



平成28年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年5月11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28年6月21日 配当支払開始予定日 平成28年6月22日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年6月22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28年3月期の連結業績（平成27年4月1日～平成28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		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年3月期	183,016	20.4	37,771	52.1	33,832	65.9	16,557	2.0
27年3月期	152,052	△19.6	24,836	△18.5	20,395	△18.0	16,235	43.1

（注）包括利益 28年3月期 16,399百万円（△30.7%） 27年3月期 23,671百万円（45.5%）

	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	%	%	%
28年3月期	50.31	—	8.2	3.3	20.6
27年3月期	49.33	—	8.4	2.0	16.3

（参考）持分法投資損益 28年3月期 251百万円 27年3月期 45百万円

（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
28年3月期	1,033,557	251,905	19.9	626.02
27年3月期	1,033,220	245,641	19.4	610.45

（参考）自己資本 28年3月期 206,034百万円 27年3月期 200,910百万円

（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
28年3月期	17,430	△14,570	△6,781	16,106
27年3月期	36,988	△67,778	31,777	20,153

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	%	%
27年3月期	—	8.00	—	8.00	16.00	5,265	32.4	2.7
28年3月期	—	8.00	—	9.00	17.00	5,595	33.8	2.8
29年3月期(予想)	—	9.00	—	9.00	18.00		34.8	

3. 平成29年3月期の連結業績予想（平成28年4月1日～平成29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	190,000	3.8	31,000	△17.9	28,000	△17.2	17,000	2.7	51.65

※ 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 2社（社名）NS Boston Holdings II LLC、NS Two Oliver 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P29「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）	28年3月期	329,120,000株	27年3月期	329,120,000株
② 期末自己株式数	28年3月期	77株	27年3月期	—株
③ 期中平均株式数	28年3月期	329,119,966株	27年3月期	329,120,000株

(参考) 個別業績の概要
 平成28年3月期の個別業績（平成27年4月1日～平成28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	%
28年3月期	160,626	21.7	34,155	56.4	29,043	79.2	12,372	16.0
27年3月期	132,013	△21.7	21,832	△19.3	16,208	△21.7	10,668	5.7

	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
28年3月期	37.59	—
27年3月期	32.41	—

(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
28年3月期	793,489	174,143	21.9	529.12
27年3月期	806,545	166,871	20.7	507.02

(参考) 自己資本 28年3月期 174,143百万円 27年3月期 166,871百万円

※ 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は継続中です。

※ 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	18
(1) 会社の経営の基本方針および中長期的な経営戦略	18
(2) 目標とする経営指標	18
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	19
5. 連結財務諸表	20
(1) 連結貸借対照表	20
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	22
連結損益計算書	22
連結包括利益計算書	23
(3) 連結株主資本等変動計算書	24
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	26
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	27
(継続企業の前提に関する注記)	27
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	27
(会計方針の変更)	29
(未適用の会計基準等)	30
(連結貸借対照表関係)	31
(連結損益計算書関係)	32
(連結包括利益計算書関係)	33
(連結株主資本等変動計算書関係)	34
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	35
(金融商品関係)	36
(有価証券関係)	40
(退職給付関係)	42
(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)	52
(1株当たり情報)	54
(重要な後発事象)	54
6. 個別財務諸表	55
(1) 貸借対照表	55
(2) 損益計算書	57
(3) 株主資本等変動計算書	59
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	61
(継続企業の前提に関する注記)	61
(重要な会計方針)	61
(貸借対照表関係)	63
(損益計算書関係)	63
(有価証券関係)	64
(税効果会計関係)	65
(重要な後発事象)	66
7. その他	67
(1) 役員の変動	67

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28年3月期におけるわが国経済は、弱い動きも見られますが、緩やかな回復基調が続いております。先行きについては、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復に向かうことが期待されます。一方で、海外経済において弱さが見られており、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気下振れ等により、わが国の景気が下押しされるリスクがあります。こうした中で、海外政治経済の不確実性の高まりや、日銀のマイナス金利導入の影響、金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

賃貸オフィス市場においては、空室率の改善傾向が続くとともに、賃料相場も底打ち感があり、上昇傾向で推移しました。マンション分譲市場においては、杭打ち工事・データ流用問題等による影響が懸念されましたが、販売は概ね堅調に推移いたしました。

こうした事業環境の中、当社グループは「中期ビジョン2018～さらなる成長をめざして～」に基づき、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。不動産賃貸事業においては、既存物件の空室率改善に伴う賃料収入の増加および物件売却等により増収増益となり、分譲事業においても、都心高額物件の貢献等により、増収増益となりました。

この結果、平成27年3月期に比べ、営業収益は30,964百万円増加し、183,016百万円（前期比20.4%増）となりました。営業利益は12,934百万円増加し、37,771百万円（前期比52.1%増）となりました。経常利益については、13,437百万円増加し、33,832百万円（前期比65.9%増）となっております。親会社株主に帰属する当期純利益は322百万円増加し、16,557百万円（前期比2.0%増）となりました。

平成28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。

(単位：百万円)

セグメントの名称	平成27年3月期	平成28年3月期
不動産賃貸事業	91,739	120,966
分譲事業	46,626	48,865
報告セグメント計	138,366	169,832
その他	18,825	19,600
消去	△5,140	△6,416
合計	152,052	183,016

(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

平成28年3月期における不動産賃貸事業については、品川シーズンテラス（東京都港区）等の新規物件や既存物件の空室率改善に取り組んでまいりました。

営業収益は、新規物件の貢献、既存物件の空室率改善効果および物件売却の拡大等により、平成27年3月期に比べ29,226百万円増加し、120,966百万円（前期比31.9%増）となりました。営業利益は、新規物件の竣工による減価償却費等のコスト増があったものの、既存ビルの収支改善および物件売却等により13,155百万円増加し、36,722百万円（前期比55.8%増）となりました。

なお、当期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）等が竣工し、いずれも全てのフロアで契約が確定しております。現在進行中の開発案件としては、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。また、益々需要が高まっているホテル事業については、株式会社ひらまつとの提携によるスモールラグジュアリーホテルへの取り組みや、ユニバーサルシティ駅前プロジェクト（大阪府大阪市）、新風館再開発計画（京都府京都市）等、取り組みを強化しております。

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27年3月期	平成28年3月期
オフィス・商業	営業収益	80,083百万円	98,047百万円
	貸付可能面積	1,248,926㎡ (うち、転貸 65,967㎡)	1,134,869㎡ (うち、転貸 99,140㎡)
住宅・その他	営業収益	11,656百万円	22,918百万円
営業収益合計		91,739百万円	120,966百万円

(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27年3月	平成27年6月	平成27年9月	平成27年12月	平成28年3月 (注) 5
都心5区	14.7%	14.2%	10.8%	9.2%	6.3%
	1.7%	2.2%	1.3%	1.3%	2.1%
全国	10.9%	10.5%	8.7%	7.5%	5.7%
	6.2%	6.1%	5.3%	4.6%	4.1%

(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。

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、算定の対象外としております。

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あります。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あります。

5. 新規ビルについては、契約確定ベースにて算定しております。

平成28年3月期のNOIについては、全国では48,170百万円（前期比660百万円増、1.4%増）となりました。首都圏においては、主に既存物件の空室率改善効果によりNOIは増加し、27,555百万円（前期比1,432百万円増、5.5%増）となりました。海外を含むその他の地域においては、新規に取得した海外物件の貢献による増加があったものの、主に物件売却に伴う賃貸収益の減少によりNOIは減少し、20,615百万円（前期比772百万円減、3.6%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)

地域別・用途別のNOIの状況は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

エリア区分	平成27年3月期			平成28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	26,122	22,170	1,289	27,555	23,389	1,504
首都圏(都心5区を除く)		2,663			2,660	
その他の地域	21,387	19,254	2,132	20,615	18,675	1,939
合計	47,509	44,088	3,421	48,170	44,725	3,444

(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を指しております。

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おります。

② 分譲事業

平成28年3月期における分譲事業については、工事費高騰に伴う販売価格の上昇や、杭打ち工事・データ流用問題等による影響が懸念されましたが、販売は概ね堅調に推移し、引渡し戸数（1,054戸）、戸当たり平均単価（41百万円）のいずれも前年実績と同水準となりました。

営業収益は、平成27年3月期に比べ2,239百万円増加し、48,865百万円（前期比4.8%増）となりました。営業利益は、ウエリス銀座二丁目など利益率の高い都心物件等の影響により、669百万円増加し、5,074百万円（前期比15.2%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27年3月期		平成28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	503	24,368	621	28,664
	その他の地域	576	21,036	433	18,252
完成在庫		219	—	470	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	2	50	18	618
	その他の地域	69	1,169	67	1,330
完成在庫		19	—	47	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	505	24,419	639	29,282
	その他の地域	646	22,206	500	19,583
完成在庫		238	—	517	—
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		—	46,626	—	48,865

- (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おります。
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27年3月期は25戸、平成28年3月期は38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27年3月期は16区画、平成28年3月期は29区画含まれております。
3. 宅地分譲等の引渡数のうち、平成28年3月期は1件（151百万円）が土地の一括売却によるものであります。
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おります。

③ その他

平成28年3月期におけるその他の事業については、営業収益は774百万円増加し、19,600百万円（前期比4.1%増）、コンサルティング収入等の減少により、営業利益は2,199百万円（285百万円減、前期比11.5%減）となりました。

[通期の業績見通し]

平成29年3月期の業績見通しについては、営業収益1,900億円、営業利益310億円、経常利益280億円、親会社株主に帰属する当期純利益170億円を見込んでおります。また、新たな物件の取得・開発等に向け、600億円の投資を計画しております。

平成29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、オフィス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おります。

当社においては、既存テナントとの関係強化も含めた営業力強化に努めるとともに、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まいります。また、インバウンド消費の高まりに対して、東京都心、大阪、京都などでホテルや複合開発、地域再開発事業を中心とした新規ビジネスモデルを開拓し、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、平成27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26年を約10%下回ったものの、販売平均価格は平成26年を約9%上回り、約55百万円となりました。

当社においては、高品質で安心のできるマンションを展開していくとともに、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や中古住宅リノベーション市場への参入などを通じ、事業の強化・拡大に取り組んでまいります。

③ その他

当社の開発案件の新たな出口として、平成28年2月に私募リートを組成し、資産の組換えを実践していくとともに、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まいります。

平成29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29年3月期 連結業績の見通し

(単位：百万円)

項目	平成28年3月期 (実績)	平成29年3月期 (見通し)	増減額	増減率(%)
営業収益	183,016	190,000	6,983	3.8
営業利益	37,771	31,000	△6,771	△17.9
経常利益	33,832	28,000	△5,832	△17.2
親会社株主に帰属する 当期純利益	16,557	17,000	442	2.7

平成29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28年3月期 (実績)	平成29年3月期 (見通し)	増減額	増減率(%)
営業収益	183,016	190,000	6,983	3.8
不動産賃貸事業	120,966	114,000	△6,966	△5.8
分譲事業	48,865	62,000	13,134	26.9
その他	19,600	18,000	△1,600	△8.2
消去	△6,416	△4,000	2,416	—
営業利益	37,771	31,000	△6,771	△17.9
不動産賃貸事業	36,722	31,000	△5,722	△15.6
分譲事業	5,074	5,000	△74	△1.5
その他	2,199	1,500	△699	△31.8
消去または全社	△6,225	△6,500	△274	—

(注) 1. 当社および国内連結子会社は、有形固定資産の減価償却方法に主として定率法を採用していましたが、平成29年3月期より定額法に変更いたします。

2. 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

(資産の状況)

平成28年3月期末の総資産は1,033,557百万円となり、平成27年3月期末比では336百万円増加いたしました。流動資産については、178,110百万円となり、平成27年3月期末比では49,598百万円増加いたしました。これは、主に分譲事業の仕入の進展等により、たな卸資産（販売用不動産および仕掛販売用不動産）が47,761百万円増加したことによるものであります。

固定資産は855,447百万円となり、平成27年3月期末比では49,261百万円減少いたしました。これは、海外物件や新規開発物件への投資に伴い40,127百万円の資産を取得した一方、資産ポートフォリオの組換えに伴う物件売却（44,860百万円）および減価償却（21,834百万円）等により有形固定資産が減少したことなどによるものであります。

(負債の状況)

平成28年3月期末の負債は781,651百万円となり、平成27年3月期末比では5,927百万円減少いたしました。これは、「流動負債（その他）」および「固定負債（その他）」に含まれる建設工事代金等の未払金が7,146百万円減少したことなどによるものであります。

なお、有利子負債は546,021百万円となり、平成27年3月期末とほぼ同水準（1,167百万円の減少）となっております。また、現金及び現金同等物を控除したネット有利子負債も平成27年3月期末とほぼ同水準（529,854百万円、前期末比2,928百万円の増加）となっております。

(純資産の状況)

平成28年3月期末の純資産は251,905百万円となり、平成27年3月期末比では6,264百万円増加いたしました。これは、株主資本の増加（7,711百万円）、その他の包括利益累計額の減少（2,588百万円）、非支配株主持分の増加（1,140百万円）によるものであります。

(単位：百万円)

	平成27年3月期末	平成28年3月期末	増減
資産の部	1,033,220	1,033,557	336
負債の部	787,579	781,651	△5,927
純資産の部	245,641	251,905	6,264
(再掲) 非支配株主持分	44,730	45,871	1,140

② 連結キャッシュ・フローの状況

平成28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、以下のとおりであります。

(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および減価償却に伴うキャッシュインが47,034百万円（前期比4,690百万円の増加）ありましたが、たな卸資産の増加によるキャッシュアウト29,294百万円（前期比21,288百万円の拡大）等があったため、営業活動によるキャッシュ・フローは17,430百万円のキャッシュイン（前期比19,557百万円の減少）に留まりました。

(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伴うキャッシュアウト47,400百万円（前期比27,234百万円の縮小）および投資有価証券の取得に伴うキャッシュアウト6,764百万円（前期比6,052百万円の拡大）がありましたが、有形固定資産の売却に伴うキャッシュイン41,519百万円（前期比34,915百万円の増加）等があったため、投資活動によるキャッシュ・フローは14,570百万円のキャッシュアウト（前期比53,208百万円の縮小）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、2,860百万円のキャッシュイン（前期30,789百万円のキャッシュアウトに比べ33,650百万円増加）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。

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

(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、6,781百万円のキャッシュアウト（前期31,777百万円のキャッシュインに比べ38,558百万円減少）となりました。これは、配当金の支払（5,266百万円）によるキャッシュアウト等によるものであります。

この結果、平成28年3月期末における現金及び現金同等物は、前期に比べ4,046百万円減少し、16,106百万円となりました。

(単位：百万円)

項目	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	平成28年 3月期
営業活動による キャッシュ・フロー	3,704	48,089	51,870	36,988	17,430
投資活動による キャッシュ・フロー	△23,033	△39,885	△37,962	△67,778	△14,570
財務活動による キャッシュ・フロー	12,650	△6,660	△8,656	31,777	△6,781

③ キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	平成24 3月期	平成25年 3月期	平成26年 3月期	平成27年 3月期	平成28年 3月期
自己資本比率 (%)	17.9	18.7	18.8	19.4	19.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	23.9	38.9	32.5	38.3	35.1
キャッシュ・フロー対有利子 負債比率 (年)	136.5	10.5	9.8	14.8	31.3
インタレスト・カバレッジ・ レシオ (倍)	0.5	6.2	7.3	5.8	2.9

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、株主の皆様へ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おります。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まいります。

平成28年3月期の年間配当については、1株あたり17円を予定しております。中間配当で実施いたしました1株あたり8円に加え、期末配当は1株あたり1円増額し、9円を予定しております。

平成29年3月期の配当については、通期で1株あたり1円増額し、年間配当は1株あたり18円を予定しております。

当期および次期の連結配当性向は、それぞれ33.8%（予定）、34.8%（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まいります。

(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、本資料の提出日現在において当社グループが判断したものであります。

[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28年3月期における連結営業収益の63.9%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、平成28年3月期末の連結有利子負債残高546,021百万円は、基本的に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。

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おりますが、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、回避に努めております。

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。これらに対しては、被害想定に基づくテナントや建物運営への影響把握、初動体制や行動手順、災害対策用ツールの整備、災害対策訓練の実施等、平常時の備えも含めた事業継続管理（BCM）活動により、災害時の被害や経済的損失の最小化に努めております。

[NTTおよびそのグループ会社との関係について]

① 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28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 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、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。

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あります。

(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27年3月期	平成28年3月期
不動産賃貸事業収益（百万円）	91,739	120,966
NTTグループからの収益（百万円）	21,289	20,088
NTTグループからの収益／不動産賃貸事業収益（%）	23.2	16.6

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	高美 浩一	日本電信電話株式会社 経営企画部門 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	武田 晴信	日本電信電話株式会社 財務部門 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22社および持分法適用関連会社14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、京都、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、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、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営を行っております。

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ウエリスシリーズを初めとする事業展開を行っております。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営を行っております。

(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おります。

エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱は、首都圏および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。

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。

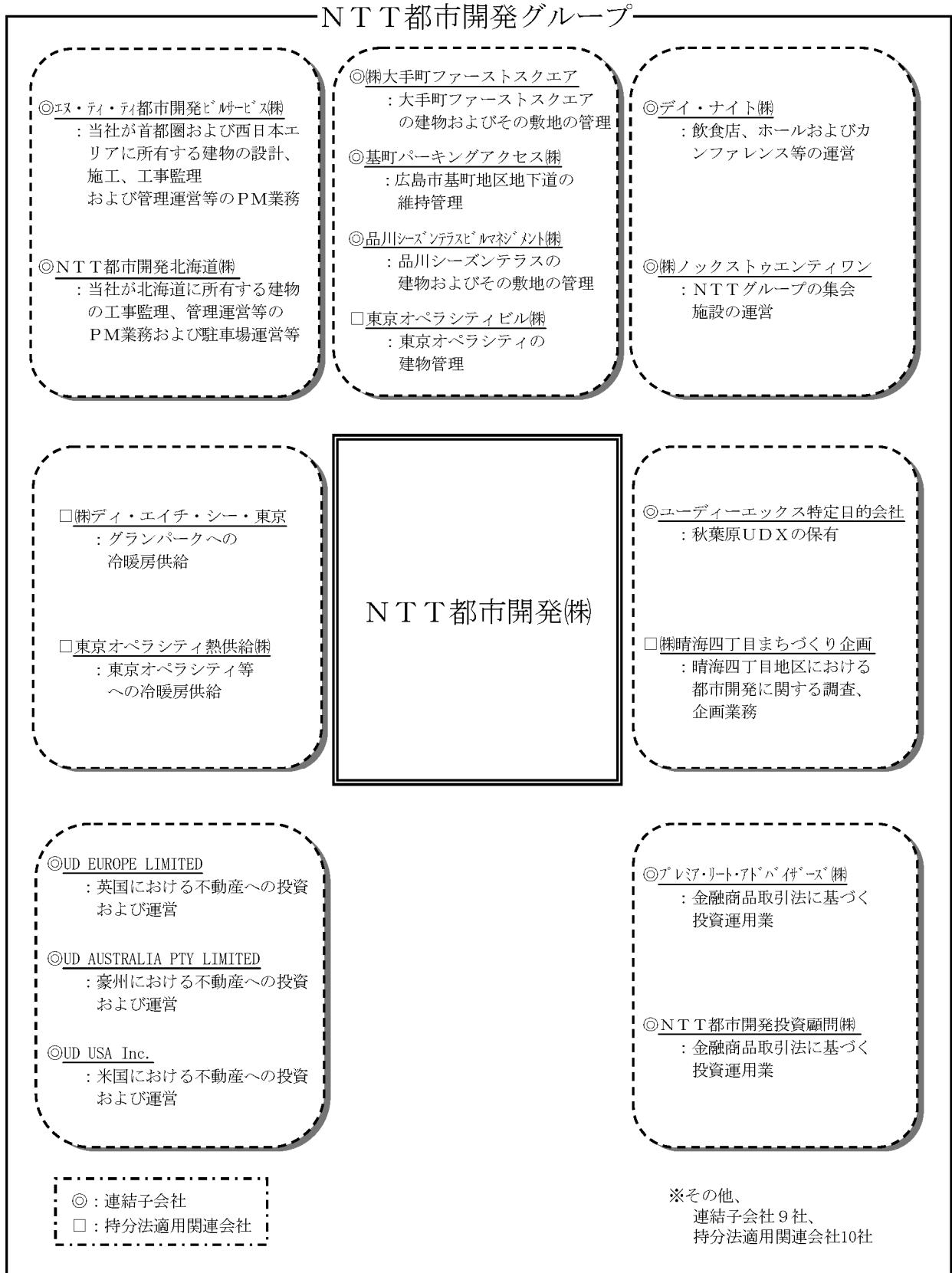
プレミア・リート・アドバイザーズ㈱は、金融商品取引法に基づく投資運用業を行っております。

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28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 (注) 1	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) (注) 2	東京都千代田区	300	その他	所有 100.0	当社が首都圏および西日本エリアに 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)	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UDX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
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
UD EUROPE LIMITED	英国 ロンドン市	英ポンド 200 (注) 5	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
UD AUSTRALIA PTY LIMITED	豪州 メルボルン市	豪ドル 23,000,000	分譲	100.0	豪州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 (注) 1	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
UD USA Inc.	米国 デラウェア州	米ドル 100 (注) 5	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 123,763,047	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
NS Boston Holdings II LLC (注) 3	米国 デラウェア州	米ドル 80,000,000	不動産賃貸	98.0 (注) 4	米国における不動産への投資および 運営
NS Two Oliver LLC (注) 3	米国 デラウェア州	米ドル 80,000,000	不動産賃貸	98.0 (注) 4	米国における不動産への投資および 運営
UD USA Inc.傘下の 連結子会社5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 (注) 1	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 役員の兼任あり
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
Annadale Development Partners Pty Limited	豪州 メルボルン市	豪ドル 2	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 7社	米国 デラウェア州	—	不動産賃貸	—	—
その他 1社	—	—	—	—	—

(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. エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社を存続会社、NTT都市開発西日本BS株式会社を消滅会社とする吸収合併を平成27年10月1日に実施いたしました。

3. ユーディーエックス特定目的会社、Downtown Properties Owner, LLC、NS Boston Holdings LLC、NS Boston Holdings II LLC、およびNS Two Oliver LLCは特定子会社に該当いたします。
4. 議決権の所有割合に代えて、出資額の比率を記載しております。
5. 資本金と資本剰余金を合計した金額は、UD EUROPE LIMITEDは81,800,000英ポンド、UD USA Inc. は71,700,000米ドルとなっております。

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

国内外の経済環境の変化に対し、当社グループは、「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、お客様に価値ある不動産サービスを提供することにより、ステークホルダーの満足度を高め、企業価値の向上を目指します。また、コーポレートガバナンス・コードを踏まえ、経営体制の充実・強化にも引き続き努めてまいります。

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、今後予想される東京都心オフィスの大量供給に備え、既存テナントとの関係強化も含めた営業力強化と、コスト競争力の強化に引き続き取り組んでまいります。また、NTTグループへのCRE（企業不動産）戦略の提案や、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などにより、収益基盤の強化に努めてまいります。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、オフィス・商業施設の複合開発など、開発の多様化・高度化にも積極的に取り組んでまいります。

② 住宅事業の強化・見直し

住宅事業においては、少子高齢化などに伴う空き家の増加、杭打ち工事・データ流用問題により高まった更なる高品質への要求、建築コスト高騰による販売価格上昇などの課題に対して、従来の事業戦略およびプロセスを見直し、お客様のニーズに合致した高品質で安心のできるマンション分譲を展開してまいります。また、従来のマンション分譲に加え、NTTグループと連携した「つなぐTOWN」に代表されるサービス付き高齢者向け住宅などのシニア向けビジネスや中古住宅リノベーション市場への参入など、引き続き、新たな事業領域の拡大に取り組んでまいります。

③ 商業事業の更なる拡大

商業事業においては、インバウンド消費の高まりに対し、東京都心に加え、大阪、京都等の都市部でのホテルや賢島・熱海などのリゾート地におけるスモールラグジュアリーホテルの展開など、プロジェクトに応じた最適なパートナーとのコラボレーションを通じて、新規分野に取り組んでまいります。また、オフィスビルにおける商業施設の運営についても、さらに強化・拡大し、お客様にご満足いただける魅力的な施設づくりに努めてまいります。

④ グローバル事業の推進

グローバル事業においては、為替市場や海外市場の動向を常に注視しつつ、英国ロンドンに加え、米国ニューヨーク、ボストン、ワシントンでのオフィスビルの取得・バリューアップを通じ、引き続きポートフォリオの多様化・収益の拡大に取り組んでまいります。また、東南アジアにおける将来の成長が期待できる国々においては、引き続き事業機会の創出に向けた取り組みを推進してまいります。

⑤ 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、中期ビジョン2018で定めた資産ポートフォリオ戦略に基づき、2016年2月に組成した私募リートへの売却を含め、計画的に資産の組換えを実践し、将来の開発原資を確保することといたします。また、マイナス金利導入などの影響を考慮しつつも、有利子負債についてはしっかりコントロールすることで、財務基盤の強化に努めてまいります。

(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おります。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. 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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 17,891	※2 14,846
受取手形及び営業未収入金	5,569	9,170
販売用不動産	33,361	41,736
仕掛販売用不動産	※2 59,987	※2 99,374
未成工事支出金	169	248
原材料及び貯蔵品	52	58
リース投資資産	3,837	2,224
預け金	2,412	1,360
繰延税金資産	1,075	425
その他	※2 4,189	※2 8,665
貸倒引当金	△35	△0
流動資産合計	128,512	178,110
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 714,920	※2 617,052
減価償却累計額	△392,856	△337,594
建物及び構築物 (純額)	322,063	279,458
機械装置及び運搬具	13,593	11,902
減価償却累計額	△11,777	△10,345
機械装置及び運搬具 (純額)	1,815	1,557
土地	※2 505,999	※2 494,722
リース資産	347	315
減価償却累計額	△219	△222
リース資産 (純額)	128	92
建設仮勘定	2,212	3,604
その他	※2 15,486	※2 13,675
減価償却累計額	△12,913	△11,216
その他 (純額)	2,573	2,459
有形固定資産合計	834,792	781,895
無形固定資産	※2 24,556	※2 25,994
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 22,841	※1 24,311
長期前払費用	※2 15,635	※2 15,072
退職給付に係る資産	396	147
繰延税金資産	354	556
その他	※2 6,131	※2 7,468
投資その他の資産合計	45,359	47,557
固定資産合計	904,708	855,447
資産合計	1,033,220	1,033,557

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	8,473	9,182
短期借入金	-	6,530
リース債務	48	40
1年内返済予定の長期借入金	※ ₂ 53,200	※ ₂ 36,775
1年内償還予定の社債	-	19,999
未払法人税等	2,684	1,064
繰延税金負債	405	380
その他	34,062	41,488
流動負債合計	98,874	115,462
固定負債		
社債	※ ₂ 130,968	※ ₂ 110,975
長期借入金	※ ₂ 363,020	※ ₂ 371,739
リース債務	123	87
受入敷金保証金	68,715	69,424
負ののれん	※ ₃ 21,286	※ ₃ 22,951
繰延税金負債	59,555	58,658
役員退職慰労引当金	23	27
退職給付に係る負債	6,335	8,215
資産除去債務	3,267	2,424
その他	35,407	21,684
固定負債合計	688,704	666,189
負債合計	787,579	781,651
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	34,109	31,648
利益剰余金	108,264	118,437
自己株式	-	△0
株主資本合計	191,134	198,846
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,837	3,003
繰延ヘッジ損益	-	△9
為替換算調整勘定	6,429	5,261
退職給付に係る調整累計額	509	△1,066
その他の包括利益累計額合計	9,776	7,187
非支配株主持分	44,730	45,871
純資産合計	245,641	251,905
負債純資産合計	1,033,220	1,033,557

(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
営業収益	152,052	183,016
営業原価	※6 109,333	※6 127,078
営業総利益	42,718	55,938
販売費及び一般管理費	※1 17,881	※1 18,166
営業利益	24,836	37,771
営業外収益		
受取利息	22	11
受取配当金	73	93
受取分担金	93	262
固定資産受贈益	17	22
負ののれん償却額	1,780	1,926
持分法による投資利益	45	251
その他	115	68
営業外収益合計	2,148	2,635
営業外費用		
支払利息	6,300	5,936
その他	289	637
営業外費用合計	6,590	6,573
経常利益	20,395	33,832
特別利益		
固定資産売却益	※2 1,850	※2 3,285
その他	—	13
特別利益合計	1,850	3,298
特別損失		
固定資産売却損	※3 699	※3 8,020
固定資産除却損	※4 1,220	※4 1,073
減損損失	※5 1,455	※5 4,917
特別損失合計	3,375	14,011
税金等調整前当期純利益	18,869	23,120
法人税、住民税及び事業税	4,806	3,861
法人税等調整額	△5,426	265
法人税等合計	△620	4,127
当期純利益	19,490	18,993
非支配株主に帰属する当期純利益	3,255	2,435
親会社株主に帰属する当期純利益	16,235	16,557

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
当期純利益	19,490	18,993
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,860	165
繰延ヘッジ損益	—	△9
為替換算調整勘定	1,982	△1,168
退職給付に係る調整額	338	△1,581
その他の包括利益合計	※ 4,180	※ △2,593
包括利益	23,671	16,399
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	20,415	13,969
非支配株主に係る包括利益	3,256	2,429

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
親会社株主に帰属する当期純利益			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				非支配株主持分	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
親会社株主に帰属する当期純利益						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

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	自己株式	株主資本合計
当期首残高	48,760	34,109	108,264	-	191,134
会計方針の変更による累積的影響額		△2,461	△1,118		△3,579
会計方針の変更を反映した当期首残高	48,760	31,648	107,145	-	187,554
当期変動額					
剰余金の配当			△2,632		△2,632
中間配当			△2,632		△2,632
親会社株主に帰属する当期純利益			16,557		16,557
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	11,292	△0	11,291
当期末残高	48,760	31,648	118,437	△0	198,846

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	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	2,837	-	6,429	509	9,776	44,730	245,641
会計方針の変更による累積的影響額							△3,579
会計方針の変更を反映した当期首残高	2,837	-	6,429	509	9,776	44,730	242,061
当期変動額							
剰余金の配当							△2,632
中間配当							△2,632
親会社株主に帰属する当期純利益							16,557
自己株式の取得							△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	165	△9	△1,168	△1,575	△2,588	1,140	△1,447
当期変動額合計	165	△9	△1,168	△1,575	△2,588	1,140	9,844
当期末残高	3,003	△9	5,261	△1,066	7,187	45,871	251,905

(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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	18,869	23,120
減価償却費	23,474	23,914
負ののれん償却額	△1,780	△1,926
減損損失	1,455	4,917
のれん償却額	131	11
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	34	△34
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	644	△420
受取利息及び受取配当金	△95	△104
支払利息	6,300	5,936
持分法による投資損益 (△は益)	△45	△251
固定資産売却益	△1,850	△3,285
固定資産除却損	1,220	1,073
固定資産売却損	699	8,020
リース投資資産の増減額 (△は増加)	△80	681
売上債権の増減額 (△は増加)	12,489	△3,600
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△8,006	△29,294
仕入債務の増減額 (△は減少)	△3,407	731
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	△2,206	307
その他	△855	1,401
小計	46,993	31,198
利息及び配当金の受取額	120	102
利息の支払額	△6,340	△6,045
法人税等の支払額	△3,785	△7,824
営業活動によるキャッシュ・フロー	36,988	17,430
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	△74,635	△47,400
有形固定資産の売却による収入	6,604	41,519
投資有価証券の取得による支出	△711	△6,764
投資有価証券の払戻による収入	855	505
投資有価証券の売却による収入	—	26
その他	108	△2,457
投資活動によるキャッシュ・フロー	△67,778	△14,570
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)	△473	6,651
長期借入れによる収入	66,500	56,383
長期借入金の返済による支出	△57,425	△63,215
社債の発行による収入	29,996	—
非支配株主からの払込みによる収入	14	264
自己株式の取得による支出	—	△0
配当金の支払額	△5,265	△5,266
非支配株主への配当金の支払額	△1,515	△1,552
その他	△53	△46
財務活動によるキャッシュ・フロー	31,777	△6,781
現金及び現金同等物に係る換算差額	367	△125
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,354	△4,046
現金及び現金同等物の期首残高	18,798	20,153
現金及び現金同等物の期末残高	※ 20,153	※ 16,106

(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 22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

プレミアム・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9社

当連結会計年度において、UD USA Inc.傘下の4社を設立し、連結子会社としました。

また、連結子会社のエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株)を存続会社、N T T都市開発西日本B S(株)を消滅会社とする吸収合併を、平成27年10月1日に実施しました。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用関連会社の数 14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

Annadale Development Partners Pty Limited

瀬良垣リゾート特定目的会社 他7社

当連結会計年度において、Annadale Development Partners Pty Limited、瀬良垣リゾート特定目的会社、UD USA Inc.傘下の3社に新たに出資し、持分法適用関連会社としました。

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9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. 会計方針に関する事項

(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、グランパーク及びN T T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

ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フローの変動の累計と、ヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等を基礎にして判定しています。

なお、特例処理による金利スワップについては、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)

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、
「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）及び
「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）
等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

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

この結果、当連結会計年度の期首において、のれん1,682百万円、資本剰余金2,461百万円及び利益剰余金1,118百万円がそれぞれ減少するとともに、負ののれんが1,897百万円増加しております。また、当連結会計年度の営業利益は120百万円、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ266百万円増加しております。

当連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、連結株主資本等変動計算書の資本剰余金の期首残高は2,461百万円減少するとともに、利益剰余金の期首残高は1,118百万円減少しております。

また、当連結会計年度の1株当たり純資産額は10.07円減少し、1株当たり当期純利益金額は0.81円増加しております。

(未適用の会計基準等)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成27年12月28日)

(1) 概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する会計上の実務指針及び監査上の実務指針(会計処理に関する部分)を企業会計基準委員会に移管するに際して、企業会計基準委員会が、当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積るという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、繰延税金資産の回収可能性について、「税効果会計に関する会計基準」(企業会計審議会)を適用する際の指針を定めたものであります。

(分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの見直し)

- ・(分類1)から(分類5)に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- ・(分類2)及び(分類3)に係る分類の要件
- ・(分類2)に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い
- ・(分類3)に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
- ・(分類4)に係る分類の要件を満たす企業が(分類2)又は(分類3)に該当する場合の取扱い

(2) 適用予定日

平成28年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」の適用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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
投資有価証券(株式)	3,643百万円	7,287百万円
投資有価証券(優先出資証券)	—	376百万円

※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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
現金及び預金(3ヶ月以内)	5,399百万円	6,009百万円
仕掛販売用不動産	1,383	1,386
その他流動資産	160	174
建物及び構築物	42,842	44,727
土地	171,402	171,402
その他有形固定資産	122	461
無形固定資産	0	14
長期前払費用	285	264
その他投資その他資産	0	0
計	221,596	224,441

② 担保に係る債務の金額

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28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	56,017	54,800
計	58,217	57,000

※3 のれん及び負ののれん

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
のれん	1,860百万円	166百万円
負ののれん	23,147	23,118
純額	21,286	22,951

(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
広告宣伝費	3,037百万円	3,303百万円
給与、手当及び賞与	5,053	4,666
退職給付費用	343	281
役員退職慰労引当金繰入額	13	11
貸倒引当金繰入額	34	△34
業務委託費	3,402	3,663
租税公課	1,899	1,975

※2 固定資産売却益の内訳

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
建物及び構築物	△102百万円	△216百万円
土地	1,952	3,501
合計	1,850	3,285

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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
建物及び構築物	－百万円	14,310百万円
土地	697	△6,290
その他	1	－
合計	699	8,020

当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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
建物及び構築物	521百万円	354百万円
機械装置及び運搬具	3	0
撤去費用	676	678
その他	19	39
合計	1,220	1,073

※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。

当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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7件	土地・建物及び構築物	大阪府大阪市他	4,917百万円

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7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1,607百万円、土地3,310百万円です。

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、正味売却価額は主として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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1,188百万円	828百万円

(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	2,670百万円	159百万円
組替調整額	—	△13
税効果調整前	2,670	146
税効果額	△810	19
その他有価証券評価差額金	1,860	165
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	—	△9
為替換算調整勘定：		
当期発生額	1,982	△1,168
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	546	△2,205
組替調整額	△57	△94
税効果調整前	488	△2,300
税効果額	△150	718
退職給付に係る調整額	338	△1,581
その他の包括利益合計	4,180	△2,593

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

(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

当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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)
発行済株式				
普通株式	329,120,000	—	—	329,120,000
合計	329,120,000	—	—	329,120,000
自己株式				
普通株式(注)	—	77	—	77
合計	—	77	—	77

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加77株は、単元未満株式の買取りによる増加によるものです。

2. 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27年6月23日 定時株主総会	普通株式	2,632	8	平成27年3月31日	平成27年6月24日
平成27年11月4日 取締役会	普通株式	2,632	8	平成27年9月30日	平成27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28年6月21日 定時株主総会	普通株式	2,962	利益剰余金	9	平成28年3月31日	平成28年6月22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26年4月1日 至平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)
現金及び預金勘定	17,891百万円	14,846百万円
預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	△110	△60
流動資産「預け金」に含まれる3ヶ月未満の短期投資	2,372	1,320
現金及び現金同等物	20,153	16,106

(金融商品関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	14,846	14,846	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	9,170	9,169	△0
(3) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	9,881	9,944	63
資産計	33,897	33,961	63
(1) 支払手形及び営業未払金	9,182	9,182	—
(2) 短期借入金	6,530	6,530	—
(3) 未払法人税等	1,064	1,064	—
(4) 社債(*1)	130,975	136,348	5,373
(5) 長期借入金(*2)	408,515	424,241	15,726
(6) 受入敷金保証金	12,058	11,950	△107
負債計	568,326	589,318	20,992

(*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)	765
関連会社株式 (*1)	7,663
匿名組合出資金 (*1)	4,189
その他出資金 (*1)	2,027
受入敷金 (返還時期が確定しているものを除く) (*2)	59,486

(*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	14,846	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	9,170	—	—	—
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	—	—	—	214
合計	24,016	—	—	214

(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	20,000	51,000	45,000	15,000
長期借入金	36,775	191,739	149,000	31,000
合計	56,775	242,739	194,000	46,000

(有価証券関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(平成28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	3,273	1,903	1,370
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	214	173	41
	② 社債	-	-	-
	③ その他	-	-	-
	(3) その他	6,050	3,116	2,934
	小計	9,539	5,192	4,346
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	341	385	△44
	小計	341	385	△44
合計		9,881	5,578	4,302

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額765百万円)、関連会社株式(連結貸借対照表計上額7,663百万円)、匿名組合出資金(連結貸借対照表計上額4,189百万円)及びその他出資金(連結貸借対照表計上額2,027百万円)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。

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

(単位: 百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	26	13	-
合計	26	13	-

3. 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

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3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

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
退職給付債務の期首残高	△13,270百万円	△13,381百万円
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	△13,381
勤務費用	△435	△443
利息費用	△191	△194
数理計算上の差異の発生額	124	△2,134
退職給付の支払額	378	749
転籍者受入等	△211	△117
退職給付債務の期末残高	△13,381	△15,521

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
年金資産の期首残高	6,865百万円	7,442百万円
期待運用収益	156	166
数理計算上の差異の発生額	427	△70
事業主からの拠出額	103	104
退職給付の支払額	△188	△224
転籍者受入等	78	34
年金資産の期末残高	7,442	7,454

(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及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	△8,453百万円	△10,307百万円
年金資産	7,442	7,454
	△1,010	△2,852
非積立型制度の退職給付債務	△4,928	△5,214
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△5,938	△8,067
退職給付に係る負債	△6,335	△8,215
退職給付に係る資産	396	147
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△5,938	△8,067

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
勤務費用	435百万円	443百万円
利息費用	191	194
期待運用収益	△156	△166
数理計算上の差異の費用処理額	△24	△58
過去勤務費用の費用処理額	△37	△35
確定給付制度に係る退職給付費用	408	376

(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。

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
過去勤務費用	△35百万円	△42百万円
数理計算上の差異	524	△2,257
合計	488	△2,300

(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。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
未認識過去勤務費用	330百万円	288百万円
未認識数理計算上の差異	426	△1,830
合計	757	△1,542

(7) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
割引率	1.5%	0.5%
長期期待運用収益率		
エヌ・ティ・ティ企業年金基金	2.5%	2.5%
規約型年金	2.0%	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、前連結会計年度63百万円、当連結会計年度60百万円であります。

(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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28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	169百万円	153百万円
未払事業税	222	148
未払不動産取得税	169	93
たな卸資産評価損否認	9	—
その他	775	580
小計	1,345	975
評価性引当額	△11	—
合計	1,334	975
繰延税金負債 (流動)		
その他	△664	△929
合計	△664	△929
繰延税金資産 (流動) の純額	670	45
繰延税金資産 (固定)		
土地評価損否認	2,962	2,811
未使用容積償却否認	1,962	1,968
退職給付に係る負債	1,988	2,559
減損損失否認	1,668	2,536
その他	2,169	2,965
小計	10,751	12,841
評価性引当額	△6,108	△6,446
合計	4,643	6,394
繰延税金負債 (固定)		
固定資産圧縮積立金	△14,245	△17,607
固定資産評価差額	△47,375	△44,812
その他	△2,223	△2,077
合計	△63,843	△64,497
繰延税金負債 (固定) の純額	△59,200	△58,102

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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
法定実効税率 (調整)	35.6%	33.0%
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	△31.6	△13.2
子会社 (特定目的会社) 損益の非支配株主帰 属分	△2.6	△2.2
評価性引当額の増減	△0.8	2.9
その他	△0.5	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△3.3	17.8

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28年法律第15号)および「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28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32.2%から平成28年4月1日に開始する連結会計年度及び平成29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30.8%に、平成30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、30.6%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3,102百万円、法人税等調整額が3,056百万円、退職給付に係る調整累計額が24百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が71百万円増加しています。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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19,289百万円(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3,281百万円(特別利益に計上)、固定資産売却損は8,020百万円(特別損失に計上)、固定資産除却損は937百万円(特別損失に計上)、減損損失は4,911百万円(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	
845,486	△49,616	795,870	1,357,982

- (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(38,288百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(20,104百万円)、不動産売却(44,648百万円)及び減損損失(4,911百万円)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。

II 当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28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。

(企業結合に関する会計基準等の適用)

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

この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、当連結会計年度のセグメント利益が、「不動産賃貸事業」で118百万円及び「その他」で1百万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	120,083	48,859	168,942	14,073	183,016	—	183,016
セグメント間の内部営業収益又は振替高	883	6	889	5,527	6,416	△6,416	—
計	120,966	48,865	169,832	19,600	189,433	△6,416	183,016
セグメント利益	36,722	5,074	41,797	2,199	43,996	△6,225	37,771
セグメント資産	898,143	110,280	1,008,424	14,223	1,022,648	10,909	1,033,557
その他の項目 (注) 4							
減価償却費	23,237	9	23,247	69	23,316	598	23,914
有形及び無形固定資産の増加額	40,964	12	40,977	195	41,172	1,562	42,735

- (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△6,225百万円には、セグメント間取引消去△8百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,216百万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10,909百万円には、セグメント間取引消去△57,212百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産68,121百万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27年4月1日 至 平成28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

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
NTT都市開発・プライベート投資法人	20,179	不動産賃貸事業

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

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	4,917	—	—	—	4,917

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

当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28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	—	—	11	—	11
当期末残高	—	—	166	—	166

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	23,118	—	—	—	23,118

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。

当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28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	1,282
							借入	—	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	1,130
							借入	—	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。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	短期借入金	—	短期借入金	2,459
							長期借入金	25,000	長期借入金	31,000

(注) 借入金については、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	預け金	—	預け金	1,360
							長期借入金	短期借入金	—	短期借入金	4,071
								長期借入金	2,170	1年内返済予定の長期借入金	400
										長期借入金	35,073

(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり純資産額	610円45銭	626円02銭
1株当たり当期純利益金額	49円33銭	50円31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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	16,235	16,557
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	16,235	16,557
期中平均株式数(株)	329,120,000	329,119,966

(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27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,043	53
営業未収入金	3,544	6,500
販売用不動産	20,402	29,359
仕掛販売用不動産	56,822	91,208
未成工事支出金	117	225
原材料及び貯蔵品	25	22
前払費用	605	954
リース投資資産	3,837	2,159
預け金	1,282	—
繰延税金資産	1,138	515
その他	3,916	7,930
貸倒引当金	△35	△0
流動資産合計	92,700	138,929
固定資産		
有形固定資産		
建物	264,355	214,074
構築物	4,077	3,586
機械及び装置	1,811	1,542
工具、器具及び備品	2,404	2,250
土地	324,964	310,813
リース資産	59	40
建設仮勘定	1,633	3,602
有形固定資産合計	599,306	535,910
無形固定資産		
借地権	20,119	20,110
ソフトウェア	905	375
ソフトウェア仮勘定	727	2,002
リース資産	0	0
その他	119	100
無形固定資産合計	21,873	22,588
投資その他の資産		
投資有価証券	19,181	16,630
関係会社株式	17,309	22,774
その他の関係会社有価証券	29,829	30,222
出資金	0	0
長期前払費用	15,337	14,787
前払年金費用	210	288
差入敷金保証金	8,639	9,414
その他	2,157	1,942
投資その他の資産合計	92,665	96,060
固定資産合計	713,845	654,560
資産合計	806,545	793,489

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	6,681	6,907
短期借入金	—	2,459
リース債務	29	20
1年内返済予定の長期借入金	52,000	32,000
1年内償還予定の社債	—	19,999
未払金	18,548	25,272
未払費用	1,351	1,163
未払法人税等	2,267	572
前受金	6,656	5,477
預り金	6,134	8,477
その他	2,536	3,052
流動負債合計	96,206	105,403
固定負債		
社債	129,968	109,975
長期借入金	288,300	291,300
リース債務	60	41
長期未払金	35,313	21,345
受入敷金保証金	68,126	68,245
繰延税金負債	12,311	14,582
退職給付引当金	6,069	5,981
資産除去債務	3,267	2,408
その他	49	62
固定負債合計	543,467	513,942
負債合計	639,673	619,346
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	77,727	84,833
任意積立金	35,606	45,815
繰越利益剰余金	42,121	39,018
利益剰余金合計	81,164	88,270
自己株式	—	△0
株主資本合計	164,034	171,140
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,837	3,003
評価・換算差額等合計	2,837	3,003
純資産合計	166,871	174,143
負債純資産合計	806,545	793,489

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	83,348	111,535
分譲事業収益	46,601	47,968
その他の事業収益	2,063	1,121
営業収益合計	132,013	160,626
営業原価		
不動産賃貸事業原価	56,259	71,650
分譲事業原価	36,558	36,978
その他の事業原価	752	590
営業原価合計	93,570	109,219
営業総利益	38,443	51,406
販売費及び一般管理費	※2 16,610	※2 17,251
営業利益	21,832	34,155
営業外収益		
受取利息	4	2
受取配当金	※1 147	※1 424
受取分担金	92	254
固定資産受贈益	17	22
その他	104	70
営業外収益合計	367	774
営業外費用		
支払利息	※1 4,217	※1 3,604
社債利息	1,550	1,648
その他	222	633
営業外費用合計	5,990	5,886
経常利益	16,208	29,043
特別利益		
固定資産売却益	※3 1,850	※3 3,285
その他	—	13
特別利益合計	1,850	3,298
特別損失		
固定資産売却損	※4 697	※4 8,034
固定資産除却損	※5 1,214	※5 1,058
減損損失	1,455	4,917
特別損失合計	3,368	14,010
税引前当期純利益	14,690	18,330
法人税、住民税及び事業税	4,162	3,045
法人税等調整額	△139	2,913
法人税等合計	4,022	5,958
当期純利益	10,668	12,372

【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26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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		371	0.7	399	0.6
II 減価償却費		19,358	34.4	19,532	27.3
III 租税公課		8,129	14.4	8,256	11.5
IV 業務委託費		10,347	18.4	10,342	14.4
V その他		18,052	32.1	33,119	46.2
計		56,259	100.0	71,650	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26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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		13,951	38.2	13,794	37.3
II 人件費		0	0.0	0	0.0
III 諸経費		22,606	61.8	23,184	62.7
計		36,558	100.0	36,978	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26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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		245	32.6	74	12.6
II 諸経費		507	67.4	515	87.4
計		752	100.0	590	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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	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			その他有価証券評価差額金	
			任意積立金	繰越利益剰余金				
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

当事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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		利益剰余金		自己株式	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			その他有 価証券評 価差額金	
当期首残高	48,760	34,109	3,437	35,606	42,121	—	164,034	2,837	166,871
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				12,120	△12,120		—		—
固定資産圧縮積立金の取崩				△2,138	2,138		—		—
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立				1	△1		—		—
特別償却準備金の積立				341	△341		—		—
特別償却準備金の取崩				△116	116		—		—
当期純利益					12,372		12,372		12,372
自己株式の取得						△0	△0		△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								165	165
当期変動額合計	—	—	—	10,209	△3,103	△0	7,106	165	7,272
当期末残高	48,760	34,109	3,437	45,815	39,018	△0	171,140	3,003	174,143

(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、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。

(貸借対照表関係)

保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入に対し、債務保証を行っています。

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
UD USA Inc. (借入債務)	4,326百万円 (36百万US\$)	10,591百万円 (94百万US\$)

(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
営業取引以外の取引高	77百万円	343百万円

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度29.2%、当事業年度30.2%、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70.8%、当事業年度69.8%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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
広告宣伝費	3,022百万円	3,293百万円
給与、手当及び賞与	4,003	3,858
業務委託費	3,586	3,835
租税公課	1,865	1,931
減価償却費	793	689

※3 固定資産売却益の内訳

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
建物	△102百万円	△216百万円
土地	1,952	3,501
合計	1,850	3,285

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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
建物	－百万円	14,299百万円
土地	697	△6,264
合計	697	8,034

当事業年度において、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。

※5 固定資産除却損の内訳

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
建物	514百万円	332百万円
構築物	6	10
機械及び装置	3	0
撤去費用	673	678
工具、器具及び備品等	17	36
合計	1,214	1,058

(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22,295百万円、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16,831百万円、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27年3月31日)	当事業年度 (平成28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	125百万円	107百万円
未払事業税	199	117
たな卸資産評価損否認	9	—
その他	903	649
小計	1,236	873
評価性引当額	△11	—
合計	1,225	873
繰延税金負債（流動）		
その他	△87	△358
合計	△87	△358
繰延税金資産（流動）の純額	1,138	515
繰延税金資産（固定）		
減損損失否認	1,668	2,536
土地評価損否認	2,962	2,811
未使用容積償却否認	1,962	1,968
退職給付引当金	1,960	1,831
その他	1,640	2,304
小計	10,194	11,453
評価性引当額	△6,055	△6,392
合計	4,138	5,060
繰延税金負債（固定）		
固定資産圧縮積立金	△14,245	△17,607
その他	△2,205	△2,035
合計	△16,450	△19,643
繰延税金負債（固定）の純額	△12,311	△14,582

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27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
法定実効税率 (調整)	35.6%	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	△7.2	
評価性引当額の増減	△1.1	
その他	0.0	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	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28年法律第15号）および「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28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32.2%から平成28年4月1日に開始する事業年度及び平成29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30.8%に、平成30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、30.6%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755百万円、法人税等調整額が684百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が71百万円増加しています。

(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。