【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年12月17日
【中間会計期間】	第35期中（自　2019年４月１日　至　2019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　　中川　裕
【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】	取締役　財務部長　　鳥越　穣
【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】	取締役　財務部長　　鳥越　穣
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【企業情報】

第１【企業の概況】

１【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第33期中	第34期中	第35期中	第33期	第34期
会計期間		自2017年 ４月１日 至2017年 ９月30日	自2018年 ４月１日 至2018年 ９月30日	自2019年 ４月１日 至2019年 ９月30日	自2017年 ４月１日 至2018年 ３月31日	自2018年 ４月１日 至2019年 ３月31日
営業収益	（百万円）	71,320	71,921	74,303	160,654	168,042
税引前中間（当期）利益	（百万円）	19,981	18,449	21,962	27,938	25,693
親会社の所有者に帰属する中間（当期）利益	（百万円）	13,078	11,813	14,438	18,155	16,155
親会社の所有者に帰属する中間（当期）包括利益	（百万円）	14,486	13,318	11,978	17,336	17,083
親会社の所有者に帰属する持分	（百万円）	228,746	242,726	242,799	228,636	243,803
総資産額	（百万円）	992,655	995,328	1,098,727	997,154	1,024,438
１株当たり親会社所有者帰属持分	（円）	695.02	737.50	737.72	694.69	740.77
基本的１株当たり中間（当期）利益	（円）	39.74	35.89	43.87	55.16	49.09
希薄化後１株当たり中間（当期）利益	（円）	―	―	―	―	―
親会社所有者帰属持分比率	（%）	23.0	24.4	22.1	22.9	23.8
営業活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	16,631	20,380	43,553	42,291	45,959
投資活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△38,480	△2,662	△45,094	△57,077	△29,422
財務活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	20,976	△22,007	△9,282	12,663	△7,826
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高	（百万円）	21,526	15,973	17,787	20,187	29,122
従業員数 （外、平均臨時雇用者数）	（人）	847 (315)	858 (375)	816 (380)	844 (328)	865 (338)

（注）１．上記指標は、国際財務報告基準（IFRS）により作成された要約中間連結財務諸表および連結財務諸表に基づいております。
２．営業収益には、消費税等は含まれておりません。
３．希薄化後１株当たり中間（当期）利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。
４．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（　）内に年間または中間連結会計期間の平均人員を外数で記載しております。
５．第33期中間連結会計期間については、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく中間監査を受けておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第33期中	第34期中	第35期中	第33期	第34期
会計期間		自2017年 ４月１日 至2017年 ９月30日	自2018年 ４月１日 至2018年 ９月30日	自2019年 ４月１日 至2019年 ９月30日	自2017年 ４月１日 至2018年 ３月31日	自2018年 ４月１日 至2019年 ３月31日
営業収益	（百万円）	60,407	58,632	69,273	138,380	140,329
経常利益	（百万円）	12,081	11,775	13,788	21,739	26,864
中間（当期）純利益	（百万円）	8,319	7,998	9,664	15,331	17,852
資本金	（百万円）	48,760	48,760	48,760	48,760	48,760
発行済株式総数	（株）	329,120,000	329,120,000	329,120,000	329,120,000	329,120,000
純資産額	（百万円）	185,016	193,249	197,608	188,357	200,247
総資産額	（百万円）	780,748	839,620	867,544	781,527	861,519
１株当たり配当額	（円）	9	10	―	19	49
自己資本比率	（%）	23.7	23.0	22.8	24.1	23.2
従業員数 （外、平均臨時雇用者数）	（人）	412 (10)	404 (10)	385 (23)	408 (10)	400 (6)

（注）１．営業収益には消費税等は含まれておりません。
２．第34期の１株当たり配当額は、小数点以下を四捨五入して表示しております。
３．日本電信電話㈱（以下、「NTT」という。）およびNTTアーバンソリューションズ㈱（以下、「NTT-US」という。）の完全子会社となったことに伴い、第35期より期末配当として年１回の剰余金の配当を行うことを基本方針としたため、第35期中間会計期間においては配当を行っておりません。
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（　）内に年間または中間会計期間の平均人員を外数で記載しております。
５．第33期中間会計期間については、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく中間監査を受けておりません。

２【事業の内容】

当中間連結会計期間において、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については、「３関係会社の状況」を参照願います。

３【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、前事業年度の有価証券報告書に親会社として記載されていた「NTT-SH株式会社」が、2019年４月１日付で「NTTアーバンソリューションズ準備株式会社」に商号を変更し、さらに2019年７月１日付で「NTTアーバンソリューションズ株式会社」に商号を変更いたしました。

また、以下の会社が新たに提出会社の関係会社となりました。

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容 （注）１	議決権の所有割合又は被所有割合 (%)	関係内容
（連結子会社） NS Boston Holdings Ⅲ LLC （注）２	米国 デラウェア州	米ドル 122,602,500	オフィス・商業	96.0 （注）３	米国における不動産への投資および運営
（連結子会社） NS Boston ⅢPO Owner LLC （注）２	米国 デラウェア州	米ドル 122,602,500	オフィス・商業	96.0 （注）３	米国における不動産への投資および運営
（持分法適用会社） NTTグローバルデータセンター㈱	東京都千代田区	1,250	その他	20.0	データセンター建設の投資・資産保有、NTTグループ会社への卸販売など

（注）１．セグメントの名称を記載しております。
２．特定子会社に該当いたします。
３．議決権の所有割合に代えて、出資額の比率を記載しております。

４【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2019年９月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
オフィス・商業事業	209（ 14）
住宅事業	79（ 4）
報告セグメント計	288（ 18）
その他	424（357）
全社（共通）	104（ 5）
合計	816（380）

（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（ ）内に当中間連結会計期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

2019年９月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
オフィス・商業事業	204（ 14）
住宅事業	77（ 4）
報告セグメント計	281（ 18）
その他	―（ ―）
全社（共通）	104（ 5）
合計	385（ 23）

（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（ ）内に当中間会計期間の平均人員を外数で記載しております。
２．全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(3) 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NTT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【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 会社の経営の基本方針および中長期的な経営戦略

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営の基本方針および中長期的な経営戦略に重要な変更はありません。

(2) 目標とする経営指標

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営指標に重要な変更はありません。
また、新たに定めた経営指標はありません。

２【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、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の重要な変更はありません。

３【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

① 財政状態および経営成績の状況

当中間連結会計期間における賃貸オフィス市場においては、高い稼働率を維持し、賃料相場も堅調な推移が見られました。マンション分譲市場においては、販売価格の高止まりが続く中で、都心部の物件を中心に需要は堅調であったものの、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、当社グループはNTT-USグループの中期経営計画「中期ビジョン Road to 2030」に基づき、街づくり事業の推進・拡大に向けた中長期的な成長をめざして着実に事業を展開いたしました。オフィス・商業事業については、新規物件が稼働を開始し、収益に貢献するなど、堅調に推移いたしました。住宅事業においては、マンション計上戸数は増加、戸当たり平均単価は低下いたしました。

営業収益は74,303百万円（前年同期比2,381百万円増、3.3%増）、営業利益は24,037百万円（前年同期比4,199百万円増、21.2%増）、税引前中間利益は21,962百万円（前年同期比3,513百万円増、19.0%増）、親会社の所有者に帰属する中間利益は14,438百万円（前年同期比2,625百万円増、22.2%増）となりました。

a．オフィス・商業事業

当中間連結会計期間におけるオフィス・商業事業については、アーバンネット内幸町ビル（東京都港区）、大手町プレイス（東京都千代田区）、10 Post Office Square（米国ボストン市）等の新規物件による収益の確保に取り組んだほか、物件売却益を計上いたしました。

営業収益は47,942百万円（前年同期比1,741百万円増、3.8%増）、営業利益は25,309百万円（前年同期比4,596百万円増、22.2%増）となりました。

また、現在進行中の開発案件としては、WITH HARAJUKU（旧呼称：原宿駅前プロジェクト、東京都渋谷区）、（仮称）東桜１－１再開発計画（愛知県名古屋市）、（仮称）御堂筋ビル新築計画（大阪府大阪市）等があります。また、ホテル・リゾート事業については、新風館（旧呼称：新風館再開発計画、京都府京都市）、The Hotel Seiryu Kyoto Kiyomizu（旧呼称：元清水小学校跡地活用計画、京都府京都市）等、取組みを強化しております。

b．住宅事業

当中間連結会計期間における住宅事業については、ザ・パークハウス恵比寿南（東京都渋谷区）、ドレッセ横浜十日市場（神奈川県横浜市）等が竣工いたしました。計上戸数は323戸と増加、戸当たり平均単価は50百万円と低下いたしました。

営業収益は18,124百万円（前年同期比724百万円増、4.2%増）、営業利益は1,929百万円（前年同期比892百万円増、86.0%増）となりました。

c．その他

当中間連結会計期間におけるその他の事業（テナント企業向けの内装工事受託、建物管理受託等）は、飲食事業の縮減に伴う費用が発生したほか、工事受託による利益が減少いたしました。

営業収益は11,439百万円（前年同期比236百万円増、2.1%増）、営業利益は998百万円（前年同期比274百万円減、21.6%減）となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当中間連結会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、43,553百万円のキャッシュイン（前年同期比23,173百万円の増加）となりました。これは、主に税引前中間利益および減価償却に伴うキャッシュイン33,365百万円（前年同期比6,187百万円の増加）、預り金の増加等によりその他のキャッシュイン11,350百万円（前年同期5,214百万円のキャッシュアウトに比べ16,565百万円の増加）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、45,094百万円のキャッシュアウト（前年同期比42,431百万円の拡大）となりました。これは、主に投資不動産及び有形固定資産の取得に伴うキャッシュアウト48,734百万円（前年同期比34,434百万円の拡大）があった一方、投資不動産及び有形固定資産の売却に伴うキャッシュイン5,279百万円（前年同期比8,271百万円の減少）があったことによるものであります。

（フリー・キャッシュ・フロー）

フリー・キャッシュ・フローは、1,540百万円のキャッシュアウト（前年同期17,718百万円のキャッシュインに比べ19,258百万円の減少）となりました。

（注）フリー・キャッシュ・フローの算定式は、以下のとおりであります。

「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、9,282百万円のキャッシュアウト（前年同期比12,725百万円の縮小）となりました。これは、主に配当金によるキャッシュアウト12,864百万円（前年同期比9,572百万円の拡大）があった一方、借入債務の増加によるキャッシュイン6,765百万円（前年同期17,698百万円のキャッシュアウトに比べ24,464百万円の増加）があったことによるものであります。

この結果、当中間連結会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11,334百万円減少し、17,787百万円となりました。

③ 営業収益の状況

当中間連結会計期間における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。

（単位：百万円）

セグメントの名称	当中間連結会計期間 （自　2019年４月１日 至　2019年９月30日）	前期比（%）
オフィス・商業事業	47,942	103.8
住宅事業	18,124	104.2
報告セグメント計	66,067	103.9
その他	11,439	102.1
消去	△3,203	―
合計	74,303	103.3

（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を含めております。
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販売状況は、次のとおりであります。

a．オフィス・商業事業

オフィス・商業事業における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		前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
オフィス・商業賃貸	営業収益	43,807百万円	46,660百万円
	貸付可能面積	1,151,160㎡ （うち、転貸　111,539㎡）	1,132,788㎡ （うち、転貸　107,028㎡）
収益不動産売却	営業収益	―	―
その他	営業収益	2,393百万円	1,281百万円
営業収益合計		46,201百万円	47,942百万円

（注）１．貸付可能面積は、９月末日時点の数値であります。
２．転貸による貸付可能面積には、当社および連結子会社間の契約による転貸は含まれておりません。

また、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりであります。

区分	2018年９月	2018年12月	2019年３月	2019年６月	2019年９月
都心５区	0.5%	0.3%	0.1%	0.5%	0.7%
全国	2.7%	2.5%	2.4%	2.8%	2.9%

（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、渋谷区および新宿区を指しております。

b．住宅事業

住宅事業における営業収益等の状況は、以下のとおりであります。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	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
住宅分譲	16,276	16,850
住宅賃貸	1,124	1,274
その他	―	―
営業収益合計	17,400	18,124

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、以下のとおりであります。

区分			前中間連結会計期間		当中間連結会計期間	
			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						
	計上戸数	首都圏	234	13,442	208	12,066
		その他の地域	70	2,715	115	4,438
	完成在庫		501	―	391	―
宅地分譲等						
	計上戸数	首都圏	―	0	―	0
		その他の地域	10	118	30	345
	完成在庫		20	―	15	―
分譲マンション／宅地分譲等合計						
	計上戸数	首都圏	234	13,442	208	12,066
		その他の地域	80	2,833	145	4,783
	完成在庫		521	―	406	―
住宅分譲その他						
	計上戸数	首都圏	―	―	―	―
		その他の地域	―	―	―	―
	完成在庫		―	―	―	―
営業収益合計			―	16,276	―	16,850

（注）１．共同事業物件については、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、９月末日時点の数値であります。分譲マンションの完成在庫には、契約済未計上の物件が、前中間連結会計期間は50戸、当中間連結会計期間は62戸含まれており、宅地分譲等の完成在庫には、契約済未計上の物件が、前中間連結会計期間は13区画含まれております。

３．「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。

４．当社グループは、上記のほかオーストラリアにおいても宅地分譲を行っており、持分法による投資損益に計上しております。なお、前中間連結会計期間の計上戸数は18区画、完成在庫は225区画、当中間連結会計期間の計上戸数は43区画、完成在庫は131区画であります。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間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 重要な会計方針および見積り

当社グループの要約中間連結財務諸表は、IFRSに準拠して作成しております。この要約中間連結財務諸表の作成にあたって、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、主に連結範囲の決定における投資先を支配しているか否かの判断、棚卸資産の正味実現可能価額および投資不動産の減損に関する見積りであり、継続して合理的に評価しております。

なお、見積りおよび判断・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

a．連結財政状態計算書の状況　（単位：百万円）

	前連結会計年度	当中間連結会計期間	増減
資産合計の部	1,024,438	1,098,727	74,289
負債合計の部	736,758	811,676	74,918
資本合計の部	287,680	287,051	△629
（再掲）非支配持分	43,877	44,251	374

（資産合計の状況）

当中間連結会計期間末の資産合計は1,098,727百万円となり、前連結会計年度末比では74,289百万円増加いたしました。

流動資産については、107,344百万円となり、前連結会計年度末比では19,734百万円減少いたしました。これは、主に現金及び現金同等物が11,334百万円、棚卸資産が6,678百万円それぞれ減少したことによるものであります。

非流動資産は991,383百万円となり、前連結会計年度末比では94,023百万円増加いたしました。これは、主にIFRS第16号「リース」の適用および新規投資等により有形固定資産および使用権資産が9,573百万円、投資不動産が83,754百万円それぞれ増加したことによるものであります。

（負債合計の状況）

当中間連結会計期間末の負債合計は811,676百万円となり、前連結会計年度末比では74,918百万円増加いたしました。これは、主にIFRS第16号「リース」の適用等により非流動負債のリース負債が59,905百万円増加したことによるものであります。

なお、有利子負債は568,209百万円となり、前連結会計年度末比で23,694百万円増加しております。

（資本合計の状況）

当中間連結会計期間末の資本合計は287,051百万円となり、前連結会計年度末比では629百万円減少いたしました。これは、主に配当金の支払いにより親会社の所有者に帰属する持分が1,003百万円減少したことによるものであります。

b．連結キャッシュ・フローの状況　（単位：百万円）

	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,380	43,553	23,173
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,662	△45,094	△42,431
財務活動によるキャッシュ・フロー	△22,007	△9,282	12,725
現金及び現金同等物に係る換算差額	75	△512	△587
現金及び現金同等物の増減額	△4,289	△10,822	△6,532
現金及び現金同等物の中間期末残高	15,973	17,787	1,814

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物は、前中間連結会計期間末に比べ1,814百万円増加し、17,787百万円となりました。

当中間連結会計期間末における各キャッシュ・フローの状況につきましては、「３経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1)経営成績等の状況の概要 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、㈱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。

（2019年９月30日現在）

	㈱格付投資情報センター
コマーシャル・ペーパー	ａ－１
社債	Ａ＋

③ 経営成績の分析

a．営業収益・営業利益

当中間連結会計期間における営業収益は74,303百万円となり、前中間連結会計期間比では2,381百万円増加いたしました。営業原価は44,010百万円となり、前中間連結会計期間比では99百万円増加いたしました。この結果、営業総利益は30,292百万円となり、前中間連結会計期間比では2,282百万円増加いたしました。

また、販売費及び一般管理費は9,847百万円となり、前中間連結会計期間比では1,164百万円増加いたしました。その他の営業収益は4,029百万円となり、前中間連結会計期間比では2,373百万円増加いたしました。その他の営業費用は519百万円となり、前中間連結会計期間比では348百万円減少いたしました。持分法による投資損益は83百万円となり、前中間連結会計期間比では359百万円増加いたしました。この結果、営業利益は24,037百万円となり、前中間連結会計期間比では4,199百万円増加いたしました。

セグメントごとの状況は、「３経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1)経営成績等の状況の概要」を参照願います。

b．金融損益

当中間連結会計期間における金融収益は175百万円となり、前中間連結会計期間比では10百万円減少いたしました。これは、主に受取配当金が10百万円減少したことによるものであります。

金融費用は2,250百万円となり、前中間連結会計期間比では676百万円増加いたしました。これは、主に支払利息が662百万円増加したことによるものであります。

以上の結果、当中間連結会計期間における税引前中間利益は21,962百万円となり、前中間連結会計期間比では3,513百万円増加いたしました。

c．法人所得税・親会社の所有者に帰属する中間利益

当中間連結会計期間における法人所得税は6,271百万円となり、前中間連結会計期間比では824百万円増加いたしました。これは、税引前中間利益が増加した影響等によるものであります。

非支配持分に帰属する中間利益は1,253百万円となり、前中間連結会計期間比では64百万円増加いたしました。

また、親会社の所有者に帰属する中間利益は14,438百万円となり、前中間連結会計期間比では2,625百万円増加いたしました。

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いては、「２事業等のリスク」を参照願います。

⑤ 資本の財源および資金の流動性についての分析

当中間連結会計期間においては、設備投資や出資、棚卸資産の取得等の資金需要に対して、金融機関からの借入等により資金調達を行いました。

資本の財源および資金の流動性についての分析につきましては、「３経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1)経営成績等の状況の概要 ②キャッシュ・フローの状況」ならびに「３経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (2)経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容 ②財政状態の分析」を参照願います。

４【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

５【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

第３【設備の状況】

１【主要な設備の状況】

当中間連結会計期間に、以下の設備が竣工いたしました。

名称 （所在地）	セグメントの名称	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	
アーバンネット内幸町ビル （東京都港区）	オフィス・商業事業	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上27階、地下２階	19,242	2,125	11,750	19,117	―	362	31,229	2019年６月

（注）共有また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。

当中間連結会計期間に、連結子会社であるNS Boston Ⅲ PO Owner LLCを通じ、以下の設備を取得いたしました。

名称 （所在地）	セグメントの名称	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	
10 Post Office Square （米国ボストン市）	オフィス・商業事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上14階、地下２階、ペントハウス１階	約42,000	約3,320	19,525	6,098	―	―	25,623	SOUTH TOWER：1924年 NORTH TOWER：1929年

（注）帳簿価額はNS Boston Holdings Ⅲ LLCの当中間連結会計期間末日レートでの円換算額を表示しております。

２【設備の新設、除却等の計画】

当中間連結会計期間において、前連結会計年度末において計画中であった重要な設備の新設、除却等について、重要な変更はありません。また、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

第４【提出会社の状況】

１【株式等の状況】

（１）【株式の総数等】

①【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

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数（株）（2019年９月30日）	提出日現在発行数（株）（2019年12月17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	非上場	単元制度は採用しておりません。
計	329,120,000	329,120,000	―	―

（注）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）によるものであります。

（２）【新株予約権等の状況】

①【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【その他の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）【発行済株式総数、資本金等の状況】

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）
2019年４月１日～2019年９月30日	―	329,120,000	―	48,760	―	34,109

（５）【大株主の状況】

2019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（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合（％）
NTTアーバンソリューションズ株式会社	東京都千代田区外神田四丁目14番１号	329,119,698	100.00
計	―	329,119,698	100.00

（注）前事業年度の有価証券報告書に大株主として記載されていた「NTT-SH株式会社」は、2019年４月１日付で「NTTアーバンソリューションズ準備株式会社」に商号を変更し、さらに2019年７月１日付で「NTTアーバンソリューションズ株式会社」に商号を変更いたしました。

（６）【議決権の状況】

①【発行済株式】

2019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）	普通株式 302	―	―
完全議決権株式（その他）	普通株式 329,119,698	329,119,698	―
単元未満株式	―	―	―
発行済株式総数	329,120,000	―	―
総株主の議決権	―	329,119,698	―

②【自己株式等】

2019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（％）
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	東京都千代田区外神田四丁目14番１号	302	―	302	0.00
計	―	302	―	302	0.00

２【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当半期報告書の提出日までの役員の異動は、次のとおりであります。

役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
取締役　都市建築デザイン部長 都市建築デザイン部 デザイン戦略室長 安全統括部長	取締役　都市建築デザイン部長 都市建築デザイン部 デザイン戦略室長	坂上　智之	2019年７月１日

第５【経理の状況】

１．要約中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

(1) 当社の要約中間連結財務諸表は、「中間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11年大蔵省令第24号）第87条の規定により、国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠して作成しております。

(2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38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、中間連結会計期間（2019年４月１日から2019年９月30日まで）の要約中間連結財務諸表及び中間会計期間（2019年４月１日から2019年９月30日まで）の中間財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による中間監査を受けております。

1【要約中間連結財務諸表等】

（1）【要約中間連結財務諸表】

①【要約中間連結財政状態計算書】

（単位：百万円）

	注記	前連結会計年度 (2019年３月31日)	当中間連結会計期間 (2019年９月30日)
（資産の部）			
流動資産			
現金及び現金同等物		29,122	17,787
営業債権及びその他の債権		22,143	25,674
その他の金融資産	13	279	141
棚卸資産		66,998	60,319
その他の流動資産		7,133	3,420
（小計）		125,677	107,344
売却目的で保有する資産	8	1,400	―
流動資産合計		127,078	107,344
非流動資産			
有形固定資産		30,591	36,179
使用権資産		―	3,985
のれん及び無形資産		2,052	1,747
投資不動産	7	814,033	897,787
持分法で会計処理されている投資		12,680	12,795
その他の金融資産	13	34,260	35,497
繰延税金資産		694	618
その他の非流動資産		3,047	2,771
非流動資産合計		897,360	991,383
資産合計		1,024,438	1,098,727

（単位：百万円）

	注記	前連結会計年度 (2019年３月31日)	当中間連結会計期間 (2019年９月30日)
（負債及び資本の部）			
流動負債			
短期借入債務	13	61,899	77,563
営業債務及びその他の債務		26,197	17,411
リース負債		―	3,665
その他の金融負債	13	1,686	18,943
未払法人所得税		274	1,368
引当金		322	―
その他の流動負債		22,373	17,437
（小計）		112,755	136,390
売却目的で保有する資産に直接関連する負債	8	647	―
流動負債合計		113,402	136,390
非流動負債			
長期借入債務	13	482,615	472,646
リース負債		―	59,905
その他の金融負債	13	83,276	83,695
確定給付負債		8,227	8,613
引当金		4,770	3,013
繰延税金負債		43,831	46,531
その他の非流動負債		633	881
非流動負債合計		623,355	675,286
負債合計		736,758	811,676
資本			
親会社の所有者に帰属する持分			
資本金	9	48,760	48,760
資本剰余金	9	31,443	31,326
利益剰余金		162,016	163,590
自己株式	9	△0	△0
その他の資本の構成要素	9	1,583	△876
親会社の所有者に帰属する持分合計		243,803	242,799
非支配持分		43,877	44,251
資本合計		287,680	287,051
負債及び資本合計		1,024,438	1,098,727

②【要約中間連結損益計算書】

（単位：百万円）

	注記	前中間連結会計期間 (2018年４月１日から 2018年９月30日まで)	当中間連結会計期間 (2019年４月１日から 2019年９月30日まで)
営業収益	11	71,921	74,303
営業原価		43,911	44,010
営業総利益		28,010	30,292
販売費及び一般管理費		8,682	9,847
その他の営業収益	12	1,655	4,029
その他の営業費用	12	868	519
持分法による投資損益（△は損失）		△276	83
営業利益		19,837	24,037
金融収益		185	175
金融費用		1,574	2,250
税引前中間利益		18,449	21,962
法人所得税		5,447	6,271
中間利益		13,002	15,691
中間利益の帰属			
親会社の所有者		11,813	14,438
非支配持分		1,188	1,253
中間利益		13,002	15,691
親会社の所有者に帰属する１株当たり中間利益			
基本的１株当たり中間利益（円）		35.89	43.87

③【要約中間連結包括利益計算書】

（単位：百万円）

	注記	前中間連結会計期間 (2018年４月１日から 2018年９月30日まで)	当中間連結会計期間 (2019年４月１日から 2019年９月30日まで)
中間利益		13,002	15,691
その他の包括利益（税引後）			
純損益に振り替えられることのない項目			
その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産の公正価値変動額	9	184	561
純損益に振り替えられる可能性のある項目			
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動額	9	147	49
在外営業活動体の為替換算差額	9	1,172	△3,070
その他の包括利益（税引後）合計		1,505	△2,460
中間包括利益合計		14,507	13,231
中間包括利益合計の帰属			
親会社の所有者		13,318	11,978
非支配持分		1,188	1,253
合計		14,507	13,231

④【要約中間連結持分変動計算書】

前中間連結会計期間（2018年４月１日から2018年９月30日まで）

（単位：百万円）

	注記	親会社の所有者に帰属する持分						非支配持分	資本合計
		資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	その他の資本の構成要素	合計		
2018年３月31日		48,760	31,443	146,700	△0	1,732	228,636	43,783	272,419
IFRS第９号「金融商品」適用による累積的影響額		－	－	5,093	－	△1,029	4,063	－	4,063
2018年４月１日		48,760	31,443	151,793	△0	702	232,699	43,783	276,482
中間包括利益									
中間利益				11,813			11,813	1,188	13,002
その他の包括利益						1,505	1,505		1,505
中間包括利益合計		－	－	11,813	－	1,505	13,318	1,188	14,507
所有者との取引額等									
剰余金の配当	10			△3,291			△3,291		△3,291
自己株式の取得					△0		△0		△0
利益剰余金への振替									－
その他								△969	△969
所有者との取引額等合計		－	－	△3,291	△0	－	△3,291	△969	△4,260
2018年９月30日		48,760	31,443	160,315	△0	2,207	242,726	44,002	286,729

当中間連結会計期間（2019年４月１日から2019年９月30日まで）

（単位：百万円）

	注記	親会社の所有者に帰属する持分						非支配持分	資本合計
		資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	その他の資本の構成要素	合計		
2019年４月１日		48,760	31,443	162,016	△0	1,583	243,803	43,877	287,680
中間包括利益									
中間利益				14,438			14,438	1,253	15,691
その他の包括利益						△2,460	△2,460		△2,460
中間包括利益合計		－	－	14,438	－	△2,460	11,978	1,253	13,231
所有者との取引額等									
剰余金の配当	10			△12,863			△12,863		△12,863
利益剰余金への振替									－
支配継続子会社に対する持分変動			△117				△117		△117
その他								△878	△878
所有者との取引額等合計		－	△117	△12,863	－	－	△12,981	△878	△13,860
2019年９月30日		48,760	31,326	163,590	△0	△876	242,799	44,251	287,051

⑤【要約中間連結キャッシュ・フロー計算書】

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 (2018年４月１日から 2018年９月30日まで)	当中間連結会計期間 (2019年４月１日から 2019年９月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間利益	18,449	21,962
減価償却費及び償却費	8,729	11,402
金融収益及び金融費用	1,388	2,075
持分法による投資損益（△は益）	276	△83
営業債権及びその他の債権の増減（△は増加額）	4,715	△673
棚卸資産の増減（△は増加額）	△1,575	6,608
営業債務及びその他の債務の増減（△は減少額）	△1,022	△6,606
その他	△5,214	11,350
小計	25,746	46,036
利息及び配当金の受取額	194	187
利息の支払額	△1,575	△2,173
法人所得税の支払額又は還付額（△は支払）	△3,985	△497
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,380	43,553
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資不動産及び有形固定資産の取得による支出	△14,300	△48,734
投資不動産及び有形固定資産の売却による収入	13,551	5,279
その他の金融資産の取得による支出	△1,814	△1,470
その他の金融資産の売却または償還による収入	207	14
その他	△307	△182
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,662	△45,094
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入債務の収支（△は支出）	148	25,223
長期借入債務の増加による収入	49,000	13,141
長期借入債務の返済による支出	△66,847	△31,600
リース負債の返済による支出	－	△1,795
自己株式の取得による支出	△0	－
配当金の支払額	△3,291	△12,864
非支配持分への配当金の支払額	△999	△1,074
その他	△17	△312
財務活動によるキャッシュ・フロー	△22,007	△9,282
現金及び現金同等物の増減額（△は減少額）	△4,289	△10,822
現金及び現金同等物の期首残高	20,187	29,122
現金及び現金同等物に係る換算差額	75	△512
現金及び現金同等物の中間期末残高	15,973	17,787

【要約中間連結財務諸表注記】

１．報告企業

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（以下「当社」）は、日本国に所在する株式会社です。当社の登記されている本社の住所は、東京都千代田外神田四丁目14番１号です。本要約中間連結財務諸表は当社および子会社（以下「当社グループ」）より構成されております。

当社グループは、NTTアーバンソリューションズ株式会社を親会社、日本電信電話株式会社（NTT）を最終的な親会社とするNTTグループに属しており、NTTグループ唯一の総合不動産デベロッパーとして、「オフィス・商業事業」と「住宅事業」の２つを主な事業として営んでおります。

２．作成の基礎

(1) IFRSに準拠している旨

当社グループの要約中間連結財務諸表は、「中間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11年大蔵省令第24号）第１条の２に掲げる「指定国際会計基準特定会社」の要件を満たすことから、同規則第87条の規定により、IAS第34号「期中財務報告」に準拠して作成しております。要約中間連結財務諸表は、2019年12月16日において取締役会の承認がなされております。

要約中間連結財務諸表は、連結会計年度の連結財務諸表で要求される全ての情報が含まれていないため、前連結会計年度の連結財務諸表と併せて利用されるべきものです。

(2) 測定の基礎

要約中間連結財務諸表は、公正価値で測定している金融商品、確定給付制度に関連して認識する負債（確定給付負債）などを除き、取得原価を基礎として作成しております。

(3) 機能通貨及び表示通貨

要約中間連結財務諸表の表示通貨は、当社が事業活動を行う主要な経済環境における通貨（機能通貨）である日本円であり、百万円未満を切り捨てして表示しております。

３．重要な会計方針

当社グループの要約中間連結財務諸表において適用する重要な会計方針は、以下を除いて、前連結会計年度の連結財務諸表において適用した会計方針と同一です。

リース

当連結会計年度より、IFRS第16号「リース」（以下、IFRS第16号）を適用しております。

①借手としてのリースの会計処理

従来、借手としてのリース取引はIAS第17号「リース」に基づき、資産の所有に伴うリスクと経済価値のほとんどすべてを借手に移転する場合、ファイナンス・リース取引に分類し、他のリース取引はオペレーティング・リース取引に分類しておりました。

IFRS第16号の適用により、契約の締結時に当該契約がリースである又はリースを含んでいると判定した場合には、リースをファイナンス・リースとオペレーティング・リースに区分せず、リース期間が12ヶ月以内のリース及び原資産が少額であるリース以外の全てのリースについて、要約中間連結財政状態計算書上、リースの開始日にリース負債と使用権資産を認識します。なお、無形資産のリースについては、IFRS第16号を適用しておりません。

(a)リース負債

リース負債は、開始日時点で支払われていないリース料を当社グループの追加借入利子率※を用いて割り引いた現在価値で当初測定しております。リース料支払は、実効金利法に基づき算定したリース負債にかかる金利の支払及びリース負債の返済として会計処理しており、要約中間連結損益計算書においては、金利の支払を金融費用として表示し、要約中間連結キャッシュ・フロー計算書においては、金利の支払を営業活動によるキャッシュ・フローとして、リース負債の返済を財務活動によるキャッシュ・フローとしてそれぞれ分類しております。

※リースの計算利子率が容易に算定できないため、当社グループの追加借入利子率を割引率として用いております。

(b)使用権資産

使用権資産は、リース負債の当初測定額に当初直接コスト、前払リース料等を調整した取得原価で当初測定しております。当初認識後、使用権資産は、開始日から耐用年数又はリース期間にわたって定額法により減価償却します。さらに、使用権資産は、該当がある場合には、減損損失によって減額され、また特定のリース負債の再測定に際しても調整されます。

なお、使用権資産のうち、投資不動産の定義を満たすものは、要約中間連結財政状態計算書上、投資不動産として表示しております。

②貸手としてのリースの会計処理

貸手となるリースについては、以下のサブリース取引を除き、IFRS第16号の適用による調整は必要ありません。

当社グループが中間の貸手であるサブリース取引については、リース対象である原資産ではなく、当社グループが借手となるヘッドリース取引から生じる使用権資産を参照してこれらを再分類した結果、一部の取引について、オペレーティング・リースからファイナンス・リースに変更しております。その結果、要約中間連結財政状態計算書上、使用権資産の認識を中止し、営業債権及びその他の債権（リース債権）を認識しております。

③経過措置

IFRS第16号の適用にあたっては、経過措置として認められている、比較情報の修正再表示は行わず、本基準の適用による累積的影響を適用開始日の利益剰余金期首残高として認識する方法（修正遡及アプローチ）を採用しております。

④会計方針の変更による影響

IFRS第16号の適用により、当連結会計年度の期首において、従来オペレーティング・リースに分類していたリースを新たに使用権資産、営業債権及びその他の債権（リース債権）、投資不動産、リース負債として認識した金額は、それぞれ4,431百万円、2,955百万円、54,602百万円、63,873百万円です。なお、当連結会計年度における利益剰余金期首残高への影響はありません。

これに伴い、当中間連結会計期間において、新たに1,586百万円の減価償却費を認識する一方、従来、営業原価又は販売費及び一般管理費として計上していたオペレーティング・リースに係るリース料を認識しないことから、当中間連結会計期間における中間利益に与える影響は軽微であります。

また、リース負債の返済を財務活動によるキャッシュ・フローとして分類した影響として、当中間連結会計期間において、営業活動によるキャッシュ・フローが1,774百万円増加し、財務活動によるキャッシュ・フローは1,774百万円減少しております。

４．重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断

IFRSに準拠した要約中間連結財務諸表の作成において、経営者は、会計方針の適用ならびに資産、負債、収益および費用の報告額に影響を及ぼす判断、見積りおよび仮定の設定を行っております。これらの見積りおよび仮定は、過去の経験および利用可能な情報を収集し、決算日において合理的であると考えられる様々な要因を勘案した経営者の最善の判断に基づいております。しかし、その性質上、将来において、これらの見積りおよび仮定とは異なる結果となる可能性があります。

見積りおよびその基礎となる仮定は継続して見直されます。会計上の見積りの見直しによる影響は、その見積りを見直した連結会計期間と将来の連結会計期間において認識しております。

当社グループの要約中間連結財務諸表で認識した金額に重要な影響を与える判断、見積りおよび仮定は以下を除いて、前連結会計年度に係る連結財務諸表と同様であります。

使用権資産の耐用年数および減損に関する見積り

詳細は「注記３．重要な会計方針」に記載しております。

５．未適用の新基準

本要約中間連結財務諸表の承認日までに新設または改訂が行われた基準書および解釈指針のうち、当社グループが早期適用していないもので、適用により当社グループに重要な影響を及ぼす可能性がある事項はありません。

６．セグメント情報

(1) 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。なお、報告にあたって事業セグメントの集約は行っておりません。

当社グループは、「オフィス・商業事業」及び「住宅事業」の２つを報告セグメントとしております。各報告セグメントの事業の概要は以下のとおりです。

「オフィス・商業事業」セグメントは、主に開発・保有するオフィスビル・商業施設等の不動産賃貸事業を行っております。

「住宅事業」セグメントは、マンション分譲事業を中心とした住宅等の分譲事業や住宅賃貸事業を行っております。

また、その他には、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。これらはいずれも、前中間連結会計期間及び当中間連結会計期間において、報告セグメントの定量的な基準値を満たしておりません。

(2) 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失に関する情報

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、注記「３．重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場の実勢価格に基づいております。

前中間連結会計期間（2018年４月１日から2018年９月30日まで）

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他	合計	調整額	要約中間連結財務諸表計上額
	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	45,572	17,396	62,969	8,952	71,921	―	71,921
セグメント間の内部営業収益又は振替高	628	3	632	2,251	2,883	△2,883	―
計	46,201	17,400	63,601	11,203	74,804	△2,883	71,921
セグメント利益	20,712	1,037	21,750	1,272	23,022	△3,184	19,837
金融収益	―	―	―	―	―	―	185
金融費用	―	―	―	―	―	―	△1,574
税引前中間利益	―	―	―	―	―	―	18,449

（注）セグメント利益の調整額△3,184百万円には、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△3,167百万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。

当中間連結会計期間（2019年４月１日から2019年９月30日まで）

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他	合計	調整額	要約中間連結財務諸表計上額
	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	47,250	18,116	65,367	8,935	74,303	―	74,303
セグメント間の内部営業収益又は振替高	691	8	699	2,503	3,203	△3,203	―
計	47,942	18,124	66,067	11,439	77,507	△3,203	74,303
セグメント利益	25,309	1,929	27,238	998	28,237	△4,199	24,037
金融収益	―	―	―	―	―	―	175
金融費用	―	―	―	―	―	―	△2,250
税引前中間利益	―	―	―	―	―	―	21,962

（注）セグメント利益の調整額△4,199百万円には、セグメント間取引消去△126百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,073百万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。

７．投資不動産

前連結会計年度及び当中間連結会計期間における投資不動産の内訳は以下のとおりであります。

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当中間連結会計期間 （2019年９月30日）
土地	469,639	477,788
建物等	704,971	736,979
建設仮勘定	15,400	12,834
使用権資産	－	55,782
小計	1,190,011	1,283,384
減価償却累計額及び減損損失累計額	△375,978	△385,597
投資不動産合計	814,033	897,787

８．売却目的で保有する資産

売却目的で保有する資産及び直接関連する負債の内訳は以下のとおりであります。

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2019年３月31日）	当中間連結会計期間 （2019年９月30日）
売却目的で保有する資産		
投資不動産	1,394	－
その他の流動資産	5	－
合計	1,400	－
売却目的で保有する資産に直接関連する負債		
その他の金融負債	362	－
その他の流動負債	284	－
合計	647	－

前連結会計年度において、投資不動産に関連する資産及び負債の売却を決定し、売却目的で保有する資産及び売却目的で保有する資産に直接関連する負債として分類しております。これらの資産は当中間連結会計期間に売却が完了しております。

９．払込資本及びその他の資本項目

(1) 授権株式数及び発行済株式総数

前連結会計年度及び当中間連結会計期間の授権株式数、発行済株式総数及び自己株式数の推移は以下のとおりであります。

（単位：株）

	授権株式数 （無額面普通株式）	発行済株式総数 （無額面普通株式）	自己株式数 （無額面普通株式）
2018年４月１日	1,050,000,000	329,120,000	77
取締役会決議に基づく自己株式の取得	―	―	―
単元未満株式買取請求による自己株式の取得	―	―	225
単元未満株式買増請求による自己株式の処分	―	―	―
2019年３月31日	1,050,000,000	329,120,000	302
取締役会決議に基づく自己株式の取得	―	―	―
2019年９月30日	1,050,000,000	329,120,000	302

(2) その他の資本の構成要素の内容

前中間連結会計期間及び当中間連結会計期間におけるその他の資本の構成要素の内訳（税効果後）及び増減は、以下のとおりです。

前中間連結会計期間（2018年４月１日から2018年９月30日まで）

（単位：百万円）

	その他の資本の構成要素				
	その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産	キャッシュ・フロー・ヘッジ	確定給付制度の再測定	在外営業活動体の為替換算差額	合計
2018年３月31日	1,881	25	―	△174	1,732
IFRS第９号「金融商品」適用による累積的影響額	108	△1,138	―	―	△1,029
2018年４月１日	1,990	△1,113	―	△174	702
その他の包括利益	184	147	―	1,172	1,505
利益剰余金への振替額	―	―	―	―	―
2018年９月30日	2,175	△965	―	998	2,207

当中間連結会計期間（2019年４月１日から2019年９月30日まで）

（単位：百万円）

	その他の資本の構成要素				
	その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産	キャッシュ・フロー・ヘッジ	確定給付制度の再測定	在外営業活動体の為替換算差額	合計
2019年４月１日	2,577	△1,076	―	82	1,583
その他の包括利益	561	49	―	△3,070	△2,460
利益剰余金への振替額	―	―	―	―	―
2019年９月30日	3,138	△1,027	―	△2,988	△876

10. 配当金

配当に関する事項

前中間連結会計期間及び当中間連結会計期間における配当金支払額

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
2018年６月21日 定時株主総会	普通株式	3,291	10	2018年３月31日	2018年６月22日
2019年６月21日 定時株主総会	普通株式	12,863	39	2019年３月31日	2019年６月24日

11. 営業収益

収益の分解

分解した収益とセグメント収益の関連

前中間連結会計期間（2018年４月１日から2018年９月30日まで）

（単位：百万円）

	財又はサービス	報告セグメント			その他	合計
		オフィス・商業事業	住宅事業	計		
オフィス・商業事業	オフィス・商業賃貸	43,179	－	43,179	－	43,179
	収益不動産売却	－	－	－	－	－
	その他	2,393	－	2,393	－	2,393
住宅事業	住宅分譲	－	16,272	16,272	－	16,272
	住宅賃貸	－	1,124	1,124	－	1,124
	その他	－	－	－	－	－
その他		－	－	－	8,952	8,952
合計		45,572	17,396	62,969	8,952	71,921

（注）グループ会社間の内部取引控除後の金額を表示しております。

当中間連結会計期間（2019年４月１日から2019年９月30日まで）

（単位：百万円）

	財又はサービス	報告セグメント			その他	合計
		オフィス・商業事業	住宅事業	計		
オフィス・商業事業	オフィス・商業賃貸	45,968	－	45,968	－	45,968
	収益不動産売却	－	－	－	－	－
	その他	1,281	－	1,281	－	1,281
住宅事業	住宅分譲	－	16,842	16,842	－	16,842
	住宅賃貸	－	1,274	1,274	－	1,274
	その他	－	－	－	－	－
その他		－	－	－	8,935	8,935
合計		47,250	18,116	65,367	8,935	74,303

（注）グループ会社間の内部取引控除後の金額を表示しております。

当社グループの事業は「オフィス・商業事業セグメント」及び「住宅事業セグメント」の２つを報告セグメントとしております。

「オフィス・商業事業セグメント」は、主に開発・保有するオフィスビル・商業施設等の不動産賃貸事業を行っております。

「住宅事業セグメント」は、マンション分譲事業を中心とした住宅等の分譲事業及び賃貸住宅等の不動産賃貸事業を行っております。

オフィス・商業賃貸サービスは、主に開発保有するオフィスビルや商業施設、ホテル等の不動産のリースを行うサービスを行っております。これらの内、不動産のリース収益についてはIFRS第16号に従い会計処理しており、リース期間にわたって定額法で収益を認識しております。また、これらの契約に付随するサービスについてはIFRS第15号「顧客との契約から生じる収益」（以下、IFRS第15号）に従い会計処理しており、一定期間にわたり収益を認識しております。

収益不動産売却サービスは、主に開発したオフィスビル等の物件売却を行うサービスであり、IFRS第15号に従って顧客との契約で定められた引渡しの条件が充足された時点で収益を認識しております。

住宅分譲サービスは、主に開発したマンションや宅地等の分譲を行うサービスであり、IFRS第15号に従って顧客との契約で定められた引渡しの条件が充足された時点で収益を認識しております。

住宅賃貸サービスは、主に賃貸住宅事業やサービス付き高齢者向け住宅事業等を行っております。これらの内、不動産のリース収益についてはIFRS第16号に従い会計処理しており、リース期間にわたって定額法で収益を認識しております。また、これらの契約に付随するサービスについてはIFRS第15号に従い会計処理しており、一定期間にわたり収益を認識しております。

その他のサービスは、主に建築物等の設計、施工及び工事監理、付帯設備の運営等のサービスです。

12. その他の営業収益及び費用

その他の営業収益及び費用の内訳は、以下のとおりです。

① その他の営業収益

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （2018年４月１日から 2018年９月30日まで）	当中間連結会計期間 （2019年４月１日から 2019年９月30日まで）
投資不動産売却益	1,403	3,878
その他	252	150
合計	1,655	4,029

② その他の営業費用

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （2018年４月１日から 2018年９月30日まで）	当中間連結会計期間 （2019年４月１日から 2019年９月30日まで）
投資不動産除却損	836	202
その他	31	316
合計	868	519

13. 金融商品の公正価値

(1) 公正価値測定されない金融商品

公正価値測定されない金融商品の帳簿価額及び公正価値は以下のとおりであります。下表においては、概ね公正価値に相当する金額で記帳されている現金及び現金同等物、営業債権及びその他の債権、短期借入債務、営業債務及びその他の債務等は除外しております。

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2019年３月31日）		当中間連結会計期間 （2019年９月30日）	
	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値
長期借入債務	531,530	539,553	512,817	524,757

（注１） 長期借入債務には１年以内返済又は償還予定の残高を含めております。

（注２） 長期借入債務の公正価値は、帳簿価額と公正価値がほぼ同額であるとみなされる変動金利付債務を除き、当社グループにおける同種の負債の新規借入利回りを使用した割引率で将来キャッシュ・フローを割り引く方法により測定されております。

(2) 公正価値のヒエラルキー

金融商品の公正価値は、市場価格等の市場の情報や、マーケット・アプローチ、インカム・アプローチ、コスト・アプローチ等の算出手順に基づき、決定されております。公正価値の測定に使用されるインプットは、以下の３つのレベルがあります。

レベル１：企業が測定日現在でアクセスできる同一の資産又は負債に関する活発な市場における（無調整の）相場価格
レベル２：資産又は負債について直接又は間接に観察可能なインプットのうち、レベル１に含まれる相場価格以外のもの
レベル３：資産又は負債についての観察可能でないインプット

なお、公正価値ヒエラルキーのレベル間の振替は、振替を生じさせた事象又は状況の変化が生じた日に認識しております。

経常的に公正価値で測定される金融資産および金融負債に係る、前連結会計年度および当中間連結会計期間における、公正価値のレベル別内訳は以下のとおりです。

前連結会計年度（2019年３月31日）

（単位：百万円）

区分	公正価値			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
その他の金融資産（流動）				
ヘッジ手段として指定された金融資産（デリバティブ）	―	21	―	21
その他の金融資産（非流動）				
FVTPL（出資金）	―	124	17,118	17,242
FVTOCI（株式）	2,248	―	1,092	3,340
FVTOCI（投資証券）	6,072	―	―	6,072
金融資産合計	8,321	146	18,210	26,677
その他の金融負債（非流動）				
ヘッジ手段として指定された金融負債（デリバティブ）	―	1,574	―	1,574
金融負債合計	―	1,574	―	1,574

（注）１　前連結会計年度において、重要なレベル間の振替はありません。
（注）２　前連結会計年度において、レベル３に分類された金融商品について、重要な変動は生じていなかったことから、レベル３の調整表は開示しておりません。

当中間連結会計期間（2019年９月30日）

（単位：百万円）

区分	公正価値			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
その他の金融資産（流動）				
ヘッジ手段として指定された金融資産（デリバティブ）	―	6	―	6
その他の金融資産（非流動）				
FVTPL（出資金）	―	124	17,160	17,284
FVTOCI（株式）	2,230	―	1,446	3,677
FVTOCI（投資証券）	6,899	―	―	6,899
金融資産合計	9,129	130	18,606	27,867
その他の金融負債（非流動）				
ヘッジ手段として指定された金融負債（デリバティブ）	―	1,487	―	1,487
金融負債合計	―	1,487	―	1,487

（注）１　当中間連結会計期間において、重要なレベル間の振替はありません。
（注）２　当中間連結会計期間において、レベル３に分類された金融商品について、重要な変動は生じていなかったことから、レベル３の調整表は開示しておりません。

金融商品に関する公正価値の測定方法は前連結会計年度と変更ありません。

14. 後発事象

該当事項はありません。

（２）【その他】

該当事項はありません。

2【中間財務諸表等】

（1）【中間財務諸表】

①【中間貸借対照表】

（単位：百万円）

	前事業年度 (2019年３月31日)	当中間会計期間 (2019年９月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	64	28
営業未収入金	6,080	7,763
販売用不動産	30,611	20,650
仕掛販売用不動産	44,287	42,985
未成工事支出金	11	15
原材料及び貯蔵品	60	23
前払費用	898	2,483
リース投資資産	1,735	1,651
預け金	9,360	―
その他	6,656	5,106
流動資産合計	99,767	80,708
固定資産		
有形固定資産		
建物	224,507	235,149
構築物	3,829	4,317
機械及び装置	1,136	1,144
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	3,101	3,103
土地	320,820	323,000
リース資産	34	126
建設仮勘定	18,090	15,581
有形固定資産合計	571,520	582,423
無形固定資産		
借地権	20,086	20,081
ソフトウエア	1,525	1,245
ソフトウエア仮勘定	15	8
その他	105	100
無形固定資産合計	21,732	21,436
投資その他の資産		
投資有価証券	17,035	17,599
関係会社株式	41,067	55,397
その他の関係会社有価証券	81,590	80,972
出資金	0	0
長期前払費用	13,645	13,610
前払年金費用	136	398
差入敷金保証金	12,987	12,978
その他	2,838	2,822
貸倒引当金	△802	△802
投資その他の資産合計	168,499	182,976
固定資産合計	761,752	786,836
資産合計	861,519	867,544

（単位：百万円）

	前事業年度 (2019年３月31日)	当中間会計期間 (2019年９月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,936	2,133
短期借入金	―	25,605
リース債務	15	23
1年内返済予定の長期借入金	26,700	23,700
1年内償還予定の社債	19,999	9,999
未払金	8,199	5,930
未払費用	1,092	1,084
未払法人税等	83	1,231
前受金	8,414	8,273
預り金	11,790	28,325
その他	1,092	390
流動負債合計	81,325	106,696
固定負債		
社債	69,991	59,992
長期借入金	407,500	398,900
リース債務	23	106
受入敷金保証金	78,588	79,094
繰延税金負債	13,061	13,793
転貸事業損失引当金	2,085	1,937
退職給付引当金	6,114	6,790
資産除去債務	2,415	2,439
その他	167	183
固定負債合計	579,947	563,238
負債合計	661,272	669,935
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	111,439	108,239
任意積立金	47,250	47,250
繰越利益剰余金	64,188	60,988
利益剰余金合計	114,876	111,676
自己株式	△0	△0
株主資本合計	197,745	194,546
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,501	3,062
評価・換算差額等合計	2,501	3,062
純資産合計	200,247	197,608
負債純資産合計	861,519	867,544

②【中間損益計算書】

（単位：百万円）

	前中間会計期間 (自　2018年４月１日 至　2018年９月30日)	当中間会計期間 (自　2019年４月１日 至　2019年９月30日)
営業収益		
オフィス・商業事業収益	39,995	50,757
住宅事業収益	17,406	18,125
その他の事業収益	1,230	390
営業収益合計	58,632	69,273
営業原価		
オフィス・商業事業原価	※1 22,906	※1 30,242
住宅事業原価	※1 13,480	※1 13,965
その他の事業原価	836	273
営業原価合計	37,223	44,481
営業総利益	21,409	24,792
販売費及び一般管理費	※1 8,695	※1 10,011
営業利益	12,713	14,780
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	560	1,007
受取分担金	200	120
その他	28	145
営業外収益合計	790	1,273
営業外費用		
支払利息	1,273	1,389
社債利息	430	425
その他	※1 24	※1 450
営業外費用合計	1,728	2,265
経常利益	11,775	13,788
特別損失		
固定資産除却損	307	193
減損損失	27	―
特別損失合計	335	193
税引前中間純利益	11,440	13,595
法人税等	※2 3,441	※2 3,930
中間純利益	7,998	9,664

③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自　2018年４月１日　至　2018年９月30日）

（単位：百万円）

	株主資本							評価・換算差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金					
				任意積立金	繰越利益剰余金				
当期首残高	48,760	34,109	3,437	47,006	53,162	△0	186,476	1,881	188,357
当中間期変動額									
剰余金の配当					△3,291		△3,291		△3,291
中間純利益					7,998		7,998		7,998
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）								184	184
当中間期変動額合計	－	－	－	－	4,707	－	4,707	184	4,892
当中間期末残高	48,760	34,109	3,437	47,006	57,870	△0	191,183	2,066	193,249

当中間会計期間（自　2019年４月１日　至　2019年９月30日）

（単位：百万円）

	株主資本							評価・換算差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金					
				任意積立金	繰越利益剰余金				
当期首残高	48,760	34,109	3,437	47,250	64,188	△0	197,745	2,501	200,247
当中間期変動額									
剰余金の配当					△12,863		△12,863		△12,863
中間純利益					9,664		9,664		9,664
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）								561	561
当中間期変動額合計	－	－	－	－	△3,199	－	△3,199	561	△2,638
当中間期末残高	48,760	34,109	3,437	47,250	60,988	△0	194,546	3,062	197,608

【注記事項】

（重要な会計方針）

１．有価証券の評価基準及び評価方法

(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います。

(2) その他有価証券

① 時価のあるもの

中間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）を採用しています。

② 時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しています。

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います。

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います。

３．たな卸資産の評価基準及び評価方法

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）を採用しています。

未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しています。

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います。

４．固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しています。

なお、主な耐用年数は次のとおりです。

建物	20～50年
構築物	15～50年
機械及び装置	５～17年
車両運搬具	２年
工具、器具及び備品	２～20年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しています。

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）で償却しています。

(3) 長期前払費用

定額法を採用しています。

(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います。

５．引当金の計上基準

(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います。

(2) 転貸事業損失引当金

転貸事業において、転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い物件について翌期以降の損失見込額を計上しております。

(3) 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、計上しています。

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっています。

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数（10年から13年）による定額法により費用処理しています。

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（８年から13年）による定額法により翌事業年度から費用処理しています。

６．収益及び費用の計上基準

(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います。

(2) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

① 当中間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

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

② その他の工事

工事完成基準

７．ヘッジ会計の方法

(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います。

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います。

(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

(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います。

(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います。

８．その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理の方法は、要約中間連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっています。

(2) 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います。

(3) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

（中間貸借対照表関係）

保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入に対し、債務保証を行っています。

	前事業年度 （2019年３月31日）	当中間会計期間 （2019年９月30日）
UD USA Inc.（借入債務）	7,547百万円 （68百万US$）	7,338百万円 （68百万US$）

（中間損益計算書関係）

※１　減価償却実施額

	前中間会計期間 （自　2018年４月１日 至　2018年９月30日）	当中間会計期間 （自　2019年４月１日 至　2019年９月30日）
有形固定資産	6,608百万円	7,452百万円
無形固定資産	329	325

※２　中間会計期間における税金費用については、法人税等調整額を法人税等に含めて表示しております。

（有価証券関係）

子会社株式及び関連会社株式（前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式40,281百万円、関連会社株式785百万円、当中間会計期間の中間貸借対照表計上額は子会社株式54,111百万円、関連会社株式1,285百万円）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、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】

該当事項はありません。

第６【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期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) 有価証券報告書およびその添付書類
事業年度（第34期）（自　2018年４月１日　至　2019年３月31日）2019年６月24日関東財務局長に提出

(2) 臨時報告書
2019年５月14日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第３号（提出会社の特定子会社の異動）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。

独立監査人の中間監査報告書

2019年12月16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	松本大明
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2019年４月１日から2020年３月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2019年４月１日から2019年９月30日まで）に係る要約中間連結財務諸表、すなわち、要約中間連結財政状態計算書、要約中間連結損益計算書、要約中間連結包括利益計算書、要約中間連結持分変動計算書、要約中間連結キャッシュ・フロー計算書及び要約中間連結財務諸表注記について中間監査を行った。

要約中間連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第87条の規定により国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠して要約中間連結財務諸表を作成し有用な情報を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要約中間連結財務諸表を作成し有用な情報を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中間監査に基づいて、独立の立場から要約中間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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に要約中間連結財務諸表には全体として要約中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、要約中間連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による要約中間連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、要約中間連結財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、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要約中間連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

中間監査意見

当監査法人は、上記の要約中間連結財務諸表が、国際会計基準第34号「期中財務報告」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2019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中間連結会計期間（2019年４月１日から2019年９月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

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．上記は中間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（半期報告書提出会社）が別途保管しております。
２．XBRLデータは中間監査の対象には含まれておりません。

独立監査人の中間監査報告書

2019年12月16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	松本大明
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2019年４月１日から2020年３月31日までの第35期事業年度の中間会計期間（2019年４月１日から2019年９月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

中間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中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間監査に基づいて、独立の立場から中間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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、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中間財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

中間監査意見

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間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の2019年９月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（2019年４月１日から2019年９月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

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．上記は中間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（半期報告書提出会社）が別途保管しております。
２．XBRLデータは中間監査の対象には含まれておりません。