



平成 17 年 3 月期 中間決算短信（連結）

平成 16 年 11 月 9 日

上場会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

上場取引所 東

コード番号 8933

本社所在都道府県 東京都

(URL <http://www.nttud.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 取締役経営企画部長 氏名 安藤 正男 TEL (03)3246 - 8809

中間決算取締役会開催日 平成 16 年 11 月 9 日

親会社名 日本電信電話株式会社（コード番号：9432） 親会社における当社の株式保有比率 69.9%

米国会計基準採用の有無 無

1. 16 年 9 月期の連結業績（平成 16 年 4 月 1 日～平成 16 年 9 月 30 日）

(1) 連結経営成績 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高	営業利益	経常利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %
16 年 9 月 中間期	45,500 (4.9)	8,657 (6.4)	6,936 (1.4)
15 年 9 月 中間期	43,371 (-)	9,248 (-)	7,033 (-)
16 年 3 月期	93,556	15,005	8,615

	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
16 年 9 月 中間期	4,087 (14.9)	7,767 48	-
15 年 9 月 中間期	3,557 (-)	6,759 48	-
16 年 3 月期	3,740	7,007 92	-

(注) 持分法投資損益 16 年 9 月中間期 87 百万円 15 年 9 月中間期 72 百万円 16 年 3 月期 104 百万円

期中平均株式数（連結） 16 年 9 月中間期 526,240 株 15 年 9 月中間期 526,240 株 16 年 3 月期 526,240 株

会計処理の方法の変更 無

売上高、営業利益、経常利益、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	株主資本	株主資本比率	1 株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
16 年 9 月 中間期	465,215	49,235	10.6	93,561 22
15 年 9 月 中間期	462,221	47,602	10.3	90,458 23
16 年 3 月期	467,914	47,928	10.2	91,077 18

(注) 期末発行済株式数（連結） 16 年 9 月中間期 526,240 株 15 年 9 月中間期 526,240 株 16 年 3 月期 526,240 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
16 年 9 月 中間期	12,997	6,311	6,516	6,531
15 年 9 月 中間期	8,854	9,123	1,114	8,762
16 年 3 月期	21,457	30,663	5,422	6,362

(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 - 社 持分法適用関連会社数 4 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

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

2. 17 年 3 月期の連結業績予想（平成 16 年 4 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日）

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通 期	93,878	11,413	6,284

(参考) 1 株当たり予想当期純利益（通期） 9,546 円 66 銭

(注) 平成 17 年 3 月期の 1 株あたり予想当期純利益は、新株 132,000 株を加えた予定期末発行済株式数 658,240 株により算出しております。

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。

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4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。

なお、当社は親会社であるNTTを中心とする企業グループの中で、不動産事業を全国規模で行うグループ唯一の企業であります。

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）」シリーズを中心に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きましては、事業機会のあるものについて適宜実施することとしております。

（3）その他の事業

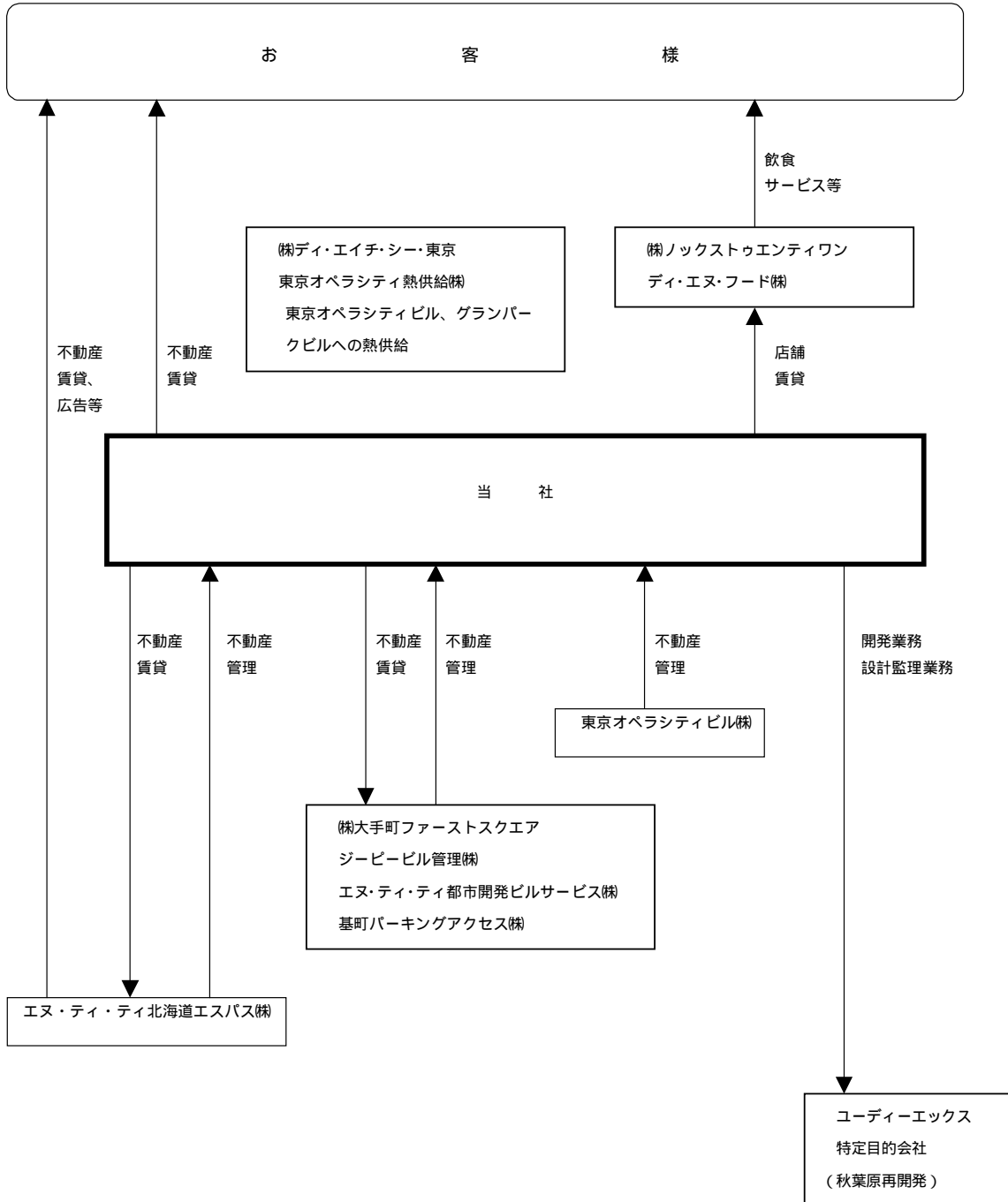
当社グループは、不動産賃貸事業に関連して、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスの模様替え工事等のテナントの要望による賃貸ビルの工事、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を行っています。

当社が保有する大手町ファーストスクエアビルについては(株)大手町ファーストスクエアが建物管理を行っております。その他、グランパークビルについては、ジービービル管理(株)が建物管理を、(株)ディ・エイチ・シー東京が冷暖房供給を行っており、東京オペラシティビルについては、東京オペラシティビル(株)が建物管理を、東京オペラシティ熱供給(株)が冷暖房の供給を行っております。

テナントの要望による賃貸ビルの工事については、首都圏エリアにおいては、エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株)が一元的に行っております。また、オフィスビルの飲食施設の運営等については、ディ・エヌ・フード(株)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

関係会社の状況

(平成16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 100.0	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
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ＮＴＴ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：3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：4名
エヌ・ティ・ティ都市 開発ビルサービス(株)	東京都港区	300	その他	100.0	当社が所有する首都圏に おける建物の内装工事 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	ＮＴＴ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：2名
東京オペラシティ熱 供給(株)	東京都新宿区	980	その他	36.2	東京オペラシティビルへ の冷暖房供給 役員の兼任：2名
ユーディーエックス 特定目的会社	東京都中央区	17,700	その他	50.0	秋葉原駅前3—1街区の 開発

(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。

2. 経営方針

(1) 会社の基本方針

当社は、昭和 61 年 1 月の設立以来、N T T グループにおける不動産開発事業の中核企業として、「人・街・自然を大切に快適空間を創造する企業」をコーポレートスローガンに掲げ、大手町を筆頭に日本の各都市で街づくりに注力して、今日まで成長を続けてまいりました。設立以来、短期間で多くの高品位物件を手がけ、その開発力が業界でも大変高い水準にあることは、自他共に認めるところです。当社グループでは、人々の根源的活動である「暮らし、ビジネス、余暇」との理想的なかかわりを追求し、そこに集う人々が心理的にも物理的にも快適に過ごせる空間を提供し続けることを究極の目標としております。

(2) 会社の利益分配に関する基本方針

当社における利益配分につきましては、安定的な配当水準を確保するとともに、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に努めることを基本方針としております。

(3) 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

a. 長期的な経営の戦略

当社グループは、N T T の保有する土地の有効活用を目的として、優良な土地の現物出資を受けて設立されました。設立後、これらの土地にオフィスビル・商業施設・住宅施設等を開発し、不動産賃貸事業を展開してまいりましたが、設立以来 18 年間で開発してきた物件は百数十棟に上り、アーバンネット大手町ビル（東京都千代田区）、大手町ファーストスクエア（東京都千代田区）等に代表される大型優良オフィスビルやN T T クレド基町ビル（広島市）といった商業施設、住宅施設を、東京都心を始め、全国の主要都市に保有しております。

当社グループにおいては、現物出資により取得した土地の開発をほぼ完了し、安定的な収益基盤を確立したことから、今後の成長と発展のためには新たな事業モデルの構築が不可欠となっており、また、不動産業界においても、不動産の流動化や、金融商品化の流れにより新たなビジネスチャンスの可能性が芽生えております。この様な事業環境の転換期に的確に対応し、更なる成長と発展を遂げ、新たな企業価値を創出するため、当社グループは平成 14 年に長期ビジョン「C & P 15 (Change & Proceed to 2015)」を策定いたしました。この長期ビジョンでは、これまで築き上げてきた安定的なキャッシュ・フローを生み出す収益の基盤である不動産賃貸事業をより強固なものとし、住宅分譲事業や販売型ビル事業のような新たな事業分野へも積極的に取組むことにより、当社グループの企業価値を向上させることを目指しており、2015 年時点で営業収益 1,500 億円を達成することを目標としております。

b. 中期経営計画の取り組み

当社グループでは、上述の長期ビジョンに基づいて、より短期の目標である中期経営計画を設定し、それぞれの事業分野について次のとおり取り組んでまいります。安定的なキャッシュ・フローと弛まぬ経営の効率化に裏打ちされた強固な財務基盤が、今後のこうした開発は勿論、様々な施策を実現する大きな要となると考えます。

() 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、全国主要都市に所在する優良な賃貸物件から生み出される不動産賃貸事業の安定的かつ強力なキャッシュ・フローは、更なる開発投資への源泉となり、長期ビジョン実現に向けた基盤となるため、事業をより強化すべく次の項目に対する取り組みを推進してまいります。

既存物件の営業強化

新規物件の供給による増収の実現

コスト削減への継続的取り組み

資産の組み換えによる事業基盤の強化（より安定的にキャッシュを創出するポートフォリオの実現）

（ ）販売型ビル事業

今後ディベロッパーとして成長、発展を目指すために新たな形態での開発事業に注力していくこととしております。具体的には、開発物件を完成させ、テナント付けをしたうえで売却することで資金回収を早め、優良なオフィスビルを継続的に開発し続けることを目指します。また、開発物件の売却にあたっては現物の売却だけでなく、証券化等による売却も検討してまいります。当社においては、こうした新たなスキームによる不動産開発を販売型ビル事業と称しております。

これにより、不動産の保有リスクを回避しつつ、比較的短期間での投資資金の回収、更なる開発機会の獲得及び資金効率の向上による財務の健全性の維持が可能となります。ＳＰＣを活用した販売型ビル事業の具体的事例としては、現在、秋葉原駅前再開発を第一弾としてスタートさせており、平成 18 年 3 月には秋葉原駅前にＩＴセンター（秋葉原クロスフィールド）を中心とした複合型の新たなビジネスゾーンが誕生する予定です。また、将来的には不動産ファンド等の組成も今後の検討材料として視野に入れてまいります。

（ ）住宅分譲事業

新たな成長の柱として、当社グループが持つ開発力及び信頼性をベースとした当事業をマンション分譲を中心に展開、推進します。マンション販売において重要なブランド力を確立するために、ＮＴＴブランドが与える安心感に加えて、分譲マンションの商品企画のコンセプトとして打ち出しているＷＥＬＬＩＴＨ（ウェリス）ブランドにより、永住性を指向した顧客満足度の高い良質な住宅を提供し、マンション市場における一層の競争力の向上を目指してまいります。マーケットエリアとしては、現在、首都圏・近畿圏を中心とするほか、主要な政令指定都市等を対象とする等、全国ベースの事業展開を行っております。また、土地の仕入れに当たっては、ＮＴＴグループからの土地の仕入れだけではなく、ＮＴＴグループ外からの事業機会を積極的に獲得するとともに、自社単独のプロジェクトを拡大する等、更なる事業の発展を図ってまいります。

c. 大手町地区の再開発への関与

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の立地している大手町地区は、当社にとって、会社設立以来のコアエリアと呼ぶべき場所であります。大手町地区の再開発は、都市再生プロジェクトにおいても「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 号館の跡地を種地とする連鎖型の開発計画が進んでおります。この計画に関しては、当該地区の地権者で設立された「大手町まちづくり株式会社」が事業の基本的枠組みを検討していくこととされておりますが、当社は同社への出資をしており、大手町地区の再開発に積極的に関与していく方針です。

以上の様な事業活動を通じて、ＮＴＴグループ内外からの事業機会を積極的に捉えていくことにより、コア事業である不動産賃貸事業だけでなく、販売型ビル事業、住宅分譲事業を新たな成長の柱として位置づけ、企業価値の最大化を図ってまいります。

（４）コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

当社は、企業価値の最大化を図るためには、コーポレートガバナンスの充実が重要な経営課題の一つであると認識しており、取締役・監査役制度を軸に、より効率的で透明性の高い事業運営に努めてまいります。

a. 会社の機関の内容

当社は監査役会設置会社であり、会社の機関として商法に定められる株主総会、取締役会及び監査役会を設置しております。

取締役会は、取締役 17 名（うち社外取締役 2 名）で構成され、当社の経営及び業務執行の基本方針又は重要事項を決定し、取締役の職務の執行を監督しております。また、取締役会は上場を機に毎月 1 回の定期開催を原則としており、さらに必要に応じて臨時開催するなど、今後、より一層、迅速な意思決定に努めてまいります。

監査役会は 4 名（うち社外監査役 4 名）で構成され、原則毎月 1 回の定期開催に加え、必要に応じて臨時開催をいたしております。各監査役は監査役会で策定された監査計画に基づき、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席し、業務施行状況調査を実施して、経営の監査を実施しております。また、平成 16 年 10 月以降、監査役を 3 名から 4 名に増員し、監査体制の強化を図っております。加えて、監査役会の事務局として監査役室を設置しており、監査役会の実効性をサポートすることとしております。

b. リスク管理体制の整備の状況

リスクマネジメントについては、企業の価値を維持・増大させていくため、事業に関連する内外の様々なリスクを把握し適切な対策を実施することにより、より適切で大胆な経営判断を行うことができるものと考えております。例えば、開発案件の投資判断にあたっては、賃料下落リスクや工期遅れのリスク、近隣対応へのリスク、土壤汚染等の環境リスク等の考えられるリスクを全て洗い出して判断を行うように努めており、リスクマネジメントを徹底しております。

c. 内部統制システムの整備の状況

当社におけるコンプライアンスについては、企業倫理推進室を設置しており、企業倫理に関する研修の実施、社員等からの相談窓口としての企業倫理ヘルプラインを開設するなど、企業倫理の確立に向けた取り組みを行っております。また、内部監査については、内部監査担当部門である考査室が業務執行から独立した立場で実施しており、当社の経営効率並びに収益力向上への寄与及び、当社グループの健全性の保持に貢献すると考えております。

(5) 関連当事者（親会社等）との関係に関する基本方針

当社は、NTTグループにおける不動産ディベロッパーとして、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。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。当社上場日（平成 16 年 11 月 4 日）における持株比率は 69.9%（グリーンシュエーションが全部行使された場合は 66.7%）ですので、NTTは当社に対する商法上の多数株主としての権利を有しております。従って、NTTは当社の株主総会における取締役の任免等を通じて当社の経営判断に影響を及ぼし得る立場にあります。

また、当社とNTTは、NTTが行うグループ経営運営に関し、同社から当社グループへ提供される役務及び便益並びにその対価の支払等を内容とする契約を締結しております。その他、当社は、NTT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、交渉の上決定しております。

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、企業部門においては企業収益が大幅な改善を示すとともに設備投資も増加を示し、一方、家計部門においても個人消費が緩やかに増加に向かう等、景気は堅調な回復を示しております。また、世界経済においては、米国、欧州、アジア等、総じて着実に回復しており、わが国経済にも輸出の増加等を通じ好影響を与えております。こうした国内外の経済の好転を受けて日経平均株価も1万1000円台を挟んで推移する等、安定した状況にあります。

賃貸オフィス市場については、「2003年問題」の影響がほぼ一巡し、東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の平均空室率が平成16年9月で7.15%となるなど、ピーク時の8.57%（平成15年8月）に比べ1.42ポイント改善しており、また、平均募集賃料も下げ止まり傾向が見られる等、都心を中心に回復基調にあります。今後につきましても、原油価格の高騰が国内外の景気に与える影響といった懸念材料はあるものの、景気回復を追い風として市場は改善していくものと考えております。平均空室率の数値は三鬼商事㈱オフィスレポートからの引用によるものです。

マンション分譲市場については、住宅ローン減税が延長されたことに加え、低金利状態が続くなど、購入環境は好条件を維持しておりますが、都心回帰傾向を背景に都心湾岸部を中心とした高層マンション建設が進展する等、供給圧力が増大しており、先行きについては不透明な状況にあります。

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45,500百万円（前年同期比2,128百万円増）、営業利益8,657百万円（前年同期比591百万円減）、経常利益6,936百万円（前年同期比97百万円減）、中間純利益4,087百万円（前年同期比530百万円増）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16年9月期	平成15年9月期
不動産賃貸事業	36,663	36,871
分譲事業	4,550	963
その他の事業	5,809	6,865
消去又は全社	1,523	1,329
合計	45,500	43,371

（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内及び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。

a. 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、「2003年問題」の収益への影響を完全に払拭できていないものの回復に向かいつつあります。また、平成16年10月にはアーバンネット札幌ビルが竣工し、平成17年9月の竣工に向けて名古屋東ビル（仮称）が開発中である等、収益基盤の拡大を進めております。さらに、販売型ビル事業の一号案件である秋葉原UDXプロジェクトについて平成18年3月の竣工に向けた開発を進めております。既存の賃貸ビルにおいても、増床の推進や新規テナントの誘致活動等、積極的かつ効果的なリーシング活動を実施する一方で、費用の削減を進める等、収支の改善に取り組んでおります。

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36,663百万円(前年同期比208百万円減)、営業利益9,730百万円(前年同期比31百万円増)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16年9月期	平成15年9月期
オフィス・商業	収益	33,664百万円	33,773百万円
	貸付可能面積	912,663 m ²	911,921 m ²
住宅・その他	収益	2,868百万円	2,709百万円
収益合計		36,533百万円	36,482百万円

(注) 貸付可能面積は各々平成15年10月1日及び平成16年10月1日現在の数値です。

b. 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、ザ・諏訪山レジデンス(目黒区)、ジェントリーハウス品川大井(品川区)、東京フロントコート(江東区)、THE RIVER PLACE(大田区)、タンタタウン(横浜市)、シーサイドコート逗子海岸ウェリスステージ(逗子市)、ウェリス萬代橋(新潟市)、ジオ・ウェリス西宮北口(西宮市)、パークウェリス牛田旭(広島市)等の物件を販売し事業を拡大しております。

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4,550百万円(前年同期比3,586百万円増)、営業利益83百万円(前年同期比209百万円増)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16年9月期		平成15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	首都圏	70	3,696	21	963
	その他の地域	2	121	-	-
宅地分譲等	首都圏	5	732	-	-
	その他の地域	-	-	-	-
住宅分譲合計	首都圏	75	4,428	21	963
	その他の地域	2	121	-	-

(注) 1. 戸数については引き渡しを完了した物件について記載しております。

2. 共同事業物件につきましては、当事業割合に応じた戸数を記載しております。

3. 平成16年9月期における宅地分譲等につきましては、宅地分譲5区画及び土地一括売却1件が内訳となっております。

4. 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県及び栃木県を指します。

c. 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5,809百万円(前年同期比1,055百万円減)、営業利益201百万円(前年同期比594百万円減)となりました。

(2) 財政状態

a. 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、主な要因はアーバンネット札幌ビル並びに名古屋東ビル（仮称）の開発による固定資産の増加、分譲事業における仕掛不動産の増加等の増加要因の一方で、減価償却による固定資産の減少等の減少要因がそれらを上回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、受入敷金保証の減少、主に分譲事業における未払金が減少したこと等によるものです。

資本の増加の主な要因は、当中間連結会計期間において利益を確保したこと等によるものです。

（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	465,215	467,914	2,698
負債の部	415,892	419,902	4,009
少数株主持分	87	83	4
資本の部	49,235	47,928	1,307

b. 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、税金等調整前中間純利益、減価償却費等による資金の増加があった一方、有形固定資産の取得、長期借入金の返済等による資金の減少があったことにより、前連結会計年度末に比べ 169 百万円増加し、当中間連結会計期間末には 6,531 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 12,997 百万円（前年同期比 4,143 百万円増）となりました。これは主に税金等調整前中間純利益 6,761 百万円、減価償却費 11,810 百万円等による資金の増加に対し、棚卸資産の増加 3,163 百万円、仕入債務の減少 3,215 百万円等の資金の減少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 6,311 百万円（前年同期比 2,812 百万円減）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 6,613 百万円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）

財務活動の結果使用した資金は、6,516 百万円（前年同期比 5,401 百万円増）となりました。これは長期借入金の返済による支出 2,885 百万円、短期借入金の減少 1,000 百万円、配当金の支払 2,631 百万円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	12,997	8,854	4,143
投資活動による キャッシュ・フロー	6,311	9,123	2,812
財務活動による キャッシュ・フロー	6,516	1,114	5,401

c. キャッシュフロー指標のトレンド

項 目	平成 16 年 3 月期		平成 17 年 3 月期
	中間	期末	中間
自己資本比率（％）	10.3	10.2	10.6
債務償還年数（年）	-	12.9	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	3.3	4.1	6.9

自己資本比率：自己資本 / 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。

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。

平成 16 年 11 月 4 日上場のため、時価ベースの株主資本比率については省略しております。

（３）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、以下の通りです。

【連結通期】（単位：百万円）

項目 \ 決算期	平成 17 年 3 月期
売上高	93,878
経常利益	11,413
当期純利益	6,284

【単体通期】（単位：百万円）

項目 \ 決算期	平成 17 年 3 月期
売上高	87,383
経常利益	11,154
当期純利益	6,109

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)

区 分	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		前連結会計年度末 (平成16年3月31日)		増減		前中間連結会計期間末 (平成15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
(資 産 の 部)		%		%		%		%
流 動 資 産								
1. 現 金 及 び 預 金	6,151		5,982		169		6,282	
2. 受取手形及び営業未収入金	4,446		4,446		0		1,144	
3. た な 卸 資 産	11,238		8,074		3,163		11,136	
4. 繰 延 税 金 資 産	511		237		273		576	
5. そ の 他	3,182		2,638		543		5,468	
6. 貸 倒 引 当 金	6		0		5		0	
流 動 資 産 合 計	25,523	5.5	21,378	4.6	4,144	19.4	24,607	5.3
固 定 資 産								
1. 有 形 固 定 資 産								
(1) 建 物 及 び 構 築 物	323,350		332,981		9,631		339,941	
(3) 土 地	59,773		59,788		14		50,034	
(4) 建 設 仮 勘 定	7,378		4,802		2,575		2,383	
(5) そ の 他	5,960		6,410		449		6,351	
有 形 固 定 資 産 合 計	396,463	85.2	403,983	86.3	7,520	1.9	398,711	86.3
2. 無 形 固 定 資 産	1,922	0.4	2,036	0.4	114	5.6	2,114	0.5
3. 投 資 そ の 他 の 資 産								
(1) 投 資 有 価 証 券	11,720		11,835		114		7,695	
(2) 長 期 前 払 費 用	23,211		23,953		742		24,124	
(3) 繰 延 税 金 資 産	4,859		3,125		1,733		3,241	
(4) そ の 他	1,522		1,606		84		1,734	
(5) 貸 倒 引 当 金	6		6		0		8	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	41,306	8.9	40,515	8.7	791	2.0	36,788	7.9
固 定 資 産 合 計	439,692	94.5	446,535	95.4	6,843	1.5	437,613	94.7
資 産 合 計	465,215	100.0	467,914	100.0	2,698	0.6	462,221	100.0

(単位:百万円)

	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		前連結会計年度末 (平成16年3月31日)		増減		前中間連結会計期間末 (平成15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)		%		%		%		%
流 動 負 債								
1. 支払手形及び営業未払金	2,741		5,957		3,215		1,767	
2. 短期借入金	53,380		46,780		6,599		52,408	
3. 1年以内償還予定の社債	10,000		10,000		-		-	
4. 未払法人税等	1,551		407		1,144		1,136	
5. その他	21,683		20,102		1,580		16,920	
流動負債合計	89,357	19.2	83,249	17.8	6,108	7.3	72,232	15.6
固 定 負 債								
1. 社 債	31,800		31,800		-		31,800	
2. 長期借入金	175,554		186,039		10,484		177,056	
3. 退職給付引当金	4,770		723		4,046		696	
4. 役員退職慰労引当金	197		239		42		225	
5. 受入敷金保証金	114,205		117,803		3,598		122,877	
6. その他	6		46		39		9,641	
固定負債合計	326,534	70.2	336,653	72.0	10,118	3.0	342,298	74.1
負 債 合 計	415,892	89.4	419,902	89.8	4,009	1.0	414,531	89.7
(少 数 株 主 持 分)								
少 数 株 主 持 分	87	0.0	83	0.0	4	5.3	87	0.0
(資 本 の 部)								
資 本 金	26,320	5.7	26,320	5.6	-	-	26,320	5.7
資 本 剰 余 金	0	0.0	0	0.0	-	-	0	0.0
利 益 剰 余 金	22,808	4.9	21,405	4.6	1,403	6.6	21,221	4.6
その他有価証券評価差額金	106	0.0	202	0.0	96	47.5	60	0.0
資 本 合 計	49,235	10.6	47,928	10.2	1,307	2.7	47,602	10.3
負債、少数株主持分及び資本合計	465,215	100.0	467,914	100.0	2,698	0.6	462,221	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16年4月 1日 至 平成16年9月30日)		前中間連結会計期間 (自 平成15年4月 1日 至 平成15年9月30日)		増減		前連結会計年度 (自 平成15年4月 1日 至 平成16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
営 業 収 益	45,500	100.0	43,371	100.0	2,128	4.9	93,556	100.0
営 業 原 価	32,776	72.0	30,587	70.5	2,189	7.2	70,052	74.9
営 業 総 利 益	12,723	28.0	12,783	29.5	60	0.5	23,503	25.1
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	4,066	9.0	3,535	8.2	530	15.0	8,497	9.1
営 業 利 益	8,657	19.0	9,248	21.3	591	6.4	15,005	16.0
営 業 外 収 益								
1. 受 取 利 息	0		0		0		0	
2. 受 取 配 当 金	16		16		-		26	
3. 持 分 法 に よ る 投 資 利 益	87		72		14		104	
4. そ の 他	85		292		206		488	
営 業 外 収 益 計	190	0.4	381	0.9	191	50.2	620	0.7
営 業 外 費 用								
1. 支 払 利 息	1,883		2,576		692		4,929	
2. 繰 上 弁 済 手 数 料	-		-		-		1,983	
3. そ の 他	26		20		6		97	
営 業 外 費 用 計	1,910	4.2	2,596	6.0	686	26.4	7,011	7.5
経 常 利 益	6,936	15.2	7,033	16.2	97	1.4	8,615	9.2
特 別 利 益								
1. 固 定 資 産 売 却 益	322		329		6		722	
2. そ の 他	-		0		0		2	
特 別 利 益 計	322	0.8	330	0.8	7	2.3	724	0.8
特 別 損 失								
1. 固 定 資 産 除 却 損	498		489		9		2,219	
2. そ の 他	-		374		374		468	
特 別 損 失 計	498	1.1	864	2.0	365	42.3	2,687	2.9
税金等調整前中間(当期)純利益	6,761	14.9	6,500	15.0	260	4.0	6,652	7.1
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	4,609	10.1	3,303	7.6	1,306	39.5	2,939	3.1
法 人 税 等 調 整 額	1,940	4.3	368	0.8	1,572	427.3	31	0.0
法 人 税 等	2,669	5.9	2,935	6.8	266	42.1	2,908	0.0
少 数 株 主 利 益	4	0.0	7	0.0	3	42.1	3	0.0
中 間 (当 期) 純 利 益	4,087	9.0	3,557	8.2	530	14.9	3,740	4.0

(3) 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16年4月 1日 至 平成16年9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月 1日 至 平成15年9月30日)	増減	前連結会計年度 (自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日)
区 分	金額	金額	金額	金額
(資 本 剰 余 金 の 部)				
資 本 剰 余 金 期 首 残 高	0	0	-	0
資 本 剰 余 金 増 加 高	-	-	-	-
資本剰余金中間期末(期末)残高	0	0	-	0
(利 益 剰 余 金 の 部)				
利 益 剰 余 金 期 首 残 高	21,405	20,350	1,054	20,350
利 益 剰 余 金 増 加 高				
1 中 間 (当 期) 純 利 益	4,087	3,557	530	3,740
利 益 剰 余 金 増 加 高 計	4,087	3,557	530	3,740
利 益 剰 余 金 減 少 高				
1 配 当 金	2,631	2,631	-	2,631
2 役 員 賞 与	53	54	1	54
利 益 剰 余 金 減 少 高 計	2,684	2,685	1	2,685
利益剰余金中間期末(期末)残高	22,808	21,221	1,587	21,405

(4) 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16年4月 1日 至 平成16年9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月 1日 至 平成15年9月30日)	増減	前連結会計年度 (自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日)
区 分	金額	金額	金額	金額
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	6,761	6,500	260	6,652
減価償却費	11,810	12,172	362	24,658
貸倒引当金の増減額(減少:)	5	1	7	2
退職給付引当金の増減額(減少:)	4,046	218	3,828	245
受取利息及び受取配当金	16	16	0	27
支払利息	1,883	2,576	692	4,929
繰上弁済手数料	-	-	-	1,983
持分法による投資利益	87	72	14	104
固定資産売却益	322	329	6	722
固定資産売却損	-	4	4	206
固定資産除却損	498	489	9	2,219
投資有価証券評価損	-	76	76	76
売上債権の増減額(増加:)	0	5,009	5,009	1,707
たな卸資産の増減額(増加:)	3,163	1,048	2,115	2,014
仕入債務の増減額(減少:)	3,215	3,711	495	478
受入敷金保証金の増減額(減少:)	2,085	4,588	2,502	9,661
役員賞与の支払額	53	54	1	54
その他	1,123	5,118	6,242	4,663
小 計	17,183	12,104	5,079	29,934
利息及び配当金の受取額	51	50	1	60
利息の支払額	1,876	2,660	784	5,206
繰上弁済手数料の支払額	-	-	-	1,983
法人税等の支払額	2,361	639	1,722	1,347
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,997	8,854	4,143	21,457
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻しによる収入	-	35	35	35
有形固定資産の取得による支出	6,613	8,877	2,264	27,748
有形固定資産の売却による収入	327	391	64	2,215
投資有価証券の取得による支出	0	20	19	3,882
その他	24	653	628	1,284
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,311	9,123	2,812	30,663
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:)	1,000	2,000	1,000	11,000
コマーシャル・ペーパーの純増減額(減少:)	-	-	-	4,000
長期借入れによる収入	-	23,500	23,500	59,300
長期借入金の返済による支出	2,885	19,370	16,485	64,814
社債の発行による収入	-	-	-	10,000
長期未払金の返済による支出	-	613	613	11,431
配当金の支払額	2,631	2,631	-	2,631
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,516	1,114	5,401	5,422
現金及び現金同等物の増減額(減少:)	169	1,384	1,553	3,783
現金及び現金同等物の期首残高	6,362	10,146	3,783	10,146
現金及び現金同等物の期末残高	6,531	8,762	2,230	6,362

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)ノックストウエンティワン
(株)大手町ファーストスクエア	ディ・エヌ・フード(株)
ジーピービル管理(株)	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株)
基町パーキングアクセス(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 4 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

(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

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。

デリバティブ

原則として時価法を採用しております。

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

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

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。

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

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。

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712百万円であり、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損益の見込額は577百万円であります。

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

ヘッジ会計の方法

原則として、繰延ヘッジ処理によっております。

なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

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。

ヘッジ方針

デリバティブ取引に関する内部規程に基づき、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。

ヘッジ有効性評価の方法

特例処理による金利スワップであるため、有効性の評価は省略しております。

(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。

連結納税制度の適用

日本電信電話㈱の連結子法人として、連結納税制度を適用しております。

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りスクシ
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。

追加情報

(外形標準課税)

「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1
日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当中間連結会計期間から「法人事
業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会
計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割87百万円を販売費及び一般管
理費として処理しております。

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16年9月30日)	前連結会計年度末 (平成16年3月31日)	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)
1 有形固定資産の減価償却累計額 274,335百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 263,830百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 256,397百万円
2 担保に供している資産及び担保 を付している債務	2 担保に供している資産及び担保 を付している債務	2 担保に供している資産及び担保 を付している債務
(1) 担保に供している資産	(1) 担保に供している資産	(1) 担保に供している資産
土地	土地	土地 1,014百万円
(2) 担保を付している債務	(2) 担保を付している債務	(2) 担保を付している債務
借入金48,722百万円に対し建 物143,175百万円、土地5,811百 万円を抵当権の登記留保とし て、提供しております。	借入金48,778百万円に対し建 物147,457百万円、土地5,811百 万円を抵当権の登記留保とし て、提供しております。	受入敷金保証金 300百万円 上記のほか、借入金50,234百 万円に対し建物151,986百万円、 土地5,811百万円を抵当権の登記 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16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16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。	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。	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 483百万円	給与、手当及び賞与 1,421百万円	広告宣伝費 856百万円
給与、手当及び賞与 1,453百万円	退職給付費用 177百万円	給与、手当及び賞与 2,823百万円
退職給付費用 159百万円	役員退職慰労引当金繰入額 34百万円	退職給付費用 315百万円
役員退職慰労引当金繰入額 34百万円	業務委託費 455百万円	役員退職慰労引当金繰入額 65百万円
業務委託費 514百万円		業務委託費 1,449百万円
2 固定資産売却益の内訳	2 固定資産売却益の内訳	2 固定資産売却益の内訳
土地 322百万円	土地 321百万円	土地 722百万円
	構築物等 7百万円	
	計 329百万円	
3	3 固定資産売却損の内訳	3 固定資産売却損の内訳
	建物 4百万円	建物 206百万円
4 固定資産除却損の内訳	4 固定資産除却損の内訳	4 固定資産除却損の内訳
建物 298百万円	建物 235百万円	建物 1,601百万円
構築物 1百万円	構築物 13百万円	構築物 148百万円
撤去費用 157百万円	撤去費用 232百万円	撤去費用 419百万円
工具、器具及び備品等 40百万円	工具、器具及び備品等 6百万円	工具、器具及び備品等 50百万円
計 498百万円	計 489百万円	計 2,219百万円

(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16年 4 月 1 日 至 平成16年 9 月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成15年 4 月 1 日 至 平成15年 9 月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年 4 月 1 日 至 平成16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16年 9 月30日現在) 現金及び預金勘定 6,151百万円 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 6,531百万円	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15年 9 月30日現在) 現金及び預金勘定 6,282百万円 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 2,500百万円 現金及び現金同等物 8,762百万円	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16年 3 月31日現在) 現金及び預金勘定 5,982百万円 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 6,362百万円

(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16年4月1日 至 平成16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)
売上高						
(1)外部顧客に対する売上高	36,478	4,550	4,470	45,500	-	45,500
(2)セグメント間の内部売上 高又は振替高	184	-	1,338	1,523	(1,523)	-
計	36,663	4,550	5,809	47,023	(1,523)	45,500
営業費用	26,933	4,466	5,608	37,007	(164)	36,842
営業利益(又は営業損失)	9,730	83	201	10,015	(1,358)	8,657

(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1,359百万円であり、その主なものは当社の管理部門に係る費用であります。

前中間連結会計期間(自 平成15年4月1日 至 平成15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)
売上高						
(1)外部顧客に対する売上高	36,693	963	5,714	43,371	—	43,371
(2)セグメント間の内部売上 高又は振替高	178	—	1,150	1,329	(1,329)	—
計	36,871	963	6,865	44,701	(1,329)	43,371
営業費用	27,173	1,089	6,069	34,332	(209)	34,123
営業利益(又は営業損失)	9,698	125	795	10,368	(1,119)	9,248

(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1,121百万円であり、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15年4月1日 至 平成16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)
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	72,103	11,423	10,028	93,556	—	93,556
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	429	—	2,300	2,730	(2,730)	—
計	72,533	11,423	12,329	96,286	(2,730)	93,556
営業費用	56,722	10,747	11,317	78,788	(238)	78,550
営業利益（又は営業損失）	15,810	676	1,012	17,498	(2,492)	15,005

（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2,495百万円であり、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16年4月1日 至 平成16年9月30日）、前中間連結会計期間（自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日）及び前連結会計年度（自平成15年4月1日 至平成16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16年4月1日 至 平成16年9月30日）、前中間連結会計期間（自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日）及び前連結会計年度（自平成15年4月1日 至平成16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16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	1,133	179
(2)債券			
国債・地方債等	59	59	0
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3)その他	-	-	-
合計	1,013	1,193	179

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)	548
非上場優先出資証券	100

前中間連結会計期間末 (平成15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	1,056	102
(2)債券			
国債・地方債等	59	59	0
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3)その他	-	-	-
合計	1,013	1,116	102

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)	535
非上場優先出資証券	100

前連結会計年度末（平成16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	1,301	347
(2) 債券			
国債・地方債等	59	59	0
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	1,013	1,361	347

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）	547
非上場優先出資証券	100

（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16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
当社は、東京証券取引所より平成16年9月29日に上場承認を受け、平成16年11月4日に同取引所市場1部に上場いたしました。 株式上場にあたり、平成16年9月29日の取締役会において公募新株式の発行の決議をし、平成16年11月3日に払込が完了いたしました。 この結果、資本金は48,760百万円、発行済株式総数658,240株となりました。 新株式発行の概要は以下のとおりであります。 (1) 募集方法 国内及び海外における同時募集 国内募集 一般募集 海外募集 欧州及び米国を中心とする海外市場における募集(ただし、米国においては、1993年米国証券法ルール144 A にもとづく適格機関投資家に対する私募のみとする。) (2) 発行新株式の種類及び数 普通株式132,000株 国内募集株式数 66,300株 海外募集株式数 65,700株 (3) 発行価格 1株につき450,000円 (4) 引受価格 1株につき428,400円 (5) 発行価額 1株につき340,000円 (6) 発行価額の総額 44,880,000,000円 (7) 払込金額の総額 56,548,800,000円 (8) 資本組入額 1株につき170,000円 (9) 資本組入額の総額 22,440,000,000円 (10) 払込期日 平成16年11月3日 (11) 配当起算日 平成16年10月1日 (12) 資金の使途 今後の不動産賃貸事業におけるオフィスビルの新設及び土地取得等の設備資金、又は新規開発プロジェクトへの出資等の投資資金に充当する予定であります。		