



平成 18 年 3 月期 個別中間財務諸表の概要

平成 17 年 11 月 7 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.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 西村 善治 TEL (03)3246-8809
決算取締役会開催日 平成 17 年 11 月 7 日 中間配当制度の有無 有
中間配当支払開始日 平成 17 年 12 月 6 日 単元株制度採用の有無 無

1. 18 年 3 月中間期の業績(平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 9 月 30 日)

(1) 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 %
17 年 9 月中間期	41,971 (1.2)	9,315 (9.6)	7,940 (18.1)
16 年 9 月中間期	41,461 (7.7)	8,496 (△5.8)	6,722 (△0.7)
17 年 3 月期	88,906	17,052	13,188

	中間(当期)純利益	1 株当たり中間 (当期)純利益
	百万円 %	円 銭
17 年 9 月中間期	3,756 (△4.5)	5,707 47
16 年 9 月中間期	3,934 (15.7)	7,477 51
17 年 3 月期	6,925	11,827 91

(注)①期中平均株式数 17 年 9 月中間期 658,240 株 16 年 9 月中間期 526,240 株 17 年 3 月期 579,763 株

②会計処理の方法の変更 有

③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) 配当状況

	1 株当たり 中間配当金	1 株当たり 年間配当金
	円 銭	円 銭
17 年 9 月中間期	2,500 00	—
16 年 9 月中間期	—	—
17 年 3 月期	—	5,000 00

(3) 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
17 年 9 月中間期	495,524	108,297	21.9	164,525 74
16 年 9 月中間期	461,416	48,111	10.4	91,424 72
17 年 3 月期	476,512	107,780	22.6	163,739 97

(注)①期末発行済株式数 17 年 9 月中間期 658,240 株 16 年 9 月中間期 526,240 株 17 年 3 月期 658,240 株

②期末自己株式数 17 年 9 月中間期 一株 16 年 9 月中間期 一株 17 年 3 月期 一株

2. 18 年 3 月期の業績予想(平成 17 年 4 月 1 日～平成 18 年 3 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 株当たり年間配当金
	百万円	百万円	百万円	期 末 円 銭
通 期	101,000	15,500	8,500	2,500 00 5,000 00

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 12,913 円 22 銭

※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 17 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 14 ページを参照してください。

個別財務諸表等

(1)中間貸借対照表

(単位:百万円)

	当中間会計期間末 (平成17年 9月30日)		前事業年度末 (平成17年 3月31日)		増減		前中間会計期間末 (平成16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	7,326		4,908		2,418		4,356	
2. 営 業 未 収 入 金	2,428		5,802		△ 3,374		3,728	
3. た な 卸 資 産	23,914		13,629		10,284		11,186	
4. 繰 延 税 金 資 産	1,732		219		1,513		489	
5. そ の 他	3,773		5,258		△ 1,485		2,675	
6. 貸 倒 引 当 金	△ 6		△ 6		△ 0		△ 5	
流 動 資 産 合 計	39,168	7.9	29,811	6.3	9,356	31.4	22,430	4.9
II 固 定 資 産								
1. 有 形 固 定 資 産								
(1) 建 物	324,936		315,775		9,160		316,708	
(2) 土 地	66,484		60,612		5,872		59,773	
(3) そ の 他	13,871		19,966		△ 6,094		19,891	
有 形 固 定 資 産 合 計	405,292	81.8	396,354	83.2	8,938	2.3	396,373	85.9
2. 無 形 固 定 資 産	1,851	0.4	1,900	0.4	△ 48	△ 2.6	1,912	0.4
3. 投 資 そ の 他 の 資 産								
(1) そ の 他 の 関 係 会 社 有 価 証 券	14,650		14,650		—		8,850	
(2) 長 期 前 払 費 用	21,946		22,524		△ 578		23,210	
(3) 繰 延 税 金 資 産	3,991		4,818		△ 827		4,779	
(4) そ の 他	8,627		6,455		2,171		3,864	
(5) 貸 倒 引 当 金	△ 2		△ 3		0		△ 3	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	49,211	9.9	48,445	10.1	765	1.6	40,700	8.8
固 定 資 産 合 計	456,356	92.1	446,700	93.7	9,655	2.2	438,986	95.1
資 産 合 計	495,524	100.0	476,512	100.0	19,012	4.0	461,416	100.0

(単位:百万円)

	当中間会計期間末 (平成17年 9月30日)		前事業年度末 (平成17年 3月31日)		増減		前中間会計期間末 (平成16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. 営 業 未 払 金	2,791		3,999		△ 1,207		2,048	
2. 短 期 借 入 金	10,000		10,000		—		18,000	
3. 1年以内返済予定の長期借入金	53,264		39,972		13,291		35,129	
4. 1 年 以 内 償 還 予 定 の 社 債	5,000		5,000		—		10,000	
5. そ の 他	23,619		15,680		7,938		22,347	
流 動 負 債 合 計	94,675	19.1	74,652	15.7	20,022	26.8	87,524	19.0
II 固 定 負 債								
1. 社 債	26,800		26,800		—		31,800	
2. 長 期 借 入 金	144,750		148,280		△ 3,529		173,948	
3. 退 職 給 付 引 当 金	4,748		4,379		368		4,479	
4. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金	134		169		△ 35		144	
5. 受 入 敷 金 保 証 金	115,143		113,384		1,759		114,253	
6. そ の 他	974		1,064		△ 90		1,155	
固 定 負 債 合 計	292,551	59.0	294,079	61.7	△ 1,527	△ 0.5	325,780	70.6
負 債 合 計	387,227	78.1	368,731	77.4	18,495	5.0	413,305	89.6
(資 本 の 部)								
I 資 本 金	48,760	9.8	48,760	10.2	—	—	26,320	5.7
II 資 本 剰 余 金								
1. 資 本 準 備 金	34,109		34,109		—		0	
資 本 剰 余 金 合 計	34,109	6.9	34,109	7.2	—	—	0	0.0
III 利 益 剰 余 金								
1. 利 益 準 備 金	3,437		3,437		—		3,437	
2. 任 意 積 立 金	7,624		7,201		423		7,201	
3. 中 間 (当 期) 未 処 分 利 益	14,010		14,035		△ 25		11,045	
利 益 剰 余 金 合 計	25,072	5.1	24,674	5.2	397	1.6	21,684	4.7
IV そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	355	0.1	236	0.0	119	50.5	106	0.0
資 本 合 計	108,297	21.9	107,780	22.6	517	0.5	48,111	10.4
負 債 ・ 資 本 合 計	495,524	100.0	476,512	100.0	19,012	4.0	461,416	100.0

(2)中間損益計算書

(単位:百万円)

区 分	当中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)		前中間会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)		増減		前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17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	41,971	100.0	41,461	100.0	509	1.2	88,906	100.0
II 営 業 原 価	28,191	67.2	29,236	70.5	△ 1,045	△ 3.6	63,369	71.3
営 業 総 利 益	13,780	32.8	12,224	29.5	1,555	12.7	25,537	28.7
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	4,465	10.6	3,727	9.0	737	19.8	8,485	9.5
営 業 利 益	9,315	22.2	8,496	20.5	818	9.6	17,052	19.2
IV 営 業 外 収 益	255	0.6	130	0.3	124	94.9	306	0.3
V 営 業 外 費 用	1,630	3.9	1,905	4.6	△ 274	△ 14.4	4,170	4.7
経 常 利 益	7,940	18.9	6,722	16.2	1,217	18.1	13,188	14.8
VI 特 別 利 益	—	—	322	0.8	△ 322	—	322	0.4
VII 特 別 損 失	1,696	4.0	498	1.2	1,197	240.2	1,704	1.9
税引前中間(当期)純利益	6,243	14.9	6,546	15.8	△ 303	△ 4.6	11,806	13.3
法人税、住民税及び事業税	3,254	7.7	4,533	10.9	△ 1,279	△ 28.2	6,660	7.5
法 人 税 等 調 整 額	△ 767	△ 1.8	△ 1,921	△ 4.6	1,154	—	△ 1,779	△ 2.0
中 間 (当 期) 純 利 益	3,756	9.0	3,934	9.5	△ 178	△ 4.5	6,925	7.8
前 期 繰 越 利 益	10,253		7,110		3,142		7,110	
中 間 (当 期) 未 処 分 利 益	14,010		11,045		2,964		14,035	

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

① 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

② その他有価証券

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。
貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、NTT幕張ビル、グランパーク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	15年～50年
構築物	15年～50年
機械及び装置	5年～17年
工具、器具及び備品	2年～20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. 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、当中間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、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により翌事業年度から費用処理することとしております。

（追加情報）

当社において、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761百万円であり、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529百万円であります。

(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. 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. 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

① ヘッジ手段

金利スワップを採用しております。

② 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。

[会計処理の変更]

(固定資産の減損に係わる会計基準)

当中間会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）を適用しております。これにより税引前中間純利益は1,213百万円減少しております。

なお、減損損失累計額については、改正後の中間財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。

注記事項

(中間貸借対照表関係)

当中間会計期間末 (平成17年9月30日)	前事業年度末 (平成17年3月31日)	前中間会計期間末 (平成16年9月30日)
1 有形固定資産の減価償却累計額 294,049百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 284,119百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 274,204百万円
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)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。	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)49,910百万円に対し建物144,505百万円、土地6,636百万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)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。
3 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺のうえ、流動資産「その他」に含めて表示しております。	3 _____	3 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺のうえ、流動負債「その他」に含めて表示しております。

(中間損益計算書関係)

当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1 営業外収益の主要項目 受取配当金 91百万円 受取分担金 134百万円	1 営業外収益の主要項目 受取配当金 51百万円	1 営業外収益の主要項目 受取配当金 61百万円 受取分担金 113百万円
2 営業外費用の主要項目 支払利息 1,471百万円 社債利息 132百万円	2 営業外費用の主要項目 支払利息 1,683百万円 社債利息 198百万円	2 営業外費用の主要項目 支払利息 3,208百万円 社債利息 349百万円
3 _____	3 特別利益の主要項目 固定資産売却損 (内訳) 土地 322百万円	3 特別利益の主要項目 固定資産売却損 (内訳) 土地 322百万円
4 特別損失の主要項目 固定資産除却損 471百万円 (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	4 特別損失の主要項目 固定資産除却損 498百万円 (内訳) 建物 298百万円 構築物 1百万円 撤去費用 157百万円 工具器具及び備品等 40百万円	4 特別損失の主要項目 固定資産除却損 1,704百万円 (内訳) 建物 1,049百万円 構築物 38百万円 撤去費用 550百万円 工具器具及び備品等 66百万円
5 減価償却実施額 有形固定資産 10,745百万円 無形固定資産 111百万円	5 減価償却実施額 有形固定資産 10,946百万円 無形固定資産 125百万円	5 減価償却実施額 有形固定資産 22,147百万円 無形固定資産 241百万円

当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)														
6 減損損失 当中間会計期間において、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>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	6	6
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													

(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)

当中間会計期間(自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)、前中間会計期間(自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)及び前事業年度(自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)において子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。