

# 四半期報告書

(第24期第1四半期)

自 平成20年4月1日

至 平成20年6月30日

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

東京都千代田区外神田四丁目14番1号

# 目 次

頁

表 紙

## 第一部 企業情報

### 第1 企業の概況

1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	2
3 関係会社の状況	2
4 従業員の状況	2

### 第2 事業の状況

1 営業収益の状況	3
2 経営上の重要な契約等	5
3 財政状態及び経営成績の分析	5

### 第3 設備の状況

### 第4 提出会社の状況

#### 1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	9
(2) 新株予約権等の状況	9
(3) ライツプランの内容	9
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	9
(5) 大株主の状況	10
(6) 議決権の状況	11

#### 2 株価の推移

#### 3 役員の状況

### 第5 経理の状況

#### 1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	13
(2) 四半期連結損益計算書	15
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	16

#### 2 その他

## 第二部 提出会社の保証会社等の情報

[四半期レビュー報告書]

## 【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年8月5日
【四半期会計期間】	第24期第1四半期（自平成20年4月1日至平成20年6月30日）
【会社名】	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
【英訳名】	NTT URBAN DEVELOPMENT CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 三ツ村 正規
【本店の所在の場所】	東京都千代田区外神田四丁目14番1号
【電話番号】	(03) 6811-6300 (代表)
【事務連絡者氏名】	財務部長 塚本 雅一
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区外神田四丁目14番1号
【電話番号】	(03) 6811-6424
【事務連絡者氏名】	財務部長 塚本 雅一
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第24期 第1四半期連結 累計(会計)期間	第23期
会計期間	自平成20年4月1日 至平成20年6月30日	自平成19年4月1日 至平成20年3月31日
営業収益(百万円)	29,751	138,206
経常利益(百万円)	7,629	26,196
四半期(当期)純利益(百万円)	4,382	14,758
純資産額(百万円)	179,987	177,969
総資産額(百万円)	879,427	900,325
1株当たり純資産額(円)	42,074.32	41,442.57
1株当たり四半期(当期)純利益 金額(円)	1,331.68	4,484.09
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額(円)	—	—
自己資本比率(%)	15.7	15.1
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	△13,503	5,700
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	△3,785	△77,893
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	8,004	85,038
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高(百万円)	5,817	15,101
従業員数(人)	704	608

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 営業収益には消費税等は含まれておりません。

3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(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。

## 2【事業の内容】

当第1四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

## 3【関係会社の状況】

当第1四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

## 4【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成20年6月30日現在

従業員数（人）	704	(239)
---------	-----	-------

- (注) 1. 従業員数は就業人員（連結会社外への出向者を除き、連結会社外からの出向者を含む。）であり、派遣社員等の数は（ ）内に当第1四半期連結会計期間の平均人員を外数で記載しております。
2. 従業員数が当第1四半期連結会計期間において96名増加しております。その主な理由は、不動産賃貸事業、その他の事業、及び全社（共通）のセグメントにおける業務充実のための新卒採用の実施、NTTグループ会社からの転籍者の受け入れ、及び契約社員の雇用等によるものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成20年6月30日現在

従業員数（人）	422	(55)
---------	-----	------

- (注) 1. 従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、派遣社員等の数は（ ）内に当第1四半期会計期間の平均人員を外数で記載しております。
2. 従業員数が当第1四半期会計期間において56名増加しております。その主な理由は、不動産賃貸事業、その他の事業、及び全社（共通）のセグメントにおける業務充実のための新卒採用の実施、及びNTTグループ会社からの転籍者の受け入れ等によるものであります。

## 第2【事業の状況】

### 1【営業収益の状況】

当第1四半期連結会計期間の事業の種類別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。

事業の種類別セグメントの名称	金額（百万円）
不動産賃貸事業	24,549
分譲事業	3,519
その他の事業	2,677
消去	△994
合計	29,751

(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ております。

また、当社グループの主たる事業であります不動産賃貸事業及び分譲事業の販売状況は以下のとおりであります。

#### (1) 不動産賃貸事業

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		平成19年6月期	平成20年6月期
オフィス・商業	収益	19,909百万円	22,470百万円
	貸付可能面積	1,070,736㎡ (うち、転貸 55,978㎡)	1,144,379㎡ (うち、転貸 19,273㎡)
住宅・その他	収益	1,876百万円	2,078百万円
収益合計		21,785百万円	24,549百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、6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6月期	平成20年6月期
都心5区	1.4%	1.1%
全国	1.8%	2.3%

(注) 空室率は、6月30日現在の数値であります。

(2) 分譲事業

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		平成20年6月期	
		戸数・区画数	収益（百万円）
マンション			
引渡戸数	首都圏	33	2,458
	その他の地域	25	1,061
完成在庫		120	—
宅地分譲等			
引渡数	首都圏	—	—
	その他の地域	—	0
完成在庫		2	—
マンション／宅地分譲等合計			
引渡数	首都圏	33	2,458
	その他の地域	25	1,061
完成在庫		122	—
その他			
引渡数	首都圏	—	—
	その他の地域	—	—
完成在庫		—	—
総合計（収益）		—	3,519

(注) 1. 共同事業物件については、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切り捨てて表示しております。

2. マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が12戸含まれております。

3. 「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。

## 2【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

## 3【財政状態及び経営成績の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書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。

### (1)業績の状況

当第1四半期連結会計期間におけるわが国経済は、景気回復は足踏み状態にあり、一部に弱い動きがみられました。企業収益は減少しており、設備投資は概ね横ばいとなりました。また、雇用情勢は厳しさが残るなかで、改善に足踏みがみられており、個人消費は概ね横ばいとなりました。先行きについては、サブプライム住宅ローン問題を背景とするアメリカの景気後退懸念や株式・為替市場の変動、原油価格の動向等から、景気の下振れリスクが高まっております。

賃貸オフィス市場においては、東京都心5区のオフィスビルでは、平均空室率が上昇傾向に変化するなど市況の変化がみられますが、同空室率は3%台の低水準を維持しており、賃料相場は堅調に推移しました。マンション分譲市場においては、首都圏や近畿圏において供給の減少がみられるとともに、先行きについては、マンション販売在庫数が高い水準にあることや建築コストの上昇等に留意する必要があります。

こうした事業環境の中、当第1四半期連結会計期間における経営成績は増収・増益となりました。不動産賃貸事業の増収・増益及び分譲事業の増益等により、営業収益は29,751百万円（前年同期比1,460百万円増）、営業利益は8,874百万円（前年同期比3,182百万円増）となりました。また、営業外収益における持分法による投資利益の減少及び負ののれんの償却、ならびに営業外費用における支払利息の増加等により、経常利益は7,629百万円（前年同期比2,382百万円増）となり、固定資産売却益及び少数株主利益等の計上により、四半期純利益は4,382百万円（前年同期比1,338百万円増）となりました。

当第1四半期連結会計期間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収益又は振替高を含んだ数値を記載しております。

### ① 不動産賃貸事業

当第1四半期連結会計期間における不動産賃貸事業については、平成20年3月に実施したユーディーエックス特定目的会社の連結子会社化の影響、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の賃料改定等による増収、ならびに平成20年3月期に取得した物件等の新規物件の賃料収入等により、前年同期に対して増収・増益となりました。

また、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、グランパーク（東京都港区）等におけるテナント退去により、平成20年3月末の0.5%から、平成20年6月末は1.1%と上昇しましたが、全国ベースでみると、城北ビル（名古屋市中北区）の売却方針の決定に伴い、平成20年3月末の4.2%から、平成20年6月末は2.3%と低下するなど、引き続き低い水準で推移しております。

一方、新規ビルの開発事業については、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）、京都四条烏丸における開発プロジェクト、および大阪駅北地区先行開発区域（A・B・Cブロック）等が進行中であります。なお、当第1四半期連結会計期間において新たに竣工したビルはありません。

以上の結果、不動産賃貸事業における当第1四半期連結会計期間の営業収益は24,549百万円（前年同期比2,763百万円増）、営業費用は15,309百万円（前年同期比159百万円減）、営業利益は9,239百万円（前年同期比2,923百万円増）となり、営業利益率は前年同期の29.0%から、当第1四半期連結会計期間は37.6%と改善しました。

### ② 分譲事業

当第1四半期連結会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、前連結会計年度竣工のマンション引渡し及び当第1四半期連結会計期間竣工のウェリス駒込レジデンス（東京都豊島区）、中の島ミッドレジデンスパークサイト（北海道札幌市）の引渡しを行い、合計で58戸のマンションの引渡しを行いました。また、新たにアズベリーヒルズ（千葉県流山市）等の販売を行いました。宅地分譲についての当第1四半期連結会計期間実績はありません。

以上の結果、分譲事業における当第1四半期連結会計期間の営業収益は3,519百万円（前年同期比1,166百万円減）、営業費用は3,037百万円（前年同期比1,372百万円減）、営業利益は482百万円（前年同期比206百万円増）となり、減収・増益となりました。営業利益率は前年同期の5.9%から、当第1四半期連結会計期間は13.7%と改善しました。

### ③ その他の事業

その他の事業における当第1四半期連結会計期間の営業収益は2,677百万円（前年同期比15百万円減）、営業利益は98百万円（前年同期比78百万円減）となりました。

#### (2) 財政状態の分析

##### ① 連結貸借対照表の状況

当第1四半期連結会計期間末において、資産及び負債は前連結会計年度末に比べ減少し、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879,427百万円（前期末比20,898百万円減）となりました。

流動資産は137,005百万円（前期末比13,031百万円減）となりました。これは、受取手形及び営業未収入金の減少2,772百万円、分譲事業における物件引渡し等によるたな卸資産の減少2,061百万円、現金及び預金の減少1,888百万円等によるものであります。

固定資産は742,421百万円（前期末比7,866百万円減）となりました。これは、減価償却累計額の増加に伴う建物及び構造物の減少5,408百万円等によるものであります。

##### (負債の状況)

負債の部は699,440百万円（前期末比22,916百万円減）となりました。

流動負債は84,101百万円（前期末比43,305百万円減）となりました。これは、支払手形及び営業未払金の減少24,394百万円、コマーシャル・ペーパーの償還10,000百万円等によるものであります。

固定負債は615,339百万円（前期末比20,389百万円増）となりました。これは、社債の増加19,579百万円等によるものであります。

なお、当第1四半期連結会計期間末において、有利子負債は462,743百万円（前年同期比10,894百万円増）となりました。

##### (純資産の状況)

純資産の部は179,987百万円（前期末比2,018百万円増）となりました。これは、利益剰余金の増加2,079百万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1四半期連結会計期間末において、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9,283百万円減少し、5,817百万円となりました。なお、当第1四半期連結会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32,427百万円増加し、17,288百万円のマイナスとなりました。

(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1四半期連結会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、13,503百万円（前年同期比647百万円増）の支出となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益7,505百万円、たな卸資産の減少3,443百万円、売上債権の減少2,772百万円等による資金の増加、ならびに減価償却費6,191百万円に対し、仕入債務の減少24,394百万円、法人税等の支払い7,309百万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。

##### (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3,785百万円（前年同期比33,074百万円増）となりました。これは主に、有形固定資産の取得4,102百万円等による資金の減少に対し、有形固定資産の売却557百万円等による資金の増加があったこと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、8,004百万円（前年同期比47,137百万円減）となりました。これは主に、社債償還及び借入金返済のための社債の発行による収入19,970百万円、運転資金等の資金需要に対する短期借入金の増加7,456百万円、長期借入による収入4,000百万円等による資金の増加に対して、長期借入金の返済10,141百万円、コーポレート・ペーパーの償還10,000百万円、配当金の支払い2,303百万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)事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4)研究開発活動

該当事項はありません。

(5)経営成績に重要な影響を与える要因及び経営戦略の現状と見通し

不動産賃貸事業については、当第1四半期連結会計期間の業績は概ね順調に推移しておりますが、今後の見通しについては、企業収益や雇用情勢の動向等がオフィス需要に与える影響等に留意していく必要があります。

分譲事業については、当第1四半期連結会計期間の業績は概ね順調に推移しております。今後の見通しについては、引き続き、「団塊ジュニア」や「団塊ジュニアネクスト」、ならびに買換えを希望するシニア層の潜在的需要の喚起に努めていきますが、先行きについては、マンション分譲市場全体における販売在庫の増加による需給バランスの変化や、建築コストの上昇による営業利益の下振れリスクに留意していく必要があります。

(6)資本の財源及び資金の流動性についての分析

当第1四半期連結会計期間においては、借入金返済、運転資金及び投資等の資金需要に対して、金融機関からの借入及び社債の発行等により資金調達を行いました。

資本の財源及び資金の流動性についての分析については、「3 財政状態及び経営成績の分析 (2) 財政状態の分析」を参照願います。

(7)株式会社の支配に関する基本方針について

当社としては、親会社の議決権の所有割合が50%を超えている現状に鑑みて、株式会社の支配に関する基本方針を特段定めておらず、現時点では買収防衛策も導入しておりません。

### 第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第1四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第1四半期連結会計期間においては、前連結会計年度末に計画した重要な設備の新設、除却等について、重要な変更はありません。また、新たに確定した重要な設備の売却の計画は以下のとおりであります。

平成20年6月30日現在

名称 (所在地)	主な用途	設備の内容	着手及び完了予定	
			着手	完了
城北ビル (名古屋市北区)	その他	鉄骨造、地上6階 延床面積21,808㎡、 土地面積11,236㎡	平成20年6月	平成20年10月

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	10,500,000
計	10,500,000

##### ②【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末現在発行数(株) (平成20年6月30日)	提出日現在発行数(株) (平成20年8月5日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	3,291,200	3,291,200	東京証券取引所 市場第一部	—
計	3,291,200	3,291,200	—	—

(注) 発行済株式のうち、306,300株は、現物出資(建物等927百万円、土地(89,492㎡)2,144百万円)によるものであります。

#### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成20年4月1日 ～平成20年6月30日	—	3,291,200	—	48,760	—	34,109

## (5) 【大株主の状況】

当第1四半期会計期間において、モルガン・スタンレー証券株式会社から及びその共同保有者であるモルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インコーポレーテッド (Morgan Stanley & Co. Incorporated) 他6社から平成20年4月22日付の大量保有報告書の写しの送付があり、平成20年4月15日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿の記載内容が確認できないため、当社として実質所有株式数の確認ができません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等 保有割合 (%)
モルガン・スタンレー証券株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	3,025	0.09
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー ・インコーポレーテッド (Morgan Stanley & Co. Incorporated)	1585 Broadway, New York, NY 10036	27,540	0.84
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー ・インターナショナル・ピーエルシ ー (Morgan Stanley & Co. International PLC)	25 Cabot Square Canary Wharf London E14 4QA U.K.	6,140	0.19
エムエスディーダブリュ・エクイティー ・ファイナンス・サービスズ I (ケイマン) ・リミテッド (MSDW Equity Finance Services I (Cayman) Ltd.)	c/o M&C Corporate Services Limited P.O. Box 309GT Uglund House, South Church Street George Town, Grand Cayman	0	0.0
エムエス・エクイティー・ファイナンス ・サービスズ (ルクス) エス・アー・エール ・エル (MS Equity Financing Services (Luxembourg) S. a. r. l)	8-10 rue Mathias Hardt, L-1717 Luxembourg	0	0.0
モルガン・スタンレー・インベストメント ・マネジメント・リミテッド (Morgan Stanley Investment Management Limited)	25 Cabot Square Canary Wharf London E14 4QA U.K.	27,458	0.83
モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント 投信株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	3,484	0.11
モルガン・スタンレー・インベストメント ・マネジメント・インク (Morgan Stanley Investment Management Inc.)	522 Avenue of the Americas, New York , NY 10036, USA	97,828	2.97
合計		165,475	5.03

### (6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成20年3月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

#### ① 【発行済株式】

平成20年6月30日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	—	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 3,291,200	3,291,191	—
端株	—	—	—
発行済株式総数	3,291,200	—	—
総株主の議決権	—	3,291,191	—

（注）「完全議決権株式（その他）」には証券保管振替機構名義の株式が9株含まれております。なお、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数9個が含まれておりません。

#### ② 【自己株式等】

平成20年6月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—

## 2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年4月	5月	6月
最高（円）	164,000	176,000	173,000
最低（円）	134,000	148,000	132,000

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

## 3 【役員状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書の提出日までにおいて、役員の変動はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【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1四半期連結会計期間末 (平成20年6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20年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,688	9,577
受取手形及び営業未収入金	3,237	6,009
販売用不動産	3,223	4,001
仕掛不動産	117,191	118,514
未成工事支出金	119	79
貯蔵品	34	37
商品	0	0
原材料	28	27
繰延税金資産	1,136	1,172
その他	4,344	10,617
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	137,005	150,037
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	690,470	690,561
減価償却累計額	△326,726	△321,408
建物及び構築物（純額）	363,743	369,152
機械装置及び運搬具	13,801	13,798
減価償却累計額	△10,853	△10,726
機械装置及び運搬具（純額）	2,948	3,072
土地	331,332	333,183
リース資産	881	870
減価償却累計額	△560	△540
リース資産（純額）	320	330
建設仮勘定	566	246
その他	13,749	13,702
減価償却累計額	△10,505	△10,317
その他（純額）	3,243	3,384
有形固定資産合計	702,156	709,370
無形固定資産	1,768	1,817
投資その他の資産		
投資有価証券	14,993	14,637
長期前払費用	19,413	19,630
その他	4,036	4,739
貸倒引当金	△4	△5
繰延税金資産	57	97
投資その他の資産合計	38,496	39,099
固定資産合計	742,421	750,287

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6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20年3月31日)
資産合計	879,427	900,325
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	3,744	28,139
短期借入金	7,456	—
リース債務	195	195
1年内返済予定の長期借入金	37,029	45,190
1年内償還予定の社債	11,611	11,611
コマーシャル・ペーパー	—	10,000
未払法人税等	2,668	7,439
その他	21,395	24,830
流動負債合計	84,101	127,406
固定負債		
社債	108,143	88,563
長期借入金	298,502	296,482
リース債務	343	364
繰延税金負債	57,035	56,973
退職給付引当金	5,127	4,984
役員退職慰労引当金	51	45
受入敷金保証金	107,928	108,792
負ののれん	38,048	38,530
その他	158	212
固定負債合計	615,339	594,949
負債合計	699,440	722,356
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	55,471	53,392
株主資本合計	138,341	136,262
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	133	133
評価・換算差額等合計	133	133
少数株主持分	41,512	41,573
純資産合計	179,987	177,969
負債純資産合計	879,427	900,325

(2) 【四半期連結損益計算書】  
【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)
営業収益	29,751
営業原価	18,117
営業総利益	11,634
販売費及び一般管理費	※1 2,759
営業利益	8,874
営業外収益	
受取利息	18
受取配当金	36
受取分担金	85
負ののれん償却額	481
持分法による投資利益	52
その他	33
営業外収益合計	706
営業外費用	
支払利息	1,846
その他	105
営業外費用合計	1,952
経常利益	7,629
特別利益	
固定資産売却益	194
その他	0
特別利益合計	195
特別損失	
固定資産除却損	319
特別損失合計	319
税金等調整前四半期純利益	7,505
法人税等	※2 2,690
少数株主利益	431
四半期純利益	4,382

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前四半期純利益	7,505
減価償却費	6,191
負ののれん償却額	△481
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0
受取利息及び受取配当金	△55
支払利息	1,846
持分法による投資損益 (△は益)	△52
固定資産売却損益 (△は益)	△194
固定資産除却損	319
売上債権の増減額 (△は増加)	2,772
たな卸資産の増減額 (△は増加)	3,443
仕入債務の増減額 (△は減少)	△24,394
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	△863
その他	△553
小計	△4,518
利息及び配当金の受取額	91
利息の支払額	△1,766
法人税等の支払額	△7,309
営業活動によるキャッシュ・フロー	△13,503
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
有形固定資産の取得による支出	△4,102
有形固定資産の売却による収入	557
投資有価証券の取得による支出	△151
その他	△88
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,785
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入金の純増減額 (△は減少)	7,456
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△10,000
長期借入れによる収入	4,000
長期借入金の返済による支出	△10,141
社債の発行による収入	19,970
社債の償還による支出	△402
長期未払金の返済による支出	△21
配当金の支払額	△2,303
少数株主への配当金の支払額	△492
その他	△59
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,004
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△9,283
現金及び現金同等物の期首残高	15,101
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 5,817

【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】

	当第1四半期連結会計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)
会計処理基準に関する事項の変更	<p>重要な資産の評価基準及び評価方法の変更 たな卸資産</p> <p>通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。</p> <p>これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益は、それぞれ80百万円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響額は、当該箇所に記載しております。</p>

【簡便な会計処理】

	当第1四半期連結会計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)
1. たな卸資産の評価方法	<p>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。</p>
2. 法人税ならびに繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法	<p>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。</p> <p>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。</p>

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

該当事項はありません。

(四半期連結損益計算書関係)

当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)													
※1	販売費及び一般管理費のうち主要な費用及び金額は、次のとおりであります。												
	<table> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>235百万円</td> </tr> <tr> <td>給与、手当及び賞与</td> <td>1,052百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>70百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td>5百万円</td> </tr> <tr> <td>業務委託費</td> <td>471百万円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td>162百万円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	235百万円	給与、手当及び賞与	1,052百万円	退職給付費用	70百万円	役員退職慰労引当金繰入額	5百万円	業務委託費	471百万円	租税公課	162百万円
広告宣伝費	235百万円												
給与、手当及び賞与	1,052百万円												
退職給付費用	70百万円												
役員退職慰労引当金繰入額	5百万円												
業務委託費	471百万円												
租税公課	162百万円												
※2	「法人税等」は、「法人税、住民税及び事業税」と「法人税等調整額」を一括して記載しております。												

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)									
※1	現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に記載されている科目の金額と関係(平成20年6月30日現在)								
	<table> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td>7,688百万円</td> </tr> <tr> <td>預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td>△2,223百万円</td> </tr> <tr> <td>流動資産「その他」に含まれる3ヶ月未満の短期投資</td> <td>352百万円</td> </tr> <tr> <td><b>現金及び現金同等物</b></td> <td><b>5,817百万円</b></td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	7,688百万円	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	352百万円	<b>現金及び現金同等物</b>	<b>5,817百万円</b>
現金及び預金勘定	7,688百万円								
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	352百万円								
<b>現金及び現金同等物</b>	<b>5,817百万円</b>								

(株主資本等関係)

当第1四半期連結会計期間末(平成20年6月30日)及び当第1四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数

普通株式 3,291,200株

2. 配当に関する事項

配当金支払額

(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

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日 至平成20年6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	24,493	3,519	1,738	29,751	—	29,751
(2)セグメント間の内部営業収 益又は振替高	55	—	938	994	(994)	—
計	24,549	3,519	2,677	30,746	(994)	29,751
営業利益	9,239	482	98	9,820	(945)	8,874

(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

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「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」に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5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に比べて、「分譲事業」について、営業利益が80百万円減少しております。

【所在地別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日 至平成20年6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】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)

海外売上がないため該当事項はありません。

(有価証券関係)

著しい変動がないため該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)
1株当たり純資産額 42,074.32円	1株当たり純資産額 41,442.57円

2. 1株当たり四半期純利益金額等

当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	
1株当たり四半期純利益金額	1,331.68円
なお、潜在株式調整後1株当たり四半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株当たり四半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。

	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)
四半期純利益(百万円)	4,382
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	4,382
期中平均株式数	3,291,200

(重要な後発事象)

当第1四半期連結会計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	
当社の連結子会社であるUDファンド第2特定目的会社は、平成20年6月18日に下記の特定期社債を発行しております。	
なお、同社の第1四半期決算日は3月31日であり、四半期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、第1四半期連結決算日との間に生じた取引については連結上、必要な調整を行っております。	
区分	UDファンド第2特定目的会社 第1回一般担保付特定社債
発行年月日	平成20年6月18日
発行価格	2,950百万円
利率	1.31%
償還期限	平成21年6月18日
使途	不動産の購入代金に充当した優先出資金の減資ならびに新建物の建設工事代金へ充当。 なお、本債務は、UDファンド第2特定目的会社に係るものであり、債務の支払は同社の保有資産の範囲内に限定されております。

## 2【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。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成20年8月4日

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 金井 沢 治

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吉田 秀 樹

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び連結子会社の平成20年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は、レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。