



平成24年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年5月9日
上場取引所 東

上場会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
コード番号 8933 URL <http://www.nttud.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 三ツ村 正規

問合せ先責任者 (役職名) 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24年6月19日

配当支払開始予定日

TEL 03-6811-6424

平成24年6月20日

有価証券報告書提出予定日 平成24年6月20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24年3月期の連結業績(平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	136,842	△6.1	25,365	4.3	19,229	3.6	15,586	67.5
23年3月期	145,693	△2.4	24,324	50.8	18,554	81.6	9,307	52.2

(注) 包括利益 24年3月期 18,209百万円 (70.9%) 23年3月期 10,658百万円 (44.7%)

	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	%	%	%
24年3月期	4,735.67	—	9.7	2.1	18.5
23年3月期	2,827.98	—	6.1	2.0	16.7

(参考) 持分法投資損益 24年3月期 77百万円 23年3月期 110百万円

(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
24年3月期	928,537	203,727	17.9	50,441.30
23年3月期	910,492	190,783	17.1	47,257.78

(参考) 自己資本 24年3月期 166,012百万円 23年3月期 155,534百万円

(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
24年3月期	3,704	△23,033	12,650	10,960
23年3月期	40,417	△28,257	△14,641	18,015

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	%	%
23年3月期	—	600.00	—	600.00	1,200.00	3,949	42.4	2.6
24年3月期	—	600.00	—	800.00	1,400.00	4,607	29.6	2.9
25年3月期(予想)	—	700.00	—	700.00	1,400.00		44.3	

3. 平成25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	155,000	13.3	26,000	2.5	19,800	3.0	10,400	△33.3	3,159.94

※ 注記事項

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

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

(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

24年3月期	3,291,200 株	23年3月期	3,291,200 株
24年3月期	― 株	23年3月期	― 株
24年3月期	3,291,200 株	23年3月期	3,291,200 株

（参考）個別業績の概要

平成24年3月期の個別業績（平成23年4月1日～平成24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	％
24年3月期	120,014	△4.5	22,360	3.5	15,595	2.7	8,579	15.3
23年3月期	125,639	△2.2	21,600	84.9	15,187	188.9	7,443	141.6

	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
24年3月期	2,606.76	—
23年3月期	2,261.69	—

(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
24年3月期	727,865	151,101	20.8	45,910.72
23年3月期	708,634	146,614	20.7	44,547.53

（参考）自己資本 24年3月期 151,101百万円 23年3月期 146,614百万円

※ 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監査が実施中です。

※ 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、当社が現在入手可能と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、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および業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 2「1. 経営成績(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および当期・次期の配当	9
(4) 事業等のリスク	10
2. 企業集団の状況	13
3. 経営方針	17
(1) 会社の経営の基本方針	17
(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標および対処すべき課題	17
4. 連結財務諸表	18
(1) 連結貸借対照表	18
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	20
連結損益計算書	20
連結包括利益計算書	21
(3) 連結株主資本等変動計算書	22
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	24
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
追加情報	30
連結財務諸表に関する注記事項	31
(連結貸借対照表関係)	31
(連結損益計算書関係)	32
(連結包括利益計算書関係)	33
(連結株主資本等変動計算書関係)	33
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	34
(金融商品関係)	35
(有価証券関係)	39
(退職給付関係)	41
(ストック・オプション等関係)	42
(税効果会計関係)	42
(賃貸等不動産関係)	44
(セグメント情報等)	45
(関連当事者情報)	51
(1株当たり情報)	52
(重要な後発事象)	52
5. 個別財務諸表	53
(1) 貸借対照表	53
(2) 損益計算書	56
(3) 株主資本等変動計算書	58
継続企業の前提に関する注記	61
重要な会計方針	61
追加情報	63
個別財務諸表に関する注記事項	64
(貸借対照表関係)	64
(損益計算書関係)	65
(株主資本等変動計算書関係)	65
(有価証券関係)	66
(税効果会計関係)	66
(1株当たり情報)	68
(重要な後発事象)	68
6. その他	69
(1) 役員の異動	69

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、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にある中で、緩やかに持ち直しの動きが見られました。しかしながら、海外景気の下振れ影響などにより、下押しされるリスクが存在しております。

賃貸オフィス市場におきましては、空室率に改善の兆しが見られるものの引き続き高い水準にあり、また、賃料相場も弱含み傾向が続きました。マンション分譲市場におきましては、東日本大震災の影響により一時的に販売は低調となったものの、税制優遇や低金利に支えられ、消費者の購入意欲の回復傾向が継続いたしました。

また、平成24年1月1日時点の地価公示におきましては、全国的に地価の下落が続いているものの、下落率は縮小傾向を示しております。

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、国際事業につきましては、英国ロンドン市において新たにオフィスビルを取得するとともに、豪州メルボルン市近郊において宅地分譲事業に着手するなど、新たな分野の事業を展開いたしました。

以上の結果、当連結会計年度における経営成績は、営業収益は136,842百万円（前期比8,851百万円減、6.1%減）、営業利益は25,365百万円（前期比1,040百万円増、4.3%増）、経常利益は19,229百万円（前期比674百万円増、3.6%増）となりました。また、当期純利益は15,586百万円（前期比6,278百万円増、67.5%増）となりました。これは、平成23年12月2日付で、法人税率見直しに関連する法律が公布された影響により、当期純利益が5,945百万円増加したことなどによります。

当連結会計年度のセグメントごとの営業収益の状況は、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また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23年3月期	平成24年3月期
不動産賃貸事業（百万円）	92,608	91,069
分譲事業（百万円）	41,725	28,484
報告セグメント計（百万円）	134,333	119,554
その他（百万円）	16,383	23,223
消去（百万円）	△5,022	△5,934
合計（百万円）	145,693	136,842

(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または振替高を含めております。

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

① 不動産賃貸事業

当連結会計年度における不動産賃貸事業につきましては、既存物件の賃料収入の減少等の影響があったものの、アーバンネット四条烏丸ビル（京都府京都市）等の平成23年3月期に竣工した物件および新たに竣工した物件の賃料収入等による収益の確保に取り組んでまいりました。

また、市場のオフィスビルの空室率が引き続き高い水準にある中、当社グループの保有するオフィスビルの空室率については、平成24年3月末は、東京都心5区では2.0%、全国ベースでみると5.4%となりました。

一方、新規ビルの開発事業につきましては、うめきた（大阪駅北地区）先行開発区域プロジェクト〔グランフロント大阪〕（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A棟〔大手町フィナンシャルシティ ノースタワー〕（東京都千代田区）、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、オフィスビルのアーバンネット内本町ビル（大阪府大阪市）、商業・オフィスビルのアーバンネット天神ビル（福岡県福岡市）およびホテル事業者が運営するUD中洲ビル（福岡県福岡市）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91,069百万円（前期比1,538百万円減、1.7%減）、営業費用は63,586百万円（前期比205百万円増、0.3%増）、営業利益は27,482百万円（前期比1,743百万円減、6.0%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		平成23年3月期	平成24年3月期
オフィス・商業	収益	85,807 百万円	84,713 百万円
	貸付可能面積	1,149,628 m ² (うち、転貸 16,326 m ²)	1,168,526 m ² (うち、転貸 16,326 m ²)
住宅・その他	収益	6,800 百万円	6,356 百万円
収益合計		92,608 百万円	91,069 百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、3月末日時点の数値であります。

2. 転貸による貸付可能面積には、当社および連結子会社間の契約による転貸は含まれておりません。

また、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりであります。

区分	平成23年3月	平成23年6月	平成23年9月	平成23年12月	平成24年3月
都心5区	3.6%	3.7%	2.7%	2.0%	2.0%
全国	5.7%	6.0%	5.7%	5.7%	5.4%

(注) 1. 空室率は、各月末日時点の数値であります。

2. 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区および新宿区を指しております。

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

当連結会計年度のNOIにつきましては、全国では54,318百万円（前期比2,404百万円減、4.2%減）となりました。東京都心部ならびに東京都その他およ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、34,061百万円（前期比1,533百万円減、4.3%減）となりました。地方都市部においては、アーバンネット内本町ビル（大阪府大阪市）、アーバンネット天神ビル（福岡県福岡市）等の竣工があったものの、既存ビルの減収等により、20,257百万円（前期比871百万円減、4.1%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23年3月期	平成24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	5,371	5,053
大手町ファーストスクエア	東京都千代田区	オフィス	3,972	3,977
NTT幕張ビル	千葉市美浜区	オフィス	1,979	1,799
グランパーク	東京都港区	オフィス	4,521	4,285
シーバンスN館	東京都港区	オフィス	2,465	2,233
東京オペラシティ	東京都新宿区	オフィス	1,512	1,345
秋葉原UDX	東京都千代田区	オフィス	7,530	7,272
JAビル、経団連会館	東京都千代田区	オフィス	1,989	1,893
アーバンネット卸町ビル	仙台市若林区	オフィス	216	220
アーバンネット五橋ビル	仙台市青葉区	オフィス	217	199
アーバンネットCSビル	名古屋市中区	オフィス	343	357
アーバンネット静岡ビル	静岡市葵区	オフィス	307	283
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡市葵区	オフィス	359	363
アーバンネット上名古屋ビル	名古屋市区	オフィス	106	85
アーバンネット伏見ビル	名古屋市中区	オフィス	439	424
アーバンネット名古屋ビル	名古屋市中区	オフィス	2,131	2,192
住友商事名古屋ビル	名古屋市中区	オフィス	287	237
NTT大阪中央ビル	大阪市中央区	オフィス	373	373
アーバンエース北浜ビル	大阪市中央区	オフィス	413	394
アーバンエース肥後橋ビル	大阪市西区	オフィス	328	336
アーバンエース三宮ビル	神戸市中央区	オフィス	441	409
アーバンエース阿波座ビル	大阪市西区	オフィス	330	330
アーバンネット本町ビル	大阪市中央区	オフィス	362	349
トレードピア淀屋橋	大阪市中央区	オフィス	742	503
NTTクレド基町ビル	広島市中区	商業	3,269	3,069
NTTクレド白島ビル	広島市中区	オフィス	775	760
NTTクレド岡山ビル	岡山市北区	オフィス	309	478
NTT-Tビル	福岡市中央区	商業	2,068	2,001
NTT-KFビル	福岡市中央区	オフィス	234	279
アーバンネット博多ビル	福岡市博多区	オフィス	248	165
エムズ大通ビル	札幌市中央区	オフィス	365	351
エムズ南22条ビル	札幌市中央区	オフィス	116	121
アーバンネット札幌ビル	札幌市中央区	オフィス	767	780
その他の物件 計			11,820	11,384
合計			56,722	54,318

(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. 住友商事名古屋ビル (名古屋市中区) 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23年3月期			平成24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	35,594	30,207	1,634	34,061	28,745	1,938
東京都その他および 周辺都市部		3,752			3,376	
地方都市部	21,128	17,852	3,275	20,257	17,579	2,677
合計	56,722	51,812	4,909	54,318	49,702	4,615

(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、渋谷区および新宿区の都心5区を指しております。
- ・「東京都その他および周辺都市部」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、群馬県およ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分譲を中心とした事業を展開いたしました。

マンション分譲事業につきましては、ウェリスときわ台（東京都板橋区）、ウェリス京都修学院（京都府京都市）等458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、新たにウェリス大宮（埼玉県さいたま市）、ウェリス桜山（愛知県名古屋市）等の販売を開始いたしました。宅地・戸建分譲につきましては、ウェリスパーク南長崎（長崎県長崎市）等の引渡しを行いました。

以上の結果、当連結会計年度における分譲事業につきましては、マンションの引渡戸数の減少等により、営業収益は28,484百万円（前期比13,240百万円減、31.7%減）、営業費用は27,109百万円（前期比14,082百万円減、34.2%減）、営業利益は1,374百万円（前期比841百万円増、158.0%増）となりました。

分譲事業における種類別・地域別の営業収益状況は、以下のとおりであります。

区分		平成23年3月期		平成24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	463	22,948	351	16,330
	その他の地域	253	8,678	107	6,062
完成在庫		91	—	99	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	20	1,957	6	281
	その他の地域	306	5,828	42	3,817
完成在庫		27	—	14	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	483	24,906	357	16,611
	その他の地域	559	14,507	149	9,879
完成在庫		118	—	113	—
その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	1	2,312	1	1,993
完成在庫		—	—	—	—
総合計（収益）		—	41,725	—	28,484

（注）１．共同事業物件につきましては、当社事業割合に応じた戸数を記載し、小数点以下は切捨てで表示しております。

２．完成在庫は各期末の数値であります。マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、平成23年3月期は16戸、平成24年3月期は12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23年3月期は10区画、平成24年3月期は2区画含まれております。

３．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）、平成24年3月期の宅地分譲等の引渡数のうち、6件（2,764百万円）は土地の売却によるものです。

４．平成23年3月期および平成24年3月期における「その他」は、マンションの一棟売却等によるものであります。

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

③ その他

当連結会計年度におけるその他の事業につきましては、工事進行基準を適用している大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業A棟〔大手町フィナンシャルシティ ノースタワー〕の収益計上等により、営業収益は23,223百万円（前期比6,840百万円増、41.8%増）、営業費用は20,132百万円（前期比4,962百万円増、32.7%増）、営業利益は3,090百万円（前期比1,877百万円増、154.9%増）となりました。

[通期の業績見通し]

平成25年3月期の業績見通しにつきましては、営業収益1,550億円、営業利益260億円、経常利益198億円、当期純利益104億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、450億円の投資等を計画しております。

平成25年3月期の連結セグメント業績の見通しは、以下のとおりであります。

① 不動産賃貸事業

賃貸オフィス市況は、オフィスの空室率に改善の兆しが見られるものの引き続き高い水準にあり、また、賃料相場も弱含み傾向が続いているなど、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、平成24年において首都圏における新規オフィスの供給拡大が見込まれる中、リーシング体制の充実およ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、保有資産の価値およびお客様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などにより、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徐々に回復基調にありますが、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。

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25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25年3月期 連結業績の見通し

(単位：百万円)

項目	平成24年3月期 (実績)	平成25年3月期 (見通し)	増減額	増減率(%)
営業収益	136,842	155,000	18,157	13.3
営業利益	25,365	26,000	634	2.5
経常利益	19,229	19,800	570	3.0
当期純利益	15,586	10,400	△5,186	△33.3

平成25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24年3月期 (実績)	平成25年3月期 (見通し)	増減額	増減率(%)
営業収益	136,842	155,000	18,157	13.3
不動産賃貸事業	91,069	93,200	2,130	2.3
分譲事業	28,484	49,300	20,815	73.1
その他	23,223	17,800	△5,423	△23.4
消去	△5,934	△5,300	634	—
営業利益	25,365	26,000	634	2.5
不動産賃貸事業	27,482	27,600	117	0.4
分譲事業	1,374	3,300	1,925	140.0
その他	3,090	1,800	△1,290	△41.8
消去または全社	△6,583	△6,700	△116	—

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

(2) 財政状態に関する分析

① 連結貸借対照表の状況

当連結会計年度末において、資産、負債および純資産は前連結会計年度末に比べ増加しました。

(資産の状況)

資産の部は928,537百万円（前期末比18,044百万円増）となりました。

流動資産は129,941百万円（前期末比16,179百万円増）となりました。これは主には、たな卸資産の増加13,593百万円、受取手形及び営業未収入金の増加9,022百万円、預け金の減少6,671百万円等によるものであります。

固定資産は798,595百万円（前期末比1,865百万円増）となりました。これは主には、建設仮勘定の増加7,785百万円、建物及び構築物（純額）の減少5,189百万円、長期前払費用の減少673百万円等によるものであります。

(負債の状況)

負債の部は724,810百万円（前期末比5,100百万円増）となりました。

流動負債は88,727百万円（前期末比16,095百万円減）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減少18,648百万円等によるものであります。

固定負債は636,082百万円（前期末比21,196百万円増）となりました。これは主には、長期借入金の増加23,287百万円、社債の増加13,386百万円、繰延税金負債の減少8,338百万円、受入敷金保証金の減少5,643百万円等によるものであります。

なお、当連結会計年度末における有利子負債は、505,805百万円（前期末比18,025百万円増）となりました。

(純資産の状況)

純資産の部は203,727百万円（前期末比12,944百万円増）となりました。これは主に、当期純利益15,586百万円、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	910,492	928,537	18,044
負債の部	719,709	724,810	5,100
純資産の部	190,783	203,727	12,944
(再掲) 少数株主持分	35,248	37,714	2,466

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7,054百万円減少し、10,960百万円となりました。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31,488百万円減少し、19,329百万円のマイナスとなりました。

(注) フリー・キャッシュ・フローの算定式は以下のとおりであります。

「フリー・キャッシュ・フロー ＝

(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)」

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36,713百万円減少し、3,704百万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16,425百万円、減価償却費24,765百万円等による資金の増加に対して、たな卸資産の増加14,306百万円、売上債権の増加9,032百万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。

(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5,224百万円増加し、23,033百万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24,305百万円等による資金の減少に対して、投資有価証券の払戻による収入1,052百万円等による資金の増加があったことによるものであります。

(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27,292百万円増加し、12,650百万円の増加となりました。これは主に、長期借入れによる収入72,000百万円、社債の発行による収入14,993百万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67,360百万円、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	平成24年 3 月期
営業活動による キャッシュ・フロー	5,700	△12,091	35,168	40,417	3,704
投資活動による キャッシュ・フロー	△77,893	△57,397	6,695	△28,257	△23,033
財務活動による キャッシュ・フロー	85,038	63,079	△30,028	△14,641	12,650

③ キャッシュ・フロー関連指標の推移

項 目	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	平成24年 3 月期
自己資本比率 (%)	15.1	15.8	16.4	17.1	17.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	52.3	27.7	28.4	25.2	23.9
キャッシュ・フロー対有利子負債 比率 (年)	79.3	—	14.1	12.1	136.5
インタレスト・カバレッジ・ レシオ (倍)	1.2	—	4.3	5.1	0.5

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

※いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

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

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

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

(3) 利益分配に関する基本方針および当期・次期の配当

当社における利益分配につきましては、不動産事業は長期的な視点に立った事業運営を行うことを基本とするところから、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。

当期の配当については、当期の利益水準、平成24年度（2012年度）を最終年度とする「NTT都市開発グループ中期経営計画2012」（平成22年5月発表）における営業利益目標260億円が達成見込みであること、および中長期的な事業動向等を勘案し、株主重視経営の一環として、1株あたり年間配当を200円増額して1,400円とする予定であります。当期の中間配当については1株あたり600円を実施済みであることから、当期の期末配当は1株あたり800円とする予定であります。

また、平成25年3月期につきましても、当期と同じく1株当たり年間配当は1,400円とし、中間配当、期末配当をそれぞれ700円とする予定であります。

(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も、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63.8%を不動産賃貸事業収益で占めております。不動産賃貸事業は景気動向等に影響を受けやすい傾向があり、中長期的な景気動向を想定し、賃料下落や空室率上昇に対する対応策を検討しておりますが、不動産市場における需給悪化による空室率の上昇や賃料相場下落は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、主要テナントの資力、退去または利用状況等によっては、不動産の稼働率が低下し保有する事業用不動産から得られる収益が大きく影響を受けるおそれがあります。

② 分譲事業に関するリスクについて

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

③ 資産価格の下落について

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

また、当社グループは投資有価証券等の固定資産を保有しておりますが、今後の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505,805百万円は、全て固定金利での調達となっておりますが、今後、市中金利が大幅に上昇した場合には、当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

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

項 目	平成23年3月期	平成24年3月期
総資産額（百万円）	910,492	928,537
有利子負債額（百万円）	487,780	505,805
有利子負債額／総資産額（％）	53.6	54.5
営業収益（百万円）	145,693	136,842
支払利息（百万円）	7,928	7,938
支払利息／営業収益（％）	5.4	5.8

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等により、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36,713百万円減少し、3,704百万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および社会的信用の低下が発生することのないよう努めております。しかしながら、景気動向や不動産市場における需要の悪化等により投資の採算性が低下し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

② 売買、工事請負契約に関するリスクについて

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

③ ビル管理業務等における建物の毀損、劣化に関するリスクについて

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

④ ビル管理業務等における大規模災害等への対応に関するリスクについて

大規模な地震や洪水等の自然災害、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およびそのグループ会社との関係について]

① 親会社等の企業グループ内における位置付け

当社は、NTTグループにおける唯一の総合不動産会社であり、自ら経営責任を負い、独立して事業経営を行っております。ただし、重要な問題については親会社である日本電信電話㈱（以下、「NTT」という。）との話し合い、またはNTTに対する報告を行っておりますが、当社の意思決定を妨げたり、拘束したりするものではありません。

なお、NTTの平成24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23年3月期	平成24年3月期
不動産賃貸事業収益（百万円）	84,996	82,603
NTTグループからの収益（百万円）	28,236	26,600
NTTグループからの収益／不動産賃貸事業収益（％）	33.2	32.2

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、提出日現在において、社外取締役および社外監査役としてNTTから各1名を招聘しておりますが、その就任は当社からの要請に基づくものであり、当社は独自の経営判断を行っております。

(役員の兼職状況)

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（当社および当社の関係会社）は、当社、連結子会社11社および持分法適用関連会社6社により構成され、不動産賃貸事業および分譲事業を主な内容としており、それ以外にその他の事業としてオフィスビルの建物管理等の事業を営んでおります。

当社は、親会社であるNTTを中心として、地域通信事業、長距離・国際通信事業、移動通信事業およびデータ通信事業を主に営む企業グループの中で、不動産事業を全国規模で行う企業であります。

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

(1) 不動産賃貸事業

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

イ. オフィスビル

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

ロ. 商業施設

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

ハ. 賃貸住宅

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

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

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

(2) 分譲事業

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

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

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

(3) その他の事業

当社グループは、その他の事業として、建築物等の設計、施工および工事管理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を行っております。

エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱は、首都圏エリアにおいて、テナントの要望による賃貸ビルの工事を一元的に行っております。また、建物管理・運営等のPM業務も実施しております。

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

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

㈱大手町ファーストスクエアは、当社が保有する大手町ファーストスクエアの建物およびその敷地の管理を行っております。

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

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

その他、飲食施設の運営等については、ディ・エヌ・フード㈱および㈱ノックストゥエンティワンが行っております。

[事業系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。

— N T T 都市開発グループ —

◎ N T T 都市開発北海道 B S ㈱

：当社が北海道に所有する建物の工事監理、管理運営等のPM業務および駐車場運営等

◎ エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱

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

◎ N T T 都市開発西日本 B S ㈱

：当社が西日本エリアに所有する建物の設計、施工、工事監理および管理運営等のPM業務

◎ ㈱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およびその敷地の管理

◎ 基町パーキングアクセス㈱

：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㈱

：東京オペラシティの建物管理

◎ ㈱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㈱

：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

□ ㈱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㈱

：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UD Xの開発・保有

◎ UD EUROPE LIMITED

：英国における不動産への投資および運用

◎ UD AUSTRALIA PTY LIMITED

：豪州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

□ 335 GRICES ROAD PTY LTD

：住宅用宅地の開発および販売

◎ 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、
持分法適用関連会社1社

関係会社の状況

(平成24年3月末現在)

親会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
日本電信電話(株)	東京都千代田区	937,950	基盤的研究 開発 グループ経 営運営	被所有 67.3	グループ経営運営の役務に係る取引 および当社の保有する不動産の賃貸 役員の兼任：一名

連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
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業務および 駐車場運営等 役員の兼任：3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お よびその敷地の管理 役員の兼任：2名
エヌ・ティ・ティ都 市開発ビルサービス (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、工事監理および管理運営 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)	大阪市西区	100	その他	100.0	当社が西日本エリアに所有する建物 の設計、施工、工事監理および管理 運営等のPM業務 役員の兼任：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
UD EUROPE LIMITED	英国 ロンドン市	英ポンド 200	不動産賃貸	100.0	英国における不動産への投資および 運用 役員の兼任：2名
プレミア・リート・ アドバイザーズ(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
UD AUSTRALIA PTY LIMITED	豪州 メルボルン市	豪ドル 17,000,000	分譲	100.0	豪州における不動産への投資および 運用 役員の兼任：3名

持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
東京オペラシティビ ル(株)	東京都新宿区	20	その他	所有 23.7	東京オペラシティの建物管理 役員の兼任：1名
(株)ディ・エイチ・シ ー・東京	東京都港区	200	その他	50.0	グランパークへの冷暖房供給 役員の兼任：3名
東京オペラシティ熱 供給(株)	東京都新宿区	980	その他	36.2	東京オペラシティ等への冷暖房供給 役員の兼任：1名
(株)晴海四丁目まちづ くり企画	東京都中央区	50	その他	36.0	晴海四丁目地区における都市開発に 関する調査、企画業務 役員の兼任：1名
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
335 GRICES ROAD PTY LTD	豪州 メルボルン市	豪ドル 1	分譲事業	50.0	住宅用宅地の開発および販売 役員の兼任：3名

- (注) 1. 連結子会社および持分法適用関連会社の主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 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長崎新戸町ニュータウン開発特定目的会社は、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。
4. 持分法適用関連会社であった株式会社クロスフィールドマネジメントは、清算終了しており、当連結会計年度末において持分法適用関連会社から除外しております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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

(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標および対処すべき課題

今後の経済の見通しにつきましては、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にある中で、各種の政策効果などを背景に緩やかな持ち直し傾向が続くと見込まれているところですが、海外景気の下振れ影響などにより、下押しされるリスクが存在しております。不動産市況につきましては、オフィスビルの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。

当社グループは、平成22年5月に策定いたしました「NTT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、平成24年において首都圏における新規オフィスビルの供給拡大が見込まれる中、営業体制の更なる強化を図り、既存ビルの空室解消および新規ビルへの早期リーシング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、震災後一時的なマンション販売戸数の落ち込みがあったものの通年ではほぼ前年並みとなるなど、マーケットは徐々に回復基調にありますが、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23年6月に英国現地法人を通じて、英国ロンドン市のオフィスビル「1 King William Street」を取得するとともに、平成23年9月に豪州現地法人を設立し、豪州メルボルン市近郊において宅地分譲事業に着手いたしました。また、平成23年9月に福岡県福岡市の天神エリアにおいて、NTTグループが保有するビルの敷地を定期借地することで開発したアーバンネット天神ビルの低中層部に、商業ゾーン「レゾラ（RESOLA）天神」を開業いたしました。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。

※本資料および添付資料に記載いたしました将来に関する事項およ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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 10,270	※2 9,924
受取手形及び営業未収入金	※2 6,458	※2 15,480
販売用不動産	7,630	14,854
仕掛販売用不動産	72,648	78,843
未成工事支出金	269	448
原材料及び貯蔵品	63	60
リース投資資産	2,394	3,172
預け金	8,417	1,745
繰延税金資産	1,723	427
その他	※2, ※4 3,887	※2, ※4 4,983
貸倒引当金	△2	△1
流動資産合計	113,762	129,941
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 683,708	※2 692,937
減価償却累計額	△354,323	△368,740
建物及び構築物（純額）	329,385	324,196
機械装置及び運搬具	13,500	13,766
減価償却累計額	△11,368	△11,727
機械装置及び運搬具（純額）	2,132	2,039
土地	※2 400,206	※2 401,361
リース資産	651	512
減価償却累計額	△448	△356
リース資産（純額）	203	156
建設仮勘定	9,718	17,503
その他	※2 14,823	※2 15,603
減価償却累計額	△11,205	△12,097
その他（純額）	3,618	3,505
有形固定資産合計	745,265	748,763
無形固定資産	※2 4,969	※2 4,562
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 21,150	※1 20,656
長期前払費用	※2 17,982	※2 17,308
繰延税金資産	373	397
その他	6,990	6,906
貸倒引当金	△0	—
投資その他の資産合計	46,495	45,269
固定資産合計	796,729	798,595
資産合計	910,492	928,537

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成24年 3 月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	8,083	13,175
リース債務	101	68
1年内返済予定の長期借入金	※2 67,360	※2 48,712
1年内償還予定の社債	※2 1,611	※2 1,611
未払法人税等	5,662	458
災害損失引当金	574	—
その他	21,428	24,699
流動負債合計	104,822	88,727
固定負債		
社債	※2 123,704	※2 137,091
長期借入金	※2 295,102	※2 318,389
リース債務	196	151
受入敷金保証金	88,081	82,437
負ののれん	※3 30,186	※3 28,402
繰延税金負債	68,644	60,305
退職給付引当金	5,889	6,026
役員退職慰労引当金	121	105
瑕疵担保損失引当金	60	—
資産除去債務	2,737	3,044
その他	159	128
固定負債合計	614,886	636,082
負債合計	719,709	724,810
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	72,628	84,265
株主資本合計	155,498	167,135
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	257	98
為替換算調整勘定	△221	△1,221
その他の包括利益累計額合計	36	△1,122
少数株主持分	35,248	37,714
純資産合計	190,783	203,727
負債純資産合計	910,492	928,537

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
営業収益	145,693	136,842
営業原価	※5 104,442	※4 96,433
営業総利益	41,251	40,409
販売費及び一般管理費	※1 16,926	※1 15,043
営業利益	24,324	25,365
営業外収益		
受取利息	56	61
受取配当金	36	63
受取分担金	103	123
固定資産受贈益	0	0
負ののれん償却額	1,926	1,926
持分法による投資利益	110	77
その他	279	68
営業外収益合計	2,512	2,321
営業外費用		
支払利息	7,928	7,938
その他	353	518
営業外費用合計	8,282	8,457
経常利益	18,554	19,229
特別利益		
固定資産売却益	※2 212	—
瑕疵担保損失引当金戻入益	—	60
その他	8	—
特別利益合計	220	60
特別損失		
固定資産売却損	※3 8	※2 216
固定資産除却損	※4 1,052	※3 2,319
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	323
その他	4	5
特別損失合計	2,652	2,863
税金等調整前当期純利益	16,122	16,425
法人税、住民税及び事業税	7,996	3,991
法人税等調整額	△2,565	△6,942
法人税等合計	5,431	△2,951
少数株主損益調整前当期純利益	10,691	19,376
少数株主利益	1,384	3,790
当期純利益	9,307	15,586

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	10,691	19,376
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	165	△165
為替換算調整勘定	△199	△1,000
その他の包括利益合計	△33	※ △1,166
包括利益	10,658	18,209
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	9,251	14,427
少数株主に係る包括利益	1,406	3,782

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	48,760	48,760
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	48,760	48,760
資本剰余金		
当期首残高	34,109	34,109
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	34,109	34,109
利益剰余金		
当期首残高	67,270	72,628
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	9,307	15,586
当期変動額合計	5,358	11,636
当期末残高	72,628	84,265
株主資本合計		
当期首残高	150,140	155,498
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	9,307	15,586
当期変動額合計	5,358	11,636
当期末残高	155,498	167,135
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	113	257
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	143	△158
当期変動額合計	143	△158
当期末残高	257	98
為替換算調整勘定		
当期首残高	△21	△221
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△199	△1,000
当期変動額合計	△199	△1,000
当期末残高	△221	△1,221

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	91	36
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△55	△1,158
当期変動額合計	△55	△1,158
当期末残高	36	△1,122
少数株主持分		
当期首残高	35,305	35,248
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△57	2,466
当期変動額合計	△57	2,466
当期末残高	35,248	37,714
純資産合計		
当期首残高	185,537	190,783
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	9,307	15,586
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△112	1,307
当期変動額合計	5,245	12,944
当期末残高	190,783	203,727

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	16,122	16,425
減価償却費	23,388	24,765
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	323
負ののれん償却額	△1,926	△1,926
のれん償却額	141	141
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△4	△2
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	151	136
受取利息及び受取配当金	△93	△125
支払利息	7,928	7,938
持分法による投資損益 (△は益)	△110	△77
固定資産売却益	△212	—
固定資産除却損	1,052	2,319
固定資産売却損	8	216
リース投資資産の増減額 (△は増加)	△595	△778
売上債権の増減額 (△は増加)	8,122	△9,032
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,987	△14,306
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,795	5,092
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	△5,708	△6,196
その他	△2,411	△4,091
小計	51,225	20,822
利息及び配当金の受取額	128	161
利息の支払額	△7,996	△8,028
法人税等の支払額	△2,940	△9,250
営業活動によるキャッシュ・フロー	40,417	3,704
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△24,533	△24,305
有形固定資産の売却による収入	1,470	681
投資有価証券の取得による支出	△3,739	△13
投資有価証券の払戻による収入	350	1,052
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	△1,820	△447
投資活動によるキャッシュ・フロー	△28,257	△23,033

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△4,999	—
長期借入れによる収入	33,300	72,000
長期借入金の返済による支出	△44,339	△67,360
社債の発行による収入	9,994	14,993
社債の償還による支出	△2,861	△1,611
配当金の支払額	△3,949	△3,949
少数株主への配当金の支払額	△1,433	△1,316
その他	△352	△104
財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,641	12,650
現金及び現金同等物に係る換算差額	△11	△375
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,493	△7,054
現金及び現金同等物の期首残高	20,508	18,015
現金及び現金同等物の期末残高	※ 18,015	※ 10,960

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	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	連結子会社の数 11社 全ての子会社を連結しております。 連結子会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株) N T T都市開発西日本B S(株) 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 ディ・エヌ・フード(株) (株)ノックストウエンティワン 基町パーキングアクセス(株) ユーディーエックス特定目的会社 UD EUROPE LIMITED プレミア・リート・アドバイザーズ(株) UD AUSTRALIA PTY LIMITED 当連結会計年度におきまして、UD AUSTRALIA PTY LIMITEDを新たに設立し、連結子会社といたしました。 なお、連結子会社であった長崎新戸町ニュータウン開発特定目的会社は、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。
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)晴海四丁目まちづくり企画 MOUNT STREET ADVISERS LIMITED 335 GRICES ROAD PTY LTD 当連結会計年度におきまして、335 GRICES ROAD PTY LTDに新たに出資し、持分法適用関連会社といたしました。 なお、持分法適用関連会社であった(株)クロスフィールドマネジメントは、清算終了しており、当連結会計年度末において持分法適用関連会社から除外しております。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	UD EUROPE LIMITED及びUD AUSTRALIA PTY LIMITEDの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては同日現在の決算書を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。 その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。
4. 会計処理基準に関する事項	(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。 ② デリバティブ 原則として時価法を採用しております。

項目	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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。 <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>15年～50年</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>5年～17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。 (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。	建物及び構築物	15年～50年	機械装置及び運搬具	5年～17年
建物及び構築物	15年～50年				
機械装置及び運搬具	5年～17年				

項目	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
	(4)重要な収益及び費用の計上基準 ① ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 リース料受領時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。 ② 完成工事高及び完成工事原価の計上基準 イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事 工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法） ロ その他の工事 工事完成基準 (5)重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 ― 金利スワップ ヘッジ対象 ― 借入金 ③ ヘッジ方針 デリバティブ取引に関する内部規程に基づき、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。 ④ ヘッジ有効性評価の方法 特例処理による金利スワップであるため、有効性の評価は省略しております。 (6)のれん及び負ののれんの償却方法及び償却期間 のれん及び平成22年3月31日以前に発生した負ののれんについては、20年間の定額法により償却を行なっております。 (7)連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。 (8)その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

追加情報

当連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)
(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用) 当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月 4 日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月 4 日)を適用しております。

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24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>1,559百万円</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 ① 担保に供している資産及びその金額 <table> <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> </table> ② 担保に係る債務の金額 <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)責任財産限定型債務に対する担保資産及び担保付債務 ① 担保に供している資産及びその金額 <table> <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> </table> ② 担保に係る債務の金額 <table> <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 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	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	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	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	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	※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>1,595百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>1,595百万円</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 ① 担保に供している資産及びその金額 <table> <tr> <td>建物及び構築物</td><td>100,326百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>13,189百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>113,516百万円</td></tr> </table> ② 担保に係る債務の金額 <table> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>3,909百万円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>11,036百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>14,945百万円</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 ① 担保に供している資産及びその金額 <table> <tr> <td>現金及び預金(3ヶ月以内)</td><td>5,608百万円</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>267百万円</td></tr> <tr> <td>建物及び構築物</td><td>49,293百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>171,402百万円</td></tr> <tr> <td>その他有形固定資産</td><td>170百万円</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>237百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>228,081百万円</td></tr> </table> ② 担保に係る債務の金額 <table> <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>62,123百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>63,735百万円</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2,422百万円、負ののれん30,824百万円であります。 ※4 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>3,883百万円</td></tr> </table>	投資有価証券(株式)	1,595百万円	計	1,595百万円	建物及び構築物	100,326百万円	土地	13,189百万円	計	113,516百万円	1年内返済予定の長期借入金	3,909百万円	長期借入金	11,036百万円	計	14,945百万円	現金及び預金(3ヶ月以内)	5,608百万円	有価証券	1,099百万円	その他流動資産	267百万円	建物及び構築物	49,293百万円	土地	171,402百万円	その他有形固定資産	170百万円	無形固定資産	1百万円	長期前払費用	237百万円	計	228,081百万円	1年内償還予定の社債	1,611百万円	社債	62,123百万円	計	63,735百万円	有価証券	1,099百万円	その他	3,883百万円
投資有価証券(株式)	1,559百万円																																																																																								
計	1,559百万円																																																																																								
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																																																																																								
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																																																																																								
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																																																																																								
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)	1,595百万円																																																																																								
計	1,595百万円																																																																																								
建物及び構築物	100,326百万円																																																																																								
土地	13,189百万円																																																																																								
計	113,516百万円																																																																																								
1年内返済予定の長期借入金	3,909百万円																																																																																								
長期借入金	11,036百万円																																																																																								
計	14,945百万円																																																																																								
現金及び預金(3ヶ月以内)	5,608百万円																																																																																								
有価証券	1,099百万円																																																																																								
その他流動資産	267百万円																																																																																								
建物及び構築物	49,293百万円																																																																																								
土地	171,402百万円																																																																																								
その他有形固定資産	170百万円																																																																																								
無形固定資産	1百万円																																																																																								
長期前払費用	237百万円																																																																																								
計	228,081百万円																																																																																								
1年内償還予定の社債	1,611百万円																																																																																								
社債	62,123百万円																																																																																								
計	63,735百万円																																																																																								
有価証券	1,099百万円																																																																																								
その他	3,883百万円																																																																																								

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (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 (自 平成23年4月1日 至 平成24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>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> ※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。 ※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。 ※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> ※5 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	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	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	1百万円	土地	7百万円	合計	8百万円	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	※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>1,962百万円</td></tr> <tr><td>給与、手当及び賞与</td><td>5,019百万円</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>17百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>1百万円</td></tr> <tr><td>業務委託費</td><td>2,631百万円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>622百万円</td></tr> </table> ※2 固定資産売却損の内訳 <table> <tr><td>建物及び構築物</td><td>249百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>△32百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>216百万円</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損を計上しております。 ※3 固定資産除却損の内訳 <table> <tr><td>建物</td><td>1,184百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2百万円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>9百万円</td></tr> <tr><td>撤去費用</td><td>1,085百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品等</td><td>36百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>2,319百万円</td></tr> </table> ※4 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。 1,194百万円	広告宣伝費	1,962百万円	給与、手当及び賞与	5,019百万円	退職給付費用	333百万円	役員退職慰労引当金繰入額	17百万円	貸倒引当金繰入額	1百万円	業務委託費	2,631百万円	租税公課	622百万円	建物及び構築物	249百万円	土地	△32百万円	合計	216百万円	建物	1,184百万円	構築物	2百万円	機械及び装置	9百万円	撤去費用	1,085百万円	工具、器具及び備品等	36百万円	計	2,319百万円
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																																																																						
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	1百万円																																																																						
土地	7百万円																																																																						
合計	8百万円																																																																						
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																																																																						
広告宣伝費	1,962百万円																																																																						
給与、手当及び賞与	5,019百万円																																																																						
退職給付費用	333百万円																																																																						
役員退職慰労引当金繰入額	17百万円																																																																						
貸倒引当金繰入額	1百万円																																																																						
業務委託費	2,631百万円																																																																						
租税公課	622百万円																																																																						
建物及び構築物	249百万円																																																																						
土地	△32百万円																																																																						
合計	216百万円																																																																						
建物	1,184百万円																																																																						
構築物	2百万円																																																																						
機械及び装置	9百万円																																																																						
撤去費用	1,085百万円																																																																						
工具、器具及び備品等	36百万円																																																																						
計	2,319百万円																																																																						

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金:

当期発生額	△296 百万円
組替調整額	—
税効果調整前	△296
税効果額	130
その他有価証券評価差額金	△165

為替換算調整勘定:

当期発生額	△1,000
その他の包括利益合計	△1,166

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
普通株式	3,291,200	—	—	3,291,200
合計	3,291,200	—	—	3,291,200

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成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

(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

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
普通株式	3,291,200	—	—	3,291,200
合計	3,291,200	—	—	3,291,200

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当 額（円）	基準日	効力発生日
平成23年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,974	600	平成23年3月31日	平成23年6月22日
平成23年11月7日 取締役会	普通株式	1,974	600	平成23年9月30日	平成23年12月5日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
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24年6月19日 定時株主総会	普通株式	2,632	利益剰余金	800	平成24年3月31日	平成24年6月20日

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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23年3月31日現在)	※ 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24年3月31日現在)
現金及び預金勘定 10,270百万円	現金及び預金勘定 9,924百万円
預け入れ期間が3ヶ月を超える 定期預金 △1,773百万円	預け入れ期間が3ヶ月を超える 定期預金 △1,810百万円
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「預け金」に含まれる 3ヶ月未満の短期投資 1,745百万円
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	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	現金及び現金同等物 10,960百万円

(金融商品関係)

前連結会計年度(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、定期的な時価や市況、発行体(主として取引先企業)の財務状況等を把握しております。

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

(単位: 百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	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

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

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

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

（単位：百万円）

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

（※1） 1年内償還予定の社債を含めております。

（※2） 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び営業未収入金

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

(3) 有価証券及び投資有価証券

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

負債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) 未払法人税等

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

(3) 社債

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

(4) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を当該借入金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在

価値により算定しております。

(5) 受入敷金保証金

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

デリバティブ取引

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

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

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

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

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

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

(注4) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

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

(有価証券関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度（平成24年3月31日）

1. その他有価証券

（単位：百万円）

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

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

2. 当連結会計年度において減損処理を行った有価証券はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度、規約型企業年金制度及び退職一時金制度を設けております。

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1) 退職給付債務	△10,388	△10,789
(2) 年金資産	5,052	5,284
(3) 未積立退職給付債務 (1) + (2)	△5,335	△5,505
(4) 未認識数理計算上の差異	△554	△521
(5) 未認識過去勤務債務	△0	△0
(6) 退職給付引当金 (3) + (4) + (5)	△5,889	△6,026

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
	(百万円)	(百万円)
(1) 勤務費用	361	362
(2) 利息費用	241	254
(3) 期待運用収益	△119	△117
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	△59	△45
(5) 過去勤務債務の費用処理額	△0	△0
(6) 従業員拠出額	△18	△18
(7) 退職給付費用	405	436

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24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	2.25%～2.5%	2.0%～2.5%
(4) 過去勤務債務の額の処理年数	11.2年～11.5年	11.2年～11.5年
(5) 数理計算上の差異の処理年数	8.5年～13.7年	8.5年～13.7年

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)																																																																																																																		
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳 繰延税金資産（流動） <table> <tr><td>未払賞与損金算入限度超過額</td><td>196百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td>495百万円</td></tr> <tr><td>未払不動産取得税</td><td>374百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損否認</td><td>240百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>418百万円</td></tr> <tr><td>小計</td><td>1,724百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△1百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,723百万円</td></tr> </table> 繰延税金資産（固定） <table> <tr><td>土地評価損否認</td><td>4,371百万円</td></tr> <tr><td>未使用容積償却否認</td><td>1,917百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td>2,396百万円</td></tr> <tr><td>減損損失否認</td><td>1,327百万円</td></tr> <tr><td>損失補償金</td><td>1,317百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>1,718百万円</td></tr> <tr><td>小計</td><td>13,048百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△6,917百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>6,130百万円</td></tr> </table> 繰延税金負債（固定） <table> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td>△12,766百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価差額</td><td>△60,569百万円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金特別勘定</td><td>△13百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>△1,053百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>△74,402百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債（固定）の純額</td><td>△68,271百万円</td></tr> </table> 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 <table> <tr><td>法定実効税率</td><td>40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>負ののれん償却額</td><td>△4.9%</td></tr> <tr><td>子会社（特定目的会社）損益の少数株主帰属分</td><td>△3.5%</td></tr> </table>	未払賞与損金算入限度超過額	196百万円	未払事業税	495百万円	未払不動産取得税	374百万円	たな卸資産評価損否認	240百万円	その他	418百万円	小計	1,724百万円	評価性引当額	△1百万円	合計	1,723百万円	土地評価損否認	4,371百万円	未使用容積償却否認	1,917百万円	退職給付引当金	2,396百万円	減損損失否認	1,327百万円	損失補償金	1,317百万円	その他	1,718百万円	小計	13,048百万円	評価性引当額	△6,917百万円	合計	6,130百万円	固定資産圧縮積立金	△12,766百万円	固定資産評価差額	△60,569百万円	固定資産圧縮積立金特別勘定	△13百万円	その他	△1,053百万円	計	△74,402百万円	繰延税金負債（固定）の純額	△68,271百万円	法定実効税率	40.7%	(調整)		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	△3.5%	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳 繰延税金資産（流動） <table> <tr><td>未払賞与損金算入限度超過額</td><td>190百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td>73百万円</td></tr> <tr><td>未払不動産取得税</td><td>56百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損否認</td><td>124百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>213百万円</td></tr> <tr><td>小計</td><td>661百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△0百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>660百万円</td></tr> </table> 繰延税金負債（流動） <table> <tr><td>その他</td><td>△232百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産（流動）の純額</td><td>427百万円</td></tr> </table> 繰延税金資産（固定） <table> <tr><td>土地評価損否認</td><td>3,828百万円</td></tr> <tr><td>未使用容積償却否認</td><td>1,801百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td>2,160百万円</td></tr> <tr><td>減損損失否認</td><td>848百万円</td></tr> <tr><td>損失補償金</td><td>683百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>1,676百万円</td></tr> <tr><td>小計</td><td>10,999百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△6,148百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>4,851百万円</td></tr> </table> 繰延税金負債（固定） <table> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td>△11,115百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価差額</td><td>△52,907百万円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金特別勘定</td><td>△30百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>△706百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>△64,760百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債（固定）の純額</td><td>△59,908百万円</td></tr> </table> 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 <table> <tr><td>法定実効税率</td><td>40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>税率変更による期末繰延税金負債の減額修正</td><td>△51.6%</td></tr> <tr><td>負ののれん償却額</td><td>△4.8%</td></tr> <tr><td>子会社（特定目的会社）損益の少数株主帰属分</td><td>△3.1%</td></tr> </table>	未払賞与損金算入限度超過額	190百万円	未払事業税	73百万円	未払不動産取得税	56百万円	たな卸資産評価損否認	124百万円	その他	213百万円	小計	661百万円	評価性引当額	△0百万円	合計	660百万円	その他	△232百万円	繰延税金資産（流動）の純額	427百万円	土地評価損否認	3,828百万円	未使用容積償却否認	1,801百万円	退職給付引当金	2,160百万円	減損損失否認	848百万円	損失補償金	683百万円	その他	1,676百万円	小計	10,999百万円	評価性引当額	△6,148百万円	合計	4,851百万円	固定資産圧縮積立金	△11,115百万円	固定資産評価差額	△52,907百万円	固定資産圧縮積立金特別勘定	△30百万円	その他	△706百万円	計	△64,760百万円	繰延税金負債（固定）の純額	△59,908百万円	法定実効税率	40.7%	(調整)		税率変更による期末繰延税金負債の減額修正	△51.6%	負ののれん償却額	△4.8%	子会社（特定目的会社）損益の少数株主帰属分	△3.1%
未払賞与損金算入限度超過額	196百万円																																																																																																																		
未払事業税	495百万円																																																																																																																		
未払不動産取得税	374百万円																																																																																																																		
たな卸資産評価損否認	240百万円																																																																																																																		
その他	418百万円																																																																																																																		
小計	1,724百万円																																																																																																																		
評価性引当額	△1百万円																																																																																																																		
合計	1,723百万円																																																																																																																		
土地評価損否認	4,371百万円																																																																																																																		
未使用容積償却否認	1,917百万円																																																																																																																		
退職給付引当金	2,396百万円																																																																																																																		
減損損失否認	1,327百万円																																																																																																																		
損失補償金	1,317百万円																																																																																																																		
その他	1,718百万円																																																																																																																		
小計	13,048百万円																																																																																																																		
評価性引当額	△6,917百万円																																																																																																																		
合計	6,130百万円																																																																																																																		
固定資産圧縮積立金	△12,766百万円																																																																																																																		
固定資産評価差額	△60,569百万円																																																																																																																		
固定資産圧縮積立金特別勘定	△13百万円																																																																																																																		
その他	△1,053百万円																																																																																																																		
計	△74,402百万円																																																																																																																		
繰延税金負債（固定）の純額	△68,271百万円																																																																																																																		
法定実効税率	40.7%																																																																																																																		
(調整)																																																																																																																			
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	△3.5%																																																																																																																		
未払賞与損金算入限度超過額	190百万円																																																																																																																		
未払事業税	73百万円																																																																																																																		
未払不動産取得税	56百万円																																																																																																																		
たな卸資産評価損否認	124百万円																																																																																																																		
その他	213百万円																																																																																																																		
小計	661百万円																																																																																																																		
評価性引当額	△0百万円																																																																																																																		
合計	660百万円																																																																																																																		
その他	△232百万円																																																																																																																		
繰延税金資産（流動）の純額	427百万円																																																																																																																		
土地評価損否認	3,828百万円																																																																																																																		
未使用容積償却否認	1,801百万円																																																																																																																		
退職給付引当金	2,160百万円																																																																																																																		
減損損失否認	848百万円																																																																																																																		
損失補償金	683百万円																																																																																																																		
その他	1,676百万円																																																																																																																		
小計	10,999百万円																																																																																																																		
評価性引当額	△6,148百万円																																																																																																																		
合計	4,851百万円																																																																																																																		
固定資産圧縮積立金	△11,115百万円																																																																																																																		
固定資産評価差額	△52,907百万円																																																																																																																		
固定資産圧縮積立金特別勘定	△30百万円																																																																																																																		
その他	△706百万円																																																																																																																		
計	△64,760百万円																																																																																																																		
繰延税金負債（固定）の純額	△59,908百万円																																																																																																																		
法定実効税率	40.7%																																																																																																																		
(調整)																																																																																																																			
税率変更による期末繰延税金負債の減額修正	△51.6%																																																																																																																		
負ののれん償却額	△4.8%																																																																																																																		
子会社（特定目的会社）損益の少数株主帰属分	△3.1%																																																																																																																		

評価性引当額	0.5%	評価性引当額	0.6%
その他	0.9%	その他	0.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.7%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	△18.0%

3. 法人税率の変更等による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）および「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」

（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率の引下げおよび復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の40.7%から平成24年4月1日に開始する連結会計年度から平成26年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については38.0%に、平成27年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については35.6%となります。この税率変更により、繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）は8,486百万円減少し、法人税等調整額が8,476百万円減少し、その他有価証券評価差額金が9百万円増加しております。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度 (自 平成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
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
737,885	△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。

当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

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

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

(単位：百万円)

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

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

(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（6,534百万円）であり、主な減少額は不動産売却（912百万円）であります。

(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. セグメント情報

I 前連結会計年度(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

(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	
報告セグメント計	134,333
「その他」の区分の営業収益	16,383
セグメント間取引消去	△5,022
連結財務諸表の営業収益	145,693

(単位：百万円)

営業利益	
報告セグメント計	29,759
「その他」の区分の営業利益	1,212
セグメント間取引消去	△50
全社費用（注）	△6,597
連結財務諸表の営業利益	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	
報告セグメント計	891,335
「その他」の区分の資産	9,814
セグメント間取引消去	△38,015
全社資産（注）	47,358
連結財務諸表の資産合計	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
減価償却費	22,730	67	590	23,388
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額（投 資額）	23,521	38	2,122	25,682

Ⅱ 当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、「不動産賃貸事業」及び「分譲事業」の2つを報告セグメントとしております。

「不動産賃貸事業」は、開発・保有するオフィスビル・商業施設・賃貸住宅等の不動産賃貸事業を行っております。「分譲事業」は、マンション分譲事業を中心とした住宅等の分譲事業を行っております。

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

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

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

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計
	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	90,323	28,484	118,807	18,034	136,842
(2) セグメント間の内部営業収益又は 振替高	746	—	746	5,188	5,934
計	91,069	28,484	119,554	23,223	142,777
セグメント利益	27,482	1,374	28,857	3,090	31,948
セグメント資産	816,254	90,959	907,213	21,251	928,465
その他の項目 (注) 2					
減価償却費	23,664	6	23,670	78	23,749
有形及び無形固定資産の増加額（投資額）	28,325	5	28,330	40	28,371

(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. 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	
報告セグメント計	119,554
「その他」の区分の営業収益	23,223
セグメント間取引消去	△5,934
連結財務諸表の営業収益	136,842

(単位：百万円)

営業利益	
報告セグメント計	28,857
「その他」の区分の営業利益	3,090
セグメント間取引消去	△139
全社費用（注）	△6,443
連結財務諸表の営業利益	25,365

（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	
報告セグメント計	907,213
「その他」の区分の資産	21,251
セグメント間取引消去	△50,151
全社資産（注）	50,222
連結財務諸表の資産合計	928,537

（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
減価償却費	23,670	78	1,015	24,765
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額（投 資額）	28,330	40	421	28,793

b. 関連情報

I 前連結会計年度（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) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

II 当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度（自 平成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。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度（自 平成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

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

（単位：百万円）

	不動産賃貸事業	分譲事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	1,926	—	—	—	1,926
当期末残高	32,750	—	—	—	32,750

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

（単位：百万円）

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

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

（単位：百万円）

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

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度（自 平成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。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等

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

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

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

日本電信電話株式会社(東京証券取引所等に上場)

(2) 重要な関連会社

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (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 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
1株当たり純資産額	47,257 円78銭	1株当たり純資産額	50,441 円30銭
1株当たり当期純利益金額	2,827 円98銭	1株当たり当期純利益金額	4,735 円67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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
当期純利益 (百万円)	9,307	15,586
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)	9,307	15,586
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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,496	95
営業未収入金	5,170	13,002
販売用不動産	6,447	5,302
仕掛販売用不動産	72,663	77,837
未成工事支出金	226	347
原材料及び貯蔵品	40	34
前払費用	490	659
リース投資資産	2,394	3,172
預け金	7,333	945
繰延税金資産	1,599	539
その他	2,403	3,249
貸倒引当金	△2	△1
流動資産合計	100,264	105,184
固定資産		
有形固定資産		
建物	※ 605,763	※ 615,025
減価償却累計額	△332,605	△344,415
建物（純額）	273,157	270,609
構築物	15,196	15,330
減価償却累計額	△10,579	△10,901
構築物（純額）	4,617	4,428
機械及び装置	13,499	13,760
減価償却累計額	△11,368	△11,723
機械及び装置（純額）	2,131	2,037
工具、器具及び備品	14,425	15,165
減価償却累計額	△11,008	△11,869
工具、器具及び備品（純額）	3,416	3,295
土地	※ 228,928	※ 230,080
リース資産	393	286
減価償却累計額	△314	△236
リース資産（純額）	78	50
建設仮勘定	9,718	17,516
有形固定資産合計	522,048	528,018
無形固定資産		
借地権	1,433	1,429
ソフトウェア	1,589	2,975
ソフトウェア仮勘定	1,791	13
リース資産	6	2
その他	116	96
無形固定資産合計	4,936	4,516

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	15,562	15,070
関係会社株式	3,037	13,903
その他の関係会社有価証券	32,474	32,274
出資金	0	0
破産更生債権	0	—
長期前払費用	17,651	17,020
差入敷金保証金	10,864	10,412
その他	1,794	1,464
貸倒引当金	△0	—
投資その他の資産合計	81,385	90,145
固定資産合計	608,370	622,680
資産合計	708,634	727,865
負債の部		
流動負債		
営業未払金	7,175	10,892
リース債務	71	47
1年内返済予定の長期借入金	※ 67,226	※ 48,652
未払金	5,632	9,038
未払費用	1,641	1,573
未払法人税等	5,537	177
前受金	6,837	7,714
預り金	3,354	3,477
災害損失引当金	564	—
その他	4,623	4,061
流動負債合計	102,665	85,636
固定負債		
社債	59,969	74,967
長期借入金	※ 295,011	※ 318,359
リース債務	86	55
長期未払金	87	31
受入敷金保証金	88,302	81,868
繰延税金負債	7,822	7,452
退職給付引当金	5,256	5,332
瑕疵担保損失引当金	60	—
資産除去債務	2,733	3,040
その他	23	20
固定負債合計	459,354	491,127
負債合計	562,019	576,763

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年 3 月31日)	当事業年度 (平成24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	18,593	20,031
固定資産圧縮特別勘定積立金	18	49
特別償却準備金	14	13
繰越利益剰余金	36,465	39,629
利益剰余金合計	63,530	68,160
株主資本合計	146,400	151,030
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	214	70
評価・換算差額等合計	214	70
純資産合計	146,614	151,101
負債純資産合計	708,634	727,865

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	84,996	82,603
分譲事業収益	38,014	28,484
その他の事業収益	2,627	8,926
営業収益合計	125,639	120,014
営業原価		
不動産賃貸事業原価	53,046	53,961
分譲事業原価	※5 33,346	※4 23,392
その他の事業原価	1,859	6,499
営業原価合計	88,252	83,854
営業総利益	37,386	36,160
販売費及び一般管理費	※1 15,786	※1 13,799
営業利益	21,600	22,360
営業外収益		
受取利息	3	6
受取配当金	102	145
受取分担金	103	123
固定資産受贈益	0	0
その他	249	44
営業外収益合計	458	320
営業外費用		
支払利息	5,568	5,483
社債利息	988	1,131
その他	313	471
営業外費用合計	6,870	7,085
経常利益	15,187	15,595
特別利益		
固定資産売却益	※2 212	—
瑕疵担保損失引当金戻入益	—	60
特別利益合計	212	60
特別損失		
固定資産売却損	※3 8	※2 216
固定資産除却損	※4 1,044	※3 2,228
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	318
その他	4	5
特別損失合計	2,634	2,768
税引前当期純利益	12,765	12,886
法人税、住民税及び事業税	7,663	3,509
法人税等調整額	△2,341	798
法人税等合計	5,322	4,307
当期純利益	7,443	8,579

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22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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		427	0.8	494	0.9
II 減価償却費		19,506	36.8	20,142	37.3
III 租税公課		7,894	14.9	8,413	15.6
IV 業務委託費		10,381	19.6	10,255	19.0
V その他		14,836	27.9	14,656	27.2
計		53,046	100.0	53,961	100.0

分譲事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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		13,889	41.7	10,804	46.2
II 人件費		7	0.0	18	0.1
III 諸経費		19,448	58.3	12,570	53.7
計		33,346	100.0	23,392	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22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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		51	2.8	41	0.6
II 諸経費		1,808	97.2	6,457	99.4
計		1,859	100.0	6,499	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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	48,760	48,760
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	48,760	48,760
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	34,109	34,109
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	34,109	34,109
資本剰余金合計		
当期首残高	34,109	34,109
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	34,109	34,109
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	3,437	3,437
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	3,437	3,437
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	5,000	5,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	5,000	5,000
固定資産圧縮積立金		
当期首残高	16,260	18,593
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	2,439	1,576
固定資産圧縮積立金の取崩	△105	△138
当期変動額合計	2,333	1,437
当期末残高	18,593	20,031
固定資産圧縮特別勘定積立金		
当期首残高	3,589	18
当期変動額		
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立	18	30
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	△3,570	30

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
当期末残高	18	49
特別償却準備金		
当期首残高	17	14
当期変動額		
特別償却準備金の積立	—	0
特別償却準備金の取崩	△2	△2
当期変動額合計	△2	△1
当期末残高	14	13
繰越利益剰余金		
当期首残高	31,731	36,465
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	△2,439	△1,576
固定資産圧縮積立金の取崩	105	138
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立	△18	△30
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	—	△0
特別償却準備金の取崩	2	2
当期純利益	7,443	8,579
当期変動額合計	4,734	3,163
当期末残高	36,465	39,629
利益剰余金合計		
当期首残高	60,036	63,530
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	7,443	8,579
当期変動額合計	3,494	4,629
当期末残高	63,530	68,160
株主資本合計		
当期首残高	142,906	146,400
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	7,443	8,579
当期変動額合計	3,494	4,629
当期末残高	146,400	151,030

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	113	214
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	100	△143
当期変動額合計	100	△143
当期末残高	214	70
評価・換算差額等合計		
当期首残高	113	214
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	100	△143
当期変動額合計	100	△143
当期末残高	214	70
純資産合計		
当期首残高	143,020	146,614
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	7,443	8,579
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	100	△143
当期変動額合計	3,594	4,486
当期末残高	146,614	151,101

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	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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。								
2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法	原則として時価法を採用しております。								
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産及び仕掛販売用不動産については、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。 未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しております。 原材料及び貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しております。								
4. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 定率法を採用しております。 ただし、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 border="0"> <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
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								

項目	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
5. 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。 (2) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、計上しております。 過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により費用処理することとしております。 数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により翌事業年度から費用処理することとしております。
6. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益費用の計上基準 ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 リース料受領時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。 (2) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準 イ 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事 工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法） ロ その他の工事 工事完成基準
7. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 ― 金利スワップ ヘッジ対象 ― 借入金 (3) ヘッジ方針 デリバティブ取引に関する内部規程に基づき、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 特例処理による金利スワップであるため、有効性の評価は省略しております。
8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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。

追加情報

当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用) 当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)																								
※ 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>	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	※ 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>100,326百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>13,189百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>113,516百万円</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>3,909百万円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>11,036百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>14,945百万円</td></tr> </table>	建物	100,326百万円	土地	13,189百万円	計	113,516百万円	1年内返済予定の長期借入金	3,909百万円	長期借入金	11,036百万円	計	14,945百万円
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																								
建物	100,326百万円																								
土地	13,189百万円																								
計	113,516百万円																								
1年内返済予定の長期借入金	3,909百万円																								
長期借入金	11,036百万円																								
計	14,945百万円																								

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)																																																										
※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。 <table> <tr> <td>広告宣伝費</td><td>1,981百万円</td></tr> <tr> <td>給与、手当及び賞与</td><td>4,036百万円</td></tr> <tr> <td>業務委託費</td><td>3,560百万円</td></tr> <tr> <td>租税公課</td><td>1,550百万円</td></tr> </table> ※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>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。 ※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>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。 ※4 固定資産除却損の内訳 <table> <tr> <td>建物</td><td>512百万円</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>2百万円</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>491百万円</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品等</td><td>26百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>1,044百万円</td></tr> </table> ※5 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	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	建物及び構築物	△23百万円	土地	236百万円	計	212百万円	建物及び構築物	1百万円	土地	7百万円	計	8百万円	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	※1 販売費に属する費用のおおよその割合は22.0%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は78.0%であります。 主要な費目及び金額は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>広告宣伝費</td><td>1,960百万円</td></tr> <tr> <td>給与、手当及び賞与</td><td>4,015百万円</td></tr> <tr> <td>業務委託費</td><td>2,764百万円</td></tr> <tr> <td>租税公課</td><td>591百万円</td></tr> </table> ※2 固定資産売却損の内訳 <table> <tr> <td>建物</td><td>249百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>△32百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>216百万円</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損を計上しております。 ※3 固定資産除却損の内訳 <table> <tr> <td>建物</td><td>1,099百万円</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>2百万円</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>9百万円</td></tr> <tr> <td>撤去費用</td><td>1,085百万円</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品等</td><td>29百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>2,228百万円</td></tr> </table> ※4 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。 1,194百万円	広告宣伝費	1,960百万円	給与、手当及び賞与	4,015百万円	業務委託費	2,764百万円	租税公課	591百万円	建物	249百万円	土地	△32百万円	計	216百万円	建物	1,099百万円	構築物	2百万円	機械及び装置	9百万円	撤去費用	1,085百万円	工具、器具及び備品等	29百万円	計	2,228百万円
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																																																										
建物及び構築物	△23百万円																																																										
土地	236百万円																																																										
計	212百万円																																																										
建物及び構築物	1百万円																																																										
土地	7百万円																																																										
計	8百万円																																																										
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																																																										
広告宣伝費	1,960百万円																																																										
給与、手当及び賞与	4,015百万円																																																										
業務委託費	2,764百万円																																																										
租税公課	591百万円																																																										
建物	249百万円																																																										
土地	△32百万円																																																										
計	216百万円																																																										
建物	1,099百万円																																																										
構築物	2百万円																																																										
機械及び装置	9百万円																																																										
撤去費用	1,085百万円																																																										
工具、器具及び備品等	29百万円																																																										
計	2,228百万円																																																										

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）及び当事業年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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23年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式2,555百万円、関連会社株式482百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度 (平成24年3月31日)

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

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24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 繰延税金資産 (流動) <table> <tr> <td>未払賞与損金算入限度超過額</td><td>148百万円</td></tr> <tr> <td>未払事業税</td><td>483百万円</td></tr> <tr> <td>たな卸資産評価損否認</td><td>201百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>766百万円</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>1,600百万円</td></tr> <tr> <td>評価性引当額</td><td>△1百万円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>1,599百万円</td></tr> </table> 繰延税金資産 (固定) <table> <tr> <td>減損損失否認</td><td>1,327百万円</td></tr> <tr> <td>土地評価損否認</td><td>4,371百万円</td></tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td><td>1,917百万円</td></tr> <tr> <td>退職給付引当金</td><td>2,139百万円</td></tr> <tr> <td>損失補償金</td><td>1,317百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>1,637百万円</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>12,709百万円</td></tr> <tr> <td>評価性引当額</td><td>△6,948百万円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>5,761百万円</td></tr> </table> 繰延税金負債 (固定) <table> <tr> <td>固定資産圧縮積立金</td><td>△12,766百万円</td></tr> <tr> <td>固定資産圧縮積立金特別勘定</td><td>△13百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>△804百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>△13,583百万円</td></tr> <tr> <td>繰延税金負債 (固定) の純額</td><td>△7,822百万円</td></tr> </table>	未払賞与損金算入限度超過額	148百万円	未払事業税	483百万円	たな卸資産評価損否認	201百万円	その他	766百万円	小計	1,600百万円	評価性引当額	△1百万円	合計	1,599百万円	減損損失否認	1,327百万円	土地評価損否認	4,371百万円	未使用容積償却否認	1,917百万円	退職給付引当金	2,139百万円	損失補償金	1,317百万円	その他	1,637百万円	小計	12,709百万円	評価性引当額	△6,948百万円	合計	5,761百万円	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	△13百万円	その他	△804百万円	計	△13,583百万円	繰延税金負債 (固定) の純額	△7,822百万円	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) <table> <tr> <td>未払賞与損金算入限度超過額</td><td>142百万円</td></tr> <tr> <td>未払事業税</td><td>54百万円</td></tr> <tr> <td>たな卸資産評価損否認</td><td>124百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>217百万円</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>539百万円</td></tr> <tr> <td>評価性引当額</td><td>△0百万円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>539百万円</td></tr> </table> 繰延税金資産 (固定) <table> <tr> <td>減損損失否認</td><td>848百万円</td></tr> <tr> <td>土地評価損否認</td><td>3,828百万円</td></tr> <tr> <td>未使用容積償却否認</td><td>1,801百万円</td></tr> <tr> <td>退職給付引当金</td><td>1,911百万円</td></tr> <tr> <td>損失補償金</td><td>683百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>1,479百万円</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>10,553百万円</td></tr> <tr> <td>評価性引当額</td><td>△6,182百万円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>4,370百万円</td></tr> </table> 繰延税金負債 (固定) <table> <tr> <td>固定資産圧縮積立金</td><td>△11,115百万円</td></tr> <tr> <td>固定資産圧縮積立金特別勘定</td><td>△30百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>△677百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>△11,823百万円</td></tr> <tr> <td>繰延税金負債 (固定) の純額</td><td>△7,452百万円</td></tr> </table>	未払賞与損金算入限度超過額	142百万円	未払事業税	54百万円	たな卸資産評価損否認	124百万円	その他	217百万円	小計	539百万円	評価性引当額	△0百万円	合計	539百万円	減損損失否認	848百万円	土地評価損否認	3,828百万円	未使用容積償却否認	1,801百万円	退職給付引当金	1,911百万円	損失補償金	683百万円	その他	1,479百万円	小計	10,553百万円	評価性引当額	△6,182百万円	合計	4,370百万円	固定資産圧縮積立金	△11,115百万円	固定資産圧縮積立金特別勘定	△30百万円	その他	△677百万円	計	△11,823百万円	繰延税金負債 (固定) の純額	△7,452百万円
未払賞与損金算入限度超過額	148百万円																																																																																				
未払事業税	483百万円																																																																																				
たな卸資産評価損否認	201百万円																																																																																				
その他	766百万円																																																																																				
小計	1,600百万円																																																																																				
評価性引当額	△1百万円																																																																																				
合計	1,599百万円																																																																																				
減損損失否認	1,327百万円																																																																																				
土地評価損否認	4,371百万円																																																																																				
未使用容積償却否認	1,917百万円																																																																																				
退職給付引当金	2,139百万円																																																																																				
損失補償金	1,317百万円																																																																																				
その他	1,637百万円																																																																																				
小計	12,709百万円																																																																																				
評価性引当額	△6,948百万円																																																																																				
合計	5,761百万円																																																																																				
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	△13百万円																																																																																				
その他	△804百万円																																																																																				
計	△13,583百万円																																																																																				
繰延税金負債 (固定) の純額	△7,822百万円																																																																																				
未払賞与損金算入限度超過額	142百万円																																																																																				
未払事業税	54百万円																																																																																				
たな卸資産評価損否認	124百万円																																																																																				
その他	217百万円																																																																																				
小計	539百万円																																																																																				
評価性引当額	△0百万円																																																																																				
合計	539百万円																																																																																				
減損損失否認	848百万円																																																																																				
土地評価損否認	3,828百万円																																																																																				
未使用容積償却否認	1,801百万円																																																																																				
退職給付引当金	1,911百万円																																																																																				
損失補償金	683百万円																																																																																				
その他	1,479百万円																																																																																				
小計	10,553百万円																																																																																				
評価性引当額	△6,182百万円																																																																																				
合計	4,370百万円																																																																																				
固定資産圧縮積立金	△11,115百万円																																																																																				
固定資産圧縮積立金特別勘定	△30百万円																																																																																				
その他	△677百万円																																																																																				
計	△11,823百万円																																																																																				
繰延税金負債 (固定) の純額	△7,452百万円																																																																																				
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 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。	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 <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>40.7%</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td>税率変更による期末繰延税金負債の減額修正</td><td>△8.2%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.9%</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>33.4%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		税率変更による期末繰延税金負債の減額修正	△8.2%	その他	0.9%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.4%																																																																										
法定実効税率	40.7%																																																																																				
(調整)																																																																																					
税率変更による期末繰延税金負債の減額修正	△8.2%																																																																																				
その他	0.9%																																																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.4%																																																																																				

3. 法人税率の変更等による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)および「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」

(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引下げおよび復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の40.7%から平成24年4月1日に開始する事業年度から平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については38.0%に、平成27年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については35.6%となります。この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は1,061百万円減少し、法人税等調整額が1,055百万円減少し、その他有価証券評価差額金が5百万円増加しております。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
1株当たり純資産額	44,547円53銭	1株当たり純資産額	45,910円72銭
1株当たり当期純利益金額	2,261円69銭	1株当たり当期純利益金額	2,606円76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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
当期純利益(百万円)	7,443	8,579
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)	7,443	8,579
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。