



平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年5月9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) 三ツ村 正規

問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役財務部長 (氏名) 篠田 智

TEL 03-6811-6424

定時株主総会開催予定日 平成25年6月18日

配当支払開始予定日

平成25年6月19日

有価証券報告書提出予定日 平成25年6月19日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

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25年3月期の連結業績(平成24年4月1日～平成25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	%
25年3月期	163,168	19.2	27,401	8.0	22,016	14.5	12,073	△22.5
24年3月期	136,842	△6.1	25,365	4.3	19,229	3.6	15,586	67.5

(注) 包括利益 25年3月期 16,487百万円 (△9.5%) 24年3月期 18,209百万円 (70.9%)

	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	%	%	%
25年3月期	3,668.47	—	7.1	2.4	16.8
24年3月期	4,735.67	—	9.7	2.1	18.5

(参考) 持分法投資損益 25年3月期 82百万円 24年3月期 77百万円

(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
25年3月期	941,050	213,835	18.7	53,543.11
24年3月期	928,537	203,727	17.9	50,441.30

(参考) 自己資本 25年3月期 176,221百万円 24年3月期 166,012百万円

(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
25年3月期	48,089	△39,885	△6,660	12,809
24年3月期	3,704	△23,033	12,650	10,960

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
24年3月期	—	600.00	—	800.00	1,400.00	4,607	29.6	2.9
25年3月期	—	700.00	—	900.00	1,600.00	5,265	43.6	3.1
26年3月期(予想)	—	800.00	—	8.00	—	—	45.8	—

平成26年3月期(予想)の期末配当金につきましては、平成25年9月30日を基準日として1株につき100株の割合で株式分割を行う影響を考慮しております。詳細につきましては、添付資料P.9「1. 経営成績・財政状態に関する分析(3)利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当」をご参照下さい。

3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

(%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		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	179,000	9.7	27,500	0.4	22,100	0.4	11,500	△4.8	34.94

1株当たり当期純利益につきましては、平成25年9月30日を基準日として1株につき100株の割合で株式分割を行う影響を考慮しております。

※ 注記事項

(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) : 無
 新規 — 社 (社名) 、 除外 — 社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 有
 ④ 修正再表示 : 無

「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第14条の7(会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合)に該当するものであります。詳細は、添付資料P. 28「4. 連結財務諸表 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」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)	25年3月期	3,291,200 株	24年3月期	3,291,200 株
② 期末自己株式数	25年3月期	— 株	24年3月期	— 株
③ 期中平均株式数	25年3月期	3,291,200 株	24年3月期	3,291,200 株

(参考) 個別業績の概要

平成25年3月期の個別業績(平成24年4月1日～平成25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	%
25年3月期	140,879	17.4	21,760	△2.7	15,764	1.1	7,895	△8.0
24年3月期	120,014	△4.5	22,360	3.5	15,595	2.7	8,579	15.3
	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					
25年3月期	2,398.90		—					
24年3月期	2,606.76		—					

(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	%	百万円	%	円 銭	
25年3月期	733,602		155,110	21.1			47,128.97	
24年3月期	727,865		151,101	20.8			45,910.72	

(参考) 自己資本 25年3月期 155,110百万円 24年3月期 151,101百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、連結財務諸表に対する監査手続が実施中です。

※ 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および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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条件およ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. 2「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	8
(3) 利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当	9
(4) 事業等のリスク	10
2. 企業集団の状況	13
3. 経営方針	17
(1) 会社の経営の基本方針	17
(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標および対処すべき課題	17
4. 連結財務諸表	18
(1) 連結貸借対照表	18
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	20
連結損益計算書	20
連結包括利益計算書	21
(3) 連結株主資本等変動計算書	22
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	24
連結財務諸表に関する注記事項	26
(継続企業の前提に関する注記)	26
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	26
(会計方針の変更)	28
(未適用の会計基準等)	28
(連結貸借対照表関係)	28
(連結損益計算書関係)	30
(連結包括利益計算書関係)	31
(連結株主資本等変動計算書関係)	32
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	33
(金融商品関係)	34
(有価証券関係)	38
(退職給付関係)	40
(ストック・オプション等関係)	40
(税効果会計関係)	41
(賃貸等不動産関係)	42
(セグメント情報等)	43
(関連当事者情報)	47
(1株当たり情報)	48
(重要な後発事象)	48
5. 個別財務諸表	49
(1) 貸借対照表	49
(2) 損益計算書	52
(3) 株主資本等変動計算書	54
個別財務諸表に関する注記事項	57
(継続企業の前提に関する注記)	57
(重要な会計方針)	57
(会計方針の変更)	58
(貸借対照表関係)	59
(損益計算書関係)	59
(株主資本等変動計算書関係)	60
(有価証券関係)	60
(税効果会計関係)	61
(1株当たり情報)	62
(重要な後発事象)	63
6. その他	63
(1) 役員の変動	63

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(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、弱い動きが続いておりましたが、持ち直しの動きが見られました。先行きにつきましては、海外景気の下振れ影響などにより、下押しされるリスクが存在しておりますが、円高の是正に伴う輸出環境の改善や金融政策、財政政策の効果等を背景とした景気回復が期待されております。

賃貸オフィス市場におきましては、空室率は緩やかながらも改善基調となり、また、賃料相場は下げ止まりが見られました。マンション分譲市場におきましては、税制優遇や低金利に支えられ、消費者の購入意欲は堅調に推移いたしました。

また、平成25年1月1日時点の地価公示におきましては、全国的に地価の下落が続いているものの、下落率が縮小し、一部地域においては回復傾向も見られました。

こうした事業環境の中、当社グループは、オフィスビルの新規竣工や分譲マンションの引渡戸数の増加等を通じた収益力の強化に取り組みつつ、持続的な成長を目指して着実に事業を展開いたしました。また、当社の英国現地法人を通じて、英国ロンドンのオフィスビル「20 Finsbury Circus」を取得するなど、海外事業の推進にも努めました。

以上の結果、当連結会計年度における経営成績は、営業収益は163,168百万円（前期比26,325百万円増、19.2%増）、営業利益は27,401百万円（前期比2,036百万円増、8.0%増）、経常利益は22,016百万円（前期比2,787百万円増、14.5%増）となりました。また、当期純利益は12,073百万円（前期比3,512百万円減、22.5%減）となりました。これは、法人税率見直しに関連する法律が公布された影響により、前連結会計年度においては、当期純利益が増加していたことなどによります。

当連結会計年度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または振替高を含んだ数値を記載しております。

(百万円)

セグメントの名称	平成24年3月期	平成25年3月期
不動産賃貸事業	91,069	94,509
分譲事業	28,484	54,939
報告セグメント計	119,554	149,448
その他	23,223	18,930
消去	△5,934	△5,209
合計	136,842	163,168

(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、各セグメントの営業収益にはセグメント間の内部営業収益また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または振替高を指しております。

① 不動産賃貸事業

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、既存物件の賃料収入の減少等の影響があったものの、アーバンネット天神ビル（福岡県福岡市）等の前連結会計年度に竣工した物件および新たに竣工した物件の賃料収入等による収益の確保に取り組んでまいりました。また、当連結会計年度においては、英国ロンドンのオフィスビルの売却収入および違約金収入の計上を行っております。

一方、新規ビルの開発事業につきましては、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）、「レゾラ サウステラス」（福岡県福岡市）、（仮称）目白2丁目プロジェクト（東京都豊島区）等が進行中であります。

なお、当連結会計年度においては、アーバンネット神田ビル（東京都千代田区）、「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」（東京都千代田区）、グランフロント大阪（大阪府大阪市）等が竣工いたしました。

以上の結果、当連結会計年度における不動産賃貸事業の営業収益は94,509百万円（前期比3,439百万円増、3.8%増）、営業費用は65,293百万円（前期比1,706百万円増、2.7%増）、営業利益は29,216百万円（前期比1,733百万円増、6.3%増）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		平成24年3月期	平成25年3月期
オフィス・商業	営業収益	84,713百万円	88,621百万円
	貸付可能面積	1,168,526㎡ (うち、転貸 16,326㎡)	1,199,215㎡ (うち、転貸 23,135㎡)
住宅・その他	営業収益	6,356百万円	5,887百万円
合計		91,069百万円	94,509百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、3月末日時点の数値であります。

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ておりません。

また、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりであります。

区分	平成24年3月	平成24年6月	平成24年9月	平成24年12月	平成25年3月
都心5区	2.0%	2.5%	2.7%	3.9%	4.0%
全国	5.4%	5.6%	5.3%	5.8%	6.5%

(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、渋谷区および新宿区を指しております。

また、当社グループでは、賃貸事業用物件の価値判断の指標として、NOI（注）を重視しております。当連結会計年度のNOIにつきましては、全国では56,397百万円（前期比2,079百万円増、3.8%増）となりました。首都圏においては、既存ビルの減収等によりNOIは減少し、33,180百万円（前期比880百万円減、2.6%減）となりました。海外を含むその他の地域においては、アーバンネット天神ビル（福岡県福岡市）等の前連結会計年度に竣工した物件および英国ロンドン市のオフィスビルの売却等により、23,216百万円（前期比2,959百万円増、14.6%増）となりました。

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

「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24年3月期	平成25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	5,053	4,131
大手町ファーストスクエア	東京都千代田区	オフィス	3,977	3,478
NTT幕張ビル	千葉市美浜区	オフィス	1,799	1,815
グランパーク	東京都港区	オフィス	4,285	4,224
シーバンスN館	東京都港区	オフィス	2,233	2,371
東京オペラシティ	東京都新宿区	オフィス	1,345	1,221
秋葉原UDX	東京都千代田区	オフィス	7,272	7,462
JAビル、経団連会館	東京都千代田区	オフィス	1,893	2,287
アーバンネット卸町ビル	仙台市若林区	オフィス	220	199
アーバンネット五橋ビル	仙台市青葉区	オフィス	199	191
アーバンネットCSビル	名古屋市中区	オフィス	357	343
アーバンネット静岡ビル	静岡市葵区	オフィス	283	284
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡市葵区	オフィス	363	296
アーバンネット上名古屋ビル	名古屋市中区	オフィス	85	109
アーバンネット伏見ビル	名古屋市中区	オフィス	424	370
アーバンネット名古屋ビル	名古屋市東区	オフィス	2,192	2,121
住友商事名古屋ビル	名古屋市東区	オフィス	237	191
NTT大阪中央ビル	大阪市中央区	オフィス	373	369
アーバンエース北浜ビル	大阪市中央区	オフィス	394	377
アーバンエース肥後橋ビル	大阪市西区	オフィス	336	331
アーバンエース三宮ビル	神戸市中央区	オフィス	409	432
アーバンエース阿波座ビル	大阪市西区	オフィス	330	318
アーバンネット本町ビル	大阪市中央区	オフィス	349	313
トレードピア淀屋橋	大阪市中央区	オフィス	503	548
NTTクレド基町ビル	広島市中区	商業	3,069	3,232
NTTクレド白島ビル	広島市中区	オフィス	760	717
NTTクレド岡山ビル	岡山市北区	オフィス	478	466
NTT-Tビル	福岡市中央区	商業	2,001	2,039
NTT-KFビル	福岡市中央区	オフィス	279	260
アーバンネット博多ビル	福岡市博多区	オフィス	165	144
エムズ大通ビル	札幌市中央区	オフィス	351	335
エムズ南22条ビル	札幌市中央区	オフィス	121	114
アーバンネット札幌ビル	札幌市中央区	オフィス	780	764
その他の物件 計			11,384	14,528
合計			54,318	56,397

(注) 秋葉原UDX（東京都千代田区）は、当社の連結子会社が保有する物件であります。

(ii) 地域別・用途別NOI

(単位：百万円)

エリア区分	平成24年3月期			平成25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
都心5区	34,061	28,745	1,938	33,180	28,007	1,779
首都圏(都心5区を除く)		3,376			3,393	
その他の地域	20,257	17,579	2,677	23,216	20,858	2,358
合計	54,318	49,702	4,615	56,397	52,259	4,137

(注) エリアの定義は以下のとおりであります。

- ・「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区および新宿区の都心5区を指しております。
- ・「首都圏(都心5区を除く)」とは、「都心5区」をのぞく東京都、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おります。

② 分譲事業

当連結会計年度における分譲事業につきましては、「WELLITH (ウェリス)」ブランドの確立に取り組み、豊かな暮らしの場の創造、そして、資産価値を保てる良質な住まいづくりを目指してマンション分譲を中心とした事業を展開いたしました。

マンション分譲につきましては、ウェリス上野池之端(東京都台東区)、ウェリス宮前平(神奈川県川崎市)、ウェリス六甲篠原(兵庫県神戸市)、ウェリス持田レジデンス(愛媛県松山市)等1,052戸の引渡しを行い、マンション分譲事業開始以降初めて年間引渡し1,000戸を突破することができました。また、当連結会計年度には、新たにウェリス有栖川(東京都港区)、ウェリスタワー愛宕虎ノ門(東京都港区)、ウェリス稲毛(千葉県千葉市)等の販売を開始いたしました。宅地・戸建分譲につきましては、ウェリスコート北小金(千葉県松戸市)等の引渡しを行いました。

以上の結果、当連結会計年度における分譲事業につきましては、マンションの引渡戸数の増加等により、営業収益は54,939百万円(前期比26,454百万円増、92.9%増)、営業費用は52,024百万円(前期比24,914百万円増、91.9%増)、営業利益は2,914百万円(前期比1,539百万円増、112.0%増)となりました。

分譲事業における種類別・地域別の営業収益等の状況は、以下のとおりであります。

区分		平成24年3月期		平成25年3月期	
		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	351	16,330	564	27,979
	その他の地域	107	6,062	488	19,392
完成在庫		99	—	207	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	6	281	6	4,195
	その他の地域	42	3,817	57	2,423
完成在庫		14	—	37	—
マンション/宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	357	16,611	570	32,175
	その他の地域	149	9,879	545	21,815
完成在庫		113	—	244	—
その他					
引渡数	首都圏	—	—	1	948
	その他の地域	1	1,993	—	—
完成在庫		—	—	—	—
総合計		—	28,484	—	54,939

- (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. 完成在庫は各期末の数値であります。マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、平成24年3月期は12戸、平成25年3月期は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、平成24年3月期は2区画、平成25年3月期は5区画含まれております。
3. 平成24年3月期の宅地分譲等の引渡数のうち、6件(2,764百万円)、平成25年3月期の宅地分譲等の引渡数のうち、2件(5,276百万円)は土地の売却によるものです。
4. 平成24年3月期および平成25年3月期における「その他」は、マンションの一棟売却等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、群馬県および栃木県を指しております。

③ その他

当連結会計年度におけるその他の事業につきましては、工事進行基準を適用している「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」の竣工が期中であったため、工事進捗に伴う収益計上が前連結会計年度と比べ小さかったことなどにより、営業収益は18,930百万円(前期比4,293百万円減、18.5%減)、営業費用は17,349百万円(前期比2,783百万円減、13.8%減)、営業利益は1,580百万円(前期比1,510百万円減、48.9%減)となりました。

[通期の業績見通し]

平成26年3月期の業績見通しにつきましては、営業収益1,790億円、営業利益275億円、経常利益221億円、当期純利益115億円を見込んでおります。また、新たな物件の取得・開発や投資等のため、670億円の投資等を計画しております。

平成26年3月期の連結セグメント業績の見通しは、以下のとおりであります。

① 不動産賃貸事業

賃貸オフィス市況は、リーマンショック以降のオフィスの空室率、賃料水準の悪化にも底打ち感が見られ、改善の兆しが見られております。

当社といたしましては、お客様志向を徹底し、社会環境の変化を捉えた開発戦略を進める一方、今後さらに営業力およびコスト競争力の強化に努めるとともに、開発手法の多様化や資産組換えの推進に取り組むことにより、収益基盤を強化してまいります。

② 分譲事業

マンション分譲市況は、消費税引き上げ等の影響が不透明ではありますが、初月契約率は、順調に推移しております。

当社といたしましても、「WELLITH (ウェリス)」ブランドの深化に努め、首都圏を中心とした事業拡大に取り組めます。

③ その他

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事業の拡大を図ってまいります。

平成26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26年3月期 連結業績の見通し

(単位：百万円)

項目	平成25年3月期 (実績)	平成26年3月期 (見通し)	増減額	増減率(%)
営業収益	163,168	179,000	15,831	9.7
営業利益	27,401	27,500	98	0.4
経常利益	22,016	22,100	83	0.4
当期純利益	12,073	11,500	△573	△4.8

平成26年3月期 連結セグメント業績の見通し

(単位：百万円)

項目	平成25年3月期 (実績)	平成26年3月期 (見通し)	増減額	増減率(%)
営業収益	163,168	179,000	15,831	9.7
不動産賃貸事業	94,509	97,400	2,890	3.1
分譲事業	54,939	70,800	15,860	28.9
その他	18,930	15,900	△3,030	△16.0
消去	△5,209	△5,100	109	—
営業利益	27,401	27,500	98	0.4
不動産賃貸事業	29,216	28,000	△1,216	△4.2
分譲事業	2,914	4,300	1,385	47.5
その他	1,580	1,200	△380	△24.1
消去または全社	△6,310	△6,000	310	—

(注) 本項における将来に関する事項は、本資料の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) 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941,050百万円（前期末比12,513百万円増）となりました。

流動資産は131,843百万円（前期末比1,901百万円増）となりました。これは、現金及び預金の増加2,223百万円等によるものであります。

固定資産は809,207百万円（前期末比10,612百万円増）となりました。これは、建物及び構築物（純額）の増加14,980百万円、土地の増加7,768百万円、建設仮勘定の減少10,491百万円等によるものであります。

(負債の状況)

負債の部は727,215百万円（前期末比2,405百万円増）となりました。

流動負債は177,439百万円（前期末比88,711百万円増）となりました。これは、1年内償還予定の社債の増加60,512百万円、短期借入金の増加10,321百万円、1年内返済予定の長期借入金の増加7,329百万円等によるものであります。

固定負債は549,775百万円（前期末比86,306百万円減）となりました。これは、社債の減少52,119百万円、長期借入金の減少25,856百万円等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、505,993百万円（前期末比187百万円増）となりました。

(純資産の状況)

純資産の部は213,835百万円（前期末比10,108百万円増）となりました。これは主に、当期純利益12,073百万円、配当金の支払4,936百万円等によるものであります。

(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	928,537	941,050	12,513
負債の部	724,810	727,215	2,405
純資産の部	203,727	213,835	10,108
(再掲) 少数株主持分	37,714	37,614	△100

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1,848百万円増加し、12,809百万円となりました。なお、当連結会計年度末におけるフリー・キャッシュ・フローは前期より27,533百万円増加し、8,203百万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。

$$\text{「フリー・キャッシュ・フロー」} = \text{（営業活動によるキャッシュ・フロー）} + \text{（投資活動によるキャッシュ・フロー）}$$

当連結会計年度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)

当社グループの営業活動によるキャッシュ・フローは、分譲事業の用地仕入れの影響等により変動しやすい状況にありますが、当期は、前期より44,384百万円増加し、48,089百万円の増加となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益18,969百万円、減価償却費23,766百万円、たな卸資産の減少13,208百万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。

(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、前期より16,851百万円減少し、39,885百万円の減少となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入3,228百万円等による資金の増加に対して、有形固定資産の取得による支出40,689百万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。

(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、前期より19,311百万円減少し、6,660百万円の減少となりました。これは主に、長期借入れによる収入29,793百万円、社債の発行による収入10,000百万円による資金の増加に対して、長期借入金返済による支出48,712百万円、配当金の支払額4,936百万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。

(単位：百万円)

項目	平成21年 3月期	平成22年 3月期	平成23年 3月期	平成24年 3月期	平成25年 3月期
営業活動による キャッシュ・フロー	△12,091	35,168	40,417	3,704	48,089
投資活動による キャッシュ・フロー	△57,397	6,695	△28,257	△23,033	△39,885
財務活動による キャッシュ・フロー	63,079	△30,028	△14,641	12,650	△6,660

③ キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	平成21年 3月期	平成22年 3月期	平成23年 3月期	平成24年 3月期	平成25年 3月期
自己資本比率 (%)	15.8	16.4	17.1	17.9	18.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	27.7	28.4	25.2	23.9	38.9
キャッシュ・フロー対有利子 負債比率 (年)	—	14.1	12.1	136.5	10.5
インタレスト・カバレッジ・ レシオ (倍)	—	4.3	5.1	0.5	6.2

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

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：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。

※キャッシュ・フローおよび利払いは、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」および「利息の支払額」を用いております。

※平成21年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率およびインタレスト・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および当期・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、当期の利益水準や中長期的な事業動向等を勘案するとともに、新たに策定した平成25年度（2013年度）をスタートとする「中期ビジョン2018～さらなる成長をめざして～」(本日発表)における株主重視経営の一環として、1株あたり年間配当を200円増額して1,600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700円を実施済みであることから、当期の期末配当は1株あたり900円とする予定であります。

また当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、平成25年9月30日を基準日とした当社普通株式の分割を1株につき100株の割合で実施すると同時に、単元株式数を100株とする単元株式制度の採用を予定しております。

平成26年3月期の配当につきましては、中間配当は株式分割前の数値で計算し、1株当たり800円、期末配当は株式分割後の数値で計算し、1株当たり8円(株式分割前の数値で計算すると1株当たり800円)の配当の実施を予定しており、実質的に平成25年3月期の配当(年間配当1株当たり1,600円)と同水準の配当を予定しております。

株式分割および単元株式数の採用の詳細につきましては、「株式分割、単元株制度の採用及び定款の一部変更について」(本日発表)をご参照下さい。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの国内外における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。また、これらの事業等のリスクにつきましては、当社グループのリスク管理関連規程等に基づき、管理しております。なお、本文中における将来に関する事項は、本資料の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。

[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56.1%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、中長期的な景気動向を想定し、賃料下落や空室率上昇に対する対応策を検討しておりますが、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、退去また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、分譲事業における販売の長期化に伴う収益の減少やたな卸資産の増加などが生じ、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。また、大規模災害の影響により、建築資材・設備の不足等に伴う工程の遅延等を余儀なくされる可能性があります。

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」（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。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、今後の国内外の経済および金融情勢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

当社グループは、国内外で資金調達を行っており、当連結会計年度末の連結有利子負債残高505,993百万円は、全て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24年3月期	平成25年3月期
総資産額（百万円）	928,537	941,050
有利子負債額（百万円）	505,805	505,993
有利子負債額／総資産額（%）	54.5	53.8
営業収益（百万円）	136,842	163,168
支払利息（百万円）	7,938	7,665
支払利息／営業収益（%）	5.8	4.7

⑤ 不動産関連法規およびその他の法令等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・個人情報保護法およびその他の法令等の規制を受けており、今後、これらの法令等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。

⑥ 取引先の選定および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。

また、建設工事等の発注先の選定にあたっては、取引先の業務執行に伴う不祥事、トラブル、経営不振等により当社グループの経済的損失の発生および社会的信用の低下につながり、業績に影響を及ぼす可能性があります。これらに対しては、取引先を選定するための社内委員会を設置し、取引先の信用および工事完成能力等を調査するとともに、予め品質や納期等の基準を満たさない、または、事件、事故等を起こした場合の契約解除基準を設けることにより、事前の予防とリスク回避に努めております。

[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および社会的信用の低下が発生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などの契約については、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およ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て、契約書等の事前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 ビル管理業務等における建物の毀損、劣化に関するリスクについて

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実施しておりますが、建物の毀損、劣化およ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、建物の毀損、劣化およびそれを原因とする事故等によるクレームの発生、損害賠償責任の発生、社会的信用の低下、リニューアル、建て替え等に伴う経済的負担の増加などにつながり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ ビル管理業務等における大規模災害等への対応に関するリスクについて

大規模な地震や洪水等の自然災害、感染症、火災、事故やテロ等により、保有している賃貸用建物に毀損、滅失または劣化するなどの被害が発生したり、当社グループの事業運営が困難となる事態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。これら大規模災害等に対しては、想定される災害の特定、テナントや建物運営への影響、緊急連絡体制、災害に応じた応急措置等により、大規模災害等を想定し予め策定した事業継続計画（BCP）を推進し、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。

[NTTおよ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内における位置付け

当社は、NTT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日本電信電話㈱（以下、「NTT」という。）との話し合い、またはNTT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、NTTの平成25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NTTとの間で、相互の自主、自律性を尊重しつつ、NTTグループ全体の利益の最大化を通じてNTT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、NTTブランドの使用、グループ広報の実施等の役務および便益の包括的な提供を受けており、とりわけNTTグループの一員としてNTT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、NTT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、NTT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NTT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NTTグループとの取引)

項目	平成24年3月期	平成25年3月期
不動産賃貸事業収益(百万円)	82,603	82,208
NTTグループからの収益(百万円)	26,600	26,341
NTTグループからの収益/不動産賃貸事業収益(%)	32.2	32.0

③ NTTグループとの人的関係

当社では、NTTグループより受け入れる社員につきましては、出向ではなく、転籍としております。また当社は、本資料の発表日現在において、社外取締役および社外監査役としてNTTから各1名を招聘しておりますが、その就任は当社からの要請に基づくものであり、当社は独自の経営判断を行っております。

(役員(兼職)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	杉村 豊誠	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	荻原 健	日本電信電話株式会社 総務部門内部統制室 担当部長	

(注) 当社の取締役14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。

④ 親会社等からの独立性確保の状況

当社は、NTT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③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（当社および当社の関係会社）は、当社、連結子会社11社および持分法適用関連会社5社により構成され、不動産賃貸事業およ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NTTを中心として、地域通信事業、長距離・国際通信事業、移动通信事業およ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あります。

(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、名古屋、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の不動産賃貸事業を行っております。

UD EUROPE LIMITEDは、英国における不動産への投資および運用を行っております。

(2) 分譲事業

当社グループは、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。

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。

UD AUSTRALIA PTY LIMITEDは、豪州における不動産への投資および運用を行っております。

(3) その他の事業

当社グループは、その他の事業として、建築物等の設計、施工および工事管理、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行っております。

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の建物およびその敷地の管理を行っております。

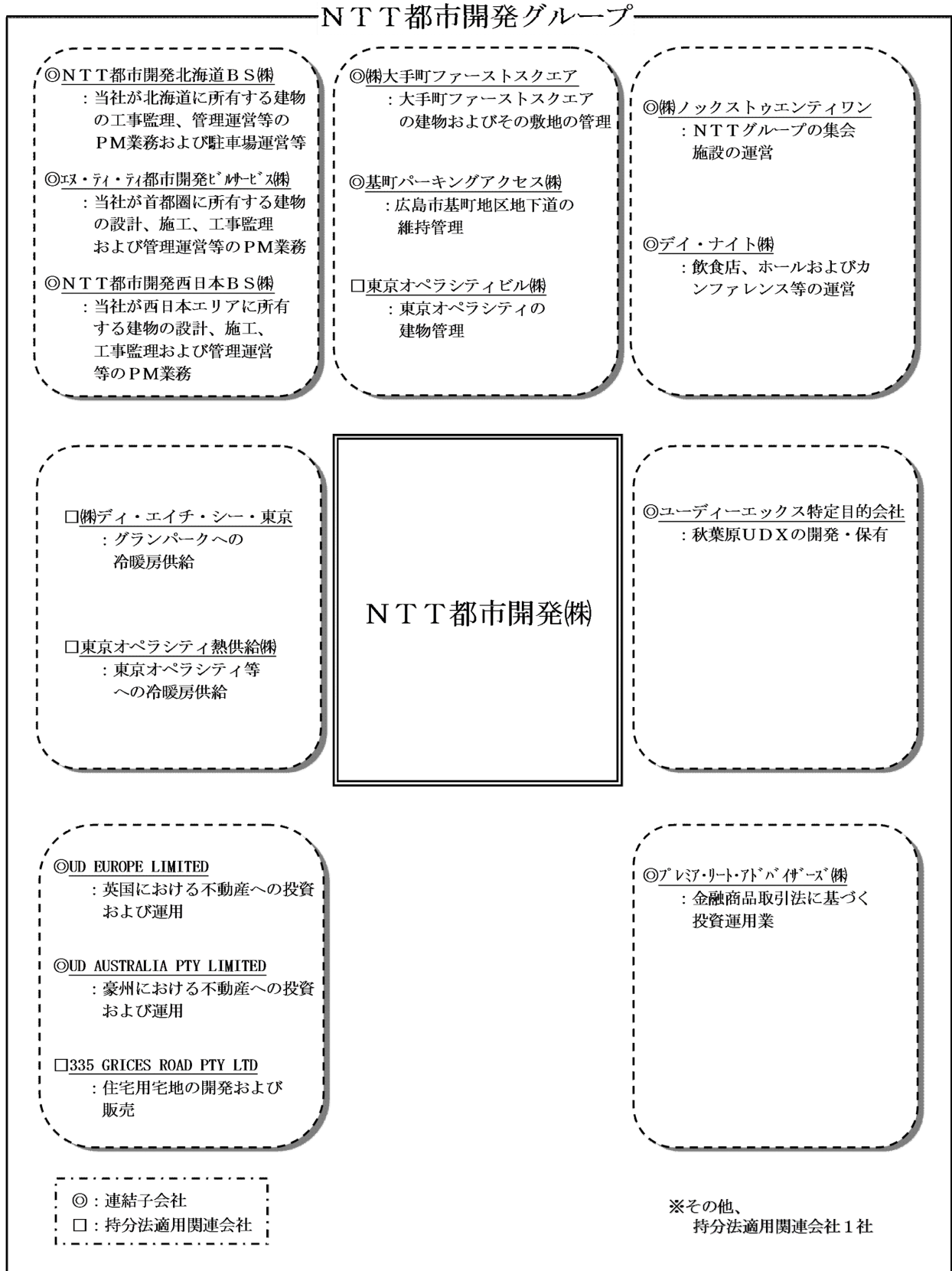
基町パーキングアクセス㈱は、広島市基町地区地下道の維持管理を行っております。

プレミア・リート・アドバイザーズ㈱は、金融商品取引法に基づく投資運用業を行っております。

その他、飲食施設の運営等については、デイ・ナイト㈱および㈱ノックストゥ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。



関係会社の状況

(平成25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	基盤的研究 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 およ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 (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
NTT都市開発北海 道BS㈱	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PM業務および 駐車場運営等 役員の兼任：1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の建物お よびその敷地の管理 役員の兼任：2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、施工、工事監理および管理運営 等のPM業務 役員の兼任：5名
㈱ノックストウエン ティワン	東京都港区	24	その他	100.0	NTTグループの集会施設の運営 役員の兼任：4名
デイ・ナイト㈱ (注) 2	東京都千代田区	40	その他	100.0	飲食店、ホールおよびカンファレン ス等の運営 役員の兼任：4名
NTT都市開発西日 本BS㈱	大阪市西区	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、施工、工事監理および管理 運営等のPM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
ユーディーエックス 特定目的会社 (注) 3	東京都中央区	14,100	不動産賃貸	66.0	秋葉原UDXの開発・保有 役員の兼任：一名
UD EUROPE LIMITED	英国 ロンドン市	英ポンド 200	不動産賃貸	100.0	英国における不動産への投資および 運用 役員の兼任：2名
プレミア・リート・ アドバイザーズ㈱	東京都港区	300	その他	53.1	金融商品取引法に基づく投資運用業 役員の兼任：4名
UD AUSTRALIA PTY LIMITED	豪州 メルボルン市	豪ドル 17,000,000	分譲	100.0	豪州における不動産への投資および 運用 役員の兼任：3名

持分法適用関連会社

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
東京オペラシティビ ル(株)	東京都新宿区	20	その他	所有 23.7	東京オペラシティの建物管理 役員の兼任：1名
(株)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(株)	東京都新宿区	980	その他	36.2	東京オペラシティ等への冷暖房供給 役員の兼任：1名
(株)晴海四丁目まちづ くり企画	東京都中央区	50	その他	36.0	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
335 GRICES ROAD PTY LTD	豪州 メルボルン市	豪ドル 1	分譲事業	50.0	住宅用宅地の開発および販売 役員の兼任：3名

- (注) 1. 連結子会社および持分法適用関連会社の主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。
 2. ディ・ナイト(株)は、平成25年2月1日付で、ディ・エヌ・フード(株)から社名変更しました。
 3. ユーディーエックス特定目的会社は特定子会社に該当いたします。
 4. 持分法適用関連会社であったMOUNT STREET ADVISERS LIMITEDについては、全ての株式を売却したことから、持分法適用関連会社から除外しております。

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および対処すべき課題

今後の経済の見通しにつきましては、為替水準や海外の景気動向等を含め未だ不透明な部分もありますが、東日本大震災の影響等による厳しい経済環境からの持ち直しに加え、経済対策、金融政策の効果等が期待される所でございます。不動産市況につきましては、不動産価格や賃料相場に下げ止まりが見られるほか、オフィスビルの空室率についても改善傾向が見られる状況となっております。

当社グループは、これまで「NTT都市開発グループ中期経営計画2012」に基づき、事業基盤の再構築および財務の健全性にも配慮した成長性の追求に努め、当初設定した財務目標を達成するとともに、各事業において収益基盤の強化、安定的な利益創出に取り組んでまいりました。

これらの成果等を踏まえ、新たに平成25年度（2013年度）をスタートとする「中期ビジョン2018～さらなる成長をめざして～」を策定いたしました。お客様・マーケット志向を徹底するとともに、イノベーションを追求することを通じ、中長期的な成長に向けた取り組みを行ってまいります。

新たな中期ビジョンの具体的な内容は、次のとおりであります。

① 不動産賃貸事業における収益基盤の強化

不動産賃貸事業におきましては、お客様志向を徹底し、社会環境の変化を捉えた開発戦略を進める一方、今後さらに営業力およびコスト競争力の強化に努めるとともに、開発手法の多様化や資産組換えの推進に取り組むことにより、収益基盤を強化してまいります。

② 今後の成長に向けた事業領域の拡大

住宅事業におきましては、「WELLITH（ウェリス）」ブランドの深化に努め、首都圏を中心とした事業拡大に取り組めます。

海外事業におきましては、英国ロンドン市を中心に欧米でのオフィスビルの取得を通じ安定した収益基盤の確保に努めるとともに、東南アジアを中心とする成長市場における事業機会の創出に向けた取り組みを推進します。

③ 財務コントロールの徹底

今後の成長に向けた投資を促進する一方、投資の厳選に努めるとともに、戦略的な資産の組換えを実践することを通じ財務バランスを維持していく方針であり、有利子負債のコントロール等を通じて、財務基盤の強化に努めてまいります。

④ 経営基盤の充実

事業拡大に対応し得る経営インフラを確立するため、経営リソースの充実に努めるとともに、コーポレートガバナンスを徹底してまいります。

また、これまでと同様に株主重視経営に取り組んでまいります。

※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および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 9,924	※2 12,148
受取手形及び営業未収入金	15,480	13,786
販売用不動産	14,854	21,706
仕掛販売用不動産	78,843	65,576
未成工事支出金	448	346
原材料及び貯蔵品	60	55
リース投資資産	3,172	3,617
預け金	1,745	1,370
繰延税金資産	427	1,141
その他	※2, ※4 4,983	※2, ※4 12,094
貸倒引当金	△1	△0
流動資産合計	129,941	131,843
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 692,937	※2 719,274
減価償却累計額	△368,740	△380,097
建物及び構築物（純額）	324,196	339,176
機械装置及び運搬具	13,766	14,027
減価償却累計額	△11,727	△11,896
機械装置及び運搬具（純額）	2,039	2,131
土地	※2 401,361	※2 409,130
リース資産	512	399
減価償却累計額	△356	△265
リース資産（純額）	156	134
建設仮勘定	17,503	7,012
その他	※2 15,603	※2 16,136
減価償却累計額	△12,097	△12,815
その他（純額）	3,505	3,321
有形固定資産合計	748,763	760,907
無形固定資産	※2 4,562	※2 5,756
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 20,656	※1 19,056
長期前払費用	※2 17,308	※2 16,765
繰延税金資産	397	422
その他	6,906	6,299
投資その他の資産合計	45,269	42,544
固定資産合計	798,595	809,207
資産合計	928,537	941,050

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	13,175	10,742
短期借入金	—	10,321
リース債務	68	45
1年内返済予定の長期借入金	※2 48,712	※2 56,041
1年内償還予定の社債	※2 1,611	※2 62,123
未払法人税等	458	3,351
繰延税金負債	—	316
その他	24,699	34,495
流動負債合計	88,727	177,439
固定負債		
社債	※2 137,091	84,971
長期借入金	※2 318,389	※2 292,533
リース債務	151	133
受入敷金保証金	82,437	74,628
負ののれん	※3 28,402	※3 26,617
繰延税金負債	60,305	61,116
退職給付引当金	6,026	6,388
役員退職慰労引当金	105	102
資産除去債務	3,044	3,172
その他	128	110
固定負債合計	636,082	549,775
負債合計	724,810	727,215
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	84,265	91,402
株主資本合計	167,135	174,272
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	98	1,131
為替換算調整勘定	△1,221	817
その他の包括利益累計額合計	△1,122	1,948
少数株主持分	37,714	37,614
純資産合計	203,727	213,835
負債純資産合計	928,537	941,050

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
営業収益		136,842		163,168
営業原価		※6 96,433		※6 117,163
営業総利益		40,409		46,004
販売費及び一般管理費		※1 15,043		※1 18,603
営業利益		25,365		27,401
営業外収益				
受取利息		61		79
受取配当金		63		85
受取分担金		123		249
固定資産受贈益		0		1
負ののれん償却額		1,926		1,926
持分法による投資利益		77		82
その他		68		76
営業外収益合計		2,321		2,500
営業外費用				
支払利息		7,938		7,665
その他		518		220
営業外費用合計		8,457		7,885
経常利益		19,229		22,016
特別利益				
固定資産売却益		—		※2 389
瑕疵担保損失引当金戻入益		60		—
特別利益合計		60		389
特別損失				
固定資産売却損		※3 216		※3 508
固定資産除却損		※4 2,319		※4 2,119
減損損失		—		※5 800
災害による損失		323		—
その他		5		8
特別損失合計		2,863		3,436
税金等調整前当期純利益		16,425		18,969
法人税、住民税及び事業税		3,991		5,747
法人税等調整額		△6,942		△202
法人税等合計		△2,951		5,544
少数株主損益調整前当期純利益		19,376		13,425
少数株主利益		3,790		1,351
当期純利益		15,586		12,073

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	19,376	13,425
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△165	1,022
為替換算調整勘定	△1,000	2,039
その他の包括利益合計	※ △1,166	※ 3,062
包括利益	18,209	16,487
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	14,427	15,145
少数株主に係る包括利益	3,782	1,341

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	48,760	48,760
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	48,760	48,760
資本剰余金		
当期首残高	34,109	34,109
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	34,109	34,109
利益剰余金		
当期首残高	72,628	84,265
当期変動額		
剰余金の配当	△1,974	△2,632
中間配当	△1,974	△2,303
当期純利益	15,586	12,073
当期変動額合計	11,636	7,136
当期末残高	84,265	91,402
株主資本合計		
当期首残高	155,498	167,135
当期変動額		
剰余金の配当	△1,974	△2,632
中間配当	△1,974	△2,303
当期純利益	15,586	12,073
当期変動額合計	11,636	7,136
当期末残高	167,135	174,272
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	257	98
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△158	1,032
当期変動額合計	△158	1,032
当期末残高	98	1,131
為替換算調整勘定		
当期首残高	△221	△1,221
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,000	2,039
当期変動額合計	△1,000	2,039
当期末残高	△1,221	817

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	36	△1,122
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,158	3,071
当期変動額合計	△1,158	3,071
当期末残高	△1,122	1,948
少数株主持分		
当期首残高	35,248	37,714
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,466	△100
当期変動額合計	2,466	△100
当期末残高	37,714	37,614
純資産合計		
当期首残高	190,783	203,727
当期変動額		
剰余金の配当	△1,974	△2,632
中間配当	△1,974	△2,303
当期純利益	15,586	12,073
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,307	2,971
当期変動額合計	12,944	10,108
当期末残高	203,727	213,835

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
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	16,425	18,969
減価償却費	24,765	23,766
災害による損失	323	—
負ののれん償却額	△1,926	△1,926
減損損失	—	800
のれん償却額	141	141
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2	△0
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	136	362
受取利息及び受取配当金	△125	△164
支払利息	7,938	7,665
持分法による投資損益 (△は益)	△77	△82
固定資産売却益	—	△389
固定資産除却損	2,319	2,119
固定資産売却損	216	508
リース投資資産の増減額 (△は増加)	△778	△444
売上債権の増減額 (△は増加)	△9,032	1,702
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△14,306	13,208
仕入債務の増減額 (△は減少)	5,092	△2,433
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	△6,196	△3,691
その他	△4,091	△1,629
小計	20,822	58,483
利息及び配当金の受取額	161	189
利息の支払額	△8,028	△7,804
法人税等の支払額	△9,250	△2,779
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,704	48,089
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	△24,305	△40,689
有形固定資産の売却による収入	681	3,228
投資有価証券の取得による支出	△13	△465
投資有価証券の払戻による収入	1,052	—
その他	△447	△1,958
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,033	△39,885

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
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)	—	10,321
長期借入れによる収入	72,000	29,793
長期借入金の返済による支出	△67,360	△48,712
社債の発行による収入	14,993	10,000
社債の償還による支出	△1,611	△1,611
配当金の支払額	△3,949	△4,936
少数株主への配当金の支払額	△1,316	△1,441
その他	△104	△72
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,650	△6,660
現金及び現金同等物に係る換算差額	△375	305
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△7,054	1,848
現金及び現金同等物の期首残高	18,015	10,960
現金及び現金同等物の期末残高	* 10,960	* 12,809

連結財務諸表に関する注記事項
 (継続企業の前提に関する注記)
 該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

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

エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株)

NTT都市開発西日本BS(株)

NTT都市開発北海道BS(株)

(株)大手町ファーストスクエア

デイ・ナイト(株)

(株)ノックストゥエンティワン

基町パーキングアクセス(株)

ユーディーエックス特定目的会社

UD EUROPE LIMITED

プレミア・リート・アドバイザーズ(株)

UD AUSTRALIA PTY LIMITED

平成25年2月1日付で、デイ・エヌ・フード(株)は、デイ・ナイト(株)に社名変更しました。

2. 持分法の適用に関する事項

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(株)

(株)ディ・エイチ・シー・東京

東京オペラシティ熱供給(株)

(株)晴海四丁目まちづくり企画

335 GRICES ROAD PTY LTD

持分法適用関連会社であったMOUNT STREET ADVISERS LIMITEDは、全ての株式を売却したことから、持分法適用関連会社から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

UD EUROPE LIMITED及びUD AUSTRALIA PTY LIMITED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。

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（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

原則として時価法を採用しております。

- ③ たな卸資産
 販売用不動産及び仕掛販売用不動産については、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）を採用しております。
 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。
 原材料及び貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しております。
- (2) 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）
 主として定率法を採用しております。
 ただし、NTT幕張ビル、グランパーク及びNTTクレド基町ビル並びに平成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。
- | | |
|-----------|---------|
| 建物及び構築物 | 15年～50年 |
| 機械装置及び運搬具 | 5年～17年 |
- ② 無形固定資産（リース資産を除く）
 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 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
 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。
- (4) 重要な収益及び費用の計上基準
- ① ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準
 リース料受領時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。
- ② 完成工事高及び完成工事原価の計上基準
- イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
 工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
 - ロ その他の工事
 工事完成基準
- (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) のれん及び負ののれんの償却方法及び償却期間

のれん及び平成22年3月31日以前に発生した負ののれんについては、20年間の定額法により償却を行なっております。

(7) 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り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。

(8) 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

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。

(会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後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変更しております。

これにより、従来の方法に比べて、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ173百万円増加しております。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(未適用の会計基準等)

(退職給付に関する会計基準等)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

(1) 概要

数理計算上の差異及び過去勤務費用は、連結貸借対照表の純資産の部において税効果を調整した上で認識し、積立状況を示す額を負債又は資産として計上する方法に改正されました。また、退職給付見込額の期間帰属方法について、期間定額基準のほか給付算定式基準の適用が可能となったほか、割引率の算定方法が改正されました。

(2) 適用予定日

平成26年3月期の年度末に係る連結財務諸表から適用します。ただし、退職給付見込額の期間帰属方法の改正については、平成27年3月期の期首から適用します。なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の連結財務諸表に対しては遡及適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

連結財務諸表作成時において連結財務諸表に与える影響は、現在評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
投資有価証券(株式)	1,595百万円	1,648百万円

※2 担保に供している資産及び担保を付している債務

(1) 担保資産及び担保付債務

① 担保に供している資産及びその金額

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
建物及び構築物	100,326百万円	92,612百万円
土地	13,189	9,769
計	113,516	102,382

② 担保に係る債務の金額

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	3,909百万円	2,988百万円
長期借入金	11,036	8,048
計	14,945	11,036

(2) 責任財産限定型債務に対する担保資産及び担保付債務

① 担保に供している資産及びその金額

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
現金及び預金(3ヶ月以内)	5,608百万円	4,771百万円
有価証券	1,099	1,099
その他流動資産	267	149
建物及び構築物	49,293	47,087
土地	171,402	171,402
その他有形固定資産	170	172
無形固定資産	1	0
長期前払費用	237	326
計	228,081	225,011

② 担保に係る債務の金額

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内償還予定の社債	1,611百万円	62,123百万円
社債	62,123	—
計	63,735	62,123

※3 のれん及び負ののれん

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
のれん	2,422百万円	2,280百万円
負ののれん	30,824	28,897
純額	28,402	26,617

※4 流動資産「その他」の内訳

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
有価証券	1,099百万円	5,024百万円
その他	3,883	7,070
計	4,983	12,094

(連結損益計算書関係)

※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。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
広告宣伝費	1,962百万円	3,676百万円
給与、手当及び賞与	5,019	4,990
退職給付費用	333	326
役員退職慰労引当金繰入額	17	14
貸倒引当金繰入額	1	0
業務委託費	2,631	3,535
租税公課	622	1,565

※2 固定資産売却益の内訳

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物及び構築物	—	△187百万円
土地	—	576
合計	—	389

建物及び構築物と土地が一体となった固定資産を売却した際、建物及び構築物部分については売却損、土地部分については売却益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。

※3 固定資産売却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物及び構築物	249百万円	111百万円
土地	△32	396
合計	216	508

前連結会計年度において、建物及び構築物と土地が一体となった固定資産を売却した際、建物及び構築物部分については売却損、土地部分については売却益が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却損を計上しております。

※4 固定資産除却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物及び構築物	1,187百万円	963百万円
機械装置及び運搬具	9	27
撤去費用	1,085	1,109
その他	36	17
合計	2,319	2,119

※5 減損損失

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

主な用途	種類	場所	減損損失
開発用土地	土地	東京都台東区	800百万円

当社グループは、原則として個別の物件ごとに減損損失の検討を行いました。

その結果、所有目的を賃貸から販売に変更したことにより、上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。その内訳は、全額土地です。

なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しています。

※6 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1,194百万円	1,934百万円

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△296百万円	1,585百万円
組替調整額	—	—
税効果調整前	△296	1,585
税効果額	130	△563
その他有価証券評価差額金	△165	1,022
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△1,000	2,039
その他の包括利益合計	△1,166	3,062

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24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	当連結会計年度期首株式数(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

該当事項はありません。

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23年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,974	600	平成23年3月31日	平成23年6月22日
平成23年11月7日 取締役会	普通株式	1,974	600	平成23年9月30日	平成23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24年6月19日 定時株主総会	普通株式	2,632	利益剰余金	800	平成24年3月31日	平成24年6月20日

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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	当連結会計年度期首株式数（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

該当事項はありません。

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24年6月19日 定時株主総会	普通株式	2,632	800	平成24年3月31日	平成24年6月20日
平成24年11月5日 取締役会	普通株式	2,303	700	平成24年9月30日	平成24年12月3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
次のとおり、決議を予定しております。

(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25年6月18日 定時株主総会	普通株式	2,962	利益剰余金	900	平成25年3月31日	平成25年6月19日

(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

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
現金及び預金勘定	9,924百万円	12,148百万円
預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,810	△1,810
流動資産「預け金」に含まれる3ヶ月未満の短期投資	1,745	1,370
流動資産「その他」に含まれる3ヶ月未満の短期投資	1,099	1,099
現金及び現金同等物	10,960	12,809

(金融商品関係)

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、主に不動産賃貸事業及び分譲事業を行うための投資及び運転資金等の資金需要に対し、必要な資金(主に銀行借入や社債発行)を調達しております。一時的な余資が生じた場合には短期的な預金等に限定して運用しております。

営業債権については、経理規程に従い、取引相手ごとに、債権の発生から消滅に至るまでの管理、未回収の場合の保全措置等を行ってリスク低減を図っております。また、有価証券及び投資有価証券については、定期的な時価や市況、発行体(主として取引先企業)の財務状況等を把握しております。

なお、デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であり、金融商品等にかかるリスク管理ガイドラインに従い、実需の範囲で行うこととしております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当連結会計年度末における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの(注2)をご参照ください。)及び重要性が乏しいものは次表には含めておりません。

(単位:百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,924	9,924	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	15,480	15,479	△1
(3) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	10,871	10,966	95
資産計	36,277	36,371	94
(1) 支払手形及び営業未払金	13,175	13,175	—
(2) 未払法人税等	458	458	—
(3) 社債(*1)	138,702	142,255	3,552
(4) 長期借入金(*2)	367,102	376,301	9,198
(5) 受入敷金保証金	14,010	13,703	△306
負債計	533,450	545,894	12,444

(*1) 1年内償還予定の社債を含めております。

(*2) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これらは短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び営業未収入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。ただし、営業未収入金において個別に貸倒引当金の設定を行っている債権については、当該債権から回収不能見込額(引当額)を控除したものを時価としております。

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、市場価格を有する株式及び債券は取引所の価格によっております。

負債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 社債

社債の時価は、市場価格のあるものは、市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(4) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を当該借入金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(5) 受入敷金保証金

受入敷金保証金の時価は、受入敷金（返還時期が確定しているもの）及び受入保証金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

決算短信における開示の重要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
非上場株式 (*1)	363
関連会社株式 (*1)	1,595
匿名組合出資金 (*1)	9,057
その他出資金 (*1)	41
受入敷金 (返還時期が確定しているものを除く) (*2)	72,488

(*1) 非上場株式、関連会社株式、匿名組合出資金及びその他出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「資産(3)有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

(*2) 受入敷金 (返還時期が確定しているものを除きます。) については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「負債(5)受入敷金保証金」には含めておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	9,924	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	15,480	—	—	—
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	1,100	3,900	—	203
合計	26,505	3,900	—	203

(注4) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
社債	1,611	82,123	50,000	5,000
長期借入金	48,712	197,093	117,296	4,000
合計	50,324	279,217	167,296	9,000

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、主に不動産賃貸事業及び分譲事業を行うための投資及び運転資金等の資金需要に対し、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しております。一時的な余資が生じた場合には短期的な預金等に限定して運用しております。

営業債権については、経理規程に従い、取引相手ごとに、債権の発生から消滅に至るまでの管理、未回収の場合の保全措置等を行ってリスク低減を図っております。また、有価証券及び投資有価証券については、定期的な時価や市況、発行体（主として取引先企業）の財務状況等を把握しております。

なお、デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であり、金融商品等にかかるリスク管理ガイドラインに従い、実需の範囲で行うこととしております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当連結会計年度末における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの（（注2）をご参照ください。）及び重要性が乏しいものは次表には含めておりません。

（単位：百万円）

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	12,148	12,148	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	13,786	13,785	△0
(3) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	12,415	12,508	93
資産計	38,349	38,442	92
(1) 支払手形及び営業未払金	10,742	10,742	—
(2) 短期借入金	10,321	10,321	—
(3) 未払法人税等	3,351	3,351	—
(4) 社債（*1）	147,095	152,317	5,222
(5) 長期借入金（*2）	348,575	359,491	10,915
(6) 受入敷金保証金	17,218	16,996	△222
負債計	537,305	553,220	15,915

（*1） 1年内償還予定の社債を含めております。

（*2） 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

（注1） 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これらは短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び営業未収入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。ただし、営業未収入金において個別に貸倒引当金の設定を行っている債権については、当該債権から回収不能見込額（引当額）を控除したものを時価としております。

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、市場価格を有する株式及び債券は取引所の価格によっております。

負債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金、(3) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 社債

社債の時価は、市場価格のあるものは、市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(5) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を当該借入金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(6) 受入敷金保証金

受入敷金保証金の時価は、受入敷金（返還時期が確定しているもの）及び受入保証金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

決算短信における開示の重要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
非上場株式 (*1)	500
関連会社株式 (*1)	1,648
匿名組合出資金 (*1)	9,646
その他出資金 (*1)	57
受入敷金 (返還時期が確定しているものを除く) (*2)	65,588

(*1) 非上場株式、関連会社株式、匿名組合出資金及びその他出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「資産(3)有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

(*2) 受入敷金 (返還時期が確定しているものを除きます。)については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「負債(6)受入敷金保証金」には含めておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	12,148	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	13,786	—	—	—
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	5,000	—	—	203
合計	30,934	—	—	203

(注4) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
社債	62,123	40,000	40,000	5,000
長期借入金	56,041	177,322	113,211	2,000
合計	118,165	217,322	153,211	7,000

(有価証券関係)

前連結会計年度 (平成24年3月31日)

1. その他有価証券

(単位：百万円)

	種類	連結貸借対照表 計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価または償却原価を超えるもの	(1) 株式	1,264	936	328
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	5,246	5,157	88
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	6,510	6,093	416
連結貸借対照表計上額が取得原価または償却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	4,360	4,716	△355
	小計	4,360	4,716	△355
	合計	10,871	10,809	61

(注) 非上場株式 (連結貸借対照表計上額363百万円)、関連会社株式 (連結貸借対照表計上額1,595百万円)、匿名組合出資金 (連結貸借対照表計上額9,057百万円) 及びその他出資金 (連結貸借対照表計上額41百万円) については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「その他有価証券」には含めておりません。また、当連結会計年度中に売却したその他有価証券はありません。

2. 当連結会計年度において減損処理を行った有価証券はありません。

当連結会計年度（平成25年3月31日）

1. その他有価証券

(単位：百万円)

	種類	連結貸借対照表 計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価または償却原価を超えるもの	(1) 株式	1,327	936	391
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	4,112	4,066	45
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	4,445	3,116	1,329
	小計	9,885	8,119	1,765
連結貸借対照表計上額が取得原価または償却原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	1,099	1,100	△0
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	1,429	1,600	△170
	小計	2,529	2,700	△170
合計		12,415	10,819	1,595

(注) 非上場株式（連結貸借対照表計上額500百万円）、関連会社株式（連結貸借対照表計上額1,648百万円）、匿名組合出資金（連結貸借対照表計上額9,646百万円）及びその他出資金（連結貸借対照表計上額57百万円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「その他有価証券」には含めておりません。また、当連結会計年度中に売却したその他有価証券はありません。

2. 当連結会計年度において減損処理を行った有価証券はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1) 退職給付債務	△10,789	△13,138
(2) 年金資産	5,284	6,069
(3) 未積立退職給付債務 (1) + (2)	△5,505	△7,068
(4) 未認識数理計算上の差異	△521	680
(5) 未認識過去勤務債務	△0	△0
(6) 退職給付引当金 (3) + (4) + (5)	△6,026	△6,388

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1) 勤務費用	362	412
(2) 利息費用	254	264
(3) 期待運用収益	△117	△121
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	△45	△62
(5) 過去勤務債務の費用処理額	△0	△0
(6) 従業員拠出額	△18	△18
(7) 退職給付費用	436	474

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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25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%	1.5%
(3) 期待運用収益率	2.0%~2.5%	2.0%~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	8.5年~13.7年	8.5年~13.7年

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産（流動）		
未払賞与損金算入限度超過額	190百万円	191百万円
未払事業税	73	316
未払不動産取得税	56	204
たな卸資産評価損否認	124	94
その他	213	667
小計	661	1,474
評価性引当額	△0	△0
合計	660	1,474
繰延税金負債（流動）		
その他	△232	△649
合計	△232	△649
繰延税金資産（流動）の純額	427	825
繰延税金資産（固定）		
土地評価損否認	3,828	3,684
未使用容積償却否認	1,801	1,924
退職給付引当金	2,160	2,284
減損損失否認	848	716
損失補償金	683	128
その他	1,676	1,747
小計	10,999	10,485
評価性引当額	△6,148	△6,088
合計	4,851	4,397
繰延税金負債（固定）		
固定資産圧縮積立金	△11,115	△11,102
固定資産評価差額	△52,907	△52,715
固定資産圧縮積立金特別勘定	△30	—
その他	△706	△1,272
合計	△64,760	△65,090
繰延税金負債（固定）の純額	△59,908	△60,693

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

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率 (調整)	40.7%	38.0%
税率変更による期末繰延税金負債の減額修正 負ののれん償却額	△51.6	—
子会社（特定目的会社）損益の少数株主帰属 分	△3.1	△2.7
評価性引当額	0.6	△0.3
その他	0.2	△1.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△18.0	29.2

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は25,184百万円（賃貸収益は営業収益、賃貸費用は営業原価、販売費及び一般管理費に計上）、固定資産売却損は216百万円（特別損失に計上）、固定資産除却損は2,298百万円（特別損失に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び当連結会計年度末の時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
737,113	6,826	743,939	1,155,467

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(6,534百万円)であり、主な減少額は不動産売却(912百万円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は24,914百万円（賃貸収益は営業収益、賃貸費用は営業原価、販売費及び一般管理費に計上）、固定資産売却益は388百万円（特別利益に計上）、固定資産売却損は508百万円（特別損失に計上）、固定資産除却損は2,065百万円（特別損失に計上）、減損損失は800百万円（特別損失に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び当連結会計年度末の時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
743,939	14,360	758,300	1,159,902

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(28,002百万円)であり、主な減少額は販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替(5,378百万円)、不動産売却(3,381百万円)及び減損損失(800百万円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

I 前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

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、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場の実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目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, 3	連結財務諸 表計上額 (注) 5
	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	90,323	28,484	118,807	18,034	136,842	—	136,842
セグメント間の内部営業 収益又は振替高	746	—	746	5,188	5,934	△5,934	—
計	91,069	28,484	119,554	23,223	142,777	△5,934	136,842
セグメント利益	27,482	1,374	28,857	3,090	31,948	△6,583	25,365
セグメント資産	816,254	90,959	907,213	21,251	928,465	71	928,537
その他の項目 (注) 4							
減価償却費	23,664	6	23,670	78	23,749	1,015	24,765
有形及び無形固定資産 の増加額 (投資額)	28,325	5	28,330	40	28,371	421	28,793

(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△6,583百万円には、セグメント間取引消去△139百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,443百万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. セグメント資産の調整額71百万円には、セグメント間取引消去△50,151百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産50,222百万円が含まれております。全社資産は、主に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。

4. 減価償却費、有形及び無形固定資産の増加額(投資額)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。

5. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

II 当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場の実勢価格に基づいております。

（減価償却方法の変更）

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後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変更しております。

これにより、従来の方法に比べて、当連結会計年度の報告セグメントにおけるセグメント利益が、「不動産賃貸事業」で171百万円増加しております。

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目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, 3	連結財務諸 表計上額 (注) 5
	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	93,745	54,939	148,684	14,483	163,168	—	163,168
セグメント間の内部営業 収益又は振替高	763	—	763	4,446	5,209	△5,209	—
計	94,509	54,939	149,448	18,930	168,378	△5,209	163,168
セグメント利益	29,216	2,914	32,131	1,580	33,711	△6,310	27,401
セグメント資産	841,527	88,306	929,834	11,099	940,934	116	941,050
その他の項目 (注) 4							
減価償却費	22,751	5	22,756	52	22,809	957	23,766
有形及び無形固定資産 の増加額 (投資額)	46,136	3	46,139	160	46,299	90	46,390

(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△6,310百万円には、セグメント間取引消去48百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,358百万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. セグメント資産の調整額116百万円には、セグメント間取引消去△49,493百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産49,610百万円が含まれております。全社資産は、主に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。

4. 減価償却費、有形及び無形固定資産の増加額（投資額）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。

5. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

b. 関連情報

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客への外部売上高が連結損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客への外部売上高が連結損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	不動産賃貸事業	分譲事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	800	—	—	—	800

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位: 百万円)

	不動産賃貸事業	分譲事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	128	—	13	—	141
当期末残高	2,185	—	237	—	2,422

なお、平成22年3月31日以前に発生した負ののれんの償却額及び未償却残高は、以下のとおりであります。

(単位: 百万円)

	不動産賃貸事業	分譲事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	1,926	—	—	—	1,926
当期末残高	30,824	—	—	—	30,824

当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位: 百万円)

	不動産賃貸事業	分譲事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	128	—	13	—	141
当期末残高	2,056	—	223	—	2,280

なお、平成22年3月31日以前に発生した負ののれんの償却額及び未償却残高は、以下のとおりであります。

(単位: 百万円)

	不動産賃貸事業	分譲事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	1,926	—	—	—	1,926
当期末残高	28,897	—	—	—	28,897

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
同一の親会社を持つ会社	NTTファイナンス株式会社	東京都港区	16,770	総合リース業	(所有) 直接 1.0	預入	預け金	—	預け金	1,745
						借入	長期借入金	10,000	1年内返済予定の長期借入金	10,000
									長期借入金	36,000

(注) 預け金及び借入金については、金銭消費寄託契約及び金銭消費貸借契約により行っており、市中金利を勘案し、NTTファイナンス株式会社と利率を決定しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

日本電信電話株式会社(東京証券取引所等に上場)

(2) 重要な関連会社

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
同一の親会社を持つ会社	NTTファイナンス株式会社	東京都港区	16,770	総合リース業	(所有) 直接 1.0	預入	預け金	—	預け金	1,370
						借入	短期借入金	—	短期借入金	10,321
							長期借入金	5,000	1年内返済予定の長期借入金	3,000
									長期借入金	38,000

(注) 預け金及び借入金については、金銭消費寄託契約及び金銭消費貸借契約により行っており、市中金利を勘案し、NTTファイナンス株式会社と利率を決定しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

日本電信電話株式会社(東京証券取引所等に上場)

(2) 重要な関連会社

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	50,441円30銭	53,543円11銭
1株当たり当期純利益金額	4,735円67銭	3,668円47銭

- (注) 1. 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。
2. 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。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
当期純利益(百万円)	15,586	12,073
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)	15,586	12,073
期中平均株式数(株)	3,291,200	3,291,200

(重要な後発事象)

1. 株式分割及び単元株制度の採用

当社は、平成25年5月9日開催の取締役会において、株式分割及び単元株制度の採用を決議しております。

(1) 目的

平成24年4月に東京証券取引所の有価証券上場規程が改正され、平成26年4月1日までに、単元株式数が100株又は1,000株以外の上場会社は、単元株式数を100株とすることが義務付けられました。これに伴い、当社普通株式1株を100株に分割すると同時に、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用いたします。なお、本株式分割及び単元株制度の採用に伴う投資単位の実質的な変更はございません。

(2) 株式分割の概要

①分割の方法

平成25年9月30日(月曜日)を基準日として、同日最終の株主名簿に記録された株主の所有する普通株式1株につき、100株の割合をもって分割いたします。

②分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	3,291,200株
今回の分割により増加する株式数	325,828,800株
株式分割後の発行済株式総数	329,120,000株
株式分割後の発行可能株式総数	1,050,000,000株

③分割の日程

基準日公告日	平成25年9月13日(金曜日)
基準日	平成25年9月30日(月曜日)
効力発生日	平成25年10月1日(火曜日)

(3) 単元株制度の採用

① 新設する単元株式の数

単元株制度を採用し、1単元の株式の数を100株といたします。

② 新設の日程

効力発生日 平成25年10月1日(火曜日)

2. 重要な資産の取得

当社は、平成25年3月25日開催の取締役会において、以下のオフィスビルの取得を決議し、当社の英国現地法人「UD EUROPE LIMITED」を通じて物件を取得いたしました。

(1) 目的

英国における不動産事業強化のため

(2) 取得の時期

平成25年4月4日

(3) 取得物件の内容

所在 265 Strand, London WC2R 1BH, U.K.
用途 事務所

(4) 取得価額

77百万英ポンド(約115.5億円)

5. 個別財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	95	111
営業未収入金	13,002	11,951
販売用不動産	5,302	11,923
仕掛販売用不動産	77,837	64,360
未成工事支出金	347	315
原材料及び貯蔵品	34	28
前払費用	659	666
リース投資資産	3,172	3,617
預け金	945	—
繰延税金資産	539	1,307
その他	3,249	6,849
貸倒引当金	△1	△0
流動資産合計	105,184	101,131
固定資産		
有形固定資産		
建物	※ 615,025	※ 636,639
減価償却累計額	△344,415	△353,290
建物(純額)	270,609	283,349
構築物	15,330	15,440
減価償却累計額	△10,901	△11,012
構築物(純額)	4,428	4,428
機械及び装置	13,760	14,022
減価償却累計額	△11,723	△11,891
機械及び装置(純額)	2,037	2,130
工具、器具及び備品	15,165	15,642
減価償却累計額	△11,869	△12,536
工具、器具及び備品(純額)	3,295	3,106
土地	※ 230,080	※ 237,848
リース資産	286	156
減価償却累計額	△236	△114
リース資産(純額)	50	42
建設仮勘定	17,516	7,012
有形固定資産合計	528,018	537,917
無形固定資産		
借地権	1,429	1,419
ソフトウェア	2,975	2,191
ソフトウェア仮勘定	13	—
リース資産	2	0
その他	96	108
無形固定資産合計	4,516	3,720

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	15,070	17,390
関係会社株式	13,903	13,903
その他の関係会社有価証券	32,274	32,274
出資金	0	0
長期前払費用	17,020	16,390
差入敷金保証金	10,412	9,927
その他	1,464	945
投資その他の資産合計	90,145	90,832
固定資産合計	622,680	632,470
資産合計	727,865	733,602
負債の部		
流動負債		
営業未払金	10,892	9,510
短期借入金	—	10,321
リース債務	47	28
1年内返済予定の長期借入金	※ 48,652	※ 56,011
未払金	9,038	13,120
未払費用	1,573	1,467
未払法人税等	177	3,042
前受金	7,714	8,391
預り金	3,477	3,607
その他	4,061	8,083
流動負債合計	85,636	113,584
固定負債		
社債	74,967	84,971
長期借入金	※ 318,359	※ 288,348
リース債務	55	48
長期未払金	31	5
受入敷金保証金	81,868	74,157
繰延税金負債	7,452	8,533
退職給付引当金	5,332	5,657
資産除去債務	3,040	3,168
その他	20	17
固定負債合計	491,127	464,906
負債合計	576,763	578,491

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金		
資本準備金	34,109	34,109
資本剰余金合計	34,109	34,109
利益剰余金		
利益準備金	3,437	3,437
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	20,031	20,017
固定資産圧縮特別勘定積立金	49	—
特別償却準備金	13	27
繰越利益剰余金	39,629	42,636
利益剰余金合計	68,160	71,119
株主資本合計	151,030	153,988
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	70	1,121
評価・換算差額等合計	70	1,121
純資産合計	151,101	155,110
負債純資産合計	727,865	733,602

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	82,603	82,208
分譲事業収益	28,484	54,939
その他の事業収益	8,926	3,731
営業収益合計	120,014	140,879
営業原価		
不動産賃貸事業原価	53,961	53,467
分譲事業原価	※6 23,392	※6 45,596
その他の事業原価	6,499	2,860
営業原価合計	83,854	101,924
営業総利益	36,160	38,955
販売費及び一般管理費	※1 13,799	※1 17,194
営業利益	22,360	21,760
営業外収益		
受取利息	6	2
受取配当金	145	159
受取分担金	123	249
固定資産受贈益	0	1
その他	44	65
営業外収益合計	320	478
営業外費用		
支払利息	5,483	5,074
社債利息	1,131	1,291
その他	471	107
営業外費用合計	7,085	6,473
経常利益	15,595	15,764
特別利益		
固定資産売却益	—	※2 389
瑕疵担保損失引当金戻入益	60	—
特別利益合計	60	389
特別損失		
固定資産売却損	※3 216	※3 508
固定資産除却損	※4 2,228	※4 2,108
減損損失	—	※5 800
災害による損失	318	—
その他	5	8
特別損失合計	2,768	3,425
税引前当期純利益	12,886	12,729
法人税、住民税及び事業税	3,509	5,104
法人税等調整額	798	△270
法人税等合計	4,307	4,834
当期純利益	8,579	7,895

原価明細書

不動産賃貸事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 人件費		494	0.9	479	0.9
II 減価償却費		20,142	37.3	19,550	36.5
III 租税公課		8,413	15.6	8,164	15.3
IV 業務委託費		10,255	19.0	10,478	19.6
V その他		14,656	27.2	14,795	27.7
計		53,961	100.0	53,467	100.0

分譲事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 土地代		10,804	46.2	20,930	45.9
II 人件費		18	0.1	11	0.0
III 諸経費		12,570	53.7	24,654	54.1
計		23,392	100.0	45,596	100.0

(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

		前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 人件費		41	0.6	133	4.7
II 諸経費		6,457	99.4	2,727	95.3
計		6,499	100.0	2,860	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	48,760	48,760
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	48,760	48,760
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	34,109	34,109
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	34,109	34,109
資本剰余金合計		
当期首残高	34,109	34,109
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	34,109	34,109
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	3,437	3,437
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	3,437	3,437
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	5,000	5,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	5,000	5,000
固定資産圧縮積立金		
当期首残高	18,593	20,031
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	1,576	221
固定資産圧縮積立金の取崩	△138	△236
当期変動額合計	1,437	△14
当期末残高	20,031	20,017
固定資産圧縮特別勘定積立金		
当期首残高	18	49
当期変動額		
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立	30	—
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩	—	△49
当期変動額合計	30	△49
当期末残高	49	—

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
特別償却準備金		
当期首残高	14	13
当期変動額		
特別償却準備金の積立	0	17
特別償却準備金の取崩	△2	△2
当期変動額合計	△1	14
当期末残高	13	27
繰越利益剰余金		
当期首残高	36,465	39,629
当期変動額		
剰余金の配当	△1,974	△2,632
中間配当	△1,974	△2,303
固定資産圧縮積立金の積立	△1,576	△221
固定資産圧縮積立金の取崩	138	236
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立	△30	—
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩	—	49
特別償却準備金の積立	△0	△17
特別償却準備金の取崩	2	2
当期純利益	8,579	7,895
当期変動額合計	3,163	3,007
当期末残高	39,629	42,636
利益剰余金合計		
当期首残高	63,530	68,160
当期変動額		
剰余金の配当	△1,974	△2,632
中間配当	△1,974	△2,303
当期純利益	8,579	7,895
当期変動額合計	4,629	2,958
当期末残高	68,160	71,119
株主資本合計		
当期首残高	146,400	151,030
当期変動額		
剰余金の配当	△1,974	△2,632
中間配当	△1,974	△2,303
当期純利益	8,579	7,895
当期変動額合計	4,629	2,958
当期末残高	151,030	153,988

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	214	70
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△143	1,051
当期変動額合計	△143	1,051
当期末残高	70	1,121
評価・換算差額等合計		
当期首残高	214	70
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△143	1,051
当期変動額合計	△143	1,051
当期末残高	70	1,121
純資産合計		
当期首残高	146,614	151,101
当期変動額		
剰余金の配当	△1,974	△2,632
中間配当	△1,974	△2,303
当期純利益	8,579	7,895
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△143	1,051
当期変動額合計	4,486	4,009
当期末残高	151,101	155,110

個別財務諸表に関する注記事項
 (継続企業の前提に関する注記)
 該当事項はありません。

(重要な会計方針)

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(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。

3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産については、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)を採用しております。

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。

原材料及び貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しております。

4. 固定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)

定率法を採用しております。

ただし、NTT幕張ビル、グランパーク及びNTTクレド基町ビル並びに平成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。

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

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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) 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。

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。

6. 収益及び費用の計上基準

(1) 収益費用の計上基準

ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受領時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

(2) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

ロ その他の工事

工事完成基準

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。

8. 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

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。

(会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後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変更しております。

これにより、従来の方法に比べて、当事業年度の営業利益、経常利益および税引前当期純利益はそれぞれ172百万円増加しております。

(貸借対照表関係)

※ 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

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
建物	100,326百万円	92,612百万円
土地	13,189	9,769
計	113,516	102,382

(2) 担保に係る債務の総額

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	3,909百万円	2,988百万円
長期借入金	11,036	8,048
計	14,945	11,036

(損益計算書関係)

※1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度22.0%、当事業年度28.0%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度78.0%、当事業年度72.0%であります。

主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
広告宣伝費	1,960百万円	3,673百万円
給与、手当及び賞与	4,015	3,999
業務委託費	2,764	3,547
租税公課	591	1,533
減価償却費	1,129	1,059

※ 2 固定資産売却益の内訳

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物	—	△187百万円
土地	—	576
合計	—	389

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損、土地部分については売却益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。

※ 3 固定資産売却損の内訳

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物	249百万円	111百万円
土地	△32	396
合計	216	508

前事業年度において、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損、土地部分については売却益が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却損を計上しております。

※ 4 固定資産除却損の内訳

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物	1,099百万円	939百万円
構築物	2	14
機械及び装置	9	27
撤去費用	1,085	1,109
工具、器具及び備品等	29	16
合計	2,228	2,108

※ 5 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

主な用途	種類	場所	減損損失
開発用土地	土地	東京都台東区	800百万円

当社は、原則として個別の物件ごとに減損損失の検討を行いました。

その結果、所有目的を賃貸から販売に変更したことにより、上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。その内訳は、全額土地です。

なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しています。

※ 6 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が分譲事業原価に含まれております。

前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1,194百万円	1,934百万円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)及び当事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)における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。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式13,424百万円、関連会社株式478百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式13,424百万円、関連会社株式478百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

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

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産（流動）		
未払賞与損金算入限度超過額	142百万円	142百万円
未払事業税	54	300
たな卸資産評価損否認	124	94
その他	217	847
小計	539	1,386
評価性引当額	△0	△0
合計	539	1,385
繰延税金負債（流動）		
その他	—	△78
合計	—	△78
繰延税金資産（流動）の純額		
	539	1,307
繰延税金資産（固定）		
減損損失否認	848	716
土地評価損否認	3,828	3,684
未使用容積償却否認	1,801	1,924
退職給付引当金	1,911	2,023
損失補償金	683	128
その他	1,479	1,491
小計	10,553	9,967
評価性引当額	△6,182	△6,126
合計	4,370	3,840
繰延税金負債（固定）		
固定資産圧縮積立金	△11,115	△11,102
固定資産圧縮積立金特別勘定	△30	—
その他	△677	△1,271
合計	△11,823	△12,373
繰延税金負債（固定）の純額		
	△7,452	△8,533

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

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率 (調整)	40.7%	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。
税率変更による期末繰延税金負債の減額修正	△8.2	
その他	0.9	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.4	

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	45,910円72銭	47,128円97銭
1株当たり当期純利益金額	2,606円76銭	2,398円90銭

(注) 1. 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。
2. 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。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
当期純利益(百万円)	8,579	7,895
普通株式に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	8,579	7,895
期中平均株式数(株)	3,291,200	3,291,200

(重要な後発事象)

当社は、平成25年5月9日開催の取締役会において、株式分割及び単元株制度の採用を決議しております。

(1) 目的

平成24年4月に東京証券取引所の有価証券上場規程が改正され、平成26年4月1日までに、単元株式数が100株又は1,000株以外の上場会社は、単元株式数を100株とすることが義務付けられました。これに伴い、当社普通株式1株を100株に分割すると同時に、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用いたします。なお、本株式分割及び単元株制度の採用に伴う投資単位の実質的な変更はございません。

(2) 株式分割の概要

①分割の方法

平成25年9月30日(月曜日)を基準日として、同日最終の株主名簿に記録された株主の所有する普通株式1株につき、100株の割合をもって分割いたします。

②分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	3,291,200株
今回の分割により増加する株式数	325,828,800株
株式分割後の発行済株式総数	329,120,000株
株式分割後の発行可能株式総数	1,050,000,000株

③分割の日程

基準日公告日	平成25年9月13日(金曜日)
基準日	平成25年9月30日(月曜日)
効力発生日	平成25年10月1日(火曜日)

(3) 単元株制度の採用

① 新設する単元株式の数

単元株制度を採用し、1単元の株式の数を100株といたします。

② 新設の日程

効力発生日 平成25年10月1日(火曜日)

6. その他

(1) 役員の変動

開示内容が定まった時点で開示いたします。