



平成23年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23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) ミツ村 正規

問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務部長 (氏名) 篠田 智

定時株主総会開催予定日 平成23年6月21日

配当支払開始予定日

TEL 03-6811-6424

有価証券報告書提出予定日 平成23年6月22日

平成23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23年3月期の連結業績(平成22年4月1日～平成23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	%
23年3月期	145,693	△2.4	24,324	50.8	18,554	81.6	9,307	52.2
22年3月期	149,224	3.4	16,129	△36.1	10,215	△47.6	6,116	△61.7

(注) 包括利益 23年3月期 10,658百万円 (44.7%) 22年3月期 7,366百万円 (—%)

	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	%	%	%
23年3月期	2,827.98	—	6.1	2.0	16.7
22年3月期	1,858.48	—	4.1	1.1	10.8

(参考) 持分法投資損益 23年3月期 110百万円 22年3月期 109百万円

(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
23年3月期	910,492	190,783	17.1	47,257.78
22年3月期	916,725	185,537	16.4	45,646.72

(参考) 自己資本 23年3月期 155,534百万円 22年3月期 150,232百万円

(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
23年3月期	40,417	△28,257	△14,641	18,015
22年3月期	35,168	6,695	△30,028	20,508

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	%	%
22年3月期	—	600.00	—	600.00	1,200.00	3,949	64.6	2.6
23年3月期	—	600.00	—	600.00	1,200.00	3,949	42.4	2.6
24年3月期(予想)	—	600.00	—	600.00	1,200.00		41.6	

3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	66,700	△7.4	12,000	△16.6	9,000	△22.1	4,300	△28.9	1,306.51
通期	144,000	△1.2	24,500	0.7	18,700	0.8	9,500	2.1	2,886.49

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)： 無
新規 ― 社 (社名) 、 除外 ― 社 (社名)

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更
① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有
② ①以外の変更 : 無

(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)	23年3月期	3,291,200 株	22年3月期	3,291,200 株
② 期末自己株式数	23年3月期	― 株	22年3月期	― 株
③ 期中平均株式数	23年3月期	3,291,200 株	22年3月期	3,291,200 株

(注) 1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、55ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 平成23年3月期の個別業績(平成22年4月1日～平成23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	％
23年3月期	125,639	△2.2	21,600	84.9	15,187	188.9	7,443	141.6
22年3月期	128,473	5.3	11,682	△48.6	5,257	△68.3	3,081	△78.7

	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
23年3月期	2,261.69	―
22年3月期	936.25	―

(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
23年3月期	708,634	146,614	20.7	44,547.53
22年3月期	709,972	143,020	20.1	43,455.29

(参考) 自己資本 23年3月期 146,614百万円 22年3月期 143,020百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の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の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及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、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仮定及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(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	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	8
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	9
(4) 事業等のリスク	10
2. 企業集団の状況	13
3. 経営方針	17
(1) 会社の経営の基本方針	17
(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題	17
4. 連結財務諸表	18
(1) 連結貸借対照表	18
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	20
連結損益計算書	20
連結包括利益計算書	21
(3) 連結株主資本等変動計算書	22
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	24
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	27
連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更	33
表示方法の変更	33
追加情報	34
連結財務諸表に関する注記事項	35
(連結貸借対照表関係)	35
(連結損益計算書関係)	36
(連結包括利益計算書関係)	37
(連結株主資本等変動計算書関係)	38
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	39
(金融商品関係)	40
(有価証券関係)	44
(退職給付関係)	46
(ストック・オプション等関係)	47
(税効果会計関係)	47
(賃貸等不動産関係)	48
(セグメント情報等)	49
(関連当事者情報)	54
(1株当たり情報)	55
(重要な後発事象)	55
5. 個別財務諸表	56
(1) 貸借対照表	56
(2) 損益計算書	59
(3) 株主資本等変動計算書	61
継続企業の前提に関する注記	64
重要な会計方針	64
会計処理方法の変更	67
個別財務諸表に関する注記事項	68
(貸借対照表関係)	68
(損益計算書関係)	69
(株主資本等変動計算書関係)	70
(有価証券関係)	70
(税効果会計関係)	71
(1株当たり情報)	72
(重要な後発事象)	72
6. その他	73
(1) 役員の異動	73

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

[当期の経営成績]

当連結会計年度におけるわが国経済は、鉱工業生産に下げ止まりの兆しがみられるなど一部に持ち直しに向けた動きがみられておりました。しかしながら、東日本大震災の影響により、当面弱い動きが続くと見込まれております。

賃貸オフィス市場におきましては、オフィスビルの平均空室率は引き続き高い水準となり、賃料相場も依然として弱含み傾向となりました。マンション分譲市場におきましては、経済対策の効果などもあり、都心部を中心に概ね良好な販売状況となりました。

また、平成23年1月1日時点の地価公示におきましては、全国的な地価の下落傾向が続いているものの、下落率が縮小するなど転換の動きもみられました。

こうした事業環境の中、当社グループは、収益力の強化に取り組みつつ、持続的な成長を目指して着実に事業を展開し、プレミア投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の発行済株式の過半を取得するとともに、プレミア投資法人の第三者割当増資を引受け、また、新たな不動産ファンド「NU-7ファンド」の運用を開始するなど、新たな分野の事業を展開しました。

なお、東日本大震災の影響につきましては、人命に関わる被害はなく、また、施設の一部に損壊箇所がありました。が、継続使用に支障はありませんでした。

以上の結果、当連結会計年度における経営成績は、営業収益は145,693百万円（前期比3,530百万円減、2.4%減）、営業利益は24,324百万円（前期比8,195百万円増、50.8%増）、経常利益は18,554百万円（前期比8,339百万円増、81.6%増）となり、資産除去債務会計基準適用に伴う影響額や東日本大震災による損失を特別損失に計上したことなどにより、当期純利益は9,307百万円（前期比3,190百万円増、52.2%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、次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又は振替高を含んだ数値を記載しております。

セグメントの名称	平成22年 3 月期	平成23年 3 月期
不動産賃貸事業（百万円）	98,092	92,608
分譲事業（百万円）	41,643	41,725
報告セグメント計（百万円）	139,736	134,333
その他（百万円）	14,553	16,383
消去（百万円）	△5,064	△5,022
合計（百万円）	149,224	145,693

(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、各セグメントの収益にはセグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

2. 「消去」は、各セグメント間において重複している内部営業収益、または振替高を指しております。

① 不動産賃貸事業

当連結会計年度における不動産賃貸事業につきましては、当連結会計年度に竣工、取得した物件や大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業において竣工したJ Aビル、経団連会館（東京都千代田区）等の前期に竣工した物件の賃料収入があったものの、既存物件の賃料収入が減少したことや前期に実施した物件売却の影響などにより、前期に対して減収減益となりました。

また、市場のオフィスの平均空室率が引き続き高い水準にあるなか、当社グループの保有するオフィスの平均空室率については、平成23年3月末は、東京都心5区では3.6%、全国ベースでみると5.7%となりました。

一方、新規ビルの開発事業につきましては、アーバンネット天神ビル（福岡県福岡市）、うめきた（大阪駅北地区）先行開発区域プロジェクト（大阪府大阪市）、大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業（東京都千代田区）、アーバンネット神田ビル（東京都千代田区）、芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業（東京都港区）等が進行中であります。

なお、当連結会計年度においては、アーバンネット四条烏丸ビル（京都府京都市）等が竣工いたしました。

以上の結果、当連結会計年度における不動産賃貸事業の営業収益は92,608百万円（前期比5,484百万円減、5.6%減）、営業費用は63,381百万円（前期比3,188百万円減、4.8%減）、営業利益は29,226百万円（前期比2,295百万円減、7.3%減）となりました。

不動産賃貸事業における用途別の営業収益等の状況については、以下のとおりであります。なお、各数値については連結の数値を記載しております。

区分	摘要	平成22年3月期	平成23年3月期
オフィス・商業	収益	90,758 百万円	85,807 百万円
	貸付可能面積	1,138,997 m ² (うち、転貸 21,159 m ²)	1,149,628 m ² (うち、転貸 16,326 m ²)
住宅・その他	収益	7,333 百万円	6,800 百万円
収益合計		98,092 百万円	92,608 百万円

- (注) 1. 貸付可能面積は、3月31日現在の数値であります。
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22年3月	平成22年6月	平成22年9月	平成22年12月	平成23年3月
都心5区	6.5%	4.9%	4.1%	3.7%	3.6%
全国	6.4%	6.2%	6.0%	6.4%	5.7%

- (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、渋谷区及び新宿区を指しております。

また、当社グループでは、賃貸事業用物件の価値判断の指標として、NOI（注）を重視しております。

当連結会計年度のNOIにつきましては、全国では56,722百万円（前期比4,758百万円減、7.7%減）となりました。東京都心部ならびに東京都その他及び周辺都市部においては、既存ビルの減収等によりNOIは減少し、35,594百万円（前期比3,994百万円減、10.1%減）となりました。地方都市部においては、アーバンネット四条烏丸ビル（京都府京都市）の竣工があったものの、既存ビルの減収等により、21,128百万円（前期比763百万円減、3.5%減）となりました。

当社グループ保有物件のNOIは以下のとおりであります。

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

「NOI = 不動産賃貸収入 - 不動産賃貸原価 + 減価償却費 (長期前払費用を含む)」

(i) 主要ビル別NOI

(単位: 百万円)

ビル名	所在地	主要用途	平成22年3月期	平成23年3月期
アーバンネット大手町ビル	東京都千代田区	オフィス	5,920	5,371
大手町ファーストスクエア	東京都千代田区	オフィス	4,403	3,972
NTT幕張ビル	千葉市美浜区	オフィス	2,309	1,979
グランパーク	東京都港区	オフィス	4,727	4,521
シーバンスN館	東京都港区	オフィス	3,052	2,465
東京オペラシティ	東京都新宿区	オフィス	1,704	1,512
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	オフィス	1,016	—
秋葉原UDX	東京都千代田区	オフィス	7,722	7,530
JAビル、経団連会館	東京都千代田区	オフィス	1,113	1,989
アーバンネット卸町ビル	仙台市若林区	オフィス	548	216
アーバンネット五橋ビル	仙台市青葉区	オフィス	240	217
アーバンネットCSビル	名古屋市中区	オフィス	347	343
アーバンネット静岡ビル	静岡市葵区	オフィス	305	307
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡市葵区	オフィス	390	359
アーバンネット上名古屋ビル	名古屋市中区	オフィス	109	106
アーバンネット伏見ビル	名古屋市中区	オフィス	450	439
アーバンネット名古屋ビル	名古屋市東区	オフィス	2,275	2,131
住友商事名古屋ビル	名古屋市東区	オフィス	—	287
NTT大阪中央ビル	大阪市中央区	オフィス	374	373
アーバンエース北浜ビル	大阪市中央区	オフィス	435	413
アーバンエース肥後橋ビル	大阪市西区	オフィス	336	328
アーバンエース三宮ビル	神戸市中央区	オフィス	437	441
アーバンエース阿波座ビル	大阪市西区	オフィス	351	330
アーバンネット本町ビル	大阪市中央区	オフィス	375	362
トレードピア淀屋橋	大阪市中央区	オフィス	849	742
NTTクレド基町ビル	広島市中区	商業	3,287	3,269
NTTクレド白島ビル	広島市中区	オフィス	816	775
NTTクレド岡山ビル	岡山市北区	オフィス	316	309
NTT-Tビル	福岡市中央区	商業	2,127	2,068
NTT-KFビル	福岡市中央区	オフィス	323	234
アーバンネット博多ビル	福岡市博多区	オフィス	280	248
エムズ大通ビル	札幌市中央区	オフィス	367	365
エムズ南22条ビル	札幌市中央区	オフィス	114	116
アーバンネット札幌ビル	札幌市中央区	オフィス	745	767
その他の物件 計			13,302	11,820
合計			61,480	56,722

(注) 1. 秋葉原UDX (東京都千代田区) は、当社の連結子会社が保有する物件であります。
 2. JAビル、経団連会館 (東京都千代田区) は平成21年4月に竣工いたしました。
 3. アーバンネット池袋ビル (東京都豊島区) は平成22年3月に売却いたしました。
 4. 住友商事名古屋ビル (名古屋市東区) は平成22年4月に取得いたしました。

(ii) 地域別・用途別NOI

(単位:百万円)

エリア区分	平成22年3月期			平成23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
東京都心部	39,589	31,955	1,806	35,594	30,207	1,634
東京都その他及び 周辺都市部		5,827			3,752	
地方都市部	21,891	18,370	3,520	21,128	17,852	3,275
合計	61,480	56,153	5,327	56,722	51,812	4,909

(注) エリアの定義は以下のとおりであります。

- ・「東京都心部」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区の都心5区を指しております。
- ・「東京都その他及び周辺都市部」とは、「東京都心部」をのぞく東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県及び栃木県を指しております。
- ・「地方都市部」とは、上記以外の地域を指しております。

② 分譲事業

当連結会計年度における分譲事業につきましては、豊かな暮らしの場の創造、そして、資産価値を保てる良質な住まいづくりを目指してマンションを中心とした分譲事業を展開いたしました。

マンション分譲事業につきましては、当連結会計年度に竣工したウェリス高輪（東京都港区）、ウェリスライオンズ ザ・セントラル（愛知県名古屋市）等の引渡しを行い、過年度竣工物件を含め合計で717戸のマンションの引渡しを行いました。また、当連結会計年度には、新たにウェリス上野池之端（東京都台東区）、ウェリス徳丸（東京都板橋区）等の販売を開始いたしました。戸建分譲につきましてはウェリスコート本藤沢（神奈川県藤沢市）、宅地分譲につきましてはコモンステージ香里ヶ丘（大阪府枚方市）等の引渡しを行いました。

以上の結果、当連結会計年度における分譲事業の営業収益は41,725百万円（前期比81百万円増、0.2%増）、営業費用は41,192百万円（前期比10,950百万円減、21.0%減）、営業利益は533百万円（前期は10,498百万円の営業損失）となりました。

分譲事業における種類別・地域別の営業収益状況は、以下のとおりであります。

区分		平成22年3月期		平成23年3月期	
		戸数・区画数	収益（百万円）	戸数・区画数	収益（百万円）
マンション					
引渡戸数	首都圏	421	15,959	463	22,948
	その他の地域	422	14,718	253	8,678
完成在庫		267	—	91	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	12	2,481	20	1,957
	その他の地域	242	6,559	306	5,828
完成在庫		42	—	27	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	433	18,441	483	24,906
	その他の地域	664	21,277	559	14,507
完成在庫		309	—	118	—
その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	2	1,925	1	2,312
完成在庫		—	—	—	—
総合計（収益）		—	41,643	—	41,725

- (注) 1. 共同事業物件につきましては、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切捨てで表示しております。
2. 完成在庫は各期末の数値であります。マンションの完成在庫には、契約済み引渡しの物件が、平成22年3月期は42戸、平成23年3月期は16戸含まれており、宅地分譲等の完成在庫には、契約済み引渡しの物件が、平成22年3月期は6区画、平成23年3月期は10区画含まれております。
3. 平成22年3月期の宅地分譲等の引渡数のうち、48件（5,521百万円）、平成23年3月期の宅地分譲等の引渡数のうち、112件（4,119百万円）は土地の売却によるものです。
4. 平成22年3月期及び平成23年3月期における「その他」は、マンションの一棟売却等によるものであります。
5. 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県及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の営業収益は16,383百万円（前期比1,829百万円増、12.6%増）、営業費用は15,170百万円（前期比1,975百万円増、15.0%増）、営業利益は1,212百万円（前期比146百万円減、10.8%減）となりました。

[通期の業績見通し]

平成24年3月期の業績見通しにつきましては、営業収益1,440億円、営業利益245億円、経常利益187億円、当期純利益95億円を見込んでおります。また、新たな物件の取得・開発や投資等のため、400億円の投資等を計画しております。

平成24年3月期の事業セグメント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、オフィスビルの平均空室率が高い水準で推移し、賃料相場も弱含み傾向であるなど引き続き厳しい状況が続いており、先行きは不透明な状況にあります。

当社といたしましては、リーシング体制の充実及びテナントリレーション活動の強化による営業力強化に取り組むとともに、保有資産の価値向上に向けたアセットマネジメント機能の拡充とお客満足度の向上を目指した施策の展開に取り組んでまいります。

また、開発力を活かし既に取得した開発用地を着実に開発すること等により、引き続き事業拡大を目指しております。

② 分譲事業

マンション分譲市況は、経済対策の効果などもあり都心部を中心に概ね良好な販売状況が続いております。

当社といたしましては、引き続き収益性向上・投資回収の早期化を図るとともに、選び抜かれた住まいの提供を通じ、お客さまに信頼されるウェリスブランドの確立に向け取り組んでまいります。

③ その他

不動産賃貸事業に関連したテナントの要望によるオフィスの模様替え工事など、グループ子会社を中心とした事業の拡大を図ってまいります。

平成24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24年3月期 連結業績の見通し

(単位：百万円)

項目	平成23年3月期 (実績)	平成24年3月期 (見通し)	増減額	増減率(%)
営業収益	145,693	144,000	△1,693	△1.2
営業利益	24,324	24,500	175	0.7
経常利益	18,554	18,700	145	0.8
当期純利益	9,307	9,500	192	2.1

平成24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23年3月期 (実績)	平成24年3月期 (見通し)	増減額	増減率(%)
営業収益	145,693	144,000	△1,693	△1.2
不動産賃貸事業	92,608	91,100	△1,508	△1.6
分譲事業	41,725	35,600	△6,125	△14.7
その他	16,383	22,100	5,716	34.9
消去	△5,022	△4,800	222	—
営業利益	24,324	24,500	175	0.7
不動産賃貸事業	29,226	27,200	△2,026	△6.9
分譲事業	533	1,500	966	181.4
その他	1,212	3,000	1,787	147.4
消去または全社	△6,647	△7,200	△552	—

(注) 本項における将来に関する事項は、本資料の発表日現在において当社グループが判断したものであります。

(2) 財政状態に関する分析

① 連結貸借対照表の状況

当連結会計年度末において資産、負債は前連結会計年度末に比べ減少し、純資産は前連結会計年度末に比べ増加しました。

(資産の状況)

資産の部は910,492百万円（前期末比6,232百万円減）となりました。

流動資産は113,762百万円（前期末比11,437百万円減）となりました。これは主には、受取手形及び営業未収入金の減少7,944百万円、たな卸資産の減少979百万円等によるものであります。

固定資産は796,729百万円（前期末比5,204百万円増）となりました。これは主には、土地の増加4,508百万円、投資有価証券の増加3,615百万円、建設仮勘定の増加3,093百万円、建物及び構築物（純額）の減少7,675百万円等によるものであります。

(負債の状況)

負債の部は719,709百万円（前期末比11,477百万円減）となりました。

流動負債は104,822百万円（前期末比19,848百万円増）となりました。これは主には、1年内返済予定の長期借入金の増加23,021百万円、コマーシャル・ペーパーの減少4,999百万円等によるものであります。

固定負債は614,886百万円（前期末比31,326百万円減）となりました。これは主には、長期借入金の減少34,060百万円、受入敷金保証金の減少4,353百万円、社債の増加8,386百万円等によるものであります。

なお、当連結会計年度末における有利子負債は、487,780百万円（前期末比8,902百万円減）となりました。

(純資産の状況)

純資産の部は190,783百万円（前期末比5,245百万円増）となりました。これは主に、当期純利益9,307百万円、配当金の支払3,949百万円等によるものであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当連結会計年度末	増減
資産の部	916,725	910,492	△6,232
負債の部	731,187	719,709	△11,477
純資産の部	185,537	190,783	5,245
(再掲) 少数株主持分	35,305	35,248	△57

② 連結キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ2,493百万円減少し、18,015百万円となりました。なお、当連結会計年度末におけるフリー・キャッシュ・フローは前期より29,704百万円減少し、12,159百万円となりました。

(注) フリー・キャッシュ・フローの算定式は以下のとおりであります。

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

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、前期より5,249百万円増加し、40,417百万円の増加となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益16,122百万円、減価償却費23,388百万円、売上債権の減少8,122百万円等による資金の増加によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、前期より34,953百万円減少し、28,257百万円の減少となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出24,533百万円、投資有価証券の取得3,739百万円等による資金の減少があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、前期より15,386百万円増加し、14,641百万円の減少となりました。これは主に、長期借入れによる収入33,300百万円、社債の発行による収入9,994百万円による資金の増加に対して、長期借入金の返済による支出44,339百万円、コマーシャル・ペーパーの減少4,999百万円、配当金の支払額3,949百万円等による資金の減少があったことによるものであります。

(単位：百万円)

項 目	平成19年 3月期	平成20年 3月期	平成21年 3月期	平成22年 3月期	平成23年 3月期
営業活動による キャッシュ・フロー	△5,076	5,700	△12,091	35,168	40,417
投資活動による キャッシュ・フロー	△32,995	△77,893	△57,397	6,695	△28,257
財務活動による キャッシュ・フロー	20,823	85,038	63,079	△30,028	△14,641

③ キャッシュ・フロー関連指標の推移

項 目	平成19年 3月期	平成20年 3月期	平成21年 3月期	平成22年 3月期	平成23年 3月期
自己資本比率 (%)	21.5	15.1	15.8	16.4	17.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	156.1	52.3	27.7	28.4	25.2
キャッシュ・フロー対有利子負債 比率 (年)	—	79.3	—	14.1	12.1
インタレスト・カバレッジ・ レシオ (倍)	—	1.2	—	4.3	5.1

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

※いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

※有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている負債（リース債務を除く）を対象としております。

※キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書に計上されている「営業活動によるキャッシュ・フロー」および「利息の支払額」を用いております。

※平成19年3月期および平成21年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため記載を省略しております。

(3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社における利益分配につきましては、不動産事業は長期的な視点に立った事業運営を行うことを基本とすることから、長期かつ安定的な利益還元に努めるとともに、将来の企業価値向上を図るための必要な原資として内部留保の充実を図ることを基本方針としております。また、内部留保資金については、企業価値の向上に資する今後の開発のための優良な不動産への投資に充当することとしております。

この方針に基づき、当社は、平成23年3月期の1株当たり年間配当金1,200円を予定しております。また、平成24年3月期につきましても、当期と同じく1株当たり年間配当金1,200円を予定しております。

なお、配当は、期末配当及び中間配当の年2回を予定しております。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資判断あるいは当社の事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。また、これらの事業等のリスクにつきましては、当社グループのリスク管理関連規程等に基づき、管理しております。なお、本文中における将来に関する事項は、本資料の発表日現在において当社グループが判断したものであります。

[一般リスク]

① 不動産賃貸事業に関するリスクについて

当社グループは、当連結会計年度における連結営業収益の61.4%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の下落は、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、退去又は利用状況等によっては、不動産の稼働率が低下し保有する事業用不動産から得られる収益が大きく影響を受けるおそれがあります。

② 分譲事業に関するリスクについて

マンション分譲市場が、事業者間の競争の激化や、住宅ローン金利の上昇、地価の高騰に伴う販売価格の上昇による消費マインドの冷え込み等により悪化した場合には、分譲事業における販売の長期化に伴う収益の減少やたな卸資産の増加などが生じ、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。また、東日本大震災の影響による、建築資材・設備の不足等に伴う工程の遅延等が想定され、工期の延伸を余儀なくされる可能性があります。

③ 資産価格の下落について

当社グループでは、事業用不動産の減損会計については「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（平成14年8月9日 企業会計審議会）に基づき、平成18年3月期から適用しております。また、平成21年3月期より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しております。今後の不動産市況の悪化等により事業用不動産に対する減損処理、および分譲事業用のたな卸資産に対する評価減が必要となった場合には当社グループの業績に影響が生じる可能性があります。

また、当社グループは投資有価証券等の固定資産を保有しておりますが、今後の経済情勢等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

当連結会計年度末の連結有利子負債残高487,780百万円は、そのほとんどは固定金利での調達となっておりますが、今後、市中金利が大幅に上昇した場合には、当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの資金調達は、金融資本市場の不安定化、金融機関による与信制限、金融機関の破綻（ペイオフ含む）、当社の格付の低下等の事由により制約を受けることがあります。

項 目	平成22年3月期	平成23年3月期
総資産額（百万円）	916,725	910,492
有利子負債額（百万円）	496,682	487,780
有利子負債額／総資産額（％）	54.2	53.6
営業収益（百万円）	149,224	145,693
支払利息（百万円）	8,267	7,928
支払利息／営業収益（％）	5.5	5.4

⑤ 営業活動によるキャッシュ・フローについて

当社グループは、分譲事業の用地仕入れの影響により、営業活動によるキャッシュ・フローが変動しやすい状況にあります。

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、前期より5,249百万円増加し、40,417百万円の増加となりましたが、今後のたな卸資産の増加等により、将来の営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなる可能性があります。

⑥ 不動産関連法規およびその他の法規の制改定に関するリスクについて

当社グループは、不動産関連法規およびその他の法規の規制を受けており、今後、これらの法規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。

⑦ 取引先の選定および与信リスクについて

取引先の選定にあたっては事前の与信調査を可能な範囲で行っていますが、通常予測し得ない何らかの事情により取引先の与信が低下したことにより、債権回収の不調等による経済的損失が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

[事業リスク]

① 開発案件の投資判断に関するリスクについて

当社は企業価値の向上に資する今後の開発のための優良な不動産への投資を推進しております。その投資判断にあたっては、対象不動産に対する法令、権利、立地条件、市場調査等の確認を行ったうえで、建築計画、事業収支計画を策定し、事業性判断を行うための社内会議を経て、取締役会等で意思決定しており、新規開発案件の投資判断の誤りによる経済的損失の発生および社会的信用の低下することのないよう努めております。しかしながら、景気動向や不動産市場における需要の悪化等により投資の採算性が低下し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

② 売買、工事請負契約に関するリスクについて

売買契約や工事請負契約などの契約については、契約書類の未整備や契約書の条項の不備などによる経済的損失の発生や損害賠償責任の発生および社会的信用の低下などが当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。これに対しては、契約審査用チェックシート等を用いて、契約書等の事前チェックを実施することにより、事前のリスクの予防、回避に努めています。

③ ビル管理業務等における建物の毀損、劣化に関するリスクについて

当社グループの保有している賃貸用建物については、定期的な点検や保守等を実施しておりますが、建物の毀損、劣化およびそれを原因とする劣化や設備の故障等による事故等が発生した場合には、建物の毀損、劣化およびそれを原因とする事故等によるクレームの発生、損害賠償責任の発生、社会的信用の低下、リニューアル、建て替え等に伴う経済的負担の増加などにつながり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ ビル管理業務等における大規模災害等への対応に関するリスクについて

大規模な地震や洪水等の自然災害、火災、事故やテロ等により、保有している賃貸用建物が毀損、滅失または劣化するなどの被害が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性が生じます。これら大規模災害等に対しては、想定される災害の特定、テナントや建物運営への影響、緊急連絡体制、災害に応じた応急措置等により、大規模災害等を想定し予め策定した事業継続計画（BCP）を推進し、被害の拡大を防ぎ、経済的損失を最小限に抑えるよう努めております。

[NTT及びそのグループ会社との関係について]

① 親会社等の企業グループ内における位置付け

当社は、NTTグループにおける唯一の総合不動産会社であり、自ら経営責任を負い、独立して事業経営を行っております。ただし、重要な問題については親会社である日本電信電話(株)（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23年3月末における持株比率は67.3%であり、同社は当社に対する会社法上の多数株主としての権利を有しております。

② 親会社等との取引関係

当社はNTTとの間で、相互の自主、自律性を尊重しつつ、NTTグループ全体の利益の最大化を通じてNTTグループ各社の利益を最大化することを目的としたグループ経営運営に関わる契約を締結し、それに基づきグループ経営運営費の支払を行っております。これにより、当社は各種の助言、NTTブランドの使用、グループ広報の実施等の役務および便益の包括的な提供を受けており、とりわけNTTグループの一員としてNTTブランドを使用することは、当社の信用力や信頼性の向上につながり、事業遂行上のメリットになるものと考えております。

その他、当社は、NTTグループとの間で建物賃貸借契約を締結し賃料収入を得ておりますが、賃貸価格の決定方法については一般の取引先と同様の条件を基本とし、近隣相場や市場価格を参考に双方協議の上決定しております。また当社は、NTTグループから主に分譲事業用地として土地を取得しておりますが、取得価格は、一般市場からの土地取得と同様、事業採算性等を勘案し、双方協議の上決定しております。

なお、不動産賃貸事業におけるNTTグループとの取引状況は以下のとおりです。

<不動産賃貸事業（単体）におけるNTTグループとの取引>

項目	平成22年3月期	平成23年3月期
不動産賃貸事業収益（百万円）	90,573	84,996
NTTグループからの収益（百万円）	31,191	28,236
NTTグループからの収益／不動産賃貸事業収益（%）	34.4	33.2

③ NTTグループとの人的関係について

当社では、NTTグループより受け入れる社員につきましては、出向ではなく、転籍としております。また、当社は、本資料の発表日現在において、社外取締役及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。

(役員の兼職状況)

役 職	氏 名	親会社等又はそのグループ企業の役職	就任理由
取締役	山内 功	日本電信電話株式会社 総務部門 担当部長	幅広い経営的視点を取り入れるため当社から就任を依頼
監査役	荻原 健	日本電信電話株式会社 総務部門内部統制室 担当部長	

(注) 当社の取締役14名、監査役4名のうち、親会社との役職を兼任している役員は当該2名のみであります。

④ 親会社等からの独立性確保の状況

当社は、NTTグループの中で不動産事業を全国規模で行う企業として、自ら経営責任を負い、独立して事業経営を行っております。前①から③に記載のとおり、親会社からの一定の独立性は確保されているものと考えております。

2. 企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社、連結子会社11社および持分法適用関連会社6社により構成され、不動産賃貸事業及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、移動通信事業及びデータ通信事業を主に営む企業グループの中で、不動産事業を全国規模で行う企業であります。

各事業の主な内容、当該各事業における当社と主要関係会社の位置付けは以下のとおりであります。

(1) 不動産賃貸事業

当社グループは、開発、保有するオフィスビル、商業施設、賃貸住宅等の不動産賃貸事業を行っております。主な事業領域は次のとおりであります。

イ. オフィスビル

東京、名古屋、大阪、広島、福岡、札幌等の大都市圏に保有しているオフィスビルの賃貸事業を行っております。

ロ. 商業施設

東京、名古屋、大阪、広島、福岡等の大都市圏に保有する商業施設の賃貸事業を行っております。

ハ. 賃貸住宅

東京、名古屋、大阪、福岡、札幌等の大都市圏に保有する賃貸マンション、社宅用住宅等の賃貸住宅の賃貸事業を行っております。

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

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

(2) 分譲事業

当社グループは、マンション分譲事業を中心とした住宅等の分譲事業を行っております。

マンション分譲事業においては、当社のマンションブランドである「WELLITH（ウェリス）」シリーズを初めとする事業展開を行っています。なお、宅地分譲等の住宅分譲事業についても、取得した土地の立地等に応じて適宜実施しております。

(3) その他の事業

当社グループは、不動産賃貸事業に関連して、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスの模様替え工事等のテナントの要望による賃貸ビルの工事、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(株)は、首都圏エリアにおいて、テナントの要望による賃貸ビルの工事を一元的に行っております。また、建物管理・運営等のPM業務も実施しております。

NTT都市開発西日本BS(株)は、西日本エリアにおいて、テナントの要望による賃貸ビルの工事を行っております。また、建物管理・運営等のPM業務も実施しております。

NTT都市開発北海道BS(株)は、北海道において、賃貸ビルの工事、建物管理・運営等のPM業務、駐車場運営等を実施しております。

(株)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及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(株)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(株)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、ディ・エヌ・フード(株)及び(株)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。

— N T T 都市開発グループ —

◎ N T T 都市開発北海道 B S 株

：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、及び駐車場運営等

◎ エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株

：当社が首都圏に所有する建物の設計、施工、工事監理、及び管理運営等のPM業務

◎ N T T 都市開発西日本 B S 株

：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、及び管理運営等のPM業務

◎ 株大手町ファーストスクエア

：大手町ファーストスクエアの建物及びその敷地の管理

◎ 基町パーキングアクセス株

：広島市基町地区地下道の維持管理

□ 東京オペラシティビル株

：東京オペラシティの建物管理

◎ 株ノックストウエンティワン

：N T T グループの集会施設の運営

◎ ディ・エヌ・フード株

：東京における当社所有のビルテナントへの飲食供給のため飲食店を運営

□ 株ディ・エイチ・シー・東京

：グランパークへの冷暖房供給

□ 東京オペラシティ熱供給株

：東京オペラシティ等への冷暖房供給

N T T 都市開発(株)

◎ ユーディーエックス特定目的会社

：秋葉原 U D X の開発・保有

□ 株クロスフィールドマネジメント

：秋葉原クロスフィールド（ITセンター部分）の企画・運営

◎ UD EUROPE LIMITED

：英国における不動産への投資および運用

□ MOUNT STREET ADVISERS LIMITED

：保有不動産の運営アドバイス

◎ プレミア・リート・アドバイザーズ株

：金融商品取引法に基づく投資運用業

◎：連結子会社

□：持分法適用関連会社

※その他、
連結子会社1社
持分法適用関連会社1社

関係会社の状況

(平成23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 及び当社の保有する不動産の賃貸 役員の兼任：一名

連結子会社

名称	住所	資本金又は 出資金 (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
N T T都市開発北海道B S(株)	札幌市中央区	50	不動産賃貸 その他	所有 100.0	当社が北海道に所有する建物の工事 監理、管理運営等のPM業務、及び 駐車場運営等 役員の兼任：2名
(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及 びその敷地の管理 役員の兼任：1名
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	100.0	当社が首都圏に所有する建物の設 計、施工、工事監理、及び管理運営 等のPM業務 役員の兼任：3名
(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 役員の兼任：3名
ディ・エヌ・フード (株)	東京都千代田区	40	その他	100.0	東京における当社所有のビルテナン トへの飲食供給のため飲食店を運営 役員の兼任：3名
N T T都市開発西日 本B S(株)	大阪市中央区	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、及び管理 運営等のPM業務 役員の兼任：2名
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 役員の兼任：3名
ユーディーエックス 特定目的会社 (注) 2.	東京都中央区	14,100	不動産賃貸	66.0	秋葉原UD Xの開発・保有 役員の兼任：一名
長崎新戸町ニュータウ ン開発特定目的会社	東京都港区	200	分譲	100.0	長崎新戸町ニュータウンの開発 役員の兼任：一名
UD EUROPE LIMITED	英国 ロンドン市	英ポンド 100	不動産賃貸	100.0	英国における不動産への投資及び運 用 役員の兼任：1名
プレミアム・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 役員の兼任：4名

持分法適用関連会社

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
東京オペラシティビ ル(株)	東京都新宿区	20	その他	所有 23.7	東京オペラシティの建物管理 役員の兼任：1名
(株)ディ・エイチ・シ ー・東京	東京都港区	200	その他	50.0	グランパークへの冷暖房供給 役員の兼任：2名
東京オペラシティ熱 供給(株)	東京都新宿区	980	その他	36.2	東京オペラシティ等への冷暖房供給 役員の兼任：1名
(株)クロスフィールド マネジメント	東京都千代田区	10	その他	38.0	秋葉原クロスフィールド（ITセン ター部分）の企画・運営 役員の兼任：1名
(株)晴海四丁目まちづ くり企画	東京都中央区	50	その他	36.1	晴海四丁目地区における都市開発に 関する調査、企画業務 役員の兼任：1名
MOUNT STREET ADVISERS LIMITED	英国 ロンドン市	英ポンド 1,000	その他	30.0	保有不動産の運営アドバイス 役員の兼任：1名

- (注) 1. 連結子会社及び持分法適用関連会社の主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。
2. ユーディーエックス特定目的会社は特定子会社に該当いたします。
3. 連結子会社であったUDファンド第3特定目的会社は、清算終了しており、当連結会計年度末において連結子会社から除外しております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、昭和61年1月の設立以来、N T Tグループにおける不動産開発事業の中核企業として、大手町を筆頭に日本の各都市で街づくりに注力し、今日まで成長を続けてまいりました。当社グループは「We create harmony.」というコーポレートスローガンのもと、「人」「街」「自然」が調和する快適空間を創造し続けていくことを究極の目的としております。街を創る「人」、人にエネルギーを与える「街」、人にゆとりと潤いをもたらす「自然」の3つの要素が調和したときに、人が自然体で、永く安心して過ごせる快適な空間と時間が生まれ、それは、当社グループの誇る高い建築品質と先端技術、そして快適な居住のための機能性、利便性、安全性を徹底的に追求する姿勢により実現できるものと考えております。このように快適空間を提供し続けることがお客様の信頼につながり、結果的に企業価値の向上が図られるものと考えております。

(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題

今後の経済の見通しにつきましては、東日本大震災の影響により当面弱い動きが続くと見込まれており、電力供給の制約や原油価格上昇の影響などにより、景気がさらに下振れするリスクも存在しております。不動産市況につきましては、オフィスビルの平均空室率が高い水準で推移し、賃料相場も弱含み傾向であるなど引き続き厳しい状況が続いており、先行きは不透明な状況にあります。

こうした事業環境の中、平成22年5月に策定いたしました「N T T都市開発グループ中期経営計画2012」に基づき、厳しい環境下においても安定的な利益を確保しつつ、将来の成長の芽を育むことを目的に、事業基盤の再構築および財務の健全性にも配慮した成長性の追求に、以下のとおり取り組んでおります。

① 事業基盤の再構築

不動産賃貸事業におきましては、営業体制の更なる強化を図り、空室率の改善に取り組むとともに、東京都心部、関西および九州の主要都市における開発プロジェクトを引き続き推進しているところであり、厳しい不動産市況の中で強固な収益基盤の構築を図るべく、既存物件の収益力向上と開発力を活かした投資の推進に努めてまいります。

分譲事業におきましては、市場全体として、税制優遇および低金利に支えられる形で、マーケットが徐々に回復基調であるものの、全ての地域および価格帯における回復には至っていない状況にあります。このような環境を踏まえ、いつまでも高い資産価値を保てる良質な住まいの提供を通じて、WELLITH（ウェリス）ブランドの確立に取り組むとともに、東京、大阪などの大都市圏を中心に、より厳選したマンション等用地取得の推進による収益力の強化に取り組んでおり、安定的な利益創出を目指してまいります。

また、東日本大震災による災害に強いオフィスや住宅への関心の高まりに応え、より安心、安全で高品質な物件の提供に努めてまいります。

② 財務の健全性にも配慮した成長性の追求

平成22年5月にプレミア投資法人の資産運用会社の株式を取得し連結子会社化したほか、平成23年3月には新たな不動産ファンドの運用を開始いたしました。引き続きコア事業で培ったノウハウを、販売型ビル事業、不動産ファンド事業、商業事業、国際事業、不動産ソリューション事業の新たな分野で展開してまいります。

更に、成長を支える経営基盤の確立を目指し、株主重視経営に努めるとともに、コーポレートガバナンスの充実、CSRの推進、経営リソースの充実に努めてまいります。

※本資料及び添付資料に記載いたしました将来に関する事項及び業績予想につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいた分析・判断によるものであり、実際の業績につきましては、経営環境の変化等により異なる結果となる可能性があります。

4. 連結財務諸表
(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 9,601	※2 10,270
受取手形及び営業未収入金	※2 14,403	※2 6,458
販売用不動産	11,767	7,630
仕掛販売用不動産	※2, ※4 69,622	※2 72,648
未成工事支出金	150	269
原材料及び貯蔵品	52	63
リース投資資産	1,799	2,394
預け金	12,029	8,417
繰延税金資産	1,507	1,723
その他	※2, ※5 4,272	※2, ※5 3,887
貸倒引当金	△6	△2
流動資産合計	125,200	113,762
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 672,971	※2 683,708
減価償却累計額	△335,910	△354,323
建物及び構築物（純額）	337,061	329,385
機械装置及び運搬具	13,480	13,500
減価償却累計額	△11,062	△11,368
機械装置及び運搬具（純額）	2,418	2,132
土地	※2, ※4 395,698	※2 400,206
リース資産	683	651
減価償却累計額	△523	△448
リース資産（純額）	160	203
建設仮勘定	6,624	9,718
その他	※2 13,997	※2 14,823
減価償却累計額	△10,090	△11,205
その他（純額）	3,907	3,618
有形固定資産合計	745,870	745,265
無形固定資産	※2 3,416	※2 4,969
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 17,535	※1 21,150
長期前払費用	※2 18,410	※2 17,982
繰延税金資産	332	373
その他	5,961	6,990
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	42,238	46,495
固定資産合計	791,525	796,729
資産合計	916,725	910,492

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	6,287	8,083
リース債務	130	101
1年内返済予定の長期借入金	※2 44,339	※2 67,360
1年内償還予定の社債	※2 2,861	※2 1,611
コマーシャル・ペーパー	4,999	—
未払法人税等	607	5,662
瑕疵担保損失引当金	553	—
災害損失引当金	—	574
その他	25,194	21,428
流動負債合計	84,973	104,822
固定負債		
社債	※2 115,318	※2 123,704
長期借入金	※2 329,163	※2 295,102
リース債務	157	196
受入敷金保証金	92,434	88,081
負ののれん	※3 32,234	※3 30,186
繰延税金負債	70,854	68,644
退職給付引当金	5,734	5,889
役員退職慰労引当金	88	121
瑕疵担保損失引当金	60	60
資産除去債務	—	2,737
その他	166	159
固定負債合計	646,213	614,886
負債合計	731,187	719,709
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	67,270	72,628
株主資本合計	150,140	155,498
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	113	257
為替換算調整勘定	△21	△221
その他の包括利益累計額合計	91	36
少数株主持分	35,305	35,248
純資産合計	185,537	190,783
負債純資産合計	916,725	910,492

(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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
営業収益	149,224	145,693
営業原価	※6 115,823	※6 104,442
営業総利益	33,401	41,251
販売費及び一般管理費	※1 17,271	※1 16,926
営業利益	16,129	24,324
営業外収益		
受取利息	68	56
受取配当金	27	36
受取分担金	3	103
固定資産受贈益	4	0
負ののれん償却額	1,926	1,926
持分法による投資利益	109	110
その他	424	279
営業外収益合計	2,564	2,512
営業外費用		
支払利息	8,267	7,928
その他	210	353
営業外費用合計	8,477	8,282
経常利益	10,215	18,554
特別利益		
固定資産売却益	※2 17,628	※2 212
その他	—	8
特別利益合計	17,628	220
特別損失		
固定資産売却損	※3 1,377	※3 8
固定資産除却損	※4 1,389	※4 1,052
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	1,001
減損損失	※5 3,086	—
災害による損失	—	585
その他	171	4
特別損失合計	6,025	2,652
税金等調整前当期純利益	21,819	16,122
法人税、住民税及び事業税	4,247	7,996
法人税等調整額	10,119	△2,565
法人税等合計	14,367	5,431
少数株主損益調整前当期純利益	—	10,691
少数株主利益	1,335	1,384
当期純利益	6,116	9,307

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	10,691
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	165
為替換算調整勘定	—	△199
その他の包括利益合計	—	※2 △33
包括利益	—	※1 10,658
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	9,251
少数株主に係る包括利益	—	1,406

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	48,760	48,760
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	48,760	48,760
資本剰余金		
前期末残高	34,109	34,109
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	34,109	34,109
利益剰余金		
前期末残高	65,103	67,270
当期変動額		
剰余金の配当	△1,974	△1,974
中間配当	△1,974	△1,974
当期純利益	6,116	9,307
当期変動額合計	2,167	5,358
当期末残高	67,270	72,628
株主資本合計		
前期末残高	147,973	150,140
当期変動額		
剰余金の配当	△1,974	△1,974
中間配当	△1,974	△1,974
当期純利益	6,116	9,307
当期変動額合計	2,167	5,358
当期末残高	150,140	155,498
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	176	113
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△63	143
当期変動額合計	△63	143
当期末残高	113	257
為替換算調整勘定		
前期末残高	—	△21
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△21	△199
当期変動額合計	△21	△199
当期末残高	△21	△221

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	176	91
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△84	△55
当期変動額合計	△84	△55
当期末残高	91	36
少数株主持分		
前期末残高	35,443	35,305
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△138	△57
当期変動額合計	△138	△57
当期末残高	35,305	35,248
純資産合計		
前期末残高	183,593	185,537
当期変動額		
剰余金の配当	△1,974	△1,974
中間配当	△1,974	△1,974
当期純利益	6,116	9,307
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△223	△112
当期変動額合計	1,944	5,245
当期末残高	185,537	190,783

(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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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	21,819	16,122
減価償却費	25,520	23,388
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	1,001
災害による損失	—	585
負ののれん償却額	△1,926	△1,926
減損損失	3,086	—
のれん償却額	128	141
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2	△4
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	478	151
受取利息及び受取配当金	△95	△93
支払利息	8,267	7,928
持分法による投資損益 (△は益)	△109	△110
固定資産売却益	△17,628	△212
固定資産除却損	1,389	1,052
固定資産売却損	1,377	8
リース投資資産の増減額 (△は増加)	△1,311	△595
売上債権の増減額 (△は増加)	△9,235	8,122
たな卸資産の増減額 (△は増加)	25,211	1,987
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,664	1,795
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	△5,547	△5,708
その他	△1,236	△2,411
小計	47,525	51,225
利息及び配当金の受取額	124	128
利息の支払額	△8,222	△7,996
法人税等の支払額	△4,258	△2,940
営業活動によるキャッシュ・フロー	35,168	40,417
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	△22,231	△24,533
有形固定資産の売却による収入	30,667	1,470
投資有価証券の取得による支出	△1,023	△3,739
投資有価証券の払戻による収入	537	350
投資有価証券の売却による収入	—	308
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△294
その他	△1,254	△1,820
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,695	△28,257

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△25,798	—
コマーシャル・ペーパーの増減額（△は減少）	△4,995	△4,999
長期借入れによる収入	42,500	33,300
長期借入金の返済による支出	△41,979	△44,339
社債の発行による収入	10,966	9,994
社債の償還による支出	△5,111	△2,861
配当金の支払額	△3,949	△3,949
少数株主への配当金の支払額	△1,473	△1,433
その他	△186	△352
財務活動によるキャッシュ・フロー	△30,028	△14,641
現金及び現金同等物に係る換算差額	△19	△11
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	11,816	△2,493
現金及び現金同等物の期首残高	8,691	※ 20,508
現金及び現金同等物の期末残高	※ 20,508	※ 18,015

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

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	連結子会社の数 11社 全ての子会社を連結しております。 連結子会社名 N T T都市開発北海道B S(株) (株)大手町ファーストスクエア 基町パーキングアクセス(株) (株)ノックストウエンティワン ディ・エヌ・フード(株) 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) ユーディーエックス特定目的会社 U Dファンド第3特定目的会社 長崎新戸町ニュータウン開発特定目的会社 U D EUROPE LIMITED なお、U D EUROPE LIMITEDを新たに設立し、当連結会計年度より連結子会社を含めております。 U Dファンド第2特定目的会社は、清算終了により、合同会社N U - 4を営業者とする匿名組合は匿名組合出資の払戻しにより当連結会計年度末において連結子会社の範囲から除外しております。	連結子会社の数 11社 全ての子会社を連結しております。 連結子会社名 N T T都市開発北海道B S(株) (株)大手町ファーストスクエア 基町パーキングアクセス(株) (株)ノックストウエンティワン ディ・エヌ・フード(株) 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) ユーディーエックス特定目的会社 長崎新戸町ニュータウン開発特定目的会社 U D EUROPE LIMITED プレミア・リート・アドバイザーズ(株) なお、プレミア・リート・アドバイザーズ(株)の株式を取得し、当連結会計年度より連結子会社を含めております。 U Dファンド第3特定目的会社は、清算終了により、当連結会計年度末において連結子会社の範囲から除外しております。
2. 持分法の適用に関する事項	持分法適用関連会社の数 6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)クロスフィールドマネジメント (株)晴海四丁目まちづくり企画 MOUNT STREET ADVISERS LIMITED なお、MOUNT STREET ADVISERS LIMITEDに新たに出資し、当連結会計年度より持分法適用会社を含めております。	持分法適用関連会社の数 6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)クロスフィールドマネジメント (株)晴海四丁目まちづくり企画 MOUNT STREET ADVISERS LIMITED

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	UD EUROPE LIMITEDの決算日は12月31日です。 連結財務諸表の作成に当たっては同日現在の決算書を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。 また、UDファンド第3特定目的会社の決算日は9月30日です。連結財務諸表の作成に当たっては連結決算日現在で実施した仮決算に基づく決算書を使用しております。 その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。	UD EUROPE LIMITEDの決算日は12月31日です。 連結財務諸表の作成に当たっては同日現在の決算書を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。 その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。
4. 会計処理基準に関する事項	(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しております。 その他有価証券 時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。 ② デリバティブ 原則として時価法を採用しております。	(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 同左 時価のないもの 同左 同左 ② デリバティブ 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	③ たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産については、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。 未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しております。 原材料及び貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しております。 (2)重要な減価償却資産の減価償却の方法 ① 有形固定資産（リース資産を除く） 主として定率法を採用しております。 ただし、NTT幕張ビル、グランパーク及びNTTクレド基町ビル並びに平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物及び構築物 15年～50年 機械装置及び運搬具 5年～17年 ② 無形固定資産（リース資産を除く） 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間（5年）で償却しております。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しております。 ④ リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。	③ たな卸資産 同左 (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） 同左 ② 無形固定資産（リース資産を除く） 同左 ③ 長期前払費用 同左 ④ リース資産 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月31日)
	(3)重要な引当金の計上基準 ① 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。 ② 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により費用処理することとしております。 数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により翌連結会計年度から費用処理することとしております。 (会計方針の変更) 当連結会計年度より、「退職給付に係る会計基準の一部改正（その３）」（企業会計基準第19号 平成20年 7 月31日）を適用しております。 なお、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。 ③ 役員退職慰労引当金 一部の連結子会社は、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。 ④ 瑕疵担保損失引当金 不動産売却取引に係る瑕疵担保等の費用に備えるため、将来の見積り補償額を計上しております。 (4)重要な収益及び費用の計上基準 ① ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 リース料受領時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。	(3)重要な引当金の計上基準 ① 貸倒引当金 同左 ② 退職給付引当金 同左 ③ 役員退職慰労引当金 同左 ④ 瑕疵担保損失引当金 同左 ⑤ 災害損失引当金 東日本大震災により被災した資産の復旧等の支出に備えるため、その見積額を計上しております。 (4)重要な収益及び費用の計上基準 ① ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	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 （会計方針の変更） 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用していましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用し、当連結会計期間に着手した工事契約から、当連結会計期間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については、工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。 これにより、従来の方法によった場合と比べて、営業収益は175百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ41百万円増加しております。 なお、セグメント情報に与える影響額は、当該箇所に記載しております。 (5)重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によりしております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 — 金利スワップ ヘッジ対象 — 借入金 ③ ヘッジ方針 デリバティブ取引に関する内部規程に基づき、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。 ④ ヘッジ有効性評価の方法 特例処理による金利スワップであるため、有効性の評価は省略しております。	② 完成工事高及び完成工事原価の計上基準 同左 (5)重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 同左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ ヘッジ方針 同左 ④ ヘッジ有効性評価の方法 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	(6)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 ① 消費税等の会計処理について 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。 _____ _____	(6)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 ① 消費税等の会計処理について 同左 (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おります。 (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りスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	全面時価評価法を採用しております。	_____
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれん、負ののれんについては、20年間の定額法により償却を行なっております。	_____
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	_____

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
_____ _____	(資産除去債務に関する会計基準の適用) 当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 これにより、当連結会計年度の営業利益、経常利益はそれぞれ148百万円減少し、税金等調整前当期純利益は1,150百万円減少しております。 (企業結合に関する会計基準等の適用) 当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26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20年12月26日)、「「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正」(企業会計基準第23号 平成20年12月26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20年12月26日)、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年12月26日公表分)及び「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20年12月26日)を適用しております。

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
(連結貸借対照表) 前事業年度まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「預け金」は、当連結会計年度において、資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記しました。 なお、前連結会計年度末の「預け金」は860百万円あります。	_____
_____	(連結損益計算書) 当連結会計年度より「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20年12月26日)に基づき「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等」の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。

追加情報

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	(包括利益の表示に関する会計基準の適用) 当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。

連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成23年 3 月31日)																																																																																																										
※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 <table> <tr> <td>投資有価証券 (株式)</td><td>1,473百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>1,473百万円</td></tr> </table> ※2 担保に供している資産及び担保を付している債務 (1)担保資産及び担保付債務 <table> <tr> <td>① 担保に供している資産及びその金額</td><td></td></tr> <tr> <td>建物及び構築物</td><td>109,754百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>13,189百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>122,944百万円</td></tr> <tr> <td>② 担保に係る債務の金額</td><td></td></tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>4,722百万円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>19,605百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>24,327百万円</td></tr> </table> (2)責任財産限定型債務に対する担保資産及び担保付債務 <table> <tr> <td>① 担保に供している資産及びその金額</td><td></td></tr> <tr> <td>現金及び預金 (3ヶ月以内)</td><td>5,328百万円</td></tr> <tr> <td>有価証券</td><td>1,100百万円</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>1,629百万円</td></tr> <tr> <td>その他流動資産</td><td>247百万円</td></tr> <tr> <td>建物及び構築物</td><td>53,891百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>171,400百万円</td></tr> <tr> <td>その他有形固定資産</td><td>138百万円</td></tr> <tr> <td>無形固定資産</td><td>1百万円</td></tr> <tr> <td>長期前払費用</td><td>302百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>234,040百万円</td></tr> <tr> <td>② 担保に係る債務の金額</td><td></td></tr> <tr> <td>1年内償還予定の社債</td><td>2,861百万円</td></tr> <tr> <td>社債</td><td>65,347百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>68,208百万円</td></tr> </table> ※3 負ののれんについては、のれんと相殺して表示しており、相殺前の金額は、のれん2,442百万円、負ののれん34,677百万円であります。 ※4 当連結会計年度において、仕掛販売用不動産のうち19,321百万円を保有目的の変更により有形固定資産に振替えております。 ※5 流動資産「その他」の内訳 <table> <tr> <td>有価証券</td><td>1,100百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>3,172百万円</td></tr> </table>	投資有価証券 (株式)	1,473百万円	計	1,473百万円	① 担保に供している資産及びその金額		建物及び構築物	109,754百万円	土地	13,189百万円	計	122,944百万円	② 担保に係る債務の金額		1年内返済予定の長期借入金	4,722百万円	長期借入金	19,605百万円	計	24,327百万円	① 担保に供している資産及びその金額		現金及び預金 (3ヶ月以内)	5,328百万円	有価証券	1,100百万円	仕掛販売用不動産	1,629百万円	その他流動資産	247百万円	建物及び構築物	53,891百万円	土地	171,400百万円	その他有形固定資産	138百万円	無形固定資産	1百万円	長期前払費用	302百万円	計	234,040百万円	② 担保に係る債務の金額		1年内償還予定の社債	2,861百万円	社債	65,347百万円	計	68,208百万円	有価証券	1,100百万円	その他	3,172百万円	※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 <table> <tr> <td>投資有価証券 (株式)</td><td>1,559百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>1,559百万円</td></tr> </table> ※2 担保に供している資産及び担保を付している債務 (1)担保資産及び担保付債務 <table> <tr> <td>① 担保に供している資産及びその金額</td><td></td></tr> <tr> <td>建物及び構築物</td><td>104,483百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>13,189百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>117,673百万円</td></tr> <tr> <td>② 担保に係る債務の金額</td><td></td></tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>4,660百万円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>14,945百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>19,605百万円</td></tr> </table> (2)責任財産限定型債務に対する担保資産及び担保付債務 <table> <tr> <td>① 担保に供している資産及びその金額</td><td></td></tr> <tr> <td>現金及び預金 (3ヶ月以内)</td><td>5,021百万円</td></tr> <tr> <td>有価証券</td><td>1,099百万円</td></tr> <tr> <td>その他流動資産</td><td>251百万円</td></tr> <tr> <td>建物及び構築物</td><td>51,669百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>171,400百万円</td></tr> <tr> <td>その他有形固定資産</td><td>151百万円</td></tr> <tr> <td>無形固定資産</td><td>0百万円</td></tr> <tr> <td>長期前払費用</td><td>269百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>229,863百万円</td></tr> <tr> <td>② 担保に係る債務の金額</td><td></td></tr> <tr> <td>1年内償還予定の社債</td><td>1,611百万円</td></tr> <tr> <td>社債</td><td>63,735百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>65,347百万円</td></tr> </table> ※3 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、のれんと相殺して表示しており、相殺前の金額は、のれん2,563百万円、負ののれん32,750百万円であります。 4 _____ ※5 流動資産「その他」の内訳 <table> <tr> <td>有価証券</td><td>1,099百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>2,787百万円</td></tr> </table>	投資有価証券 (株式)	1,559百万円	計	1,559百万円	① 担保に供している資産及びその金額		建物及び構築物	104,483百万円	土地	13,189百万円	計	117,673百万円	② 担保に係る債務の金額		1年内返済予定の長期借入金	4,660百万円	長期借入金	14,945百万円	計	19,605百万円	① 担保に供している資産及びその金額		現金及び預金 (3ヶ月以内)	5,021百万円	有価証券	1,099百万円	その他流動資産	251百万円	建物及び構築物	51,669百万円	土地	171,400百万円	その他有形固定資産	151百万円	無形固定資産	0百万円	長期前払費用	269百万円	計	229,863百万円	② 担保に係る債務の金額		1年内償還予定の社債	1,611百万円	社債	63,735百万円	計	65,347百万円	有価証券	1,099百万円	その他	2,787百万円
投資有価証券 (株式)	1,473百万円																																																																																																										
計	1,473百万円																																																																																																										
① 担保に供している資産及びその金額																																																																																																											
建物及び構築物	109,754百万円																																																																																																										
土地	13,189百万円																																																																																																										
計	122,944百万円																																																																																																										
② 担保に係る債務の金額																																																																																																											
1年内返済予定の長期借入金	4,722百万円																																																																																																										
長期借入金	19,605百万円																																																																																																										
計	24,327百万円																																																																																																										
① 担保に供している資産及びその金額																																																																																																											
現金及び預金 (3ヶ月以内)	5,328百万円																																																																																																										
有価証券	1,100百万円																																																																																																										
仕掛販売用不動産	1,629百万円																																																																																																										
その他流動資産	247百万円																																																																																																										
建物及び構築物	53,891百万円																																																																																																										
土地	171,400百万円																																																																																																										
その他有形固定資産	138百万円																																																																																																										
無形固定資産	1百万円																																																																																																										
長期前払費用	302百万円																																																																																																										
計	234,040百万円																																																																																																										
② 担保に係る債務の金額																																																																																																											
1年内償還予定の社債	2,861百万円																																																																																																										
社債	65,347百万円																																																																																																										
計	68,208百万円																																																																																																										
有価証券	1,100百万円																																																																																																										
その他	3,172百万円																																																																																																										
投資有価証券 (株式)	1,559百万円																																																																																																										
計	1,559百万円																																																																																																										
① 担保に供している資産及びその金額																																																																																																											
建物及び構築物	104,483百万円																																																																																																										
土地	13,189百万円																																																																																																										
計	117,673百万円																																																																																																										
② 担保に係る債務の金額																																																																																																											
1年内返済予定の長期借入金	4,660百万円																																																																																																										
長期借入金	14,945百万円																																																																																																										
計	19,605百万円																																																																																																										
① 担保に供している資産及びその金額																																																																																																											
現金及び預金 (3ヶ月以内)	5,021百万円																																																																																																										
有価証券	1,099百万円																																																																																																										
その他流動資産	251百万円																																																																																																										
建物及び構築物	51,669百万円																																																																																																										
土地	171,400百万円																																																																																																										
その他有形固定資産	151百万円																																																																																																										
無形固定資産	0百万円																																																																																																										
長期前払費用	269百万円																																																																																																										
計	229,863百万円																																																																																																										
② 担保に係る債務の金額																																																																																																											
1年内償還予定の社債	1,611百万円																																																																																																										
社債	63,735百万円																																																																																																										
計	65,347百万円																																																																																																										
有価証券	1,099百万円																																																																																																										
その他	2,787百万円																																																																																																										

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月31日)																												
※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。 <table><tr><td>広告宣伝費</td><td>2,478百万円</td></tr><tr><td>給与、手当及び賞与</td><td>4,733百万円</td></tr><tr><td>退職給付費用</td><td>333百万円</td></tr><tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>29百万円</td></tr><tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>6百万円</td></tr><tr><td>業務委託費</td><td>3,419百万円</td></tr><tr><td>租税公課</td><td>1,515百万円</td></tr></table>	広告宣伝費	2,478百万円	給与、手当及び賞与	4,733百万円	退職給付費用	333百万円	役員退職慰労引当金繰入額	29百万円	貸倒引当金繰入額	6百万円	業務委託費	3,419百万円	租税公課	1,515百万円	※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。 <table><tr><td>広告宣伝費</td><td>1,985百万円</td></tr><tr><td>給与、手当及び賞与</td><td>4,912百万円</td></tr><tr><td>退職給付費用</td><td>331百万円</td></tr><tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>36百万円</td></tr><tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>5百万円</td></tr><tr><td>業務委託費</td><td>3,344百万円</td></tr><tr><td>租税公課</td><td>1,578百万円</td></tr></table>	広告宣伝費	1,985百万円	給与、手当及び賞与	4,912百万円	退職給付費用	331百万円	役員退職慰労引当金繰入額	36百万円	貸倒引当金繰入額	5百万円	業務委託費	3,344百万円	租税公課	1,578百万円
広告宣伝費	2,478百万円																												
給与、手当及び賞与	4,733百万円																												
退職給付費用	333百万円																												
役員退職慰労引当金繰入額	29百万円																												
貸倒引当金繰入額	6百万円																												
業務委託費	3,419百万円																												
租税公課	1,515百万円																												
広告宣伝費	1,985百万円																												
給与、手当及び賞与	4,912百万円																												
退職給付費用	331百万円																												
役員退職慰労引当金繰入額	36百万円																												
貸倒引当金繰入額	5百万円																												
業務委託費	3,344百万円																												
租税公課	1,578百万円																												
※2 固定資産売却益の内訳 <table><tr><td>建物及び構築物</td><td>2,174百万円</td></tr><tr><td>土地</td><td>15,454百万円</td></tr><tr><td>合計</td><td>17,628百万円</td></tr></table> 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、土地部分の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。	建物及び構築物	2,174百万円	土地	15,454百万円	合計	17,628百万円	※2 固定資産売却益の内訳 <table><tr><td>建物及び構築物</td><td>△23百万円</td></tr><tr><td>土地</td><td>236百万円</td></tr><tr><td>合計</td><td>212百万円</td></tr></table> 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。	建物及び構築物	△23百万円	土地	236百万円	合計	212百万円																
建物及び構築物	2,174百万円																												
土地	15,454百万円																												
合計	17,628百万円																												
建物及び構築物	△23百万円																												
土地	236百万円																												
合計	212百万円																												
※3 固定資産売却損の内訳 <table><tr><td>建物及び構築物</td><td>649百万円</td></tr><tr><td>土地</td><td>728百万円</td></tr><tr><td>合計</td><td>1,377百万円</td></tr></table> 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、土地部分の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。	建物及び構築物	649百万円	土地	728百万円	合計	1,377百万円	※3 固定資産売却損の内訳 <table><tr><td>建物及び構築物</td><td>1百万円</td></tr><tr><td>土地</td><td>7百万円</td></tr><tr><td>合計</td><td>8百万円</td></tr></table> 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、土地部分の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。	建物及び構築物	1百万円	土地	7百万円	合計	8百万円																
建物及び構築物	649百万円																												
土地	728百万円																												
合計	1,377百万円																												
建物及び構築物	1百万円																												
土地	7百万円																												
合計	8百万円																												
※4 固定資産除却損の内訳 <table><tr><td>建物</td><td>595百万円</td></tr><tr><td>構築物</td><td>34百万円</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>18百万円</td></tr><tr><td>撤去費用</td><td>697百万円</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品等</td><td>41百万円</td></tr><tr><td>計</td><td>1,389百万円</td></tr></table>	建物	595百万円	構築物	34百万円	機械及び装置	18百万円	撤去費用	697百万円	工具、器具及び備品等	41百万円	計	1,389百万円	※4 固定資産除却損の内訳 <table><tr><td>建物</td><td>513百万円</td></tr><tr><td>構築物</td><td>6百万円</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>11百万円</td></tr><tr><td>撤去費用</td><td>492百万円</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品等</td><td>28百万円</td></tr><tr><td>計</td><td>1,052百万円</td></tr></table>	建物	513百万円	構築物	6百万円	機械及び装置	11百万円	撤去費用	492百万円	工具、器具及び備品等	28百万円	計	1,052百万円				
建物	595百万円																												
構築物	34百万円																												
機械及び装置	18百万円																												
撤去費用	697百万円																												
工具、器具及び備品等	41百万円																												
計	1,389百万円																												
建物	513百万円																												
構築物	6百万円																												
機械及び装置	11百万円																												
撤去費用	492百万円																												
工具、器具及び備品等	28百万円																												
計	1,052百万円																												
※5 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループにおいて減損損失を計上しました。 <table><tr><th>主な用途</th><th>種類</th><th>場所</th><th>減損損失</th></tr><tr><td>オフィスビル (計8ヶ所)</td><td>建物・土地</td><td>東京都立川市 他</td><td>3,086百万円</td></tr></table> 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8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しました。その内訳は、建物2,462百万円及び土地623百万円であります。 なお、当社グループの回収可能性価額は正味売却価額または使用価値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、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて計算しております。	主な用途	種類	場所	減損損失	オフィスビル (計8ヶ所)	建物・土地	東京都立川市 他	3,086百万円	5 _____																				
主な用途	種類	場所	減損損失																										
オフィスビル (計8ヶ所)	建物・土地	東京都立川市 他	3,086百万円																										

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
※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。 12,732百万円	※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。 2,141百万円

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	6,031 百万円
少数株主に係る包括利益	1,335 百万円
計	7,366 百万円

※2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額金	△63 百万円
為替換算調整勘定	△21 百万円
計	△84 百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	3,291,200	—	—	3,291,200
合計	3,291,200	—	—	3,291,200

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成21年6月18日 定時株主総会	普通株式	1,974	600	平成21年3月31日	平成21年6月19日
平成21年11月5日 取締役会	普通株式	1,974	600	平成21年9月30日	平成21年12月4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22年6月18日 定時株主総会	普通株式	1,974	利益剰余金	600	平成22年3月31日	平成22年6月21日

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23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	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	3,291,200	—	—	3,291,200
合計	3,291,200	—	—	3,291,200

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成22年6月18日 定時株主総会	普通株式	1,974	600	平成22年3月31日	平成22年6月21日
平成22年11月8日 取締役会	普通株式	1,974	600	平成22年9月30日	平成22年12月3日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

次のとおり、決議を予定しております。

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,974	利益剰余金	600	平成23年3月31日	平成23年6月22日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																				
※ 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 (平成22年3月31日現在) <table> <tr> <td>現金及び預金勘定</td><td>9,601百万円</td></tr> <tr> <td>預け入れ期間が3ヶ月を超える 定期預金</td><td>△2,223百万円</td></tr> <tr> <td>流動資産「預け金」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資</td><td>12,029百万円</td></tr> <tr> <td>流動資産「その他」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資</td><td>1,100百万円</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td>20,508百万円</td></tr> </table>	現金及び預金勘定	9,601百万円	預け入れ期間が3ヶ月を超える 定期預金	△2,223百万円	流動資産「預け金」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資	12,029百万円	流動資産「その他」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資	1,100百万円	現金及び現金同等物	20,508百万円	※ 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 (平成23年3月31日現在) <table> <tr> <td>現金及び預金勘定</td><td>10,270百万円</td></tr> <tr> <td>預け入れ期間が3ヶ月を超える 定期預金</td><td>△1,773百万円</td></tr> <tr> <td>流動資産「預け金」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資</td><td>8,417百万円</td></tr> <tr> <td>流動資産「その他」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資</td><td>1,099百万円</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td>18,015百万円</td></tr> </table>	現金及び預金勘定	10,270百万円	預け入れ期間が3ヶ月を超える 定期預金	△1,773百万円	流動資産「預け金」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資	8,417百万円	流動資産「その他」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資	1,099百万円	現金及び現金同等物	18,015百万円
現金及び預金勘定	9,601百万円																				
預け入れ期間が3ヶ月を超える 定期預金	△2,223百万円																				
流動資産「預け金」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資	12,029百万円																				
流動資産「その他」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資	1,100百万円																				
現金及び現金同等物	20,508百万円																				
現金及び預金勘定	10,270百万円																				
預け入れ期間が3ヶ月を超える 定期預金	△1,773百万円																				
流動資産「預け金」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資	8,417百万円																				
流動資産「その他」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資	1,099百万円																				
現金及び現金同等物	18,015百万円																				

(金融商品関係)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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、定期的に時価や市況、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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

(単位:百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,601	9,601	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	14,403	14,396	△6
(3) 有価証券及び投資有価証券			
① 満期保有目的の債券	5,445	5,586	141
② その他有価証券	2,997	2,906	△91
資産計	32,448	32,491	43
(1) 支払手形及び営業未払金	6,287	6,287	—
(2) コマーシャル・ペーパー	4,999	4,999	—
(3) 未払法人税等	607	607	—
(4) 社債(*1)	118,180	119,983	1,803
(5) 長期借入金(*2)	373,503	380,212	6,709
(6) 受入敷金保証金	21,127	20,378	△749
負債計	524,705	532,468	7,763

(*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。

保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照ください。

負債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) コマーシャル・ペーパー及び(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）並びに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）	338
関連会社株式（※1）	1,473
匿名組合出資金（※1）	8,490
その他出資金（※1）	25
受入敷金（返還時期が確定しているものを除く）（※2）	77,792

（※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	9,601	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	14,403	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券	1,100	4,200	—	136
その他有価証券のうち満期のあるもの	—	—	—	—
合計	25,105	4,200	—	136

(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	2,861	65,347	49,971	—
長期借入金	44,339	223,012	105,751	400
合計	47,201	288,359	155,722	400

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23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、定期的に時価や市況、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	10,270	10,270	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	6,458	6,456	△2
(3) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	11,784	11,854	70
資産計	28,513	28,580	67
(1) 支払手形及び営業未払金	8,083	8,083	—
(2) 未払法人税等	5,662	5,662	—
(3) 社債(*1)	125,316	127,713	2,396
(4) 長期借入金(*2)	362,463	371,881	9,417
(5) 受入敷金保証金	16,360	16,002	△358
負債計	517,886	529,342	11,456

(*1) 1年内償還予定の社債を含めております。

(*2) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び営業未収入金

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

(3) 有価証券及び投資有価証券

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

負債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) 未払法人税等

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

(3) 社債

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

(4) 長期借入金

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

(5) 受入敷金保証金

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

デリバティブ取引

決算短信における開示の重要性が大き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）	355
関連会社株式（※1）	1,559
匿名組合出資金（※1）	8,674
その他出資金（※1）	34
受入敷金（返還時期が確定しているものを除く）（※2）	76,334

（※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	10,270	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	6,458	—	—	—
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	1,100	3,900	—	203
合計	17,828	3,900	—	203

(注4) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
社債	1,611	63,735	59,969	—
長期借入金	67,360	202,552	90,350	2,200
合計	68,972	266,288	150,319	2,200

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成22年3月31日)

1. 満期保有目的の債券

(単位:百万円)

	種類	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	5,309	5,453	143
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	5,309	5,453	143
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	136	133	△2
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	136	133	△2
合計		5,445	5,586	141

(注) 当連結会計年度に売却した満期保有目的の債券はありません。

2. その他有価証券

(単位:百万円)

	種類	連結貸借対照表 計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価または償却原価を超えるもの	(1) 株式	1,124	936	188
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	1,124	936	188
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	1,873	1,924	△51
	小計	1,873	1,924	△51
合計		2,997	2,860	137

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額338百万円)、関連会社株式(連結貸借対照表計上額1,473百万円)、匿名組合出資金(連結貸借対照表計上額8,490百万円)及びその他出資金(連結貸借対照表計上額25百万円)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。

3. 当連結会計年度において減損処理を行った有価証券又は保有目的を変更した有価証券はありません。

当連結会計年度（平成23年3月31日）

1. その他有価証券

(単位：百万円)

	種類	連結貸借対照表 計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が 取得原価または償却原価 を超えるもの	(1) 株式	1,133	936	196
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	4,011	3,899	112
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	3,279	3,116	163
	小計	8,424	7,951	472
連結貸借対照表計上額が 取得原価または償却原価 を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	1,258	1,258	△0
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	2,101	2,200	△98
	小計	3,359	3,458	△98
合計		11,784	11,409	374

(注) 非上場株式（連結貸借対照表計上額355百万円）、関連会社株式（連結貸借対照表計上額1,559百万円）、匿名組合出資金（連結貸借対照表計上額8,674百万円）及びその他出資金（連結貸借対照表計上額34百万円）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. 保有目的を変更した有価証券

当連結会計年度において、満期保有目的の債券の一部を償還期限前に売却したため、満期保有目的の債券に分類された残りのすべての債券（連結貸借対照表計上額5,269百万円）について、保有目的をその他有価証券に変更しております。これによる連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

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

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度、規約型企業年金制度及び退職一時金制度を設けております。	同左

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1) 退職給付債務	△9,969	△10,388
(2) 年金資産	4,932	5,052
(3) 未積立退職給付債務 (1) + (2)	△5,036	△5,335
(4) 未認識数理計算上の差異	△698	△554
(5) 未認識過去勤務債務	△0	△0
(6) 退職給付引当金 (3) + (4) + (5)	△5,734	△5,889

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1) 勤務費用	375	361
(2) 利息費用	221	241
(3) 期待運用収益	△103	△119
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	△25	△59
(5) 過去勤務債務の費用処理額	△0	△0
(6) 従業員拠出額	△17	△18
(7) 退職給付費用	451	405

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
(2) 割引率	2.5%	2.5%
(3) 期待運用収益率	2.5%	2.25%～2.5%
(4) 過去勤務債務の額の処理年数	11.2年～11.5年	11.2年～11.5年
(5) 数理計算上の差異の処理年数	9.2年～13.6年	8.5年～13.7年

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)		当連結会計年度 (平成23年3月31日)	
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		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	
繰延税金資産（流動）		繰延税金資産（流動）	
未払賞与損金算入限度超過額	184百万円	未払賞与損金算入限度超過額	196百万円
未払事業税	120百万円	未払事業税	495百万円
未払不動産取得税	314百万円	未払不動産取得税	374百万円
たな卸資産評価損否認	474百万円	たな卸資産評価損否認	240百万円
その他	416百万円	その他	418百万円
小計	1,510百万円	小計	1,724百万円
評価性引当額	△2百万円	評価性引当額	△1百万円
合計	1,507百万円	合計	1,723百万円
繰延税金資産（固定）		繰延税金資産（固定）	
土地評価損否認	4,371百万円	土地評価損否認	4,371百万円
未使用容積償却否認	1,785百万円	未使用容積償却否認	1,917百万円
退職給付引当金	2,332百万円	退職給付引当金	2,396百万円
減損損失否認	1,831百万円	減損損失否認	1,327百万円
損失補償金	146百万円	損失補償金	1,317百万円
その他	498百万円	その他	1,718百万円
小計	10,967百万円	小計	13,048百万円
評価性引当額	△6,825百万円	評価性引当額	△6,917百万円
合計	4,141百万円	合計	6,130百万円
繰延税金負債（固定）		繰延税金負債（固定）	
固定資産圧縮積立金	△11,165百万円	固定資産圧縮積立金	△12,766百万円
固定資産評価差額	△60,775百万円	固定資産評価差額	△60,569百万円
固定資産圧縮積立金特別勘定	△2,462百万円	固定資産圧縮積立金特別勘定	△13百万円
その他	△260百万円	その他	△1,053百万円
小計	△74,664百万円	小計	△74,402百万円
繰延税金負債（固定）の純額	△70,522百万円	繰延税金負債（固定）の純額	△68,271百万円
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		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	
法定実効税率	40.7%	法定実効税率	40.7%
（調整）		（調整）	
負ののれん償却額	△3.6%	負ののれん償却額	△4.9%
子会社（特定目的会社）損益の少数株主帰属分	△2.7%	子会社（特定目的会社）損益の少数株主帰属分	△3.5%
評価性引当額	31.3%	評価性引当額	0.5%
その他	0.1%	その他	0.9%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	65.8%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.7%

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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29,789百万円(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17,628百万円(特別利益に計上)、固定資産売却損は1,377百万円(特別損失に計上)、固定資産除却損は1,338百万円(特別損失に計上)、減損損失は3,086百万円(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
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
738,999	△1,114	737,885	1,208,638

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した額であります。

(注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(4,257百万円)であり、主な減少額は不動産売却(14,552百万円)であります。

(注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。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23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26,688百万円(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212百万円(特別利益に計上)、固定資産売却損は8百万円(特別損失に計上)、固定資産除却損は1,024百万円(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
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
737,885	△771	737,113	1,180,817

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した額であります。

(注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(7,019百万円)であり、主な減少額は不動産売却(1,270百万円)であります。

(注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. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

	不動産賃貸 事業 (百万円)	分譲事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	97,333	41,643	10,247	149,224	—	149,224
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	758	—	4,305	5,064	(5,064)	—
計	98,092	41,643	14,553	154,289	(5,064)	149,224
営業費用	66,570	52,142	13,194	131,907	1,187	133,095
営業利益 (又は営業損失(△))	31,521	△10,498	1,358	22,382	△6,252	16,129
II. 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出						
資産	800,739	96,039	7,618	904,398	12,326	916,725
減価償却費	24,874	14	89	24,978	541	25,520
減損損失	3,086	—	—	3,086	—	3,086
資本的支出	22,935	4	124	23,065	626	23,691

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は事業の内容を勘案して区分しております。

2. 各区分に属する主要な製品

不動産賃貸事業 土地、建物等の賃貸

分譲事業 住宅用の土地及び建物(マンション・戸建)の販売

その他の事業 請負工事、不動産の運営管理受託等

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は6,252百万円であり、その主なものは当社の管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は13,823百万円であり、その主なものは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。

5. 減価償却費及び資本的支出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。

6. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当連結会計年度より、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、「その他の事業」について、営業収益が175百万円、営業利益が41百万円増加しております。

7. 当連結会計年度において、分譲事業セグメントに含まれる資産のうち19,321百万円を不動産賃貸事業セグメントに振替を行なっております。なお、この振替による不動産賃貸事業セグメントの資産の増加額は、資本的支出に含めておりません。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

本邦の営業収益及び資産の金額は、全セグメントの営業収益の合計及び全セグメントの資産の金額の合計に占める割合がいずれも90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

c. 海外売上高

前連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

当社は、海外営業収益が連結営業収益の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

d. セグメント情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23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

前連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計
	不動産賃貸 事業	分譲事業	計		
営業収益					
(1) 外部顧客への営業収益	97,333	41,643	138,977	10,247	149,224
(2) セグメント間の内部営業収益又は 振替高	758	—	758	4,305	5,064
計	98,092	41,643	139,736	14,553	154,289
セグメント利益	31,521	△10,498	21,023	1,358	22,382
セグメント資産	800,739	96,039	896,779	7,618	904,398
その他の項目 (注) 2					
減価償却費	24,874	14	24,888	89	24,978
有形及び無形固定資産の増加額（投資額）	22,935	4	22,940	124	23,065

(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であり、不動産賃貸事業に関連して、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスの模様替え工事等のテナントの要望による賃貸ビルの工事、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. 減価償却費、有形及び無形固定資産の増加額（投資額）には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計
	不動産賃貸 事業	分譲事業	計		
営業収益					
(1) 外部顧客への営業収益	91,844	41,725	133,569	12,124	145,693
(2) セグメント間の内部営業収益又は 振替高	764	—	764	4,258	5,022
計	92,608	41,725	134,333	16,383	150,716
セグメント利益	29,226	533	29,759	1,212	30,972
セグメント資産	805,609	85,726	891,335	9,814	901,149
その他の項目 (注) 2					
減価償却費	22,725	4	22,730	67	22,798
有形及び無形固定資産の増加額（投資額）	23,520	0	23,521	38	23,560

(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であり、不動産賃貸事業に関連して、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスの模様替え工事等のテナントの要望による賃貸ビルの工事、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. 減価償却費、有形及び無形固定資産の増加額（投資額）には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容
(差異調整に関する事項)

(単位：百万円)

営業収益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	139,736	134,333
「その他」の区分の営業収益	14,553	16,383
セグメント間取引消去	△5,064	△5,022
連結財務諸表の営業収益	149,224	145,693

(単位：百万円)

営業利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	21,023	29,759
「その他」の区分の営業利益	1,358	1,212
セグメント間取引消去	△42	△50
全社費用（注）	△6,210	△6,597
連結財務諸表の営業利益	16,129	24,324

(注) 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。

(単位：百万円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	896,779	891,335
「その他」の区分の資産	7,618	9,814
セグメント間取引消去	△36,372	△38,015
全社資産（注）	48,699	47,358
連結財務諸表の資産合計	916,725	910,492

(注) 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。

(単位：百万円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会 計年度	当連結会 計年度	前連結会 計年度	当連結会 計年度	前連結会 計年度	当連結会 計年度	前連結会 計年度	当連結会 計年度
減価償却費	24,888	22,730	89	67	541	590	25,520	23,388
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額（投資額）	22,940	23,521	124	38	626	2,122	23,691	25,682

e. 関連情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23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) 売上高

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。

f. 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

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

該当事項はありません。

g. 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

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

(単位：百万円)

	不動産賃貸事業	分譲事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	128	—	13	—	141
当期末残高	2,313	—	250	—	2,563

h. 報告セグメントごとの負ののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23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	1,926	—	—	—	1,926
当期末残高	32,750	—	—	—	32,750

(追加情報)

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

(関連当事者情報)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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	12,029
									1年内返済予定の長期借入金	29,500
						借入	長期借入金	5,000	長期借入金	53,700

(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22年4月1日 至 平成23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	8,417
									1年内返済予定の長期借入金	20,700
						借入	長期借入金	3,000	長期借入金	36,000

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

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

日本電信電話株式会社(東京証券取引所等に上場)

(2) 重要な関連会社

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
1株当たり純資産額 45,646 円72銭	1株当たり純資産額 47,257 円78銭
1株当たり当期純利益金額 1,858 円48銭	1株当たり当期純利益金額 2,827 円98銭
なお、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。	なお、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。

(注) 1株当たりの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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
当期純利益 (百万円)	6,116	9,307
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)	6,116	9,307
期中平均株式数 (株)	3,291,200	3,291,200

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. 個別財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	320	1,496
営業未収入金	13,439	5,170
販売用不動産	11,773	6,447
仕掛販売用不動産	※2 67,921	72,663
未成工事支出金	132	226
原材料及び貯蔵品	30	40
前払費用	553	490
リース投資資産	1,799	2,394
預け金	9,740	7,333
繰延税金資産	1,410	1,599
その他	2,731	2,403
貸倒引当金	△6	△2
流動資産合計	109,846	100,264
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 593,925	※1 605,763
減価償却累計額	△316,716	△332,605
建物（純額）	277,209	273,157
構築物	15,084	15,196
減価償却累計額	△10,525	△10,579
構築物（純額）	4,558	4,617
機械及び装置	13,480	13,499
減価償却累計額	△11,062	△11,368
機械及び装置（純額）	2,418	2,131
工具、器具及び備品	13,649	14,425
減価償却累計額	△9,948	△11,008
工具、器具及び備品（純額）	3,700	3,416
土地	※1, ※2 224,420	※1 228,928
リース資産	524	393
減価償却累計額	△400	△314
リース資産（純額）	123	78
建設仮勘定	6,618	9,718
有形固定資産合計	519,048	522,048
無形固定資産		
借地権	1,456	1,433
ソフトウェア	1,517	1,589
ソフトウェア仮勘定	261	1,791
リース資産	11	6
その他	135	116
無形固定資産合計	3,382	4,936

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	11,851	15,562
関係会社株式	2,522	3,037
その他の関係会社有価証券	32,824	32,474
出資金	11	0
破産更生債権	0	0
長期前払費用	18,071	17,651
差入敷金保証金	11,603	10,864
その他	810	1,794
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	77,695	81,385
固定資産合計	600,126	608,370
資産合計	709,972	708,634
負債の部		
流動負債		
営業未払金	5,659	7,175
リース債務	99	71
1年内返済予定の長期借入金	※1 44,088	※1 67,226
コマーシャル・ペーパー	4,999	—
未払金	7,404	5,632
未払費用	1,683	1,641
未払法人税等	476	5,537
前受金	7,405	6,837
預り金	1,541	3,354
瑕疵担保損失引当金	553	—
災害損失引当金	—	564
その他	5,990	4,623
流動負債合計	79,902	102,665
固定負債		
社債	49,971	59,969
長期借入金	※1 328,938	※1 295,011
リース債務	127	86
長期末払金	209	87
受入敷金保証金	92,648	88,302
繰延税金負債	9,902	7,822
退職給付引当金	5,164	5,256
瑕疵担保損失引当金	60	60
資産除去債務	—	2,733
その他	26	23
固定負債合計	487,049	459,354
負債合計	566,952	562,019

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金		
資本準備金	34,109	34,109
資本剰余金合計	34,109	34,109
利益剰余金		
利益準備金	3,437	3,437
その他利益剰余金		
別途積立金	5,000	5,000
固定資産圧縮積立金	16,260	18,593
固定資産圧縮特別勘定積立金	3,589	18
特別償却準備金	17	14
繰越利益剰余金	31,731	36,465
利益剰余金合計	60,036	63,530
株主資本合計	142,906	146,400
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	113	214
評価・換算差額等合計	113	214
純資産合計	143,020	146,614
負債純資産合計	709,972	708,634

(2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	90,573	84,996
分譲事業収益	36,505	38,014
その他の事業収益	1,394	2,627
営業収益合計	128,473	125,639
営業原価		
不動産賃貸事業原価	57,108	53,046
分譲事業原価	※6 42,595	※6 33,346
その他の事業原価	639	1,859
営業原価合計	100,343	88,252
営業総利益	28,129	37,386
販売費及び一般管理費	※1 16,446	※1 15,786
営業利益	11,682	21,600
営業外収益		
受取利息	4	3
受取配当金	86	102
受取分担金	3	103
固定資産受贈益	4	0
その他	400	249
営業外収益合計	498	458
営業外費用		
支払利息	5,917	5,568
社債利息	881	988
その他	125	313
営業外費用合計	6,923	6,870
経常利益	5,257	15,187
特別利益		
固定資産売却益	※2 17,628	※2 212
特別利益合計	17,628	212
特別損失		
固定資産売却損	※3 1,377	※3 8
固定資産除却損	※4 1,384	※4 1,044
減損損失	※5 3,086	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	1,001
災害による損失	—	575
その他	171	4
特別損失合計	6,020	2,634
税引前当期純利益	16,865	12,765
法人税、住民税及び事業税	3,880	7,663
法人税等調整額	9,904	△2,341
法人税等合計	13,784	5,322
当期純利益	3,081	7,443

原価明細書

不動産賃貸事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)		当事業年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 人件費		371	0.6	427	0.8
II 減価償却費		21,500	37.6	19,506	36.8
III 租税公課		7,798	13.7	7,894	14.9
IV 業務委託費		10,826	19.0	10,381	19.6
V その他		16,611	29.1	14,836	27.9
計		57,108	100.0	53,046	100.0

分譲事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)		当事業年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 土地代		10,914	25.6	13,889	41.7
II 人件費		20	0.1	7	0.0
III 諸経費		31,661	74.3	19,448	58.3
計		42,595	100.0	33,346	100.0

(注) 原価計算方法は、個別原価計算によっております。

その他の事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)		当事業年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 人件費		82	12.8	51	2.8
II 諸経費		557	87.2	1,808	97.2
計		639	100.0	1,859	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

(単位: 百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	48,760	48,760
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	48,760	48,760
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	34,109	34,109
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	34,109	34,109
資本剰余金合計		
前期末残高	34,109	34,109
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	34,109	34,109
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	3,437	3,437
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	3,437	3,437
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	5,000	5,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	5,000	5,000
固定資産圧縮積立金		
前期末残高	11,526	16,260
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	4,827	2,439
固定資産圧縮積立金の取崩	△93	△105
当期変動額合計	4,733	2,333
当期末残高	16,260	18,593
固定資産圧縮特別勘定積立金		
前期末残高	—	3,589
当期変動額		
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立	3,589	18
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩	—	△3,589
当期変動額合計	3,589	△3,570

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月31日)
当期末残高	3,589	18
特別償却準備金		
前期末残高	—	17
当期変動額		
特別償却準備金の積立	17	—
特別償却準備金の取崩	—	△2
当期変動額合計	17	△2
当期末残高	17	14
繰越利益剰余金		
前期末残高	40,940	31,731
当期変動額		
剰余金の配当	△1,974	△1,974
中間配当	△1,974	△1,974
固定資産圧縮積立金の積立	△4,827	△2,439
固定資産圧縮積立金の取崩	93	105
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立	△3,589	△18
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩	—	3,589
特別償却準備金の積立	△17	—
特別償却準備金の取崩	—	2
当期純利益	3,081	7,443
当期変動額合計	△9,208	4,734
当期末残高	31,731	36,465
利益剰余金合計		
前期末残高	60,904	60,036
当期変動額		
剰余金の配当	△1,974	△1,974
中間配当	△1,974	△1,974
当期純利益	3,081	7,443
当期変動額合計	△868	3,494
当期末残高	60,036	63,530
株主資本合計		
前期末残高	143,774	142,906
当期変動額		
剰余金の配当	△1,974	△1,974
中間配当	△1,974	△1,974
当期純利益	3,081	7,443
当期変動額合計	△868	3,494
当期末残高	142,906	146,400

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	176	113
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△63	100
当期変動額合計	△63	100
当期末残高	113	214
評価・換算差額等合計		
前期末残高	176	113
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△63	100
当期変動額合計	△63	100
当期末残高	113	214
純資産合計		
前期末残高	143,951	143,020
当期変動額		
剰余金の配当	△1,974	△1,974
中間配当	△1,974	△1,974
当期純利益	3,081	7,443
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△63	100
当期変動額合計	△931	3,594
当期末残高	143,020	146,614

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

項目	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。 (2) その他有価証券 ① 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。 ② 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。	(1) 子会社株式及び関連会社株式 同左 (2) その他有価証券 ① 時価のあるもの 同左 ② 時価のないもの 同左 同左
2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法	原則として時価法を採用しております。	同左
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産及び仕掛販売用不動産については、個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。 未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しております。 原材料及び貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しております。	同左

項目	前事業年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月31日)								
4. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 定率法を採用しております。 ただし、N T T幕張ビル、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、定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 <table><tr><td>建物</td><td>15～50年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>15～50年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>5～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> (2) 無形固定資産（リース資産を除く） 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間（5年）で償却しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。 (4) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。	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	(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 同左 (2) 無形固定資産（リース資産を除く） 同左 (3) 長期前払費用 同左 (4) リース資産 同左
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									
5. 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。 (2) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、計上しております。 過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により費用処理することとしております。 数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により翌事業年度から費用処理することとしております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 退職給付引当金 同左								

項目	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	(会計方針の変更) 当事業年度より、「退職給付に係る会計基準の一部改正(その3)」(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。 なお、これによる営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。 (3) 瑕疵担保損失引当金 不動産売却取引に係る瑕疵担保等の費用に備えるため、将来の見積り補償額を計上しております。	(3) 瑕疵担保損失引当金 同左 (4) 災害損失引当金 東日本大震災により被災した資産の復旧等の支出に備えるため、その見積額を計上しております。
6. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益費用の計上基準 ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 リース料受領時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。 (2) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準 イ 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事 工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法) ロ その他の工事 工事完成基準 (会計方針の変更) 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用していましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を適用し、当事業年度に着手した工事契約から、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については、工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。 これにより、従来の方によった場合と比べて営業収益は168百万円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ40百万円増加しております。	(1) 収益費用の計上基準 同左 (2) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準 同左

項目	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
7. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 — 金利スワップ ヘッジ対象 — 借入金 (3) ヘッジ方針 デリバティブ取引に関する内部規程に基づき、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 特例処理による金利スワップであるため、有効性の評価は省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性評価の方法 同左
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) 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。	(1) 消費税等の会計処理 同左

会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	(資産除去債務に関する会計基準の適用) 当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 これにより、当事業年度の営業利益、経常利益はそれぞれ147百万円減少し、税引前当期純利益は1,149百万円減少しております。

個別財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)																								
※1 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産の内容及びその金額 <table> <tr> <td>建物</td><td>109,754百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>13,189百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>122,944百万円</td></tr> </table> (2) 担保に係る債務の総額 <table> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>4,722百万円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>19,605百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>24,327百万円</td></tr> </table> ※2 当事業年度において、仕掛販売用不動産のうち 19,005百万円を保有目的の変更により有形固定資産 に振替えております。	建物	109,754百万円	土地	13,189百万円	計	122,944百万円	1年内返済予定の長期借入金	4,722百万円	長期借入金	19,605百万円	計	24,327百万円	※1 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産の内容及びその金額 <table> <tr> <td>建物</td><td>104,483百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>13,189百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>117,673百万円</td></tr> </table> (2) 担保に係る債務の総額 <table> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>4,660百万円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>14,945百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>19,605百万円</td></tr> </table> 2 _____	建物	104,483百万円	土地	13,189百万円	計	117,673百万円	1年内返済予定の長期借入金	4,660百万円	長期借入金	14,945百万円	計	19,605百万円
建物	109,754百万円																								
土地	13,189百万円																								
計	122,944百万円																								
1年内返済予定の長期借入金	4,722百万円																								
長期借入金	19,605百万円																								
計	24,327百万円																								
建物	104,483百万円																								
土地	13,189百万円																								
計	117,673百万円																								
1年内返済予定の長期借入金	4,660百万円																								
長期借入金	14,945百万円																								
計	19,605百万円																								

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月31日)								
※ 1 販売費に属する費用のおおよその割合は25.7%、 一般管理費に属する費用のおおよその割合は74.3% 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。 広告宣伝費 2,475百万円 給与、手当及び賞与 3,956百万円 業務委託費 3,629百万円 租税公課 1,458百万円	※ 1 販売費に属する費用のおおよその割合は23.3%、 一般管理費に属する費用のおおよその割合は76.7% 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。 広告宣伝費 1,981百万円 給与、手当及び賞与 4,036百万円 業務委託費 3,560百万円 租税公課 1,550百万円								
※ 2 固定資産売却益の内訳 建物及び構築物 2,174百万円 土地 15,454百万円 計 17,628百万円 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、土地部分の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。	※ 2 固定資産売却益の内訳 建物及び構築物 △23百万円 土地 236百万円 計 212百万円 建物と土地が一体となった固定資産を売却した際、 建物部分については売却損、土地部分については売却 益が発生しているため、売却損益を通算して固定資産 売却益を計上しております。								
※ 3 固定資産売却損の内訳 建物及び構築物 649百万円 土地 728百万円 計 1,377百万円 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、土地部分の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。	※ 3 固定資産売却損の内訳 建物及び構築物 1百万円 土地 7百万円 計 8百万円 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、土地部分の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 建物 592百万円 構築物 34百万円 機械及び装置 18百万円 撤去費用 697百万円 工具、器具及び備品等 41百万円 計 1,384百万円	※ 4 固定資産除却損の内訳 建物 512百万円 構築物 2百万円 機械及び装置 11百万円 撤去費用 491百万円 工具、器具及び備品等 26百万円 計 1,044百万円								
※ 5 減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産グループに おいて減損損失を計上しました。	5								
<table><tr><th>主な用途</th><th>種類</th><th>場所</th><th>減損損失</th></tr><tr><td>オフィスビル (計8ヶ所)</td><td>建物・土地</td><td>東京都立川市 等</td><td>3,086百万円</td></tr></table> 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8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 に計上しました。その内訳は、建物2,462百万円及び 土地623百万円であります。 なお、当社グループの回収可能性価額は正味売却価 額または使用価値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、 使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引い て計算しております。	主な用途	種類	場所	減損損失	オフィスビル (計8ヶ所)	建物・土地	東京都立川市 等	3,086百万円	
主な用途	種類	場所	減損損失						
オフィスビル (計8ヶ所)	建物・土地	東京都立川市 等	3,086百万円						

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
※6 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が分譲事業原価に含まれております。 12,483百万円	※6 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が分譲事業原価に含まれております。 2,141百万円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)及び当事業年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)における自己株式の種類及び株式数に関する事項
該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(平成22年3月31日)及び当事業年度(平成23年3月31日)における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成22年3月31日)		当事業年度 (平成23年3月31日)	
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		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	
繰延税金資産（流動）		繰延税金資産（流動）	
未払賞与損金算入限度超過額	142百万円	未払賞与損金算入限度超過額	148百万円
未払事業税	108百万円	未払事業税	483百万円
たな卸資産評価損否認	432百万円	たな卸資産評価損否認	201百万円
その他	728百万円	その他	766百万円
小計	1,412百万円	小計	1,600百万円
評価性引当額	△2百万円	評価性引当額	△1百万円
合計	1,410百万円	合計	1,599百万円
繰延税金資産（固定）		繰延税金資産（固定）	
減損損失否認	1,831百万円	減損損失否認	1,327百万円
土地評価損否認	4,371百万円	土地評価損否認	4,371百万円
未使用容積償却否認	1,785百万円	未使用容積償却否認	1,917百万円
退職給付引当金	2,101百万円	退職給付引当金	2,139百万円
損失補償金	146百万円	損失補償金	1,317百万円
その他	458百万円	その他	1,637百万円
小計	10,694百万円	小計	12,709百万円
評価性引当額	△6,879百万円	評価性引当額	△6,948百万円
合計	3,815百万円	合計	5,761百万円
繰延税金負債（固定）		繰延税金負債（固定）	
固定資産圧縮積立金	△11,165百万円	固定資産圧縮積立金	△12,766百万円
固定資産圧縮積立金特別勘定	△2,462百万円	固定資産圧縮積立金特別勘定	△13百万円
その他	△89百万円	その他	△804百万円
計	△13,717百万円	計	△13,583百万円
繰延税金負債（固定）の純額	△9,902百万円	繰延税金負債（固定）の純額	△7,822百万円
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		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	
法定実効税率	40.7%	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との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。	
（調整）			
評価性引当額	40.8%		
その他	0.2%		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	81.7%		

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	43,455円29銭	1株当たり純資産額	44,547円53銭
1株当たり当期純利益金額	936円25銭	1株当たり当期純利益金額	2,261円69銭
なお、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。		なお、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。	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
当期純利益(百万円)	3,081	7,443
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)	3,081	7,443
期中平均株式数(株)	3,291,200	3,291,200

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の異動

開示内容が定まった時点で開示いたします。