



平成 19 年 3 月期 中間決算短信 (連結)

平成 18 年 11 月 1 日

上場会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
コード番号 8933

上場取引所 東
本社所在都道府県 東京都

(URL <http://www.ntttd.co.jp/>)

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 三田 清

問合せ先責任者 役職名 取締役財務部長 氏名 奥田 孝浩 TEL (03)6811-6424

決算取締役会開催日 平成 18 年 11 月 1 日

親会社等の名称 日本電信電話株式会社(コード番号:9432) 親会社等における当社の議決権所有比率 67.3%
米国会計基準採用の有無 無

1. 19 年 3 月中間期の連結業績 (平成 18 年 4 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 日)

(1) 連結経営成績

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 9 月中間期	55,733	(21.3)	11,467	(19.9)	10,610	(29.3)
17 年 9 月中間期	45,946	(1.0)	9,561	(10.4)	8,204	(18.3)
18 年 3 月期	110,833		21,716		18,346	

	中間(当期)純利益		1 株当たり中間 (当期)純利益	潜在株式調整後 1 株当たり 中間(当期)純利益
	百万円	%	円 銭	円 銭
18 年 9 月中間期	6,239	(59.6)	9,478 86	—
17 年 9 月中間期	3,909	(△4.4)	5,939 66	—
18 年 3 月期	11,401		17,201 07	—

(注)①持分法投資損益 18 年 9 月中間期 875 百万円 17 年 9 月中間期 82 百万円 18 年 3 月期 247 百万円

②期中平均株式数(連結) 18 年 9 月中間期 658,240 株 17 年 9 月中間期 658,240 株 18 年 3 月期 658,240 株

③会計処理の方法の変更 有

④営業収益、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
18 年 9 月中間期	542,812	120,064	22.1	182,402 54
17 年 9 月中間期	500,154	109,679	21.9	166,624 89
18 年 3 月期	543,792	115,696	21.3	175,765 71

(注)期末発行済株式数(連結) 18 年 9 月中間期 658,240 株 17 年 9 月中間期 658,240 株 18 年 3 月期 658,240 株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	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	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
18 年 9 月中間期	1,757	△19,976	8,561	9,847
17 年 9 月中間期	11,750	△18,608	6,339	9,685
18 年 3 月期	22,243	△45,157	32,214	19,503

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 7 社 持分法適用非連結子会社数 1 社 持分法適用関連会社数 6 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 1 社(除外) 1 社 持分法(新規) 1 社(除外) 1 社

2. 19 年 3 月期の連結業績予想 (平成 18 年 4 月 1 日～平成 19 年 3 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通 期	127,000	22,300	12,400

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 3,767 円 62 銭

(注 1) 1 株当たり予想当期純利益(通期)は、平成 19 年 1 月 1 日付の 1 株を 5 株とする株式の分割考慮後の数値です。株式分割実施前の発行済株式数により算出すると、18,838 円 11 銭になります。

(注 2) 当連結会計年度及び事業年度の業績見通しにつきましては、最近の業績等の動向を踏まえ、平成 18 年 5 月 11 日に発表した見通しを上記のとおり修正いたします。上記の予想につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいた分析・判断によるものであり、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。業績予想に関する事項は添付資料の 13 ページを参照してください。

1. 企業集団の状況

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7社及び関連会社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、親会社である日本電信電話㈱（以下、「NTT」という。）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す。

(1) 不動産賃貸事業

当社グループは、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。

イ. 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。

ロ. 商業施設

東京、大阪、広島、福岡等の大都市圏に保有する商業施設の賃貸事業を行っております。

ハ. 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。

(2) 分譲事業

当社は、マンション分譲事業を中心として住宅分譲事業を行っております。

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

(3) その他の事業

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

エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱は、首都圏エリアにおいては、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。

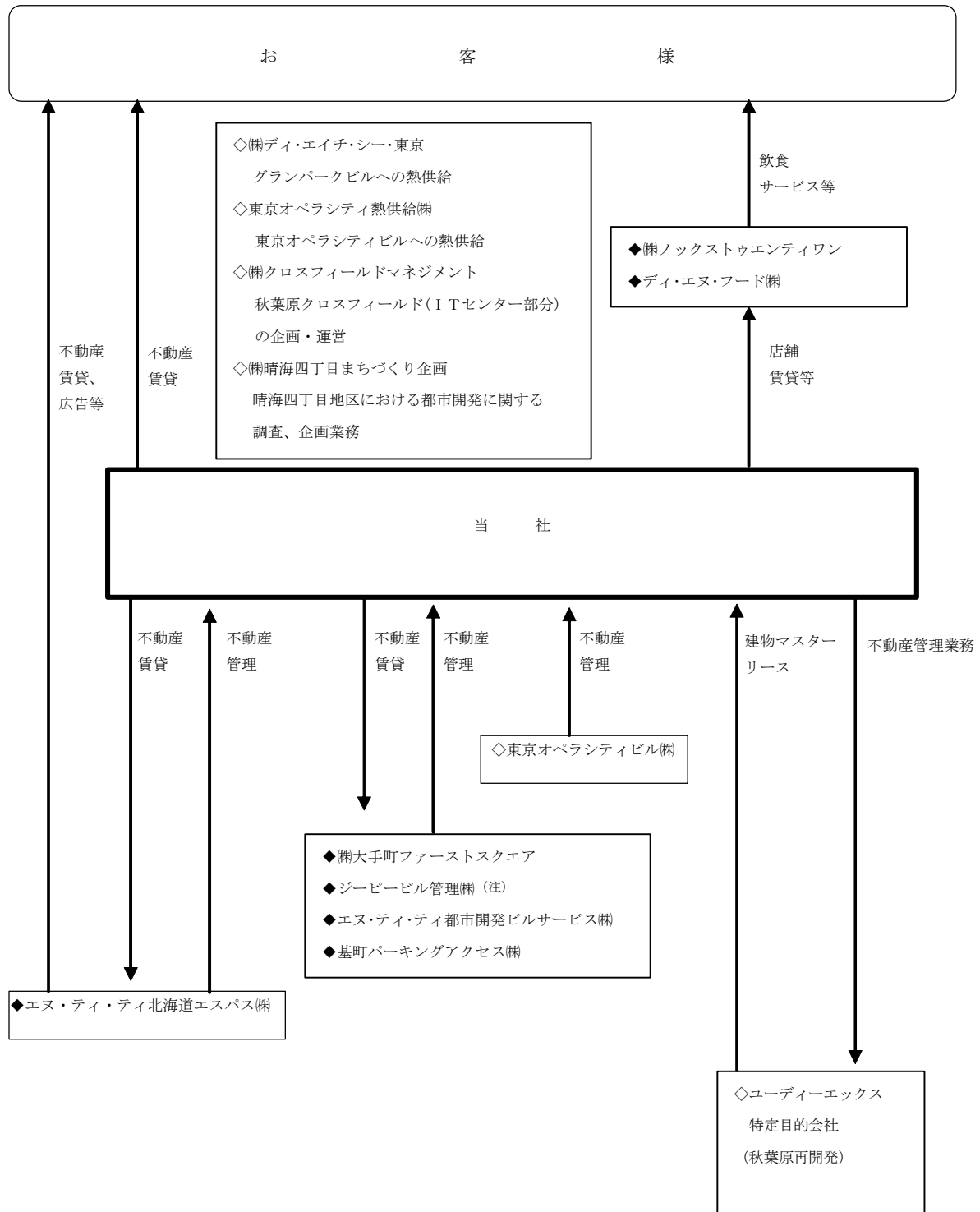
㈱大手町ファーストスクエアは、当社が保有する大手町ファーストスクエアビルの建物管理を行っております。

また、北海道におけるNTT所有不動産の有効利活用及びアーバンネット札幌ビル（札幌市）等の当社所有ビルの管理は、エヌ・ティ・ティ北海道エスパス㈱が実施しております。

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

[事業系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



◆：連結子会社
◇：持分法適用関連会社

(注) ジービービル管理(株)は平成18年3月31日をもって解散を決議しております。

関係会社の状況

(平成 18 年 9 月末現在)

名称	住所	資本金 (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)	東京都千代田区	937,950	基礎的研究開発 グループ経営運 営	被所有 67.3	グループ経営運営の役務 に係る取引及び当社の保 有する不動産の賃貸 役員の兼任：一名
連結子会社 エヌ・ティ・ティ北海 道エスパス(株)	札幌市中央区	50	不動産賃貸 その他	100.0	北海道における N T T 不 動産の有効利活用及び当 社所有ビルの管理 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 アビルの建物管理 役員の兼任：2 名
ジーピービル管理(株)	東京都港区	20	その他	75.0	グランパークビルの建物 管理 役員の兼任：一名
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 P M 業務 役員の兼任：2 名
(株)ノックストウエン ティワン	東京都港区	24	その他	100.0	N T T グループの集会施 設の運営 役員の兼任：4 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
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
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	23.7	東京オペラシティビルの 建物管理 役員の兼任：1 名
(株)ディ・エイチ・シ ー・東京	東京都港区	200	その他	50.0	グランパークビルへの冷 暖房供給 役員の兼任：3 名
東京オペラシティ熱 供給(株)	東京都新宿区	980	その他	36.2	東京オペラシティビルへ の冷暖房供給 役員の兼任：1 名
ユーディーエックス 特定目的会社	東京都中央区	32,000	その他	50.0	秋葉原駅前 3—1 街区の 開発 役員の兼任：一名
(株)クロスフィールド マネジメント	東京都千代田区	10	その他	38.0	秋葉原クロスフィールド の企画・運営 役員の兼任：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

- (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. 特定子会社に該当する関係会社はありません。
3. ジーピービル管理(株)は平成 18 年 3 月 31 日をもって解散を決議しております。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、昭和 61 年 1 月の設立以来、NTTグループにおける不動産開発事業の中核企業として、大手町を筆頭に日本の各都市で街づくりに注力し、今日まで成長を続けてまいりました。当社グループは「We create harmony.」というコーポレートスローガンのもと、「人」「街」「自然」が調和する快適空間を創造し続けていくことを究極の目的としております。街を創る「人」、人にエネルギーを与える「街」、人にゆとりと潤いをもたらす「自然」の 3 つの要素が調和したときに、人が自然体で、永く安心して過ごせる快適な空間と時間が生まれ、それは、当社グループの誇る高い建築品質と先端技術、そして快適な居住のための機能性、利便性、安全性を徹底的に追求する姿勢により実現できるものと考えております。このように快適空間を提供し続けることがお客様の信頼につながり、結果的に企業価値の向上が図られるものと考えております。

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社における利益配分につきましては、不動産事業が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ものであることから、株主の皆様に対する長期かつ安定的な利益還元に努めるとともに、将来における企業価値の向上を図る成長の原資として必要な内部留保の充実を図ることを基本方針としており、利益還元と内部留保のバランスを考えながら、業績の推移を見据えて安定的な配当水準を確保していくこととします。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役立てることとしております。

(3) 投資単位の引き下げに関する考え方及び方針等

当社は、株式の流動性を高め、投資家層を拡大することが資本政策上の重要な課題であると認識しており、個人投資家の皆様が広く株式市場へご参加できる施策が有効であると考えております。この方針に従い、当社は、平成 18 年 11 月 1 日開催の取締役会において、平成 18 年 12 月 31 日を基準日とし、1 株を 5 株の割合をもって株式の分割を行うことを決議いたしました。

(4) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題

不動産市況は、不動産ファンドや J-REIT の市場規模の急拡大もあり、好調に推移しております。

賃貸オフィスビル市場については、景気の回復を背景に、東京都心部を中心にオフィス需要が旺盛で、空室率は改善傾向が継続しており、今後も更に改善に向かうものと考えております。マンション分譲市場については、今後、住宅ローン金利の上昇や、地価の高騰に伴う販売価格の上昇が消費者の需要を冷やす懸念はあるものの、「団塊ジュニア」世代を中心に底堅い需要が見込まれるものと考えております。

こうした環境下のもと、当社グループは、平成 19 年度（2007 年度）を最終年度とする 3 ヶ年の中期経営計画「C&P07（Change & Proceed to 2007）」（平成 17 年 5 月策定）に掲げた目標（営業収益 1,100 億円、営業利益 220 億円、経常利益 185 億円）の達成に向け邁進してまいりました。その結果、平成 17 年度において営業収益が目標を上回る水準に達したほか、そのほかの経営指標についても平成 18 年度での前倒し達成が可能な水準に達しております。当社グループといたしましては、今後も、引続き不動産賃貸事業における収益基盤の更なる拡充と、分譲事業の拡大を目指すとともに、商業施設の開発等を通じた商業ビジネスや PM 子会社や不動産ファンド等を活用したフィービジネスについても積極的に推進していきます。

具体的な事業戦略は次のとおりです。

① 開発事業の推進

(i) 大手町連鎖型再開発の積極的な推進

大手町連鎖型再開発は、都市再生プロジェクトにおいて「大手町合同庁舎跡地の活用による国際ビジネス拠点の再生」として指定されており、現在、大手町合同庁舎 1、2 号館跡地において第一次再開発事業の開発計画が進んでおります。当社は、この合同庁舎跡地を種地とし、順次、連鎖的に周辺の土地との交換を行う土地保有事業について中心的な役割を果たす(有)大手町開発への匿名組合出資を実施してまいりました。今後、大手町地区第一次再開発事業の事業パートナーとして第一次再開発事業への参画を予定しております。大手町地区は、当社の代表的なビルであるアーバンネット大手町ビルと大手町ファーストスクエアが立地している会社設立以来のコアエリアと呼ぶべき地域であり、当社としては引き続き、本再開発事業を積極的に推進していく方針であります。

(ii) 大阪を中心とした西日本エリアでの開発プロジェクトの発掘・着手

秋葉原 UDX プロジェクト、大手町連鎖型再開発プロジェクトに続く開発プロジェクトとして、京都の中心地に位置する四条烏丸において、商業とオフィスのコンプレックスを視野に入れた開発を進めていくほか、大阪駅北地区への開発プロジェクトに参画していくなど、首都圏に限らず、西日本エリアでの新プロジェクトについても取り組んでいきます。

② 不動産賃貸事業の強化

(i) 市場賃料に合わせた賃料値上げの実施

オフィス需要の拡大に伴い、首都圏における平均募集賃料は上昇傾向を続け、地方主要都市においても下げ止まりの傾向が視えます。当社グループにおきましても、今後、契約更改期等を捉えた賃料値上げに取り組んでいきます。

(ii) ソリューション営業の展開

ソリューション営業を積極的に展開することにより、主要なお客様との友好な関係を築き、お客様のニーズに依っていくとともに、物件の取得等のビジネスチャンスの拡大を図っていきます。

(iii) サブリース等による賃貸可能面積の拡大

不動産賃貸事業の基盤強化のため、サブリース等により賃貸可能面積を増やし、増収・増益を図ります。

(iv) 委託費等の更なるコスト削減の実施

コスト削減については、従前から取り組んでおりますが、今後も継続的に取り組んでいくこととします。

③ マンション分譲事業の強化

(i) 用地仕入の強化と事業手法の多様化

分譲事業の拡大に向けて用地仕入を強化します。また土地の特性に応じて事業手法を多様化させていきます。

(ii) ウェリスブランドの確立

当社のマンション事業のブランド「ウェリス」の確立に向けて取り組んでいきます。ウェリスの 6 つのコンセプトである「永住性への配慮」「快適な生活空間」「安心安全」「先進の情報技術」「環境創造」「確かな管理」を実現することにより、豊かな暮らしの場の創造、資産価値の保てる良質な住まいづくりを目指します。

④ その他の事業

前期末に組成いたしました当社の第一号ファンド「NU-1 ファンド」はこれまで順調に運用できており、今後も、更なる規模の拡大を図っていくほか、開発型証券化の活用や、新たなファンドの組成等の取組みについても実施していきます。

また、子会社を通じた請負工事収入等の拡大も図っていきます。

(5) 親会社等に関する基本方針

① 親会社等の商号等

(平成 18 年 9 月 30 日現在)

親会社等	属性	親会社等の議決権所有割合 (%)	親会社等が発行する株券が上場されている証券取引所等
日本電信電話(株)	親会社	67.3	(株)東京証券取引所 市場第一部 (株)大阪証券取引所 市場第一部 (株)名古屋証券取引所 市場第一部 福岡証券取引所 札幌証券取引所 ニューヨーク証券取引所 (アメリカ合衆国) ロンドン証券取引所 (イギリス)

② 親会社等の企業グループにおける位置付け

当社は、NTTグループにおける唯一の総合不動産会社であり、自ら経営責任を負い、独立して事業経営を行っております。ただし、重要な問題については親会社であるNTTとの話し合い、またはNTTに対する報告を行っておりますが、当社の意思決定を妨げたり、拘束したりするものではありません。

なお、NTTの当中間会計年度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。

③ 親会社等との取引関係

当社はNTTとの間で、相互の自主・自律性を尊重しつつ、NTTグループ全体の利益の最大化を通じてNTTグループ各社の利益を最大化することを目的としたグループ経営運営に関わる契約を締結し、それに基づきグループ経営運営費の支払を行っております。これにより、当社は各種の助言、NTTブランドの使用、グループ広報の実施等の役務及び便益の包括的な提供を受けており、とりわけNTTグループの一員としてNTTブランドを使用することは、当社の信用力や信頼性の向上につながり、事業遂行上のメリットになるものと考えております。

その他、当社は、NTTグループとの間で建物賃貸借契約を締結し賃料収入を得ておりますが、賃貸価格の決定方法については一般の取引先と同様の条件を基本とし、近隣相場や市場価格を参考に双方協議の上決定しております。また当社は、NTTグループから主に分譲事業用地として土地を取得しておりますが、取得価格については、NTTグループ側は第三者による鑑定評価を基に、当社は一般市場からの土地取得と同様販売価格を基に、双方協議の上決定しています。

④ 親会社等との人的関係

当社では、NTTグループより受け入れる社員につきましては、出向ではなく、転籍としております。ま

た、当社は、幅広い経営的視点を取り入れることを目的に、社外取締役としてN T Tから1名、監査役としてN T T及びN T Tコミュニケーションズ(株)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)

役 職	氏 名	親会社等又はそのグループ企業の役職	就任理由
取締役	山本 康裕	日本電信電話(株) 第五部門 担当部長	幅広い経営的視点を取り入れるため当社から就任を依頼
監査役	前川 俊夫	日本電信電話(株) 第五部門 内部統制室 担当部長	
監査役	佐藤 健治	N T Tコミュニケーションズ(株) 経営企画部 担当部長	

(注) 当社の取締役14名、監査役4名のうち、親会社及びグループ企業との役職を兼任している役員は当該3名のみであります。

⑤ 親会社等からの独立性確保の状況

当社は、N T T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②から④に記載の通り、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。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、原油価格の高騰や金利上昇等の懸念要因はあるものの、企業収益の改善を背景とした設備投資の増加に加え、雇用情勢及び家計所得の改善に伴う個人消費の増加基調の継続など、国内民間需要に支えられた景気回復が続いております。

こうした景気回復を背景に、不動産市場は堅調に推移しております。賃貸オフィス市場については、企業収益の改善に伴うオフィス需要の拡大から、空室率は一層低下しており、東京都心部ではこれ以上の低下の余地をほとんど見込めないような状況となっており、賃料相場も上昇傾向にあります。また、東京以外の地域中核都市については、地域によるばらつきはあるものの、全体として需給バランスは改善の方向にあります。なかでも大阪や名古屋などの大都市においては、空室率の改善が進み、賃料水準にも底入れ感が出てきております。

マンション分譲市場については、高水準の供給が継続してはおりますが、いわゆる団塊ジュニア層やシニア世代などの需要に支えられて、好調な販売状況が続いております。また、マンション分譲価格についても、東京都心部を中心に上昇傾向がみられます。

こうした事業環境の中、当中間連結会計期間における経営成績は、営業収益 55,733 百万円（前年同期比 9,786 百万円増）、営業利益 11,467 百万円（前年同期比 1,905 百万円増）、経常利益 10,610 百万円（前年同期比 2,406 百万円増）、中間純利益 6,239 百万円（前年同期比 2,329 百万円増）となりました。

当中間連結会計期間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。

（単位：百万円）

事業の種類別セグメントの名称	平成18年9月期	平成17年9月期
不動産賃貸事業	42,330	38,062
分譲事業	7,816	3,721
その他の事業	7,198	6,082
消去又は全社	△1,612	△1,919
合計	55,733	45,946

（注）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。

① 不動産賃貸事業

当中間連結会計期間における不動産賃貸事業につきましては、平成18年3月にグランドオープンした秋葉原UDX（千代田区）のサブリース実施による収益寄与、アーバンネット名古屋ビル（名古屋市）の新規稼働、アーバンネット大手町ビル（千代田区）等既存ビルの収益増等により増収・増益となりました。なお、秋葉原UDXの前連結会計年度末のテナント入居率は約8割でしたが、現在は満室稼働となっております。

この結果、不動産賃貸事業における当中間連結会計期間の営業収益は 42,330 百万円（前年同期比 4,267 百万円増）、営業利益 11,540 百万円（前年同期比 1,048 百万円増）となりました。

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、当社グループの不動産賃貸事業収益は、当社単体からの収益が大半を占めており、また、子会社においては賃貸ビルを保有し

ておりませんので、各数値については当社単体の数値について記載しております。

区分	摘要	平成18年 9 月期	平成17年 9 月期
オフィス・商業	収益	39,606 百万円	35,028 百万円
	貸付可能面積	1,062,627 m ² (うち、転貸 50,010 m ²)	1,005,069 m ² (うち、転貸 4,925 m ²)
住宅・その他	収益	2,582 百万円	2,895 百万円
収益合計		42,188 百万円	37,923 百万円

(注) 貸付可能面積は、平成 18 年 9 月期は平成 18 年 9 月 30 日現在、平成 17 年 9 月期は平成 17 年 10 月 1 日現在の数値です。

また、当社の空室率の状況は以下のとおりであります。

区分	平成18年 9 月期	平成17年 9 月期
都心 5 区	0.8%	0.8%
全国	2.0%	4.2%

(注) 空室率は、平成 18 年 9 月期は平成 18 年 9 月 30 日現在、平成 17 年 9 月期は平成 17 年 10 月 1 日現在の数値です。

② 分譲事業

分譲事業につきましては、当中間連結会計期間において、ウェリスガーデン千葉みなと公園（千葉市）、タンタタウン「アルボの丘」（稲城市）等の物件について収益を計上し、ウェリス麻布狸穴（港区）、ウェリス検見川浜（千葉市）、ウェリス・ジオ梅田レジデンス（大阪市）等の物件の販売を行いました。

この結果、分譲事業における当中間連結会計期間の営業収益は 7,816 百万円（前年同期比 4,095 百万円増）、営業利益 1,126 百万円（前年同期比 698 百万円増）となりました。

分譲事業における種類別・地域別の営業収益等の状況は以下のとおりです。

区分			平成18年 9 月期		平成17年 9 月期	
			戸数（戸）	収益（百万円）	戸数（戸）	収益（百万円）
マンション						
引渡戸数	首都圏		228	6,588	86	2,991
	その他の地域		7	372	0	729
完成在庫			9	—	13	—
宅地分譲等						
引渡戸数	首都圏		3	855	—	—
	その他の地域		—	—	—	—
完成在庫			—	—	—	—
住宅分譲合計						
引渡戸数	首都圏		231	7,443	86	2,991
	その他の地域		7	372	0	729
完成在庫			9	—	13	—

- (注) 1. 共同事業物件につきましては、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切り捨てで表示しております。
2. マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、平成 18 年 9 月期は 4 戸、平成 17 年 9 月期は 5 戸含まれております。
3. 平成 18 年 9 月期における宅地分譲等 3 件は、いずれも土地の一括売却です。
4. 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県及び栃木県を指します。

③ その他の事業

その他の事業における当中間連結会計期間の営業収益は 7,198 百万円（前年同期比 1,116 百万円増）、営業利益 607 百万円（前年同期比 408 百万円増）となりました。

(2) 財政状態

① 連結貸借対照表の状況

当中間連結会計期間末において資産は前連結会計年度末に比べ減少いたしましたが、主な要因は、設備投資やたな卸資産等の増により資産が増加した一方で、減価償却による資産の減少や現金及び預金の減少等があったことによるものです。

負債の減少の主な要因は、有利子負債が増加した一方で、営業未払金が減少したこと等によるものです。

純資産の増加の主な要因は、配当金の支払により減少した一方で、中間純利益が増加したことによるものです。

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末	増減
資産の部	542,812	543,792	△979
負債の部	422,747	428,015	△5,267
純資産の部	120,064	115,696	4,368

(注) 前連結会計年度末の「純資産の部」は、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」等の適用前の「資本の部」の金額を記載しております。(少数株主持分 80 百万円は含まない。)

② 連結キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間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 161 百万円増加し、当中間連結会計期間末には 9,847 百万円となりました。

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次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は 1,757 百万円（前年同期比 9,992 百万円減）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益や減価償却費等による資金の増加に対し、仕入債務の減少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。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は 19,976 百万円（前年同期比 1,368 百万円増）となりました。これは主に有形固定資産の取得による支出等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果増加した資金は、8,561 百万円（前年同期比 2,222 百万円増）となりました。これは主に長

期借入れによる資金の増加があったことによるものであります。

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	増減
営業活動による キャッシュ・フロー	1,757	11,750	△9,992
投資活動による キャッシュ・フロー	△19,976	△18,608	△1,368
財務活動による キャッシュ・フロー	8,561	6,339	2,222

③ キャッシュ・フロー指標のトレンド

項 目	平成 18 年 3 月期		平成 19 年 3 月期
	中間	期末	中間
自己資本比率 (%)	21.9	21.3	22.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	76.6	123.5	114.5
債務償還年数 (年)	—	12.0	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	7.6	6.9	1.1

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー（中間期の記載は省略しております。）

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

※いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

※株式時価総額は、会計年度末日の株価終値×期末発行済株式数により算出しております。

※有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております。

※営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書に計上されている「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。

(3) 事業等のリスク

以下において、当社の事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資判断あるいは当社の事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、本文中における将来に関する事項は、提出日現在において当社グループが判断したものであります。

① 不動産賃貸事業に関するリスクについて

当社は、当中間連結会計期間における連結営業収益の 73.8%を不動産賃貸事業収益で占めております。不動産賃貸事業は景気動向等に影響を受けやすい傾向があり、不動産市場における需給悪化による空室率の上昇や賃料相場下落は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、主要テナントの資力、退去又は利用状況等によっては、不動産の稼働率が低下し保有する事業用不動産から得られる収益が大きく影響を受けるおそれがあります。

② 分譲事業に関するリスクについて

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

あります。

③ 建物の毀損及び滅失並びに劣化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。

④ 減損会計導入による影響

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）に基づき前連結会計期間から適用しておりますが、今後の不動産市況の悪化等により事業用不動産に対して更に減損処理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。

⑤ 有利子負債残高の影響について

当中間連結会計期間末の連結有利子負債残高 279,149 百万円は、その殆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、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。

(4) 通期の業績見通し

当連結会計年度及び事業年度の業績見通しにつきましては、最近の業績等の動向を踏まえ、平成 18 年 5 月 11 日に発表した見通しを以下のとおり修正いたします。

【連結通期】

(単位：百万円、%)

項目 \ 決算期	平成 19 年 3 月期 今回修正予想	平成 19 年 3 月期 前回発表予想	増減額 (増減率)
営 業 収 益	127,000	123,000	4,000 (3.3)
経 常 利 益	22,300	21,500	800 (3.7)
当 期 純 利 益	12,400	12,000	400 (3.3)

【単体通期】

(単位：百万円、%)

項目 \ 決算期	平成 19 年 3 月期 今回修正予想	平成 19 年 3 月期 前回発表予想	増減額 (増減率)
営 業 収 益	118,900	116,500	2,400 (2.1)
経 常 利 益	21,400	19,500	1,900 (9.7)
当 期 純 利 益	11,900	11,000	900 (8.2)

本資料及び添付資料に記載いたしました数値につきましては表示単位未満を切り捨てにて記載しております。また、比率につきましては小数点第二位以下を四捨五入にて記載しております。

また、本資料及び添付資料に記載いたしました業績予想につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいた分析・判断によるものであります。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。

中間連結財務諸表等

(1)中間連結貸借対照表

(単位:百万円)

	当中間連結会計期間末 (平成18年 9月30日)		前連結会計年度末 (平成18年 3月31日)		増減		前中間連結会計期間末 (平成17年 9月30日)	
区 分	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(資 産 の 部)		%		%		%		%
I 流 動 資 産								
1. 現 金 及 び 預 金	5,976		19,526		△ 13,550		9,305	
2. 受取手形及び営業未収入金	2,214		6,174		△ 3,960		3,752	
3. た な 卸 資 産	46,747		40,445		6,301		23,964	
4. 繰 延 税 金 資 産	232		1,304		△ 1,072		1,774	
5. そ の 他	6,917		3,037		3,880		4,330	
6. 貸 倒 引 当 金	△0		△ 2		1		△ 8	
流 動 資 産 合 計	62,086	11.4	70,486	13.0	△ 8,400	△ 11.9	43,117	8.6
II 固 定 資 産								
1. 有 形 固 定 資 産								
(1)建 物 及 び 構 築 物	318,860		326,969		△ 8,109		331,533	
(2)土 地	91,261		76,374		14,887		66,484	
(3)そ の 他	7,869		7,433		436		7,361	
有 形 固 定 資 産 合 計	417,992	77.0	410,777	75.5	7,214	1.8	405,379	81.0
2. 無 形 固 定 資 産	1,743	0.3	1,801	0.3	△ 57	△ 3.2	1,862	0.4
3. 投 資 そ の 他 の 資 産								
(1)投 資 有 価 証 券	29,993		29,768		225		20,369	
(2)長 期 前 払 費 用	20,608		21,191		△ 582		21,947	
(3)繰 延 税 金 資 産	3,701		3,449		251		4,108	
(4)そ の 他	6,690		6,321		368		3,374	
(5)貸 倒 引 当 金	△ 5		△ 5		0		△ 5	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	60,989	11.3	60,726	11.2	263	0.4	49,794	10.0
固 定 資 産 合 計	480,725	88.6	473,305	87.0	7,420	1.6	457,037	91.4
資 産 合 計	542,812	100.0	543,792	100.0	△ 979	△ 0.2	500,154	100.0

(単位:百万円)

	当中間連結会計期間末 (平成18年 9月30日)		前連結会計年度末 (平成18年 3月31日)		増減		前中間連結会計期間末 (平成17年 9月30日)	
区 分	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(負 債 の 部)		%		%		%		%
I 流 動 負 債								
1. 支 払 手 形 及 び 営 業 未 払 金	5,218		13,274		△ 8,055		3,910	
2. 短 期 借 入 金	15,000		66,957		△ 51,956		63,515	
3. 1年以内返済予定の長期借入金	14,318		—		14,318		—	
4. 1年以内償還予定の社債	11,800		7,500		4,300		5,000	
5. そ の 他	22,142		23,944		△ 1,801		24,709	
流 動 負 債 合 計	68,480	12.6	111,675	20.5	△ 43,195	△ 38.7	97,135	19.4
II 固 定 負 債								
1. 社 債	15,000		19,300		△ 4,300		26,800	
2. 長 期 借 入 金	223,030		175,185		47,845		146,106	
3. 退 職 給 付 引 当 金	5,336		5,084		251		5,119	
4. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金	182		200		△ 17		201	
5. 受 入 敷 金 保 証 金	110,463		116,563		△ 6,100		115,022	
6. そ の 他	254		5		248		5	
固 定 負 債 合 計	354,267	65.3	316,339	58.2	37,927	12.0	293,256	58.6
負 債 合 計	422,747	77.9	428,015	78.7	△ 5,267	△ 1.2	390,392	78.1
(純 資 産 の 部)								
I 株 主 資 本								
1. 資 本 金	48,760	9.0	—	—	—	—	—	—
2. 資 本 剰 余 金	34,109	6.3	—	—	—	—	—	—
3. 利 益 剰 余 金	36,814	6.8	—	—	—	—	—	—
株 主 資 本 合 計	119,684	22.0						
II 評 価 ・ 換 算 差 額 等								
その他有価証券評価差額金	296	0.0	—	—	—	—	—	—
III 少 数 株 主 持 分	83	0.0	—	—	—	—	—	—
純 資 産 合 計	120,064	22.1	—	—	—	—	—	—
負 債 ・ 純 資 産 合 計	542,812	100.0	—	—	—	—	—	—

(単位:百万円)

区 分	当中間連結会計期間末 (平成18年 9月30日)		前連結会計年度末 (平成18年 3月31日)		増減		前中間連結会計期間末 (平成17年 9月30日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(少 数 株 主 持 分)								
少 数 株 主 持 分	—	—	80	0.0	—	—	83	0.0
(資 本 の 部)								
I 資 本 金	—	—	48,760	9.0	—	—	48,760	9.7
II 資 本 剰 余 金	—	—	34,109	6.3	—	—	34,109	6.8
III 利 益 剰 余 金	—	—	32,299	5.9	—	—	26,453	5.3
IV そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	—	—	526	0.1	—	—	355	0.1
資 本 合 計	—	—	115,696	21.3	—	—	109,679	21.9
負債、少数株主持分及び資本合計	—	—	543,792	100.0	—	—	500,154	100.0

(2)中間連結損益計算書

(単位:百万円)

区 分	当中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)		前中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)		増減		前連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比	金額	百分比
I 営 業 収 益	55,733	100.0	45,946	100.0	9,786	21.3	110,833	100.0
II 営 業 原 価	39,010	70.0	31,506	68.6	7,504	23.8	78,462	70.8
III 営 業 総 利 益	16,722	30.0	14,440	31.4	2,282	15.8	32,371	29.2
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	5,254	9.4	4,878	10.6	376	7.7	10,654	9.6
IV 営 業 利 益	11,467	20.6	9,561	20.8	1,905	19.9	21,716	19.6
IV 営 業 外 収 益								
1. 受 取 利 息	5		0		4		0	
2. 受 取 配 当 金	34		20		14		30	
3. 受 取 分 担 金	28		134		△ 105		215	
4. 固 定 資 産 受 贈 益	26		—		26		2	
5. 持 分 法 に よ る 投 資 利 益	875		82		792		247	
6. そ の 他	46		36		10		89	
営 業 外 収 益 計	1,016	1.8	274	0.6	741	270.2	586	0.5
V 営 業 外 費 用								
1. 支 払 利 息	1,847		1,603		243		3,173	
2. そ の 他	26		28		△ 1		783	
営 業 外 費 用 計	1,873	3.4	1,631	3.6	241	14.8	3,956	3.5
経 常 利 益	10,610	19.0	8,204	17.8	2,406	29.3	18,346	16.6
VI 特 別 利 益								
1. 固 定 資 産 売 却 益	306		—		306		4,107	
特 別 利 益 計	306	0.5	—	—	306	—	4,107	3.7
VII 特 別 損 失								
1. 固 定 資 産 除 却 損	556		471		85		1,427	
2. 減 損 損 失	—		1,213		△ 1,213		1,625	
3. そ の 他	—		11		△ 11		234	
特 別 損 失 計	556	1.0	1,696	3.7	△ 1,139	△ 67.2	3,287	3.0
税金等調整前中間(当期)純利益	10,360	18.6	6,508	14.1	3,852	59.2	19,166	17.3
法人税、住民税及び事業税	3,139	5.6	3,415	7.4	△ 276	△ 8.1	7,575	6.8
法 人 税 等 調 整 額	979	1.8	△ 824	△ 1.8	1,803	—	185	0.2
少 数 株 主 利 益	2	0.0	7	0.0	△ 4	△ 59.6	4	0.0
中 間 (当 期) 純 利 益	6,239	11.2	3,909	8.5	2,329	59.6	11,401	10.3

(3)中間連結株主資本等変動計算書(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本				評価・換算差額等	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金		
平成18年3月31日 残高	48,760	34,109	32,299	115,169	526	80	115,776
中間連結会計期間中の変動額							
剰余金の配当			△ 1,645	△ 1,645			△ 1,645
役員賞与			△ 78	△ 78			△ 78
中間純利益			6,239	6,239			6,239
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)			0	0	△ 230	2	△ 228
中間連結会計期間中の変動額計	-	-	4,515	4,515	△ 230	2	4287
平成18年9月30日 残高	48,760	34,109	36,814	119,684	296	83	120,064

(4)中間連結剰余金計算書

(単位:百万円)

	当中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)	前中間連結第会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年9月30日)	増減	前連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
区 分	金額	金額	金額	金額
(資本剰余金の部)				
I 資本剰余金期首残高	—	34,109	—	34,109
II 資本剰余金中間期末(期末)残高	—	34,109	—	34,109
(利益剰余金の部)				
I 利益剰余金期首残高	—	25,903	—	25,903
II 利益剰余金増加高				
1. 中間(当期)純利益	—	3,909	—	11,401
利益剰余金増加高計	—	3,909	—	11,401
III 利益剰余金減少高				
1. 配当金	—	3,291	—	4,936
2. 役員賞与	—	67	—	67
利益剰余金減少高計	—	3,359	—	5,004
IV 利益剰余金中間期末(期末)残高	—	26,453	—	32,299

(5)中間連結キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	当中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	増減	前連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
区 分	金額	金額	金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間(当期)純利益	10,360	6,508	3,852	19,166
減価償却費	11,734	11,567	166	23,828
減損損失	—	1,213	△ 1,213	1,625
貸倒引当金の増減額(減少:△)	△ 2	0	△ 2	△ 5
退職給付引当金の増減額(減少:△)	251	449	△ 197	413
受取利息及び受取配当金	△ 39	△ 20	△ 18	△ 31
支払利息	1,847	1,603	243	3,173
繰上弁済手数料	—	—	—	679
持分法による投資利益	△ 875	△ 82	△ 792	△ 247
固定資産売却益	△ 306	—	△ 306	△ 4,107
固定資産除却損	556	471	85	1,427
投資有価証券評価損	—	11	△ 11	234
売上債権の増減額(増加:△)	3,960	2,539	1,420	117
たな卸資産の増減額(増加:△)	△ 6,301	△ 10,279	3,977	△ 25,108
仕入債務の増減額(減少:△)	△ 8,055	△ 612	△ 7,443	8,751
受入敷金保証金の増減額(減少:△)	△ 6,061	1,679	△ 7,741	3,211
役員賞与の支払額	△ 78	△ 67	△ 10	△ 67
その他	1,941	△ 398	2,339	△ 4,096
小 計	8,930	14,583	△ 5,652	28,965
利息及び配当金の受取額	202	57	145	67
利息の支払額	△ 1,549	△ 1,551	1	△ 3,234
繰上弁済手数料の支払額	—	—	—	△ 679
法人税等の支払額	△ 5,825	△ 1,339	△ 4,486	△ 2,875
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,757	11,750	△ 9,992	22,243
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出	—	—	—	△ 3
有形固定資産の取得による支出	△ 21,186	△ 18,405	△ 2,781	△ 43,936
有形固定資産の売却による収入	1,065	—	1,065	8,128
投資有価証券の取得による支出	△ 6	—	△ 6	△ 9,196
投資有価証券の売却による収入	103	—	103	1
その他	48	△ 202	251	△ 151
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 19,976	△ 18,608	△ 1,368	△ 45,157
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増減額(減少:△)	△ 19,500	—	△ 19,500	24,500
長期借入れによる収入	51,000	18,000	33,000	62,940
長期借入金の返済による支出	△ 21,293	△ 8,363	△ 12,930	△ 45,282
社債の償還による支出	—	—	—	△ 5,000
配当金の支払額	△ 1,644	△ 3,285	1,640	△ 4,931
少数株主への配当金の支払額	—	△ 11	11	△ 11
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,561	6,339	2,222	32,214
IV 現金及び現金同等物の増減額(減少:△)	△ 9,656	△ 518	△ 9,138	9,300
V 現金及び現金同等物の期首残高	19,503	10,203	9,300	10,203
VI 現金及び現金同等物の期末残高	9,847	9,685	161	19,503

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 7 社
全ての子会社を連結しております。

連結子会社名

エヌ・ティ・ティ北海道エスパス(株)
(株)大手町ファーストスクエア
ジーピービル管理(株)
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)

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 全ての関連会社に対する投資について持分法を適用しております。

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)

東京オペラシティ熱供給(株)

(株)ディー・エイチ・シー・東京

ユーディーエックス特定目的会社

(株)クロスフィールド・マネジメント

(株)晴海四丁目まちづくり企画

なお、(株)晴海四丁目まちづくり企画については、新たに株式を取得したことから、当中間連結会計期間より持分法適用関連会社を含めております。

(2) すべての持分適用会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。

3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

すべての連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券については次のとおりです。

イ. 時価のあるもの

中間連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本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。

ロ. 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。

② デリバティブ

原則として時価法を採用しております。

③ たな卸資産

販売用不動産、仕掛不動産及び未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

主として定率法を採用しております。

ただし、N T T 幕張ビル、グランパークビル及び基町クレドビル並びに平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	15年～50年
機械装置及び運搬具	5年～17年

② 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間（5年）で償却しております。

③ 長期前払費用

定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

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おります。

② 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、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により費用処理することとしております。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により翌連結会計年度から費用処理することとしております。

(追加情報)

当社及び連結子会社において、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について、平成15年9月1日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受けました。

当中間連結会計期間末日現在において測定された返還相当額（最低責任準備金）は937百万円であり、当該返

還相当額（最低責任準備金）の支払が当中間連結会計期間末日に行われたと仮定して「退職給付会計に関する実務指針（中間報告）」（日本公認会計士協会会計制度委員会報告第13号）第44-2項を適用した場合に生じる利益の見込額は966百万円であります。

③ 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく中間期末要支給額を計上しております。

(4) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

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。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

イ. ヘッジ手段

金利スワップを採用しております。

ロ. ヘッジ対象

借入金を対象としております。

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。

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。

(6) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理について

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

5. 中間連結キャッシュ・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。

〔会計処理の変更〕

（貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等）

当中間連結会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準第5号）および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号）を適用しております。

従来の資本の部の合計に相当する金額は、119,980百万円であります。

なお、中間連結財務諸表等規則の改正により、当中間連結会計期間における中間貸借対照表の純資産の部については、改正後の中間連結財務諸表等規則により作成しております。

（分譲事業における広告宣伝費の計上時期の変更）

当中間連結会計期間より、分譲事業に係る広告宣伝費計上時期について、従来の発生時から竣工引渡時に変更しております。この変更は、当社分譲事業の拡大に伴い、販売開始から引渡しまでの期間が長期化するマンションの供給が増加する傾向にあることから、分譲事業収益と広告宣伝費の計上時期を対応させ、適切な期間損益対応を図るため変更したものであります。

この変更により、従来の方法によった場合と比較して販売費及び一般管理費は、211百万円減少し、営業利益、経常利益、及び税金等調整前中間純利益は同額増加し、中間純利益は、125万円増加しております。

（特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益の計上区分変更）

特定目的会社を利用した不動産事業に係る損益は、従来、営業外損益に計上しておりましたが、当中間連結会計期間より、営業損益として計上する方法に変更いたしました。

これは、平成18年6月22日開催の当社定時株主総会において定款に一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理」を追加し、同取引を営業取引として行うこととしたために変更するものであります。

ただし、持分法適用会社に係る損益は、連結財務諸表規則第57条及び第58条により、従来どおり営業外損益としております。

この変更により、従来の方法によった場合と比較して、営業収益は7百万円、営業総利益及び営業利益はそれぞれ5百万円増加しておりますが、経常利益、税金等調整前中間純利益及び中間純利益に与える影響はありません。

なお、セグメント情報に与える影響については、セグメント情報に記載しております。

〔表示方法の変更〕

（中間連結貸借対照表関係）

前中間連結会計期間において、「1年以内返済予定の長期借入金」は「短期借入金」に含めて表示しておりましたが、当中間連結会計期間より独立掲記しております。

これは、短期借入金と長期借入金を区分し、より詳細に表示するためであります。

なお、前中間連結会計期間における「1年以内返済予定の長期借入金」は53,515百万円であります。

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	前連結会計年度末 (平成18年3月31日)	前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)
1 有形固定資産の減価償却累計額 311,369百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 302,041百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 294,185百万円
2 担保に供している資産及び担保を付している債務 借入金(1年以内に返済予定のものを含む)41,684百万円に対し建物136,344百万円、土地14,155百万円を抵当権の登記留保として、提供しております。	2 担保に供している資産及び担保を付している債務 借入金(1年以内に返済予定のものを含む)44,252百万円に対し建物140,239百万円、土地14,145百万円を抵当権の登記留保として、提供しております。	2 担保に供している資産及び担保を付している債務 借入金(1年以内に返済予定のものを含む)49,854百万円に対し建物137,055百万円、土地11,729百万円を抵当権の登記留保として、提供しております。

(中間連結損益計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
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。 広告宣伝費 169百万円 給与、手当及び賞与 1,685百万円 退職給付費用 100百万円 役員退職慰労引当金繰入額 18百万円 業務委託費 780百万円 移転補償費 754百万円	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。 広告宣伝費 609百万円 給与、手当及び賞与 1,547百万円 退職給付費用 103百万円 役員退職慰労引当金繰入額 23百万円 業務委託費 636百万円	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。 広告宣伝費 1,105百万円 給与、手当及び賞与 3,194百万円 退職給付費用 203百万円 役員退職慰労引当金繰入額 32百万円 業務委託費 1,911百万円 租税公課 1,354百万円
2 固定資産売却益の内訳 土地 306百万円	2 _____	2 固定資産売却益の内訳 土地 4,107百万円
3 固定資産除却損の内訳 建物 293百万円 構築物 0百万円 撤去費用 255百万円 工具、器具及び備品等 6百万円 計 556百万円	3 固定資産除却損の内訳 建物 331百万円 構築物 2百万円 撤去費用 132百万円 工具、器具及び備品等 5百万円 計 471百万円	3 固定資産除却損の内訳 建物 761百万円 構築物 7百万円 撤去費用 475百万円 工具、器具及び備品等 182百万円 計 1,427百万円

当中間連結会計期間 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成18年 9 月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成17年 4 月 1 日 至 平成17年 9 月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年 4 月 1 日 至 平成18年 3 月31日)																																
4	4 減損損失 当中間連結会計期間において、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。 <table><tr><th>主な用途</th><th>種類</th><th>場所</th><th>減損損失</th></tr><tr><td rowspan="2">オフィスビル</td><td>建物</td><td>東京都</td><td rowspan="2">219百万円</td></tr><tr><td>土地</td><td>千代田区</td></tr><tr><td>商業施設</td><td>建物</td><td>愛知県 名古屋市</td><td>994百万円</td></tr></table> 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。 その結果、近年の地価の下落や賃料水準の低迷等により、時価または将来キャッシュ・フローが帳簿価額を下回ることになった資産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(1,213百万円)として特別損失に計上しました。 その内訳は、建物1,103百万円、土地109百万円であります。 なお、当社グループの回収可能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。	主な用途	種類	場所	減損損失	オフィスビル	建物	東京都	219百万円	土地	千代田区	商業施設	建物	愛知県 名古屋市	994百万円	4 減損損失 当連結会計年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。 <table><tr><th>主な用途</th><th>種類</th><th>場所</th><th>減損損失</th></tr><tr><td rowspan="2">オフィスビル</td><td>建物</td><td>東京都</td><td rowspan="2">219百万円</td></tr><tr><td>土地</td><td>千代田区</td></tr><tr><td>オフィスビル</td><td>土地</td><td>東京都 港区</td><td>411百万円</td></tr><tr><td>商業施設</td><td>建物</td><td>愛知県 名古屋市</td><td>994百万円</td></tr></table> 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。 その結果、近年の地価の下落や賃料水準の低迷等により、時価または将来キャッシュ・フローが帳簿価額を下回ることになった資産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(1,625百万円)として特別損失に計上しました。 その内訳は、建物1,103百万円、土地521百万円であります。 なお、当社グループの回収可能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。	主な用途	種類	場所	減損損失	オフィスビル	建物	東京都	219百万円	土地	千代田区	オフィスビル	土地	東京都 港区	411百万円	商業施設	建物	愛知県 名古屋市	994百万円
主な用途	種類	場所	減損損失																															
オフィスビル	建物	東京都	219百万円																															
	土地	千代田区																																
商業施設	建物	愛知県 名古屋市	994百万円																															
主な用途	種類	場所	減損損失																															
オフィスビル	建物	東京都	219百万円																															
	土地	千代田区																																
オフィスビル	土地	東京都 港区	411百万円																															
商業施設	建物	愛知県 名古屋市	994百万円																															

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30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	前連結会計期間末株式数 (株)	当中間連結会計期間増加株式数 (株)	当中間連結会計期間減少株式数 (株)	当中間連結会計期間末株式数 (株)
普通株式	658,240	—	—	658,240
合計	658,240	—	—	658,240

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前連結会計期間末株式数 (株)	当中間連結会計期間増加株式数 (株)	当中間連結会計期間減少株式数 (株)	当中間連結会計期間末株式数 (株)
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

3. 剰余金の配当に関する事項

(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 配当金 (円)	基準日	効力発生日
平成18年6月22日 定時株主総会	普通株式	1,645	2,500	平成18年3月31日	平成18年6月22日

(2) 基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間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 配当金 (円)	基準日	効力発生日
平成18年11月1日 取締役会	普通株式	1,645	利益剰余金	2,500	平成18年9月30日	平成18年12月4日

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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18年9月30日現在) 現金及び預金勘定 5,976百万円 預入期間が3ヶ月を超える 定期預金 △23百万円 流動資産「その他」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資 3,894百万円 現金及び現金同等物 9,847百万円	1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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17年9月30日現在) 現金及び預金勘定 9,305百万円 預入期間が3ヶ月を超える 定期預金 △20百万円 流動資産「その他」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資 400百万円 現金及び現金同等物 9,685百万円	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18年3月31日現在) 現金及び預金勘定 19,526百万円 預入期間が3ヶ月を超える 定期預金 △23百万円 現金及び現金同等物 19,503百万円

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当中間連結会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30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						
(1) 外部顧客に対する営業収益	42,232	7,816	5,684	55,733	—	55,733
(2) セグメント間の内部営業 収益又は振替高	98	—	1,514	1,612	(1,612)	—
計	42,330	7,816	7,198	57,346	(1,612)	55,733
営業費用	30,790	6,690	6,591	44,072	193	44,265
営業利益（又は営業損失）	11,540	1,126	607	13,273	(1,805)	11,467

(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. 各事業の主要な内容

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は1,806百万円であり、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. 「会計処理の変更」に記載のとおり、当事業年度より分譲事業の広告宣伝費の計上基準の変更をしております。この変更に伴い、前連結会計年度と同一の方法によった場合と比べ、営業費用について「分譲事業」が211百万円減少、営業利益が211百万円増加しております。

5. 「会計処理の変更」に記載のとおり、当事業年度より特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益の計上方法を変更いたしました。この変更に伴い、前連結会計年度と同一の方法によった場合と比べ、営業収益について「不動産賃貸事業」が7百万円増加、営業利益が5百万円増加しております。

前中間連結会計期間（自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30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						
(1) 外部顧客に対する営業収益	37,858	3,721	4,366	45,946	—	45,946
(2) セグメント間の内部営業 収益又は振替高	204	—	1,715	1,919	(1,919)	—
計	38,062	3,721	6,082	47,866	(1,919)	45,946
営業費用	27,570	3,293	5,883	36,747	(362)	36,384
営業利益（又は営業損失）	10,492	427	199	11,118	(1,556)	9,561

(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. 各事業の主要な内容

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は1,557百万円であり、その主なものは当社の管理部門に係る費用であります。

前連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18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						
(1) 外部顧客に対する営業収益	77,150	23,543	10,138	110,833	—	110,833
(2) セグメント間の内部営業 収益又は振替高	338	—	3,817	4,155	(4,155)	—
計	77,488	23,543	13,956	114,988	(4,155)	110,833
営業費用	57,715	19,040	12,954	89,710	(593)	89,116
営業利益（又は営業損失）	19,773	4,503	1,001	25,278	(3,561)	21,716

(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3,563百万円であり、その主なものは当社の管理部門に係る費用であります。

【所在地別セグメント情報】

当中間連結会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日）、前中間連結会計期間（自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日）及び前連結会計年度（自平成17年4月1日 至平成18年3月31日）

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

【海外売上高】

当中間連結会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日）、前中間連結会計期間（自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日）及び前連結会計年度（自平成17年4月1日 至平成18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。

(リース取引関係)

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

(有価証券関係)

当中間連結会計期間末（平成18年9月30日）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（百万円）	中間連結貸借対照表計上額（百万円）	差額（百万円）
(1) 株式	953	1,453	499
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	953	1,453	499

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額（百万円）
その他有価証券	
非上場株式（店頭売買株式を除く）	317
非上場優先出資証券	4
匿名組合出資金	10,158

前中間連結会計期間末（平成17年9月30日）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（百万円）	中間連結貸借対照表計上額（百万円）	差額（百万円）
(1) 株式	953	1,551	597
(2) 債券			
国債・地方債等	60	60	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	1,013	1,611	597

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額（百万円）
その他有価証券	
非上場株式（店頭売買株式を除く）	541
非上場優先出資証券	100
匿名組合出資金	2,349

前連結会計年度末（平成18年3月31日）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	差額（百万円）
(1) 株式	953	1,841	887
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	953	1,841	887

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額（百万円）
その他有価証券	
非上場株式（店頭売買株式を除く）	317
非上場優先出資証券	100
匿名組合出資金	10,168

（デリバティブ取引関係）

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

(重要な後発事象)

当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)												
平成18年11月1日開催の当社取締役会において、株式の分割に関し、下記のとおり決議いたしました。 1. 平成19年1月1日をもって普通株式1株につき5株に分割します。 (1) 分割により増加する株式数 普通株式2,632,960株 (2) 分割方法 平成18年12月31日[ただし、当日および前日は株主名簿管理人の休業日につき、実質上は、平成18年12月29日]最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載された株主の所有株式数を、1株につき5株の割合をもって分割します。 2. 1株当たり情報 当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前中間連結会計期間及び前連結会計年度における1株当たり情報並びに当期首に行われたと仮定した場合の当中間連結会計期間における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>当中間連結会計期間</th><th>前中間連結会計期間</th><th>前連結会計年度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 36,480円50銭</td><td>1株当たり純資産額 33,324円97銭</td><td>1株当たり純資産額 35,153円14銭</td></tr> <tr> <td>1株当たり中間純利益金額 1,895円77銭</td><td>1株当たり中間純利益金額 1,187円93銭</td><td>1株当たり当期純利益金額 3,440円21銭</td></tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円</td><td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円</td><td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 —円</td></tr> </tbody> </table>	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度	1株当たり純資産額 36,480円50銭	1株当たり純資産額 33,324円97銭	1株当たり純資産額 35,153円14銭	1株当たり中間純利益金額 1,895円77銭	1株当たり中間純利益金額 1,187円93銭	1株当たり当期純利益金額 3,440円21銭	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 —円		
当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度												
1株当たり純資産額 36,480円50銭	1株当たり純資産額 33,324円97銭	1株当たり純資産額 35,153円14銭												
1株当たり中間純利益金額 1,895円77銭	1株当たり中間純利益金額 1,187円93銭	1株当たり当期純利益金額 3,440円21銭												
潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 —円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 —円												