



平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26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） 牧 貞夫

問合せ先責任者 （役職名） 財務部長 （氏名） 香月 重人 TEL 03-6811-6424

定時株主総会開催予定日 平成26年6月24日 配当支払開始予定日 平成26年6月25日

有価証券報告書提出予定日 平成26年6月25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26年3月期の連結業績（平成25年4月1日～平成26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	％
26年3月期	189,186	15.9	30,458	11.2	24,865	12.9	11,343	△6.1
25年3月期	163,168	19.2	27,401	8.0	22,016	14.5	12,073	△22.5

（注）包括利益 26年3月期 16,274百万円（△1.3％） 25年3月期 16,487百万円（△9.5％）

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	％	％	％
26年3月期	34.46	—	6.3	2.6	16.1
25年3月期	36.68	—	7.1	2.4	16.8

（参考）持分法投資損益 26年3月期 71百万円 25年3月期 82百万円

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

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	％	円 銭
26年3月期	985,507	228,591	18.8	563.98
25年3月期	941,050	213,835	18.7	535.43

（参考）自己資本 26年3月期 185,616百万円 25年3月期 176,221百万円

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

（3）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年3月期	51,870	△37,962	△8,656	18,798
25年3月期	48,089	△39,885	△6,660	12,809

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	％	％
25年3月期	—	700.00	—	900.00	1,600.00	5,265	43.6	3.1
26年3月期	—	800.00	—	8.00	—	5,265	46.4	2.9
27年3月期（予想）	—	8.00	—	8.00	16.00		65.8	

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

3. 平成27年3月期の連結業績予想（平成26年4月1日～平成27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	148,000	△21.8	20,000	△34.3	14,500	△41.7	8,000	△29.5	24.31

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無
新規 一社 （社名） 、除外 一社 （社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(注) 詳細は、添付資料P26「4. 連結財務諸表 連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	26年3月期	329,120,000株	25年3月期	329,120,000株
② 期末自己株式数	26年3月期	— 株	25年3月期	— 株
③ 期中平均株式数	26年3月期	329,120,000株	25年3月期	329,120,000株

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

(参考) 個別業績の概要

平成26年3月期の個別業績（平成25年4月1日～平成26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	%
26年3月期	168,596	19.7	27,060	24.4	20,697	31.3	10,093	27.8
25年3月期	140,879	17.4	21,760	△2.7	15,764	1.1	7,895	△8.0

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
26年3月期	30.67	—
25年3月期	23.99	—

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

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年3月期	758,717	159,464	21.0	484.52
25年3月期	733,602	155,110	21.1	471.29

(参考) 自己資本 26年3月期 159,464百万円 25年3月期 155,110百万円

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、連結財務諸表に対する監査手続が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件および業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.2「1. 経営成績・財政状態に関する分析（1）経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	7
(3) 利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当	8
(4) 事業等のリスク	9
2. 企業集団の状況	12
3. 経営方針	16
4. 連結財務諸表	17
(1) 連結貸借対照表	17
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	19
連結損益計算書	19
連結包括利益計算書	20
(3) 連結株主資本等変動計算書	21
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	23
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	24
(継続企業の前提に関する注記)	24
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	24
(会計方針の変更)	26
(未適用の会計基準等)	27
(連結貸借対照表関係)	27
(連結損益計算書関係)	29
(連結包括利益計算書関係)	30
(連結株主資本等変動計算書関係)	31
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	32
(金融商品関係)	33
(有価証券関係)	37
(退職給付関係)	39
(ストック・オプション等関係)	41
(税効果会計関係)	42
(賃貸等不動産関係)	43
(セグメント情報等)	44
(関連当事者情報)	48
(1株当たり情報)	49
(重要な後発事象)	49
5. 個別財務諸表	50
(1) 貸借対照表	50
(2) 損益計算書	52
(3) 株主資本等変動計算書	54
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	55
(継続企業の前提に関する注記)	55
(重要な会計方針)	55
(貸借対照表関係)	57
(損益計算書関係)	57
(有価証券関係)	59
(税効果会計関係)	59
(重要な後発事象)	59
6. その他	60
(1) 役員の異動	60

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

[当期の経営成績]

当連結会計年度におけるわが国経済は、緩やかな回復基調となりました。先行きにつきましては、当面、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により弱さが残るものの、次第にその影響が薄れ、各種政策の効果が発現する中で、緩やかに回復していくことが期待されております。一方で、海外景気の下振れにより、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、緩やかながらも空室率が改善傾向にある一方、賃料相場は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、低金利等を背景にした底堅い消費者の購入マインドに支えられ、好調に推移いたしました。

また、平成26年1月1日時点の地価公示におきましては、全国平均では依然として下落しているものの、下落率の縮小傾向が継続し、三大都市圏平均では上昇に転換するなど、回復傾向も見られました。

こうした事業環境の中、当社グループは、賃貸ビルの新規竣工や分譲マンションの引渡戸数の増加等を通じた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いたしました。また、英国においては、ロンドン市のオフィスビル「265 Strand」を取得するとともに、米国においては、現地法人を設立し、ニューヨーク市でのオフィス・商業複合ビルの再開発プロジェクトに参画するなど、グローバル事業の推進にも努めました。

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189,186百万円（前期比26,017百万円増、15.9%増）、営業利益は30,458百万円（前期比3,057百万円増、11.2%増）、経常利益は24,865百万円（前期比2,848百万円増、12.9%増）となりました。また、固定資産売却に伴う特別利益および特別損失を計上したことや法人税等により、当期純利益は11,343百万円（前期比730百万円減、6.1%減）となりました。

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

(百万円)

セグメントの名称	平成25年3月期	平成26年3月期
不動産賃貸事業	94,509	96,595
分譲事業	54,939	79,537
報告セグメント計	149,448	176,132
その他	18,930	18,532
消去	△5,209	△5,478
合計	163,168	189,186

(注) 1. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。また、各セグメントの営業収益にはセグメント間の内部営業収益または振替高を含めております。

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

① 不動産賃貸事業

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一方、アーバンネット神田ビル（東京都千代田区）、「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）、グランフロント大阪（大阪府大阪市）等の前連結会計年度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、当連結会計年度においては、アーバンネット入船ビル（東京都中央区）等の売却を行いました。

一方、新規ビルの開発事業につきましては、芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業〔品川シーズンテラス〕（東京都港区）、（仮称）目白2丁目プロジェクト（東京都豊島区）、（仮称）日本橋二丁目計画（東京都中央区）、（仮称）銀座一丁目計画（東京都中央区）等が進行中であります。

なお、当連結会計年度においては、「レソラ サウステラス」（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96,595百万円（前期比2,086百万円増、2.2%増）、営業費用は69,406百万円（前期比4,113百万円増、6.3%増）、営業利益は27,189百万円（前期比2,026百万円減、6.9%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25年3月期	平成26年3月期
オフィス・商業	営業収益	88,621百万円	90,833百万円
	貸付可能面積	1,199,215㎡ (うち、転貸 23,135㎡)	1,193,561㎡ (うち、転貸 26,980㎡)
住宅・その他	営業収益	5,887百万円	5,762百万円
営業収益合計		94,509百万円	96,595百万円

(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25年3月	平成25年6月	平成25年9月	平成25年12月	平成26年3月
都心5区	4.0%	7.5%	6.0%	7.4%	6.4%
全国	6.5%	7.2%	7.4%	7.8%	7.4%

(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56,109百万円（前期比287百万円減、0.5%減）となりました。首都圏においては、既存ビルの減収等があるものの、物件売却による利益計上等によりNOIは増加し、33,809百万円（前期比628百万円増、1.9%増）となりました。海外を含むその他の地域においては、グランフロント大阪（大阪府大阪市）等の前連結会計年度に竣工した物件による増収等があるものの、前連結会計年度における英国ロンドンのオフィスビルの売却等により、22,300百万円（前期比916百万円減、3.9%減）となりました。

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

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

地域別・用途別のNOIの状況は、以下のとおりであります。

（単位：百万円）

エリア区分	平成25年3月期			平成26年3月期		
	合計	オフィス・商業	住宅・その他	合計	オフィス・商業	住宅・その他
都心5区	33,180	28,007	1,779	33,809	28,901	1,535
首都圏(都心5区を除く)		3,393			3,372	
その他の地域	23,216	20,858	2,358	22,300	19,930	2,369
合計	56,397	52,259	4,137	56,109	52,204	3,905

（注） 1. 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区および新宿区の都心5区を指しております。

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

※営業戦略上の観点から、従来開示していた主要ビル別NOIは非開示としております。

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、「WELLITH（ウェリス）」ブランドのもと、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。

マンション分譲につきましては、ウェリス代官山猿楽町（東京都渋谷区）、ウェリス有栖川（東京都港区）、ウェリス稲毛（千葉県千葉市）、ウェリス舞子（兵庫県神戸市）等の引渡しを行い、過年度竣工物件を含め過去最多となる1,423戸の引渡しを行いました。また、当連結会計年度には、新たにウェリスつくば研究学園テラス（茨城県つくば市）、ウェリス鶴見緑地（大阪府大阪市）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、ウェリスパーク新宮杜の宮（福岡県糟屋郡）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増加や販売単価の上昇等により、営業収益は79,537百万円（前期比24,598百万円増、44.8%増）、営業費用は71,315百万円（前期比19,290百万円増、37.1%増）、営業利益は8,222百万円（前期比5,307百万円増、182.1%増）となりました。

分譲事業における種類別・地域別の営業収益等の状況は、以下のとおりであります。

区分		平成25年3月期		平成26年3月期	
		戸数・区画数	営業収益 (百万円)	戸数・区画数	営業収益 (百万円)
マンション					
引渡戸数	首都圏	564	27,979	876	54,073
	その他の地域	488	19,392	547	21,413
完成在庫		207	—	207	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	6	4,195	19	519
	その他の地域	57	2,423	117	3,530
完成在庫		37	—	33	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	570	32,175	895	54,593
	その他の地域	545	21,815	664	24,943
完成在庫		244	—	240	—
その他					
引渡数	首都圏	1	948	—	—
	その他の地域	—	—	—	—
完成在庫		—	—	—	—
営業収益合計		—	54,939	—	79,537

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

2. 完成在庫は、各期末の数値であります。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25年3月期は30戸、平成26年3月期は76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25年3月期は5区画、平成26年3月期は11区画含まれております。

3. 宅地分譲等の引渡数のうち、平成25年3月期は2件(5,276百万円)、平成26年3月期は2件(1,714百万円)が土地の一括売却によるものです。

4. 平成25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た「大手町フィナンシャルシティノースタワー」が前連結会計年度に竣工し収益実績がないことや連結子会社における受託工事収入の増加などにより、営業収益は18,532百万円(前期比397百万円減、2.1%減)、営業費用は16,802百万円(前期比546百万円減、3.2%減)、営業利益は1,729百万円(前期比148百万円増、9.4%増)となりました。

[通期の業績見通し]

平成27年3月期の業績見通しにつきましては、営業収益1,480億円、営業利益200億円、経常利益145億円、当期純利益80億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、600億円の投資等を計画しております。

平成27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、リーマンショック以降のオフィスの空室率が改善傾向にあるうえ、賃料水準の悪化にも底打ち感が見られ、改善の兆しが見られております。

当社といたしましては、お客様マーケット志向を徹底し、引き続きリーシング体制・コスト競争力の強化、資産組換えに取り組む一方、マーケットニーズを先取りした開発戦略、新規ビジネスモデルの開拓により、収益基盤を強化してまいります。

② 分譲事業

マンション分譲市況は、首都圏の新築マンション発売戸数が4年連続のプラス、6年ぶりに5万戸台に回復するなど、販売価格やローン金利の先高観に加え、消費税増税前の駆け込み購入もあり、需給ともに好調に推移しております。

当社におきましても、分譲マンション販売に加え、NTTグループと連携した高齢者向け賃貸住宅事業などの提供を通じ、事業の強化・拡大に取り組んでまいります。

③ その他

不動産賃貸事業に関連したテナント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に取り組んでまいります。

平成27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27年3月期 連結業績の見通し

(単位：百万円)

項目	平成26年3月期 (実績)	平成27年3月期 (見通し)	増減額	増減率(%)
営業収益	189,186	148,000	△41,186	△21.8
営業利益	30,458	20,000	△10,458	△34.3
経常利益	24,865	14,500	△10,365	△41.7
当期純利益	11,343	8,000	△3,343	△29.5

平成27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26年3月期 (実績)	平成27年3月期 (見通し)	増減額	増減率(%)
営業収益	189,186	148,000	△41,186	△21.8
不動産賃貸事業	96,595	85,300	△11,295	△11.7
分譲事業	79,537	50,500	△29,037	△36.5
その他	18,532	16,800	△1,732	△9.3
消去	△5,478	△4,600	878	—
営業利益	30,458	20,000	△10,458	△34.3
不動産賃貸事業	27,189	20,100	△7,089	△26.1
分譲事業	8,222	4,200	△4,022	△48.9
その他	1,729	1,700	△29	△1.7
消去または全社	△6,682	△6,000	682	—

(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985,507百万円（前期末比44,456百万円増）となりました。

流動資産は125,351百万円（前期末比6,491百万円減）となりました。これは、仕掛販売用不動産の減少19,016百万円、販売用不動産の増加9,851百万円等によるものであります。

固定資産は860,155百万円（前期末比50,948百万円増）となりました。これは、土地の増加63,003百万円、建物及び構築物（純額）の減少19,089百万円等によるものであります。

(負債の状況)

負債の部は756,915百万円（前期末比29,700百万円増）となりました。

流動負債は101,021百万円（前期末比76,417百万円減）となりました。これは、1年内償還予定の社債の減少62,123百万円、短期借入金の減少9,848百万円等によるものであります。

固定負債は655,893百万円（前期末比106,118百万円増）となりました。これは、長期借入金の増加55,867百万円、社債の増加15,995百万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、507,253百万円（前期末比1,260百万円増）となりました。

(純資産の状況)

純資産の部は228,591百万円（前期末比14,755百万円増）となりました。これは主に、当期純利益11,343百万円、剰余金の配当5,595百万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	941,050	985,507	44,456
負債の部	727,215	756,915	29,700
純資産の部	213,835	228,591	14,755
（再掲）少数株主持分	37,614	42,975	5,360

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5,989百万円増加し、18,798百万円となりました。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5,704百万円増加し、13,907百万円のプラスとなりました。

（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。

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

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当社グループの営業活動によるキャッシュ・フローは、分譲事業の用地仕入れの影響等により変動しやすい状況にありますが、当期は、前期より3,780百万円増加し、51,870百万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20,338百万円、減価償却費24,566百万円、たな卸資産の減少18,724百万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。

(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1,923百万円増加し、37,962百万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66,911百万円等による資金の減少に対して、有形固定資産の売却による収入20,271百万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1,995百万円減少し、8,656百万円の減少となりました。これは主に、長期借入れによる収入119,222百万円、社債の発行による収入15,990百万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64,689百万円、配当金の支払額5,594百万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22年 3月期	平成23年 3月期	平成24年 3月期	平成25年 3月期	平成26年 3月期
営業活動による キャッシュ・フロー	35,168	40,417	3,704	48,089	51,870
投資活動による キャッシュ・フロー	6,695	△28,257	△23,033	△39,885	△37,962
財務活動による キャッシュ・フロー	△30,028	△14,641	12,650	△6,660	△8,656

③ キャッシュ・フロー関連指標の推移

項 目	平成22年 3月期	平成23年 3月期	平成24年 3月期	平成25年 3月期	平成26年 3月期
自己資本比率 (%)	16.4	17.1	17.9	18.7	18.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	28.4	25.2	23.9	38.9	32.5
キャッシュ・フロー対有利子 負債比率 (年)	14.1	12.1	136.5	10.5	9.8
インタレスト・カバレッジ・ レシオ (倍)	4.3	5.1	0.5	6.2	7.3

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。

(3) 利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当

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

当期の年間配当については、1株あたり16円を予定しております。中間配当については1株あたり8円を実施済みであることから、期末配当は1株あたり8円を予定しております。

平成27年3月期の配当につきましては、今後の利益水準や中長期的な事業動向等を勘案しつつ決定することとし、現時点では、年間配当は1株あたり16円を予定しております。

(注) 上記金額につきましては、平成25年9月30日を基準日として、平成25年10月1日付で、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行った影響を考慮して記載しております。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの国内外における事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資判断あるいは当社の事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。また、これらの事業等のリスクにつきましても、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49.6%を不動産賃貸事業収益で占めております。不動産賃貸事業は景気動向等に影響を受けやすい傾向があり、中長期的な景気動向を想定し、賃料下落や空室率上昇に対する対応策を検討しておりますが、不動産市場における需給悪化による空室率の上昇や賃料相場下落は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、主要テナントの資力、退去または利用状況等によっては、不動産の稼働率が低下し保有する事業用不動産から得られる収益が大きく影響を受けるおそれがあります。

② 分譲事業に関するリスクについて

マンション分譲市場が、事業者間の競争の激化や、住宅ローン金利の上昇、地価および建築コストの高騰に伴う販売価格の上昇による消費マインドの冷え込み等により悪化した場合には、分譲事業における販売の長期化に伴う収益の減少やたな卸資産の増加などが生じ、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

③ 資産価格の下落について

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

また、当社グループは投資有価証券等の固定資産を保有しておりますが、今後の国内外の経済および金融情勢の変化等により当社グループが保有する資産の価値が下落した場合には、評価損の発生により当社グループの業績に影響が生じる可能性があります。

④ 有利子負債残高の影響について

当社グループは、国内外で資金調達を行っており、当連結会計年度末の連結有利子負債残高507,253百万円は、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25年3月期	平成26年3月期
総資産額（百万円）	941,050	985,507
有利子負債額（百万円）	505,993	507,253
有利子負債額／総資産額（％）	53.8	51.5
営業収益（百万円）	163,168	189,186
支払利息（百万円）	7,665	7,077
支払利息／営業収益（％）	4.7	3.7

⑤ 不動産関連法規およびその他の法令等の制改定に関するリスクについて

当社グループは、不動産関連法規・個人情報保護法およびその他の法令等の規制を受けており、今後、これらの法令等が制改定された場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 取引先の選定および与信リスクについて

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

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

〔事業リスク〕

① 開発案件の投資判断に関するリスクについて

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

② 売買・工事請負契約および設計・施工に関するリスクについて

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

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、感染症、火災、事故やテロ等により、保有している賃貸用建物に毀損、滅失または劣化するなどの被害が発生したり、当社グループの事業運営が困難となる事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性が生じます。これら大規模災害等に対しては、想定される災害の特定、テナントや建物運営への影響、緊急連絡体制、災害に応じた応急措置等により、大規模災害等を想定し予め策定した事業継続計画（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株式会社（以下、「NTT」という。）との話し合い、またはNTTに対する報告を行っておりますが、当社の意思決定を妨げたり、拘束したりするものではありません。

なお、NTTの平成26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25年3月期	平成26年3月期
不動産賃貸事業収益（百万円）	82,208	87,730
NTTグループからの収益（百万円）	26,341	28,366
NTTグループからの収益／不動産賃貸事業収益（%）	32.0	32.3

③ NTTグループとの人的関係

当社では、NTTグループより受け入れる社員につきましては、出向ではなく、転籍としております。また当社は、本資料の発表日現在において、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	杉村 豊誠	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	廣井 孝史	日本電信電話株式会社 経営企画部門 担当部長	
		株式会社インターネットイニシアティブ 社外取締役	

(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14社および持分法適用関連会社9社により構成され、不動産賃貸事業および分譲事業を主な内容としており、それ以外にその他の事業としてオフィスビルの建物管理等の事業を営んでおります。

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

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

(1) 不動産賃貸事業

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

イ. オフィスビル

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

ロ. 商業施設

東京、名古屋、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。

UD USA Inc. は、米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、デイ・ナイト㈱および㈱ノックストゥエンティワンが行っております。

〔事業系統図〕

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



関係会社の状況

(平成26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

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
(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
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 役員の兼任あり
(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
デイ・ナイト(株)	東京都千代田区	40	その他	100.0	飲食店、ホールおよびカンファレン ス等の運営 役員の兼任あり
N T T都市開発西日 本B S(株)	大阪市西区	100	その他	100.0	当社が西日本エリアに所有する建物 の設計、施工、工事監理および管理 運営等のPM業務 役員の兼任あり
基町パーキングアク セス(株)	広島市中区	60	その他	58.3	広島市基町地区地下道の維持管理
ユーディーエックス 特定目的会社 (注) 2	東京都中央区	14,100	不動産賃貸	61.0	秋葉原UDXの開発・保有
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
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
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

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
UD USA Inc.	米国 デラウェア州	米ドル 100	不動産賃貸	所有 100.0	米国における不動産への投資および運用
UD USA Inc.傘下の 連結子会社2社	米国 デラウェア州	—	不動産賃貸	—	—

持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
東京オペラシティビ 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
(株)ディ・エイチ・シ ー・東京	東京都港区	200	その他	50.0	グランパークへの冷暖房供給
東京オペラシティ熱 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
(株)晴海四丁目まちづ くり企画	東京都中央区	50	その他	36.0	晴海四丁目地区における都市開発に 関する調査、企画業務 役員の兼任あり
335 GRICES ROAD PTY LTD	豪州 メルボルン市	豪ドル 1	分譲	50.0	住宅用宅地の開発および販売
UD USA Inc.傘下の 持分法適法関連会社 4社	米国 デラウェア州	—	不動産賃貸	—	—

(注) 1. 連結子会社および持分法適用関連会社の主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

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. 経営方針

今後の経済の見通しにつきましては、海外の景気動向等を含め不透明ではありますが、各種政策の効果等が期待されるところであります。不動産市況につきましては、賃料相場に下げ止まりが見られるほか、オフィスビルの空室率についても改善傾向が見られる状況となっております。

一方、当社グループは、当連結会計年度において増収増益を達成したものの、賃料水準の低下、空室率の上昇に加え、建築コストの高騰や分譲用地仕入れの伸び悩みなどから、厳しい事業環境に直面しており、今後の成長に向けた取り組みが必要となっております。

このような中、当社グループは「中期ビジョン2018～さらなる成長をめざして～」に基づき、お客様・マーケット志向を徹底するとともに、既存の枠組みに捉われることなくイノベーションを追求し、以下のとおり中長期的な成長に向けた取り組みを行っております。引き続き、これらの方針をベースとしつつ、安定した経営基盤の確立に向け、抜本的な経営改革に取り組んでまいります。

① 不動産賃貸事業における収益基盤の強化

不動産賃貸事業におきましては、お客様・マーケット志向を徹底し、リーシング体制およびコスト競争力の強化に引き続き取り組んでまいります。また、マーケットニーズを先取りした開発戦略に基づく商品企画および新規ビジネスモデル開拓などにより、収益基盤の強化に努めてまいります。

② 今後の成長に向けた事業領域の拡大

住宅事業におきましては、「WELLITH（ウェリス）」ブランドのもと、マンション分譲などを展開しているところであり、今後はNTTグループと連携した高齢者向け賃貸住宅などの提供も含め、事業の強化・拡大に取り組んでまいります。

グローバル事業におきましては、これまでに取り組んできた英国ロンドン市に加え、米国でのオフィスビルの取得などを通じ、収益基盤の確保に努めるとともに、東南アジアを中心とする成長市場においては、当連結会計年度に開設したシンガポール駐在員事務所をエリア情報拠点とし、事業機会の創出に向けた取り組みを推進しております。

③ 財務コントロールの徹底

今後の成長に向けた投資については、マーケット動向などを十分に踏まえ、厳選していく考えであります。また、資産ポートフォリオ戦略に基づき、計画的に資産の組換えを実践し、将来の開発に向けた原資を確保するとともに、有利子負債のコントロールを行うことで、財務基盤の強化に努めてまいります。

④ 経営基盤の充実

事業拡大に対応し得る経営インフラを確立するため、経営リソースの充実に努めるとともに、コーポレートガバナンスを徹底してまいります。

また、これまでと同様に株主重視経営に取り組んでまいります。

※本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

4. 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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 12,148	※2 18,313
受取手形及び営業未収入金	13,786	18,058
販売用不動産	21,706	31,558
仕掛販売用不動産	65,576	46,559
未成工事支出金	346	300
原材料及び貯蔵品	55	80
リース投資資産	3,617	3,689
預け金	1,370	1,695
繰延税金資産	1,141	933
その他	※2, ※4 12,094	※2, ※4 4,163
貸倒引当金	△0	△1
流動資産合計	131,843	125,351
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 719,274	※2 703,758
減価償却累計額	△380,097	△383,671
建物及び構築物（純額）	339,176	320,087
機械装置及び運搬具	14,027	13,630
減価償却累計額	△11,896	△11,799
機械装置及び運搬具（純額）	2,131	1,831
土地	※2 409,130	※2 472,133
リース資産	399	332
減価償却累計額	△265	△185
リース資産（純額）	134	147
建設仮勘定	7,012	14,099
その他	※2 16,136	※2 15,458
減価償却累計額	△12,815	△12,722
その他（純額）	3,321	2,736
有形固定資産合計	760,907	811,035
無形固定資産	※2 5,756	※2 5,427
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 19,056	※1 19,986
長期前払費用	※2 16,765	※2 16,176
繰延税金資産	422	394
その他	6,299	※2 7,136
投資その他の資産合計	42,544	43,692
固定資産合計	809,207	860,155
資産合計	941,050	985,507

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	10,742	11,850
短期借入金	10,321	473
リース債務	45	48
1年内返済予定の長期借入金	※2 56,041	※2 57,412
1年内償還予定の社債	※2 62,123	-
未払法人税等	3,351	1,657
繰延税金負債	316	377
その他	34,495	29,201
流動負債合計	177,439	101,021
固定負債		
社債	84,971	※2 100,967
長期借入金	※2 292,533	※2 348,400
リース債務	133	143
受入敷金保証金	74,628	69,694
負ののれん	※3 26,617	※3 22,935
繰延税金負債	61,116	63,841
退職給付引当金	6,388	-
役員退職慰労引当金	102	67
退職給付に係る負債	-	6,404
資産除去債務	3,172	3,180
その他	110	40,258
固定負債合計	549,775	655,893
負債合計	727,215	756,915
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	91,402	97,150
株主資本合計	174,272	180,020
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,131	976
為替換算調整勘定	817	4,447
退職給付に係る調整累計額	-	171
その他の包括利益累計額合計	1,948	5,596
少数株主持分	37,614	42,975
純資産合計	213,835	228,591
負債純資産合計	941,050	985,507

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益	163,168	189,186
営業原価	※6 117,163	※6 136,519
営業総利益	46,004	52,666
販売費及び一般管理費	※1 18,603	※1 22,207
営業利益	27,401	30,458
営業外収益		
受取利息	79	44
受取配当金	85	76
受取分担金	249	138
固定資産受贈益	1	60
負ののれん償却額	1,926	1,853
持分法による投資利益	82	71
その他	76	82
営業外収益合計	2,500	2,326
営業外費用		
支払利息	7,665	7,077
その他	220	842
営業外費用合計	7,885	7,919
経常利益	22,016	24,865
特別利益		
固定資産売却益	※2 389	※2 6,434
関係会社有価証券売却益	—	2,142
特別利益合計	389	8,576
特別損失		
固定資産売却損	※3 508	※3 8,779
固定資産除却損	※4 2,119	※4 1,476
減損損失	※5 800	※5 2,848
その他	8	—
特別損失合計	3,436	13,103
税金等調整前当期純利益	18,969	20,338
法人税、住民税及び事業税	5,747	4,593
法人税等調整額	△202	2,940
法人税等合計	5,544	7,534
少数株主損益調整前当期純利益	13,425	12,803
少数株主利益	1,351	1,460
当期純利益	12,073	11,343

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	13,425	12,803
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,022	△158
為替換算調整勘定	2,039	3,629
その他の包括利益合計	※ 3,062	※ 3,470
包括利益	16,487	16,274
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	15,145	14,818
少数株主に係る包括利益	1,341	1,455

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	48,760	34,109	84,265	167,135
当期変動額				
剰余金の配当			△2,632	△2,632
中間配当			△2,303	△2,303
当期純利益			12,073	12,073
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	—	—	7,136	7,136
当期末残高	48,760	34,109	91,402	174,272

	その他の包括利益累計額				少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	98	△1,221	—	△1,122	37,714	203,727
当期変動額						
剰余金の配当						△2,632
中間配当						△2,303
当期純利益						12,073
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,032	2,039	—	3,071	△100	2,971
当期変動額合計	1,032	2,039	—	3,071	△100	10,108
当期末残高	1,131	817	—	1,948	37,614	213,835

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	48,760	34,109	91,402	174,272
当期変動額				
剰余金の配当			△2,962	△2,962
中間配当			△2,632	△2,632
当期純利益			11,343	11,343
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	—	—	5,747	5,747
当期末残高	48,760	34,109	97,150	180,020

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

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	18,969	20,338
減価償却費	23,766	24,566
負ののれん償却額	△1,926	△1,853
減損損失	800	2,848
のれん償却額	141	136
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	0
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	362	△6,388
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	—	6,404
受取利息及び受取配当金	△164	△120
支払利息	7,665	7,077
持分法による投資損益 (△は益)	△82	△71
固定資産売却益	△389	△6,434
固定資産除却損	2,119	1,476
固定資産売却損	508	8,779
関係会社有価証券売却益	—	△2,142
リース投資資産の増減額 (△は増加)	△444	△72
売上債権の増減額 (△は増加)	1,702	△4,270
たな卸資産の増減額 (△は増加)	13,208	18,724
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,433	1,104
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	△3,691	△9,362
その他	△1,629	4,344
小計	58,483	65,084
利息及び配当金の受取額	189	146
利息の支払額	△7,804	△7,073
法人税等の支払額	△2,779	△6,287
営業活動によるキャッシュ・フロー	48,089	51,870
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の払戻による収入	—	3,900
有形固定資産の取得による支出	△40,689	△66,911
有形固定資産の売却による収入	3,228	20,271
投資有価証券の取得による支出	△465	△1,282
関係会社有価証券の売却による収入	—	5,639
その他	△1,958	420
投資活動によるキャッシュ・フロー	△39,885	△37,962
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	10,321	△9,848
長期借入れによる収入	29,793	119,222
長期借入金の返済による支出	△48,712	△64,689
社債の発行による収入	10,000	15,990
社債の償還による支出	△1,611	△62,123
配当金の支払額	△4,936	△5,594
少数株主への配当金の支払額	△1,441	△1,559
その他	△72	△53
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,660	△8,656
現金及び現金同等物に係る換算差額	305	737
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,848	5,989
現金及び現金同等物の期首残高	10,960	12,809
現金及び現金同等物の期末残高	※ 12,809	※ 18,798

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 14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

デイ・ナイト(株)

(株)ノックストウエンティワン

基町パーキングアクセス(株)

ユーディーエックス特定目的会社

UD EUROPE LIMITED

プレミア・リート・アドバイザーズ(株)

UD AUSTRALIA PTY LIMITED

UD USA Inc. 他2社

当連結会計年度におきまして、UD USA Inc. の他、同社傘下の2社を設立し、連結子会社といたしました。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用関連会社の数 9社

会社名

東京オペラシティビル(株)

(株)ディ・エイチ・シー・東京

東京オペラシティ熱供給(株)

(株)晴海四丁目まちづくり企画

335 GRICES ROAD PTY LTD 他4社

当連結会計年度におきまして、UD USA Inc. 傘下の4社に新たに出資し、持分法適用関連会社といたしました。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

UD EUROPE LIMITED、UD AUSTRALIA PTY LIMITED、UD USA Inc. 及び同社傘下の2社の決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては同日現在の決算書を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

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。

③ たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産については、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。

未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しております。

原材料及び貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

主として定率法を採用しております。

ただし、NTT幕張ビル、グランパーク及びNTTクレド基町ビル並びに平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 15年～50年

機械装置及び運搬具 5年～17年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）で償却しております。

③ 長期前払費用

定額法を採用しております。

④ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

① 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

② 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数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。

③ 未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用については、税効果を調整の上、純資産の部におけるその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に計上しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

① ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受領時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

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

(6)重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

原則として、繰延ヘッジ処理によっております。

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。

(7)のれん及び負ののれんの償却方法及び償却期間

のれん及び平成22年3月31日以前に発生した負ののれんについては、20年間の定額法により償却を行っております。

(8)連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。

(9)その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

(会計方針の変更)

当連結会計年度より、「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を適用しております。(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)

退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債に計上いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な扱いに従っており、当連結会計年度において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が6,404百万円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が171百万円増加しております。

なお、1株当たり純資産額は52銭増加しております。

(未適用の会計基準等)

(退職給付に関する会計基準等)

- ・「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)
- ・「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

(1) 概要

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充等について改正されました。

(2) 適用予定日

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年3月期の期首から適用します。

なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の連結財務諸表に対しては遡及適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現在評価中であります。

(企業結合に関する会計基準等)

- ・「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)
- ・「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)
- ・「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

(1) 概要

本会計基準等は、①子会社株式の追加取得等において支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、②取得関連費用の取扱い、③当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更、④暫定的な会計処理の取扱いを中心に改正されたものです。

(2) 適用予定日

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

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において未定です。

(連結貸借対照表関係)

※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
投資有価証券(株式)	1,648百万円	3,031百万円

※2 担保に供している資産及び担保を付している債務

(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

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
建物及び構築物	92,612百万円	—百万円
土地	9,769	—
計	102,382	—

② 担保に係る債務の金額

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	2,988百万円	—百万円
長期借入金	8,048	—
計	11,036	—

(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

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金(3ヶ月以内)	4,771百万円	5,299百万円
有価証券	1,099	—
その他流動資産	149	142
建物及び構築物	47,087	44,960
土地	171,402	171,402
その他有形固定資産	172	163
無形固定資産	0	0
長期前払費用	326	308
その他投資その他資産	—	0
計	225,011	222,277

② 担保に係る債務の金額

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	—百万円	1,200百万円
1年内償還予定の社債	62,123	—
社債	—	1,000
長期借入金	—	57,200
計	62,123	59,400

※3 のれん及び負ののれん

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
のれん	2,280百万円	1,992百万円
負ののれん	28,897	24,927
純額	26,617	22,935

※4 流動資産「その他」の内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
有価証券	5,024百万円	—百万円
その他	7,070	4,163
計	12,094	4,163

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
広告宣伝費	3,676百万円	5,138百万円
給与、手当及び賞与	4,990	5,227
退職給付費用	326	385
役員退職慰労引当金繰入額	14	11
貸倒引当金繰入額	0	0
業務委託費	3,535	4,565
租税公課	1,565	1,929

※2 固定資産売却益の内訳

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物及び構築物	△187百万円	△1,715百万円
土地	576	8,149
合計	389	6,434

建物及び構築物と土地が一体となった固定資産を売却した際、建物及び構築物部分については売却損、土地部分については売却益が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益を計上しております。

※3 固定資産売却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物及び構築物	111百万円	9百万円
土地	396	8,770
合計	508	8,779

※4 固定資産除却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物及び構築物	963百万円	698百万円
機械装置及び運搬具	27	11
撤去費用	1,109	743
その他	17	23
合計	2,119	1,476

※5 減損損失 当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
開発用土地	土地	東京都台東区	800百万円

当社グループは、原則として個別の物件ごとに減損損失の検討を行いました。

その結果、所有目的を賃貸から販売に変更したことにより、上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。その内訳は、全額土地です。

なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しています。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

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

当社グループは、原則として個別の物件ごとに減損損失の検討を行いました。

その結果、市況等の悪化により収益性の著しく低下した商業・オフィスビル計3件について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。その内訳は、土地1,994百万円、建物及び構築物853百万円です。

なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しています。

※6 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。

前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1,934百万円	688百万円

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	1,585百万円	△248百万円
組替調整額	—	—
税効果調整前	1,585	△248
税効果額	△563	89
その他有価証券評価差額金	1,022	△158
為替換算調整勘定：		
当期発生額	2,039	3,629
その他の包括利益合計	3,062	3,470

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25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24年6月19日 定時株主総会	普通株式	2,632	800	平成24年3月31日	平成24年6月20日
平成24年11月5日 取締役会	普通株式	2,303	700	平成24年9月30日	平成24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25年6月18日 定時株主総会	普通株式	2,962	利益剰余金	900	平成25年3月31日	平成25年6月19日

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
普通株式(注)	3,291,200	325,828,800	—	329,120,000
合計	3,291,200	325,828,800	—	329,120,000

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

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月18日 定時株主総会	普通株式	2,962	900	平成25年3月31日	平成25年6月19日
平成25年11月6日 取締役会	普通株式	2,632	800	平成25年9月30日	平成25年12月2日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
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26年6月24日 定時株主総会	普通株式	2,632	利益剰余金	8	平成26年3月31日	平成26年6月25日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	12,148百万円	18,313百万円
預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,810	△110
流動資産「預け金」に含まれる3ヶ月未満の短期投資	1,370	595
流動資産「その他」に含まれる3ヶ月未満の短期投資	1,099	—
現金及び現金同等物	12,809	18,798

(金融商品関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

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

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

(単位:百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	12,148	12,148	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	13,786	13,785	△0
(3) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	12,415	12,508	93
資産計	38,349	38,442	92
(1) 支払手形及び営業未払金	10,742	10,742	—
(2) 短期借入金	10,321	10,321	—
(3) 未払法人税等	3,351	3,351	—
(4) 社債(※1)	147,095	152,317	5,222
(5) 長期借入金(※2)	348,575	359,491	10,915
(6) 受入敷金保証金	17,218	16,996	△222
負債計	537,305	553,220	15,915

(※1) 1年内償還予定の社債を含めております。

(※2) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び営業未収入金

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

(3) 有価証券及び投資有価証券

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

負債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金、(3) 未払法人税等

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

(4) 社債

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

(5) 長期借入金

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

(6) 受入敷金保証金

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

デリバティブ取引

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
非上場株式（＊1）	500
関連会社株式（＊1）	1,648
匿名組合出資金（＊1）	9,646
その他出資金（＊1）	57
受入敷金（返還時期が確定しているものを除く）（＊2）	65,588

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

（＊2）受入敷金（返還時期が確定しているものを除きます。）については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「負債(6)受入敷金保証金」には含めておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	12,148	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	13,786	—	—	—
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	5,000	—	—	203
合計	30,934	—	—	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	62,123	40,000	40,000	5,000
長期借入金	56,041	177,322	113,211	2,000
合計	118,165	217,322	153,211	7,000

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

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

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

（単位：百万円）

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	18,313	18,313	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	18,058	18,057	△1
(3) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	7,401	7,586	184
資産計	43,774	43,957	183
(1) 支払手形及び営業未払金	11,850	11,850	—
(2) 短期借入金	473	473	—
(3) 未払法人税等	1,657	1,657	—
(4) 社債	100,967	105,225	4,257
(5) 長期借入金（＊）	405,813	413,318	7,504
(6) 受入敷金保証金	9,899	9,610	△288
負債計	530,661	542,136	11,474

（＊） 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び営業未収入金

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

(3) 有価証券及び投資有価証券

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

負債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金、(3) 未払法人税等

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

(4) 社債

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

(5) 長期借入金

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

(6) 受入敷金保証金

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

デリバティブ取引

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
非上場株式（＊1）	500
関連会社株式（＊1）	3,031
匿名組合出資金（＊1）	9,189
その他出資金（＊1）	53
受入敷金（返還時期が確定しているものを除く）（＊2）	63,544

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

（＊2）受入敷金（返還時期が確定しているものを除きます。）については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「負債(6)受入敷金保証金」には含めておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	18,313	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	18,058	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの	—	—	—	191
合計	36,372	—	—	191

(注4) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
社債	—	41,000	50,000	10,000
長期借入金	57,412	189,600	138,800	20,000
合計	57,412	230,600	188,800	30,000

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成25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	1,327	936	391
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	4,112	4,066	45
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	4,445	3,116	1,329
	小計	9,885	8,119	1,765
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	1,099	1,100	△0
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	1,429	1,600	△170
	小計	2,529	2,700	△170
合計		12,415	10,819	1,595

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額500百万円)、関連会社株式(連結貸借対照表計上額1,648百万円)、匿名組合出資金(連結貸借対照表計上額9,646百万円)及びその他出資金(連結貸借対照表計上額57百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「その他有価証券」には含めておりません。また、当連結会計年度中に売却したその他有価証券はありません。

2. 当連結会計年度において減損処理を行った有価証券はありません。

当連結会計年度(平成26年3月31日)

1. その他有価証券

(単位: 百万円)

	種類	連結貸借対照表 計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価または償却原価を超えるもの	(1) 株式	2,062	936	1,126
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	191	168	22
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	3,484	3,116	368
	小計	5,738	4,220	1,517
連結貸借対照表計上額が取得原価または償却原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	1,663	1,909	△246
	小計	1,663	1,909	△246
合計		7,401	6,130	1,271

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額500百万円)、関連会社株式(連結貸借対照表計上額3,031百万円)、匿名組合出資金(連結貸借対照表計上額9,189百万円)及びその他出資金(連結貸借対照表計上額53百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「その他有価証券」には含めておりません。また、当連結会計年度中に売却したその他有価証券はありません。

2. 当連結会計年度において減損処理を行った有価証券はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

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25年3月31日)
	(百万円)
(1) 退職給付債務	△13,138
(2) 年金資産	6,069
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	△7,068
(4) 未認識数理計算上の差異	680
(5) 未認識過去勤務債務	△0
(6) 退職給付引当金(3)+(4)+(5)	△6,388

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
	(百万円)
(1) 勤務費用	412
(2) 利息費用	264
(3) 期待運用収益	△121
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	△62
(5) 過去勤務債務の費用処理額	△0
(6) 従業員拠出額	△18
(7) 退職給付費用	474

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25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
(2) 割引率	1.5%
(3) 期待運用収益率	2.0%~2.5%
(4) 過去勤務債務の額の処理年数	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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 採用している退職給付制度の概要

連結財務諸表提出会社及び連結子会社の退職給付制度は、確定給付型の制度として、主として企業年金制度、規約型企業年金制度及び退職一時金制度を設けております。

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

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

2. 退職給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

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

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

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

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

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

(4) 退職給付に関連する損益

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

(5) その他の包括利益累計額に計上された項目の内訳

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

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

(6) 数理計算上の計算基礎に関する事項

期末における主要な数理計算上の計算基礎

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

(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)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産（流動）		
未払賞与損金算入限度超過額	191百万円	181百万円
未払事業税	316	164
未払不動産取得税	204	220
たな卸資産評価損否認	94	23
その他	667	610
小計	1,474	1,198
評価性引当額	△0	△0
合計	1,474	1,198
繰延税金負債（流動）		
その他	△649	△641
合計	△649	△641
繰延税金資産（流動）の純額	825	556
繰延税金資産（固定）		
土地評価損否認	3,684	3,684
未使用容積償却否認	1,924	2,046
退職給付引当金	2,284	—
退職給付に係る負債	—	2,280
減損損失否認	716	1,462
損失補償金	128	—
その他	1,747	1,859
小計	10,485	11,332
評価性引当額	△6,088	△6,820
合計	4,397	4,511
繰延税金負債（固定）		
固定資産圧縮積立金	△11,102	△14,079
固定資産評価差額	△52,715	△52,513
その他	△1,272	△1,367
合計	△65,090	△67,959
繰延税金負債（固定）の純額	△60,693	△63,447

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	38.0%	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
(調整)		
負ののれん償却額	△3.9	
子会社（特定目的会社）損益の少数株主帰属分	△2.7	
評価性引当額	△0.3	
その他	△1.9	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.2	

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は24,914百万円(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388百万円(特別利益に計上)、固定資産売却損は508百万円(特別損失に計上)、固定資産除却損は2,065百万円(特別損失に計上)、減損損失は800百万円(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	
743,939	14,360	758,300	1,159,902

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(28,002百万円)であり、主な減少額は販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替(5,378百万円)、不動産売却(3,381百万円)及び減損損失(800百万円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は21,791百万円(賃貸収益は営業収益、賃貸費用は営業原価、販売費及び一般管理費に計上)、固定資産売却益は6,386百万円(特別利益に計上)、固定資産売却損は8,739百万円(特別損失に計上)、固定資産除却損は1,317百万円(特別損失に計上)、減損損失は2,838百万円(特別損失に計上)であります。

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

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
758,300	47,611	805,911	1,210,052

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(83,412百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(5,078百万円)、不動産売却(22,559百万円)及び減損損失(2,838百万円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

(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24年4月1日 至 平成25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。

(減価償却方法の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これにより、従来の方法に比べて、当連結会計年度の報告セグメントにおけるセグメント利益が、「不動産賃貸事業」で171百万円増加しております。

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

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2, 3	連結財務諸 表計上額 (注) 5
	不動産 賃貸事業	分譲事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	93,745	54,939	148,684	14,483	163,168	—	163,168
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	763	—	763	4,446	5,209	△5,209	—
計	94,509	54,939	149,448	18,930	168,378	△5,209	163,168
セグメント利益	29,216	2,914	32,131	1,580	33,711	△6,310	27,401
セグメント資産	841,527	88,306	929,834	11,099	940,934	116	941,050
その他の項目(注) 4							
減価償却費	22,751	5	22,756	52	22,809	957	23,766
有形及び無形固定資産の増加 額	46,136	3	46,139	160	46,299	90	46,390

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメント及びその他の収益を獲得する事業活動であり、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△6,310百万円には、セグメント間取引消去48百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,358百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. セグメント資産の調整額116百万円には、セグメント間取引消去△49,493百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産49,610百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の余資運用資金(現金及び預金)、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

4. 減価償却費、有形及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

5. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

Ⅱ 当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

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

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2, 3	連結財務諸 表計上額 (注) 5
	不動産 賃貸事業	分譲事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	95,709	79,527	175,237	13,949	189,186	-	189,186
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	885	10	895	4,583	5,478	△5,478	-
計	96,595	79,537	176,132	18,532	194,665	△5,478	189,186
セグメント利益	27,189	8,222	35,411	1,729	37,140	△6,682	30,458
セグメント資産	898,408	74,258	972,666	12,079	984,745	761	985,507
その他の項目(注) 4							
減価償却費	23,560	5	23,565	61	23,627	938	24,566
有形及び無形固定資産の増加 額	103,146	13	103,160	85	103,245	140	103,385

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメント及びその他の収益を獲得する事業活動であり、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△6,682百万円には、セグメント間取引消去5百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,687百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. セグメント資産の調整額761百万円には、セグメント間取引消去△50,048百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産50,810百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の余資運用資金(現金及び預金)、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

4. 減価償却費、有形及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

5. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

b. 関連情報

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

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24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	不動産賃貸事業	分譲事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	800	—	—	—	800

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	不動産賃貸事業	分譲事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	2,848	—	—	—	2,848

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24年4月1日 至 平成25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	2,056	—	223	—	2,280

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	28,897	—	—	—	28,897

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産賃貸事業	分譲事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	123	—	13	—	136
当期末残高	1,781	—	210	—	1,992

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

(単位:百万円)

	不動産賃貸事業	分譲事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	1,853	—	—	—	1,853
当期末残高	24,927	—	—	—	24,927

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24年4月1日 至 平成25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25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25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	1,370
						借入	短期借入金	—	短期借入金	10,321
							長期借入金	5,000	1年内返済予定の長期借入金	3,000
									長期借入金	38,000

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有(被所有)割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
同一の親会社を持つ会社	NTTファイナンス株式会社	東京都港区	16,770	総合リース業	(所有) 直接 1.0	預入	預け金	—	預け金	1,695
						借入	短期借入金	—	短期借入金	473
							長期借入金	33,900	1年内返済予定の長期借入金	5,400
									長期借入金	66,300

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

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

日本電信電話株式会社(東京証券取引所等に上場)

(2) 重要な関連会社

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	535円43銭	563円98銭
1株当たり当期純利益金額	36円68銭	34円46銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元株の株式を100株とする単元株制度を採用しています。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株あたり当期純利益を算定しております。

3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
当期純利益(百万円)	12,073	11,343
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)	12,073	11,343
期中平均株式数(株)	329,120,000	329,120,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	111	97
営業未収入金	11,951	15,321
販売用不動産	11,923	19,469
仕掛販売用不動産	64,360	44,839
未成工事支出金	315	276
原材料及び貯蔵品	28	49
前払費用	666	671
リース投資資産	3,617	3,689
繰延税金資産	1,307	1,060
その他	6,849	4,002
貸倒引当金	△0	△1
流動資産合計	101,131	89,476
固定資産		
有形固定資産		
建物	※ 283,349	261,060
構築物	4,428	3,870
機械及び装置	2,130	1,830
工具、器具及び備品	3,106	2,518
土地	※ 237,848	291,790
リース資産	42	66
建設仮勘定	7,012	14,099
有形固定資産合計	537,917	575,237
無形固定資産		
借地権	1,419	1,410
ソフトウェア	2,191	1,409
リース資産	0	1
その他	108	98
無形固定資産合計	3,720	2,920
投資その他の資産		
投資有価証券	17,390	16,937
関係会社株式	13,903	17,103
その他の関係会社有価証券	32,274	29,829
出資金	0	0
長期前払費用	16,390	15,822
差入敷金保証金	9,927	9,494
その他	945	1,896
投資その他の資産合計	90,832	91,084
固定資産合計	632,470	669,241
資産合計	733,602	758,717

(単位: 百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	9,510	10,179
短期借入金	10,321	473
リース債務	28	31
1年内返済予定の長期借入金	※ 56,011	51,000
未払金	13,120	12,089
未払費用	1,467	1,427
未払法人税等	3,042	1,272
前受金	8,391	7,712
預り金	3,607	3,852
その他	8,083	3,750
流動負債合計	113,584	91,788
固定負債		
社債	84,971	99,967
長期借入金	※ 288,348	277,300
リース債務	48	68
長期末払金	5	40,138
受入敷金保証金	74,157	69,392
繰延税金負債	8,533	11,483
退職給付引当金	5,657	5,895
資産除去債務	3,168	3,175
その他	17	43
固定負債合計	464,906	507,464
負債合計	578,491	599,253
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	67,681	72,180
任意積立金	25,044	30,838
繰越利益剰余金	42,636	41,342
利益剰余金合計	71,119	75,617
株主資本合計	153,988	158,487
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,121	976
評価・換算差額等合計	1,121	976
純資産合計	155,110	159,464
負債純資産合計	733,602	758,717

(2) 損益計算書

(単位: 百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	82,208	87,730
分譲事業収益	54,939	79,537
その他の事業収益	3,731	1,328
営業収益合計	140,879	168,596
営業原価		
不動産賃貸事業原価	53,467	57,407
分譲事業原価	45,596	62,282
その他の事業原価	2,860	691
営業原価合計	101,924	120,381
営業総利益	38,955	48,215
販売費及び一般管理費	※1 17,194	※1 21,154
営業利益	21,760	27,060
営業外収益		
受取利息	2	4
受取配当金	159	150
受取分担金	249	138
固定資産受贈益	1	60
その他	65	72
営業外収益合計	478	426
営業外費用		
支払利息	5,074	4,745
社債利息	1,291	1,400
その他	107	643
営業外費用合計	6,473	6,789
経常利益	15,764	20,697
特別利益		
固定資産売却益	※2 389	※2 6,434
関係会社有価証券売却益	—	3,194
特別利益合計	389	9,628
特別損失		
固定資産売却損	※3 508	※3 8,779
固定資産除却損	※4 2,108	※4 1,359
減損損失	800	2,848
その他	8	—
特別損失合計	3,425	12,986
税引前当期純利益	12,729	17,339
法人税、住民税及び事業税	5,104	3,968
法人税等調整額	△270	3,278
法人税等合計	4,834	7,246
当期純利益	7,895	10,093

【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24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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		479	0.9	461	0.8
II 減価償却費		19,550	36.5	20,205	35.2
III 租税公課		8,164	15.3	8,034	14.0
IV 業務委託費		10,478	19.6	10,447	18.2
V その他		14,795	27.7	18,257	31.8
計		53,467	100.0	57,407	100.0

分譲事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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		20,930	45.9	26,670	42.8
II 人件費		11	0.0	4	0.0
III 諸経費		24,654	54.1	35,606	57.2
計		45,596	100.0	62,282	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24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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		133	4.7	132	19.2
II 諸経費		2,727	95.3	558	80.8
計		2,860	100.0	691	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

	株主資本						評価・換算 差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			株主資本合計	その他有価 証券評価差 額金	
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金				
				任意積立金	繰越利益剰 余金			
当期首残高	48,760	34,109	3,437	25,093	39,629	151,030	70	151,101
当期変動額								
剰余金の配当					△2,632	△2,632		△2,632
中間配当					△2,303	△2,303		△2,303
固定資産圧縮積立金の 積立				221	△221	－		－
固定資産圧縮積立金の 取崩				△236	236	－		－
固定資産圧縮積立金特 別勘定の取崩				△49	49	－		－
特別償却準備金の積立				17	△17	－		－
特別償却準備金の取崩				△2	2	－		－
当期純利益					7,895	7,895		7,895
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							1,051	1,051
当期変動額合計	－	－	－	△48	3,007	2,958	1,051	4,009
当期末残高	48,760	34,109	3,437	25,044	42,636	153,988	1,121	155,110

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

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

(4) 個別財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(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、NTT幕張ビル、グランパーク及びNTTクレド基町ビル並びに平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	15～50年
構築物	15～50年
機械及び装置	5～17年
工具、器具及び備品	2～20年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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。

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。

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

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数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) 退職給付に係る会計処理

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

(2) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

(貸借対照表関係)

※ 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

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
建物	92,612百万円	一百万円
土地	9,769	—
計	102,382	—

(2) 担保に係る債務の総額

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	2,988百万円	一百万円
長期借入金	8,048	—
計	11,036	—

(損益計算書関係)

※1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度28.0%、当事業年度38.6%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度72.0%、当事業年度61.4%であります。

主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
広告宣伝費	3,673百万円	5,131百万円
給与、手当及び賞与	3,999	4,159
業務委託費	3,547	4,907
租税公課	1,533	1,897
減価償却費	1,059	1,043

※2 固定資産売却益の内訳

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	△187百万円	△1,715百万円
土地	576	8,149
合計	389	6,434

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

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	111百万円	9百万円
土地	396	8,770
合計	508	8,779

※4 固定資産除却損の内訳

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	939百万円	633百万円
構築物	14	7
機械及び装置	27	11
撤去費用	1,109	688
工具、器具及び備品等	16	18
合計	2,108	1,359

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式（当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式16,625百万円、関連会社株式478百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式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)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産（流動）		
未払賞与損金算入限度超過額	142百万円	137百万円
未払事業税	300	142
たな卸資産評価損否認	94	23
その他	847	816
小計	1,386	1,118
評価性引当額	△0	△0
合計	1,385	1,118
繰延税金負債（流動）		
その他	△78	△58
合計	△78	△58
繰延税金資産（流動）の純額	1,307	1,060
繰延税金資産（固定）		
減損損失否認	716	1,462
土地評価損否認	3,684	3,684
未使用容積償却否認	1,924	2,046
退職給付引当金	2,023	2,101
損失補償金	128	—
その他	1,491	1,487
小計	9,967	10,781
評価性引当額	△6,126	△6,863
合計	3,840	3,917
繰延税金負債（固定）		
固定資産圧縮積立金	△11,102	△14,079
その他	△1,271	△1,321
合計	△12,373	△15,401
繰延税金負債（固定）の純額	△8,533	△11,483

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	38.0%
（調整）		
評価性引当額の増		4.5
その他		△0.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率		41.8

(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。