



平成20年 3 月期 決算短信

平成20年 5 月 8 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 東証一部
 コード番号 8933 URL <http://www.nttud.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 三ツ村 正規
 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
 定時株主総会開催予定日 平成20年 6 月19日 配当支払開始予定日 平成20年 6 月20日
 有価証券報告書提出予定日 平成20年 6 月20日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年 3 月期の連結業績 (平成19年 4 月 1 日～平成20年 3 月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年 3 月期	138,206	7.8	28,718	14.5	26,196	14.2	14,758	13.6
19年 3 月期	128,215	15.7	25,091	15.5	22,938	25.0	12,995	14.0
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益		自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率	
	円	銭	円	銭	%	%	%	
20年 3 月期	4,484	09	—	—	11.3	3.5	20.8	
19年 3 月期	3,948	64	—	—	10.8	4.1	19.6	

(参考) 持分法投資損益 20年 3 月期 2,245百万円 19年 3 月期 1,624百万円

(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
20年 3 月期	900,325	177,969	15.1	41,442 57
19年 3 月期	581,848	125,169	21.5	38,007 98

(参考) 自己資本 20年 3 月期 136,395百万円 19年 3 月期 125,091百万円

(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
20年 3 月期	5,700	△77,893	85,038	15,101
19年 3 月期	△5,076	△32,995	20,823	2,255

2. 配当の状況

	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
(基準日)	中間期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19年 3 月期	2,500 00	500 00	3,000 00	3,291	25.3	2.7
20年 3 月期	500 00	700 00	1,200 00	3,949	26.8	3.0
21年 3 月期 (予想)	600 00	600 00	1,200 00	—	26.3	—

(注) 19年 3 月期の中間期末の 1 株あたり配当金 (2,500円) は平成19年 1 月 1 日付の 1 株を 5 株とする株式分割実施前の発行済株式総数に基づくものであり、19年 3 月期の期末ならびに20年 3 月期の中間期末の配当金 (各500円)、20年 3 月期の期末の配当金 (700円)、および21年 3 月期の中間期末及び期末の配当金 (各600円) は実施後の発行済株式総数にに基づき算出したものであります。また、19年 3 月期の「配当性向 (連結)」は、1 株あたり配当金 (年間) を1,000円として算出しております。

3. 平成21年 3 月期の連結業績予想 (平成20年 4 月 1 日～平成21年 3 月31日)

(%表示は、通期は対前期、第 2 四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第 2 四半期連結 累計期間	64,400	13.8	17,100	54.7	14,300	43.4	8,100	35.3	2,461 11
通 期	147,000	6.4	34,500	20.1	28,500	8.8	15,000	1.6	4,557 61

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 有
 新規 1社 （社名 ユーディーエックス特定目的会社） 除外 1社 （社名 —）
 （注）詳細は、14ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
 ② ①以外の変更 無

（注）詳細は、28ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」および33ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

- (3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 20年3月期 3,291,200株 19年3月期 3,291,200株
 ② 期末自己株式数 20年3月期 1株 19年3月期 1株

（注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、46ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

（参考）個別業績の概要

1. 平成20年3月期の個別業績（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

- (1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期	128,751	8.1	27,937	15.1	25,418	14.9	14,180	13.2
19年3月期	119,077	16.1	24,266	14.2	22,114	25.0	12,526	13.8

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
20年3月期	4,308	57	—	—
19年3月期	3,805	99	—	—

- (2) 個別財政状態

	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
20年3月期	675,159		133,726		19.8		40,631	41
19年3月期	568,048		122,999		21.7		37,372	34

（参考）自己資本 20年3月期 133,726百万円 19年3月期 122,999百万円

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、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。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

[当期の経営成績]

当連結会計年度におけるわが国経済は、前半は、好調な企業収益に支えられ、設備投資が堅調に推移し、個人消費の持ち直しの兆しが見られるなど、景気の拡大基調を維持してきました。後半は、サブプライム住宅ローン問題から端を発した米国経済の減速等から、わが国経済においても景気の後退リスクが高まりました。また、原油価格の高騰が続くなど、景気の動向は先行き不透明な状況にあります。

賃貸オフィス市場においては、企業のオフィス需要は旺盛であり、東京都心部の大型ビルについては、空室率が低い水準で推移するとともに、平均賃料が上昇するなど、市場は拡大基調を維持しております。一方、マンション分譲市場においては、地価高騰や建築費用の増加に伴う物件価格の上昇が続く中で、商品企画やエリアによる物件の選別化傾向が顕著となり、特に郊外や交通利便性の劣る地域では販売が長期化する等の影響がみられます。また、平成20年1月1日時点の地価公示においては、全国平均の地価動向は住宅地および商業地ともに2年連続で上昇し、東京、大阪、名古屋の三大都市圏や地方圏の中心都市においては、堅調な需要を背景に地価上昇が続きました。ただし、三大都市圏においても地価の上昇基調の鈍化が見られており、また地方圏においては地価の下落した地点が大半を占めるなど、先行きについては、景気動向の影響を受けやすい状況にあります。

こうした事業環境の中、当連結会計年度を最終年度とする3ヵ年の中期経営計画「C & P O 7 (Change & Proceed to 2007)」(平成17年5月発表)の達成に向け、成長基盤の確立とコア事業である不動産賃貸事業および分譲事業の強化について邁進してまいりました結果、平成18年度(2006年度)において、経営指標の目標値を1年前倒しで達成することができました。

以上の結果、当連結会計年度における経営成績は四期連続の増収増益となりました。コア事業である不動産賃貸事業および分譲事業の拡大等により、営業収益は138,206百万円(前期比9,990百万円増)、営業利益は28,718百万円(3,627百万円増)となりました。また、持分法投資利益の増による営業外収益の増に対して、支払利息の増等により営業外費用が増加したことから、経常利益は26,196百万円(前期比3,258百万円増)となりました。当期純利益は、厚生年金基金の代行返上益を特別利益に計上するとともに、固定資産除却損を特別損失に計上したこと等により、14,758百万円(前期比1,762百万円増)となりました。

当連結会計年度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19年3月期	平成20年3月期
不動産賃貸事業	85,312	89,917
分譲事業	32,680	38,415
その他の事業	13,524	13,845
消去	△3,301	△3,971
合計	128,215	138,206

(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。

2. 「消去」は、各事業区分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ます。

① 不動産賃貸事業

当連結会計年度における東京都心部のオフィス賃貸市場では、大型ビルの空室率は2%台で推移しており、ほぼ満室稼働が続きました。企業の好調な収益を背景にオフィス需要が旺盛である一方で、オフィス面積の新規供給が減少していることから、需給逼迫の状況が続いており、平均賃料は引き続き上昇基調にあります。一方、地方圏においては、主要都市では賃料の下げ止まり傾向がみられるものの、空室率の推移には都市間の差異があり、完全な市場の回復までには至っておりません。

こうした事業環境の中、当社グループ保有物件の空室率については、東京都心5区では平成19年3月末の0.9%から、平成20年3月末までの1年において0.5%へと低下し、ほぼ満室稼働が続きました。一方、全国の空室率は、テナントの退去等にもとない、平成19年3月末の2.1%から4.2%と上昇しましたが、引き続き低い水準で推移しております。なお、当連結会計年度においては、新規に竣工したビルはありません。

当連結会計年度における不動産賃貸事業につきましては、アーバンネット大手町ビル（東京都千代田区）や大手町ファーストスクエア（東京都千代田区）等の東京都心部を中心とした既存物件において、賃料改定等により賃貸収入が増加し、増収となりました。新規物件については、平成19年3月に組成したNU-3ファンドおよびNU-4ファンドが保有する物件からの賃料収入等により、増収となりました。

平成20年3月には、収益基盤を強化するため、秋葉原UDX（東京都千代田区）を保有するユーディーエックス特定目的会社の優先出資証券を追加取得し、連結子会社としました。本特定目的会社を連結対象としたことに伴い、平成21年3月期より連結収益の増加を見込んでおります。

なお、新規ビルの開発事業については、平成19年3月に着工した大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業（第一次再開発事業）は平成21年3月末の竣工を目指し、順調に進捗しております。大阪駅北地区先行開発区域（A・B・Cブロック）の開発プロジェクトについては、平成19年6月に用地の引渡しが行われ、平成20年2月には都市計画が決定されました。また、京都四条烏丸における開発プロジェクトは、平成19年9月に施行された京都市の新景観条例への対応を図りつつ進めており、平成22年の竣工を目指しております。

以上の結果、不動産賃貸事業における当連結会計年度の営業収益は89,917百万円（前期比4,604百万円増）となりました。営業費用は、減価償却費の減があったものの、ビルの維持管理に係わる費用増等により、63,891百万円（前期比1,764百万円増）となりました。営業利益は26,025百万円（前期比2,840百万円増）となり、営業利益率は前期の27.2%から、当期は28.9%へ改善しました。

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、各数値については連結の数値を記載しております。

区分	摘要	平成19年3月期	平成20年3月期
オフィス・商業	収益	79,691 百万円	82,483 百万円
	貸付可能面積	1,070,521 ㎡ (うち、転貸 55,953 ㎡)	1,146,353 ㎡ (うち、転貸 18,365 ㎡)
住宅・その他	収益	5,621 百万円	7,434 百万円
収益合計		85,312 百万円	89,917 百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、3月31日現在の数値です。

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ません。

また、当社グループの空室率の状況は以下のとおりであります。

区分	平成19年3月期	平成20年3月期
都心5区	0.9%	0.5%
全国	2.1%	4.2%

(注) 空室率は、3月31日現在の数値です。

また、当社グループでは、賃貸事業用物件の価値判断の基準として、NOI（注）を重視しております。

当連結会計年度のNOIについては、全国では52,748百万円（前期比2,243百万円増）となりました。東京都心部ならびに東京都その他及び周辺都市部においては、主に東京都心部における既存ビルの賃料更改が進んだことにより、30,146百万円（前期比1,113百万円増）となりました。地方都市部においては、NTTグループから取得した分譲用地等の地代収入の増等により、22,601百万円（前期比1,130百万円増）となりました。

当社グループ保有物件のNOIは以下のとおりです。

(注) NOI (Net Operating Income : 純収入) : NOIの算定式は以下のとおりです。

「NOI＝不動産賃貸収入－不動産賃貸原価＋減価償却費（長期前払費用を含む）」

(i) 主要ビル別NOI

(単位：百万円)

ビル名	所在地	主要用途	平成19年3月期	平成20年3月期
アーバンネット大手町ビル	東京都千代田区	オフィス	5,507	5,845
大手町ファーストスクエア	東京都千代田区	オフィス	4,508	4,902
NTT幕張ビル	千葉県美浜区	オフィス	2,220	2,371
グランパーク	東京都港区	オフィス	4,051	4,054
シーバンスN館	東京都港区	オフィス	2,644	2,933
東京オペラシティ	東京都新宿区	オフィス	1,676	1,845
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	オフィス	1,054	1,046
アーバンネット卸町ビル	仙台市若林区	オフィス	487	532
城北ビル	名古屋市北区	その他	388	521
アーバンネットCSビル	名古屋市中区	オフィス	349	340
アーバンネット静岡ビル	静岡県静岡市	オフィス	314	293
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市	オフィス	387	404
アーバンネット上名古屋ビル	名古屋市中区	オフィス	107	108
アーバンネット伏見ビル	名古屋市中区	オフィス	426	429
アーバンネット名古屋ビル	名古屋市東区	オフィス	2,464	2,386
NTT大阪中央ビル	大阪市中央区	オフィス	431	411
アーバンエース北浜ビル	大阪市中央区	オフィス	443	399
アーバンエース肥後橋ビル	大阪市西区	オフィス	336	329
アーバンエース三宮ビル	神戸市中央区	オフィス	452	461
アーバンエース阿波座ビル	大阪市西区	オフィス	416	412
アーバンネット本町ビル	大阪市中央区	オフィス	362	379
NTTクレド基町ビル	広島県中区	商業	3,849	3,732
NTTクレド白鳥ビル	広島県中区	オフィス	842	786
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市	オフィス	567	564
NTT-Tビル	福岡市中央区	商業	2,149	2,160
NTT-KFビル	福岡市中央区	オフィス	319	326
アーバンネット博多ビル	福岡市博多区	オフィス	223	273
エムズ大通ビル	札幌市中央区	オフィス	426	396
エムズ南22条ビル	札幌市中央区	オフィス	111	122
アーバンネット札幌ビル	札幌市中央区	オフィス	796	767
その他の物件 計			12,186	13,207
合計			50,504	52,748

(注) 名古屋三越O・Sセンターは、城北ビルに名称変更しております。

(ii) 地域別・用途別NOI

(単位: 百万円)

エリア区分	平成19年 3 月期			平成20年 3 月期		
	合計	オフィス・ 商業	住宅・その 他	合計	オフィス・ 商業	住宅・その 他
東京都心部	29, 033	22, 389	1, 125	30, 146	23, 353	927
東京都その他及び 周辺都市部		5, 517			5, 865	
地方都市部	21, 471	18, 848	2, 623	22, 601	18, 450	4, 151
合計	50, 504	46, 756	3, 748	52, 748	47, 669	5, 078

(注) エリアの定義は以下のとおりです。

- ・「東京都心部」とは、千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区の都心5区を指します。
- ・「東京都その他及び周辺都市部」とは、「東京都心部」をのぞく東京都、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。
- ・「地方都市部」とは、上記以外の地域を指します。

② 分譲事業

当連結会計年度におけるマンション分譲市場においては、全国のマンション供給戸数の減少と、販売価格の上昇が続きました。平成19年の首都圏におけるマンション供給は、対前年で18%程度減少し、約6万戸となりました。近畿圏においては発売戸数が微増となりましたが、その他の地域においては、都市によるバラつきはあるものの、全体としては前年より10%以上減少しました。マンションの平均販売価格については、首都圏において対前年で10%以上上昇し、全国の平均販売価格も上昇しました。

マンションの販売状況については、地価高騰と建築費用の増加に伴う販売価格の上昇やローン金利の先高感が薄れたことなどが購入者心理にマイナスに働き、商品企画に特徴のない物件や、交通利便性や周辺施設等の利便性の面で立地条件が他に劣る物件については、販売が長期化するなど、売れ行きの二極化が進行しております。これらの状況に加えて、平成19年6月の改正建築基準法施行により建築確認や検査が厳格化されたことから建築着工の遅れが生じ、住宅着工件数が低迷するなど、市場の先行き懸念が高まりました。

このような市場環境の中で、当社においては、用地の特性に応じた商品企画と、地域での販売力のある事業者との協業により、当社のマンションブランドである「WELLITH(ウェリス)」シリーズの拡大と、立地に応じて宅地販売や戸建て分譲等を手がけるなど、商品の多様化に取り組み、増収となりました。

首都圏においては、ウェリス麻布狸穴(東京都港区)やウェリス川越六軒町(埼玉県川越市)等の分譲マンション、埼玉県入間市や東京都大田区等における宅地分譲に取り組み、収益を計上しました。また、ウェリスシティ大森タワー(東京都大田区)、ウェリス南船橋(千葉県船橋市)等の販売を行いました。

その他の地域においては、ウェリス上本町ローレルタワー(大阪府大阪市)、ウェリス・ジオ千里佐竹台(大阪府吹田市)等の分譲マンション、ウェリスパーク新宮 杜の宮(福岡県糟屋郡)等の宅地分譲や、ザ・シーズンズ高槻(大阪府高槻市)において初の戸建て分譲に取り組み、収益を計上しました。また、ウェリス高槻パークスクエア(大阪府高槻市)やグランウェリス持田(愛媛県松山市)等の販売を行いました。

その結果、当期のマンション引渡戸数は、前期の670戸に対して625戸となりました。なお、この引渡戸数には、ホテルとして一棟売却を行った物件は含まれておりません。

以上の結果、分譲事業における当連結会計年度の営業収益は38,415百万円(前期比5,735百万円増)となりました。営業費用は、分譲事業の拡大に伴う営業原価の増等により、31,821百万円(前期比4,370百万円増)となりました。営業利益は、6,593百万円(前期比1,364百万円増)となり、営業利益率は、前期の16.0%から、当期は17.2%へ改善しました。

分譲事業における種類別・地域別の営業収益状況は以下のとおりです。

区分			平成19年3月期		平成20年3月期	
			戸数・区画数	収益(百万円)	戸数・区画数	収益(百万円)
マンション						
	引渡戸数	首都圏	469	18,167	212	12,299
		その他の地域	201	7,531	413	18,020
	完成在庫		22	—	146	—
宅地分譲等						
	引渡数	首都圏	193	4,726	164	3,474
		その他の地域	39	2,255	164	3,331
	完成在庫		4	—	2	—
マンション／宅地分譲等合計						
	引渡数	首都圏	662	22,893	376	15,773
		その他の地域	240	9,786	577	21,351
	完成在庫		26	—	148	—
その他						
	引渡数	首都圏	—	—	—	—
		その他の地域	—	—	1	1,289
	完成在庫		—	—	—	—
総合計(収益)			—	32,680	—	38,415

- (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19年3月期は4戸、平成20年3月期は21戸含まれて降ります。
3. 平成19年3月期における宅地分譲等の引渡数のうち、3件(843百万円)は土地の一括売却によるものです。また、完成在庫には、契約済み未引渡しの物件が、1区画含まれております。また、平成20年3月期における宅地分譲等の引渡数のうち、2件(362百万円)は土地の一括売却によるものです。
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。
5. 平成20年3月期における「その他」は、ホテルの一棟売却によるものです。

③ その他の事業

その他の事業における当連結会計年度の営業収益は13,845百万円(前期比321百万円増)、営業利益973百万円(前期比21百万円増)となりました。これは、平成19年1月1日に事業開始した連結子会社であるN T T都市開発西日本B S株式会社が当連結会計年度より通期で業績に寄与したこと等によるものです。

[通期の業績見通し]

平成21年3月期の業績見通しについては、営業収益1,470億円、営業利益345億円、経常利益285億円、当期利益150億円を見込んでおり、いずれも過去最高水準を見込んでおります。また、外部からの新たな物件の取得・開発やリニューアル投資等のため、約400億円の投資等を計画しております。

なお、平成21年3月期の事業の種類別セグメントの見通しは以下のとおりです。

① 不動産賃貸事業

不動産賃貸市場では、東京都心部の大型ビルを中心として企業のオフィス需要は依然として旺盛であり、平均賃料も上昇基調にあるものの、今後数年以内に上限に達するとの見方もあります。しかしながら、当面は、堅調に推移するものと予想しております。

当社としては、首都圏における既存保有ビルを中心に積極的なリニューアル投資を実施するとともに、テナント営業活動の更なる強化による戦略的な賃料値上げに向けた取り組みを行い、収益力を高めてまいります。

また、外部からの新たな賃貸物件の取得・開発による増収やユーディーエックス特定目的会社の優先出資を追加取得したことによる本特定目的会社の連結化などにより、引き続き事業の拡大を目指しております。

② 分譲事業

マンション分譲市況は、地価上昇や原材料費の高騰に伴う建築工事費増加の影響により物件価格が上昇する一方で、購入者においては商品企画やエリアによる選別化傾向が強まっており、売れ行きの二極化が進行することに伴い、物件によっては販売が長期化するなど先行きに対する懸念が高まると予想しております。

当社としては、引き続き用地の特性に応じた商品企画と団塊ジュニア層等への購入動機づけに取り組んでまいりますが、昨年度は会社設立時に現物出資で取得した低簿価の土地を利用したマンション販売が相対的に多かったことや、今年度は建築工事費の高騰影響等が予想されることから売上高営業利益率の減少を見込んでおります。

なお、用地仕入れに当たっては、市場動向の変化を見つつ仕入物件を選別し、安定的成長となるよう取り組んでまいります。

③ その他事業

不動産賃貸事業に関連したテナントの要望によるオフィスの模様替え工事など、グループ子会社を中心とした既存その他事業の拡大に加え、ファンドビジネスとアセットソリューションの推進、新規事業の拡大、国際事業の推進による新たな成長分野の開拓にも積極的に取り組んでまいります。

連結業績の見通し

(単位：百万円)

項目	平成20年度3月期	平成21年3月期	増減額	増減率(%)
営業収益	138,206	147,000	8,794	6.4
営業利益	28,718	34,500	5,782	20.1
経常利益	26,196	28,500	2,304	8.8
当期純利益	14,758	15,000	242	1.6

連結セグメント業績の見通し

(単位：百万円)

項目	平成20年3月期	平成21年3月期	増減額	増減率(%)
営業収益	138,206	147,000	8,794	6.4
不動産賃貸事業	89,917	100,000	10,083	11.2
分譲事業	38,415	36,700	△1,715	△4.5
その他事業	13,845	14,300	455	3.3
消去	△3,971	△4,000	—	—
営業利益	28,718	34,500	5,782	20.1
不動産賃貸事業	26,025	35,100	9,075	34.9
分譲事業	6,593	3,800	△2,793	△42.4
その他事業	973	800	△173	△17.8
消去または全社	△4,873	△5,200	—	—

(2) 財政状態に関する分析

① 連結貸借対照表の状況

当連結会計年度末において資産、負債、および資本は前連結会計年度末に比べ増加いたしました。

(資産の状況)

資産の部は900,325百万円（前期比318,476百万円増）となりました。

流動資産は150,037百万円（前期比55,184百万円増）となりました。これは、分譲事業用地の仕入の増加等によるたな卸資産の増加39,914百万円等によるものです。

固定資産は750,287百万円（前期比263,292百万円増）となりました。これは、ユーディーエックス特定目的会社の保有する土地および建物等（230,100百万円）を連結対象に含めたこと、ならびに大阪駅北口先行開発区域（A・B・Cブロック）や大手町一丁目第一種市街地再開発事業（第一次再開発事業）等の積極的な投資を行ったことによる有形固定資産の増加274,617百万円等によるものです。

(負債の状況)

負債の部は722,356百万円（前期比265,677百万円増）となりました。

流動負債は127,406百万円（前期比31,249百万円増）となりました。これは、1年以内返済予定の長期借入金の増加18,929百万円、コマーシャルペーパーの発行10,000百万円等によるものです。

固定負債は594,949百万円（前期比234,427百万円増）となりました。これは、積極的な投資等の推進のための長期借入金の増加79,809百万円、ユーディーエックス特定目的会社の連結子会社化等による社債の増加55,571百万円、長期繰延税金負債の増加56,973百万円等によるものです。

(純資産の状況)

純資産の部は177,969百万円（前期比52,799百万円増）となりました。これは、利益剰余金の増加11,466百万円、ユーディーエックス特定目的会社の連結子会社化等に伴う少数株主持分の増加41,495百万円等によるものです。

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当連結会計年度末	増減
資産の部	581,848	900,325	318,476
負債の部	456,679	722,356	265,677
純資産の部	125,169	177,969	52,799
(再掲) 少数株主持分	77	41,573	41,495

② 連結キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末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12,846百万円増加し、当連結会計年度末には15,101百万円となりました。

当連結会計年度末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)

営業活動の結果増加した資金は、税金等調整前当期純利益25,010百万円、減価償却費23,246百万円、仕入債務の増6,425百万円等による資金の増加に対し、分譲事業拡大に伴う用地取得や仕掛物件の増等によるたな卸資産の増加39,933百万円、法人税等の支払い額8,257百万円等による資金の減少があったことにより、5,700百万円（前期比10,777百万円増）となりました。

(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77,893百万円（前期比44,898百万円増）となりました。これは主には、大阪駅北口先行開発区域（A・B・Cブロック）や大手町一丁目第一種市街地再開発事業（第一次再開発事業）等の開発事業の推進に伴う有形固定資産の取得74,892百万円、ならびにユーディーエックス特定目的会社の優先出資証券の追加取得による連結範囲の変更を伴う関係会社有価証券の取得10,810百万円等による資金の減少に対し、有形固定資産の売却5,753百万円等による資金の増加があったこと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、85,038百万円（前期比64,215百万円増）となりました。これは主に、分譲事業用の用地仕入れや積極的な投資等による資金需要に対する資金調達のほか、ユーディーエックス特定目的会社の社債等を連結対象に含めたことによる長期借入れによる収入125,000百万円、コマーシャルペーパーの発行10,000百万円等による資金の増加に対して、長期借入金の返済26,261百万円、社債の償還による支出12,300百万円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。

なお、当連結会計年度末における有利子負債は、451,849百万円（前期比158,779百万円増）となりました。

(単位：百万円)

項 目	平成16年 3月期	平成17年 3月期	平成18年 3月期	平成19年 3月期	平成20年 3月期
営業活動による キャッシュ・フロー	21,457	24,572	22,243	△5,076	5,700
投資活動による キャッシュ・フロー	△30,663	△27,812	△45,157	△32,995	△77,893
財務活動による キャッシュ・フロー	5,422	7,081	32,214	20,823	85,038

③ 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	平成18年 3月期	平成19年 3月期	平成20年 3月期
自己資本比率 (%)	10.2	22.7	21.3	21.5	15.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	67.8	123.5	156.1	52.3
債務償還年数 (年)	12.9	9.4	12.0	—	79.3
インタレスト・カバレッジ・ レシオ (倍)	4.1	6.5	6.9	—	1.2

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

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負債（リース債務を除く）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、平成16年3月期の時価ベースの自己資本比率については記載を省略しております。

※平成19年3月期の債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため記載を省略しております。

(3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社における利益分配につきましては、不動産事業は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ことから、長期かつ安定的な利益還元を努めるとともに、将来の企業価値向上を図るための必要な原資として内部留保の充実を図ることを基本方針としております。また、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充当することとしております。

当期の配当については、当期業績が過去最高水準となったことや、平成22年度（2010年度）を最終年度とする中期経営計画（平成19年11月発表）における成長戦略の推進により、中長期的な内部留保の拡大が見込まれること等を総合的に勘案し、1株あたり年間配当金を前期比200円増の1,200円とする予定であります。当期の中間配当については1株あたり500円を実施済みであることから、当期の期末配当金は1株あたり700円とする予定であります。

また、平成21年3月期につきましては、当期と同じく1株あたり年間配当金は1,200円とし、中間配当金、期末配当金をそれぞれ600円とする予定であります。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループ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。

I. 一般リスク

① 不動産賃貸事業に関するリスクについて

当社グループは、当連結会計年度における連結営業収益の65.1%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 資産価格の下落について

当社グループでは、事業用不動産の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、平成18年3月期から適用しております。また、平成21年3月期より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（平成18年7月5日）を適用いたします。今後の不動産市況の悪化等により事業用不動産に対する減損処理、および分譲事業用のたな卸資産に対する評価減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。

また、当社グループは投資有価証券等の固定資産を保有しておりますが、今後の経済情勢等の変化等により当社グループが保有する資産の価値が下落した場合には、評価損の発生により当社グループの業績に影響が生じる可能性があります。

④ 有利子負債残高の影響について

当連結会計年度末の連結有利子負債残高451,849百万円は、そのほとん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（ペイオフ含む）、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。

項 目	平成19年3月期	平成20年3月期
総資産額（百万円）	581,848	900,325
有利子負債額（百万円）	293,069	451,849
有利子負債額／総資産額（%）	50.4	50.2
営業収益（百万円）	128,215	138,206
支払利息（百万円）	3,794	5,036
支払利息／営業収益（%）	3.0	3.6

⑤ 営業活動によるキャッシュ・フローについて

当社は分譲事業の拡大のために積極的な用地仕入れを行っており、たな卸資産が増加傾向にあります。そのため、営業活動によるキャッシュ・フローは、用地仕入れの影響により変動しやすい状況にあります。当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益25,010百万円、減価償却費23,246百万円等による資金の増加に対し、たな卸資産の増加39,933百万円等による資金の減少があったことにより、5,700百万円（前期比10,777百万円増）の資金の増加となりましたが、今後のたな卸資産の増加等により、将来の営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなる可能性があります。

⑥ 不動産関連法規の制改定に関するリスクについて

当社グループは、不動産関連法規の規制を受けており、今後、これらの規制が制改定された場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 取引先の与信リスクについて

取引先の選定にあたっては事前の与信調査を可能な範囲で行っていますが、通常予測し得ない何らかの事情により取引先の与信が低下したことにより、債権回収の不調等による経済的損失が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

II. 事業リスク

① 開発案件の投資判断に関するリスクについて

当社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を推進しております。その投資判断にあたっては、対象不動産に対する法令・権利・立地条件・市場調査等の確認を行ったうえで、建築計画、事業収支計画を策定し、事業性判断を行うための社内会議を経て、取締役会等で意思決定しており、新規開発案件の投資判断の誤りによる経済的損失の発生及び社会的信用の低下することのないよう努めております。しかしながら、景気動向や不動産市場における需要の悪化等により投資の採算性が低下し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

② 売買・工事請負契約に関するリスクについて

売買契約や工事請負契約については、契約書類の未整備や契約書の条項の不備などによる経済的損失の発生や損害賠償責任の発生及び社会的信用の低下などが当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。これに対しては、契約審査用チェックシート等を用いたチェックを実施することにより、事前のリスクの予防・回避に努めています。

③ ビル管理業務等について

当社グループの保有している賃貸用建物については、定期的な点検や保守等を可能な範囲で実施しておりますが、建物の毀損・劣化及びそれを原因とする劣化や設備の故障等による事故等が発生した場合には、経済的損失の発生、損害賠償責任の発生及び社会的信用の低下など、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、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、滅失又は劣化する等の被害が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性が生じます。これに対しては、事業継続計画（BCP）を策定し、被害の拡大を防ぎ、経済的損失を最小限に抑えるよう努めております。

Ⅲ. N T T及びそのグループ会社との関係について

① 親会社等の企業グループにおける位置付け

当社は、N T T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N T Tとの話し合い、またはN T T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、N T Tの平成20年3月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。

② 親会社等との取引関係

当社はN T Tとの間で、相互の自主・自律性を尊重しつつ、N T Tグループ全体の利益の最大化を通じてN T T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、N T T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N T Tグループの一員としてN T T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、N T T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、N T T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、取得価格は、一般市場からの土地取得と同様、事業採算性等を勘案し、双方協議の上決定しております。

なお、不動産賃貸事業におけるN T Tグループとの取引状況は以下のとおりです。

<不動産賃貸事業（単体）におけるN T Tグループとの取引>

項目	平成19年3月期	平成20年3月期
不動産賃貸事業収益（百万円）	84,985	89,380
N T Tグループからの収益（百万円）	23,776	25,144
N T Tグループからの収益／不動産賃貸事業（％）	28.0	28.1

(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	日本電信電話株式会社 総務部門 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	日本電信電話株式会社 総務部門 内部統制室 担当部長	

(注) 1. 当社の取締役15名、監査役4名のうち、親会社との役職を兼任している役員は当該2名のみであります。

③ 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①から②に記載のとおり、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。

2. 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11社及び関連会社5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、開発・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。

ユーディーエックス特定目的会社は、開発・保有している秋葉原UDXビルの不動産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、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。

NTT都市開発西日本BS㈱は、西日本エリアにおいて、テナントの要望による賃貸ビルの工事を行っております。また、建物管理・運営等のPM業務も実施しております。

NTT都市開発北海道BS㈱は、北海道において、賃貸ビルの工事、建物管理・運営等のPM業務、駐車場運営等を実施しております。

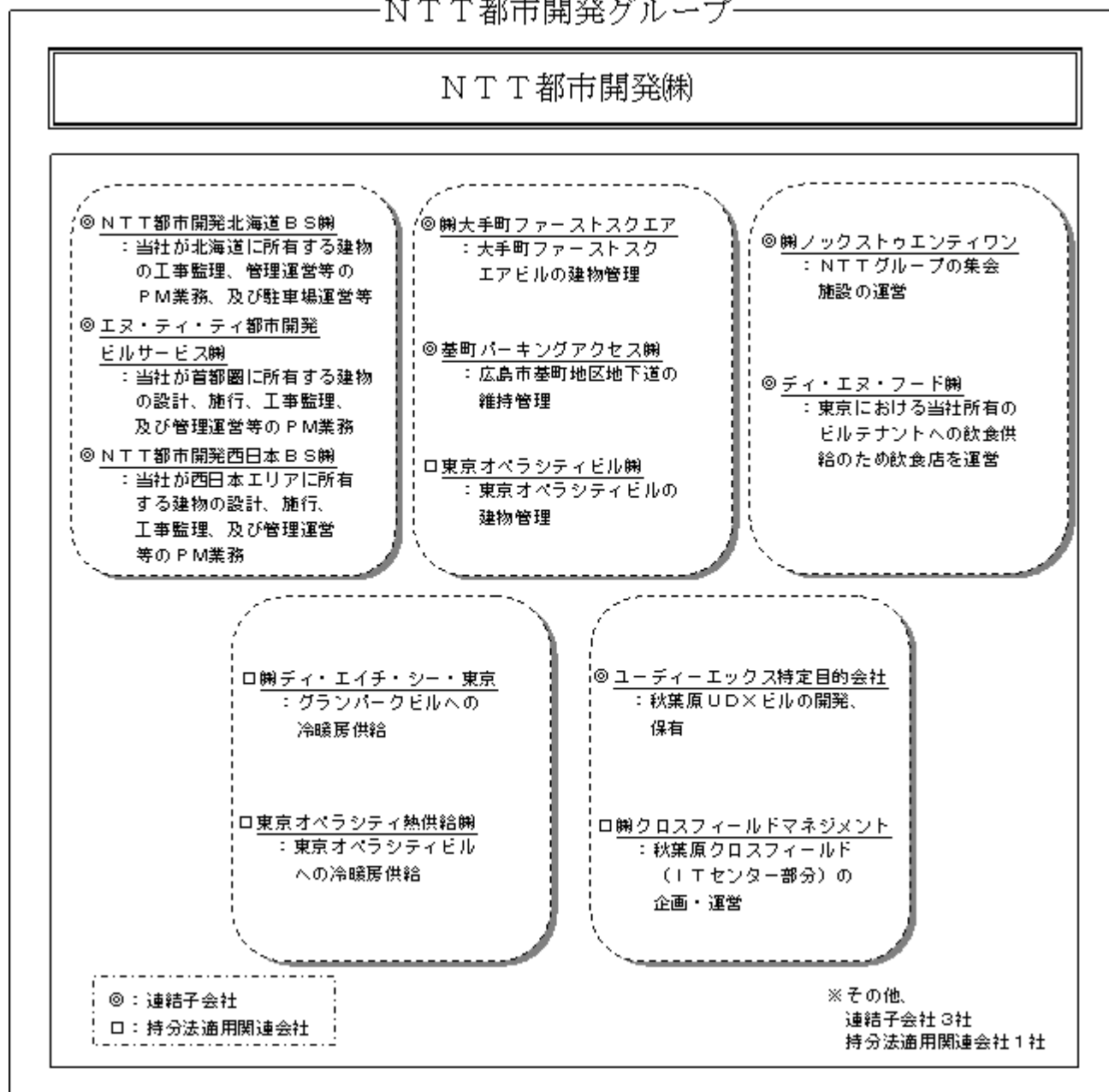
㈱大手町ファーストスクエアは、当社が保有する大手町ファーストスクエアビルの建物管理を行っております。

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。

— N T T 都市開発グループ —



関係会社の状況

(平成20年3月末現在)

親会社

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
日本電信電話㈱	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

名称	住所	資本金又は出資金 (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
N T T都市開発北海道B S㈱	札幌市中央区	50	不動産賃貸 その他	所有 100.0	当社が北海道に所有する建物の工事監理、管理運営等のP M業務、及び駐車場運営等 役員の兼任：3名
㈱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エアビルの建物管理 役員の兼任：1名
エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱	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、施行、工事監理、及び管理運営等のP M業務 役員の兼任：2名
㈱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：3名
ディ・エヌ・フード㈱	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：2名
N T T都市開発西日本B S㈱	大阪市中央区	100	その他	100.0	当社が西日本エリアに所有する建物の設計、施行、工事監理、及び管理運営等のP M業務 役員の兼任：3名
基町パーキングアクセス㈱	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
合同会社N U - 3を営業者とする匿名組合	東京都中央区	3,713	不動産賃貸	100.0	不動産投資における投資ビークル
合同会社N U - 4を営業者とする匿名組合	東京都中央区	2,039	不動産賃貸	100.0	不動産投資における投資ビークル
ユーディーエックス特定目的会社	東京都中央区	14,100	不動産賃貸	60.0	秋葉原U D X ビルの開発、保有 役員の兼任：一名
UDファンド第2特定目的会社	東京都中央区	2,700	分譲	100.0	仙台市青葉区二日町1-7の開発 役員の兼任：一名

持分法適用関連会社

名称	住所	資本金又は 出資金 (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
東京オペラシティビル ㈱	東京都新宿区	20	その他	所有 23.7	東京オペラシティビルの建物 管理 役員の兼任：1名
㈱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㈱	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
㈱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：2名
㈱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. ユーディーエックス特定目的会社は特定子会社に該当します。

3. 連結子会社であったUDファンド特定目的会社は、不動産投資ビークルとしての目的を完了したため、平成19年10月15日に解散を決議し、平成20年1月30日に清算終了致しました。

3. 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) 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

不動産賃貸市場では、東京都心部の大型ビルを中心として企業のオフィス需要は依然として旺盛であり、平均賃料も上昇基調にあるものの、今後数年以内に上限に達するとの見方もあります。しかしながら、当面は、堅調に推移するものと予想しております。また、マンション分譲市場では、地価高騰や建築工事コストの増加に伴い物件価格が上昇し、エリアや商品企画による消費者の選別化傾向が強まっており、売れ行きの二極化が進行し、物件によっては販売が長期化するなど先行きに対する懸念が高まると予想しております。

当社グループは、これまでに確立した成長基盤を土台として、引き続きコア事業の発展および成長を目指し、平成20年度（2008年度）をスタートとする平成22年度（2010年度）までの「中期経営計画2010」を策定しました。

新たな中期経営計画の具体的な事業戦略は次のとおりです。

① コア事業である不動産賃貸事業・分譲事業の異なる発展、成長

コア事業である不動産賃貸事業については、自社投資や開発型SPCの活用などによる開発手法の多様化、投資エリアの絞り込みや商業開発などの面的開発の拡大、デベロッップメント機能をフルに発揮した開発内容の多様化の三項目について展開することにより、開発力を強化し、持続的成長を目指します。

また、積極的なリニューアル投資を実施するとともに、テナント営業活動の更なる強化による戦略的な賃料値上げに向けた取組みを行い、不動産賃貸事業の収益力を高めてまいります。

分譲事業については、高品質な「ウェリス」マンションの積極的展開やNTTグループの強みを活かした先端情報通信技術等の導入によるマンションの付加価値向上、アフターサービス体制の強化に加え、投資家向け販売事業にも注力し分譲事業の更なる増収を目指します。

さらに、NTTグループの強みを活かした開発案件の獲得に取り組むとともに、NTTグループ唯一の総合不動産会社として、NTTグループの保有する不動産開発に積極的に参画していきます。

② 新たな成長分野の開拓

NUファンドの規模拡大等ファンドスキームを積極的に活用するとともに、不動産有効利活用提案等を通じたアセットソリューション事業を確立していきます。また、既存その他事業の拡大に加え、不動産関連分野を中心としたM&Aや業務提携も活用した新規事業の拡大、アジアを中心とした国際事業の推進についても積極的にチャレンジしていきます。

③ 長期安定成長に寄与する経営基盤の強化

ビジネス基盤の強化に向けて、経営の透明性確保と内部統制の強化、CSR基盤の確立、ヒューマンリソースの充実に努めていきます。また、企業価値増大に資する財務政策として、財務の健全性維持と株主重視経営の両立に努めていきます。

※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。

4. 連結財務諸表等

(1) 連結貸借対照表

		前連結会計年度 (平成19年 3 月31日)			当連結会計年度 (平成20年 3 月31日)			増減	
区分	注記 番号	金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
(資産の部)									
I 流動資産									
1. 現金及び預金	※ 2		2, 057			9, 577			
2. 受取手形及び営業未 収入金	※ 2		6, 271			6, 009			
3. たな卸資産	※ 2		82, 745			122, 660			
4. 繰延税金資産			725			1, 172			
5. その他	※ 2		3, 053			10, 617			
貸倒引当金			△1			△0			
流動資産合計			94, 853	16. 3		150, 037	16. 7	55, 184	58. 2
II 固定資産									
1. 有形固定資産									
(1) 建物及び構築物	※ 2	612, 506			690, 561				
減価償却累計額		300, 262	312, 244		321, 408	369, 152			
(2) 機械装置及び運搬 具		13, 798			13, 798				
減価償却累計額		10, 378	3, 420		10, 726	3, 072			
(3) 土地	※ 2		101, 723			333, 183			
(4) リース資産		—			870				
減価償却累計額		—	—		540	330			
(5) 建設仮勘定			14, 083			246			
(6) その他	※ 2	13, 277			13, 702				
減価償却累計額		9, 996	3, 281		10, 317	3, 384			
有形固定資産合計			434, 753	74. 7		709, 370	78. 8	274, 617	63. 2
2. 無形固定資産			1, 703	0. 3		1, 817	0. 2	114	6. 7
3. 投資その他の資産									
(1) 投資有価証券	※ 1		20, 422			14, 637			
(2) 長期前払費用			20, 070			19, 630			
(3) 繰延税金資産			3, 301			97			
(4) その他			6, 749			4, 739			
貸倒引当金			△ 5			△ 5			
投資その他の資産合 計			50, 538	8. 7		39, 099	4. 3	△11, 439	△22. 6
固定資産合計			486, 995	83. 7		750, 287	83. 3	263, 292	54. 1
資産合計			581, 848	100. 0		900, 325	100. 0	318, 476	54. 7

		前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		増減	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
(負債の部)							
I 流動負債							
1. 支払手形及び営業未 払金		21,714		28,139			
2. 短期借入金		7,842		—			
3. リース債務		—		195			
4. 1年以内返済予定の 長期借入金	※2	26,261		45,190			
5. 1年以内償還予定の 社債		9,300		11,611			
6. コマーシャルペーパー		—		10,000			
7. 未払法人税等		4,193		7,439			
8. その他		26,845		24,830			
流動負債合計		96,156	16.5	127,406	14.2	31,249	32.5
II 固定負債							
1. 社債	※2	32,992		88,563			
2. 長期借入金	※2	216,673		296,482			
3. リース債務		—		364			
4. 繰延税金負債		—		56,973			
5. 退職給付引当金		5,231		4,984			
6. 役員退職慰労引当金		203		45			
7. 受入敷金保証金		105,230		108,792			
8. 負ののれん		—		38,530			
9. その他		191		212			
固定負債合計		360,522	62.0	594,949	66.1	234,427	65.0
負債合計		456,679	78.5	722,356	80.3	265,677	58.2
(純資産の部)							
I 株主資本							
1. 資本金		48,760	8.4	48,760	5.4	—	0.0
2. 資本剰余金		34,109	5.9	34,109	3.8	—	0.0
3. 利益剰余金		41,925	7.2	53,392	5.9	11,466	27.3
株主資本合計		124,795	21.5	136,262	15.1	11,466	9.2
II 評価・換算差額等							
その他有価証券評価差額 金		296	0.0	133	0.0	△162	△55.0
評価・換算差額等合計		296	0.0	133	0.0	△162	△55.0
III 少数株主持分		77	0.0	41,573	4.6	41,495	53,493.6
純資産合計		125,169	21.5	177,969	19.7	52,799	42.2
負債純資産合計		581,848	100.0	900,325	100.0	318,476	54.7

(2) 連結損益計算書

		前連結会計年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)			当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)			増減	
区分	注記 番号	金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
I 営業収益	※ 1		128, 215	100. 0		138, 206	100. 0	9, 990	7. 8
II 営業原価			91, 781	71. 6		96, 042	69. 5	4, 260	4. 6
営業総利益			36, 433	28. 4		42, 163	30. 5	5, 729	15. 7
III 販売費及び一般管理費			11, 342	8. 8		13, 445	9. 7	2, 102	18. 5
営業利益			25, 091	19. 6		28, 718	20. 8	3, 627	14. 5
IV 営業外収益									
1. 受取利息			11			13			
2. 受取配当金			44			31			
3. 受取分担金			39			112			
4. 固定資産受贈益			32			67			
5. 持分法による投資利益		1, 624			2, 245				
6. その他		97	1, 850	1. 4	331	2, 801	2. 0	951	51. 4
V 営業外費用									
1. 支払利息		3, 794			5, 036				
2. その他		208	4, 003	3. 1	287	5, 323	3. 8	1, 320	33. 0
経常利益			22, 938	17. 9		26, 196	19. 0	3, 258	14. 2
VI 特別利益	※ 2								
1. 固定資産売却益		306		79					
2. 厚生年金基金代行返上益		—	306	0. 2	664	743	0. 5	437	143. 0
VII 特別損失	※ 3								
1. 固定資産売却損		—		5					
2. 固定資産除却損	※ 4	1, 432			1, 724				
3. リース会計基準適用に伴う影響額		—			171				
4. その他		—	1, 432	1. 1	27	1, 929	1. 4	497	34. 7
税金等調整前当期純利益			21, 812	17. 0		25, 010	18. 1	3, 198	14. 7
法人税、住民税及び事業税		7, 929			11, 600				
法人税等調整額		885	8, 814	6. 9	△1, 348	10, 252	7. 4	1, 436	16. 3
少数株主利益			2	0. 0		0	0. 0	△1	△58. 7
当期純利益			12, 995	10. 1		14, 758	10. 7	1, 762	13. 6

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成18年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109	32,299	115,169
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当（注）			△1,645	△1,645
役員賞与（注）			△78	△78
中間配当			△1,645	△1,645
当期純利益			12,995	12,995
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額（純額）				
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	—	—	9,625	9,625
平成19年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109	41,925	124,795

	評価・換算差額等		少数株主持 分	純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日 残高 (百万円)	526	526	80	115,776
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当（注）				△1,645
役員賞与（注）				△78
中間配当				△1,645
当期純利益				12,995
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額（純額）	△230	△230	△3	△233
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△230	△230	△3	9,392
平成19年3月31日 残高 (百万円)	296	296	77	125,169

（注）平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目です。

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成19年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109	41,925	124,795
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当			△1,645	△1,645
中間配当			△1,645	△1,645
当期純利益			14,758	14,758
連結子会社増加による少数株主 持分の増加				
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額（純額）				
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	—	—	11,466	11,466
平成20年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109	53,392	136,262

	評価・換算差額等		少数株主持 分	純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計		
平成19年3月31日 残高 (百万円)	296	296	77	125,169
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当				△1,645
中間配当				△1,645
当期純利益				14,758
連結子会社増加による少数株 主持分の増加			41,494	41,494
株主資本以外の項目の連結会 計年度中の変動額（純額）	△162	△162	1	△161
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△162	△162	41,495	52,799
平成20年3月31日 残高 (百万円)	133	133	41,573	177,969

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	増減
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益		21,812	25,010	
減価償却費		23,657	23,246	
貸倒引当金の増減額 (減少:△)		△0	△2	
退職給付引当金の増減額 (減少:△)		146	△246	
受取利息及び受取配当金		△55	△44	
支払利息		3,794	5,036	
持分法による投資利益		△1,624	△2,245	
固定資産売却益		△306	△79	
固定資産除却損		1,432	1,724	
固定資産売却損		—	5	
リース会計基準変更に 伴う影響額		—	171	
売上債権の増減額 (増加:△)		△97	262	
社債発行費償却額		7	—	
たな卸資産の増減額 (増加:△)		△42,281	△39,933	
仕入債務の増減額 (減少:△)		8,439	6,425	
受入敷金保証金の増減額 (減少:△)		△9,514	△483	
役員賞与の支払額		△78	—	
その他		1,598	△2,118	
小計		6,930	16,729	9,799
利息及び配当金の受取額		1,561	2,172	
利息の支払額		△3,575	△4,942	
法人税等の支払額		△9,992	△8,257	
営業活動によるキャッシュ・フロー		△5,076	5,700	10,777

		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	増減
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△43,117	△74,892	
有形固定資産の売却による収入		1,068	5,753	
投資有価証券の取得による支出		△6	△214	
投資有価証券の売却による収入		125	—	
投資有価証券の払戻による収入		8,950	2,372	
連結範囲の変更を伴う関係会社有価証券の取得による支出		—	△10,810	
その他		△15	△101	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△32,995	△77,893	△44,898
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: △)		△26,657	△7,842	
コマーシャルペーパーの純増減額 (減少: △)		—	10,000	
長期借入れによる収入		67,750	125,000	
長期借入金の返済による支出		△32,457	△26,261	
社債の発行による収入		22,984	—	
社債の償還による支出		△7,500	△12,300	
長期未払金の返済		—	△60	
配当金の支払額		△3,290	△3,290	
少数株主への配当金の支払額		△5	—	
その他		—	△206	
財務活動によるキャッシュ・フロー		20,823	85,038	64,215
IV 現金及び現金同等物の増減額 (減少: △)		△17,248	12,846	30,094
V 現金及び現金同等物の期首残高		19,503	2,255	△17,248
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	2,255	15,101	12,846

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	連結子会社の数 10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㈱ ㈱大手町ファーストスクエア 基町パーキングアクセス㈱ ㈱ノックストゥエンティワン ディ・エヌ・フード㈱ エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱ N T T都市開発西日本B S ㈱ U Dファンド特定目的会社 合同会社N U－3を営業者とする匿名組合 合同会社N U－4を営業者とする匿名組合 なお、株式の取得等によりN T T都市開発西日本B S ㈱、U Dファンド特定目的会社の2社及び合同会社N U－3を営業者とする匿名組合、合同会社N U－4を営業者とする匿名組合について、当連結会計年度より連結子会社を含めております。 ジーピービル管理㈱は清算終了に伴い連結子会社の範囲から除外しております。 エヌ・ティ・ティ北海道エスパス㈱は、平成19年4月1日に、N T T都市開発北海道B S ㈱に商号変更しております。	連結子会社の数 11社 全ての子会社を連結しております。 連結子会社名 N T T都市開発北海道B S ㈱ ㈱大手町ファーストスクエア 基町パーキングアクセス㈱ ㈱ノックストゥエンティワン ディ・エヌ・フード㈱ エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱ N T T都市開発西日本B S ㈱ 合同会社N U－3を営業者とする匿名組合 合同会社N U－4を営業者とする匿名組合 U Dファンド第2特定目的会社 ユーディーエックス特定目的会社 なお、優先出資証券の取得等によりU Dファンド第2特定目的会社については、当連結会計年度より、ユーディーエックス特定目的会社については、当連結会計年度末より連結子会社を含めております。 U Dファンド特定目的会社は清算終了に伴い連結子会社の範囲から除外しております。

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
2. 持分法の適用に関する事項	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㈱ ㈱ディ・エイチ・シー・東京 東京オペラシティ熱供給㈱ ユーディーエックス特定目的会社 ㈱クロスフィールドマネジメント ㈱晴海四丁目まちづくり企画 なお、㈱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、当連結会計年度より持分法適用関連会社を含めております。	持分法適用関連会社の数 5社 会社名 東京オペラシティビル㈱ ㈱ディ・エイチ・シー・東京 東京オペラシティ熱供給㈱ ㈱クロスフィールドマネジメント ㈱晴海四丁目まちづくり企画 なお、ユーディーエックス特定目的会社については、新たに優先出資証券を追加取得したことから、当連結会計年度末より持分法適用関連会社から連結子会社を含めております。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	UDファンド特定目的会社の決算日は2月28日であります。連結財務諸表の作成に当たっては同日現在の決算書を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。 また、合同会社NU-3を営業者とする匿名組合及び合同会社NU-4を営業者とする匿名組合の決算日は1月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては連結決算日現在で実施した仮決算に基づく決算書を使用しております。 その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。	UDファンド第2特定目的会社の決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては同日現在の決算書を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。 また、合同会社NU-3を営業者とする匿名組合及び合同会社NU-4を営業者とする匿名組合の決算日は1月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては連結決算日現在で実施した仮決算に基づく決算書を使用しております。 その他の連結子会社の事業年度の末日は、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 時価のあるもの 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）を採用しております。 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。 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（証券取引法第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。	(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 満期保有目的の債権 償却原価法（定額法）を採用しております。 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 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おります。 ② デリバティブ 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)				
	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、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（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。 <table><tr><td>建物及び構築物</td><td>15年～50年</td></tr><tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>5年～17年</td></tr></table> _____	建物及び構築物	15年～50年	機械装置及び運搬具	5年～17年	③ たな卸資産 同左 (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（リース資産を除 く） 同左 (会計処理の変更) 当連結会計年度より、法人税法の改 正に伴い、平成19年 4 月 1 日以降に取 得した有形固定資産については、改正 後の法人税法に基づく減価償却方法に より減価償却費を計上しております。 これにより営業利益、経常利益及び 税金等調整前当期純利益は、それぞれ 90百万円減少しております。 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。 (追加情報) 当連結会計年度より、法人税法の改 正に伴い、平成19年 3 月31日以前に取 得した資産については、改正前の法 人税法に基づく減価償却方法の適用に より取得価額の5%に到達した連結会計 年度の翌連結会計年度より、取得価額 の5%相当額と備忘価額との差額を5年 間にわたり均等償却し、減価償却費に 含めて計上しております。 これにより営業利益、経常利益及び、 税金等調整前当期純利益は、304百万円 減少しております。 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。
建物及び構築物	15年～50年					
機械装置及び運搬具	5年～17年					

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	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。 ④ _____ (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。	② 無形固定資産(リース資産を除く) 同左 ③ 長期前払費用 同左 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おります。 (3)重要な引当金の計上基準 ① 貸倒引当金 同左 ② 退職給付引当金 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	(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。 当連結会計年度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988百万円であり、当該返還相当額（最低責任準備金）の支払が当連結会計年度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1,053百万円であります。 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。	(追加情報) 当社及び一部の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、平成19年7月1日に過去分返上の認可を受けて、平成20年2月26日に国に返還額（最低責任準備金）の納付を行いました。 これに伴い、厚生年金基金の代行返上に伴う利益664百万円を特別利益に計上しております。 ③ 役員退職慰労引当金 一部の連結子会社は、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。 当社については、平成19年6月に役員退職慰労金制度を廃止しており、平成19年7月以降対応分については引当金計上を行っておりません。 (4) _____

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	(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 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)その他連結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。	(5)重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 同左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 — 同左 ヘッジ対象 — 同左 ③ ヘッジ方針 同左 ④ ヘッジ有効性評価の方法 同左 (6)その他連結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 同左
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	全面時価評価法を採用しております。	同左
6. 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。	同左

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等) 当連結会計年度より、「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)及び「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。 従来資本の部の合計に相当する金額は、125,091百万円であります。 なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の連結財務諸表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) 当連結会計年度より、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、515百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は同額増加し、当期純利益は、305百万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、当連結会計年度より、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24百万円、営業総利益及び営業利益はそれぞれ22百万円増加しておりますが、経常利益、税金等調整前当期純利益及び当期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。	----- ----- -----

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
(役員賞与に関する会計基準) 当連結会計年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。 この変更が損益に与える影響は軽微であります。 (金融商品に関する会計基準) 当連結会計年度より、改正後の「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第10号 平成18年8月11日)を適用しております。 社債は、償却原価法(定額法)に基づいて算定された価額をもって連結貸借対照表価額としております。 この変更が損益に与える影響はありません。	_____ _____ (リース取引に関する会計基準) 「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))が平成19年4月1日以後開始する連結会計年度から適用することができることになったことに伴い、当連結会計年度より、同会計基準及び同適用指針を適用しております。 これにより営業利益及び経常利益に与える影響は軽微であります。税金等調整前当期純利益は、171百万円減少しております。 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

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
(連結貸借対照表) 前連結会計年度において、「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、当連結会計年度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、前連結会計年度における「1年以内返済予定の長期借入金」は32,457百万円であります。	

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																																																
※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 <table> <tr> <td>投資有価証券(株式)</td><td>1,287百万円</td></tr> <tr> <td>投資有価証券(優先出資証券)</td><td>7,224百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>8,511百万円</td></tr> </table> ※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及びその他の金額 <table> <tr> <td>現金・預金(3ヶ月以内)</td><td>446百万円</td></tr> <tr> <td>受取手形及び営業未収入金</td><td>16百万円</td></tr> <tr> <td>たな卸資産</td><td>13,579百万円</td></tr> <tr> <td>その他流動資産</td><td>65百万円</td></tr> <tr> <td>建物及び構築物</td><td>128,648百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>15,936百万円</td></tr> <tr> <td>その他有形固定資産</td><td>3百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>158,696百万円</td></tr> </table> なお、共同事業者と共有で取得した、たな卸資産434百万円について共同事業者の割賦債務に対し抵当権が設定されておりましたが、平成19年4月2日付で解消しております。 (2) 担保に係る債務の金額 <table> <tr> <td>社債</td><td>3,000百万円</td></tr> <tr> <td>1年以内返済長期借入金</td><td>5,104百万円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>41,762百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>49,866百万円</td></tr> </table>	投資有価証券(株式)	1,287百万円	投資有価証券(優先出資証券)	7,224百万円	計	8,511百万円	現金・預金(3ヶ月以内)	446百万円	受取手形及び営業未収入金	16百万円	たな卸資産	13,579百万円	その他流動資産	65百万円	建物及び構築物	128,648百万円	土地	15,936百万円	その他有形固定資産	3百万円	計	158,696百万円	社債	3,000百万円	1年以内返済長期借入金	5,104百万円	長期借入金	41,762百万円	計	49,866百万円	※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 <table> <tr> <td>投資有価証券(株式)</td><td>1,362百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>1,362百万円</td></tr> </table> ※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及びその他の金額 <table> <tr> <td>たな卸資産</td><td>13,172百万円</td></tr> <tr> <td>建物及び構築物</td><td>121,170百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>13,189百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>147,532百万円</td></tr> </table> (2) 担保に係る債務の金額 <table> <tr> <td>1年以内返済長期借入金</td><td>10,073百万円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>31,689百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>41,762百万円</td></tr> </table>	投資有価証券(株式)	1,362百万円	計	1,362百万円	たな卸資産	13,172百万円	建物及び構築物	121,170百万円	土地	13,189百万円	計	147,532百万円	1年以内返済長期借入金	10,073百万円	長期借入金	31,689百万円	計	41,762百万円
投資有価証券(株式)	1,287百万円																																																
投資有価証券(優先出資証券)	7,224百万円																																																
計	8,511百万円																																																
現金・預金(3ヶ月以内)	446百万円																																																
受取手形及び営業未収入金	16百万円																																																
たな卸資産	13,579百万円																																																
その他流動資産	65百万円																																																
建物及び構築物	128,648百万円																																																
土地	15,936百万円																																																
その他有形固定資産	3百万円																																																
計	158,696百万円																																																
社債	3,000百万円																																																
1年以内返済長期借入金	5,104百万円																																																
長期借入金	41,762百万円																																																
計	49,866百万円																																																
投資有価証券(株式)	1,362百万円																																																
計	1,362百万円																																																
たな卸資産	13,172百万円																																																
建物及び構築物	121,170百万円																																																
土地	13,189百万円																																																
計	147,532百万円																																																
1年以内返済長期借入金	10,073百万円																																																
長期借入金	31,689百万円																																																
計	41,762百万円																																																

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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。 <table> <tr><td>広告宣伝費</td><td>510百万円</td></tr> <tr><td>給与、手当及び賞与</td><td>3,498百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td>197百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>38百万円</td></tr> <tr><td>業務委託費</td><td>2,533百万円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>1,083百万円</td></tr> <tr><td>移転補償費</td><td>775百万円</td></tr> </table>	広告宣伝費	510百万円	給与、手当及び賞与	3,498百万円	退職給付費用	197百万円	役員退職慰労引当金繰入額	38百万円	業務委託費	2,533百万円	租税公課	1,083百万円	移転補償費	775百万円	※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。 <table> <tr><td>広告宣伝費</td><td>1,817百万円</td></tr> <tr><td>給与、手当及び賞与</td><td>3,970百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td>220百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>23百万円</td></tr> <tr><td>業務委託費</td><td>2,370百万円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>1,852百万円</td></tr> </table>	広告宣伝費	1,817百万円	給与、手当及び賞与	3,970百万円	退職給付費用	220百万円	役員退職慰労引当金繰入額	23百万円	業務委託費	2,370百万円	租税公課	1,852百万円
広告宣伝費	510百万円																										
給与、手当及び賞与	3,498百万円																										
退職給付費用	197百万円																										
役員退職慰労引当金繰入額	38百万円																										
業務委託費	2,533百万円																										
租税公課	1,083百万円																										
移転補償費	775百万円																										
広告宣伝費	1,817百万円																										
給与、手当及び賞与	3,970百万円																										
退職給付費用	220百万円																										
役員退職慰労引当金繰入額	23百万円																										
業務委託費	2,370百万円																										
租税公課	1,852百万円																										
※2 固定資産売却益の内訳 <table> <tr><td>土地</td><td>306百万円</td></tr> </table>	土地	306百万円	※2 固定資産売却益の内訳 <table> <tr><td>建物及び構築物</td><td>506百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>△427百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>79百万円</td></tr> </table> 建物と土地が一体となった固定資産を売却した際、建物部分については売却益、土地部分については売却損が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益を計上しております。	建物及び構築物	506百万円	土地	△427百万円	合計	79百万円																		
土地	306百万円																										
建物及び構築物	506百万円																										
土地	△427百万円																										
合計	79百万円																										
※3 _____	※3 固定資産売却損の内訳 <table> <tr><td>建物及び構築物</td><td>5百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>5百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	5百万円	合計	5百万円																						
建物及び構築物	5百万円																										
合計	5百万円																										
※4 固定資産除却損の内訳 <table> <tr><td>建物</td><td>739百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>6百万円</td></tr> <tr><td>撤去費用</td><td>625百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品等</td><td>61百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>1,432百万円</td></tr> </table>	建物	739百万円	構築物	6百万円	撤去費用	625百万円	工具、器具及び備品等	61百万円	計	1,432百万円	※4 固定資産除却損の内訳 <table> <tr><td>建物</td><td>910百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>12百万円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>35百万円</td></tr> <tr><td>撤去費用</td><td>731百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品等</td><td>35百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>1,724百万円</td></tr> </table>	建物	910百万円	構築物	12百万円	機械及び装置	35百万円	撤去費用	731百万円	工具、器具及び備品等	35百万円	計	1,724百万円				
建物	739百万円																										
構築物	6百万円																										
撤去費用	625百万円																										
工具、器具及び備品等	61百万円																										
計	1,432百万円																										
建物	910百万円																										
構築物	12百万円																										
機械及び装置	35百万円																										
撤去費用	731百万円																										
工具、器具及び備品等	35百万円																										
計	1,724百万円																										

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19年3月31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	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式(注)	658,240	2,632,960	—	3,291,200
合計	658,240	2,632,960	—	3,291,200

(注) 平成19年1月1日付で、株式1株につき5株の株式分割を実施したことによる増加であります。

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

3. 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 額(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
平成18年11月1日 取締役会	普通株式	1,645	2,500	平成18年9月30日	平成18年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(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 当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,645	利益剰余金	500	平成19年3月31日	平成19年6月22日

当連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31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	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
普通株式	3,291,200	—	—	3,291,200
合計	3,291,200	—	—	3,291,200

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

3. 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 額（円）	基準日	効力発生日
平成19年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,645	500	平成19年3月31日	平成19年6月22日
平成19年11月1日 取締役会	普通株式	1,645	500	平成19年9月30日	平成19年12月5日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(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 当額（円）	基準日	効力発生日
平成20年6月19日 定時株主総会	普通株式	2,303	利益剰余金	700	平成20年3月31日	平成20年6月20日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
※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19年3月31日現在)	※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20年3月31日現在)
現金及び預金勘定 2,057百万円	現金及び預金勘定 9,577百万円
預け入れ期間が3ヶ月を超える定期 預金 △23百万円	預け入れ期間が3ヶ月を超える 定期預金 △2,223百万円
流動資産「その他」に含まれる3ヶ 月未満の短期投資 220百万円	流動資産「その他」に含まれる3 ヶ月未満の短期投資 7,747百万円
現金及び現金同等物 2,255百万円	現金及び現金同等物 15,101百万円

株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の内訳

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	※ 優先出資証券の取得により新たに連結子会社となつた会社の資産及び負債の主な内訳 優先出資証券の取得により新たにユーディーエックス特定目的会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の取得価額とユーディーエックス特定目的会社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。 流動資産 8,066百万円 固定資産 234,900百万円 流動負債 △2,719百万円 固定負債 △136,510百万円 負ののれん △38,530百万円 少数株主持分 △41,494百万円 優先出資証券取得価額 23,712百万円 前期以前出資分 △7,272百万円 当期追加出資額 16,440百万円 ユーディーエックス特定目的会社 の現金及び現金同等物 △5,629百万円 差引：ユーディーエックス特定目的 会社取得のための支出 10,810百万円

(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)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度 (平成19年3月31日)			当連結会計年度 (平成20年3月31日)		
		連結貸借対照 表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	連結貸借対照 表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対 照表計上額を超え るもの	(2) 債券						
	① 国債・地方債等	—	—	—	4,214	4,342	127
	② 社債	—	—	—	—	—	—
	③ その他	—	—	—	—	—	—
	小計	—	—	—	4,214	4,342	127
時価が連結貸借対 照表計上額を超え ないもの	(1) 債券						
	① 国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
	② 社債	—	—	—	—	—	—
	③ その他	—	—	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—	—	—
合計		—	—	—	4,214	4,342	127

2. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度 (平成19年3月31日)			当連結会計年度 (平成20年3月31日)		
		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)	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)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	953	1,453	499	953	1,178	225
	(2) 債券						
	① 国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
	② 社債	—	—	—	—	—	—
	③ その他	—	—	—	—	—	—
	(3) その他	—	—	—	—	—	—
	小計	953	1,453	499	953	1,178	225
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1) 株式	—	—	—	—	—	—
	(2) 債券						
	① 国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
	② 社債	—	—	—	—	—	—
	③ その他	—	—	—	—	—	—
	(3) その他	—	—	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—	—	—
合計		953	1,453	499	953	1,178	225

3. 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)			当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		
売却額 (百万円)	売却益の合計 (百万円)	売却損の合計 (百万円)	売却額 (百万円)	売却益の合計 (百万円)	売却損の合計 (百万円)
125	—	—	—	—	—

4. 時価評価されていない有価証券

	前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
	連結貸借対照表計上額 (百万円)	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	317	313
非上場優先出資証券	—	—
匿名組合出資金	10,139	7,568

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
1. 債券				
(1) 国債・地方債等	—	4,200	—	—
(2) 社債	—	—	—	—
(3) その他	—	—	—	—
2. その他	—	—	—	—
合計	—	4,200	—	—

(デリバティブ取引関係)

1. E D I N E Tにより開示を行うため記載を省略しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、厚生年金基金制度、規約型企業年金制度及び退職一時金制度を設けております。	当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度、規約型企業年金制度及び退職一時金制度を設けております。

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1) 退職給付債務	△9,487	△8,660
(2) 年金資産	5,375	4,522
(3) 未積立退職給付債務 (1) + (2)	△4,111	△4,137
(4) 未認識数理計算上の差異	△1,122	△846
(5) 未認識過去勤務債務	3	△0
(6) 退職給付引当金 (3) + (4) + (5)	△5,231	△4,984

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1) 勤務費用	319	309
(2) 利息費用	212	201
(3) 期待運用収益	△124	△118
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	△110	△71
(5) 過去勤務債務の費用処理額	0	0
(6) 従業員拠出額	△16	△14
(7) 退職給付費用	282	304

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
(2) 割引率	2.5%	2.5%
(3) 期待運用収益率	2.5%	2.5%
(4) 過去勤務債務の額の処理年数	11.2年～11.5年	11.2年～11.5年
(5) 数理計算上の差異の処理年数	9.6年～13.2年	9.6年～13.2年

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																																																												
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 繰延税金資産（流動） <table> <tr> <td>未払賞与損金算入限度超過額</td><td>155百万円</td></tr> <tr> <td>未払事業税</td><td>376百万円</td></tr> <tr> <td>未払不動産取得税</td><td>56百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>137百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>725百万円</td></tr> </table> 繰延税金資産（固定） <table> <tr> <td>土地評価損否認</td><td>2,455百万円</td></tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td><td>1,388百万円</td></tr> <tr> <td>退職給付引当金</td><td>2,124百万円</td></tr> <tr> <td>減損損失否認</td><td>626百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>399百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>6,994百万円</td></tr> </table> 繰延税金負債（固定） <table> <tr> <td>固定資産圧縮積立金</td><td>△3,416百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>△277百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>△3,693百万円</td></tr> </table> 繰延税金資産（固定）の純額 3,301百万円	未払賞与損金算入限度超過額	155百万円	未払事業税	376百万円	未払不動産取得税	56百万円	その他	137百万円	計	725百万円	土地評価損否認	2,455百万円	未使用容積償却否認	1,388百万円	退職給付引当金	2,124百万円	減損損失否認	626百万円	その他	399百万円	計	6,994百万円	固定資産圧縮積立金	△3,416百万円	その他	△277百万円	計	△3,693百万円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 繰延税金資産（流動） <table> <tr> <td>未払賞与損金算入限度超過額</td><td>175百万円</td></tr> <tr> <td>未払事業税</td><td>622百万円</td></tr> <tr> <td>未払不動産取得税</td><td>256百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>117百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>1,172百万円</td></tr> </table> 繰延税金資産（固定） <table> <tr> <td>土地評価損否認</td><td>2,455百万円</td></tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td><td>1,521百万円</td></tr> <tr> <td>退職給付引当金</td><td>2,025百万円</td></tr> <tr> <td>減損損失否認</td><td>609百万円</td></tr> <tr> <td>損失補償金</td><td>1,322百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>383百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>8,317百万円</td></tr> </table> 繰延税金負債（固定） <table> <tr> <td>固定資産圧縮積立金</td><td>△3,819百万円</td></tr> <tr> <td>固定資産評価差額</td><td>△61,191百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>△182百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>△65,192百万円</td></tr> </table> 繰延税金負債（固定）の純額 △56,876百万円	未払賞与損金算入限度超過額	175百万円	未払事業税	622百万円	未払不動産取得税	256百万円	その他	117百万円	計	1,172百万円	土地評価損否認	2,455百万円	未使用容積償却否認	1,521百万円	退職給付引当金	2,025百万円	減損損失否認	609百万円	損失補償金	1,322百万円	その他	383百万円	計	8,317百万円	固定資産圧縮積立金	△3,819百万円	固定資産評価差額	△61,191百万円	その他	△182百万円	計	△65,192百万円
未払賞与損金算入限度超過額	155百万円																																																												
未払事業税	376百万円																																																												
未払不動産取得税	56百万円																																																												
その他	137百万円																																																												
計	725百万円																																																												
土地評価損否認	2,455百万円																																																												
未使用容積償却否認	1,388百万円																																																												
退職給付引当金	2,124百万円																																																												
減損損失否認	626百万円																																																												
その他	399百万円																																																												
計	6,994百万円																																																												
固定資産圧縮積立金	△3,416百万円																																																												
その他	△277百万円																																																												
計	△3,693百万円																																																												
未払賞与損金算入限度超過額	175百万円																																																												
未払事業税	622百万円																																																												
未払不動産取得税	256百万円																																																												
その他	117百万円																																																												
計	1,172百万円																																																												
土地評価損否認	2,455百万円																																																												
未使用容積償却否認	1,521百万円																																																												
退職給付引当金	2,025百万円																																																												
減損損失否認	609百万円																																																												
損失補償金	1,322百万円																																																												
その他	383百万円																																																												
計	8,317百万円																																																												
固定資産圧縮積立金	△3,819百万円																																																												
固定資産評価差額	△61,191百万円																																																												
その他	△182百万円																																																												
計	△65,192百万円																																																												
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 同左																																																												

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19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)
I. 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	85,098	32,680	10,436	128,215	—	128,215
(2)セグメント間の内部営業収 益又は振替高	213	—	3,088	3,301	(3,301)	—
計	85,312	32,680	13,524	131,517	(3,301)	128,215
営業費用	62,127	27,451	12,573	102,152	971	103,124
営業利益	23,184	5,228	951	29,365	(4,273)	25,091
II. 資産、減価償却費、減損損 失及び資本的支出						
資産	480,612	88,606	7,122	576,340	5,507	581,848
減価償却費	23,468	2	7	23,477	179	23,657
減損損失	—	—	—	—	—	—
資本的支出	48,466	4	20	48,491	97	48,589

(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4,273百万円であり、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. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は5,507百万円であり、その主なものは当社の余資運用資金(現金及び預金)、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

5. 減価償却費及び資本的支出には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

6. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計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る場合と比べ、「分譲事業」について営業費用が515百万円減少、営業利益が515百万円増加しております。

7. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計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る場合と比べ、「不動産賃貸事業」について営業収益が24百万円増加、営業利益が22百万円増加しております。

当連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20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)
I. 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	89,679	38,414	10,111	138,206	—	138,206
(2)セグメント間の内部営業収 益又は振替高	237	0	3,734	3,971	(3,971)	—
計	89,917	38,415	13,845	142,178	(3,971)	138,206
営業費用	63,891	31,821	12,872	108,585	902	109,488
営業利益	26,025	6,593	973	33,592	(4,873)	28,718
II. 資産、減価償却費、減損損 失及び資本的支出						
資産	756,955	128,258	10,439	895,654	4,671	900,325
減価償却費	22,924	8	60	22,992	253	23,246
減損損失	—	—	—	—	—	—
資本的支出	76,458	5	24	76,489	224	76,713

(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4,873百万円であり、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. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は4,671百万円であり、その主なものは当社の余資運用資金（現金及び預金）、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

5. 減価償却費及び資本的支出には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

6. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当連結会計年度より、法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法により減価償却費を計上しております。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、「不動産賃貸事業」について営業費用が90百万円増加、営業利益が同額減少しております。

7. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会 会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））が平成19年4月1日以後開始する連結会計年度から適用することができることになったことに伴い、当連結会計年度より、同会計基準及び同適用指針を適用しております。

これにより営業利益に与える影響は軽微であります。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）及び当連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20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。

c. 海外売上高

前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）及び当連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20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。

(関連当事者との取引)

前連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社の子会社	西日本電信電話㈱	大阪市中央区	312,000	西日本地域における電気通信業務	—	—	不動産の取得及び貸借	販売用土地の購入 土地の購入	10,235 5,645	営業未払金 その他流動負債	10,100 5,383
親会社の子会社	エヌ・ティ・ティ・ファイナンス㈱(旧エヌ・ティ・ティ・リース㈱)	東京都港区	6,773	総合リース業	(所有) 1.4	—	借入	短期借入金 長期借入金	— 8,000	短期借入金 長期借入金	2,842 44,200
親会社の子会社	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ㈱	東京都千代田区	211,763	長距離・国際通信	—	—	不動産の取得及び貸借	販売用土地の購入	6,514	営業未払金	6,514

- (注) 1. 土地の購入については、市場価格を勘案し決定しております。
2. エヌ・ティ・ティ・ファイナンス㈱からの借入金については、金銭消費貸借契約により行っており、市中金利を勘案しエヌ・ティ・ティ・ファイナンス㈱と利率を決定しております。
3. エヌ・ティ・ティ・リース㈱は、平成18年7月1日にエヌ・ティ・ティ・ファイナンス㈱に社名を変更しました。

当連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社の子会社	西日本電信電話㈱	大阪市中央区	312,000	西日本地域における電気通信業務	—	—	不動産の取得及び貸借	販売用土地の購入 土地の購入	13,791 210	営業未払金 その他流動負債	13,791 210
親会社の子会社	エヌ・ティ・ティ・ファイナンス㈱	東京都港区	6,773	総合リース業	(所有) 1.4	—	借入	長期借入金	27,000	長期借入金	71,200

- (注) 1. 土地の購入については、市場価格を勘案し決定しております。
2. エヌ・ティ・ティ・ファイナンス㈱からの借入金については、金銭消費貸借契約により行っており、市中金利を勘案しエヌ・ティ・ティ・ファイナンス㈱と利率を決定しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	38,007円98銭	1株当たり純資産額	41,442円57銭
1株当たり当期純利益金額	3,948円64銭	1株当たり当期純利益金額	4,484円09銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。 当社は、平成19年1月1日付で株式1株につき5株の株式分割を行っております。 なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度における1株当たり情報は、以下のとおりとなります。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	
1株当たり純資産額	35,153円14銭		
1株当たり当期純利益金額	3,440円21銭		

(注) 1株当たりの当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
当期純利益(百万円)	12,995	14,758
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	12,995	14,758
期中平均株式数(株)	3,291,200	3,291,200

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
平成19年4月17日、厚生労働省に対し、厚生年金基金の代行部分について過去分返上の認可申請を行いました。	—

その他

訴訟

当社は、テナントの民事再生法適用に伴って解除された定期賃貸借契約に関して、解約違約金に充当するために留保している敷金223百万円の返還を求める訴訟を提起されており、今後の訴訟の展開により敷金相当額223百万円の返還義務が生じる可能性があります。

5. 個別財務諸表等

(1) 貸借対照表

		第22期 (平成19年 3 月31日)			第23期 (平成20年 3 月31日)			増減	
区分	注記 番号	金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
(資産の部)									
I 流動資産									
1. 現金及び預金			107			82			
2. 営業未収入金			5,395			4,373			
3. 販売用不動産			540			4,001			
4. 仕掛不動産	※ 1		68,936			102,772			
5. 未成工事支出金			48			64			
6. 貯蔵品			22			30			
7. 前払費用			340			525			
8. 繰延税金資産			667			1,118			
9. その他			2,517			8,330			
貸倒引当金			△ 1			—			
流動資産合計			78,573	13. 8		121,299	18. 0	42,725	54. 4
II 固定資産									
1. 有形固定資産									
(1) 建物	※ 1	595,230			612,152				
減価償却累計額		290,065	305,164		306,996	305,155			
(2) 構築物		15,899			15,949				
減価償却累計額		10,055	5,844		10,514	5,435			
(3) 機械及び装置		13,798			13,798				
減価償却累計額		10,378	3,420		10,726	3,072			
(4) 工具、器具及び備品		13,232			13,507				
減価償却累計額		9,970	3,261		10,267	3,240			
(5) 土地	※ 1		98,977			161,783			
(6) リース資産		—			637				
減価償却累計額		—	—		386	250			
(7) 建設仮勘定			14,083			246			
有形固定資産合計			430,752	75. 9		479,185	71. 0	48,432	11. 2

区分	注記 番号	第22期 (平成19年 3 月31日)		第23期 (平成20年 3 月31日)		増減	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
2. 無形固定資産							
(1) 借地権		1,129		1,153			
(2) ソフトウェア		326		389			
(3) リース資産		—		21			
(4) その他		236		197			
無形固定資産合計		1,693	0.3	1,762	0.2	68	4.1
3. 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券		11,910		9,060			
(2) 関係会社株式		1,035		1,035			
(3) その他の関係会社 有価証券		14,141		31,834			
(4) 出資金		15		15			
(5) 破産更生債権		3		2			
(6) 長期前払費用		20,070		19,261			
(7) 差入敷金保証金		6,432		7,279			
(8) 繰延税金資産		3,214		4,218			
(9) その他		208		208			
貸倒引当金		△3		△2			
投資その他の資産合 計		57,028	10.0	72,912	10.8	15,884	27.9
固定資産合計		489,474	86.2	553,860	82.0	64,385	13.2
資産合計		568,048	100.0	675,159	100.0	107,111	18.9

		第22期 (平成19年 3 月31日)			第23期 (平成20年 3 月31日)			増減	
区分	注記 番号	金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
(負債の部)									
I 流動負債									
1. 営業未払金			21,123			26,617			
2. 短期借入金			7,842			—			
3. リース債務			—			125			
4. 1年以内返済予定の 長期借入金	※1		26,010			39,789			
5. 1年以内償還予定の 社債			9,300			10,000			
6. コマーシャルペーパー			—			10,000			
7. 未払金			11,277			8,616			
8. 未払費用			1,472			1,595			
9. 未払法人税等			3,917			7,291			
10. 前受金			8,712			8,335			
11. 預り金			2,251			1,415			
12. その他			4,016			3,746			
流動負債合計			95,925	16.9		117,532	17.4	21,607	22.5
II 固定負債									
1. 社債	※1		29,992			19,993			
2. 長期借入金			207,945			293,155			
3. リース債務			—			279			
4. 長期未払金			886			697			
5. 退職給付引当金			4,757			4,521			
6. 役員退職慰労引当金			142			—			
7. 受入敷金保証金			105,395			105,249			
8. その他			4			3			
固定負債合計			349,123	61.4		423,900	62.8	74,777	21.4
負債合計			445,048	78.3		541,433	80.2	96,385	21.7

		第22期 (平成19年3月31日)			第23期 (平成20年3月31日)			増減	
区分	注記 番号	金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
(純資産の部)									
I 株主資本									
1. 資本金			48,760	8.6		48,760	7.2	—	—
2. 資本剰余金									
(1) 資本準備金		34,109			34,109				
資本剰余金合計			34,109	6.0		34,109	5.1	—	—
3. 利益剰余金									
(1) 利益準備金		3,437			3,437				
(2) その他利益剰余金									
別途積立金		5,000			5,000				
固定資産圧縮積立金		4,978			5,526				
繰越利益剰余金		26,417			36,758				
利益剰余金合計			39,833	7.0		50,722	7.5	10,889	27.3
株主資本合計			122,703	21.6		133,592	19.8	10,889	8.9
II 評価・換算差額等									
1. その他有価証券評価差額金			296	0.1		133	0.0	△162	54.9
評価・換算差額等合計			296	0.1		133	0.0	△162	54.9
純資産合計			122,999	21.7		133,726	19.8	10,726	8.7
負債純資産合計			568,048	100.0		675,159	100.0	107,111	18.9

(2) 損益計算書

		第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		増減	
区分	注記 番号	金額 (百万円)		構成比 (%)		金額 (百万円)	前期比 (%)
I 営業収益	※ 1						
1. 不動産賃貸事業収益		84,985			89,380		
2. 分譲事業収益		32,680			38,415		
3. その他の事業収益		1,412	119,077	100.0	956	128,751	100.0
II 営業原価							
1. 不動産賃貸事業原価		57,944			59,602		
2. 分譲事業原価		25,443			28,147		
3. その他の事業原価		936	84,324	70.8	507	88,257	68.5
営業総利益			34,753	29.2		40,494	31.5
III 販売費及び一般管理費			10,486	8.8		12,557	9.8
営業利益			24,266	20.4		27,937	21.7
IV 営業外収益							
1. 受取利息		9			3		
2. 受取配当金		1,585			2,183		
3. 受取分担金		39			112		
4. 固定資産受贈益		32			67		
5. その他		85	1,754	1.5	248	2,615	2.0

		第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)			増減	
区分	注記 番号	金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
V 営業外費用									
1. 支払利息		3,491			4,244				
2. 社債利息		300			615				
3. その他		113	3,906	3.3	273	5,134	4.0	1,228	31.4
経常利益			22,114	18.6		25,418	19.7	3,304	14.9
VI 特別利益									
1. 固定資産売却益	※2	306			2				
2. 厚生年金基金代行返上益		—	306	0.2	526	529	0.4	222	72.8
VII 特別損失									
1. 固定資産売却損	※3	—			5				
2. 固定資産除却損	※4	1,432			1,724				
3. リース会計基準適用に伴う影響額		—			126				
4. その他		—	1,432	1.2	9	1,866	1.4	434	30.3
税引前当期純利益			20,988	17.6		24,081	18.7	3,093	14.7
法人税、住民税及び事業税		7,535			11,244				
法人税等調整額		927	8,462	7.1	△1,343	9,901	7.7	1,439	17.0
当期純利益			12,526	10.5		14,180	11.0	1,654	13.2

不動産賃貸事業原価明細書

		第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		対前年比
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)
I 人件費		464	0.8	365	0.6	△98
II 減価償却費		22,235	38.3	21,749	36.5	△485
III 租税公課		7,051	12.2	7,235	12.1	183
IV 業務委託費		9,771	16.9	10,172	17.1	401
V その他		18,422	31.8	20,078	33.7	1,656
計		57,944	100.0	59,602	100.0	1,657

分譲事業原価明細書

		第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		対前年比
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)
I 土地代		11,321	44.5	10,825	38.5	△496
II 人件費		20	0.1	48	0.2	27
III 諸経費		14,101	55.4	17,273	61.3	3,172
計		25,443	100.0	28,147	100.0	2,703

(注) 原価計算方法は、個別原価計算によっております。

その他の事業原価明細書

		第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		対前年比
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)
I 人件費		91	9.8	62	6.8	△29
II 諸経費		844	90.2	444	93.2	△399
計		936	100.0	507	100.0	△428

(3) 株主資本等変動計算書

第22期(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					株主資本 合計
		資本準備 金	その他資本 剰余金	資本剰余 金合計	利益準備 金	その他利益剰余金			利益剰余 金合計	
						別途 積立金	固定資産 圧縮積立 金	繰越利益 剰余金		
平成18年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109	—	34,109	3,437	5,000	2,624	19,610	30,672	113,542
事業年度中の変動額										
剰余金の配当（注）								△1,645	△1,645	△1,645
役員賞与（注）								△74	△74	△74
中間配当								△1,645	△1,645	△1,645
固定資産圧縮積立金 積立（前期分）（注）							1,634	△1,634	—	—
固定資産圧縮積立金 取崩し（前期分）（注）							△21	21	—	—
固定資産圧縮積立金 積立（当期分）							765	△765	—	—
固定資産圧縮積立金 取崩し（当期分）							△24	24	—	—
当期純利益								12,526	12,526	12,526
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額（純額）										
事業年度中の変動額合計 （百万円）	—	—	—	—	—	—	2,353	6,806	9,160	9,160
平成19年3月31日 残高 （百万円）	48,760	34,109	—	34,109	3,437	5,000	4,978	26,417	39,833	122,703

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
平成18年3月31日 残高 (百万円)	526	526	114,069
事業年度中の変動額			
剰余金の配当(注)			△1,645
役員賞与(注)			△74
中間配当			△1,645
固定資産圧縮積立金 積立(前期分)(注)			—
固定資産圧縮積立金 取崩し(前期分)(注)			—
固定資産圧縮積立金 積立(当期分)			—
固定資産圧縮積立金 取崩し(当期分)			—
当期純利益			12,526
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)	△230	△230	△230
事業年度中の変動額合計 (百万円)	△230	△230	8,930
平成19年3月31日 残高 (百万円)	296	296	122,999

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目です。

第23期（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計	
						別途積立金	固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
平成19年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109	—	34,109	3,437	5,000	4,978	26,417	39,833	122,703
事業年度中の変動額										
剰余金の配当								△1,645	△1,645	△1,645
中間配当								△1,645	△1,645	△1,645
固定資産圧縮積立金 積立							591	△591	—	—
固定資産圧縮積立金 取崩し							△43	43	—	—
当期純利益								14,180	14,180	14,180
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額（純額）										
事業年度中の変動額合計 (百万円)	—	—	—	—	—	—	548	10,340	10,889	10,889
平成20年3月31日 残高 (百万円)	48,760	34,109	—	34,109	3,437	5,000	5,526	36,758	50,722	133,592

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
平成19年3月31日 残高 (百万円)	296	296	122,999
事業年度中の変動額			
剰余金の配当			△1,645
中間配当			△1,645
固定資産圧縮積立金 積立			—
固定資産圧縮積立金 取崩し			—
当期純利益			14,180
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額（純額）	△162	△162	△162
事業年度中の変動額合計 (百万円)	△162	△162	10,726
平成20年3月31日 残高 (百万円)	133	133	133,726

重要な会計方針

項目	第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
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 おります。 (2) その他有価証券 ① 時価のあるもの 期末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）を採用しております。 ② 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用し ております。 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（証券取引法第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 込む方法によっております。	(1) 子会社株式及び関連会社株式 同左 (2) その他有価証券 ① 時価のあるもの 同左 ② 時価のないもの 同左 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おります。
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おりま す。	同左
3. たな卸資産の評価基準及 び評価方法	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。	同左

項目	第22期 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	第23期 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)								
4. 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（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。 <table><tr><td>建物</td><td>15～50年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>15～50年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>5～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> _____ _____ (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。 (4) _____	建物	15～50年	構築物	15～50年	機械及び装置	5～17年	工具、器具及び備品	2～20年	(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 同左 (会計処理の変更) 当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年 4 月 1 日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法により減価償却費を計上しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ90百万円減少しております。 (追加情報) 当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年 3 月31日以前に取得した資産については、改正前法人税法に基づく減価償却方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これにより営業利益、経常利益及び、税引前当期純利益は、304百万円減少しております。 (2) 無形固定資産（リース資産を除く） 同左 (3) 長期前払費用 同左 (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おります。
建物	15～50年									
構築物	15～50年									
機械及び装置	5～17年									
工具、器具及び備品	2～20年									

項目	第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
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、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。 当事業年度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786百万円であり、当該返還相当額（最低責任準備金）の支払が当事業年度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768百万円であります。 (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、内規に基づく期末要支給額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 退職給付引当金 同左 (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、平成19年7月1日に過去分返上の認可を受けて、平成20年2月26日に国に返還額（最低責任準備金）の納付を行いました。 これに伴い、厚生年金基金の代行返上に伴う利益526百万円を特別利益に計上しております。 (3) 役員退職慰労引当金 当社については、平成19年6月に役員退職慰労金制度を廃止しており、平成19年7月以降対応分については引当金計上を行っておりません。

項目	第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
6. 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。	——
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 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。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 — 同左 ヘッジ対象 — 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性評価の方法 同左
8. その他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 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。	(1) 消費税等の会計処理 同左

会計処理方法の変更

第22期 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	第23期 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)
(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等) 当事業年度より、「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)及び「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。 従来の資本の部に相当する金額は、純資産の部と同額であります。 なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、改正後の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) 当事業年度より、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、515百万円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は同額増加し、当期純利益は、305万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、当事業年度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、関連会社に係る受取配当金は、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24百万円、営業費用は211百万円増加し、営業総利益及び営業利益は186百万円減少しておりますが、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。	_____ _____ _____

第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
(役員賞与に関する会計基準) 当事業年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。 この変更が損益に与える影響は軽微であります。 (金融商品に関する会計基準) 当事業年度より、改正後の「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第10号 平成18年8月11日)を適用しております。 社債は、償却原価法(定額法)に基づいて算定された価額をもって貸借対照表価額としております。 この変更が損益に与える影響はありません。	_____ _____ (リース取引に関する会計基準) 「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))が平成19年4月1日以後開始する事業年度から適用することができることになったことに伴い、当事業年度より、同会計基準及び同適用指針を適用しております。 これにより営業利益及び経常利益に与える影響は軽微であります。税引前当期純利益は、132百万円減少しております。

注記事項

(貸借対照表関係)

第22期 (平成19年3月31日)	第23期 (平成20年3月31日)																										
※1 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産の内容及びその金額 <table> <tr> <td>仕掛不動産</td><td>434百万円</td></tr> <tr> <td>建物</td><td>127,481百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>13,189百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>141,105百万円</td></tr> </table> なお、共同事業者と共有で取得した、仕掛不動産について共同事業者の割賦債務に対し抵当権が設定されておりましたが平成19年4月2日付で解消しております。 (2) 担保に係る債務の総額 <table> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td>5,104百万円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>34,012百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>39,116百万円</td></tr> </table>	仕掛不動産	434百万円	建物	127,481百万円	土地	13,189百万円	計	141,105百万円	1年以内返済予定の長期借入金	5,104百万円	長期借入金	34,012百万円	計	39,116百万円	※1 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産の内容及びその金額 <table> <tr> <td>建物</td><td>12,170百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>13,189百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>134,360百万円</td></tr> </table> (2) 担保に係る債務の総額 <table> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td>4,923百万円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>29,089百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>34,012百万円</td></tr> </table>	建物	12,170百万円	土地	13,189百万円	計	134,360百万円	1年以内返済予定の長期借入金	4,923百万円	長期借入金	29,089百万円	計	34,012百万円
仕掛不動産	434百万円																										
建物	127,481百万円																										
土地	13,189百万円																										
計	141,105百万円																										
1年以内返済予定の長期借入金	5,104百万円																										
長期借入金	34,012百万円																										
計	39,116百万円																										
建物	12,170百万円																										
土地	13,189百万円																										
計	134,360百万円																										
1年以内返済予定の長期借入金	4,923百万円																										
長期借入金	29,089百万円																										
計	34,012百万円																										

(損益計算書関係)

第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
※1 販売管理費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費 505百万円 給与、手当及び賞与 3,102百万円 業務委託費 2,391百万円 租税公課 1,035百万円 賠償及び補償費 775百万円	※1 販売管理費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費 1,813百万円 給与、手当及び賞与 3,432百万円 業務委託費 2,434百万円 租税公課 1,833百万円
※2 固定資産売却益の内訳 土地 306百万円 計 306百万円	※2 固定資産売却益の内訳 建物 2百万円 計 2百万円
※3 固定資産売却損の内訳 _____	※3 固定資産売却損の内訳 建物 5百万円 計 5百万円
※4 固定資産除却損の内訳 建物 739百万円 構築物 6百万円 撤去費用 625百万円 工具、器具及び備品等 61百万円 計 1,432百万円	※4 固定資産除却損の内訳 建物 910百万円 構築物 12百万円 機械及び装置 35百万円 撤去費用 731百万円 工具、器具及び備品等 35百万円 計 1,724百万円

(株主資本等変動計算書関係)

第22期(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

第23期(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

(リース取引関係)

E D I N E Tにより開示を行うため記載を省力しております。

(有価証券関係)

第22期（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）及び第23期（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）における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。

(税効果会計関係)

第22期 (平成19年3月31日)	第23期 (平成20年3月31日)																																																								
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 繰延税金資産（流動） <table> <tr> <td>未払賞与損金算入限度超過額</td><td>122百万円</td></tr> <tr> <td>未払事業税</td><td>353百万円</td></tr> <tr> <td>未払不動産取得税</td><td>56百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>134百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>667百万円</td></tr> </table> 繰延税金資産（固定） <table> <tr> <td>減損損失否認</td><td>626百万円</td></tr> <tr> <td>土地評価損否認</td><td>2,455百万円</td></tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td><td>1,388百万円</td></tr> <tr> <td>退職給付引当金</td><td>1,935百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>427百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>6,834百万円</td></tr> </table> 繰延税金負債（固定） <table> <tr> <td>固定資産圧縮積立金</td><td>△3,416百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>△203百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>△3,619百万円</td></tr> </table> 繰延税金資産（固定）の純額 3,214百万円 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。	未払賞与損金算入限度超過額	122百万円	未払事業税	353百万円	未払不動産取得税	56百万円	その他	134百万円	計	667百万円	減損損失否認	626百万円	土地評価損否認	2,455百万円	未使用容積償却否認	1,388百万円	退職給付引当金	1,935百万円	その他	427百万円	計	6,834百万円	固定資産圧縮積立金	△3,416百万円	その他	△203百万円	計	△3,619百万円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 繰延税金資産（流動） <table> <tr> <td>未払賞与損金算入限度超過額</td><td>135百万円</td></tr> <tr> <td>未払事業税</td><td>612百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>369百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>1,118百万円</td></tr> </table> 繰延税金資産（固定） <table> <tr> <td>減損損失否認</td><td>609百万円</td></tr> <tr> <td>土地評価損否認</td><td>2,455百万円</td></tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td><td>1,521百万円</td></tr> <tr> <td>退職給付引当金</td><td>1,840百万円</td></tr> <tr> <td>損失補償金</td><td>1,322百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>381百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>8,129百万円</td></tr> </table> 繰延税金負債（固定） <table> <tr> <td>固定資産圧縮積立金</td><td>△3,819百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>△91百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>△3,910百万円</td></tr> </table> 繰延税金資産（固定）の純額 4,218百万円 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 同左	未払賞与損金算入限度超過額	135百万円	未払事業税	612百万円	その他	369百万円	計	1,118百万円	減損損失否認	609百万円	土地評価損否認	2,455百万円	未使用容積償却否認	1,521百万円	退職給付引当金	1,840百万円	損失補償金	1,322百万円	その他	381百万円	計	8,129百万円	固定資産圧縮積立金	△3,819百万円	その他	△91百万円	計	△3,910百万円
未払賞与損金算入限度超過額	122百万円																																																								
未払事業税	353百万円																																																								
未払不動産取得税	56百万円																																																								
その他	134百万円																																																								
計	667百万円																																																								
減損損失否認	626百万円																																																								
土地評価損否認	2,455百万円																																																								
未使用容積償却否認	1,388百万円																																																								
退職給付引当金	1,935百万円																																																								
その他	427百万円																																																								
計	6,834百万円																																																								
固定資産圧縮積立金	△3,416百万円																																																								
その他	△203百万円																																																								
計	△3,619百万円																																																								
未払賞与損金算入限度超過額	135百万円																																																								
未払事業税	612百万円																																																								
その他	369百万円																																																								
計	1,118百万円																																																								
減損損失否認	609百万円																																																								
土地評価損否認	2,455百万円																																																								
未使用容積償却否認	1,521百万円																																																								
退職給付引当金	1,840百万円																																																								
損失補償金	1,322百万円																																																								
その他	381百万円																																																								
計	8,129百万円																																																								
固定資産圧縮積立金	△3,819百万円																																																								
その他	△91百万円																																																								
計	△3,910百万円																																																								

(1株当たり情報)

第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	37,372円34銭	1株当たり純資産額	40,631円41銭
1株当たり当期純利益金額	3,805円99銭	1株当たり当期純利益金額	4,308円57銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。 当社は、平成19年1月1日付で株式1株につき5株の株式分割を行っております。 なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報は、以下のとおりとなります。 1株当たり純資産額 34,658円88銭 1株当たり当期純利益金額 3,320円62銭		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
当期純利益(百万円)	12,526	14,180
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	12,526	14,180
期中平均株式数(株)	3,291,200	3,291,200

(重要な後発事象)

第22期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	第23期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
平成19年4月17日、厚生労働省に対し、厚生年金基金の代行部分について過去分返上の認可申請を行いました。	—

その他

訴訟

当社は、テナントの民事再生法適用に伴って解除された定期賃貸借契約に関して、解約違約金に充当するために留保している敷金223百万円の返還を求める訴訟を提起されており、今後の訴訟の展開により敷金相当額223百万円の返還義務が生じる可能性があります。