	369	1,861	平成22年2月
太子橋店舗2 （注）2. （大阪市旭区）	商業	鉄骨造、地上1階	1,064		-		153		平成22年2月
アーバンエース太子橋パル （大阪市旭区）	住宅	鉄筋コンクリート造、地上12階	5,816		1,257		65		平成22年3月

（注）1．共有物件であり、面積・取得価額とも所有持分の数値を記載しております。

建物面積については延床面積（建築確認申請）、土地面積については敷地面積（建築確認申請）に基づく所有持分を記載しております。

高層部が3棟からなる建物であります。

2．取得価額のその他にはリース投資資産の金額を含めております。また、上記の設備投資額にはリース投資資産は含まれておりません。

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	
シティオ大濠 （注）1. （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	311	279	0	591	平成2年3月
アーバンエース御幣島パル （注）2. （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	299	177	2	479	平成15年7月

名称 (所在地)	主な用途	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)				竣工年月
			建物	土地	建物等	土地	その他	合計	
アーバンコート石神井公園 (注) 3. (東京都練馬区)	住宅	鉄筋コンクリート造、地上6階	1,785	735	284	7	1	293	平成11年 2月
アーバンネット麹町ビル (注) 4. (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	736	32	20	790	昭和62年 6月
アーバンネット池袋ビル (注) 4. (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	2,053	1,762	30	3,847	昭和63年 10月
アーバンネット大森ビル (注) 4. (東京都大田区)	オフィス	鉄骨造、地上10階	11,937	2,126	1,838	367	18	2,223	平成18年 5月 (注) 5.
ベイコート芝浦 (注) 4. (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	2,413	17	37	2,467	平成3年 1月

- (注) 1. 帳簿価額は平成21年7月末現在の数値であります。  
 2. 帳簿価額は平成21年9月末現在の数値であります。  
 3. 帳簿価額は平成22年1月末現在の数値であります。  
 4. 帳簿価額は平成22年2月末現在の数値であります。  
 5. リニューアル工事完了年月を記載しております。

以下の設備を、当連結会計年度に除却しました。

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	建物等	その他	合計	
N・パサール (福岡市博多区)	商業	鉄骨造、地上4階	3,374	0	0	0	平成11年3月

- (注) 帳簿価額は平成21年11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22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	15,632	173	2	381	16,190	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、 (ウエストタワー) 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	14,273	265	-	235	14,773	期： 平成4年 2月 期： 平成9年 5月
J Aビル 経団連会館 (東京都千代田区) (注)1.2.3.	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	26,517	1,506	7,018	20,784	-	149	27,952	平成21年 4月
シーバンスN館 (注)4. (東京都港区)	オフィス	鉄骨造、 地上24階、地下2階	78,488	13,144	8,588	2,157	-	60	10,805	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	29,825	6,091	34	685	40,609	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			3,792		-	180		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	150	346	-	1	499	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	464	873	-	3	1,341	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	2,718	112	-	20	2,851	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	475	5	-	9	490	平成2年 5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	452	22	-	4	479	平成15年 9月 (注) 5.
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	10,313	1,094	-	111	11,519	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	258	9,387	-	2	9,648	昭和37年 6月
アーバンネット茅場兜ビル (注)6. (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]	2,202	-	-	8	2,211	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	1,081	143	-	8	1,232	平成2年 8月
アーバンネット日本橋ビル (注)6. (東京都中央区)	オフィス	鉄骨造 地上8階	3,413	- [944]	519	-	-	1	521	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	300	68	-	4	372	平成2年 7月
アーバンネット築地第2 (東京都中央区)	オフィス	鉄骨造 地上7階	2,423	443	363	1,450	-	1	1,816	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	819	38	1	60	920	昭和63年 3月
アーバンネット五反田NNビル (注)4. (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	924	31	-	5	961	平成元年 8月
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	570	8	0	5	585	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	1,011	575	-	32	1,619	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	1,969	871	-	16	2,856	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	408	79	-	11	499	平成12年 10月
町田NTビル (注)1. (東京都町田市)	商業	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階、地下2階	7,592	1,360	1,174	58	-	-	1,232	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	424	270	-	1	696	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	1,599	1,274	-	3	2,877	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	1,066	40	-	17	1,125	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	33,505	28	1	487	34,023	平成5年 6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	3,024	1,171	-	53	4,249	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	2,288	309	-	15	2,613	平成10年 4月
アルファブレイスビル (仙台市青葉区)	商業	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上5階	8,972	2,742	985	24	-	4	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	1,168	36	0	3	1,208	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	750	66	2	1	821	平成13年 5月
アーバンネット名古屋ビル (注)6. (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]	15,343	3,109	2	496	18,951	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	1,977	2,702	3	46	4,729	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	1,485	316	-	8	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	989	7	-	2	999	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	1,209	8	-	18	1,237	平成8年 3月
アーバンネット静岡ビル (静岡市葵区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階	8,997	1,497	1,280	11	-	76	1,368	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	958	212	0	82	1,254	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	510	924	-	2	1,436	平成10年 3月
アーバンエース松井山手パル (注)6. (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]	713	-	-	14	728	平成10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	2,559	690	-	28	3,278	平成5年 2月
NTT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	1,593	939	-	7	2,540	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	1,425	27	-	10	1,463	平成16年 2月 (注) 5.
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	821	10,621	2	19	11,465	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	1,596	37	-	40	1,674	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	1,517	28	-	13	1,560	平成3年 1月
アーバンエース西中島バル (大阪市淀川区)	住宅	鉄筋コンクリート造、地上15階	2,632	776	374	320	-	6	701	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	1,889	106	-	6	2,002	平成3年 5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	448	118	-	6	573	平成2年 11月
アーバンエース守口バル (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	798	459	-	7	1,265	平成12年 1月
アーバンエース日本橋バル (大阪市浪速区)	住宅	鉄筋コンクリート造、地上10階	3,486	890	564	14	-	11	590	平成11年 1月
アーバンエース城東バル (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	420	7	-	2	429	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	2,029	7	-	37	2,075	平成9年 1月
アーバンエース東心斎橋バル (大阪市中央区)	住宅	鉄筋コンクリート造、地上11階	5,709	1,245	919	28	-	18	965	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	4,368	14,608	-	6	18,983	昭和50年 2月
太子橋店舗1 (注) 7. (大阪市旭区)	商業	鉄骨造、地上1階	2,869	13,504	-	16	-	363	1,843	平成22年 2月
太子橋店舗2 (注) 7. (大阪市旭区)	商業	鉄骨造、地上1階	1,064		-		-	151		平成22年 2月
アーバンエース太子橋バル (大阪市旭区)	住宅	鉄筋コンクリート造、地上12階	5,816		1,249		-	63		平成22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	
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	5,870	138	-	126	6,136	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	33,943	1,014	-	895	35,852	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	4,676	965	-	79	5,720	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	81	1,702	-	-	1,783	平成5年 4月
NTT-Tビル (注)6. (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]	7,442	11,871	0	168	19,484	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	1,379	64	1	2	1,447	平成3年 9月
アーバンネット博多ビ ル (注)6. (福岡市博多区)	オフィス	鉄骨造、 地上8階	9,188	- [1,610]	1,264	-	-	57	1,322	平成15年 5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	406	5	0	6	419	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	580	700	0	0	1,280	平成9年 2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	5,301	310	-	208	5,820	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	1,478	407	-	84	1,970	平成8年 7月
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	999	321	-	14	1,335	平成9年 6月
エムズ宮の森ビル (注)6. (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]	541	-	-	13	554	平成10年 10月
エムズ南郷通ビル (注)6. (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]	489	-	-	11	501	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	397	26	-	20	445	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. 建物面積については延床面積(建築確認申請)、土地面積については敷地面積(建築確認申請)に基づく所有持分を記載しております。
3. 高層部が3棟からなる建物であります。
4. 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。
5. リニューアル工事完了年月を記載しております。
6. 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。
7. 帳簿価額のその他にはリース投資資産の金額を含めております。

## (2) 国内子会社

平成22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	53,891	171,400	17	138	225,447	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22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
三田小山町地区第一種市街地再開発事業 (注)1. (東京都港区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上36階、地下1階、のうち、事務所部分面積1,001㎡	276	144	自己資金及び借入金	平成19年10月	平成22年5月
(仮称)四条烏丸ビル (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	13,633	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9,916㎡	2,337	180	自己資金及び借入金	平成22年4月	平成23年9月
芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業 (注)2. (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1階、容積対象面積約180,000㎡	(注)2.	540	自己資金及び借入金	平成23年度	平成26年度
(仮称)内神田三丁目ビル (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19階、地下1階、延床面積14,756㎡	21,915	17,028	自己資金及び借入金	平成22年7月	平成24年4月
大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業(A棟) (注)3. (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、鉄筋コンクリート造、地上31階、地下4階、延床面積約8,900㎡	15,111	2,347	自己資金及び借入金	平成22年4月	平成24年9月
大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト(A、Bブロック) (注)4. (大阪市北区)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、地上38階、地下3階、A、Bブロックいずれも同じ延床面積約482,900㎡ A、Bブロック計	51,964	35,529	自己資金及び借入金	平成22年3月	平成25年3月

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

2. 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ます。

3. 当社を含む4社が特定建築者として事業に参画しております。

4. 当社を含む12社の開発事業者による共同事業であります。

#### (2) 重要な改修

平成22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)	9,564	-	自己資金及び借入金	平成22年4月	平成23年3月

(注)東京都千代田区他、全国の当社所有ビルにおける設備改修工事等です。

#### (3) 重要な設備の除却等

現在予定している、重要な設備の除却等はありません。

## 第4【提出会社の状況】

## 1【株式等の状況】

## (1)【株式の総数等】

## 【株式の総数】

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

## 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成22年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成22年6月21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)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

## (4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## (5)【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19年1月1日 (注)	2,632,960	3,291,200	-	48,760	-	34,109

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

## (6)【所有者別状況】

平成22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	外国法人等		個人その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	1	47	35	104	318	9	14,878	15,392	
所有株式数 (株)	6	246,486	20,711	2,225,923	693,117	47	104,910	3,291,200	
所有株式数の 割合(%)	0.00	7.49	0.63	67.63	21.06	0.00	3.19	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。



## (7)【大株主の状況】

平成22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
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	63,032	1.92
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	60,500	1.84
ザバンクオブニューヨーク・ ジャスディック トリーティー アカ ウント (常任代理人 株式会社みずほコーポ レート銀行決済営業部)	AVENUE DES ARTS 35 KU NSTLAAN, 1040 BRUSSE LS, BELGIUM (東京都中央区月島4丁目16-13)	51,270	1.56
シービーニューヨーク オービスエ スアイシーアーヴィー (常任代理人 シティバンク銀行株 式会社)	31, Z. A. BOURMICH, L - 8070 BERTRANGE, LUXE MBOURG (東京都品川区東品川2丁目3番14号)	37,059	1.13
ジェーピー モルガン チェース バ ンク 380084 (常任代理人 株式会社みずほコー ポレート銀行決済営業部)	125 LONDON WALL, LON DON, EC2Y 5AJ, UNITE D KINGDOM (東京都中央区月島4丁目16-13)	26,523	0.81
バンクオブニューヨーク タツク ストリイティ ジャスディック オム ニバス ツー (常任代理人 株式会社三菱東京U FJ銀行)	THE BANK OF NEW YORK BRUSSELS BR. 35 AVENU E DES ARTS B - 1040 BRU SSELS. BELGIUM (東京都千代田区丸の内2丁目7-1 決済 事業部)	26,327	0.80
ステート ストリート バンク アン ド トラスト カンパニー 5052 25 (常任代理人 株式会社みずほコー ポレート銀行決済営業部)	P. O. BOX 351 BOSTON M ASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区月島4丁目16-13)	21,360	0.65
ジェーピー モルガン チェース バ ンク 380055 (常任代理人 株式会社みずほコー ポレート銀行決済営業部)	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY 10017, UNIT ED STATES OF AMERICA (東京都中央区月島4丁目16-13)	17,364	0.53
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィス タワーZ棟	17,040	0.52
計		2,535,290	77.03

- (注) 1. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)、資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)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62,933株、年金信託設定分42,420株、その他信託分35,219株であります。
2. ザ バンク オブ ニューヨーク - ジャスディック トリーティアー アカウンド、シービーニューヨーク オービス エスアイシーアーヴィー、ジェーピー 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 ジャスデツク オムニバス ツー、ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225、ジェーピー モルガン チェース バンク 380055 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。

## (8) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成22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)」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。

「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数8個が含まれております。

## 【自己株式等】

平成22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					

## (9) 【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22年3月期の1株当たり年間配当金を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21年11月5日 取締役会決議	1,974	600
平成22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	第25期 平成22年3月
最高(円)	1,110,000	1,220,000 299,000	305,000	176,000	105,400
最低(円)	434,000	751,000 213,000	109,000	60,500	54,800

(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21年10月	11月	12月	平成22年1月	2月	3月
最高(円)	84,400	73,400	64,600	74,700	73,200	80,000
最低(円)	72,600	54,800	56,500	61,500	64,700	68,400

(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22年6月21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	161
代表取締役 常務	ビル事業本部長	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 平成22年6月 当社 代表取締役常務 ビル事業本部長(現任) 平成22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	58
常務取締役	ソリューション 営業本部長 CSR担当	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 平成22年6月 当社 常務取締役 ソリューション営業本部長、CSR担当(現任)	(注)3	115

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	住宅事業部長	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 平成22年6月 当社 常務取締役 住宅事業部長(現任)	(注)3	133
常務取締役	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 平成22年6月 当社 常務取締役 開発推進部長(現任)	(注)3	79
取締役	商業事業推進部 担当 東海支店担当 中国支店担当 九州支店担当 北海道支店担当	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19年4月 当社 取締役 中国支店長 平成21年7月 当社 取締役 商業事業推進部担当、中国支店担当 平成22年6月 当社 取締役 商業事業推進部担当、東海支店担当、中国支店担当、九州支店担当、北海道支店担当(現任)	(注)3	106
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	81

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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 ソリューション 営業本部第二ソ 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 平成22年4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、ソリューション営 業本部第二ソリューション部 長(現任)	(注)3	51
取締役	不動産投資推進 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 平成21年7月 当社 取締役 不動産投資推進部 長(現任)	(注)3	52
取締役	ビル事業本部副 本部長 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 平成21年10月 当社 取締役 ビル事業本部副本 部長、ビル事業本部災害対策推 進室長(現任)	(注)3	41

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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 ビジネスユーザー事業推進本部公共ソリューション営業部長、ビジネスユーザー事業推進本部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	52
取締役	関西支店長	柳田 優	昭和31年6月26日生	昭和55年4月 日本電信電話公社入社 平成11年7月 東日本電信電話(株) 北海道支店 総務部不動産企画室長 平成12年4月 (株)エヌ・ティ・ティ・データ ファシリティマネジメント事業部企画部長、ファシリティマネジメント事業部技術エンジニアリング部長兼務 平成14年7月 同社 ビジネス開発事業本部 部長 平成15年4月 東日本電信電話(株) 人事部 担当部長(当社へ出向) 平成16年4月 当社 開発推進部 担当部長 平成22年6月 当社 取締役 関西支店長(現任) 平成22年6月 NTT都市開発西日本BS(株) 代表取締役社長(現任)	(注)3	28
取締役	ビル事業本部副本部長	伊藤 隆規	昭和33年2月24日生	昭和55年4月 日本電信電話公社入社 平成16年4月 当社 ビルサービス本部営業部長 平成17年4月 当社 営業本部営業部長 平成19年7月 当社 ソリューション営業本部第二ソリューション部長 平成21年4月 当社 ソリューション営業本部第二ソリューション部長、ビル事業本部副本部長兼務 平成22年4月 当社 ビル事業本部副本部長 平成22年6月 当社 取締役 ビル事業本部副本部長(現任)	(注)3	22
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)3	-



役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役		榎 彦左工門	昭和20年9月28日生	昭和43年4月 日本電信電話公社入社 平成6年7月 日本電信電話(株) 岐阜支店長 平成8年4月 エヌ・ティ・ティ東海移動通 信網(株) 総務部長 平成8年6月 同社 取締役 総務部長 平成10年6月 同社 代表取締役常務 総務部 長 平成12年4月 (株)エヌ・ティ・ティ・ドコモ 東海 代表取締役常務 総務部 長 平成12年6月 (株)エヌ・ティ・ティ・トラベ ルサービス 代表取締役社長 平成18年6月 当社 常勤監査役(現任)	(注)4	24
常勤監査役		池田 仁	昭和21年8月30日生	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15年7月 日本放送協会 監事 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 平成21年6月 当社 監査役 平成21年7月 当社 常勤監査役(現任)	(注)5	13
常勤監査役		榎本 晶夫	昭和24年6月18日生	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	19
監査役		荻原 健	昭和35年8月23日生	昭和61年4月 日本電信電話(株)入社 平成14年4月 エヌ・ティ・ティ・コミュニ ケーションズ(株) グローバル・ プロフェッショナル部 担当部 長 平成15年7月 同社 ソリューション事業部グ ローバル・プロフェッショナル 部 担当部長 平成18年8月 同社 法人事業本部第一法人営 業本部製造・流通第二営業部 担当部長 平成20年8月 日本電信電話(株) 総務部門内 部統制室 担当部長(現任) 平成22年6月 当社 監査役(現任)	(注)7	-
計						1,035

(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、池田仁、榎本晶夫及び荻原健は、社外監査役であります。

3. 平成22年6月18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22年6月18日開催の定時株主総会の終結の時から1年間



## ( )内部統制システムの整備の状況

## &lt; 基本的な考え方 &gt;

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及び整備して、職務を執行しております。内部統制システムの整備に関する基本方針についての取締役会決議の内容は以下のとおりであります。

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

- a. 取締役及び社員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
  - (a) 社員就業規則等において、事業を適正かつ効率的に運営するため、誠実に法令、規程及び通達を遵守し、全力をあげてその職務の遂行に専念すべき義務を定める。
  - (b) NTT都市開発グループ全ての役員及び社員は、NTTグループ企業倫理憲章に基づき、企業倫理・コンプライアンスの強化に向けた取り組みを実施する。
  - (c) 企業倫理推進委員会の設置、企業倫理・コンプライアンス関連規程の整備により、不法、違法行為の未然防止を図る。
  - (d) 企業倫理・コンプライアンス・ヘルプラインを設置し、役員及び社員が企業倫理・コンプライアンスについて社内及び社外の窓口にご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。

#### <整備状況>

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ました。

その後、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正するとともに、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平成20年3月28日の取締役会において改正いたしました。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。

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ついては、経営会議メンバーで構成される内部統制委員会の下で適切な整備・運用に取り組んでおります。

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、スタッフ部門、事業推進部門、事業部等の長で構成される企業倫理推進委員会で企業倫理・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・ヘルプラインの社内周知と適切な運用を徹底するなど、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、「リスク管理規程」の適切な運用を図ることにより、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、監査役監査及び会計監査の状況

##### a. 内部監査及び監査役監査

当社における内部監査については、内部監査担当部門である審査室（6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）を監査役の下に設置しております。

なお、常勤監査役榎彦左工門氏は、日本電信電話公社の経理部門において勤務した経験を有し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

##### 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選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（４年）、吉田秀樹（３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 ８名、その他 14名

#### c. 内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びにこれらの監査と内部統制部門との関係

審査室（内部監査担当部門）、監査役及び会計監査人はそれぞれ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、相互連携のもとに監査を実施しております。

内部監査、監査役監査及び会計監査と内部統制部門との関係については、内部監査部門、監査役及び会計監査人は、内部統制システムの整備・運用状況等の監査にあたり、内部統制システムの基本方針に定める各体制の主管部門から随時報告・説明を受けるなどにより当該部門間と連携を図った上で、内部統制部門を監査しております。

#### 社外役員に関する事項

##### ( )社外取締役及び社外監査役

提出日現在において、当社の社外取締役は 1 名、社外監査役は 4 名であります。このうち、社外取締役 1 名及び社外監査役 1 名は 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。なお、N T T は当社の自主・自律性を尊重しており、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。

社外取締役は、取締役会に出席し、業務執行から独立した視点で適宜発言を行い、その審議を通じて監督機能を発揮しております。

社外取締役山内 功氏は、親会社である N T T の従業員であります。それ以外には当社との間に人的関係、資本的關係又は取引関係その他の利害関係はありません。同氏は、社外取締役として業務執行を行う経営陣から独立した客観的視点で取締役会の議案及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及び適正性を確保するための助言及び提言を行っております。

社外監査役は、監査役会に出席し、監査役会は、監査の方針・計画・方法、その他監査に関する重要な事項についての意思決定を行うほか、各社外監査役から監査実施状況を随時報告しております。また、各社外監査役は、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。いずれの社外監査役も、業務執行を行う経営陣から独立した立場で監査にあっております。

社外監査役榎 彦左工門氏は、過去に 27 年間の N T T での勤務経験がありますが、それ以外には当社との間に人的関係、資本的關係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役池田 仁氏は、当社との間に人的関係、資本的關係又は取引関係およびその他の利害関係はありません。

社外監査役榎本 晶夫氏は、当社との間に人的関係、資本的關係又は取引関係およびその他の利害関係はありません。

社外監査役荻原 健氏は、親会社である N T T の従業員であります。それ以外には当社との間に人的関係、資本的關係又は取引関係その他の利害関係はありません。

なお、取締役会には、社外取締役及び社外監査役が出席し、業務執行の監督機能を強化しております。

社外監査役は、内部統制システムの監査の実施にあたり、内部統制システムの基本方針に定める各体制の主管部門から随時報告・説明を受けるなどにより当該部門と連携を図った上で、内部統制部門を監査しております。また、社外取締役は、取締役会の出席等を通じて、内部統制システムの整備・運用状況等について報告を受けることなどにより、内部統制部門の業務執行を監視しております。

##### ( )重要な兼職先と当社との関係

地位	氏名	兼職の内容	兼職先	当社との関係
取締役	山内 功	使用人	日本電信電話株式会社	親会社
常勤監査役	榎 彦左工門	社外監査役	株式会社大手町ファーストスクエア	子会社
監査役	荻原 健	使用人	日本電信電話株式会社	親会社

(注) 1. 荻原 健氏は、平成 22 年 6 月 18 日付けで監査役に就任いたしました。

2. 監査役田川久和氏は、平成 22 年 6 月 18 日付けで辞任いたしました。

## ( )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	山内 功	18回 / 19回	94.7%	-	-
常勤監査役	榎 彦左工門	25回 / 25回	100.0%	27回 / 27回	100.0%
常勤監査役	池田 仁	18回 / 19回	94.7%	18回 / 19回	94.7%
常勤監査役	榎本晶夫	19回 / 19回	100.0%	19回 / 19回	100.0%
監査役	田川久和	19回 / 19回	100.0%	19回 / 19回	100.0%

- (注) 1. 山内 功氏は、平成21年6月18日付で取締役に就任いたしました。  
 2. 池田 仁氏及び榎本晶夫氏は、平成21年6月18日付で監査役に就任いたしました。  
 3. 監査役田川久和氏は、平成22年6月18日付けで辞任いたしました。  
 4. 荻原 健氏は、平成22年6月18日付で監査役に就任いたしました。

## b. 取締役会及び監査役会における発言状況

- (a) 取締役山内 功氏は、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) 常勤監査役池田 仁氏は、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) 常勤監査役榎本晶夫氏は、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) 監査役田川久和氏は、日本電信電話株式会社での豊富な経験から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性を確保するための助言及び提言を行っております。また、監査役会において、当社の健全で持続的な成長を可能とする良質な企業統治体制の確立と運用について適宜、必要な発言を行っております。

## 役員報酬の内容

## (i) 方針（役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法）

取締役の報酬等に関する事項については、取締役会にて決定しております。  
 取締役については、月額報酬と賞与から構成しております。月額報酬は、役位ごとの役割の大きさや責任範囲に基づき、支給することとしております。賞与は、当期の会社業績等を勘案し支給することとしております。  
 また、中長期の業績を反映させる観点から、月額報酬の一定額以上を拠出し役員持株会を通じて自社株式を購入することとし、購入した株式は在任期間中、そのすべてを保有することとしております。  
 監査役については、監査役の協議にて決定しており、高い独立性の確保の観点から、業績との連動は行わず、月額報酬のみを支給することとしております。

## ( ) 取締役及び監査役の報酬等の額

区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)		対象となる 役員の員数(人)
		基本報酬	賞与	
取締役 ( 社外取締役を除く。)	357	305	51	15
監査役 ( 社外監査役を除く。)				
社外役員	59	59		5

- (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21年6月18日開催の第24期定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役1名および監査役2名を含んでおります。
3. 上記のほか、使用人兼務取締役の内8名に対する使用人分賞与13百万円があります。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 株式の保有状況

- ( ) 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額  
22銘柄 11,851百万円

- ( ) 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
日比谷総合設備株式会社	1,371,000	1,106	当社が保有又は管理するビルの設備工事において重要な発注先であり取引関係の円滑化の観点から保有
みずほインベスターズ証券株式会社	186,300	18	NTTグループ会社との合併による事業承継の円滑化の観点から保有

- ( ) 保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに当該事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式を保有しておりません。

- ( ) 最近事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの又は純投資目的以外の目的から純投資に変更したものの銘柄、株式数及び貸借対照表計上額

最近事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの又は純投資目的以外の目的から純投資に変更したものはありません。

## (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	84	1
連結子会社				
計	79	2	84	1

(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】

(前連結会計年度)

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であります。

(当連結会計年度)

同上

## 【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20年4月1日から平成21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21年4月1日から平成22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20年4月1日から平成21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21年4月1日から平成22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20年4月1日から平成21年3月31日まで）及び当連結会計年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）及び当事業年度（平成21年4月1日から平成22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。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

## 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21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2 8,954	2 9,601
受取手形及び営業未収入金	2 5,167	2 14,403
販売用不動産	11,133	11,767
仕掛販売用不動産	2, 4, 5 116,527	2, 4 69,622
未成工事支出金	109	150
商品及び製品	0	-
原材料及び貯蔵品	60	52
リース投資資産	488	1,799
預け金	-	12,029
繰延税金資産	1,411	1,507
その他	2, 6 4,596	2, 5 4,272
貸倒引当金	1	6
流動資産合計	148,447	125,200
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 682,795	2 672,971
減価償却累計額	332,027	335,910
建物及び構築物（純額）	350,767	337,061
機械装置及び運搬具	13,731	13,480
減価償却累計額	11,116	11,062
機械装置及び運搬具（純額）	2,614	2,418
土地	2, 4, 5 378,620	2, 4 395,698
リース資産	838	683
減価償却累計額	597	523
リース資産（純額）	241	160
建設仮勘定	9,359	6,624
その他	2 13,602	2 13,997
減価償却累計額	10,079	10,090
その他（純額）	3,523	3,907
有形固定資産合計	745,127	745,870
無形固定資産	2 3,338	2 3,416
投資その他の資産		
投資有価証券	1 16,391	1 17,535
長期前払費用	2 18,920	2 18,410
繰延税金資産	50	332
その他	4,379	5,961
貸倒引当金	3	0
投資その他の資産合計	39,737	42,238
固定資産合計	788,202	791,525
資産合計	936,650	916,725

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び営業未払金	9,052	6,287
短期借入金	25,798	-
リース債務	179	130
1年内返済予定の長期借入金	<sup>2</sup> 41,979	<sup>2</sup> 44,339
1年内償還予定の社債	<sup>2</sup> 5,109	<sup>2</sup> 2,861
コマーシャル・ペーパー	9,994	4,999
未払法人税等	611	607
瑕疵担保損失引当金	143	553
その他	23,902	25,194
流動負債合計	116,772	84,973
<b>固定負債</b>		
社債	<sup>2</sup> 107,185	<sup>2</sup> 115,318
長期借入金	<sup>2</sup> 331,003	<sup>2</sup> 329,163
リース債務	257	157
受入敷金保証金	97,857	92,434
負ののれん	<sup>3</sup> 34,032	<sup>3</sup> 32,234
繰延税金負債	60,403	70,854
退職給付引当金	5,255	5,734
役員退職慰労引当金	67	88
瑕疵担保損失引当金	60	60
その他	160	166
固定負債合計	636,284	646,213
負債合計	753,056	731,187
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	34,109	34,109
利益剰余金	65,103	67,270
株主資本合計	147,973	150,140
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	176	113
為替換算調整勘定	-	21
評価・換算差額等合計	176	91
少数株主持分	35,443	35,305
純資産合計	183,593	185,537
負債純資産合計	936,650	916,725

## 【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
営業収益	144,277	149,224
営業原価	6 104,259	6 115,823
営業総利益	40,017	33,401
販売費及び一般管理費	1 14,773	1 17,271
営業利益	25,244	16,129
営業外収益		
受取利息	83	68
受取配当金	46	27
受取分担金	92	3
固定資産受贈益	33	4
負ののれん償却額	1,926	1,926
持分法による投資利益	66	109
その他	124	424
営業外収益合計	2,373	2,564
営業外費用		
支払利息	7,780	8,267
その他	332	210
営業外費用合計	8,113	8,477
経常利益	19,504	10,215
特別利益		
固定資産売却益	2 12,037	2 17,628
その他	0	-
特別利益合計	12,037	17,628
特別損失		
固定資産売却損	3 1,136	3 1,377
固定資産除却損	4 1,892	4 1,389
減損損失	5 457	5 3,086
固定資産臨時償却費	479	-
その他	181	171
特別損失合計	4,147	6,025
税金等調整前当期純利益	27,393	21,819
法人税、住民税及び事業税	6,547	4,247
法人税等調整額	3,208	10,119
法人税等合計	9,755	14,367
少数株主利益	1,648	1,335
当期純利益	15,989	6,116

## 【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20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
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
<b>資本剰余金</b>		
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
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	53,392	65,103
当期変動額		
剰余金の配当	2,303	1,974
中間配当	1,974	1,974
当期純利益	15,989	6,116
当期変動額合計	11,711	2,167
当期末残高	65,103	67,270
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	136,262	147,973
当期変動額		
剰余金の配当	2,303	1,974
中間配当	1,974	1,974
当期純利益	15,989	6,116
当期変動額合計	11,711	2,167
当期末残高	147,973	150,140
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	133	176
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	43	63
当期変動額合計	43	63
当期末残高	176	113
<b>為替換算調整勘定</b>		
前期末残高	-	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	21
当期変動額合計	-	21
当期末残高	-	21

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	133	176
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	43	84
当期変動額合計	43	84
当期末残高	176	91
<b>少数株主持分</b>		
前期末残高	41,573	35,443
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	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）	145	138
当期変動額合計	6,129	138
当期末残高	35,443	35,305
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	177,969	183,593
当期変動額		
剰余金の配当	2,303	1,974
中間配当	1,974	1,974
当期純利益	15,989	6,116
連結子会社の増加による少数株主持分の増減	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）	102	223
当期変動額合計	5,624	1,944
当期末残高	183,593	185,537

## 【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20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	27,393	21,819
減価償却費	25,762	25,520
負ののれん償却額	1,926	1,926
減損損失	457	3,086
のれん償却額	-	128
貸倒引当金の増減額（ は減少）	0	2
退職給付引当金の増減額（ は減少）	271	478
受取利息及び受取配当金	129	95
支払利息	7,780	8,267
持分法による投資損益（ は益）	66	109
固定資産売却益	12,037	17,628
固定資産除却損	1,892	1,389
固定資産売却損	1,136	1,377
リース投資資産の増減額（ は増加）	488	1,311
売上債権の増減額（ は増加）	842	9,235
たな卸資産の増減額（ は増加）	12,822	25,211
仕入債務の増減額（ は減少）	19,086	2,664
受入敷金保証金の増減額（ は減少）	8,586	5,547
その他	1,526	1,236
小計	8,864	47,525
利息及び配当金の受取額	166	124
利息の支払額	7,758	8,222
法人税等の支払額	13,363	4,258
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,091	35,168
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	66,225	22,231
有形固定資産の売却による収入	19,629	30,667
投資有価証券の取得による支出	952	1,023
投資有価証券の払戻による収入	-	537
優先出資証券の追加取得による支出	8,784	-
その他	1,064	1,254
投資活動によるキャッシュ・フロー	57,397	6,695

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（ は減少）	25,798	25,798
コマーシャル・ペーパーの増減額（ は減少）	5	4,995
長期借入れによる収入	76,500	42,500
長期借入金の返済による支出	45,190	41,979
社債の発行による収入	23,664	10,966
社債の償還による支出	11,611	5,111
長期未払金の返済による支出	21	-
配当金の支払額	4,278	3,949
少数株主への配当金の支払額	1,794	1,473
その他	18	186
財務活動によるキャッシュ・フロー	63,079	30,028
<b>現金及び現金同等物に係る換算差額</b>		
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	-	19
現金及び現金同等物の期首残高	6,409	11,816
現金及び現金同等物の期首残高	15,101	8,691
現金及び現金同等物の期末残高	8,691	20,508



## 【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20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22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 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。</p> <p>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>	<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)            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            UD EUROPE LIMITED</p> <p>なお、UD EUROPE LIMITEDを新たに設立し、当連結会計年度より連結子会社に含めております。</p> <p>UDファンド第2特定目的会社は、清算終了により、合同会社NU-4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>持分法適用関連会社の数 6社            会社名            東京オペラシティビル(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            MOUNT STREET ADVISERS LIMITED</p> <p>なお、MOUNT STREET ADVISERS LIMITEDに新たに出資し、当連結会計年度より持分法適用会社に含めております。</p>

項目	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22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-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>	<p>UD EUROPE LIMITED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、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>同左</p> <p>デリバティブ 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
	<p>たな卸資産</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>原材料及び貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しております。</p> <p>（会計処理の変更）</p> <p>当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号平成18年7月5日）が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。</p> <p>これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前純利益は、7,932百万円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響額は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>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、グランパーク及びNTTクレド基町ビル並びに平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 15年～50年 機械装置及び運搬具 5年～17年</p> <p>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</p> <p>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>たな卸資産 同左</p> <p>-</p> <p>(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>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>

項目	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
	<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>役員退職慰労引当金 一部の連結子会社は、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>瑕疵担保損失引当金 不動産売却取引に係る瑕疵担保等の費用に備えるため、将来の見積り補償額を計上しております。</p> <p>(4)重要な収益及び費用の計上基準 ファイナンス・リ・ス取引に係る収益の計上基準 リ・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>	<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> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より、「退職給付に係る会計基準の一部改正(その3)」(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。</p> <p>なお、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>瑕疵担保損失引当金 同左</p> <p>(4)重要な収益及び費用の計上基準 ファイナンス・リ・ス取引に係る収益の計上基準 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>(5)重要なヘッジ会計の方法</p> <p>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。</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 ヘッジ対象 借入金</p> <p>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>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>完成工事高及び完成工事原価の計上 基準</p> <p>イ 当連結会計年度末までの進捗部分 について成果の確実性が認められる 工事 工事進行基準（工事の進捗率の見 積りは原価比例法）</p> <p>ロ その他の工事 工事完成基準</p> <p>（会計方針の変更） 請負工事に係る収益の計上基準につ いては、従来、工事完成基準を適用して おりましたが、「工事契約に関する会計基 準」（企業会計基準第15号 平成19年12 月27日）及び「工事契約に関する会計基 準の適用指針」（企業会計基準適用指針 第18号 平成19年12月27日）を適用し、 当連結会計期間に着手した工事契約から、 当連結会計期間末までの進捗部分につ いて成果の確実性が認められる工事につ いては、工事進行基準（工事の進捗率の見 積りは原価比例法）を、その他の工事に ついては、工事完成基準を適用して おります。</p> <p>これにより、従来の方法によった場合と 比べて、営業収益は175百万円増加し、 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41百万円増加 しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響額 は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(5)重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
	(6)その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理について 消費税及び地方消費税の会計処理は 税抜方式によっております。	(6)その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理について 同左
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。	のれん、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

## 【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
(連結貸借対照表) 「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、前連結会計年度末において、「原材料」「貯蔵品」として掲記されていたものは、当連結会計年度末では、「原材料及び貯蔵品」と一括して掲記しております。 なお、当連結会計期間末の「原材料及び貯蔵品」に含まれる「原材料」「貯蔵品」は、それぞれ26百万円、33百万円であります。	(連結貸借対照表) _____
_____	前事業年度まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「預け金」は、当連結会計年度において、資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記しました。 なお、前連結会計年度末の「預け金」は860百万円であります。

## 【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22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) 1,392百万円 計 1,392百万円	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) 1,473百万円 計 1,473百万円
2 担保に供している資産及び担保を付している債務	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	(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	担保に供している資産及びその金額
仕掛販売用不動産 3,138百万円	仕掛販売用不動産 百万円
建物及び構築物 115,071百万円	建物及び構築物 109,754百万円
土地 13,189百万円	土地 13,189百万円
計 131,399百万円	計 122,944百万円
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 7,362百万円	1年内返済予定の長期借入金 4,722百万円
長期借入金 24,327百万円	長期借入金 19,605百万円
計 31,689百万円	計 24,327百万円
(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	(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	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) 4,887百万円	現金・預金(3ヶ月以内) 5,328百万円
有価証券 1,100百万円	有価証券 1,100百万円
仕掛販売用不動産 1,023百万円	仕掛販売用不動産 1,629百万円
その他流動資産 218百万円	その他流動資産 247百万円
建物及び構築物 56,838百万円	建物及び構築物 53,891百万円
土地 173,947百万円	土地 171,400百万円
その他有形固定資産 614百万円	その他有形固定資産 138百万円
無形固定資産 3百万円	無形固定資産 1百万円
長期前払費用 343百万円	長期前払費用 302百万円
計 238,978百万円	計 234,040百万円
担保に係る債務の金額	担保に係る債務の金額
1年内償還予定の社債 5,109百万円	1年内償還予定の社債 2,861百万円
社債 67,207百万円	社債 65,347百万円
計 72,317百万円	計 68,208百万円
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。	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2,442百万円、負ののれん34,677百万円であります。
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。	4 当連結会計年度において、仕掛販売用不動産のうち19,321百万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。
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。	
6 流動資産「その他」の内訳	5 流動資産「その他」の内訳
有価証券 1,100百万円	有価証券 1,100百万円
その他 3,496百万円	その他 3,172百万円

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)																																																																																												
<p>1 販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">844百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">125百万円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">35百万円</td></tr> <tr><td>撤去費用</td><td style="text-align: right;">770百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品等</td><td style="text-align: right;">116百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">1,892百万円</td></tr> </table> <p>5 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループにおいて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 style="text-align: right;">457百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、原則として個別の物件ごとに減損損失の検討を行いました。</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>	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	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	<p>1 販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,478百万円</td></tr> <tr><td>給与、手当及び賞与</td><td style="text-align: right;">4,733百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">333百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">29百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">6百万円</td></tr> <tr><td>業務委託費</td><td style="text-align: right;">3,419百万円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">1,515百万円</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>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">2,174百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">15,454百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">17,628百万円</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>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">649百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">728百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">1,377百万円</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>建物</td><td style="text-align: right;">595百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">34百万円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">18百万円</td></tr> <tr><td>撤去費用</td><td style="text-align: right;">697百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品等</td><td style="text-align: right;">41百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">1,389百万円</td></tr> </table> <p>5 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループにおいて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 (計8ヶ所)</td> <td>建物・土地</td> <td>東京都立川市 他</td> <td style="text-align: right;">3,086百万円</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オフィスビル8件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、建物2,462百万円及び土地623百万円であります。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>	広告宣伝費	2,478百万円	給与、手当及び賞与	4,733百万円	退職給付費用	333百万円	役員退職慰労引当金繰入額	29百万円	貸倒引当金繰入額	6百万円	業務委託費	3,419百万円	租税公課	1,515百万円	建物及び構築物	2,174百万円	土地	15,454百万円	合計	17,628百万円	建物及び構築物	649百万円	土地	728百万円	合計	1,377百万円	建物	595百万円	構築物	34百万円	機械及び装置	18百万円	撤去費用	697百万円	工具、器具及び備品等	41百万円	計	1,389百万円	主な用途	種類	場所	減損損失	オフィスビル (計8ヶ所)	建物・土地	東京都立川市 他	3,086百万円
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																																																																																												
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																																																																																										
広告宣伝費	2,478百万円																																																																																												
給与、手当及び賞与	4,733百万円																																																																																												
退職給付費用	333百万円																																																																																												
役員退職慰労引当金繰入額	29百万円																																																																																												
貸倒引当金繰入額	6百万円																																																																																												
業務委託費	3,419百万円																																																																																												
租税公課	1,515百万円																																																																																												
建物及び構築物	2,174百万円																																																																																												
土地	15,454百万円																																																																																												
合計	17,628百万円																																																																																												
建物及び構築物	649百万円																																																																																												
土地	728百万円																																																																																												
合計	1,377百万円																																																																																												
建物	595百万円																																																																																												
構築物	34百万円																																																																																												
機械及び装置	18百万円																																																																																												
撤去費用	697百万円																																																																																												
工具、器具及び備品等	41百万円																																																																																												
計	1,389百万円																																																																																												
主な用途	種類	場所	減損損失																																																																																										
オフィスビル (計8ヶ所)	建物・土地	東京都立川市 他	3,086百万円																																																																																										



前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
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。  8,695百万円	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。  12,732百万円

(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

当連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22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21年6月18日 定時株主総会	普通株式	1,974	600	平成21年3月31日	平成21年6月19日
平成21年11月5日 取締役会	普通株式	1,974	600	平成21年9月30日	平成21年12月4日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成22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22年3月31日	平成22年6月21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20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22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21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22年3月31日現在)
現金及び預金勘定 8,954百万円	現金及び預金勘定 9,601百万円
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 1,960百万円	流動資産「預け金」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資 12,029百万円
現金及び現金同等物 8,691百万円	流動資産「その他」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資 1,100百万円
	現金及び現金同等物 20,508百万円

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22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 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: 60%;">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><u>リース投資資産</u></td> <td style="text-align: right;"><u>488百万円</u></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 style="width: 60%;"></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></tr> <tr><td>1年超</td><td style="text-align: center;">39</td></tr> <tr><td>2年以内</td><td style="text-align: center;">39</td></tr> <tr><td>2年超</td><td style="text-align: center;">39</td></tr> <tr><td>3年以内</td><td style="text-align: center;">39</td></tr> <tr><td>3年超</td><td style="text-align: center;">39</td></tr> <tr><td>4年以内</td><td style="text-align: center;">39</td></tr> <tr><td>4年超</td><td style="text-align: center;">39</td></tr> <tr><td>5年以内</td><td style="text-align: center;">39</td></tr> <tr><td>5年超</td><td style="text-align: center;">965</td></tr> </tbody> </table> <p>3. オペレーティング・リース取引 (借主側)</p> <p>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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,562百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">21,657百万円</td> </tr> <tr> <td><u>合計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>23,220百万円</u></td> </tr> </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	<u>リース投資資産</u>	<u>488百万円</u>		リース投資資産 (百万円)	1年以内	39	1年超	39	2年以内	39	2年超	39	3年以内	39	3年超	39	4年以内	39	4年超	39	5年以内	39	5年超	965	1年内	1,562百万円	1年超	21,657百万円	<u>合計</u>	<u>23,220百万円</u>	<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 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>(2) リース資産の減価償却の方法 同左</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: 60%;">リース料債権部分</td> <td style="text-align: right;">4,906百万円</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;">3,107百万円</td> </tr> <tr> <td><u>リース投資資産</u></td> <td style="text-align: right;"><u>1,799百万円</u></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 style="width: 60%;"></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;">204</td></tr> <tr><td>1年超</td><td style="text-align: center;">204</td></tr> <tr><td>2年以内</td><td style="text-align: center;">204</td></tr> <tr><td>2年超</td><td style="text-align: center;">204</td></tr> <tr><td>3年以内</td><td style="text-align: center;">204</td></tr> <tr><td>3年超</td><td style="text-align: center;">204</td></tr> <tr><td>4年以内</td><td style="text-align: center;">204</td></tr> <tr><td>4年超</td><td style="text-align: center;">204</td></tr> <tr><td>5年以内</td><td style="text-align: center;">204</td></tr> <tr><td>5年超</td><td style="text-align: center;">3,886</td></tr> </tbody> </table> <p>3. オペレーティング・リース取引 (借主側)</p> <p>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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,475百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">21,904百万円</td> </tr> <tr> <td><u>合計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>23,379百万円</u></td> </tr> </table>	リース料債権部分	4,906百万円	見積残存価額部分	- 百万円	受取利息相当額	3,107百万円	<u>リース投資資産</u>	<u>1,799百万円</u>		リース投資資産 (百万円)	1年以内	204	1年超	204	2年以内	204	2年超	204	3年以内	204	3年超	204	4年以内	204	4年超	204	5年以内	204	5年超	3,886	1年内	1,475百万円	1年超	21,904百万円	<u>合計</u>	<u>23,379百万円</u>
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																																																																								
<u>リース投資資産</u>	<u>488百万円</u>																																																																								
	リース投資資産 (百万円)																																																																								
1年以内	39																																																																								
1年超	39																																																																								
2年以内	39																																																																								
2年超	39																																																																								
3年以内	39																																																																								
3年超	39																																																																								
4年以内	39																																																																								
4年超	39																																																																								
5年以内	39																																																																								
5年超	965																																																																								
1年内	1,562百万円																																																																								
1年超	21,657百万円																																																																								
<u>合計</u>	<u>23,220百万円</u>																																																																								
リース料債権部分	4,906百万円																																																																								
見積残存価額部分	- 百万円																																																																								
受取利息相当額	3,107百万円																																																																								
<u>リース投資資産</u>	<u>1,799百万円</u>																																																																								
	リース投資資産 (百万円)																																																																								
1年以内	204																																																																								
1年超	204																																																																								
2年以内	204																																																																								
2年超	204																																																																								
3年以内	204																																																																								
3年超	204																																																																								
4年以内	204																																																																								
4年超	204																																																																								
5年以内	204																																																																								
5年超	3,886																																																																								
1年内	1,475百万円																																																																								
1年超	21,904百万円																																																																								
<u>合計</u>	<u>23,379百万円</u>																																																																								

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
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 9,860百万円 1年超 62,247百万円 合計 72,107百万円	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 10,276百万円 1年超 58,347百万円 合計 68,623百万円

## (金融商品関係)

当連結会計年度(自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に不動産賃貸事業及び分譲事業を行うための投資及び運転資金等の資金需要に対し、必要な資金(主に銀行借入や社債発行)を調達しております。また、当社及び一部の連結子会社はNTTグループのキャッシュマネジメントシステムに参加し、短期的な運転資金を調達するとともに、一時的な余資が生じた場合にはこれに預け入れることにより運用しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。有価証券及び投資有価証券は、満期保有目的の債券並びに業務上の関係を有する企業の株式又は匿名組合への出資であり、発行体の信用リスク又は市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。借入金、コマーシャル・ペーパー及び社債は、主に投資及び運転資金等の資金需要に対し必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で11年10ヶ月後であります。このうち一部は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計の方法については、前述の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 (5)重要なヘッジ会計の方法」をご参照ください。

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

## 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社及び一部の連結子会社は、経理規程に従い、営業債権について、各事業部門等における管理責任者が、取引先の状況をモニタリングし、取引相手ごとに債権の発生から消滅に至るまでを管理するとともに、定められた期間内に債権が未回収の場合は、適切な保全措置をとることとしております。

有価証券及び投資有価証券については、定期的に発行体(主として取引先企業)の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、発行体との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。なお、満期保有目的の債券は、日本国債のみであるため、信用リスクはほとんどないと認識しております。

デリバティブ取引の利用については、取引相手先を高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクは僅少であると認識しております。

## 市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社及び一部の連結子会社は、借入金のほとんどを固定金利により調達しておりますが、一部変動金利のものについては、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。

有価証券及び投資有価証券については、定期的に時価や市況、発行体の財務状況等を把握しております。

デリバティブ取引については、ヘッジ手段、取引権限、取引限度額等を定めた金融商品等にかかるリスク管理ガイドラインに従い、決裁担当者の承認を得て財務部が取引を行っております。

## 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社及び一部の連結子会社は、各事業部門等からの報告に基づき財務部が適時に資金繰り計画を作成、更新するとともに、NTTグループのキャッシュマネジメントシステムに参加し、柔軟な手許流動性を確保することなどにより、流動性リスクを管理しております。

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては、変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

当連結会計年度末における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの（（注2）をご参照ください。）及び重要性が乏しいものは次表には含めておりません。

（単位：百万円）

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,601	9,601	
(2) 受取手形及び営業未収入金	14,403	14,396	6
(3) 有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券	5,445	5,586	141
その他有価証券	2,997	2,906	91
資産計	32,448	32,491	43
(1) 支払手形及び営業未払金	6,287	6,287	
(2) コマーシャル・ペーパー	4,999	4,999	
(3) 未払法人税等	607	607	
(4) 社債（*1）	118,180	119,983	1,803
(5) 長期借入金（*2）	373,503	380,212	6,709
(6) 受入敷金保証金	21,127	20,378	749
負債計	524,705	532,468	7,763

（\*1） 1年内償還予定の社債を含めております。

（\*2） 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

（注1）金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

#### 資産

##### (1) 現金及び預金

これらは短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

##### (2) 受取手形及び営業未収入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。ただし、営業未収入金において個別に貸倒引当金の設定を行っている債権については、当該債権から回収不能見込額（引当額）を控除したものを時価としております。

##### (3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、市場価格を有する株式及び債券は取引所の価格によっております。

保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照ください。

**負債**

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) コマーシャル・ペーパー及び(3) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 社債

社債の時価は、市場価格のあるものは、市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(5) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を当該借入金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(6) 受入敷金保証金

受入敷金保証金の時価は、受入敷金（返還時期が確定しているもの）並びに受入保証金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

**デリバティブ取引**

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
非上場株式(*1)	338
関連会社株式(*1)	1,473
匿名組合出資金(*1)	8,490
その他出資金(*1)	25
受入敷金(返還時期が確定しているものを除く)(*2)	77,792

(\*1) 非上場株式、関連会社株式、匿名組合出資金及びその他出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「資産(3)有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

(\*2) 受入敷金(返還時期が確定しているものを除きます。)については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「負債(6)受入敷金保証金」には含めておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	9,601			
受取手形及び営業未収入金	14,403			
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券	1,100	4,200		136
その他有価証券のうち満期のあるもの				
合計	25,105	4,200		136

(注4) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
社債	2,861	65,347	49,971	
長期借入金	44,339	223,012	105,751	400
合計	47,201	288,359	155,722	400

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。



(有価証券関係)

前連結会計年度(平成21年3月31日)

## 1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:百万円)

	種類	連結貸借対照表計上額	時価	差額
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	4,211	4,322	110
	小計	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		4,211	4,322	110

## 2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位:百万円)

	種類	取得原価	連結貸借対照表計上額	差額
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	936	1,234	298
	小計	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		936	1,234	298

## 3. 時価評価されていない有価証券

(単位:百万円)

	連結貸借対照表計上額
その他有価証券	
非上場株式	338
匿名組合出資金	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

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
1. 債券				
(1) 国債・地方債等		4,200		
(2) 社債				
(3) その他				
2. その他				
合計		4,200		

当連結会計年度（平成22年3月31日）

## 1. 満期保有目的の債券

（単位：百万円）

	種類	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	5,309	5,453	143
	(2) 社債 (3) その他			
	小計	5,309	5,453	143
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	136	133	2
	(2) 社債 (3) その他			
	小計	136	133	2
	合計	5,445	5,586	141

（注）当連結会計年度に売却した満期保有目的の債券はありません。

## 2. その他有価証券

（単位：百万円）

	種類	連結貸借対照表 計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価または償却原価を超えるもの	(1) 株式	1,124	936	188
	(2) 債券 国債・地方債等 社債 その他			
	小計	1,124	936	188
連結貸借対照表計上額が取得原価または償却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	1,873	1,924	51
	小計	1,873	1,924	51
	合計	2,997	2,860	137

（注）非上場株式（連結貸借対照表計上額338百万円）、関連会社株式（連結貸借対照表計上額1,473百万円）、匿名組合出資金（連結貸借対照表計上額8,490百万円）及びその他出資金（連結貸借対照表計上額25百万円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「その他有価証券」には含めておりません。また、当連結会計年度中に売却したその他有価証券はありません。

3. 当連結会計年度において減損処理を行った有価証券又は保有目的を変更した有価証券はありません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

## 1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	
(1) 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。
(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。
(3) 取引の利用目的	変動金利による資金調達の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。
(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。
(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。

## 2. 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引はありません。

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(単位: 百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	10,000	10,000	(*)

(\*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

## (退職給付関係)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度、規約型企業年金制度及び退職一時金制度を設けております。	同左

## 2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1) 退職給付債務	9,076	9,969
(2) 年金資産	4,139	4,932
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	4,936	5,036
(4) 未認識数理計算上の差異	318	698
(5) 未認識過去勤務債務	0	0
(6) 退職給付引当金(3)+(4)+(5)	5,255	5,734

## 3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1) 勤務費用	353	375
(2) 利息費用	213	221
(3) 期待運用収益	116	103
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	69	25
(5) 過去勤務債務の費用処理額	0	0
(6) 従業員拠出額	15	17
(7) 退職給付費用	366	451

## 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21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22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	9.3年～13.2年	9.2年～13.6年

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22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>174百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td>116百万円</td></tr> <tr><td>未払不動産取得税</td><td>188百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損否認</td><td>552百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>379百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>1,411百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table border="1"> <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>2,136百万円</td></tr> <tr><td>減損損失否認</td><td>778百万円</td></tr> <tr><td>損失補償金</td><td>734百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>693百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>8,860百万円</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>固定資産評価差額</td><td>60,983百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>295百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>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	<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>184百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td>120百万円</td></tr> <tr><td>未払不動産取得税</td><td>314百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損否認</td><td>474百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>416百万円</td></tr> <tr><td>小計</td><td>1,510百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>2百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,507百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table border="1"> <tr><td>土地評価損否認</td><td>4,371百万円</td></tr> <tr><td>未使用容積償却否認</td><td>1,785百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td>2,332百万円</td></tr> <tr><td>減損損失否認</td><td>1,831百万円</td></tr> <tr><td>損失補償金</td><td>146百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>498百万円</td></tr> <tr><td>小計</td><td>10,967百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>6,825百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>4,141百万円</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>11,165百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価差額</td><td>60,775百万円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金特別勘定</td><td>2,462百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>260百万円</td></tr> <tr><td>小計</td><td>74,664百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債(固定)の純額 70,522百万円</p>	未払賞与損金算入限度超過額	184百万円	未払事業税	120百万円	未払不動産取得税	314百万円	たな卸資産評価損否認	474百万円	その他	416百万円	小計	1,510百万円	評価性引当額	2百万円	合計	1,507百万円	土地評価損否認	4,371百万円	未使用容積償却否認	1,785百万円	退職給付引当金	2,332百万円	減損損失否認	1,831百万円	損失補償金	146百万円	その他	498百万円	小計	10,967百万円	評価性引当額	6,825百万円	合計	4,141百万円	固定資産圧縮積立金	11,165百万円	固定資産評価差額	60,775百万円	固定資産圧縮積立金特別勘定	2,462百万円	その他	260百万円	小計	74,664百万円
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																																																																														
未払賞与損金算入限度超過額	184百万円																																																																														
未払事業税	120百万円																																																																														
未払不動産取得税	314百万円																																																																														
たな卸資産評価損否認	474百万円																																																																														
その他	416百万円																																																																														
小計	1,510百万円																																																																														
評価性引当額	2百万円																																																																														
合計	1,507百万円																																																																														
土地評価損否認	4,371百万円																																																																														
未使用容積償却否認	1,785百万円																																																																														
退職給付引当金	2,332百万円																																																																														
減損損失否認	1,831百万円																																																																														
損失補償金	146百万円																																																																														
その他	498百万円																																																																														
小計	10,967百万円																																																																														
評価性引当額	6,825百万円																																																																														
合計	4,141百万円																																																																														
固定資産圧縮積立金	11,165百万円																																																																														
固定資産評価差額	60,775百万円																																																																														
固定資産圧縮積立金特別勘定	2,462百万円																																																																														
その他	260百万円																																																																														
小計	74,664百万円																																																																														
<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> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率(調整)</td><td>40.7%</td></tr> <tr><td>負ののれん償却額</td><td>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>2.5%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.3%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>35.6%</td></tr> </table>	法定実効税率(調整)	40.7%	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%	<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 border="1"> <tr><td>法定実効税率(調整)</td><td>40.7%</td></tr> <tr><td>負ののれん償却額</td><td>3.6%</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>2.7%</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>31.3%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.1%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>65.8%</td></tr> </table>	法定実効税率(調整)	40.7%	負ののれん償却額	3.6%	子会社(特定目的会社)損益の少数株主帰属分	2.7%	評価性引当額	31.3%	その他	0.1%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	65.8%																																																								
法定実効税率(調整)	40.7%																																																																														
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(調整)	40.7%																																																																														
負ののれん償却額	3.6%																																																																														
子会社(特定目的会社)損益の少数株主帰属分	2.7%																																																																														
評価性引当額	31.3%																																																																														
その他	0.1%																																																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	65.8%																																																																														

## (賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は29,789百万円(賃貸収益は営業収益、賃貸費用は営業原価、販売費及び一般管理費に計上)、固定資産売却益は17,628百万円(特別利益に計上)、固定資産売却損は1,377百万円(特別損失に計上)、固定資産除却損は1,338百万円(特別損失に計上)、減損損失は3,086百万円(特別損失に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び当連結会計年度末の時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
738,999	1,114	737,885	1,208,638

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した額であります。

(注2) 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(4,257百万円)であり、主な減少額は不動産売却(14,552百万円)であります。

(注3) 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

## (追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等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23号 平成20年11月28日)を適用しております。

## (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。



当連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22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	97,333	41,643	10,247	149,224		149,224
(2)セグメント間の内部営業収 益又は振替高	758		4,305	5,064	(5,064)	
計	98,092	41,643	14,553	154,289	(5,064)	149,224
営業費用	66,570	52,142	13,194	131,907	1,187	133,095
営業利益 （又は営業損失( )）	31,521	10,498	1,358	22,382	(6,252)	16,129
・ 資産、減価償却費、減損損失及 び資本的支出						
資産	800,739	96,039	7,618	904,398	12,326	916,725
減価償却費	24,874	14	89	24,978	541	25,520
減損損失	3,086			3,086		3,086
資本的支出	22,935	4	124	23,065	626	23,691

## (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6,252百万円であり、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13,823百万円であり、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、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27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、「その他事業」について、営業収益が175百万円、営業利益が41百万円増加しております。

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19,321百万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。

## 【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）

本邦の営業収益及び資産の金額は、全セグメントの営業収益の合計及び全セグメントの資産の金額の合計に占める割合がいずれも90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

## 【海外売上高】

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）

当社は、海外営業収益が連結営業収益の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

## 【関連当事者情報】

前連結会計年度（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ファイナンス株式会社	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ファイナンス株式会社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ファイナンス株式会社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

日本電信電話株式会社（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。

当連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）

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	NTTファイ ナンス株式会 社	東京都 港区	16,770	総合リース 業	(所有) 直接 1.0	預入	預け金	5,000	預け金	12,029
									1年内返 済予定長 期借入金	29,500
						借入	長期 借入金		長期 借入金	53,700

(注) 預け金及び借入金については、金銭消費寄託契約及び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ファイナンス株式会社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

日本電信電話株式会社（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20年4月1日 至平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	
1株当たり純資産額	45,014 円04銭	1株当たり純資産額	45,646 円72銭
1株当たり当期純利益金額	4,858 円34銭	1株当たり当期純利益金額	1,858 円48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20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
当期純利益(百万円)	15,989	6,116
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)	15,989	6,116
期中平均株式数(株)	3,291,200	3,291,200

## ( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

## 【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7回無担保社債	平成18年12月4日	19,993	19,994	1.9	なし	平成28年9月20日
	第8回無担保社債	平成20年6月5日	19,983	19,985	2.0	なし	平成30年3月20日
	第9回無担保社債	平成21年9月17日		9,991	1.5	なし	平成31年9月20日
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	平成20年6月18日	2,950 (2,950)		1.4	あり	平成21年6月18日
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	平成21年2月10日	796 (547)	249 (249)	1.6	あり	平成22年6月14日
長崎新戸町ニュー タウン開発特定目 的会社	第1回一般担保付特定 社債	平成21年4月10日		1,000 (1,000)	2.3	あり	平成23年3月31日
ユードイーエック ス特定目的会社	第2回一般担保付特定 社債	平成18年9月20日	68,570 (1,611)	66,958 (1,611)	2.1	あり	平成25年9月20日
合計			112,294 (5,109)	118,180 (2,861)			

(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)
2,861	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			
コマーシャル・ペーパー	9,994	4,999	0.1	
1年以内返済予定の長期借入金	41,979	44,339	1.4	
1年以内返済予定のリース債務	179	130	6.7	
長期借入金(1年以内返済予定のものを除く)	331,003	329,163	1.5	平成23年4月25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)	257	157	5.3	平成23年4月30日 ~平成29年11月30日
計	409,213	378,790		

(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	67,360	48,712	53,041	53,897
リース債務	83	44	15	10

## (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21年4月1日 至平成21年6月30日	第2四半期 自平成21年7月1日 至平成21年9月30日	第3四半期 自平成21年10月1日 至平成21年12月31日	第4四半期 自平成22年1月1日 至平成22年3月31日
営業収益 (百万円)	32,585	35,046	36,568	45,024
税金等調整前四半期純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額 ( ) (百万円)	5,559	5,189	6,617	14,831
四半期純利益金額又は四半期純損失金額 ( ) (百万円)	3,314	9,502	3,931	8,372
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額 ( ) (円)	1,007.17	2,887.21	1,194.57	2,543.96

## 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保留している敷金223百万円の返還を求める訴訟を提起されておりましたが、平成21年10月29日に原告より訴えの取下げ書が東京地方裁判所に提出され、平成21年11月9日、訴訟取下げの同意書を東京地方裁判所に提出し同訴訟は終了いたしました。

## 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21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	46	320
営業未収入金	4,253	13,439
販売用不動産	11,133	11,773
仕掛販売用不動産	2, 3 112,057	2 67,921
未成工事支出金	84	132
原材料及び貯蔵品	29	30
前払費用	458	553
リース投資資産	488	1,799
預け金	-	9,740
繰延税金資産	785	1,410
その他	2,306	2,731
貸倒引当金	1	6
流動資産合計	131,642	109,846
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 604,825	1 593,925
減価償却累計額	315,188	316,716
建物(純額)	289,637	277,209
構築物	15,408	15,084
減価償却累計額	10,564	10,525
構築物(純額)	4,844	4,558
機械及び装置	13,731	13,480
減価償却累計額	11,116	11,062
機械及び装置(純額)	2,614	2,418
工具、器具及び備品	13,317	13,649
減価償却累計額	9,988	9,948
工具、器具及び備品(純額)	3,328	3,700
土地	1, 2, 3 204,672	1, 2 224,420
リース資産	621	524
減価償却累計額	439	400
リース資産(純額)	182	123
建設仮勘定	8,864	6,618
有形固定資産合計	514,143	519,048
無形固定資産		
借地権	1,442	1,456
ソフトウェア	329	1,517
ソフトウェア仮勘定	1,348	261
リース資産	16	11
その他	163	135
無形固定資産合計	3,300	3,382

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	10,786	11,851
関係会社株式	1,035	2,522
その他の関係会社有価証券	35,141	32,824
出資金	15	11
破産更生債権	1	0
長期前払費用	18,583	18,071
差入敷金保証金	10,206	11,603
繰延税金資産	579	-
その他	169	810
貸倒引当金	1	0
投資その他の資産合計	76,517	77,695
<b>固定資産合計</b>	<b>593,962</b>	<b>600,126</b>
<b>資産合計</b>	<b>725,604</b>	<b>709,972</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	8,378	5,659
短期借入金	25,798	-
リース債務	118	99
1年内返済予定の長期借入金	39,128	44,088
コマーシャル・ペーパー	9,994	4,999
未払金	6,245	7,404
未払費用	1,616	1,683
未払法人税等	299	476
前受金	7,631	7,405
預り金	2,511	1,541
瑕疵担保損失引当金	143	553
その他	6,299	5,990
流動負債合計	108,165	79,902
<b>固定負債</b>		
社債	39,977	49,971
長期借入金	330,527	328,938
リース債務	213	127
長期未払金	433	209
受入敷金保証金	97,481	92,648
繰延税金負債	-	9,902
退職給付引当金	4,778	5,164
瑕疵担保損失引当金	60	60
その他	16	26
固定負債合計	473,487	487,049
<b>負債合計</b>	<b>581,653</b>	<b>566,952</b>



	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22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	11,526	16,260
固定資産圧縮特別勘定積立金	-	3,589
特別償却準備金	-	17
繰越利益剰余金	40,940	31,731
利益剰余金合計	60,904	60,036
株主資本合計	143,774	142,906
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	176	113
評価・換算差額等合計	176	113
純資産合計	143,951	143,020
負債純資産合計	725,604	709,972

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>営業収益</b>		
不動産賃貸事業収益	91,744	90,573
分譲事業収益	29,094	36,505
その他の事業収益	1,160	1,394
<b>営業収益合計</b>	<b>122,000</b>	<b>128,473</b>
<b>営業原価</b>		
不動産賃貸事業原価	55,780	57,108
分譲事業原価	6 28,808	6 42,595
その他の事業原価	489	639
<b>営業原価合計</b>	<b>85,078</b>	<b>100,343</b>
<b>営業総利益</b>	<b>36,921</b>	<b>28,129</b>
販売費及び一般管理費	1 14,199	1 16,446
<b>営業利益</b>	<b>22,721</b>	<b>11,682</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	2	4
受取配当金	112	86
受取分担金	92	3
固定資産受贈益	33	4
その他	82	400
<b>営業外収益合計</b>	<b>323</b>	<b>498</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	5,339	5,917
社債利息	887	881
その他	254	125
<b>営業外費用合計</b>	<b>6,481</b>	<b>6,923</b>
<b>経常利益</b>	<b>16,562</b>	<b>5,257</b>
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	2 12,037	2 17,628
<b>特別利益合計</b>	<b>12,037</b>	<b>17,628</b>
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	3 1,136	3 1,377
固定資産除却損	4 1,889	4 1,384
減損損失	5 457	5 3,086
固定資産臨時償却費	479	-
その他	181	171
<b>特別損失合計</b>	<b>4,145</b>	<b>6,020</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>24,454</b>	<b>16,865</b>
法人税、住民税及び事業税	6,052	3,880
法人税等調整額	3,942	9,904
<b>法人税等合計</b>	<b>9,994</b>	<b>13,784</b>
<b>当期純利益</b>	<b>14,460</b>	<b>3,081</b>

## 【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20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		346	0.6	371	0.6
減価償却費		21,700	38.9	21,500	37.6
租税公課		7,269	13.0	7,798	13.7
業務委託費		10,526	18.9	10,826	19.0
その他		15,937	28.6	16,611	29.1
計		55,780	100.0	57,108	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20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地代		6,951	24.1	10,914	25.6
人件費		24	0.1	20	0.1
諸経費		21,832	75.8	31,661	74.3
計		28,808	100.0	42,595	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20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		59	12.3	82	12.8
諸経費		429	87.7	557	87.2
計		489	100.0	639	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20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
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
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
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
<b>資本剰余金合計</b>		
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
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
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
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
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
<b>固定資産圧縮積立金</b>		
前期末残高	5,526	11,526
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	6,017	4,827
固定資産圧縮積立金の取崩	17	93
当期変動額合計	5,999	4,733
当期末残高	11,526	16,260
<b>固定資産圧縮特別勘定積立金</b>		
前期末残高	-	-
当期変動額		
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立	-	3,589
当期変動額合計	-	3,589
当期末残高	-	3,589

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>特別償却準備金</b>		
前期末残高	-	-
当期変動額		
特別償却準備金の積立	-	17
当期変動額合計	-	17
当期末残高	-	17
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	36,758	40,940
当期変動額		
剰余金の配当	2,303	1,974
中間配当	1,974	1,974
固定資産圧縮積立金の積立	6,017	4,827
固定資産圧縮積立金の取崩	17	93
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立	-	3,589
特別償却準備金の積立	-	17
当期純利益	14,460	3,081
当期変動額合計	4,182	9,208
当期末残高	40,940	31,731
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	50,722	60,904
当期変動額		
剰余金の配当	2,303	1,974
中間配当	1,974	1,974
当期純利益	14,460	3,081
当期変動額合計	10,181	868
当期末残高	60,904	60,036
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	133,592	143,774
当期変動額		
剰余金の配当	2,303	1,974
中間配当	1,974	1,974
当期純利益	14,460	3,081
当期変動額合計	10,181	868
当期末残高	143,774	142,906

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	133	176
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	43	63
当期変動額合計	43	63
当期末残高	176	113
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	133	176
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	43	63
当期変動額合計	43	63
当期末残高	176	113
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	133,726	143,951
当期変動額		
剰余金の配当	2,303	1,974
中間配当	1,974	1,974
当期純利益	14,460	3,081
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	43	63
当期変動額合計	10,225	931
当期末残高	143,951	143,020

## 【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22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。</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>(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>同左</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>原材料及び貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しております。</p> <p>(会計処理の変更)</p> <p>当事業年度より「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>	同左

項目	前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22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、グランパーク及びNTTクレド基町ビル並びに平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="507 504 853 645"> <tr> <td>建物</td> <td>15～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>15～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>5～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（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> <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									
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>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 退職給付引当金 同左</p>								



項目	前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
	<p>—————</p> <p>(3) 瑕疵担保損失引当金 不動産売却取引に係る瑕疵担保等の費用に備えるため、将来の見積り補償額を計上しております。</p>	<p>(会計方針の変更) 当事業年度より、「退職給付に係る会計基準の一部改正(その3)」「企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。 なお、これによる営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。 (3) 瑕疵担保損失引当金 同左</p>
6. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 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>	<p>(1) 収益費用の計上基準 同左</p> <p>(2) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準 イ 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事 工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法) ロ その他の工事 工事完成基準</p> <p>(会計方針の変更) 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用していましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を適用し、当事業年度に着手した工事契約から、当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については、工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。 これにより、従来の方法によった場合と比べて営業収益は168百万円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ40百万円増加しております。</p>

項目	前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
7. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 デリバティブ取引に関する内部規程に基づき、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 特例処理による金利スワップであるため、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。	(1) 消費税等の会計処理 同左

## 【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22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> <tr> <td>建物</td> <td>115,071百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>13,189百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>128,261百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保に係る債務の総額</p> <table> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td>4,762百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>24,327百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>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	<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> <tr> <td>建物</td> <td>109,754百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>13,189百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>122,944百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保に係る債務の総額</p> <table> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td>4,722百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>19,605百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>24,327百万円</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19,005百万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>	建物	109,754百万円	土地	13,189百万円	計	122,944百万円	1年以内返済予定の長期借入金	4,722百万円	長期借入金	19,605百万円	計	24,327百万円
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																								
建物	109,754百万円																								
土地	13,189百万円																								
計	122,944百万円																								
1年以内返済予定の長期借入金	4,722百万円																								
長期借入金	19,605百万円																								
計	24,327百万円																								

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22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25.5%、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 style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,037百万円</td> </tr> </table> <p>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 style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,136百万円</td> </tr> </table> <p>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 style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,889百万円</td> </tr> </table> <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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">主な用途</th> <th style="width: 10%;">種類</th> <th style="width: 30%;">場所</th> <th style="width: 40%;">減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>建物</td> <td>香川県高松市</td> <td style="text-align: right;">457百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、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>	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	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	<p>1 販売費に属する費用のおおよその割合は25.7%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は74.3%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;">2,475百万円</td> </tr> <tr> <td>給与、手当及び賞与</td> <td style="text-align: right;">3,956百万円</td> </tr> <tr> <td>業務委託費</td> <td style="text-align: right;">3,629百万円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">1,458百万円</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;">2,174百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">15,454百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,628百万円</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;">649百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">728百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,377百万円</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;">592百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">34百万円</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> </tr> <tr> <td>撤去費用</td> <td style="text-align: right;">697百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品等</td> <td style="text-align: right;">41百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,384百万円</td> </tr> </table> <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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">主な用途</th> <th style="width: 10%;">種類</th> <th style="width: 30%;">場所</th> <th style="width: 40%;">減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル (計8ヶ所)</td> <td>建物・土地</td> <td>東京都立川市等</td> <td style="text-align: right;">3,086百万円</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オフィスビル8件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、建物2,462百万円及び土地623百万円です。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>	広告宣伝費	2,475百万円	給与、手当及び賞与	3,956百万円	業務委託費	3,629百万円	租税公課	1,458百万円	建物及び構築物	2,174百万円	土地	15,454百万円	計	17,628百万円	建物及び構築物	649百万円	土地	728百万円	計	1,377百万円	建物	592百万円	構築物	34百万円	機械及び装置	18百万円	撤去費用	697百万円	工具、器具及び備品等	41百万円	計	1,384百万円	主な用途	種類	場所	減損損失	オフィスビル (計8ヶ所)	建物・土地	東京都立川市等	3,086百万円
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																																																																																
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																																																																														
広告宣伝費	2,475百万円																																																																																
給与、手当及び賞与	3,956百万円																																																																																
業務委託費	3,629百万円																																																																																
租税公課	1,458百万円																																																																																
建物及び構築物	2,174百万円																																																																																
土地	15,454百万円																																																																																
計	17,628百万円																																																																																
建物及び構築物	649百万円																																																																																
土地	728百万円																																																																																
計	1,377百万円																																																																																
建物	592百万円																																																																																
構築物	34百万円																																																																																
機械及び装置	18百万円																																																																																
撤去費用	697百万円																																																																																
工具、器具及び備品等	41百万円																																																																																
計	1,384百万円																																																																																
主な用途	種類	場所	減損損失																																																																														
オフィスビル (計8ヶ所)	建物・土地	東京都立川市等	3,086百万円																																																																														

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
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。  6,695百万円	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。  12,483百万円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)及び当事業年度(自平成21年4月1日 至平成22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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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 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 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 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><b>リース投資資産</b></td> <td style="text-align: right;"><b>488百万円</b></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 style="width: 60%;"></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> </tr> <tr> <td>1年超 2年以内</td> <td style="text-align: center;">39</td> </tr> <tr> <td>2年超 3年以内</td> <td style="text-align: center;">39</td> </tr> <tr> <td>3年超 4年以内</td> <td style="text-align: center;">39</td> </tr> <tr> <td>4年超 4年以内</td> <td style="text-align: center;">39</td> </tr> <tr> <td>5年超</td> <td style="text-align: center;">965</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. オペレーティング・リース取引(借主側)</p> <p>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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,562百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">21,657百万円</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>23,220百万円</b></td> </tr> </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	<b>リース投資資産</b>	<b>488百万円</b>		リース投資資産 (百万円)	1年以内	39	1年超 2年以内	39	2年超 3年以内	39	3年超 4年以内	39	4年超 4年以内	39	5年超	965	1年内	1,562百万円	1年超	21,657百万円	<b>合計</b>	<b>23,220百万円</b>	<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 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>(2) リース資産の減価償却の方法 同左</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;">4,906百万円</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;">3,107百万円</td> </tr> <tr> <td><b>リース投資資産</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1,799百万円</b></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 style="width: 60%;"></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;">204</td> </tr> <tr> <td>1年超 2年以内</td> <td style="text-align: center;">204</td> </tr> <tr> <td>2年超 3年以内</td> <td style="text-align: center;">204</td> </tr> <tr> <td>3年超 4年以内</td> <td style="text-align: center;">204</td> </tr> <tr> <td>4年超 4年以内</td> <td style="text-align: center;">204</td> </tr> <tr> <td>5年超</td> <td style="text-align: center;">3,886</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. オペレーティング・リース取引(借主側)</p> <p>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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,475百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">21,904百万円</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>23,379百万円</b></td> </tr> </table>	リース料債権部分	4,906百万円	見積残存価額部分	- 百万円	受取利息相当額	3,107百万円	<b>リース投資資産</b>	<b>1,799百万円</b>		リース投資資産 (百万円)	1年以内	204	1年超 2年以内	204	2年超 3年以内	204	3年超 4年以内	204	4年超 4年以内	204	5年超	3,886	1年内	1,475百万円	1年超	21,904百万円	<b>合計</b>	<b>23,379百万円</b>
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																																																								
<b>リース投資資産</b>	<b>488百万円</b>																																																								
	リース投資資産 (百万円)																																																								
1年以内	39																																																								
1年超 2年以内	39																																																								
2年超 3年以内	39																																																								
3年超 4年以内	39																																																								
4年超 4年以内	39																																																								
5年超	965																																																								
1年内	1,562百万円																																																								
1年超	21,657百万円																																																								
<b>合計</b>	<b>23,220百万円</b>																																																								
リース料債権部分	4,906百万円																																																								
見積残存価額部分	- 百万円																																																								
受取利息相当額	3,107百万円																																																								
<b>リース投資資産</b>	<b>1,799百万円</b>																																																								
	リース投資資産 (百万円)																																																								
1年以内	204																																																								
1年超 2年以内	204																																																								
2年超 3年以内	204																																																								
3年超 4年以内	204																																																								
4年超 4年以内	204																																																								
5年超	3,886																																																								
1年内	1,475百万円																																																								
1年超	21,904百万円																																																								
<b>合計</b>	<b>23,379百万円</b>																																																								

前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
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	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	未経過リース料
1年内 6,706百万円	1年内 7,463百万円
1年超 52,358百万円	1年超 51,271百万円
合計 59,064百万円	合計 58,734百万円

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年3月31日)及び当事業年度(平成22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21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
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	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
繰延税金資産(流動)	繰延税金資産(流動)
未払賞与損金算入限度超過額 135百万円	未払賞与損金算入限度超過額 142百万円
未払事業税 90百万円	未払事業税 108百万円
その他 559百万円	たな卸資産評価損否認 432百万円
計 785百万円	その他 728百万円
	小計 1,412百万円
	評価性引当額 2百万円
	合計 1,410百万円
繰延税金資産(固定)	繰延税金資産(固定)
減損損失否認 778百万円	減損損失否認 1,831百万円
土地評価損否認 2,865百万円	土地評価損否認 4,371百万円
未使用容積償却否認 1,653百万円	未使用容積償却否認 1,785百万円
退職給付引当金 1,944百万円	退職給付引当金 2,101百万円
損失補償金 734百万円	損失補償金 146百万円
その他 671百万円	その他 458百万円
計 8,646百万円	小計 10,694百万円
	評価性引当額 6,879百万円
	合計 3,815百万円
繰延税金負債(固定)	繰延税金負債(固定)
固定資産圧縮積立金 7,935百万円	固定資産圧縮積立金 11,165百万円
その他 131百万円	固定資産圧縮積立金特別勘定 2,462百万円
計 8,067百万円	その他 89百万円
繰延税金資産(固定)の純額 579百万円	計 13,717百万円
	繰延税金資産(固定)の純額 9,902百万円

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)								
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	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳								
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。	<table border="1"> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td>40.7%</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td>40.8%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.2%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>81.7%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	40.7%	評価性引当額	40.8%	その他	0.2%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	81.7%
法定実効税率 (調整)	40.7%								
評価性引当額	40.8%								
その他	0.2%								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	81.7%								

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
1株当たり純資産額 43,738円19銭	1株当たり純資産額 43,455円29銭
1株当たり当期純利益金額 4,393円67銭	1株当たり当期純利益金額 936円25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20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
当期純利益(百万円)	14,460	3,081
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)	14,460	3,081
期中平均株式数(株)	3,291,200	3,291,200

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

(株式)

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
(投資有価証券)		
(その他有価証券)		
日比谷総合設備(株)	1,371,000	1,106
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	18
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	1,462
合計	1,569,869	1,462

(その他)

銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)
(投資有価証券)		
(その他有価証券)		
(有)大手町開発匿名組合出資金	-	8,490
合同会社NU-5匿名組合出資金	-	577
合同会社NU-6匿名組合出資金	-	1,000
合同会社ウエスト・パ・トナ・ズ匿名組合出資金	-	146
合同会社イースト・パ・トナ・ズ匿名組合出資金	-	149
NTT-グリーン有限責任事業組合出資金	-	25
小計	-	10,389
合計	-	10,389



## 【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	604,825	20,028	27,362 (2,462)	597,491	320,282	19,087	277,209
構築物	15,408	290	615	15,084	10,525	439	4,558
機械及び装置	13,731	464	714	13,480	11,062	615	2,418
工具、器具及び備品	13,317	1,684	1,078	13,923	10,222	1,183	3,700
土地	204,672	24,694	4,947 (623)	224,420	-	-	224,420
リース資産	621	43	141	524	400	99	123
建設仮勘定	8,864	26,446	28,692	6,618	-	-	6,618
有形固定資産計	861,441	73,652	63,551 (3,086)	871,542	352,494	21,425	519,048
無形固定資産							
借地権	-	-	-	1,456	-	-	1,456
ソフトウェア	-	-	-	2,142	625	345	1,517
ソフトウェア仮勘定	-	-	-	261	-	-	261
リース資産	-	-	-	27	16	6	11
その他	-	-	-	526	391	27	135
無形固定資産計	-	-	-	4,414	1,032	378	3,382
長期前払費用	26,232	345	301	26,276	8,205	676	18,071

(注) 1. 建物の増加の主なものは、大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業( J Aビル、経団連会館 ) 7,543百万円、アーバンエース北浜アネックスビル2,788百万円であり、

2. 建物の減少の主なものは、ベイコート芝浦2,402百万円、アーバンネット池袋ビル2,037百万円、アーバンネット大森ビル1,811百万円であり、

3. 土地の増加の主なものは、千代田区内神田の土地958百万円のほか、保有目的の変更による、仕掛販売用不動産から土地への振替19,005百万円であり、

4. 建設仮勘定の増加の主なものは、大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発2,488百万円、アーバンエース北浜アネックスビル2,464百万円であり、

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「当期増加額」、「当期減少額」の記載を省略しております。

6. 減価償却累計額には、建物減損損失累計額3,566百万円が含まれております。

7. 当期減少額の( )は内数で、当期の減損損失計上額であります。

## 【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	6		1	7
瑕疵担保損失引当金	203	409			613

(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	303
小計	303
合計	320

## 営業未収入金

## (イ) 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
野村不動産(株)	7,516
有楽土地住宅販売(株)	2,533
(株)大京	1,147
三菱リアルエステ - トサ - ビス(株)	338
ナイス(株)	333
その他	1,570
合計	13,439

## (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
4,253	152,960	143,774	13,439	91.5	21.11

(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	141,181.53	5,067	パークハウスつくば研究学園 (茨城県つくば市) 武蔵野タワーズ (東京都武蔵野市) ウェリス目黒大岡山 (東京都目黒区)
	建物	373,334.25	6,705	
	計	514,515.78	11,773	
仕掛販売用不動産	土地	466,732.83	63,152	猿楽町 (東京都渋谷区) 南麻布5丁目 (東京都港区) 大宮下町 (埼玉県さいたま市)
	建物		4,769	
	計	466,732.83	67,921	
合計	土地	607,914.36	68,220	
	建物	373,334.25	11,474	
	計	981,248.61	79,695	

## (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	30
関東地方	214,525.27	192,051.81	406,577.08	49,916
東海地方	52,648.63	34,082.24	86,730.87	3,647
信越地方	7,793.00		7,793.00	23
近畿地方	111,495.78	85,665.00	197,160.78	19,773
中国地方	567.62		567.62	34
四国地方	15,760.38		15,760.38	1,996
九州地方	203,327.08	61,535.20	264,862.28	4,273
合計	607,914.36	373,334.25	981,248.61	79,695

## 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)	87
芝浦水再生センタ - 上部利用事業	22
その他	22
合計	132

## 原材料及び貯蔵品

主な内訳	金額(百万円)
パンフレット・会社案内	12
テナント用物品等	18
合計	30

## 営業未払金

相手先	金額(百万円)
(株)ナカノフド - 建設	958
共立建設(株)	802
清水建設(株)	792
(株)エヌ・ティ・ティ・ファシリティーズ	642
不二建設(株)	508
その他	1,954
合計	5,659

社債 49,971百万円

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)	29,500
(株)日本政策投資銀行	5,506
(株)三井住友銀行	4,000
日本生命(相)	2,000
住友生命(相)	1,010
(株)三菱東京UFJ銀行	1,000
(株)北海道銀行	1,000
その他	72
合計	44,088

## 長期借入金

相手先	金額(百万円)
NTTファイナンス(株)	53,700
(株)日本政策投資銀行	50,062
(株)みずほコ・ポレ・ト銀行	25,000
(株)三井住友銀行	21,000
日本生命(相)	20,000
その他	159,176
合計	328,938

## 受入敷金保証金

内容	金額(百万円)
受入敷金	77,991
受入保証金	14,657
合計	92,648

## (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保留している敷金223百万円の返還を求める訴訟を提起されておりましたが、平成21年10月29日に原告より訴えの取下げ書が東京地方裁判所に提出され、平成21年11月9日、訴訟取下げの同意書を東京地方裁判所に提出し同訴訟は終了いたしました。

## 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 <a href="http://www.nttud.co.jp/">http://www.nttud.co.jp/</a>
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並びに確認書

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）平成21年6月19日関東財務局長に提出

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成21年6月19日関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

（第25期第1四半期）（自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日）平成21年8月5日関東財務局長に提出

（第25期第2四半期）（自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日）平成21年11月6日関東財務局長に提出

（第25期第3四半期）（自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日）平成22年2月5日関東財務局長に提出

#### (4) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

平成21年9月8日関東財務局長に提出

（第25期第1四半期）（自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日）の四半期報告書に係る訂正報告書であります。

#### (5) 訂正発行登録書

平成21年6月19日関東財務局長に提出

平成21年8月5日関東財務局長に提出

平成21年9月8日関東財務局長に提出

平成21年11月6日関東財務局長に提出

平成22年2月5日関東財務局長に提出

平成22年3月17日関東財務局長に提出

#### (6) 発行登録追補書類（普通社債）及びその添付書類

平成21年9月10日関東財務局長に提出

#### (7) 臨時報告書

平成22年3月17日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成22年6月21日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（議決権行使結果）に基づく臨時報告書であります。



## 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 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

## &lt;財務諸表監査&gt;

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。

## &lt;内部統制監査&gt;

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及び内部統制監査報告書

平成22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 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

## &lt;財務諸表監査&gt;

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21年4月1日から平成22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22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。

## &lt;内部統制監査&gt;

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22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22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 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。

## 独立監査人の監査報告書

平成22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 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21年4月1日から平成22年3月31日までの第25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22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。

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。