



平成23年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年11月8日

上場取引所 東

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/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) ミツ村 正規

問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務部長 (氏名) 篠田 智

TEL 03-6811-6424

四半期報告書提出予定日 平成22年11月9日 配当支払開始予定日

平成22年12月3日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期第2四半期の連結業績(平成22年4月1日～平成22年9月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年3月期第2四半期	72,048	6.5	14,385	272.2	11,560	—	6,045	—
22年3月期第2四半期	67,631	△1.1	3,865	△78.7	761	△95.0	△6,187	—

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
23年3月期第2四半期	1,836.72	—
22年3月期第2四半期	△1,880.04	—

(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
23年3月期第2四半期	907,594	189,727	17.0	46,867.26
22年3月期	916,725	185,537	16.4	45,646.72

(参考) 自己資本 23年3月期第2四半期 154,249百万円 22年3月期 150,232百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
22年3月期	—	600.00	—	600.00	1,200.00
23年3月期	—	600.00	—	—	—
23年3月期(予想)	—	—	—	600.00	1,200.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 無

3. 平成23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		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
通期	141,000	△5.5	24,000	48.8	18,000	76.2	9,000	47.1	2,734.56

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 無

4. その他（詳細は、【添付資料】P.7「その他」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 無

新規 ― 社（社名 ）、除外 ― 社（社名 ）

（注）当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 有

（注）簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

（注）「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載される四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の有無となります。

(4) 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） 23年3月期2Q 3,291,200株 22年3月期 3,291,200株

② 期末自己株式数 23年3月期2Q ―株 22年3月期 ―株

③ 期中平均株式数（四半期累計） 23年3月期2Q 3,291,200株 22年3月期2Q 3,291,200株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続きは終了しております。

※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、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、【添付資料】P. 6「当四半期の連結業績等に関する定性的情報（3）連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	5
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	6
2. その他の情報	7
(1) 重要な子会社の異動の概要	7
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	7
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	7
3. 四半期連結財務諸表	8
(1) 四半期連結貸借対照表	8
(2) 四半期連結損益計算書	10
(第2四半期連結累計期間)	10
(第2四半期連結会計期間)	11
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	12
(4) 継続企業の前提に関する注記	13
(5) セグメント情報	13
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	14
(7) その他注記情報	15

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、物価動向を見ると緩やかなデフレ状況にあり、また失業率が高水準で推移するなど、このところ足踏み状態となっております。先行きにつきましては、当面、雇用情勢に厳しさが残り、また、海外景気の下振れ懸念や為替レートの変動などにより、景気がさらに下押しされるリスクが存在するものの、各種の政策効果などを背景に、景気が持ち直していくことが期待されています。

賃貸オフィス市場においては、東京都心5区の大型オフィスビルに空室率の改善が見られるものの、9%台と引き続き高い水準にあり、また、賃料相場も依然として弱含み傾向となっております。マンション分譲市場においては、都心部を中心に販売が回復基調にあることに加え、在庫調整が進展しており、市況の本格的な好転が期待されております。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における経営成績は、不動産賃貸事業が減収となったものの、分譲事業が増収となったことにより、営業収益は72,048百万円（前年同期比4,416百万円増、6.5%増）、営業利益は14,385百万円（前年同期比10,519百万円増、272.2%増）、経常利益は11,560百万円（前年同期比10,798百万円増）、四半期純利益は6,045百万円（前年同期は6,187百万円の四半期純損失）となりました。

当第2四半期連結累計期間のセグメントごとの営業収益の状況は以下のとおりであります。なお、本文において各事業の営業収益はセグメント間の内部営業収益又は振替高を含んだ数値を記載しております。

セグメントの名称	前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)
不動産賃貸事業（百万円）	49,650	46,539
分譲事業（百万円）	13,538	19,893
報告セグメント計（百万円）	63,188	66,433
その他（百万円）	6,850	8,057
消去（百万円）	△2,407	△2,442
合計（百万円）	67,631	72,048

(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、各セグメント間において重複している内部営業収益又は振替高を指しております。

① 不動産賃貸事業

当第2四半期連結累計期間における不動産賃貸事業については、当第2四半期連結累計期間に取得した物件や大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業（東京都千代田区）等の平成22年3月期に竣工した物件の賃料収入等があったものの、既存物件の賃料収入が減少したことや平成22年3月期に実施した物件売却の影響等により、前年同期に対して減収減益となりました。

また、東京都心5区の大型オフィスビルに空室率の改善が見られ始めたなか、当社グループの保有するオフィスビルの平均空室率については、東京都心5区では、平成22年6月末の4.9%から、平成22年9月末は4.1%となり、全国ベースでみると、平成22年6月末の6.2%から、平成22年9月末は6.0%となりました。

一方、新規ビルの開発事業については、アーバンネット四条烏丸ビル（京都府京都市）、（仮称）福岡天神プロジェクト（福岡県福岡市）、大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト（大阪府大阪市）、大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業（東京都千代田区）、アーバンネット神田ビル（東京都千代田区）、芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業（東京都港区）等が進行中であります。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における不動産賃貸事業の営業収益は46,539百万円（前年同期比3,111百万円減、6.3%減）、営業費用は31,042百万円（前年同期比1,828百万円減、5.6%減）、営業利益は15,496百万円（前年同期比1,283百万円減、7.6%減）となり、営業利益率は前年同期の33.8%から、当第2四半期連結累計期間は33.3%となりました。

不動産賃貸事業における用途別の営業収益等の状況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		前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)
オフィス・商業	収益	45,938百万円	43,191百万円
	貸付可能面積	1,175,664㎡ (うち、転貸 21,374㎡)	1,139,997㎡ (うち、転貸 16,326㎡)
住宅・その他	収益	3,711百万円	3,347百万円
収益合計		49,650百万円	46,539百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、9月30日現在の数値であります。

2. 転貸による貸付可能面積には、当社及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21年9月	平成21年12月	平成22年3月	平成22年6月	平成22年9月
都心5区	4.9%	5.5%	6.5%	4.9%	4.1%
全国	5.0%	4.8%	6.4%	6.2%	6.0%

(注) 1. 空室率は、各月末日時点の数値であります。

2. 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を指しております。

② 分譲事業

当第2四半期連結累計期間における分譲事業のうち、マンション分譲事業については、当第2四半期連結累計期間に竣工したウェリス高輪（東京都港区）等の引き渡しを行い、過年度竣工物件を含め合計で320戸のマンションの引き渡しを行いました。また、新たにウェリス帝塚山（大阪府大阪市）等の販売を開始いたしました。また、戸建分譲につきましてはウェリスコート本藤沢（神奈川県藤沢市）、宅地分譲につきましてはコモンステージ香里ヶ丘（大阪府大阪市）等の引き渡しを行いました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における分譲事業は、マンションの引渡戸数の増加、土地の売却等により、営業収益は19,893百万円（前年同期比6,355百万円増、46.9%増）、営業費用は18,354百万円（前年同期比5,932百万円減、24.4%減）、営業利益は1,539百万円（前年同期は10,749百万円の営業損失）となりました。

分譲事業における種類別・地域別の販売状況は以下のとおりであります。

区分		前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)		当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	
		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	144	3,834	263	12,524
	その他の地域	98	3,458	56	2,017
完成在庫		444	—	163	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	1	2,003	11	1,578
	その他の地域	159	4,242	121	1,829
完成在庫		56	—	30	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	145	5,837	274	14,102
	その他の地域	257	7,700	177	3,846
完成在庫		500	—	193	—
その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	—	—	1	1,944
完成在庫		—	—	—	—
総合計(収益)		—	13,538	—	19,893

(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て表示しております。

2. 完成在庫は9月30日時点の数値であります。マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、前第2四半期連結累計期間は145戸、当第2四半期連結累計期間は33戸含まれており、宅地分譲等の完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、前第2四半期連結累計期間は33区画、当第2四半期連結累計期間は1区画含まれております。

3. 前第2四半期連結累計期間の宅地分譲等の引渡数のうち、40件(4,722百万円)は土地の売却によるものです。当第2四半期連結累計期間の宅地分譲等の引渡数のうち、110件(2,630百万円)は土地の売却によるものです。

4. 当第2四半期連結累計期間における「その他」は、マンションの一棟売却によるものであります。

5. 「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ております。

③ その他

当第2四半期連結累計期間におけるその他の事業の営業収益は8,057百万円(前年同期比1,206百万円増、17.6%増)、営業利益は498百万円(前年同期比76百万円減、13.3%減)となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

① 連結貸借対照表の状況

当第2四半期連結累計期間末において、資産及び負債は前連結会計年度末に比べ減少しました。純資産は前連結会計年度末に比べ増加しました。

(資産の状況)

資産の部は907,594百万円（前連結会計年度末比9,130百万円減）となりました。

流動資産は111,917百万円（前連結会計年度末比13,282百万円減）となりました。これは、受取手形及び営業未収入金の減少8,672百万円等によるものであります。

固定資産は795,677百万円（前連結会計年度末比4,152百万円増）となりました。

(負債の状況)

負債の部は717,867百万円（前連結会計年度末比13,320百万円減）となりました。

流動負債は90,015百万円（前連結会計年度末比5,041百万円増）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10,641百万円、コマーシャル・ペーパーの減少4,999百万円等によるものであります。

固定負債は627,851百万円（前連結会計年度末比18,362百万円減）となりました。これは、長期借入金の減少17,561百万円等によるものであります。

なお、当第2四半期連結累計期間末において、有利子負債は483,709百万円（前連結会計年度末比12,972百万円減）となりました。

(純資産の状況)

純資産の部は189,727百万円（前連結会計年度末比4,189百万円増）となりました。これは、利益剰余金の増加4,070百万円等によるものであります。

② 連結キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間末において、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1,008百万円減少し、19,500百万円となりました。なお、当第2四半期連結累計期間におけるフリー・キャッシュ・フローは前年同期より1,328百万円増加し、14,732百万円のプラスとなりました。

（注）フリー・キャッシュ・フローの算定式は以下のとおりであります。

「フリー・キャッシュ・フロー＝（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）」

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、前年同期より9,076百万円増加し、32,867百万円の増加となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益10,359百万円、減価償却費11,601百万円、売上債権の減少8,850百万円等による資金の増加に対し、利息の支払額4,046百万円、受入敷金保証金の減少1,030百万円等による資金の減少、資産の組換えを実施したことに伴う固定資産売却益204百万円があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、前年同期より7,748百万円減少し、18,135百万円の減少となりました。これは主に、有形固定資産の取得15,006百万円等による資金の減少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)

財務活動によるキャッシュ・フローは、前年同期より3,772百万円減少し、15,734百万円の減少となりました。これは主に、長期借入による収入10,000百万円による資金の増加に対して、長期借入金の返済16,919百万円、コマーシャル・ペーパーの減少4,999百万円、配当金の支払い1,974百万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。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間における業績は概ね順調に推移しており、平成22年5月12日に発表いたしました連結業績予想の変更はありません。

平成23年3月期の連結業績予想は以下のとおりであります。

平成23年3月期 連結業績の見通し（単位：百万円）

項目	通期
営業収益	141,000
営業利益	24,000
経常利益	18,000
当期純利益	9,000

平成23年3月期 連結セグメント業績の見通し（単位：百万円）

項目	通期
営業収益	141,000
不動産賃貸事業	92,700
分譲事業	38,700
その他	15,000
消去	△5,400
営業利益	24,000
不動産賃貸事業	29,100
分譲事業	500
その他	1,100
消去又は全社	△6,700

不動産賃貸事業については、当第2四半期連結累計期間の業績は、空室率の上昇に歯止めがかかっているものの、賃料下落や前連結会計年度に実施した物件売却の影響等により前年同期に対して減収減益となりました。賃料の下落によるテナントの移転、増床意欲も一部では出始めているものの、市場の平均空室率が引き続き高い水準にあります。当社といたしましては、引き続き、値下げ圧力、空室率の上昇等による収益の下振れリスクに留意してまいります。

分譲事業については、当第2四半期連結累計期間の業績は、マンションの引渡戸数の増加、土地の売却等により、前年同期に対して増収増益となりました。マンション分譲市場においては、消費者の購入意欲が高まり、都心部を中心に販売が好調であるものの、市場全体の本格回復までには至っておりません。当社といたしましては、引き続き、販売中物件の早期販売や保有用地の事業化等によるたな卸資産の削減に努めるとともに、新たな仕入れにあたっては、エリアや対象となる顧客層を十分に見極めることなどを通じ、収益力向上を図ってまいります。

注）本項における将来に関する事項は、発表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。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

当該事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

① たな卸資産の評価方法

四半期連結会計期間末におけるたな卸資産の簿価切下げに関して収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積もり、簿価切下げを行なう方法を適用しております。

② 法人税等ならびに繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法

法人税等の納付税額の算定に関しては、加味する加減算項目及び税額控除項目を重要なものに限定する方法によっております。

繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められる場合に、前連結会計年度末において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法により算定しております。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

① 会計処理基準に関する事項の変更

(資産除去債務に関する会計基準の適用)

第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。

これにより、当第2四半期連結累計期間の営業利益、経常利益はそれぞれ77百万円減少し、税金等調整前四半期純利益は1,079百万円減少しております。また、当会計基準等の適用開始による資産除去債務の変動額は2,428百万円であります。

(「持分法に関する会計基準」及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」の適用)

第1四半期連結会計期間より、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年3月10日公表分)及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第24号 平成20年3月10日)を適用しております。

なお、これによる経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響はありません。

(企業結合に関する会計基準等の適用)

第1四半期連結会計期間より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)、「「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正」(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。

② 表示方法の変更

(四半期連結損益計算書)

「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等」の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当第2四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目で表示しております。

3. 四半期連結財務諸表
(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,950	9,601
受取手形及び営業未収入金	5,731	14,403
販売用不動産	9,978	11,767
仕掛販売用不動産	68,320	69,622
未成工事支出金	328	150
原材料及び貯蔵品	52	52
リース投資資産	1,790	1,799
預け金	10,722	12,029
繰延税金資産	1,298	1,507
その他	3,750	4,272
貸倒引当金	△6	△6
流動資産合計	111,917	125,200
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	677,283	672,971
減価償却累計額	△346,138	△335,910
建物及び構築物（純額）	331,144	337,061
機械装置及び運搬具	13,482	13,480
減価償却累計額	△11,270	△11,062
機械装置及び運搬具（純額）	2,212	2,418
土地	399,435	395,698
リース資産	659	683
減価償却累計額	△470	△523
リース資産（純額）	188	160
建設仮勘定	10,222	6,624
その他	14,139	13,997
減価償却累計額	△10,572	△10,090
その他（純額）	3,567	3,907
有形固定資産合計	746,771	745,870
無形固定資産	3,808	3,416
投資その他の資産		
投資有価証券	20,398	17,535
長期前払費用	18,347	18,410
繰延税金資産	357	332
その他	5,993	5,961
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	45,096	42,238
固定資産合計	795,677	791,525
資産合計	907,594	916,725

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	7,795	6,287
リース債務	114	130
1年内返済予定の長期借入金	54,981	44,339
1年内償還予定の社債	2,611	2,861
コマーシャル・ペーパー	—	4,999
未払法人税等	4,817	607
瑕疵担保損失引当金	—	553
その他	19,695	25,194
流動負債合計	90,015	84,973
固定負債		
社債	114,514	115,318
長期借入金	311,602	329,163
リース債務	186	157
受入敷金保証金	92,277	92,434
負ののれん	31,079	32,234
繰延税金負債	69,258	70,854
退職給付引当金	5,935	5,734
役員退職慰労引当金	102	88
瑕疵担保損失引当金	60	60
その他	2,834	166
固定負債合計	627,851	646,213
負債合計	717,867	731,187
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	34,109	34,109
利益剰余金	71,341	67,270
株主資本合計	154,210	150,140
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	193	113
為替換算調整勘定	△155	△21
評価・換算差額等合計	38	91
少数株主持分	35,477	35,305
純資産合計	189,727	185,537
負債純資産合計	907,594	916,725

(2) 四半期連結損益計算書
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)
営業収益	67,631	72,048
営業原価	55,906	49,342
営業総利益	11,725	22,705
販売費及び一般管理費	7,859	8,319
営業利益	3,865	14,385
営業外収益		
受取利息	32	32
受取配当金	17	26
受取分担金	2	109
負ののれん償却額	963	963
持分法による投資利益	71	81
その他	96	131
営業外収益合計	1,184	1,344
営業外費用		
支払利息	4,121	3,979
その他	167	189
営業外費用合計	4,288	4,169
経常利益	761	11,560
特別利益		
固定資産売却益	50	204
特別利益合計	50	204
特別損失		
固定資産売却損	57	8
固定資産除却損	384	396
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	1,001
特別損失合計	442	1,406
税金等調整前四半期純利益	369	10,359
法人税等	5,882	3,635
少数株主損益調整前四半期純利益	—	6,723
少数株主利益	675	678
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△6,187	6,045

(第2四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日)
営業収益	35,046	40,120
営業原価	34,260	28,467
営業総利益	785	11,653
販売費及び一般管理費	4,191	4,250
営業利益又は営業損失(△)	△3,406	7,403
営業外収益		
受取利息	17	16
受取分担金	—	32
負ののれん償却額	481	481
持分法による投資利益	22	20
その他	33	20
営業外収益合計	555	571
営業外費用		
支払利息	2,094	1,996
その他	90	163
営業外費用合計	2,185	2,159
経常利益又は経常損失(△)	△5,036	5,815
特別利益		
固定資産売却益	50	0
特別利益合計	50	0
特別損失		
固定資産売却損	57	—
固定資産除却損	145	126
特別損失合計	203	126
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△5,189	5,689
法人税等	3,976	2,070
少数株主損益調整前四半期純利益	—	3,618
少数株主利益	336	335
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△9,502	3,283

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	369	10,359
減価償却費	12,597	11,601
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	1,001
負ののれん償却額	△963	△963
のれん償却額	64	70
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	△0
受取利息及び受取配当金	△50	△58
支払利息	4,121	3,979
持分法による投資損益 (△は益)	△71	△81
固定資産売却損益 (△は益)	7	△196
固定資産除却損	384	396
売上債権の増減額 (△は増加)	374	8,850
たな卸資産の増減額 (△は増加)	14,134	2,903
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,698	1,507
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	1,898	△1,030
その他	△1,573	△650
小計	28,592	37,689
利息及び配当金の受取額	78	95
利息の支払額	△4,021	△4,046
法人税等の支払額	△859	△869
営業活動によるキャッシュ・フロー	23,790	32,867
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	△10,875	△15,006
有形固定資産の売却による収入	864	1,275
投資有価証券の取得による支出	—	△3,127
投資有価証券の払戻による収入	514	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△294
その他	△888	△982
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,386	△18,135
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 (△は減少)	△13,798	—
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△9,994	△4,999
長期借入れによる収入	20,000	10,000
長期借入金の返済による支出	△12,539	△16,919
社債の発行による収入	10,966	—
社債の償還による支出	△3,755	△1,055
配当金の支払額	△1,974	△1,974
少数株主への配当金の支払額	△757	△718
その他	△107	△67
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,961	△15,734
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△6
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,442	△1,008
現金及び現金同等物の期首残高	8,691	20,508
現金及び現金同等物の四半期末残高	10,134	19,500

- (4) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(5) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21年9月30日）

	不動産賃貸 事業 (百万円)	分譲事業 (百万円)	その他の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収 益	49,273	13,538	4,819	67,631	—	67,631
(2) セグメント間の内部営業 収益又は振替高	376	—	2,031	2,407	(2,407)	—
計	49,650	13,538	6,850	70,039	(2,407)	67,631
営業利益又は営業損失（△）	16,779	△10,749	574	6,605	(2,739)	3,865

(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. 会計処理の方法の変更

前第2四半期連結累計期間

(完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更)

第2四半期連結累計期間より「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合と比べて、「その他の事業」について営業利益が2百万円増加しております。

【所在地別セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日）

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

【海外売上高】

前第2四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日）

海外営業収益がないため、該当事項はありません。

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、「不動産賃貸事業」及び「分譲事業」の2つを報告セグメントとしております。

「不動産賃貸事業」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。「分譲事業」は、マンション分譲事業を中心とした住宅等の分譲事業を行っております。

2. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

当第2四半期連結累計期間（自平成22年4月1日 至平成22年9月30日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	不動産賃貸 事業	分譲事業	計		
営業収益					
外部顧客への営業収益	46,156	19,893	66,050	5,997	72,048
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	382	—	382	2,059	2,442
計	46,539	19,893	66,433	8,057	74,490
セグメント利益	15,496	1,539	17,036	498	17,534

（注）「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産賃貸事業に関連して、オフィス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、オフィスのサービス付設備として飲食施設の運営等の事業を含んでおります。

3. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：百万円）

利益	金額
報告セグメント計	17,036
「その他」の区分の利益	498
セグメント間取引消去	△2,442
全社費用（注）	△706
四半期連結損益計算書の営業利益	14,385

（注）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

4. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

（追加情報）

第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

（6）株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

(7) その他注記情報

(重要な後発事象)

当社は、平成22年9月27日開催の取締役会の決議に基づき、下記の国内社債を発行しております。

区 分	エヌ・ティ・ティ都市開発㈱ 第10回無担保国内普通社債
発 行 年 月 日	平成22年10月29日
発 行 総 額	100億円
発 行 価 格	額面100円につき99円94銭
利 率	1.03%
償 還 期 限	平成32年9月18日
使 途	借入金の返済