



平成17年 3 月期 個別中間財務諸表の概要

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
 コー ド 番 号 8933
 (URL <http://www.nttud.co.jp/>)

上場取引所 東
 本社所在都道府県 東京都

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 T E L (03)3246-8809
 中間決算取締役会開催日 平成16年11月 9 日 中間配当制度の有無 有
 中間配当支払開始 平成 - 年 - 月 - 日 単元株制度の採用の有無 無

1. 16年9月中間期の業績概況 (平成16年 4 月 1 日 ~ 平成16年 9 月30日)

(1) 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	41,461 (7.7)	8,496 (5.8)	6,722 (0.7)
15年9月 中間期	38,485 (-)	9,020 (-)	6,772 (-)
16年3月期	84,977	14,803	8,376

	中間 (当期) 純利益	1 株当たり中間 (当期) 純利益
	百万円 %	円 銭
16年9月 中間期	3,934 (15.7)	7,477 51
15年9月 中間期	3,400 (-)	6,462 75
16年3月期	3,531	6,609 77

(注) 期中平均株式数 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、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
16年9月 中間期	-	-
15年9月 中間期	-	-
16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
16年9月 中間期	461,416	48,111	10.4	91,424 72
15年9月 中間期	458,476	46,684	10.2	88,713 13
16年3月期	463,714	46,956	10.1	89,230 65

(注) 期末発行済株式数 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
 期末自己株式数 16年9月中間期 - 株 15年9月中間期 - 株 16年3月期 - 株

2. 17年 3 月期の業績予想 (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	1 株当たり年間配当金
	百万円	百万円	百万円	期末
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
通 期	87,383	11,154	6,109	5,000 00

(参考) 1 株当たり予想当期純利益 (通期) 9,280円80銭

(注) 平成17年3月期の1株あたり予想当期純利益は、新株式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。

個別中間財務諸表等

(1) 中間貸借対照表

(単位:百万円)

区 分	当中間会計期間末 (平成16年9月30日)		前事業年度末 (平成16年3月31日)		増減		前中間会計期間末 (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	4,356		3,687		669		3,739	
2. 営 業 未 収 入 金	3,728		3,833		104		644	
3. た な 卸 資 産	11,186		8,030		3,155		11,079	
4. 繰 延 税 金 資 産	489		220		269		550	
5. そ の 他	2,675		2,088		587		5,020	
6. 貸 倒 引 当 金	5		-		5		-	
流 動 資 産 合 計	22,430	4.9	17,859	3.9	4,570	25.6	21,033	4.6
固 定 資 産								
1. 有 形 固 定 資 産								
(1) 建 物	316,708		325,987		9,278		332,523	
(2) 土 地	59,773		59,788		14		50,034	
(3) そ の 他	19,891		18,112		1,778		16,017	
有 形 固 定 資 産 合 計	396,373	85.9	403,887	87.1	7,513	1.9	398,574	86.9
2. 無 形 固 定 資 産	1,912	0.4	2,025	0.4	113	5.6	2,089	0.5
3. 投 資 そ の 他 の 資 産								
(1) その他の関係会社有価証券	8,850		8,850		0		5,000	
(2) 長 期 前 払 費 用	23,210		23,952		742		24,123	
(3) 長 期 繰 延 税 金 資 産	4,779		3,061		1,717		3,158	
(4) そ の 他	3,864		4,080		216		4,500	
(5) 貸 倒 引 当 金	3		3		0		4	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	40,700	8.8	39,941	8.6	759	1.9	36,779	8.0
固 定 資 産 合 計	438,986	95.1	445,855	96.1	6,868	1.5	437,443	95.4
資 産 合 計	461,416	100.0	463,714	100.0	2,297	0.5	458,476	100.0

(単位:百万円)

	当中間会計期間末 (平成16年9月30日)		前事業年度末 (平成16年3月31日)		増減		前中間会計期間末 (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. 営 業 未 払 金	2,048		5,020		2,972		1,013	
2. 短 期 借 入 金	18,000		19,000		1,000		6,000	
3. 1年以内返済予定の長期借入金	35,129		27,529		7,599		46,157	
4. 1年以内償還予定の社債	10,000		10,000		-		-	
5. そ の 他	22,347		19,317		3,029		17,111	
流 動 負 債 合 計	87,524	19.0	80,867	17.5	6,657	8.2	70,282	15.3
固 定 負 債								
1. 社 債	31,800		31,800		-		31,800	
2. 長 期 借 入 金	173,948		184,307		10,359		175,199	
3. 退職給付引当金	4,479		477		4,001		452	
4. 役員退職慰労引当金	144		178		34		172	
5. 受入敷金保証金	114,253		117,878		3,625		122,952	
6. そ の 他	1,155		1,247		92		10,933	
固 定 負 債 合 計	325,780	70.6	335,890	72.4	10,109	3.0	341,509	74.5
負 債 合 計	413,305	89.6	416,758	89.9	3,452	0.8	411,792	89.8
(資 本 の 部)								
資 本 金	26,320	5.7	26,320	5.7	-	-	26,320	5.7
資 本 剰 余 金								
1. 資 本 準 備 金	0		0		-		0	
資 本 剰 余 金 合 計	0	0.0	0	0.0	-	-	0	0.0
利 益 剰 余 金								
1. 利 益 準 備 金	3,437		3,168		268		3,168	
2. 任 意 積 立 金	7,201		6,947		253		6,947	
3. 中間(当期)未処分利益	11,045		10,316		728		10,186	
利 益 剰 余 金 合 計	21,684	4.7	20,433	4.4	1,250	6.1	20,302	4.5
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	48,111	10.4	46,956	10.1	1,154	2.5	46,684	10.2
負 債 資 本 合 計	461,416	100.0	463,714	100.0	2,297	0.5	458,476	100.0

(2)損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当中間会計期間 自 平成16年4月 1日 至 平成16年9月30日		前中間会計期間 自 平成15年4月 1日 至 平成15年9月30日		増 減		(参考)前会計年度 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		41,461	100.0	38,485	100.0	2,976	7.7	84,977	100.0
. 営 業 原 価		29,236	70.5	26,355	68.5	2,881	10.9	62,448	73.5
営 業 総 利 益		12,224	29.5	12,129	31.5	95	0.8	22,528	26.5
. 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		3,727	9.0	3,109	8.1	618	19.9	7,725	9.1
営 業 利 益		8,496	20.5	9,020	23.4	523	5.8	14,803	17.4
. 営 業 外 収 益		130	0.3	342	0.9	211	61.8	541	0.7
. 営 業 外 費 用		1,905	4.6	2,590	6.7	685	26.4	6,968	8.2
経 常 利 益		6,722	16.2	6,772	17.6	49	0.7	8,376	9.9
. 特 別 利 益		322	0.8	321	0.8	1	0.3	722	0.8
. 特 別 損 失		498	1.2	863	2.2	364	42.3	2,797	3.3
税金等調整前中間(当期)純利益		6,546	15.8	6,230	16.2	316	5.1	6,301	7.4
法人税, 住民税及び事業税		4,533	10.9	3,130	8.1	1,403	44.8	2,740	3.2
法 人 税 等 調 整 額		1,921	4.6	300	0.7	1,621	540.3	30	0.0
中 間 (当 期) 純 利 益		3,934	9.5	3,400	8.8	534	15.7	3,531	4.2
前 期 繰 越 利 益		7,110		6,785		324	4.8	6,785	
中 間 (当 期) 未 処 分 利 益		11,045		10,186		858	8.4	10,316	

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

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。

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、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	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589百万円であり、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458百万円であります。

(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

ヘッジ手段

金利スワップを採用しております。

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

(1)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。

(2)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。

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86百万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

(中間貸借対照表関係)

当中間会計期間末 (平成16年 9月30日)	前事業年度末 (平成16年 3月31日)	前中間会計期間末 (平成15年 9月30日)
1 有形固定資産の減価償却累計額 274,204百万円 2 担保に供している資産及び担保を付している債務 (1) 担保に供している資産 _____ (2) 担保を付している債務 _____ 上記のほか、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。 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。	1 有形固定資産の減価償却累計額 263,703百万円 2 担保に供している資産及び担保を付している債務 (1) 担保に供している資産 _____ (2) 担保を付している債務 _____ 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。 3 _____	1 有形固定資産の減価償却累計額 256,205百万円 2 担保に供している資産及び担保を付している債務 (1) 担保に供している資産 土地 1,014百万円 (2) 担保を付している債務 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。 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。

(中間損益計算書関係)

当中間会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	前中間会計期間 (自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 9月30日)	前事業年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)
1 営業外収益の主要項目 受取配当金 51百万円 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 3 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 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	1 営業外収益の主要項目 受取配当金 54百万円 固定資産受贈益 112百万円 2 営業外費用の主要項目 支払利息 2,416百万円 社債利息 157百万円 3 特別損失の主要項目 固定資産除却損 487百万円 (内訳) 建物 234百万円 構築物 13百万円 撤去費用 232百万円 工具器具及び備品等 6百万円 4 減価償却実施額 有形固定資産 11,243百万円 無形固定資産 144百万円	1 営業外収益の主要項目 受取配当金 65百万円 固定資産受贈益 118百万円 2 営業外費用の主要項目 支払利息 4,575百万円 社債利息 350百万円 繰上弁済手数料 1,983百万円 3 特別損失の主要項目 固定資産除却損 2,219百万円 (内訳) 建物 1,601百万円 構築物 148百万円 撤去費用 419百万円 工具器具及び備品等 50百万円 4 減価償却実施額 有形固定資産 22,861百万円 無形固定資産 290,885百万円

（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16年4月1日 至平成16年9月30日）、前中間会計期間（自平成15年4月1日 至平成15年9月30日）及び前事業年度（自平成15年4月1日 至平成16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。

(重要な後発事象)

当中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前事業年度 (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144A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。		