

四半期報告書

(第31期第2四半期)

自 平成27年7月1日
至 平成27年9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	1
第1 企業の概況	1
1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	2
第2 事業の状況	3
1 事業等のリスク	3
2 経営上の重要な契約等	3
3 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	3
第3 提出会社の状況	8
1 株式等の状況	8
(1) 株式の総数等	8
(2) 新株予約権等の状況	8
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	8
(4) ライツプランの内容	8
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	8
(6) 大株主の状況	9
(7) 議決権の状況	11
2 役員の状況	12
第4 経理の状況	13
1 四半期連結財務諸表	14
(1) 四半期連結貸借対照表	14
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	16
四半期連結損益計算書	16
四半期連結包括利益計算書	17
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	18
2 その他	26
第二部 提出会社の保証会社等の情報	27

[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27年11月5日
【四半期会計期間】	第31期第2四半期（自 平成27年7月1日 至 平成27年9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 牧 貞夫
【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】	取締役 財務部長 香月 重人
【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】	取締役 財務部長 香月 重人
【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30期 第2四半期 連結累計期間	第31期 第2四半期 連結累計期間	第30期
会計期間	自平成26年4月1日 至平成26年9月30日	自平成27年4月1日 至平成27年9月30日	自平成26年4月1日 至平成27年3月31日
営業収益 (百万円)	74,379	71,168	152,052
経常利益 (百万円)	11,142	10,521	20,395
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	6,959	5,756	16,235
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	8,104	6,300	23,671
純資産額 (百万円)	233,411	245,097	245,641
総資産額 (百万円)	977,256	1,051,583	1,033,220
1株当たり四半期(当期)純利 益金額 (円)	21.15	17.49	49.33
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 (%)	19.5	19.0	19.4
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	19,787	△12,441	36,988
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△17,901	△18,573	△67,778
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△1,312	32,614	31,777
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	19,319	21,779	20,153

回次	第30期 第2四半期 連結会計期間	第31期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自平成26年7月1日 至平成26年9月30日	自平成27年7月1日 至平成27年9月30日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	10.47	10.81

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成していますので、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いません。

2. 営業収益には消費税等は含まれていません。

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いません。

4. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、第1四半期連結累計期間より、「四半期(当期)純利益」を「親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益」としています。

2【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社グループ（当社および当社の関係会社）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は、以下のとおりです。

当第2四半期連結累計期間において、以下の会社が新たに提出会社の関係会社となりました。
(連結子会社)

名称	住所	資本金 又は 出資金	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
NS Boston Holdings II LLC	米国 デラウェア州	米ドル 80,000,000	不動産賃貸	98.0 (注) 4	米国における不動産への投資および運用
NS Two Oliver LLC	米国 デラウェア州	米ドル 80,000,000	不動産賃貸	98.0 (注) 4	米国における不動産への投資および運用

- (注) 1. 上記のほか、UD USA Inc.傘下の連結子会社を1社設立しています。なお、3社の決算日は12月31日であり、連結決算日と異なっています。
2. 当第2四半期連結財務諸表の作成に当たっては仮決算は実施せず、3社の設立日から四半期連結決算日の間で生じた取引については連結上必要な調整を行っています。（その他の主要な取引については平成28年3月期第3四半期の連結財務諸表へ計上します。）
3. 主要な事業の内容には、セグメント情報の名称を記載しています。
4. 議決権の所有割合に代えて、出資額の比率を記載しています。

(持分法適用関連会社)

新たに出資したことに伴い、2社を持分法適用関連会社としています。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営上の重要な契約等】

当第2四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または締結等はありません。

3【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、本資料の提出日現在において当社グループが判断したものです。

(1) 業績の状況

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、一部に鈍い動きもみられますが、緩やかな回復基調が続いています。先行きについては、雇用・所得環境の改善傾向が続く中で、各種政策の効果もあり、緩やかに回復していくことが期待されます。一方で海外景気の下振れなどにより、下押しされるリスクに留意する必要があります。

賃貸オフィス市場においては、空室率の改善傾向が続くとともに、賃料相場も底打ち感があり、一部には上昇が見られました。マンション分譲市場においては、マンション供給戸数は減少していますが、低金利等を背景にした底堅い消費者の購入マインドに支えられ、販売は概ね堅調に推移しています。

こうした事業環境の中、当第2四半期連結累計期間における経営成績は、営業収益は前年同期に比べ、3,210百万円減少し、71,168百万円（前年同期比4.3%減）となりました。営業利益は982百万円減少し、12,288百万円（前年同期比7.4%減）、経常利益は621百万円減少し、10,521百万円（前年同期比5.6%減）となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益は1,202百万円減少し、5,756百万円（前年同期比17.3%減）となりました。

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、トラッド目白（東京都豊島区）、品川シーズンテラス（東京都港区）等の前連結会計年度に竣工した物件や前連結会計年度に空室率が改善した既存物件の賃料収入等による収益の確保に取り組んできました。

営業収益は、新規物件による増加や既存物件の空室率改善に伴う賃料収入が増加したことなどにより前年同期に比べ、1,348百万円増加し、44,962百万円（前年同期比3.1%増）となりました。営業利益は924百万円減少し、11,103百万円（前年同期比7.7%減）となりました。

なお、現在進行中の開発案件としては、アーバンネット日本橋二丁目ビル（東京都中央区）、アーバンネット銀座一丁目ビル（東京都中央区）、大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業A棟（東京都千代田区）、ユニバーサルシティ駅前プロジェクト（大阪府大阪市）等があります。

② 分譲事業

分譲事業については、新たに竣工した物件を中心に433戸の引渡しを行いました。また、当第2四半期連結累計期間は郊外物件に加え、ウエリス銀座二丁目などの都心物件の引渡しがあったことなどから、戸当たり平均単価は43百万円となりました。

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の営業収益は4,448百万円減少し、20,625百万円（前年同期比17.7%減）となりました。営業利益は239百万円増加し、3,399百万円（前年同期比7.6%増）となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間には、ウエリス茅場町（東京都中央区）や、ウエリス南千住（東京都荒川区）等の販売を開始しました。

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につきましては、営業収益は8,520百万円（前年同期比488百万円増、6.1%増）、営業利益は614百万円（前年同期比19百万円減、3.0%減）となりました。

(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、12,441百万円のキャッシュアウト（前年同期19,787百万円のキャッシュインに比べ32,228百万円減少）となりました。これは、税金等調整前四半期純利益および減価償却に伴うキャッシュインが20,819百万円（前年同期比1,803百万円の減少）となり、たな卸資産の増加によるキャッシュアウト18,125百万円（前年同期比16,450百万円の拡大）、売上債権の増加によるキャッシュアウト4,410百万円（前年同期比15,960百万円の拡大）および仕入債務の減少によるキャッシュアウト4,345百万円（前年同期比2,518百万円の縮小）等があったことによるものです。

(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、18,573百万円のキャッシュアウト（前年同期比671百万円の拡大）となりました。これは、有形固定資産の取得に伴うキャッシュアウト23,196百万円（前年同期比4,392百万円の拡大）、有形固定資産の売却に伴うキャッシュイン5,603百万円（前年同期比4,805百万円の拡大）等があったことによるものです。

(フリー・キャッシュ・フロー)

フリー・キャッシュ・フローは、31,014百万円のキャッシュアウト（前年同期1,885百万円のキャッシュインに比べ32,900百万円減少）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）」

(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、32,614百万円のキャッシュイン（前年同期比33,927百万円の増加）となりました。これは、上記のフリー・キャッシュ・フロー（31,014百万円のキャッシュアウト）、長期借入金の返済（44,718百万円）および配当金の支払（2,633百万円）に対応するため、資金調達（長期借入金29,433百万円、短期借入金51,191百万円）を実施したことなどによるものです。

この結果、当第2四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ2,459百万円増加し、21,779百万円となりました。

(3) 事業上および財務上の対処すべき課題

当第2四半期連結累計期間において、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) 営業収益の状況

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または振替高を含んだ数値を記載しています。

(単位：百万円)

セグメントの名称	当第2四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)	前年同期比 (%)
不動産賃貸事業	44,962	103.1
分譲事業	20,625	82.3
報告セグメント計	65,587	95.5
その他	8,520	106.1
消去	△2,939	—
合計	71,168	95.7

(注) 1. 本表の金額には、消費税等は含まれていません。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または振替高が含まれています。

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または振替高を指しています。

また、当社グループの主たる事業である不動産賃貸事業および分譲事業の販売状況は、以下のとおりです。

(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については、以下のとおりです。なお、各数値については連結の数値を記載しています。

区分		前第2四半期連結累計期間	当第2四半期連結累計期間
オフィス・商業	営業収益	40,208百万円	42,367百万円
	貸付可能面積	1,203,491㎡ (うち、転貸 29,764㎡)	1,214,213㎡ (うち、転貸 65,967㎡)
住宅・その他	営業収益	3,405百万円	2,595百万円
営業収益合計		43,613百万円	44,962百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、9月末日時点の数値です。

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、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりです。

区分	平成26年9月	平成26年12月 (注3)	平成27年3月 (注4)	平成27年6月 (注4)	平成27年9月 (注4)
都心5区	5.9%	2.9%	14.7% 1.7%	14.2% 2.2%	10.8% 1.3%
全国	8.3%	6.7%	10.9% 6.2%	10.5% 6.1%	8.7% 5.3%

(注) 1. 空室率は、各月末日時点の数値です。

2. 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区および新宿区を指しています。

3. 再開発方針等によりリーシングを中止した物件については、平成26年12月末日時点の数値以降、算定の対象外としています。

4. 上段の数値は、平成27年2月に竣工した品川シーズンテラスを算定に含めた場合の空室率です。下段の数値は、同物件を算定の対象外とした場合の空室率です。

(分譲事業)

分譲事業における種類別・地域別の営業収益等の状況は、以下のとおりです。

区分		前第２四半期連結累計期間		当第２四半期連結累計期間	
		戸数・区画数	営業収益 (百万円)	戸数・区画数	営業収益 (百万円)
マンション					
引渡戸数	首都圏	328	17,241	352	15,707
	その他の地域	199	7,316	80	4,154
完成在庫		187	—	271	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	2	50	1	151
	その他の地域	29	464	30	611
完成在庫		33	—	51	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	330	17,292	353	15,859
	その他の地域	228	7,781	110	4,766
完成在庫		220	—	323	—
その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	—	—	—	—
完成在庫		—	—	—	—
営業収益合計		—	25,074	—	20,625

- (注) １．共同事業物件については、当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います。
- ２．完成在庫は、９月末日時点の数値です。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15戸、当第２四半期連結累計期間は30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25区画、当第２四半期連結累計期間は39区画含まれています。
- ３．宅地分譲等の引渡数のうち、当第２四半期連結累計期間は１件（151百万円）が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、群馬県および栃木県を指しています。

(6) 設備の状況

当社グループの当第2四半期連結累計期間における主要な設備の重要な異動は、以下のとおりです。

以下の設備を、当第2四半期連結累計期間に売却しました。

名称 (所在地)	セグメントの名称	主な用途	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)				竣工年月
				建物	土地	建物等	土地	その他	合計	
NTTクレド岡山ビル (岡山市北区)	不動産 賃貸事業	オフィス	鉄骨造、 地上21階、 地下2階	21,410	2,496	3,045	83	38	3,167	平成11年 2月

(注) 1. 平成27年5月に売却を実施し、帳簿価額は平成27年4月末日時点の数値を記載しています。

2. 売却対象は、信託受益権の60%です。

(7) 経営成績に重要な影響を与える要因および経営戦略の現状と見通し

オフィス市場においては、空室率の改善、賃料水準の底打ち感が見られています。当社としては、従来型の長期保有を前提とした開発から、販売型の開発への比重を高めるとともに、他社とのコラボレーション、商業・住宅事業などの複合開発および地域再開発事業への参画などの取り組みを通じ、開発力を高め、収益の向上に努めていきます。

マンション分譲市場は、概ね堅調に推移しています。先行きについては、建設コストの上昇や首都圏を中心とした土地・物件価格の上昇等の影響がありますが、当社としては、商品付加価値の向上、コスト削減に努め利益の確保に取り組んでいきます。

(8) 資本の財源および資金の流動性についての分析

当第2四半期連結累計期間においては、借入金返済、運転資金および投資等の資金需要に対して、金融機関からの借入等により資金調達を行いました。

(9) 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いません。

第3【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	1,050,000,000
計	1,050,000,000

②【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 現在発行数（株） （平成27年9月30日）	提出日現在発行数（株） （平成27年11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	329,120,000	329,120,000	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	329,120,000	329,120,000	—	—

（注）提出日現在の発行済株式のうち、30,630,000株は、現物出資（建物等927百万円、土地（89,492㎡）2,144百万円）によるものです。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【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27年7月1日 ～平成27年9月30日	—	329,120,000	—	48,760	—	34,109

(6) 【大株主の状況】

平成27年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
日本電信電話株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5-1	221,481,500	67.30
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	6,329,600	1.92
日本マスタートラスト信託銀行株式 会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	6,083,200	1.85
ゴールドマン・サックス・アンド・ カンパニーレギュラーアカウント (常任代理人 ゴールドマン・サッ クス証券株式会社)	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区六本木6丁目10番1号 六 本木ヒルズ森タワー)	5,186,797	1.58
ザ バンク オブ ニューヨーク 133522 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	RUE MONTROYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM (東京都中央区月島4丁目16-13)	3,279,100	1.00
ザ バンク オブ ニューヨーク ジャスディック トリーティ アカウント (常任代理人 株式会社み ずほ銀行決済営業部)	AVENUE DES ARTS 35 KUNSTLAAN, 1040 BRU SSELS, BELGIUM (東京都中央区月島4丁目16-13)	2,676,702	0.81
NORTHERN TRUST C O. (AVFC) RE 10PC T TREATY ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支 店 カストディ業務部)	50 BANK STREET CANA RY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	2,143,600	0.65
ステート ストリート バンク ウ ェスト クライアント トリーティ ー 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	1776 HERITAGE DRIV E, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A. (東京都中央区月島4丁目16-13)	1,911,600	0.58
ステート ストリート バンク ア ンド トラスト カンパニー 505223 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区月島4丁目16-13)	1,883,562	0.57
ジェーピー モルガン チェース バンク 380634 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	25 BANK STREET, CAN ARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KIN GDOM (東京都中央区月島4丁目16-13)	1,859,888	0.57
計	—	252,835,549	76.82

- (注) 1. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）、日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）の所有株式数は、全て各社が信託業務（証券投資信託等）の信託を受けている株式です。なお、それらの内訳は、投資信託設定分6,018,500株、年金信託設定分2,632,400株、その他信託分3,761,900株です。
2. ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント、ザ バンク オブ ニューヨーク 133522、ザ バンク オブ ニューヨークージャスディック トリーティー アカウント、NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT、ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234、ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223、ジェーピー モルガン チェース バンク 380634は、海外の機関投資家の所有する株式の保管管理業務を行うとともに、当該機関投資家の株式名義人となっています。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成27年9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 329,114,900	3,291,149	—
単元未満株式	普通株式 5,100	—	—
発行済株式総数	329,120,000	—	—
総株主の議決権	—	3,291,149	—

(注) 「完全議決権株式 (その他)」欄には、証券保管振替機構名義の株式が800株含まれています。
「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8個が含まれています。

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

2【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動は、次のとおりです。

役職の異動

新役名	新職名	旧役名	旧職名	氏名	異動年月日
取締役	総務部長 不動産投資推進部長	取締役	総務部長 不動産投資推進部担当	吉条 良仁	平成27年7月1日
取締役	プロジェクト推進部長 青山開発部担当	取締役	プロジェクト推進部長	篠原 宏年	平成27年7月1日

第4【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）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、第2四半期連結会計期間（平成27年7月1日から平成27年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成27年4月1日から平成27年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について有限責任 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)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,891	21,015
受取手形及び営業未収入金	5,569	9,980
販売用不動産	33,361	33,907
仕掛販売用不動産	59,987	77,528
未成工事支出金	169	278
原材料及び貯蔵品	52	54
リース投資資産	3,837	3,759
預け金	2,412	863
繰延税金資産	1,075	946
その他	4,189	5,909
貸倒引当金	△35	△22
流動資産合計	128,512	154,221
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	714,920	710,145
減価償却累計額	△392,856	△398,207
建物及び構築物（純額）	322,063	311,938
機械装置及び運搬具	13,593	13,361
減価償却累計額	△11,777	△11,718
機械装置及び運搬具（純額）	1,815	1,643
土地	505,999	506,191
リース資産	347	328
減価償却累計額	△219	△221
リース資産（純額）	128	107
建設仮勘定	2,212	5,607
その他	15,486	15,385
減価償却累計額	△12,913	△12,994
その他（純額）	2,573	2,390
有形固定資産合計	834,792	827,879
無形固定資産	24,556	24,953
投資その他の資産		
投資有価証券	22,841	22,120
長期前払費用	15,635	15,382
退職給付に係る資産	396	404
繰延税金資産	354	375
その他	6,131	6,245
投資その他の資産合計	45,359	44,528
固定資産合計	904,708	897,361
資産合計	1,033,220	1,051,583

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	8,473	4,131
短期借入金	—	51,215
リース債務	48	46
1年内返済予定の長期借入金	53,200	26,200
1年内償還予定の社債	—	19,999
未払法人税等	2,684	1,784
繰延税金負債	405	427
その他	34,062	23,162
流動負債合計	98,874	126,967
固定負債		
社債	130,968	110,972
長期借入金	363,020	375,380
リース債務	123	99
受入敷金保証金	68,715	68,232
負ののれん	21,286	23,909
繰延税金負債	59,555	59,539
役員退職慰労引当金	23	21
退職給付に係る負債	6,335	6,496
資産除去債務	3,267	3,310
その他	35,407	31,556
固定負債合計	688,704	679,518
負債合計	787,579	806,485
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	34,109	31,648
利益剰余金	108,264	110,269
株主資本合計	191,134	190,678
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,837	2,039
為替換算調整勘定	6,429	7,036
退職給付に係る調整累計額	509	477
その他の包括利益累計額合計	9,776	9,553
非支配株主持分	44,730	44,866
純資産合計	245,641	245,097
負債純資産合計	1,033,220	1,051,583

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
営業収益	74,379	71,168
営業原価	53,019	50,793
営業総利益	21,359	20,375
販売費及び一般管理費	※ 8,089	※ 8,087
営業利益	13,270	12,288
営業外収益		
受取利息	11	7
受取配当金	50	65
負ののれん償却額	890	963
持分法による投資利益	37	162
その他	102	80
営業外収益合計	1,091	1,279
営業外費用		
支払利息	3,149	3,016
その他	70	29
営業外費用合計	3,219	3,045
経常利益	11,142	10,521
特別利益		
固定資産売却益	379	382
特別利益合計	379	382
特別損失		
固定資産売却損	—	1,707
固定資産除却損	491	316
特別損失合計	491	2,023
税金等調整前四半期純利益	11,030	8,880
法人税等	3,335	2,357
四半期純利益	7,695	6,522
非支配株主に帰属する四半期純利益	735	766
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,959	5,756

【四半期連結包括利益計算書】

【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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
四半期純利益	7,695	6,522
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	588	△797
為替換算調整勘定	△160	606
退職給付に係る調整額	△18	△32
その他の包括利益合計	409	△222
四半期包括利益	8,104	6,300
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	7,368	5,534
非支配株主に係る四半期包括利益	735	765

(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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27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	11,030	8,880
減価償却費	11,592	11,938
負ののれん償却額	△890	△963
のれん償却額	65	5
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	△13
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	132	113
受取利息及び受取配当金	△62	△72
支払利息	3,149	3,016
持分法による投資損益 (△は益)	△37	△162
固定資産売却益	△379	△382
固定資産除却損	491	316
固定資産売却損	—	1,707
リース投資資産の増減額 (△は増加)	△154	77
売上債権の増減額 (△は増加)	11,549	△4,410
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,675	△18,125
仕入債務の増減額 (△は減少)	△6,864	△4,345
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	△88	193
その他	△3,248	△4,371
小計	24,612	△6,598
利息及び配当金の受取額	87	80
利息の支払額	△3,147	△3,098
法人税等の支払額	△1,764	△2,825
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,787	△12,441
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	△18,803	△23,196
有形固定資産の売却による収入	798	5,603
投資有価証券の取得による支出	△44	△692
投資有価証券の払戻による収入	—	501
その他	147	△790
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,901	△18,573
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)	1,742	51,191
長期借入れによる収入	20,000	29,433
長期借入金の返済による支出	△19,600	△44,718
非支配株主からの払込みによる収入	—	93
配当金の支払額	△2,632	△2,633
非支配株主への配当金の支払額	△795	△726
その他	△26	△24
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,312	32,614
現金及び現金同等物に係る換算差額	△51	25
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	520	1,625
現金及び現金同等物の期首残高	18,798	20,153
現金及び現金同等物の四半期末残高	※ 19,319	※ 21,779

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(1) 連結の範囲の重要な変更

当第2四半期連結会計期間より、新たに設立したUD USA Inc. 傘下の3社を連結の範囲に含めております。

(2) 持分法適用の範囲の重要な変更

当第2四半期連結会計期間より、新たに出資した2社を持分法適用の範囲に含めております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「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25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)
及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第2四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(3)、連結会計基準第44-5項(3)及び事業分離等会計基準第57-4項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、過去の期間のすべてに新たな会計方針を遡及適用した場合の第1四半期連結会計期間の期首時点の累積的影響額を資本剰余金及び利益剰余金に加減しております。

この結果、第1四半期連結会計期間の期首において、のれん1,682百万円、資本剰余金2,461百万円及び利益剰余金1,118百万円がそれぞれ減少するとともに、負ののれんが1,897百万円増加しております。また、当第2四半期連結累計期間の営業利益は60百万円、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ133百万円増加しております。

(四半期連結損益計算書関係)

※ 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前第 2 四半期連結累計期間 (自 平成26年 4 月 1 日 至 平成26年 9 月30日)	当第 2 四半期連結累計期間 (自 平成27年 4 月 1 日 至 平成27年 9 月30日)
広告宣伝費	1,256百万円	1,295百万円
給与、手当及び賞与	2,550	2,302
退職給付費用	168	143
役員退職慰労引当金繰入額	7	4
業務委託費	1,590	1,569
租税公課	465	684
貸倒引当金繰入額	0	△13

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 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掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前第 2 四半期連結累計期間 (自 平成26年 4 月 1 日 至 平成26年 9 月30日)	当第 2 四半期連結累計期間 (自 平成27年 4 月 1 日 至 平成27年 9 月30日)
現金及び預金勘定	18,993百万円	21,015百万円
預け入れ期間が 3 ケ月を超える定期預金	△110	△60
流動資産「預け金」に含まれる 3 ケ月未満 の短期投資	436	823
現金及び現金同等物	19,319	21,779

(株主資本等関係)

I 前第2四半期連結累計期間(自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)

1. 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26年6月24日 定時株主総会	普通株式	2,632	利益剰余金	8	平成26年3月31日	平成26年6月25日

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結
会計期間末後となるもの

(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26年11月6日 取締役会	普通株式	2,632	利益剰余金	8	平成26年9月30日	平成26年12月1日

II 当第2四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)

1. 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27年6月23日 定時株主総会	普通株式	2,632	利益剰余金	8	平成27年3月31日	平成27年6月24日

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結
会計期間末後となるもの

(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27年11月4日 取締役会	普通株式	2,632	利益剰余金	8	平成27年9月30日	平成27年12月1日

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間（自平成26年4月1日 至平成26年9月30日）

1. 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

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	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	43,082	25,071	68,154	6,225	74,379	—	74,379
セグメント間の内部営業 収益又は振替高	531	2	533	1,806	2,340	△2,340	—
計	43,613	25,074	68,687	8,031	76,719	△2,340	74,379
セグメント利益	12,028	3,160	15,188	634	15,822	△2,551	13,270

(注) 1. 「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及びその他の収益を獲得する事業活動であり、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、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含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△2,551百万円には、セグメント間取引消去18百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,569百万円が含まれております。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。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 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。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間（自平成27年4月1日 至平成27年9月30日）

1. 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

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	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	44,525	20,622	65,147	6,020	71,168	-	71,168
セグメント間の内部営業 収益又は振替高	436	3	439	2,499	2,939	△2,939	-
計	44,962	20,625	65,587	8,520	74,108	△2,939	71,168
セグメント利益	11,103	3,399	14,502	614	15,117	△2,829	12,288

(注) 1. 「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及びその他の収益を獲得する事業活動であり、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、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含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△2,829百万円には、セグメント間取引消去△0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,829百万円が含まれております。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。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

（企業結合に関する会計基準等の適用）

「会計方針の変更」に記載のとおり、第1四半期連結会計期間から「企業結合に関する会計基準」等を適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。

この変更に伴い、従来の方策によった場合に比べ、当第2四半期連結累計期間のセグメント利益が、「不動産賃貸事業」で59百万円及び「その他」で0百万円増加しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額	21円15銭	17円49銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(百万円)	6,959	5,756
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益金額(百万円)	6,959	5,756
普通株式の期中平均株式数(株)	329,120,000	329,120,000

(注) 1. 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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

平成27年11月4日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

(イ) 中間配当による配当金の総額・・・・・・・・・2,632百万円

(ロ) 1株当たりの金額・・・・・・・・・・・・8円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日および支払開始日・・平成27年12月1日

(注) 平成27年9月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

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27年11月 4 日

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指 定 有 限 責 任 社 員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	大 木 正 志
指 定 有 限 責 任 社 員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	深 井 康 治
指 定 有 限 責 任 社 員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	寺 田 裕

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27年4月1日から平成28年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成27年7月1日から平成27年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成27年4月1日から平成27年9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、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、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。

四半期レビューにおいては、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が実施される。四半期レビュー手続は、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て限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

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27年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四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。

利害関係

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. 上記は四半期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)が別途保管しています。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の8第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年11月5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 牧 貞夫
【最高財務責任者の役職氏名】	取締役 財務部長 香月 重人
【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
【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)

1 【四半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長 牧 貞夫および最高財務責任者 取締役 財務部長 香月 重人は、当社の第31期第2四半期（自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日）の四半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認しました。

2 【特記事項】

特記すべき事項はありません。