



平成29年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29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 <https://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) 財務部長 (氏名) 鳥越 穰 TEL 03-6811-6424
 定時株主総会開催予定日 平成29年6月22日 配当支払開始予定日 平成29年6月23日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年6月23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29年3月期の連結業績（平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	188,633	3.1	31,393	△16.9	28,710	△15.1	16,682	0.8
28年3月期	183,016	20.4	37,771	52.1	33,832	65.9	16,557	2.0

（注）包括利益 29年3月期 14,422百万円（△12.1%） 28年3月期 16,399百万円（△30.7%）

	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	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	%	%	%
29年3月期	50.69	—	8.0	2.8	16.6
28年3月期	50.31	—	8.2	3.3	20.6

（参考）持分法投資損益 29年3月期 1,072百万円 28年3月期 251百万円

（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
29年3月期	1,005,898	258,556	21.1	646.18
28年3月期	1,033,557	251,905	19.9	626.02

（参考）自己資本 29年3月期 212,671百万円 28年3月期 206,034百万円

（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
29年3月期	71,910	△36,710	△27,345	23,954
28年3月期	17,430	△14,570	△6,781	16,106

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	%	%
28年3月期	—	8.00	—	9.00	17.00	5,595	33.8	2.8
29年3月期	—	9.00	—	9.00	18.00	5,924	35.5	2.8
30年3月期(予想)	—	9.00	—	9.00	18.00		33.9	

3. 平成30年3月期の連結業績予想（平成29年4月1日～平成30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	163,000	△13.6	29,000	△7.6	27,000	△6.0	17,500	4.9	53.17

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無
新規 一社（社名） 除外 一社（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：無
- ② ①以外の会計方針の変更：有
- 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P18「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

29年3月期	329,120,000株	28年3月期	329,120,000株
29年3月期	77株	28年3月期	77株
29年3月期	329,119,923株	28年3月期	329,119,966株

(参考) 個別業績の概要

平成29年3月期の個別業績（平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	161,968	0.8	26,552	△22.3	21,978	△24.3	14,018	13.3
28年3月期	160,626	21.7	34,155	56.4	29,043	79.2	12,372	16.0

	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
29年3月期	42.59	—
28年3月期	37.59	—

(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
29年3月期	775,102	181,825	23.5	552.46
28年3月期	793,489	174,143	21.9	529.12

(参考) 自己資本 29年3月期 181,825百万円 28年3月期 174,143百万円

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 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P8「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	7
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	7
(4) 今後の見通し	8
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
3. 連結財務諸表及び主な注記	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(会計方針の変更)	18
(賃貸等不動産関係)	19
(セグメント情報等)	19
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における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、地価の上昇や建築コストの高止まり等に伴う販売価格の上昇が続く中で、都心部の物件を中心に需要は堅調であったものの、郊外においては販売が長期化する物件も見られました。

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、持続的な成長をめざして着実に事業を展開いたしました。オフィス・商業事業においては、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ました。一方、住宅事業においては、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、前連結会計年度に比べ、営業収益は5,617百万円増加し、188,633百万円（前期比3.1%増）となりました。営業利益は6,378百万円減少し、31,393百万円（前期比16.9%減）となりました。経常利益については、5,121百万円減少し、28,710百万円（前期比15.1%減）となっております。親会社株主に帰属する当期純利益は124百万円増加し、16,682百万円（前期比0.8%増）となりました。

当連結会計年度のセグメントごとの営業収益の状況は、以下のとおりであります。なお、本文において各事業の営業収益はセグメント間の内部営業収益または振替高を含んだ数値を記載しております。

(単位：百万円)

セグメントの名称	平成28年3月期	平成29年3月期
オフィス・商業事業	105,370	113,613
住宅事業	64,461	59,607
報告セグメント計	169,832	173,221
その他	19,600	21,534
消去	△6,416	△6,122
合計	183,016	188,633

- (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。
3. 前連結会計年度の業績については、当連結会計年度より変更したセグメント区分に組替えております。

① オフィス・商業事業

当連結会計年度におけるオフィス・商業事業については、Two Oliver Street（米国ボストン市）、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）等の前連結会計年度に取得・竣工した物件や、品川シーズンテラス（東京都港区）等の既存物件の空室率改善等による収益の確保に取り組んでまいりました。

営業収益は、既存物件の空室率改善やフリーレント解消に伴う賃料収入の増加および物件売却等により、前連結会計年度に比べ8,243百万円増加し、113,613百万円（前期比7.8%増）となりました。営業利益は、既存ビルの収支改善等により3,813百万円増加し、33,801百万円（前期比12.7%増）となりました。

なお、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）や新橋一丁目プロジェクト（東京都港区）等があります。また、ホテル事業については、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、取組みを強化しております。

オフィス・商業事業における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28年3月期	平成29年3月期
オフィス・商業賃貸	営業収益	83,033百万円	83,360百万円
	貸付可能面積	1,134,869㎡ (うち、転貸 99,140㎡)	1,108,644㎡ (うち、転貸 99,126㎡)
収益不動産売却	営業収益	21,983百万円	29,669百万円
その他	営業収益	353百万円	583百万円
営業収益合計		105,370百万円	113,613百万円

(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。

3. 前連結会計年度の業績については、当連結会計年度より変更したセグメント区分に組替えております。

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28年3月	平成28年6月	平成28年9月	平成28年12月	平成29年3月
都心5区	6.3%	4.2%	3.9%	2.9%	3.2%
全国	5.7%	4.8%	4.5%	4.1%	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。

当連結会計年度のNOIについては、全国では47,322百万円（前期比1,139百万円増、2.5%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、28,622百万円（前期比1,564百万円増、5.8%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、18,699百万円（前期比424百万円減、2.2%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28年3月期			平成29年3月期		
	合計	オフィス・ 商業	その他	合計	オフィス・ 商業	その他
都心5区	27,058	24,046	353	28,622	26,960	572
首都圏(都心5区を除く)		2,658			1,089	
その他の地域	19,124	19,124	0	18,699	18,699	0
合計	46,182	45,829	353	47,322	46,750	572

(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。

3. 前連結会計年度の業績については、当連結会計年度より変更したセグメント区分に組替えております。

② 住宅事業

当連結会計年度における住宅事業については、新たに竣工した物件を中心に861戸の引渡しを行いました。郊外物件中心の引渡しであったことなどから、戸当たり平均単価は39百万円となりました。また、一部の物件で事業持分の売却を実施いたしました。

営業収益は、前連結会計年度に比べ4,854百万円減少し、59,607百万円（前期比7.5%減）となりました。営業利益は8,740百万円減少し、3,068百万円（前期比74.0%減）となりました。

住宅事業における営業収益の状況は、以下のとおりです。なお、各数値は連結の数値を記載しております。

（単位：百万円）

区分	平成28年3月期	平成29年3月期
住宅分譲	48,865	57,803
住宅賃貸	2,835	1,803
その他	12,760	—
営業収益合計	64,461	59,607

（注）前連結会計年度の業績については、当連結会計年度より変更したセグメント区分に組替えております。

住宅事業における、住宅分譲の種類別・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28年3月期		平成29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)
分譲マンション					
引渡戸数	首都圏	621	28,664	620	27,227
	その他の地域	433	18,252	241	25,587
完成在庫		470	—	498	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	18	618	73	2,404
	その他の地域	67	1,330	169	2,584
完成在庫		47	—	304	—
分譲マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	639	29,282	693	29,632
	その他の地域	500	19,583	410	28,171
完成在庫		517	—	803	—
住宅分譲その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	—	—	—	—
完成在庫		—	—	—	—
営業収益合計		—	48,865	—	57,803

（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。分譲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28年3月期は38戸、平成29年3月期は34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28年3月期は29区画、平成29年3月期は254区画含まれております。

3. 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県および栃木県を指しております。

③ その他

当連結会計年度におけるその他の事業（テナント企業向けの内装工事受託、建物管理受託等）は、営業収益は1,934百万円増加し、21,534百万円（前期比9.9%増）となったものの、一過性の資産管理報酬の減少等により、営業利益は383百万円減少し、1,816百万円（前期比17.4%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産の状況)

当連結会計年度末の総資産は1,005,898百万円となり、前連結会計年度末比では27,659百万円減少いたしました。

流動資産については、137,816百万円となり、前連結会計年度末比では40,294百万円減少いたしました。これは、主に分譲事業の販売や物件売却等により、たな卸資産（販売用不動産および仕掛販売用不動産）が47,749百万円減少したことによるものであります。

固定資産は868,081百万円となり、前連結会計年度末比では12,634百万円増加いたしました。これは、新規開発物件等への投資21,572百万円により有形固定資産が増加したことなどによるものであります。

(負債の状況)

当連結会計年度末の負債は747,341百万円となり、前連結会計年度末比では34,310百万円減少いたしました。これは、主に有利子負債が23,938百万円減少したことによるものであります。なお、現金及び現金同等物等を控除したネット有利子負債も前連結会計年度末比では31,885百万円減少しております。

(純資産の状況)

当連結会計年度末の純資産は258,556百万円となり、前連結会計年度末比では6,651百万円増加いたしました。これは、株主資本の増加（10,758百万円）、その他の包括利益累計額の減少（4,120百万円）、非支配株主持分の増加（13百万円）によるものであります。

(単位：百万円)

	平成28年3月期末	平成29年3月期末	増減
資産の部	1,033,557	1,005,898	△27,659
負債の部	781,651	747,341	△34,310
純資産の部	251,905	258,556	6,651
(再掲) 非支配株主持分	45,871	45,884	13

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

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45,311百万円（前期比1,723百万円の減少）およびたな卸資産の減少によるキャッシュイン25,418百万円（前期比54,712百万円の増加）等があったため、営業活動によるキャッシュ・フローは71,910百万円のキャッシュイン（前期比54,480百万円の増加）となりました。

(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37,792百万円（前期比9,608百万円の縮小）および投資有価証券の取得に伴うキャッシュアウト2,636百万円（前期比4,127百万円の縮小）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431百万円（前期比41,087百万円の減少）等があったため、投資活動によるキャッシュ・フローは36,710百万円のキャッシュアウト（前期比22,140百万円の拡大）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、35,200百万円のキャッシュイン（前期比32,339百万円の増加）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、27,345百万円のキャッシュアウト（前期比20,563百万円の拡大）となりました。これは、有利子負債の減少（19,558百万円）、配当金の支払（5,924百万円）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、当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ7,847百万円増加し、23,954百万円となりました。

(単位：百万円)

項目	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	平成29年 3月期
営業活動による キャッシュ・フロー	48,089	51,870	36,988	17,430	71,910
投資活動による キャッシュ・フロー	△39,885	△37,962	△67,778	△14,570	△36,710
財務活動による キャッシュ・フロー	△6,660	△8,656	31,777	△6,781	△27,345

(4) 今後の見通し

平成30年3月期の業績見通しについては、営業収益1,630億円、営業利益290億円、経常利益270億円、親会社株主に帰属する当期純利益175億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、700億円の投資を計画しております。

平成30年3月期 連結業績の見通し

(単位：百万円)

項目	平成29年3月期 (実績)	平成30年3月期 (見通し)	増減額	増減率(%)
営業収益	188,633	163,000	△25,633	△13.6
営業利益	31,393	29,000	△2,393	△7.6
経常利益	28,710	27,000	△1,710	△6.0
親会社株主に帰属する 当期純利益	16,682	17,500	817	4.9

平成30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29年3月期 (実績)	平成30年3月期 (見通し)	増減額	増減率(%)
営業収益	188,633	163,000	△25,633	△13.6
オフィス・商業事業	113,613	90,000	△23,613	△20.8
住宅事業	59,607	58,000	△1,607	△2.7
その他	21,534	20,000	△1,534	△7.1
消去	△6,122	△5,000	1,122	—
営業利益	31,393	29,000	△2,393	△7.6
オフィス・商業事業	33,801	30,000	△3,801	△11.2
住宅事業	3,068	5,000	1,931	63.0
その他	1,816	1,500	△316	△17.4
消去または全社	△7,293	△7,500	△206	—

- (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おりましたが、平成29年3月期より定額法に変更しております。
2. 本項における将来に関する事項は、本資料の発表日現在において当社グループが判断したものであります。

セグメントごとの今後の見通しは、以下のとおりです。

① オフィス・商業事業

賃貸オフィス市況は、オフィスビルの空室率が改善傾向であるものの、今後予想される東京都心オフィスの大量供給の影響を踏まえ、空室増加リスク、賃料下落リスクへの対応が必要となっております。

当社においては、お客様との関係強化による収益確保に努めるとともに、ビルサービスの効率化・高度化、戦略的リニューアルによる競争力強化に取り組み、着実な成長を図ってまいります。

また、収益基盤の強化に向け、普遍的な価値を有するロケーションでのホテル開発、複数の用途を組み合わせた複合開発を行うとともに、ポートフォリオの多様化に向け、グローバル事業に引き続き取り組んでまいります。

② 住宅事業

マンション分譲市況は、建築コストの高騰による販売平均価格の高止まりを背景に、マンション発売戸数の減少傾向が続いております。

当社においては、ライフスタイルの変化や人口動態を踏まえ、都心回帰志向の高まり等のお客様ニーズの変化を捉えた商品企画に取り組みとともに、中古住宅リノベーション等への取組みを拡大してまいります。

さらに、サービス付き高齢者向け住宅等のシニア向けビジネスや賃貸レジデンスへの取組みにより、事業領域の拡大に努めてまいります。

③ その他

当社が関与するリート（不動産投資信託）を活用した資産組換えにより、関与資産額の増加を図り、建物管理業務・資産管理業務などのフィービジネスの拡大に取り組んでまいります。

2. 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。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,846	16,945
受取手形及び営業未収入金	9,170	9,026
販売用不動産	41,736	25,156
仕掛販売用不動産	99,374	68,204
未成工事支出金	248	423
原材料及び貯蔵品	58	81
リース投資資産	2,224	2,074
預け金	1,360	7,208
繰延税金資産	425	572
その他	8,665	8,123
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	178,110	137,816
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	617,052	633,167
減価償却累計額	△337,594	△348,630
建物及び構築物 (純額)	279,458	284,536
機械装置及び運搬具	11,902	11,731
減価償却累計額	△10,345	△10,438
機械装置及び運搬具 (純額)	1,557	1,292
土地	494,722	501,023
リース資産	315	201
減価償却累計額	△222	△138
リース資産 (純額)	92	63
建設仮勘定	3,604	7,998
その他	13,675	14,108
減価償却累計額	△11,216	△11,465
その他 (純額)	2,459	2,642
有形固定資産合計	781,895	797,557
無形固定資産	25,994	25,228
投資その他の資産		
投資有価証券	24,311	22,518
長期前払費用	15,072	14,571
退職給付に係る資産	147	276
繰延税金資産	556	440
その他	7,468	8,292
貸倒引当金	—	△802
投資その他の資産合計	47,557	45,296
固定資産合計	855,447	868,081
資産合計	1,033,557	1,005,898

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	9,182	6,002
短期借入金	6,530	6,611
リース債務	40	32
1年内返済予定の長期借入金	36,775	27,364
1年内償還予定の社債	19,999	19,998
未払法人税等	1,064	6,748
繰延税金負債	380	4
その他	41,488	46,030
流動負債合計	115,462	112,792
固定負債		
社債	110,975	90,982
長期借入金	371,739	377,125
リース債務	87	49
受入敷金保証金	69,424	75,024
負ののれん	22,951	21,037
繰延税金負債	58,658	59,367
役員退職慰労引当金	27	34
退職給付に係る負債	8,215	7,731
資産除去債務	2,424	2,803
その他	21,684	392
固定負債合計	666,189	634,548
負債合計	781,651	747,341
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	31,648	31,648
利益剰余金	118,437	129,195
自己株式	△0	△0
株主資本合計	198,846	209,604
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,003	2,590
繰延ヘッジ損益	△9	1
為替換算調整勘定	5,261	1,100
退職給付に係る調整累計額	△1,066	△625
その他の包括利益累計額合計	7,187	3,067
非支配株主持分	45,871	45,884
純資産合計	251,905	258,556
負債純資産合計	1,033,557	1,005,898

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
営業収益	183,016	188,633
営業原価	127,078	137,084
営業総利益	55,938	51,548
販売費及び一般管理費	18,166	20,155
営業利益	37,771	31,393
営業外収益		
受取利息	11	6
受取配当金	93	122
受取分担金	262	66
固定資産受贈益	22	7
負ののれん償却額	1,926	1,926
持分法による投資利益	251	1,072
その他	68	208
営業外収益合計	2,635	3,410
営業外費用		
支払利息	5,936	4,894
貸倒引当金繰入額	—	802
その他	637	396
営業外費用合計	6,573	6,093
経常利益	33,832	28,710
特別利益		
固定資産売却益	3,285	25
その他	13	—
特別利益合計	3,298	25
特別損失		
固定資産売却損	8,020	—
固定資産除却損	1,073	2,150
減損損失	4,917	49
投資有価証券評価損	—	95
特別損失合計	14,011	2,296
税金等調整前当期純利益	23,120	26,440
法人税、住民税及び事業税	3,861	7,559
法人税等調整額	265	340
法人税等合計	4,127	7,899
当期純利益	18,993	18,540
非支配株主に帰属する当期純利益	2,435	1,858
親会社株主に帰属する当期純利益	16,557	16,682

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
当期純利益	18,993	18,540
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	165	△412
繰延ヘッジ損益	△9	11
為替換算調整勘定	△1,168	△4,160
退職給付に係る調整額	△1,581	442
その他の包括利益合計	△2,593	△4,118
包括利益	16,399	14,422
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	13,969	12,561
非支配株主に係る包括利益	2,429	1,860

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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	31,648	118,437	△0	198,846
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	31,648	118,437	△0	198,846
当期変動額					
剰余金の配当			△2,962		△2,962
中間配当			△2,962		△2,962
親会社株主に帰属する当期純利益			16,682		16,682
自己株式の取得					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	10,758	-	10,758
当期末残高	48,760	31,648	129,195	△0	209,604

	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	3,003	△9	5,261	△1,066	7,187	45,871	251,905
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	3,003	△9	5,261	△1,066	7,187	45,871	251,905
当期変動額							
剰余金の配当							△2,962
中間配当							△2,962
親会社株主に帰属する当期純利益							16,682
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△412	11	△4,160	440	△4,120	13	△4,106
当期変動額合計	△412	11	△4,160	440	△4,120	13	6,651
当期末残高	2,590	1	1,100	△625	3,067	45,884	258,556

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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	23,120	26,440
減価償却費	23,914	18,871
負ののれん償却額	△1,926	△1,926
減損損失	4,917	49
のれん償却額	11	11
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△34	801
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△420	154
受取利息及び受取配当金	△104	△128
支払利息	5,936	4,894
持分法による投資損益 (△は益)	△251	△1,072
固定資産売却益	△3,285	△25
固定資産除却損	1,073	2,150
固定資産売却損	8,020	-
投資有価証券評価損益 (△は益)	-	95
リース投資資産の増減額 (△は増加)	681	150
売上債権の増減額 (△は増加)	△3,600	142
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△29,294	25,418
仕入債務の増減額 (△は減少)	731	△2,794
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	307	4,139
その他	1,401	△507
小計	31,198	76,864
利息及び配当金の受取額	102	141
利息の支払額	△6,045	△5,092
法人税等の支払額	△7,824	△3
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,430	71,910
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	△47,400	△37,792
有形固定資産の売却による収入	41,519	431
投資有価証券の取得による支出	△6,764	△2,636
投資有価証券の払戻による収入	505	4,837
投資有価証券の売却による収入	26	-
その他	△2,457	1,551
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,570	△36,710
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)	6,651	592
長期借入れによる収入	56,383	42,000
長期借入金の返済による支出	△63,215	△42,151
社債の償還による支出	-	△20,000
非支配株主からの払込みによる収入	264	-
自己株式の取得による支出	△0	-
配当金の支払額	△5,266	△5,924
非支配株主への配当金の支払額	△1,552	△1,830
その他	△46	△32
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,781	△27,345
現金及び現金同等物に係る換算差額	△125	△6
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,046	7,847
現金及び現金同等物の期首残高	20,153	16,106
現金及び現金同等物の期末残高	16,106	23,954

(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。

(会計方針の変更)

(有形固定資産の減価償却方法・耐用年数の変更)

従来、当社及び国内連結子会社は、有形固定資産の減価償却方法について主として定率法を採用していましたが、当連結会計年度より、定額法に変更しております。当社グループは、当社グループを取り巻く環境の変化に対応し、「中期ビジョン2018」の修正についてで各事業の戦略を見直しており、都心オフィス事業を始めとした今後の開発パイプラインへの投資及び既存の旗艦ビルへの戦略的リニューアル投資を推進することで、オフィスビルの稼働率がより安定的に推移するものと考えております。その結果、今後は有形固定資産の安定的な使用が見込まれることから、減価償却方法は定額法がより望ましいと考え、変更を実施いたしました。また、当社及び主要な国内連結子会社は、当連結会計年度より使用実態に基づき一部の有形固定資産について耐用年数の見直しを行っております。

これにより、従来の方法に比べ、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益が2,655百万円増加しております。

なお、この変更がセグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

また、当連結会計年度の1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額は8.07円増加しております。

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は24,015百万円(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25百万円(特別利益に計上)、固定資産除却損は2,090百万円(特別損失に計上)、減損損失は49百万円(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	
795,870	17,776	813,646	1,422,649

- (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(24,462百万円)及び販売用不動産からの振替(17,046百万円)であり、主な減少額は不動産売却(424百万円)及び減損損失(49百万円)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)

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、「オフィス・商業事業」及び「住宅事業」の2つを報告セグメントとしております。

「オフィス・商業事業」は、オフィスビル・商業施設等の賃貸事業を行っております。「住宅事業」は、マンション分譲事業を中心とした住宅等の分譲事業や住宅賃貸事業を行っております。

当連結会計年度より、現状の事業環境や当社の組織形態等を踏まえ、従来の「不動産賃貸事業」セグメント、「分譲事業」セグメントを「オフィス・商業事業」セグメント、「住宅事業セグメント」に名称変更しております。これに伴い、「不動産賃貸事業」セグメントに区分していた賃貸住宅事業について、個人向け住宅分譲と一体となった事業運営を行うため、「住宅事業」セグメントへ変更しております。

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、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法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。

(有形固定資産の減価償却方法・耐用年数の変更)

「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より有形固定資産の減価償却方法を定額法に変更し、一部の有形固定資産について耐用年数の見直しを行っております。

これにより、従来の方法に比べ、当連結会計年度のセグメント利益が、「オフィス・商業事業」で2,484百万円、「住宅事業」で130百万円及び「その他」で12百万円増加しております。また、「調整額」に含まれる各報告セグメントに配分していない全社費用が28百万円減少しております。

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
当連結会計年度(自平成28年4月1日至平成29年3月31日)

(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
	オフィ ス・商業事 業	住宅事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	112,589	59,595	172,185	16,448	188,633	—	188,633
セグメント間の内部営業収益又は振替高	1,024	11	1,036	5,086	6,122	△6,122	—
計	113,613	59,607	173,221	21,534	194,755	△6,122	188,633
セグメント利益	33,801	3,068	36,870	1,816	38,686	△7,293	31,393
セグメント資産	869,444	113,300	982,744	15,474	998,218	7,679	1,005,898
その他の項目(注) 4							
減価償却費	17,933	414	18,347	63	18,411	460	18,871
有形及び無形固定資産の増加額	19,112	2,313	21,425	107	21,533	727	22,260

- (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△7,293百万円には、セグメント間取引消去△29百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△7,263百万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7,679百万円には、セグメント間取引消去△58,132百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産65,812百万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。

(1株当たり情報)

	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり純資産額	646円18銭
1株当たり当期純利益金額	50円69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いません。

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。

	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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)	16,682
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)	16,682
普通株式の期中平均株式数(株)	329,119,923

(重要な後発事象)

該当事項はありません。