



## 平成27年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年5月12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) 牧 貞夫  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 財務部長 (氏名) 香月 重人 TEL 03-6811-6424  
 定時株主総会開催予定日 平成27年6月23日 配当支払開始予定日 平成27年6月24日  
 有価証券報告書提出予定日 平成27年6月24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27年3月期の連結業績（平成26年4月1日～平成27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	%
27年3月期	152,052	△19.6	24,836	△18.5	20,395	△18.0	16,235	43.1
26年3月期	189,186	15.9	30,458	11.2	24,865	12.9	11,343	△6.1

（注）包括利益 27年3月期 23,671百万円（45.5%） 26年3月期 16,274百万円（△1.3%）

	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	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	%	%	%
27年3月期	49.33	—	8.4	2.0	16.3
26年3月期	34.46	—	6.3	2.6	16.1

（参考）持分法投資損益 27年3月期 45百万円 26年3月期 71百万円

（注）当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しています。これに伴い、平成26年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益を算定しています。

#### （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
27年3月期	1,033,220	245,641	19.4	610.45
26年3月期	985,507	228,591	18.8	563.98

（参考）自己資本 27年3月期 200,910百万円 26年3月期 185,616百万円

（注）当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しています。これに伴い、平成26年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産を算定しています。

#### （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
27年3月期	36,988	△67,778	31,777	20,153
26年3月期	51,870	△37,962	△8,656	18,798

### 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	%	%
26年3月期	—	800.00	—	8.00	—	5,265	46.4	2.9
27年3月期	—	8.00	—	8.00	16.00	5,265	32.4	2.7
28年3月期(予想)	—	8.00	—	8.00	16.00		43.0	

（注）当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しています。なお、平成26年3月期第2四半期末の配当金については、当該株式分割が行われる前の金額を記載しています。

### 3. 平成28年3月期の連結業績予想（平成27年4月1日～平成28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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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	168,000	10.5	25,000	0.7	21,000	3.0	12,000	△26.1	37.00

※ 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）：有  
新規 1社（社名）NS Boston Holdings LLC、除外 1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：無  
④ 修正再表示：無  
(注) 詳細は、添付資料P28「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）	27年3月期	329,120,000株	26年3月期	329,120,000株
② 期末自己株式数	27年3月期	—株	26年3月期	—株
③ 期中平均株式数	27年3月期	329,120,000株	26年3月期	329,120,000株

当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しています。これに伴い、平成26年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して発行済株式数（普通株式）を算定しています。

(参考) 個別業績の概要  
平成27年3月期の個別業績（平成26年4月1日～平成27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	%
27年3月期	132,013	△21.7	21,832	△19.3	16,208	△21.7	10,668	5.7
26年3月期	168,596	19.7	27,060	24.4	20,697	31.3	10,093	27.8

	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
27年3月期	円 銭 32.41	円 銭 —
26年3月期	円 銭 30.67	円 銭 —

(注) 当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しています。これに伴い、平成26年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益を算定しています。

(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	%	円 銭
27年3月期	806,545	166,871	20.7	507.02
26年3月期	758,717	159,464	21.0	484.52

(参考) 自己資本 27年3月期 166,871百万円 26年3月期 159,464百万円

(注) 当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しています。これに伴い、平成26年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産を算定しています。

※ 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 .....	7
(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および中長期的な経営戦略 .....	17
(2) 目標とする経営指標 .....	17
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	18
5. 連結財務諸表 .....	19
(1) 連結貸借対照表 .....	19
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	21
連結損益計算書 .....	21
連結包括利益計算書 .....	22
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	23
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	25
(5) 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) .....	29
(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
(税効果会計関係) .....	44
(賃貸等不動産関係) .....	46
(セグメント情報等) .....	47
(関連当事者情報) .....	51
(1株当たり情報) .....	53
(重要な後発事象) .....	53
6. 個別財務諸表 .....	54
(1) 貸借対照表 .....	54
(2) 損益計算書 .....	56
(3) 株主資本等変動計算書 .....	58
(4) 個別財務諸表に関する注記事項 .....	60
(継続企業の前提に関する注記) .....	60
(重要な会計方針) .....	60
(会計方針の変更) .....	62
(損益計算書関係) .....	62
(有価証券関係) .....	63
(税効果会計関係) .....	63
(重要な後発事象) .....	64
7. その他 .....	65
(1) 役員の変動 .....	65

## 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]

平成27年3月期におけるわが国経済は、個人消費などに弱さがみられますが、緩やかな回復基調が続く状況となりました。先行きについては、当面、弱さが残るものの、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。一方で消費者マインドの低下や海外景気の下振れなどにより、下押しされるリスクが存在しています。

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、消費税の増税に伴う反動減もあり、平成26年のマンション販売戸数が5年ぶりに前年を下回ることとなりました。

また、平成27年1月1日時点の地価公示においては、全国平均では住宅地の下落率が縮小したことに加え、商業地は横ばいに転換し、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに上昇を継続するなど、回復傾向が続いています。

こうした事業環境の中、平成27年3月期において、当社グループは「中期ビジョン2018」に基づき、持続的な成長を目指して着実に事業を展開しました。不動産賃貸事業においては、新規物件の賃料収入の増加があった一方、既存物件の賃料収入および物件売却に伴う収益が減少しました。また、分譲事業においては、マンション引渡戸数は減少、戸当たり平均単価は低下しました。

この結果、平成26年3月期に比べ、営業収益は37,134百万円減少し、152,052百万円（前期比19.6%減）となりました。営業利益は5,621百万円減少し、24,836百万円（前期比18.5%減）となりました。経常利益については、4,470百万円減少し、20,395百万円（前期比18.0%減）となっています。当期純利益は4,892百万円増加し、16,235百万円（前期比43.1%増）となりました。当期純利益の主な増加要因は、法人税率等の見直しに伴い繰延税金負債等の一部を取り崩した影響（少数株主利益控除後で4,050百万円）です。

通期業績予想に対しては、分譲マンションの効率的な販売等により営業利益が予想を上回った他、予定外の固定資産の売却等による特別利益の計上および法人税率等の見直しに関連する税制改正に伴う繰延税金負債等の取り崩しなどから、当期純利益が6,235百万円上回ることとなりました。

平成27年3月期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	平成26年3月期	平成27年3月期
不動産賃貸事業	96,595	91,739
分譲事業	79,537	46,626
報告セグメント計	176,132	138,366
その他	18,532	18,825
消去	△5,478	△5,140
合計	189,186	152,052

- (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。

## ① 不動産賃貸事業

平成27年3月期における不動産賃貸事業においては、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）等が竣工したことに加え、将来の再開発に向け新たに物件を取得しました。既存物件については、リーシング体制を強化した結果、空室率が平成26年3月期末に比べ改善しました。また、アーバンコート南鳥山（東京都世田谷区）等の売却を行いました。

新規物件による営業収益は714百万円増加したものの、既存物件については、空室率改善に伴う収益貢献が本格寄与するに至らず、賃料収入の減少等の影響が残り、3,311百万円減少しました。また、物件売却に伴う営業収益は1,640百万円減少し、6,680百万円となりました。

以上の結果、平成26年3月期に比べ、営業収益は4,855百万円減少し、91,739百万円（前期比5.0%減）となりました。営業利益は3,622百万円減少し、23,566百万円（前期比13.3%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）等があります。

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		平成26年3月期	平成27年3月期
オフィス・商業	営業収益	90,833百万円	80,083百万円
	貸付可能面積	1,193,561㎡ (うち、転貸 26,980㎡)	1,248,926㎡ (うち、転貸 65,967㎡)
住宅・その他	営業収益	5,762百万円	11,656百万円
営業収益合計		96,595百万円	91,739百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、3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ていません。

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3月	平成26年6月	平成26年9月	平成26年12月 (注) 3	平成27年3月 (注) 4
都心5区	6.4%	6.8%	5.9%	2.9%	14.7% 1.7%
全国	7.4%	8.1%	8.3%	6.7%	10.9% 6.2%

(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。

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）を重視しています。平成27年3月期のNOI（物件売却等の影響を除く）については、全国では47,509百万円（前期比3,979百万円減、7.7%減）となりました。首都圏においては、トラッド目白（東京都豊島区）等の平成27年3月期に竣工および取得した物件による増収等があったものの、既存物件の減収によりNOIは減少し、26,122百万円（前期比3,434百万円減、11.6%減）となりました。海外を含むその他の地域においては、平成26年3月期に海外にて取得した物件が通年稼働したことによる増収等があったものの、既存物件の減収によりNOIは減少し21,387百万円（前期比545百万円減、2.5%減）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)」

地域別・用途別のNOIの状況は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

エリア区分	平成26年3月期			平成27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	33,809	28,901	1,535	26,946	22,170	2,112
首都圏(都心5区を除く)		3,372			2,663	
その他の地域	22,300	19,930	2,369	24,652	19,254	5,398
合計	56,109	52,204	3,905	51,599	44,088	7,511

(注) 1. 「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区を指しています。

2. 「首都圏(都心5区を除く)」とは、「都心5区」を除く東京都、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います。

物件売却等の影響を除く地域別・用途別のNOIの状況は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

エリア区分	平成26年3月期			平成27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	29,557	24,649	1,535	26,122	22,170	1,289
首都圏(都心5区を除く)		3,372			2,663	
その他の地域	21,932	19,611	2,320	21,387	19,254	2,132
合計	51,489	47,633	3,856	47,509	44,088	3,421

(注) 1. 「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区を指しています。

2. 「首都圏(都心5区を除く)」とは、「都心5区」を除く東京都、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います。

## ② 分譲事業

分譲事業については、平成26年3月期において消費税の増税に伴う分譲マンションへの駆け込み需要がありましたが、平成27年3月期はその反動減が見られたことに加え、新たに竣工した物件が平成26年3月期に比べ少なかったことから引渡戸数は343戸減少し、1,080戸となりました。また、平成26年3月期は東京都心の高額物件が多かったものの、平成27年3月期は郊外物件が多かったことなどから、戸当たり平均単価は前期比11百万円低下し、41百万円となりました。なお、平成27年3月期においては、期末にかけて、消費者マインドの回復を受け、モデルルームへの来場者数に持ち直しの動きが見られました。

以上の結果、平成27年3月期における分譲事業の営業収益は32,910百万円減少し、46,626百万円(前期比41.4%減)となりました。営業利益は3,816百万円減少し、4,405百万円(前期比46.4%減)となりました。

なお、平成27年3月期には、サービス付き高齢者向け住宅が隣接するウエリス津田沼(千葉県船橋市)や、ウエリス吹田山手町(大阪府吹田市)等の販売を開始しました。また、多様化するお客様の価値観やライフスタイルに、よりきめ細やかに対応できるブランドとなることを目指して、ブランドコンセプトを再構築し、ロゴをリニューアルしました。

分譲事業における種類別・地域別の営業収益等の状況は、以下のとおりです。

区分		平成26年3月期		平成27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	876	54,073	503	24,368
	その他の地域	547	21,413	576	21,036
完成在庫		207	—	219	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	19	519	2	50
	その他の地域	117	3,530	69	1,169
完成在庫		33	—	19	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	895	54,593	505	24,419
	その他の地域	664	24,943	646	22,206
完成在庫		240	—	238	—
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		—	79,537	—	46,626

- (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、小数点以下は切捨てで表示しています。
2. 完成在庫は、各期末の数値です。マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、平成26年3月期は76戸、平成27年3月期は25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26年3月期は11区画、平成27年3月期は16区画含まれています。
3. 宅地分譲等の引渡数のうち、平成26年3月期は2件（1,714百万円）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。

### ③ その他

平成27年3月期におけるその他の事業については、私募ファンドに関するアセット・マネジメント受託収入およびコンサルティング受託収入の増加等により、営業収益は293百万円増加し、18,825百万円（前期比1.6%増）、営業利益は755百万円増加し、2,485百万円（前期比43.7%増）となりました。

## [通期の業績見通し]

平成28年3月期の業績見通しについては、営業収益1,680億円、営業利益250億円、経常利益210億円、当期純利益120億円を見込んでいます。また、新たな物件の取得・開発等に向け、設備投資520億円、投資有価証券の取得等30億円の合計550億円の投資を計画しています。

平成28年3月期の連結セグメント業績の見通しは、以下のとおりです。

## ① 不動産賃貸事業

賃貸オフィス市況は、オフィスビルの空室率が引き続き改善傾向にあり、賃料水準も徐々に、改善の兆しが見られています。

当社においては、品川シーズンテラスなどの新規開発ビルの早期リーシングに向けた新規顧客の開拓に努めるとともに、旗艦ビルのBCP（事業継続計画）対応力強化、およびビル管理業務の効率化により、既存ビルの競争力を高めていきます。また、平成26年11月に修正した「中期ビジョン2018」で掲げたとおり、複合開発、地域再開発事業を中心とした新規ビジネスモデルの開拓などにより、収益基盤を強化していきます。

## ② 分譲事業

マンション分譲市況は、消費税増税を見越した駆け込み需要の反動などにより、平成26年（1～12月）において、首都圏の新築マンション発売戸数は平成25年を約20%下回ったものの、販売平均価格は平成25年を若干ながら上回り、平成4年以來の50百万円台を確保しました。平成27年の首都圏マンション販売戸数は横ばいと予測されています。

当社においては、利益重視の戦略のもと、高額マンションや複合開発など、付加価値の高い物件開発のウェイトを高めるとともに、引き続き、NTTグループと連携したサービス付き高齢者向け住宅などの提供を通じ、事業の強化・拡大に取り組んでいきます。

## ③ その他

当社の開発案件の新たな出口として、平成28年3月期中に私募リートを組成し、資産の組換えを実施する考えであり、またこれらを通じ、PM業務などのフィービジネスの拡大に努めていきます。

平成28年3月期の連結業績予想は、以下のとおりです。

## 平成28年3月期 連結業績の見通し

(単位：百万円)

項目	平成27年3月期 (実績)	平成28年3月期 (見通し)	増減額	増減率(%)
営業収益	152,052	168,000	15,947	10.5
営業利益	24,836	25,000	163	0.7
経常利益	20,395	21,000	604	3.0
当期純利益	16,235	12,000	△4,235	△26.1

## 平成28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27年3月期 (実績)	平成28年3月期 (見通し)	増減額	増減率(%)
営業収益	152,052	168,000	15,947	10.5
不動産賃貸事業	91,739	108,000	16,260	17.7
分譲事業	46,626	47,000	373	0.8
その他	18,825	19,000	174	0.9
消去	△5,140	△6,000	△859	—
営業利益	24,836	25,000	163	0.7
不動産賃貸事業	23,566	26,000	2,433	10.3
分譲事業	4,405	4,000	△405	△9.2
その他	2,485	2,000	△485	△19.5
消去または全社	△5,620	△7,000	△1,379	—

(注) 本項における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。



## (2) 財政状態に関する分析

## ① 連結貸借対照表の状況

## (資産の状況)

平成27年3月期末の総資産は1,033,220百万円となり、平成26年3月期末比では47,713百万円増加しました。

流動資産については、128,512百万円となり、平成26年3月期末比では3,160百万円増加しました。これは、主に分譲マンション販売に係る営業未収入金の期末残高が12,488百万円減少した一方、再開発も視野に入れた賃貸物件の仕入等によりたな卸資産が15,073百万円増加したことなどによるものです。

固定資産は904,708百万円となり、平成26年3月期末比では44,552百万円増加しました。これは、減価償却(22,907百万円)、資産組換えに伴う物件売却(5,549百万円)等により資産が減少した一方、戦略的投資や新規開発物件への投資拡大に伴い78,213百万円の資産を取得したことなどによるものです。

## (負債の状況)

平成27年3月期末の負債は787,579百万円となり、平成26年3月期末比では30,663百万円増加しました。これは、法人税率等の見直しに関連する税制改正の影響により繰延税金負債が平成26年3月期末比4,286百万円減少した一方、投資の拡大により有利子負債(平成27年3月期末残高547,189百万円)が平成26年3月期末比39,935百万円増加したことなどによるものです。

なお、現金及び現金同等物を控除したネット有利子負債は526,925百万円となり、平成26年3月期末比では38,580百万円増加しています。

## (純資産の状況)

平成27年3月期末の純資産は245,641百万円となり、平成26年3月期末比では17,049百万円増加しました。これは、株主資本の増加(11,114百万円)、為替換算調整勘定および有価証券評価差額金等によるその他の包括利益累計額の増加(4,179百万円)、少数株主持分の増加(1,755百万円)によるものです。

(単位：百万円)

	平成26年3月期末	平成27年3月期末	増減
資産の部	985,507	1,033,220	47,713
負債の部	756,915	787,579	30,663
純資産の部	228,591	245,641	17,049
(再掲) 少数株主持分	42,975	44,730	1,755

## ② 連結キャッシュ・フローの状況

平成27年3月期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、36,988百万円のキャッシュ・イン(平成26年3月期比14,881百万円の減少)となりました。これは、税金等調整前当期純利益および減価償却に伴うキャッシュ・イン42,344百万円(平成26年3月期比2,559百万円の減少)、賃貸事業のたな卸資産の増加によるキャッシュ・アウト5,802百万円(平成26年3月期比9,357百万円の減少)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、67,778百万円のキャッシュ・アウト(平成26年3月期比29,815百万円の拡大)となりました。投資額は79,979百万円となり平成26年3月期に比べ17,201百万円増加しましたが、未払金の残高が平成27年3月期末8,818百万円となり平成26年3月期に比べ3,822百万円増加したことにより、固定資産の取得に伴うキャッシュ・アウトは76,298百万円(平成26年3月期比7,922百万円の拡大)に留まりました。また、固定資産の売却に伴うキャッシュ・インは7,459百万円(平成26年3月期比18,453百万円の縮小)となりました。

(フリー・キャッシュ・フロー)

フリー・キャッシュ・フローは、30,789百万円のキャッシュ・アウト（平成26年3月期比44,697百万円の減少）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。

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

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

上記のフリー・キャッシュ・フロー（30,789百万円のキャッシュ・アウト）、長期借入金の返済（57,425百万円）および配当金の支払（5,265百万円）によるキャッシュ・アウトに対応する資金調達を実施したことなどにより、財務活動によるキャッシュ・フローは、31,777百万円のキャッシュ・イン（平成26年3月期比40,433百万円の増加）となりました。

この結果、平成27年3月期末における現金及び現金同等物は、平成26年3月期末に比べ1,354百万円増加し、20,153百万円となりました。

(単位：百万円)

項目	平成23年 3月期	平成24年 3月期	平成25年 3月期	平成26年 3月期	平成27年 3月期
営業活動による キャッシュ・フロー	40,417	3,704	48,089	51,870	36,988
投資活動による キャッシュ・フロー	△28,257	△23,033	△39,885	△37,962	△67,778
財務活動による キャッシュ・フロー	△14,641	12,650	△6,660	△8,656	31,777

### ③ キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	平成23年 3月期	平成24年 3月期	平成25年 3月期	平成26年 3月期	平成27年 3月期
自己資本比率 (%)	17.1	17.9	18.7	18.8	19.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	25.2	23.9	38.9	32.5	38.3
キャッシュ・フロー対有利子 負債比率 (年)	12.1	136.5	10.5	9.8	14.8
インタレスト・カバレッジ・ レシオ (倍)	5.1	0.5	6.2	7.3	5.8

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います。

※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）を対象としています。

※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」を用いています。

(3) 利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当

当社では、中長期的に企業価値を高めるとともに、株主の皆様に利益を還元していくことを重要な経営課題の一つとして位置づけています。配当については、安定性・継続性に配慮しつつ、業績動向、財務状況および配当性向等を総合的に勘案して行っていきます。

平成27年3月期の年間配当については、1株あたり16円を予定しています。中間配当については1株あたり8円を実施済みであることから、期末配当は1株あたり8円を予定しています。

平成28年3月期の配当については、現時点では、年間配当は1株あたり16円を予定しています。

当期および次期の連結配当性向は、それぞれ32.4%（予定）、43%程度（予想）となります。

なお、内部留保金については、財務体質の健全性を確保し、資本効率を意識しつつ、成長機会獲得のための投資などに活用していきます。

## (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います。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います。また、これらの事業等のリスクについては、当社グループのリスク管理関連規程等に基づき、管理しています。なお、本文中における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。

## [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、平成27年3月期における連結営業収益の58.4%を不動産賃貸事業収益で占めています。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いますが、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、地価および建築コスト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。

## 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月期から適用しています。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）を適用しています。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いますが、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、平成27年3月期末の連結有利子負債残高547,189百万円は、基本的に固定金利での調達となっていますが、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。

## 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います。

## [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います。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います。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・工事請負契約および設計・施工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関する契約書類の未整備や契約書の条項の不備など、または、設計・施工段階における管理不足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いますが、建物の毀損、劣化およびそれを原因とする設備の故障等による事故等が発生した場合には、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BCP（事業継続計画）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います。

[NTTおよびそのグループ会社との関係について]

① NTTを中心とした企業グループ（NTTグループ）内における位置付け等について

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います。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株式会社（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いますが、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27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います。

② NTTグループとの取引関係

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います。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、このことは、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います。

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いますが、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います。

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（連結）におけるNTTグループとの取引)

項目	平成26年3月期	平成27年3月期
不動産賃貸事業収益（百万円）	96,595	91,739
NTTグループからの収益（百万円）	25,721	21,289
NTTグループからの収益／不動産賃貸事業収益（%）	26.6	23.2

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、転籍としています。また当社は、本資料の提出日現在において、社外取締役および社外監査役としてNTTから各1名を招聘していますが、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います。

(役員の内兼任状況)

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	池田 康	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	久米 真司	日本電信電話株式会社 経営企画部門 担当部長	
		日本カーソリューションズ株式会社 社外取締役	

(注) 当社の取締役13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います。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います。

## 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19社および持分法適用関連会社9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います。

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、移動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います。主な事業領域は次のとおりです。

#### 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います。

#### 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います。

#### 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います。

ユーディーエックス特定目的会社は、保有している秋葉原UDXの不動産賃貸事業を行っています。

UD EUROPE LIMITEDは、英国における不動産への投資および運営を行っています。

UD USA Inc. は、米国における不動産への投資および運営を行っています。

### (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います。

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ウエ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います。

UD AUSTRALIA PTY LIMITEDは、豪州における不動産への投資および運営を行っています。

### (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行っています。

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います。また、建物管理・運営等のPM業務も実施しています。

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しています。また、建物管理・運営等のPM業務も実施しています。

NTT都市開発北海道㈱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、駐車場運営等を行っています。

㈱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います。

品川シーズンテラスビルマネジメント㈱は、当社が保有する品川シーズンテラスの建物およびその敷地の管理を行っています。

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います。

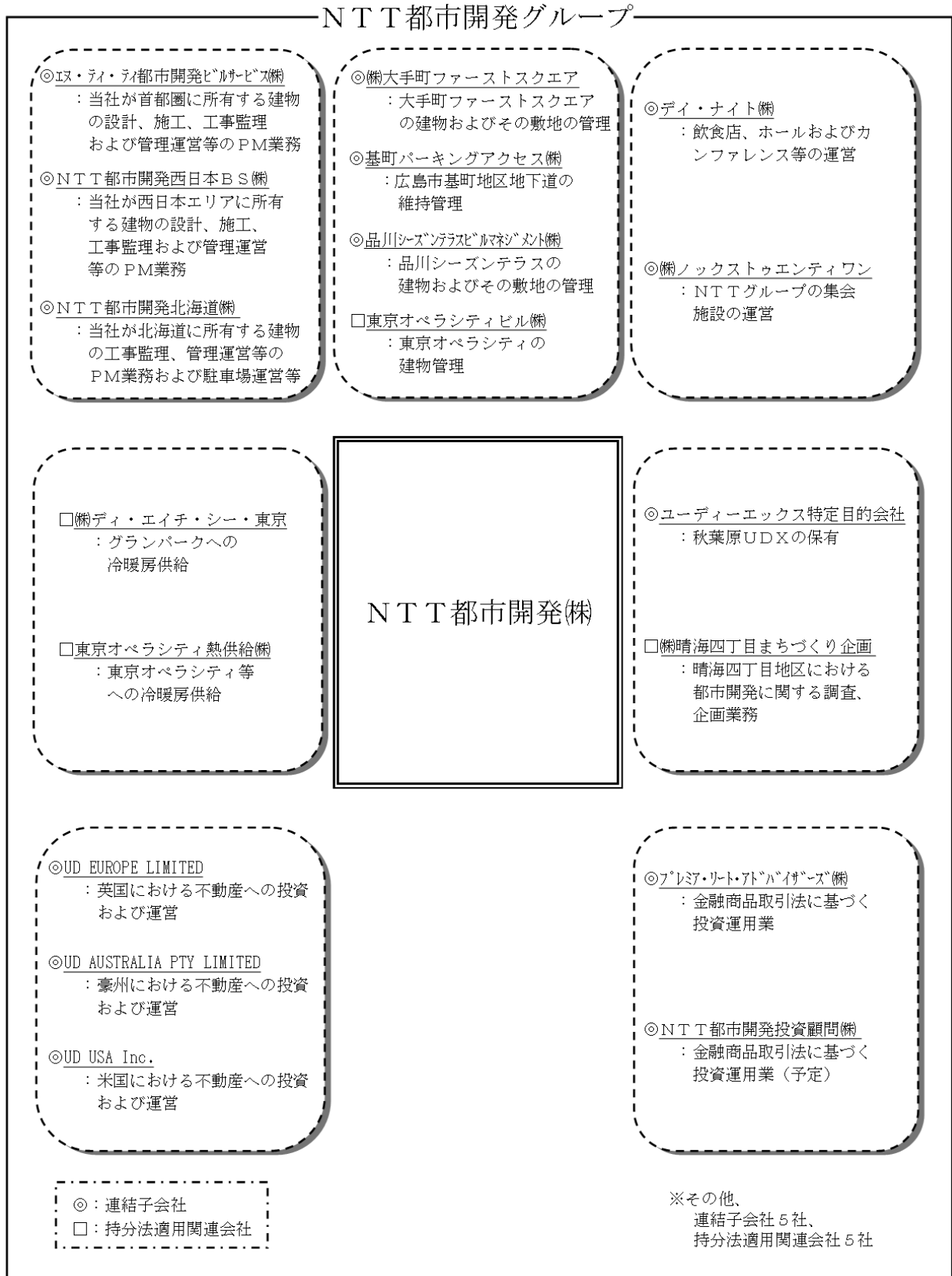
プレミアム・リート・アドバイザーズ㈱は、金融商品取引法に基づく投資運用業を行っています。

NTT都市開発投資顧問㈱は、金融商品取引法に基づく投資運用業を行うことを予定しています。

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を行っています。

[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27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(株)	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借

## 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
エヌ・ティ・ティ都 市開発ビルサービス (株)	東京都千代田区	300	その他	所有 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 役員の兼任あり
N T T都市開発西日 本B S(株)	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 役員の兼任あり
N T T都市開発北海 道(株) (注) 2	札幌市中央区	50	不動産賃貸 その他	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
(株)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
デイ・ナイト(株)	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
(株)ノックストウエン ティワン	東京都港区	24	その他	100.0	N T Tグループの集会施設の運営
基町パーキングアク セス(株)	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
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	61.0 (注) 4	秋葉原UD Xの保有
プレミア・リート・ アドバイザーズ(株)	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
品川シーズンテラスビ ルマネジメント(株)	東京都港区	10	その他	60.0	品川シーズンテラスの建物およびそ の敷地の管理 役員の兼任あり
N T T都市開発投資顧 問(株)	東京都千代田区	100	その他	100.0	金融商品取引法に基づく投資運用業 (予定)
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 運営

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
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 運営
UD USA Inc.	米国 デラウェア州	米ドル 100	不動産賃貸	100.0	米国における不動産への投資および 運営
Downtown Properties Owner, LLC (注) 3	米国 デラウェア州	米ドル 47,184,047	不動産賃貸	100.0 (注) 4	米国における不動産への投資および 運営
NS Boston Holdings LLC (注) 3	米国 デラウェア州	米ドル 47,800,000	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 運営
UD USA Inc.傘下の 連結子会社3社	米国 デラウェア州	—	不動産賃貸	—	—

## 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
東京オペラシテイビ ル(株)	東京都新宿区	20	その他	所有 23.7	東京オペラシテイの建物管理
(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
東京オペラシテイ熱 供給(株)	東京都新宿区	980	その他	36.2	東京オペラシテイ等への冷暖房供給
(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
335 GRICES ROAD PTY LTD	豪州 メルボルン市	豪ドル 1	分譲	50.0	住宅用宅地の開発および販売
UD USA Inc.傘下の 持分法適用関連会社 4社	米国 デラウェア州	—	不動産賃貸	—	—

- (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います。  
2. N T T都市開発北海道(株)は、平成26年10月1日付でN T T都市開発北海道B S(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、Downtown Properties Owner, LLC、およびNS Boston Holdings LLCは特定子会社に該当します。  
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。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針および中長期的な経営戦略

当社グループのオフィス事業においては、空室率が改善に転じたことに加え、賃料相場に底打ち感があり、一部には上昇も見られました。住宅事業においては、建築コストの高騰や分譲用地仕入れの競争激化などの事業環境に直面しており、今後の成長に向けた取り組みが必要となっています。

当社グループは、これまで「中期ビジョン2018～さらなる成長をめざして～」に基づき、お客様・マーケット志向の徹底とイノベーションの追求を通じて、収益基盤の強化と事業領域の拡大、財務コントロールの徹底、経営基盤の確立に取り組んできました。

これらを踏まえつつ、当社グループを取り巻く環境変化等に対応するため、平成27年3月期において、今後の経営の方向性を明確にする新たなミッション・ステートメントとして、コーポレートスローガン「誠実に、革新的に」や企業理念、行動指針を策定するとともに、「中期ビジョン2018」の修正を行い、中期目標の達成に向けた新たな事業戦略等を策定しました。

#### ① オフィス事業における収益基盤の強化

オフィス事業においては、リーシング体制およびコスト競争力の強化に引き続き取り組んでいきます。また、既存旗艦ビルのBCP（事業継続計画）対応力を強化する戦略的リニューアルの実施やNTTグループへのCRE（企業不動産）戦略の提案などにより、収益基盤の強化に努めていきます。さらに、地域再開発事業への参画や他社とのコラボレーションによる開発案件の拡大などにも積極的に取り組んでいきます。

#### ② 今後の成長に向けた事業領域の拡大

住宅事業においては、ウエリスブランドのもと、安定的にマンション分譲などを展開し、引き続きNTTグループと連携したサービス付き高齢者向け住宅などの提供も含め、事業領域の拡大に取り組んでいきます。

商業事業においては、東京都心に加え、大阪、京都等の地方都市での複合開発や外国人観光客等をターゲットとした新たなホテル開発等、新規事業に取り組んでいきます。

グローバル事業においては、これまでに取り組んできた英国ロンドン市に加え、米国でのオフィスビルの取得などを通じ、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いては、事業機会の創出に向けた取り組みを推進していきます。

#### ③ 財務コントロールの徹底

今後の成長に向けた投資については、マーケット動向などを十分に踏まえ、厳選していく考えです。また、資産ポートフォリオ戦略に基づき、今後新たに組成する私募リートへの売却を含め計画的に資産の組換えを實踐し、将来の開発に向けた原資を確保するとともに、有利子負債のコントロールを行うことで、財務基盤の強化に努めていきます。

#### 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ていきます。また、コーポレートガバナンスを徹底し、引き続き株主重視経営に取り組んでいきます。

#### (2) 目標とする経営指標

当社は、中長期的な企業価値向上に向けて、複数の経営指標により多面的に経営をコントロールすることとしています。具体的には、ROA（総資産利益率）、ROE（自己資本利益率）に着目し、資産および資本の効率性の改善に努めるとともに、ネット有利子負債/EBITDA倍率、ネットD/Eレシオに着目し、信用力や健全な財務体質の確保を図っていきます。

※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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、NTTグループの一員として、資本市場における財務情報の国際的な比較可能性の向上、財務報告の効率化等を目的として、2019年3月期第1四半期からのIFRS(国際財務報告基準)適用を検討しております。

## 5. 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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	※2 18,313	※2 17,891
受取手形及び営業未収入金	18,058	5,569
販売用不動産	31,558	33,361
仕掛販売用不動産	46,559	※2 59,987
未成工事支出金	300	169
原材料及び貯蔵品	80	52
リース投資資産	3,689	3,837
預け金	1,695	2,412
繰延税金資産	933	1,075
その他	※2 4,163	※2 4,189
貸倒引当金	△1	△35
流動資産合計	125,351	128,512
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	※2 703,758	※2 714,920
減価償却累計額	△383,671	△392,856
建物及び構築物 (純額)	320,087	322,063
機械装置及び運搬具	13,630	13,593
減価償却累計額	△11,799	△11,777
機械装置及び運搬具 (純額)	1,831	1,815
土地	※2 472,133	※2 505,999
リース資産	332	347
減価償却累計額	△185	△219
リース資産 (純額)	147	128
建設仮勘定	14,099	2,212
その他	※2 15,458	※2 15,486
減価償却累計額	△12,722	△12,913
その他 (純額)	2,736	2,573
有形固定資産合計	811,035	834,792
無形固定資産	※2 5,427	※2 24,556
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	※1 19,986	※1 22,841
長期前払費用	※2 16,176	※2 15,635
退職給付に係る資産	-	396
繰延税金資産	394	354
その他	※2 7,136	※2 6,131
投資その他の資産合計	43,692	45,359
固定資産合計	860,155	904,708
資産合計	985,507	1,033,220

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	11,850	8,473
短期借入金	473	-
リース債務	48	48
1年内返済予定の長期借入金	※2 57,412	※2 53,200
未払法人税等	1,657	2,684
繰延税金負債	377	405
その他	29,201	34,062
流動負債合計	101,021	98,874
固定負債		
社債	※2 100,967	※2 130,968
長期借入金	※2 348,400	※2 363,020
リース債務	143	123
受入敷金保証金	69,694	68,715
負ののれん	※3 22,935	※3 21,286
繰延税金負債	63,841	59,555
役員退職慰労引当金	67	23
退職給付に係る負債	6,404	6,335
資産除去債務	3,180	3,267
その他	40,258	35,407
固定負債合計	655,893	688,704
負債合計	756,915	787,579
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	97,150	108,264
株主資本合計	180,020	191,134
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	976	2,837
為替換算調整勘定	4,447	6,429
退職給付に係る調整累計額	171	509
その他の包括利益累計額合計	5,596	9,776
少数株主持分	42,975	44,730
純資産合計	228,591	245,641
負債純資産合計	985,507	1,033,220

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益	189,186	152,052
営業原価	※6 136,519	※6 109,333
営業総利益	52,666	42,718
販売費及び一般管理費	※1 22,207	※1 17,881
営業利益	30,458	24,836
営業外収益		
受取利息	44	22
受取配当金	76	73
受取分担金	138	93
固定資産受贈益	60	17
負ののれん償却額	1,853	1,780
持分法による投資利益	71	45
その他	82	115
営業外収益合計	2,326	2,148
営業外費用		
支払利息	7,077	6,300
その他	842	289
営業外費用合計	7,919	6,590
経常利益	24,865	20,395
特別利益		
固定資産売却益	※2 6,434	※2 1,850
関係会社有価証券売却益	2,142	-
特別利益合計	8,576	1,850
特別損失		
固定資産売却損	※3 8,779	※3 699
固定資産除却損	※4 1,476	※4 1,220
減損損失	※5 2,848	※5 1,455
特別損失合計	13,103	3,375
税金等調整前当期純利益	20,338	18,869
法人税、住民税及び事業税	4,593	4,806
法人税等調整額	2,940	△5,426
法人税等合計	7,534	△620
少数株主損益調整前当期純利益	12,803	19,490
少数株主利益	1,460	3,255
当期純利益	11,343	16,235

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	12,803	19,490
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△158	1,860
為替換算調整勘定	3,629	1,982
退職給付に係る調整額	-	338
その他の包括利益合計	※ 3,470	※ 4,180
包括利益	16,274	23,671
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	14,818	20,415
少数株主に係る包括利益	1,455	3,256



## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	48,760	34,109	91,402	174,272
会計方針の変更による累積的影響額				
会計方針の変更を反映した当期首残高	48,760	34,109	91,402	174,272
当期変動額				
剰余金の配当			△2,962	△2,962
中間配当			△2,632	△2,632
当期純利益			11,343	11,343
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	—	—	5,747	5,747
当期末残高	48,760	34,109	97,150	180,020

	その他の包括利益累計額				少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘 定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	1,131	817	—	1,948	37,614	213,835
会計方針の変更による累積的影響額						
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,131	817	—	1,948	37,614	213,835
当期変動額						
剰余金の配当						△2,962
中間配当						△2,632
当期純利益						11,343
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△154	3,629	171	3,647	5,360	9,007
当期変動額合計	△154	3,629	171	3,647	5,360	14,755
当期末残高	976	4,447	171	5,596	42,975	228,591

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	48,760	34,109	97,150	180,020
会計方針の変更による累積的影響額			144	144
会計方針の変更を反映した当期首残高	48,760	34,109	97,294	180,164
当期変動額				
剰余金の配当			△2,632	△2,632
中間配当			△2,632	△2,632
当期純利益			16,235	16,235
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	-	-	10,969	10,969
当期末残高	48,760	34,109	108,264	191,134

	その他の包括利益累計額				少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘 定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	976	4,447	171	5,596	42,975	228,591
会計方針の変更による累積的影響額						144
会計方針の変更を反映した当期首残高	976	4,447	171	5,596	42,975	228,735
当期変動額						
剰余金の配当						△2,632
中間配当						△2,632
当期純利益						16,235
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,860	1,982	337	4,179	1,755	5,935
当期変動額合計	1,860	1,982	337	4,179	1,755	16,905
当期末残高	2,837	6,429	509	9,776	44,730	245,641

## (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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	20,338	18,869
減価償却費	24,566	23,474
負ののれん償却額	△1,853	△1,780
減損損失	2,848	1,455
のれん償却額	136	131
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	34
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△6,388	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	6,404	644
受取利息及び受取配当金	△120	△95
支払利息	7,077	6,300
持分法による投資損益 (△は益)	△71	△45
固定資産売却益	△6,434	△1,850
固定資産除却損	1,476	1,220
固定資産売却損	8,779	699
関係会社有価証券売却益	△2,142	—
リース投資資産の増減額 (△は増加)	△72	△80
売上債権の増減額 (△は増加)	△4,270	12,489
たな卸資産の増減額 (△は増加)	18,724	△8,006
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,104	△3,407
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	△9,362	△2,206
その他	4,344	△855
小計	65,084	46,993
利息及び配当金の受取額	146	120
利息の支払額	△7,073	△6,340
法人税等の支払額	△6,287	△3,785
営業活動によるキャッシュ・フロー	51,870	36,988
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の払戻による収入	3,900	—
有形固定資産の取得による支出	△66,911	△74,635
有形固定資産の売却による収入	20,271	6,604
投資有価証券の取得による支出	△1,282	△711
投資有価証券の払戻による収入	—	855
関係会社有価証券の売却による収入	5,639	—
その他	420	108
投資活動によるキャッシュ・フロー	△37,962	△67,778
<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)	△9,848	△473
長期借入れによる収入	119,222	66,500
長期借入金の返済による支出	△64,689	△57,425
社債の発行による収入	15,990	29,996
社債の償還による支出	△62,123	—
少数株主からの払込みによる収入	—	14
配当金の支払額	△5,594	△5,265
少数株主への配当金の支払額	△1,559	△1,515
その他	△53	△53
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,656	31,777
現金及び現金同等物に係る換算差額	737	367
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,989	1,354
現金及び現金同等物の期首残高	12,809	18,798
現金及び現金同等物の期末残高	※ 18,798	※ 20,153

## (5) 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 19社

全ての子会社を連結しています。

連結子会社名

エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株)

N T T都市開発西日本B S(株)

N T T都市開発北海道(株)

(株)大手町ファーストスクエア

デイ・ナイト(株)

(株)ノックストウエンティワン

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

プレミア・リート・アドバイザーズ(株)

品川シーズンテラスビルマネジメント(株)

N T T都市開発投資顧問(株)

UD EUROPE LIMITED

UD AUSTRALIA PTY LIMITED

UD USA Inc. 他5社

当連結会計年度において、品川シーズンテラスビルマネジメント(株)、N T T都市開発投資顧問(株)及びUD USA Inc. の傘下の3社を設立し、連結子会社としました。

なお、N T T都市開発北海道(株)は、平成26年10月1日付で、N T T都市開発北海道B S(株)から社名変更しました。

## 2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用関連会社の数 9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 他4社

## 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

UD EUROPE LIMITED、UD AUSTRALIA PTY LIMITED、UD USA Inc. 及び同社傘下の5社の決算日は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います。

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います。

## 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）を採用しています。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しています。

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います。

- ② デリバティブ  
原則として時価法を採用しています。
- 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）を採用しています。  
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います。  
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います。
- (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います。  
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、定額法を採用しています。  
なお、主な耐用年数は次のとおりです。  
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）  
定額法を採用しています。  
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）で償却しています。
- ③ 長期前払費用  
定額法を採用しています。
- 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います。
- (3) 重要な引当金の計上基準  
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います。
- (4) 退職給付に係る会計処理の方法
- ① 退職給付見込額の期間帰属方法  
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっています。
- ② 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法  
過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数（10年から13年）による定額法により費用処理しています。  
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（8年から13年）による定額法により翌連結会計年度から費用処理しています。
- ③ 未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法  
未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用については、税効果を調整の上、純資産の部におけるその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に計上しています。
- (5) 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います。
- 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

## (6) 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います。

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います。

## 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います。

## 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います。

## (7) 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います。

## (8) 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います。

## (9) 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います。

## (会計方針の変更)

「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。以下「退職給付会計基準」という。)および「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27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文および退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度の期首より適用し、退職給付債務および勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を退職給付の見込支払日までの平均期間に基づく割引率から退職給付の支払見込期間および支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率(デュレーションを考慮した割引率)へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当連結会計年度の期首において、退職給付債務および勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首の退職給付に係る負債が224百万円減少し、利益剰余金が144百万円増加しております。なお、当連結会計年度の営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益の影響額は軽微であります。

また、1株当たり純資産額は44銭増加しております。

## (未適用の会計基準等)

## (企業結合に関する会計基準等)

- ・「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)
- ・「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)
- ・「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)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

## (1) 概要

子会社株式の追加取得等において、支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、取得関連費用の取扱い、当期純利益の表示および少数株主持分から非支配株主持分への変更並びに暫定的な会計処理の確定の取扱い等について改正されました。

## (2) 適用予定日

平成28年3月期の期首から適用します。

なお、暫定的な会計処理の取扱いについては、平成28年3月期の期首以後実施される企業結合から適用する予定です。

## (3) 当該会計基準等の適用による影響

「企業結合に関する会計基準」等の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり、

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
投資有価証券(株式)	3,031百万円	3,643百万円

※2 担保に供している資産及び担保を付している債務

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金(3ヶ月以内)	5,299百万円	5,399百万円
仕掛販売用不動産	—	1,383
その他流動資産	142	160
建物及び構築物	44,960	42,842
土地	171,402	171,402
その他有形固定資産	163	122
無形固定資産	0	0
長期前払費用	308	285
その他投資その他資産	0	0
計	222,277	221,596

② 担保に係る債務の金額

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,200百万円	1,200百万円
社債	1,000	1,000
長期借入金	57,200	56,017
計	59,400	58,217

※3 のれん及び負ののれん

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
のれん	1,992百万円	1,860百万円
負ののれん	24,927	23,147
純額	22,935	21,286

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
広告宣伝費	5,138百万円	3,037百万円
給与、手当及び賞与	5,227	5,053
退職給付費用	385	343
役員退職慰労引当金繰入額	11	13
貸倒引当金繰入額	0	34
業務委託費	4,565	3,402
租税公課	1,929	1,899

※2 固定資産売却益の内訳

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物及び構築物	△1,715百万円	△102百万円
土地	8,149	1,952
合計	6,434	1,850

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物及び構築物	9百万円	－百万円
土地	8,770	697
その他	－	1
合計	8,779	699

※4 固定資産除却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物及び構築物	698百万円	521百万円
機械装置及び運搬具	11	3
撤去費用	743	676
その他	23	19
合計	1,476	1,220



※5 減損損失 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。

前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
商業・オフィスビル 計3件	土地・建物及び構築物	熊本県熊本市他	2,848百万円

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、市況等の悪化により収益性の著しく低下した商業・オフィスビル計3件について、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、土地1,994百万円、建物及び構築物853百万円です。

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。

当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
オフィスビル 計2件	土地・建物及び構築物	宮城県仙台市他	1,455百万円

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、市況等の悪化により収益性の著しく低下したオフィスビル計2件について、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、建物及び構築物862百万円、土地593百万円です。

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
688百万円	1,188百万円

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△248百万円	2,670百万円
組替調整額	—	—
税効果調整前	△248	2,670
税効果額	89	△810
その他有価証券評価差額金	△158	1,860
為替換算調整勘定：		
当期発生額	3,629	1,982
退職給付に係る調整額		
当期発生額	—	546
組換調整額	—	△57
税効果調整前	—	488
税効果額	—	△150
退職給付に係る調整額	—	338
その他の包括利益合計	3,470	4,180

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26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(注)	3,291,200	325,828,800	—	329,120,000
合計	3,291,200	325,828,800	—	329,120,000

(注) 普通株式の株式数の増加325,828,800株は、平成25年10月1日を効力発生日として普通株式1株につき、100株の割合で株式分割を行ったことによるものであります。

## 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25年6月18日 定時株主総会	普通株式	2,962	900	平成25年3月31日	平成25年6月19日
平成25年11月6日 取締役会	普通株式	2,632	800	平成25年9月30日	平成25年12月2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

当連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27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	329,120,000	—	—	329,120,000
合計	329,120,000	—	—	329,120,000

## 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26年6月24日 定時株主総会	普通株式	2,632	8	平成26年3月31日	平成26年6月25日
平成26年11月6日 取締役会	普通株式	2,632	8	平成26年9月30日	平成26年12月1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

(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25年4月1日 至平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)
現金及び預金勘定	18,313百万円	17,891百万円
預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	△110	△110
流動資産「預け金」に含まれる3ヶ月未満の短期投資	595	2,372
現金及び現金同等物	18,798	20,153

## (金融商品関係)

前連結会計年度(自平成25年4月1日 至 平成26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	18,313	18,313	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	18,058	18,057	△1
(3) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	7,401	7,586	184
資産計	43,774	43,957	183
(1) 支払手形及び営業未払金	11,850	11,850	—
(2) 短期借入金	473	473	—
(3) 未払法人税等	1,657	1,657	—
(4) 社債	100,967	105,225	4,257
(5) 長期借入金(*)	405,813	413,318	7,504
(6) 受入敷金保証金	9,899	9,610	△288
負債計	530,661	542,136	11,474

(\*) 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)	500
関連会社株式(*1)	3,031
匿名組合出資金(*1)	9,189
その他出資金(*1)	53
受入敷金(返還時期が確定しているものを除く)(*2)	63,544

(\*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	18,313	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	18,058	—	—	—
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	—	—	—	191
合計	36,372	—	—	191

(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	—	41,000	50,000	10,000
長期借入金	57,412	189,600	138,800	20,000
合計	57,412	230,600	188,800	30,000

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	17,891	17,891	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	5,569	5,534	△35
(3) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	9,272	9,344	71
資産計	32,734	32,770	36
(1) 支払手形及び営業未払金	8,473	8,473	—
(2) 未払法人税等	2,684	2,684	—
(3) 社債	130,968	135,781	4,812
(4) 長期借入金(*)	416,220	427,095	10,875
(5) 受入敷金保証金	10,315	10,061	△254
負債計	568,663	584,096	15,433

(\*) 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)	778
関連会社株式(*1)	3,643
匿名組合出資金(*1)	9,298
その他出資金(*1)	50
受入敷金(返還時期が確定しているものを除く)(*2)	60,922

(\*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	17,891	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	5,569	—	—	—
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	—	—	—	201
合計	23,461	—	—	201

(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	—	61,000	55,000	15,000
長期借入金	53,200	169,720	157,300	36,000
合計	53,200	230,720	212,300	51,000

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成26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	2,062	936	1,126
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	191	168	22
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	3,484	3,116	368
	小計	5,738	4,220	1,517
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	1,663	1,909	△246
	小計	1,663	1,909	△246
合計		7,401	6,130	1,271

(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3,031百万円)、匿名組合出資金(連結貸借対照表計上額9,189百万円)及びその他出資金(連結貸借対照表計上額53百万円)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27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	2,197	936	1,261
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	201	170	30
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	6,011	3,116	2,895
	小計	8,411	4,223	4,187
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	861	985	△124
	小計	861	985	△124
合計		9,272	5,209	4,063

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額778百万円)、関連会社株式(連結貸借対照表計上額3,643百万円)、匿名組合出資金(連結貸借対照表計上額9,298百万円)及びその他出資金(連結貸借対照表計上額50百万円)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)

前連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

連結財務諸表提出会社及び連結子会社の退職給付制度は、確定給付型の制度として、主として企業年金制度、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。

連結財務諸表提出会社が加入しているエヌ・ティ・ティ企業年金基金には、当連結会計年度末現在において連結子会社のうち4社が加入しております。

なお、連結財務諸表提出会社においては、平成26年4月より規約型企業年金制度を確定拠出年金制度へ移行しております。

## 2. 確定給付制度

## (1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

期首における退職給付債務	△13,138百万円
勤務費用	△509
利息費用	△191
数理計算上の差異の当期発生額	58
退職給付の支払額	598
過去勤務費用の当期発生額	383
転籍者受入等	△470
期末における退職給付債務	△13,270

## (2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

期首における年金資産	6,069百万円
期待運用収益	139
数理計算上の差異の当期発生額	496
事業主からの拠出額	174
退職給付の支払額	△187
転籍者受入等	171
期末における年金資産	6,865

## (3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債の調整表

エヌ・ティ・ティ企業年金基金の退職給付債務	△5,746百万円
年金資産	3,966
	△1,780
その他(非積立型制度等)の退職給付債務	△7,523
年金資産	2,898
	△4,624
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△6,404
退職給付に係る負債	△6,404
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△6,404

## (4) 退職給付に関連する損益

勤務費用	509百万円
利息費用	191
期待運用収益	△139
数理計算上の差異の当期費用処理額	36
過去勤務費用の当期の費用処理額	△13
確定給付制度に係る退職給付費用	585

## (5) その他の包括利益累計額に計上された項目の内訳

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

未認識過去勤務費用	366百万円
未認識数理計算上の差異	△97
合計	268

## (6) 数理計算上の計算基礎に関する事項

期末における主要な数理計算上の計算基礎

割引率	1.5%
長期期待運用収益率	
エヌ・ティ・ティ企業年金基金	2.5%
規約型年金	2.0%

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

1. 採用している退職給付制度の概要

連結財務諸表提出会社及び連結子会社の退職給付制度は、確定給付型の制度として、主として企業年金制度、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。

連結財務諸表提出会社が加入しているエヌ・ティ・ティ企業年金基金には、当連結会計年度末現在において連結子会社のうち4社が加入しております。

また、連結財務諸表提出会社は、確定拠出年金制度を設けております。

連結財務諸表提出会社においては、規約型企業年金制度について、平成26年4月1日以降の積立分（将来分）を確定拠出年金制度へ移行しました。なお、平成26年3月31日以前の積立分については、現行の規約型企業年金制度として維持されます。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

期首における退職給付債務	△13,270百万円
会計方針の変更による累積的影響額	224
会計方針の変更を反映した期首残高	△13,045
勤務費用	△435
利息費用	△191
数理計算上の差異の当期発生額	124
退職給付の支払額	378
転籍者受入等	△211
期末における退職給付債務	△13,381

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

期首における年金資産	6,865百万円
期待運用収益	156
数理計算上の差異の当期発生額	427
事業主からの拠出額	103
退職給付の支払額	△188
転籍者受入等	78
期末における年金資産	7,442

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債の調整表

積立型制度の退職給付債務	△8,453百万円
年金資産	7,442
	△1,010
非積立型制度の退職給付債務	△4,928
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△5,938
退職給付に係る負債	△6,335
退職給付に係る資産	396
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△5,938

## (4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	435百万円
利息費用	191
期待運用収益	△156
数理計算上の差異の当期費用処理額	△24
過去勤務費用の当期の費用処理額	△37
確定給付制度に係る退職給付費用	408

## (5) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

過去勤務費用	△35百万円
数理計算上の差異	524
合計	488

## (6) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

未認識過去勤務費用	330百万円
未認識数理計算上の差異	426
合計	757

## (7) 数理計算上の計算基礎に関する事項

期末における主要な数理計算上の計算基礎

割引率	1.5%
長期期待運用収益率	
エヌ・ティ・ティ企業年金基金	2.5%
規約型年金	2.0%

## 3. 確定拠出制度

連結財務諸表提出会社の確定拠出制度への要拠出額は、63百万円であります。

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27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	181百万円	169百万円
未払事業税	164	222
未払不動産取得税	220	169
たな卸資産評価損否認	23	9
その他	610	775
小計	1,198	1,345
評価性引当額	△0	△11
合計	1,198	1,334
繰延税金負債(流動)		
その他	△641	△664
合計	△641	△664
繰延税金資産(流動)の純額		
	556	670
繰延税金資産(固定)		
土地評価損否認	3,684	2,962
未使用容積償却否認	2,046	1,962
退職給付に係る負債	2,280	1,988
減損損失否認	1,462	1,668
その他	1,859	2,169
小計	11,332	10,751
評価性引当額	△6,820	△6,108
合計	4,511	4,643
繰延税金負債(固定)		
固定資産圧縮積立金	△14,079	△14,245
固定資産評価差額	△52,513	△47,375
その他	△1,367	△2,223
合計	△67,959	△63,843
繰延税金負債(固定)の純額		
	△63,447	△59,200

## 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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率 (調整)	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	35.6%
税率変更による期末繰延税金負債の減額修正 負のれん償却額	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	△31.6
子会社(特定目的会社)損益の少数株主帰属 分	ます。	△2.6
評価性引当額の増減		△0.8
その他		△0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率		△3.3

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第2号）が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.6%から平成27年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については33.0%に、平成28年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.2%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）が6,138百万円、法人税等調整額が5,972百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が141百万円、退職給付に係る調整累計額が24百万円それぞれ増加しております。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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21,791百万円(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6,386百万円(特別利益に計上)、固定資産売却損は8,739百万円(特別損失に計上)、固定資産除却損は1,317百万円(特別損失に計上)、減損損失は2,838百万円(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	
758,300	47,611	805,911	1,210,052

- (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及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(83,412百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(5,078百万円)、不動産売却(22,559百万円)及び減損損失(2,838百万円)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26年4月1日 至 平成27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19,206百万円(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1,848百万円(特別利益に計上)、固定資産売却損は697百万円(特別損失に計上)、固定資産除却損は1,080百万円(特別損失に計上)、減損損失は1,429百万円(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	
805,911	39,574	845,486	1,327,642

- (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及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(66,259百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(6,438百万円)、不動産売却(5,542百万円)及び減損損失(1,429百万円)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25年4月1日 至 平成26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	95,709	79,527	175,237	13,949	189,186	-	189,186
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	885	10	895	4,583	5,478	△5,478	-
計	96,595	79,537	176,132	18,532	194,665	△5,478	189,186
セグメント利益	27,189	8,222	35,411	1,729	37,140	△6,682	30,458
セグメント資産	898,408	74,258	972,666	12,079	984,745	761	985,507
その他の項目(注) 4							
減価償却費	23,560	5	23,565	61	23,627	938	24,566
有形及び無形固定資産の増加 額	103,146	13	103,160	85	103,245	140	103,385

- (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△6,682百万円には、セグメント間取引消去5百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,687百万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761百万円には、セグメント間取引消去△50,048百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産50,810百万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26年4月1日至平成27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	90,819	46,620	137,439	14,612	152,052	—	152,052
セグメント間の内部営業 収益又は振替高	920	5	926	4,213	5,140	△5,140	—
計	91,739	46,626	138,366	18,825	157,192	△5,140	152,052
セグメント利益	23,566	4,405	27,972	2,485	30,457	△5,620	24,836
セグメント資産	954,681	64,530	1,019,211	12,519	1,031,731	1,489	1,033,220
その他の項目(注) 4							
減価償却費	22,695	7	22,703	68	22,771	702	23,474
有形及び無形固定資産 の増加額	76,589	31	76,621	76	76,698	885	77,583

(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△5,620百万円には、セグメント間取引消去17百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,637百万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1,489百万円には、セグメント間取引消去△51,393百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産52,882百万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25年4月1日 至 平成26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26年4月1日 至 平成27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25年4月1日 至 平成26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	2,848	—	—	—	2,848

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	1,455	—	—	—	1,455

## 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25年4月1日至平成26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	123	—	13	—	136
当期末残高	1,781	—	210	—	1,992

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	1,853	—	—	—	1,853
当期末残高	24,927	—	—	—	24,927

当連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27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	118	—	13	—	131
当期末残高	1,663	—	197	—	1,860

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	1,780	—	—	—	1,780
当期末残高	23,147	—	—	—	23,147

## 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25年4月1日至平成26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26年4月1日至平成27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25年4月1日 至 平成26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	1,695
						借入	短期 借入金	—	短期借入金	473
							長期 借入金	33,900	1年内返 済予定の 長期借入 金	5,400
									長期 借入金	66,300

(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)

## 1. 関連当事者との取引

## (1) 連結財務諸表提出会社と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	借入	預入金	預け金	—	預け金	1,282
							借入	長期借入金	—	1年内返済予定の長期借入金	24,000
										長期借入金	9,000

(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) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と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	—	借入	預入金	預け金	—	預け金	1,130
							借入	長期借入金	—	1年内返済予定の長期借入金	400
										長期借入金	33,962

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり純資産額	563円98銭	610円45銭
1株当たり当期純利益金額	34円46銭	49円33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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
当期純利益(百万円)	11,343	16,235
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)	11,343	16,235
期中平均株式数(株)	329,120,000	329,120,000

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 6. 個別財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	97	1,043
営業未収入金	15,321	3,544
販売用不動産	19,469	20,402
仕掛販売用不動産	44,839	56,822
未成工事支出金	276	117
原材料及び貯蔵品	49	25
前払費用	671	605
リース投資資産	3,689	3,837
預け金	-	1,282
繰延税金資産	1,060	1,138
その他	4,002	3,916
貸倒引当金	△1	△35
流動資産合計	89,476	92,700
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	261,060	264,355
構築物	3,870	4,077
機械及び装置	1,830	1,811
工具、器具及び備品	2,518	2,404
土地	291,790	324,964
リース資産	66	59
建設仮勘定	14,099	1,633
有形固定資産合計	575,237	599,306
<b>無形固定資産</b>		
借地権	1,410	20,119
ソフトウェア	1,409	905
ソフトウェア仮勘定	-	727
リース資産	1	0
その他	98	119
無形固定資産合計	2,920	21,873
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	16,937	19,181
関係会社株式	17,103	17,309
その他の関係会社有価証券	29,829	29,829
出資金	0	0
長期前払費用	15,822	15,337
前払年金費用	-	210
差入敷金保証金	9,494	8,639
その他	1,896	2,157
投資その他の資産合計	91,084	92,665
固定資産合計	669,241	713,845
資産合計	758,717	806,545



(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	10,179	6,681
短期借入金	473	-
リース債務	31	29
1年内返済予定の長期借入金	51,000	52,000
未払金	12,089	18,548
未払費用	1,427	1,351
未払法人税等	1,272	2,267
前受金	7,712	6,656
預り金	3,852	6,134
その他	3,750	2,536
流動負債合計	91,788	96,206
固定負債		
社債	99,967	129,968
長期借入金	277,300	288,300
リース債務	68	60
長期末払金	40,138	35,313
受入敷金保証金	69,392	68,126
繰延税金負債	11,483	12,311
退職給付引当金	5,895	6,069
資産除去債務	3,175	3,267
その他	43	49
固定負債合計	507,464	543,467
負債合計	599,253	639,673
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	72,180	77,727
任意積立金	30,838	35,606
繰越利益剰余金	41,342	42,121
利益剰余金合計	75,617	81,164
株主資本合計	158,487	164,034
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	976	2,837
評価・換算差額等合計	976	2,837
純資産合計	159,464	166,871
負債純資産合計	758,717	806,545

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
<b>営業収益</b>		
不動産賃貸事業収益	87,730	83,348
分譲事業収益	79,537	46,601
その他の事業収益	1,328	2,063
営業収益合計	168,596	132,013
<b>営業原価</b>		
不動産賃貸事業原価	57,407	56,259
分譲事業原価	62,282	36,558
その他の事業原価	691	752
営業原価合計	120,381	93,570
営業総利益	48,215	38,443
販売費及び一般管理費	※2 21,154	※2 16,610
営業利益	27,060	21,832
<b>営業外収益</b>		
受取利息	4	4
受取配当金	150	※1 147
受取分担金	138	92
固定資産受贈益	60	17
その他	72	104
営業外収益合計	426	367
<b>営業外費用</b>		
支払利息	4,745	※1 4,217
社債利息	1,400	1,550
その他	643	222
営業外費用合計	6,789	5,990
経常利益	20,697	16,208
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	※3 6,434	※3 1,850
関係会社有価証券売却益	3,194	-
特別利益合計	9,628	1,850
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	※4 8,779	※4 697
固定資産除却損	※5 1,359	※5 1,214
減損損失	2,848	1,455
特別損失合計	12,986	3,368
税引前当期純利益	17,339	14,690
法人税、住民税及び事業税	3,968	4,162
法人税等調整額	3,278	△139
法人税等合計	7,246	4,022
当期純利益	10,093	10,668

## 【原価明細書】

## 不動産賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 人件費		461	0.8	371	0.7
II 減価償却費		20,205	35.2	19,358	34.4
III 租税公課		8,034	14.0	8,129	14.4
IV 業務委託費		10,447	18.2	10,347	18.4
V その他		18,257	31.8	18,052	32.1
計		57,407	100.0	56,259	100.0

## 分譲事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 土地代		26,670	42.8	13,951	38.2
II 人件費		4	0.0	0	0.0
III 諸経費		35,606	57.2	22,606	61.8
計		62,282	100.0	36,558	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

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 人件費		132	19.2	245	32.6
II 諸経費		558	80.8	507	67.4
計		691	100.0	752	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本						評価・換算差額等 その他有価証券評価差額金	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			株主資本合計		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金				
			任意積立金	繰越利益剰余金				
当期首残高	48,760	34,109	3,437	25,044	42,636	153,988	1,121	155,110
会計方針の変更による累積的影響額								
会計方針の変更を反映した当期首残高	48,760	34,109	3,437	25,044	42,636	153,988	1,121	155,110
当期変動額								
剰余金の配当					△2,962	△2,962		△2,962
中間配当					△2,632	△2,632		△2,632
固定資産圧縮積立金の積立				5,789	△5,789	—		—
固定資産圧縮積立金の取崩				△380	380	—		—
特別償却準備金の積立				389	△389	—		—
特別償却準備金の取崩				△4	4	—		—
当期純利益					10,093	10,093		10,093
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							△144	△144
当期変動額合計	—	—	—	5,793	△1,294	4,498	△144	4,353
当期末残高	48,760	34,109	3,437	30,838	41,342	158,487	976	159,464

当事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本						評価・換算差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金 資本準備金	利益剰余金			株主資本合計		
			利益準備金	その他利益剰余金				
				任意積立金	繰越利益剰余金		その他有価証券評価差額金	
当期首残高	48,760	34,109	3,437	30,838	41,342	158,487	976	159,464
会計方針の変更による累積的影響額					144	144		144
会計方針の変更を反映した当期首残高	48,760	34,109	3,437	30,838	41,486	158,632	976	159,609
当期変動額								
剰余金の配当					△2,632	△2,632		△2,632
中間配当					△2,632	△2,632		△2,632
固定資産圧縮積立金の積立				4,619	△4,619	—		—
固定資産圧縮積立金の取崩				△139	139	—		—
特別償却準備金の積立				352	△352	—		—
特別償却準備金の取崩				△64	64	—		—
当期純利益					10,668	10,668		10,668
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							1,860	1,860
当期変動額合計	—	—	—	4,767	634	5,402	1,860	7,262
当期末残高	48,760	34,109	3,437	35,606	42,121	164,034	2,837	166,871

## (4) 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います。

## (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）を採用しています。

## ② 時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しています。

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います。

## 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います。

## 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）を採用しています。

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います。

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います。

## 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）

定率法を採用しています。

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、定額法を採用しています。

なお、主な耐用年数は次のとおりです。

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）

定額法を採用しています。

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）で償却しています。

## (3) 長期前払費用

定額法を採用しています。

## (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います。

## 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います。

## (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、計上しています。

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっています。

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数（10年から13年）による定額法により費用処理しています。

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（8年から13年）による定額法により翌事業年度から費用処理しています。

## 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います。

## (2) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

① 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）

② 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います。

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います。

## (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います。

## (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います。

## 8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

## (1) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっています。

## (2) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっています。

## (会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「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。以下「退職給付会計基準」という。)および「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27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文および退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当事業年度の期首より適用し、退職給付債務および勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を退職給付の見込支払日までの平均期間に基づく割引率から退職給付の支払見込期間および支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率(デュレーションを考慮した割引率)へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当事業年度の期首において、退職給付債務および勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の期首の退職給付引当金が224百万円減少し、利益剰余金が144百万円増加しております。なお、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の影響額は軽微であります。

また、1株あたり純資産額は44銭増加しております。

## (損益計算書関係)

## ※1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業取引以外の取引高	79百万円	77百万円

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度38.6%、当事業年度29.2%、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61.4%、当事業年度70.8%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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
広告宣伝費	5,131百万円	3,022百万円
給与、手当及び賞与	4,159	4,003
業務委託費	4,907	3,586
租税公課	1,897	1,865
減価償却費	1,043	793

## ※3 固定資産売却益の内訳

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物	△1,715百万円	△102百万円
土地	8,149	1,952
合計	6,434	1,850

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。

## ※4 固定資産売却損の内訳

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物	9百万円	－百万円
土地	8,770	697
合計	8,779	697



## ※5 固定資産除却損の内訳

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物	633百万円	514百万円
構築物	7	6
機械及び装置	11	3
撤去費用	688	673
工具、器具及び備品等	18	17
合計	1,359	1,214

## (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16,831百万円、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16,625百万円、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26年3月31日)	当事業年度 (平成27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	137百万円	125百万円
未払事業税	142	199
たな卸資産評価損否認	23	9
その他	816	903
小計	1,118	1,236
評価性引当額	△0	△11
合計	1,118	1,225
繰延税金負債（流動）		
その他	△58	△87
合計	△58	△87
繰延税金資産（流動）の純額	1,060	1,138
繰延税金資産（固定）		
減損損失否認	1,462	1,668
土地評価損否認	3,684	2,962
未使用容積償却否認	2,046	1,962
退職給付引当金	2,101	1,960
その他	1,487	1,640
小計	10,781	10,194
評価性引当額	△6,863	△6,055
合計	3,917	4,138
繰延税金負債（固定）		
固定資産圧縮積立金	△14,079	△14,245
その他	△1,321	△2,205
合計	△15,401	△16,450
繰延税金負債（固定）の純額	△11,483	△12,311

## 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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率 (調整)	38.0%	35.6%
税率変更による期末繰延税金負債の減額修正	—	△7.2
評価性引当額の増減	4.5	△1.1
その他	△0.7	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	41.8	27.3

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.6%から平成27年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については33.0%に、平成28年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.2%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)が1,202百万円、法人税等調整額が1,061百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が141百万円増加しております。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

7. 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。