



平成 17 年 3 月期

個別財務諸表の概要

平成 17 年 5 月 11 日

上場会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
コード番号 8933上場取引所 東
本社所在都道府県 東京都(URL <http://www.ntttd.co.jp/>)代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 三田 清
問合せ先責任者 役職名 取締役経営企画部長 氏名 安藤 正男 TEL (03)3246-8809

決算取締役会開催日 平成 17 年 5 月 11 日

中間配当制度の有無 有

配当支払開始予定日 平成 17 年 6 月 23 日

定時株主総会開催日 平成 17 年 6 月 22 日

単元株制度採用の有無 無

1. 17 年 3 月期の業績(平成 16 年 4 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日)

(1)経営成績

(注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 3 月期	88,906	4.6	17,052	15.2	13,188	57.5
16 年 3 月期	84,977	3.0	14,803	31.9	8,376	47.4

	当期純利益		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	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
17 年 3 月期	6,925	96.1	11,827 91	-	9.0	2.8	14.8
16 年 3 月期	3,531	56.4	6,609 77	-	7.6	1.8	9.9

(注) 期中平均株式数 17 年 3 月期 579,763 株 16 年 3 月期 526,240 株

会計処理の方法の変更 無

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)配当状況

	1 株当たり年間配当金			配当金総額 (年 間)	配当性向	株主資本 配 当 率
	中 間		期 末			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
17 年 3 月期	5,000 00	0 00	5,000 00	3,291	42.3	3.1
16 年 3 月期	5,000 00	0 00	5,000 00	2,631	75.6	5.6

(3)財政状態

	総 資 産	株 主 資 本	株主資本比率	1 株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17 年 3 月期	476,512	107,780	22.6	163,739 97
16 年 3 月期	463,714	46,956	10.1	89,230 65

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

期末自己株式数 17 年 3 月期 - 株 16 年 3 月期 - 株

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

	売上高	経常利益	当期純利益	1 株当たり年間配当金		
				中 間	期 末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中 間 期	41,200	7,100	3,300	2,500 00	—	—
通 期	98,700	15,100	7,500	—	2,500 00	5,000 00

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 11,264 円 88 銭

上記の予想につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいた分析・判断によるものであります。実際の業績につきましては、経営環境の変化等により異なる結果となる可能性があります。

1.個別財務諸表等

(1)貸借対照表

(単位:百万円)

区 分	当事業年度末 (平成17年3月31日)		前事業年度末 (平成16年3月31日)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資 産 の 部)		%		%		%
・流動資産						
1.現金及び預金	4,908		3,687		1,221	
2.営業未収入金	5,802		3,833		1,969	
3.販売用不動産	1,559		479		1,079	
4.仕掛不動産	11,967		7,486		4,481	
5.未成工事支出金	80		29		51	
6.貯蔵品	22		35		13	
7.前払費用	260		230		29	
8.繰延税金資産	219		220		1	
9.その他	4,997		1,857		3,140	
10.貸倒引当金	6		-		6	
流動資産合計	29,811	6.3	17,859	3.9	11,952	66.9
・固定資産						
1.有形固定資産						
(1)建物	315,775		325,987		10,211	
(2)構築物	6,559		6,905		346	
(3)機械装置	3,323		3,342		18	
(4)工具器具備品	2,995		3,061		66	
(5)土地	60,612		59,788		824	
(6)建設仮勘定	7,087		4,802		2,285	
有形固定資産合計	396,354	83.2	403,887	87.1	7,533	1.9
2.無形固定資産						
(1)借地権	1,129		1,129		-	
(2)ソフトウェア	445		517		72	
(3)その他	325		378		52	
無形固定資産合計	1,900	0.4	2,025	0.4	125	6.2
3.投資その他の資産						
(1)投資有価証券	4,358		1,948		2,409	
(2)関係会社株式	943		940		3	
(3)その他の関係会社有価証券	14,650		8,850		5,800	
(4)出資金	92		90		2	
(5)破産更正債権	3		3		0	
(6)長期前払費用	22,524		23,952		1,427	
(7)長期繰延税金資産	4,818		3,061		1,757	
(8)その他	1,056		1,098		41	
(9)貸倒引当金	3		3		0	
投資その他の資産合計	48,445	10.1	39,941	8.6	8,503	21.3
固定資産合計	446,700	93.7	445,855	96.1	845	0.2
資産合計	476,512	100.0	463,714	100.0	12,797	2.8

(単位:百万円)

区 分	当事業年度末 (平成17年3月31日)		前事業年度末 (平成16年3月31日)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(負 債 の 部)		%		%		%
・流動 負 債						
1. 営 業 未 払 金	3,999		5,020		1,020	
2. 短 期 借 入 金	10,000		19,000		9,000	
3. 1年以内返済予定の長期借入金	39,972		27,529		12,443	
4. 1年以内償還予定の社債	5,000		10,000		5,000	
5. 未 払 金	2,890		6,423		3,532	
6. 未 払 費 用	1,326		1,459		132	
7. 未 払 法 人 税 等	1,374		356		1,017	
8. 前 受 金	7,093		5,587		1,505	
9. 預 り 金	782		784		1	
10. そ の 他	2,212		4,706		2,493	
流 動 負 債 合 計	74,652	15.7	80,867	17.5	6,214	7.7
・固 定 負 債						
1. 社 債	26,800		31,800		5,000	
2. 長 期 借 入 金	148,280		184,307		36,027	
3. 長 期 未 払 金	1,058		1,238		179	
4. 退 職 給 付 引 当 金	4,379		477		3,902	
5. 役 員 退 職 慰 労 引 当 金	169		178		8	
6. 受 入 敷 金 保 証 金	113,384		117,878		4,494	
7. そ の 他	5		9		3	
固 定 負 債 合 計	294,079	61.7	335,890	72.4	41,811	12.4
負 債 合 計	368,731	77.4	416,758	89.9	48,026	11.5
(資 本 の 部)						
・資 本 金	48,760	10.2	26,320	5.7	22,440	
・資 本 剰 余 金						
1. 資 本 準 備 金	34,109		0		34,108	
資 本 剰 余 金 合 計	34,109	7.2	0	0.0	34,108	
・利 益 剰 余 金						
1. 利 益 準 備 金	3,437		3,168		268	
2. 任 意 積 立 金	7,201		6,947		253	
3. 当 期 未 処 分 利 益	14,035		10,316		3,718	
利 益 剰 余 金 合 計	24,674	5.2	20,433	4.4	4,240	
・その他有価証券評価差額金	236	0.0	202	0.0	33	
資 本 合 計	107,780	22.6	46,956	10.1	60,823	129.5
負 債 資 本 合 計	476,512	100.0	463,714	100.0	12,797	2.8

(2)損益計算書

区 分	当事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)		前事業年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)		増 減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
. 営 業 収 益		%		%		%
1. 不 動 産 賃 貸 事 業 収 益	73,551		71,943		1,608	
2. 分 譲 事 業 収 益	14,593		11,423		3,169	
3. そ の 他 の 事 業 収 益	760		1,610		849	
営 業 収 益 計	88,906	100.0	84,977	100.0	3,928	4.6
. 営 業 原 価						
1. 不 動 産 賃 貸 事 業 原 価	51,193		52,273		1,080	
2. 分 譲 事 業 原 価	11,590		9,467		2,122	
3. そ の 他 の 事 業 原 価	585		707		122	
営 業 原 価 計	63,369	71.3	62,448	73.5	920	1.5
営 業 総 利 益	25,537	28.7	22,528	26.5	3,008	13.4
. 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	8,485	9.5	7,725	9.1	759	9.8
営 業 利 益	17,052	19.2	14,803	17.4	2,248	15.2
. 営 業 外 収 益						
1. 受 取 利 息	2		0		2	
2. 受 取 配 当 金	61		65		3	
3. 受 取 手 数 料	71		61		10	
4. 受 取 分 担 金	113		95		18	
5. 固 定 資 産 受 贈 益	5		118		112	
6. 受 取 違 約 金	-		63		63	
7. そ の 他	50		136		86	
営 業 外 収 益 計	306	0.3	541	0.7	235	43.5
. 営 業 外 費 用						
1. 支 払 利 息	3,208		4,575		1,366	
2. 社 債 利 息	349		350		0	
3. 新 株 発 行 費 用	347		-		347	
4. 株 式 公 開 費 用	227		-		227	
5. 繰 上 弁 済 手 数 料	-		1,983		1,983	
6. そ の 他	36		59		22	
営 業 外 費 用 計	4,170	4.7	6,968	8.2	2,798	40.2
経 常 利 益	13,188	14.8	8,376	9.9	4,812	57.5
. 特 別 利 益						
1. 貸 倒 引 当 金 戻 入 益	-		0		0	
2. 固 定 資 産 売 却 益	322		722		399	
特 別 利 益 計	322	0.4	722	0.8	399	55.3
. 特 別 損 失						
1. 固 定 資 産 売 却 損	-		206		206	
2. 固 定 資 産 除 却 損	1,704		2,219		514	
3. 子 会 社 整 理 損	-		295		295	
4. 投 資 有 価 証 券 評 価 損	-		76		76	
5. 会 員 権 評 価 損	-		1		1	
特 別 損 失 計	1,704	1.9	2,797	3.3	1,092	39.1
税 引 前 当 期 純 利 益	11,806	13.3	6,301	7.4	5,504	87.4
法 人 税 , 住 民 税 及 び 事 業 税	6,660		2,740		3,920	
法 人 税 等 調 整 額	1,779		30		1,809	
当 期 純 利 益	6,925	7.8	3,531	4.2	3,393	96.1
前 期 繰 越 利 益	7,110		6,785		324	4.8
当 期 未 処 分 利 益	14,035		10,316		3,718	36.0

(3)利益処分案

	当事業年度 (平成17年3月期)	前事業年度 (平成16年3月期)	増 減
区 分	金額	金額	金額
・ 当 期 未 処 分 利 益	14,035	10,316	3,718
・ 任 意 積 立 金 取 崩 額			
1. 特 別 償 却 準 備 金 取 崩 額	0	1	0
2. 固定資産圧縮積立金特別勘定取崩額	3	1,066	1,062
合 計	14,039	11,384	2,655
・ 利 益 処 分 額	3,786	4,273	487
1. 利 益 準 備 金	-	268	268
2. 配 当 金	3,291	2,631	660
3. 役 員 賞 与 金	67	53	14
(うち監査役賞与金)	7	6	1
4. 任 意 積 立 金			
固定資産圧縮積立金	427	1,321	893
・ 次 期 繰 越 利 益	10,253	7,110	3,142

財務諸表作成のための基本となる重要な事項

１．資産の評価基準及び評価方法

(1)有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

その他有価証券については次のとおりです。

時価のあるもの

期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(2)デリバティブ

原則として時価法を採用しております。

(3)たな卸資産

販売用不動産、仕掛不動産及び未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しております。
貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しております。

２．固定資産の減価償却の方法

(1)有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、ＮＴＴ幕張ビル、グランパークビル及び基町クレドビル並びに平成10年４月１日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	15年～50年
構築物	15年～50年
機械及び装置	5年～17年
工具、器具及び備品	2年～20年

(2)無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間（５年）で償却しております。

(3)長期前払費用

定額法を採用しております。

３．重要な繰延資産の処理方法

新株発行費は、全額支出時の費用として処理しております。

４．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756百万円であり、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損益の見込額は536百万円であります。

(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。

５．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。

6．ヘッジ会計の方法

(1)ヘッジ会計の方法

原則として、繰延ヘッジ処理によっております。

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

(2)ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段

金利スワップを採用しております。

ヘッジ対象

借入金を対象としております。

(3)ヘッジ方針

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

(4)ヘッジ有効性評価の方法

特例処理による金利スワップであるため、有効性の評価は省略しております。

7．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理について

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

連結納税制度の適用

日本電信電話㈱の連結子法人として連結納税制度を適用しておりましたが、株式公開により連結子法人に該当しなくなったことに伴い、当連結会計年度より連結納税制度は適用しておりません

追加情報

(外形標準課税)

「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当事業年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割200百万円を販売費及び一般管理費として処理しております。

注記事項

(貸借対照表関係)

第20期 (平成17年3月31日)	第19期 (平成16年3月31日)
1 有形固定資産の減価償却累計額 284,119百万円 2 担保資産及び担保付債務 借入金(1年以内に返済予定のものを含む) 49,910百万円に対し建物144,505百万円、土地6,636百万円を抵当権の登記留保として、提供しております。 3 授權株式数及び発行済株式総数 授權株式数 普通株式 2,100,000株 発行済株式総数 普通株式 658,240株 4 配当制限 商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は236百万円です。	1 有形固定資産の減価償却累計額 263,703百万円 2 担保資産及び担保付債務 借入金(1年以内に返済予定のものを含む) 48,778百万円に対し建物147,457百万円、土地5,811百万円を抵当権の登記留保として、提供しております。 3 授權株式数及び発行済株式総数 授權株式数 普通株式 2,100,000株 発行済株式総数 普通株式 526,240株 4 配当制限 商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は202百万円です。

(損益計算書関係)

第20期 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	第19期 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)																																
1 固定資産売却益 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>土地</td><td>322百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>322百万円</td></tr> </table> 2 _____ 3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>建物</td><td>1,049百万円</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>38百万円</td></tr> <tr> <td>撤去費用</td><td>550百万円</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品等</td><td>66百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>1,704百万円</td></tr> </table>	土地	322百万円	計	322百万円	建物	1,049百万円	構築物	38百万円	撤去費用	550百万円	工具、器具及び備品等	66百万円	計	1,704百万円	1 固定資産売却益 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>土地</td><td>722百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>722百万円</td></tr> </table> 2 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>建物</td><td>206百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>206百万円</td></tr> </table> 3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>建物</td><td>1,601百万円</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>148百万円</td></tr> <tr> <td>撤去費用</td><td>419百万円</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品等</td><td>50百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>2,219百万円</td></tr> </table>	土地	722百万円	計	722百万円	建物	206百万円	計	206百万円	建物	1,601百万円	構築物	148百万円	撤去費用	419百万円	工具、器具及び備品等	50百万円	計	2,219百万円
土地	322百万円																																
計	322百万円																																
建物	1,049百万円																																
構築物	38百万円																																
撤去費用	550百万円																																
工具、器具及び備品等	66百万円																																
計	1,704百万円																																
土地	722百万円																																
計	722百万円																																
建物	206百万円																																
計	206百万円																																
建物	1,601百万円																																
構築物	148百万円																																
撤去費用	419百万円																																
工具、器具及び備品等	50百万円																																
計	2,219百万円																																

(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)

第19期(自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)及び第20期(自平成16年4月1日 至平成17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20期 (平成17年3月31日)	第19期 (平成16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否認</td><td>122百万円</td></tr> <tr> <td>未払事業税</td><td>46百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>50百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>219百万円</td></tr> </table> 繰延税金資産(固定) <table> <tr> <td>土地評価損否認</td><td>3,573百万円</td></tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td><td>1,121百万円</td></tr> <tr> <td>退職給付引当金</td><td>1,776百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>304百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>6,775百万円</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>1,795百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>161百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>1,956百万円</td></tr> </table> 繰延税金資産(固定)の純額 4,818百万円	未払賞与損金算入限度超過額否認	122百万円	未払事業税	46百万円	その他	50百万円	計	219百万円	土地評価損否認	3,573百万円	未使用容積償却否認	1,121百万円	退職給付引当金	1,776百万円	その他	304百万円	計	6,775百万円	固定資産圧縮積立金	1,795百万円	その他	161百万円	計	1,956百万円	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否認</td><td>92百万円</td></tr> <tr> <td>未払事業税</td><td>82百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>44百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>220百万円</td></tr> </table> 繰延税金資産(固定) <table> <tr> <td>土地評価損否認</td><td>3,575百万円</td></tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td><td>989百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>418百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>4,983百万円</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>1,504百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>416百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>1,921百万円</td></tr> </table> 繰延税金資産(固定)の純額 3,061百万円	未払賞与損金算入限度超過額否認	92百万円	未払事業税	82百万円	その他	44百万円	計	220百万円	土地評価損否認	3,575百万円	未使用容積償却否認	989百万円	その他	418百万円	計	4,983百万円	固定資産圧縮積立金	1,504百万円	その他	416百万円	計	1,921百万円
未払賞与損金算入限度超過額否認	122百万円																																														
未払事業税	46百万円																																														
その他	50百万円																																														
計	219百万円																																														
土地評価損否認	3,573百万円																																														
未使用容積償却否認	1,121百万円																																														
退職給付引当金	1,776百万円																																														
その他	304百万円																																														
計	6,775百万円																																														
固定資産圧縮積立金	1,795百万円																																														
その他	161百万円																																														
計	1,956百万円																																														
未払賞与損金算入限度超過額否認	92百万円																																														
未払事業税	82百万円																																														
その他	44百万円																																														
計	220百万円																																														
土地評価損否認	3,575百万円																																														
未使用容積償却否認	989百万円																																														
その他	418百万円																																														
計	4,983百万円																																														
固定資産圧縮積立金	1,504百万円																																														
その他	416百万円																																														
計	1,921百万円																																														
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 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。																																														

役員の異動

平成17年5月12日に別途発表する予定であります。