

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成28年11月9日
【四半期会計期間】	第32期第2四半期（自平成28年7月1日至平成28年9月30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 牧 貞夫
【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 鳥越 穰
【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 鳥越 穰
【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】

回次	第31期 第2四半期 連結累計期間	第32期 第2四半期 連結累計期間	第31期
会計期間	自平成27年4月1日 至平成27年9月30日	自平成28年4月1日 至平成28年9月30日	自平成27年4月1日 至平成28年3月31日
営業収益 (百万円)	71,168	68,545	183,016
経常利益 (百万円)	10,521	9,790	33,832
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	5,756	6,286	16,557
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	6,300	1,143	16,399
純資産額 (百万円)	245,097	249,100	251,905
総資産額 (百万円)	1,051,583	1,012,184	1,033,557
1株当たり四半期(当期)純利 益金額 (円)	17.49	19.10	50.31
潜在株式調整後1株当たり四半 期(当期)純利益金額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	19.0	20.1	19.9
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	12,441	17,114	17,430
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	18,573	14,987	14,570
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	32,614	1,236	6,781
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	21,779	16,722	16,106

回次	第31期 第2四半期 連結会計期間	第32期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自平成27年7月1日 至平成27年9月30日	自平成28年7月1日 至平成28年9月30日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	10.81	10.49

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 営業収益には消費税等は含まれておりません。

3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(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。

2【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社グループ（当社および当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

なお、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況
1 四半期連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりです。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

3【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、本資料の提出日現在において当社グループが判断したものです。

(1)業績の状況

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、弱さもみられますが、緩やかな回復基調が続いております。先行きについては、雇用・所得環境の改善傾向が続く中で、各種政策の効果もあり、緩やかに回復していくことが期待されます。一方、海外経済で弱さが見られており、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気が下振れし、我が国の景気が下押しされるリスクがあります。また、英国のEU離脱問題など、海外情勢の不確実性の高まりや金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

賃貸オフィス市場においては、空室率の改善傾向が続くとともに、賃料相場も一部には上昇が見られました。マンション分譲市場においては、地価の上昇や建築コストの高止まり等に伴う販売価格の上昇が続く中で、都心部の物件を中心に需要は堅調であるものの、郊外においては販売が長期化する物件も見られました。

こうした事業環境の中、当第2四半期連結累計期間における経営成績は、営業収益は68,545百万円（前年同期比2,623百万円減、3.7%減）、営業利益は11,329百万円（前年同期比958百万円減、7.8%減）、経常利益は9,790百万円（前年同期比731百万円減、7.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は6,286百万円（前年同期比529百万円増、9.2%増）となりました。

オフィス・商業事業

当第2四半期連結累計期間におけるオフィス・商業事業については、Two Oliver Street（米国ボストン市）、アーバンネット日本橋二丁目ビル（東京都中央区）、アーバンネット銀座一丁目ビル（東京都中央区）等の前連結会計年度に取得・竣工した物件や、既存物件の空室率改善等による収益の確保に取り組んでまいりました。

営業収益は、新規物件による増加や既存物件の空室率改善に伴う賃料収入が増加した一方、物件売却収入の減、および前連結会計年度の物件売却による逸失収益の影響により前年同期に比べ1,878百万円減少し、41,615百万円（前年同期比4.3%減）となりました。営業利益は主に品川シーズンテラス（東京都港区）等の既存ビルの収支改善により1,912百万円増加し、12,323百万円（前年同期比18.4%増）となりました。

なお、現在進行中の開発案件としては、大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業A棟（東京都千代田区）、（仮称）新橋一丁目プロジェクト（東京都港区）、（仮称）ユニバーサルシティ駅前プロジェクト（大阪府大阪市）等があります。

住宅事業

住宅事業については、住宅分譲事業において、新たに竣工した物件を中心に296戸の引渡しを行いました。また、当第2四半期連結累計期間は郊外物件中心の引渡しであったことなどから、戸当たり平均単価は39百万円となりました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における住宅事業の営業収益は2,878百万円減少し、19,215百万円（前年同期比13.0%減）となりました。営業利益は2,834百万円減少し、1,258百万円（前年同期比69.3%減）となりました。

なお、当第2四半期連結会計期間には、イクシクス麻布十番（東京都港区）、ウエリス門真南（大阪府門真市）等の販売を開始いたしました。

その他

当第2四半期連結累計期間におけるその他の事業については、営業収益は10,565百万円（前年同期比2,044百万円増、24.0%増）、営業利益は861百万円（前年同期比246百万円増、40.1%増）となりました。

(2) 連結キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、以下のとおりです。

(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、17,114百万円のキャッシュイン（前年同期12,441百万円のキャッシュアウトに比べ29,556百万円増加）となりました。これは、税金等調整前四半期純利益および減価償却に伴うキャッシュインが18,888百万円（前年同期比1,930百万円の減少）となり、たな卸資産の増加によるキャッシュアウト1,032百万円（前年同期比17,093百万円の縮小）、売上債権の減少によるキャッシュイン4,345百万円（前年同期は4,410百万円のキャッシュアウトに比べ8,756百万円増加）等があったことによるものです。

(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、14,987百万円のキャッシュアウト（前年同期比3,586百万円の縮小）となりました。これは、有形固定資産の取得に伴うキャッシュアウト15,387百万円（前年同期比7,808百万円の縮小）等があったことによるものです。

(フリー・キャッシュ・フロー)

フリー・キャッシュ・フローは、2,127百万円のキャッシュイン（前年同期31,014百万円のキャッシュアウトに比べ33,142百万円増加）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)」

(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、1,236百万円のキャッシュアウト（前年同期32,614百万円のキャッシュインに比べ33,851百万円減少）となりました。これは、長期借入金の返済（23,600百万円）、社債の償還（20,000百万円）および配当金の支払（2,961百万円）に対応するため、資金調達（長期借入金17,000百万円、短期借入金29,285百万円）を実施したことなどによるものです。

この結果、当第2四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ615百万円増加し、16,722百万円となりました。

(3) 事業上および財務上の対処すべき課題

当第2四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

(5) 営業収益の状況

第1四半期連結会計期間より変更した、セグメントごとの当第2四半期連結累計期間の営業収益の状況は、以下のとおりです。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または振替高を含んだ数値を記載しております。

(単位：百万円)

セグメントの名称	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)	前年同期比(%)
オフィス・商業事業	41,615	95.7
住宅事業	19,215	87.0
報告セグメント計	60,831	92.7
その他	10,565	124.0
消去	2,851	-
合計	68,545	96.3

(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、各セグメントの営業収益にはセグメント間の内部営業収益または振替高が含まれております。

2. 「消去」は、各セグメント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るオフィス・商業事業および住宅事業の状況は、以下のとおりです。

(オフィス・商業事業)

オフィス・商業事業における用途別の営業収益等の状況は、以下のとおりです。なお、各数値は連結の数値を記載しております。

区分		前第2四半期連結累計期間	当第2四半期連結累計期間
オフィス・商業賃貸	営業収益	41,352百万円	41,387百万円
	貸付可能面積	1,214,213㎡ (うち、転貸 65,967㎡)	1,136,792㎡ (うち、転貸 99,140㎡)
収益不動産売却	営業収益	1,955百万円	-
その他	営業収益	186百万円	228百万円
営業収益合計		43,494百万円	41,615百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、9月末日時点の数値です。

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。

3. 前第2四半期連結累計期間の業績については、第1四半期連結会計期間より変更したセグメント区分に組替えております。

また、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりです。

区分	平成27年9月	平成27年12月	平成28年3月	平成28年6月	平成28年9月
都心5区	10.8%	9.2%	6.3%	4.2%	3.9%
全国	8.7%	7.5%	5.7%	4.8%	4.5%

(注) 1. 空室率は、各月末日時点の数値です。

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

(住宅事業)

住宅事業における営業収益の状況は、以下のとおりです。なお、各数値は連結の数値を記載しております。

(単位：百万円)

区分	前第2四半期連結累計期間	当第2四半期連結累計期間
住宅分譲	20,625	18,325
住宅賃貸	1,468	889
その他	-	-
営業収益合計	22,093	19,215

(注) 前第2四半期連結累計期間の業績については、第1四半期連結会計期間より変更したセグメント区分に紐替えております。

住宅事業における、住宅分譲の種類別・地域別の営業収益等の状況は、以下のとおりです。

区分		前第2四半期連結累計期間		当第2四半期連結累計期間	
		戸数・区画数	営業収益 (百万円)	戸数・区画数	営業収益 (百万円)
分譲マンション					
引渡戸数	首都圏	352	15,707	232	11,845
	その他の地域	80	4,154	64	4,514
完成在庫		271	-	506	-
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	1	151	40	1,292
	その他の地域	30	611	37	673
完成在庫		51	-	70	-
分譲マンション / 宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	353	15,859	272	13,138
	その他の地域	110	4,766	101	5,187
完成在庫		323	-	576	-
住宅分譲その他					
引渡数	首都圏	-	-	-	-
	その他の地域	-	-	-	-
完成在庫		-	-	-	-
営業収益合計		-	20,625	-	18,325

(注) 1. 共同事業物件については、当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、9月末日時点の数値です。分譲マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、前第2四半期連結累計期間は30戸、当第2四半期連結累計期間は58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、前第2四半期連結累計期間は39区画、当第2四半期連結累計期間は27区画含まれております。

3. 宅地分譲等の引渡数のうち、前第2四半期連結累計期間は1件(151百万円)が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、群馬県および栃木県を指しております。

(6) 経営成績に重要な影響を与える要因および経営戦略の現状と見通し

オフィス・商業市場においては、空室率の改善傾向が続くとともに、賃料相場も一部には上昇が見られております。当社としては、従来型の長期保有を前提とした開発から、販売型の開発への比重を高めるとともに、他社とのコラボレーション、商業・住宅事業などの複合開発および地域再開発事業への参画などの取り組みを通じ、開発力を高め、収益の向上に努めてまいります。

マンション分譲市場は、地価の上昇や建築コストの高止まり等に伴う販売価格の上昇が続く中で、都心部の物件を中心に需要は堅調であるものの、郊外においては販売が長期化する物件も見られました。当社としては、商品付加価値の向上、コスト削減に努め利益の確保に取り組んでまいります。

(7) 資本の財源および資金の流動性についての分析

当第2四半期連結累計期間においては、借入金返済、運転資金および投資等の資金需要に対して、金融機関からの借入等により資金調達を行いました。

(8) 株式会社の支配に関する基本方針について

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

第3【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	1,050,000,000
計	1,050,000,000

【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成28年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成28年11月9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	329,120,000	329,120,000	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	329,120,000	329,120,000		

(注) 提出日現在の発行済株式のうち、30,630,000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28年7月1 日～平成28年9月30 日		329,120,000		48,760		34,109

(6)【大株主の状況】

平成28年9月30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1丁目5-1	221,481,500	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	7,489,400	2.28
ゴールドマン・サックス・アンド・ カンパニー レギュラーアカウント (常任代理人 ゴールドマン・サッ クス証券株式会社)	200 WEST STREET NE W YORK, NY, USA (東京都港区六本木6丁目10番1号 六 本木ヒルズ森タワー)	6,175,793	1.88
ノーザン トラスト カンパニー エイブイエフシー リ ユーエス タックス エグゼンプテド ペン ション ファンズ (常任代理人 香港上海銀行東京支 店 カストディ業務部)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	4,209,900	1.28
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	3,855,900	1.17
ステート ストリート バンク ア ンド トラスト カンパニー 50 5223 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都港区港南2丁目15-1 品川イ ンターシティA棟)	2,523,107	0.77
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアantz エグゼンプト 50 5233 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 021 71, U.S.A. (東京都港区港南2丁目15-1 品川イ ンターシティA棟)	2,000,100	0.61
ステート ストリート バンク ア ンド トラスト カンパニー 50 5225 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都港区港南2丁目15-1 品川イ ンターシティA棟)	1,991,895	0.61
ステート ストリート バンク ア ンド トラスト カンパニー 50 5001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都港区港南2丁目15-1 品川イ ンターシティA棟)	1,893,109	0.58
ステート ストリート バンク ア ンド トラスト カンパニー 50 5019 (常任代理人 香港上海銀行東京支 店 カストディ業務部)	AIB INTERNATIONAL CENTRE P.O. BOX 518 I FSC DUBLIN, IRELAND (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	1,881,669	0.57
計		253,502,373	77.02

- (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)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す。なお、それらの内訳は、投資信託設定分4,196,600株、年金信託設定分3,208,500株、その他信託分3,940,200株です。
2. ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー レギュラーアカウント、ノーザン トラスト カンパニー エイブイエフシー リ ユーエス タックス エグゼンプトド ペンション ファンズ、ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223、ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアンツ エグゼンプト 505233、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、ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001、ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505019は、海外の機関投資家の所有する株式の保管管理業務を行うとともに、当該機関投資家の株式名義人となっております。
3. 平成28年6月6日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、マラソン・アセット・マネジメン ト・エルエルピーが、平成28年5月31日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として、当第2四半期会計期間末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は以下のとおりです。

大量保有者	マラソン・アセット・マネジメント・エルエルピー
住所	Orion House, 5 Upper St. Martin' s Lane, London WC2H 9EA, UK
保有株券等の数	株式 17,092,000株
株券等保有割合	5.19%

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28年9月30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 329,113,400	3,291,134	
単元未満株式	普通株式 6,600		
発行済株式総数	329,120,000		
総株主の議決権		3,291,134	

(注) 1 「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800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。

2 「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式が77株含まれております。

【自己株式等】

平成28年9月30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					

2【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）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、第2四半期連結会計期間（平成28年7月1日から平成28年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成28年4月1日から平成28年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,846	15,553
受取手形及び営業未収入金	9,170	4,822
販売用不動産	41,736	39,173
仕掛販売用不動産	99,374	97,983
未成工事支出金	248	352
原材料及び貯蔵品	58	45
リース投資資産	2,224	2,150
預け金	1,360	1,328
繰延税金資産	425	458
その他	8,665	6,878
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	178,110	168,747
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	617,052	614,234
減価償却累計額	337,594	343,055
建物及び構築物(純額)	279,458	271,179
機械装置及び運搬具	11,902	11,795
減価償却累計額	10,345	10,372
機械装置及び運搬具(純額)	1,557	1,423
土地	494,722	494,137
リース資産	315	210
減価償却累計額	222	138
リース資産(純額)	92	72
建設仮勘定	3,604	3,938
その他	13,675	13,631
減価償却累計額	11,216	11,307
その他(純額)	2,459	2,324
有形固定資産合計	781,895	773,075
無形固定資産		
投資その他の資産		
投資有価証券	24,311	21,830
長期前払費用	15,072	14,733
退職給付に係る資産	147	169
繰延税金資産	556	498
その他	7,468	7,837
投資その他の資産合計	47,557	45,068
固定資産合計	855,447	843,437
資産合計	1,033,557	1,012,184

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	9,182	4,392
短期借入金	6,530	34,979
リース債務	40	32
1年内返済予定の長期借入金	36,775	39,997
1年内償還予定の社債	19,999	-
未払法人税等	1,064	2,658
繰延税金負債	380	257
その他	41,488	43,542
流動負債合計	115,462	125,859
固定負債		
社債	110,975	110,978
長期借入金	371,739	356,217
リース債務	87	63
受入敷金保証金	69,424	72,277
負ののれん	22,951	21,994
繰延税金負債	58,658	58,296
役員退職慰労引当金	27	28
退職給付に係る負債	8,215	8,224
資産除去債務	2,424	2,148
その他	21,684	6,996
固定負債合計	666,189	637,224
負債合計	781,651	763,084
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	31,648	31,648
利益剰余金	118,437	121,761
自己株式	0	0
株主資本合計	198,846	202,170
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,003	2,756
繰延ヘッジ損益	9	71
為替換算調整勘定	5,261	612
退職給付に係る調整累計額	1,066	1,021
その他の包括利益累計額合計	7,187	1,050
非支配株主持分	45,871	45,879
純資産合計	251,905	249,100
負債純資産合計	1,033,557	1,012,184

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位 : 百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
営業収益	71,168	68,545
営業原価	50,793	48,215
営業総利益	20,375	20,330
販売費及び一般管理費	8,087	9,000
営業利益	12,288	11,329
営業外収益		
受取利息	7	3
受取配当金	65	74
負ののれん償却額	963	963
持分法による投資利益	162	177
その他	80	178
営業外収益合計	1,279	1,396
営業外費用		
支払利息	3,016	2,582
その他	29	353
営業外費用合計	3,045	2,935
経常利益	10,521	9,790
特別利益		
固定資産売却益	382	-
特別利益合計	382	-
特別損失		
固定資産売却損	1,707	-
固定資産除却損	316	177
特別損失合計	2,023	177
税金等調整前四半期純利益	8,880	9,612
法人税等	2,357	2,331
四半期純利益	6,522	7,280
非支配株主に帰属する四半期純利益	766	994
親会社株主に帰属する四半期純利益	5,756	6,286

【四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
四半期純利益	6,522	7,280
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	797	246
繰延ヘッジ損益	-	61
為替換算調整勘定	606	5,873
退職給付に係る調整額	32	45
その他の包括利益合計	222	6,137
四半期包括利益	6,300	1,143
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,534	148
非支配株主に係る四半期包括利益	765	995

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	8,880	9,612
減価償却費	11,938	9,276
負ののれん償却額	963	963
のれん償却額	5	5
貸倒引当金の増減額(は減少)	13	0
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	113	74
受取利息及び受取配当金	72	77
支払利息	3,016	2,582
持分法による投資損益(は益)	162	177
固定資産売却益	382	-
固定資産除却損	316	177
固定資産売却損	1,707	-
リース投資資産の増減額(は増加)	77	73
売上債権の増減額(は増加)	4,410	4,345
たな卸資産の増減額(は増加)	18,125	1,032
仕入債務の増減額(は減少)	4,345	4,710
受入敷金保証金の増減額(は減少)	193	1,472
その他	4,371	1,990
小計	6,598	18,669
利息及び配当金の受取額	80	95
利息の支払額	3,098	2,750
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	2,825	1,100
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,441	17,114
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	23,196	15,387
有形固定資産の売却による収入	5,603	-
投資有価証券の取得による支出	692	-
投資有価証券の払戻による収入	501	1,594
その他	790	1,194
投資活動によるキャッシュ・フロー	18,573	14,987
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	51,191	29,285
長期借入れによる収入	29,433	17,000
長期借入金の返済による支出	44,718	23,600
社債の償還による支出	-	20,000
非支配株主からの払込みによる収入	93	-
配当金の支払額	2,633	2,961
非支配株主への配当金の支払額	726	942
その他	24	17
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,614	1,236
現金及び現金同等物に係る換算差額	25	275
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,625	615
現金及び現金同等物の期首残高	20,153	16,106
現金及び現金同等物の四半期末残高	21,779	16,722

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

当第2四半期連結会計期間より、新たに設立したUD USA Inc.傘下の1社を連結の範囲に含めております。

(会計方針の変更)

(有形固定資産の減価償却方法・耐用年数の変更)

従来、当社及び国内連結子会社は、有形固定資産の減価償却方法について主として定率法を採用していましたが、第1四半期連結会計期間より、定額法に変更しております。

当社グループは、当社グループを取り巻く環境の変化に対応し、「中期ビジョン2018」の修正について、各事業の戦略を見直しており、都心オフィス事業を始めとした今後の開発パイプラインへの投資及び既存の旗艦ビルへの戦略的リニューアル投資を推進することで、オフィスビルの稼働率がより安定的に推移するものと考えております。

その結果、今後は有形固定資産の安定的な使用が見込まれることから、減価償却方法は定額法がより望ましいと考え、変更を実施いたしました。

また、当社及び主要な国内連結子会社は、第1四半期連結会計期間より使用実態に基づき一部の有形固定資産について耐用年数の見直しを行っております。

これにより、従来の方法に比べ、当第2四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益が1,190百万円増加しております。

なお、この変更がセグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

(四半期連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
広告宣伝費	1,295百万円	1,367百万円
給与、手当及び賞与	2,302	2,293
退職給付費用	143	217
役員退職慰労引当金繰入額	4	4
業務委託費	1,569	1,675
租税公課	684	1,446
貸倒引当金繰入額	13	0

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
現金及び預金勘定	21,015百万円	15,553百万円
預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	60	160
流動資産「預け金」に含まれる3ヶ月未満の短期投資	823	1,328
現金及び現金同等物	21,779	16,722

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27年9月30日)

1. 配当金支払額

(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27年6月23日 定時株主総会	普通株式	2,632	利益剰余金	8	平成27年3月31日	平成27年6月24日

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間末後となるもの

(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27年11月4日 取締役会	普通株式	2,632	利益剰余金	8	平成27年9月30日	平成27年12月1日

当第2四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年9月30日)

1. 配当金支払額

(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28年6月21日 定時株主総会	普通株式	2,962	利益剰余金	9	平成28年3月31日	平成28年6月22日

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間末後となるもの

(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28年11月8日 取締役会	普通株式	2,962	利益剰余金	9	平成28年9月30日	平成28年12月1日

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	オフィ ス・商業事 業	住宅事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	43,057	22,090	65,147	6,020	71,168	-	71,168
セグメント間の内部営業収益又は振替高	436	3	439	2,499	2,939	2,939	-
計	43,494	22,093	65,587	8,520	74,108	2,939	71,168
セグメント利益	10,410	4,092	14,502	614	15,117	2,829	12,288

(注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメント及びその他の収益を獲得する事業活動であり、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、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含んでおります。

2. セグメント利益の調整額 2,829百万円には、セグメント間取引消去 0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,829百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

当第2四半期連結累計期間（自平成28年4月1日 至平成28年9月30日）

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	オフィ ス・商業事 業	住宅事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	41,119	19,205	60,324	8,220	68,545	-	68,545
セグメント間の内部営業収益又は振替高	496	10	506	2,344	2,851	2,851	-
計	41,615	19,215	60,831	10,565	71,396	2,851	68,545
セグメント利益	12,323	1,258	13,581	861	14,442	3,113	11,329

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメント及びその他の収益を獲得する事業活動であり、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、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含んでおります。

2. セグメント利益の調整額 3,113百万円には、セグメント間取引消去 17百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 3,095百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

（報告セグメントの変更）

第1四半期連結会計期間より、現状の事業環境や当社の組織形態等を踏まえ、従来の「不動産賃貸事業」セグメント、「分譲事業」セグメントを「オフィス・商業事業」セグメント、「住宅事業」セグメントに名称変更しております。

これに伴い、「不動産賃貸事業」セグメントに区分していた賃貸住宅事業について、個人向け住宅分譲と一体となった事業運営を行うため、「住宅事業」セグメントへ変更しております。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第2四半期連結累計期間の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

（有形固定資産の減価償却方法・耐用年数の変更）

「会計方針の変更」に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より有形固定資産の減価償却方法を定額法に変更し、一部の有形固定資産について耐用年数の見直しを行っております。

これにより、従来の方法に比べ、当第2四半期連結累計期間のセグメント利益が、「オフィス・商業事業」で1,115百万円、「住宅事業」で55百万円及び「その他」で7百万円増加しております。また、「調整額」に含まれる各報告セグメントに配分していない全社費用が12百万円減少しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額	17円49銭	19円10銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(百万円)	5,756	6,286
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益金額(百万円)	5,756	6,286
普通株式の期中平均株式数(株)	329,120,000	329,119,923

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

平成28年11月8日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

(イ) 中間配当による配当金の総額・・・・・・・・・・2,962百万円

(ロ) 1株当たりの金額・・・・・・・・・・・・・・・・9円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日および支払開始日・・平成28年12月1日

(注) 平成28年9月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成28年11月8日

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	大木正志
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	深井康治
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	寺田裕

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「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28年4月1日から平成29年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成28年7月1日から平成28年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成28年4月1日から平成28年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び連結子会社の平成28年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

強調事項

会計方針の変更に記載されているとおり、会社及び国内連結子会社は、第1四半期連結会計期間より有形固定資産の減価償却方法の変更及び耐用年数の見直しを実施している。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

(注) 1. 上記は四半期レビュー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(四半期報告書提出会社)が別途保管しています。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。