

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度	自	平成26年4月1日
(第30期)	至	平成27年3月31日

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

東京都千代田区外神田四丁目14番1号

(E04030)

目次

頁

表紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	8
第2 事業の状況	9
1. 業績等の概要	9
2. 営業収益の状況	11
3. 対処すべき課題	14
4. 事業等のリスク	15
5. 経営上の重要な契約等	18
6. 研究開発活動	18
7. 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	18
第3 設備の状況	22
1. 設備投資等の概要	22
2. 主要な設備の状況	24
3. 設備の新設、除却等の計画	29
第4 提出会社の状況	30
1. 株式等の状況	30
(1) 株式の総数等	30
(2) 新株予約権等の状況	30
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	30
(4) ライツプランの内容	30
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	30
(6) 所有者別状況	30
(7) 大株主の状況	31
(8) 議決権の状況	32
(9) ストックオプション制度の内容	32
2. 自己株式の取得等の状況	33
3. 配当政策	33
4. 株価の推移	34
5. 役員の状況	35
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	42
(1) コーポレート・ガバナンスの状況	42
(2) 監査報酬の内容等	50
第5 経理の状況	51
1. 連結財務諸表等	52
(1) 連結財務諸表	52
(2) その他	94
2. 財務諸表等	95
(1) 財務諸表	95
(2) 主な資産及び負債の内容	108
第6 提出会社の株式事務の概要	109
第7 提出会社の参考情報	110
1. 提出会社の親会社等の情報	110
2. その他の参考情報	110
第二部 提出会社の保証会社等の情報	111
[監査報告書]	
[内部統制報告書]	

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年6月24日
【事業年度】	第30期（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）
【会社名】	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
【英訳名】	NTT URBAN DEVELOPMENT CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 牧 貞夫
【本店の所在の場所】	東京都千代田区外神田四丁目14番1号
【電話番号】	(03) 6811-6300（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 財務部長 香月 重人
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区外神田四丁目14番1号
【電話番号】	(03) 6811-6424
【事務連絡者氏名】	取締役 財務部長 香月 重人
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成25年 3 月	平成26年 3 月	平成27年 3 月
営業収益 (百万円)	145,693	136,842	163,168	189,186	152,052
経常利益 (百万円)	18,554	19,229	22,016	24,865	20,395
当期純利益 (百万円)	9,307	15,586	12,073	11,343	16,235
包括利益 (百万円)	10,658	18,209	16,487	16,274	23,671
純資産額 (百万円)	190,783	203,727	213,835	228,591	245,641
総資産額 (百万円)	910,492	928,537	941,050	985,507	1,033,220
1株当たり純資産額 (円)	47,257.78	50,441.30	535.43	563.98	610.45
1株当たり当期純利益金額 (円)	2,827.98	4,735.67	36.68	34.46	49.33
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	17.1	17.9	18.7	18.8	19.4
自己資本利益率 (%)	6.1	9.7	7.1	6.3	8.4
株価収益率 (倍)	24.6	14.2	30.3	28.2	24.4
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	40,417	3,704	48,089	51,870	36,988
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△28,257	△23,033	△39,885	△37,962	△67,778
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△14,641	12,650	△6,660	△8,656	31,777
現金及び現金同等物の期末 残高 (百万円)	18,015	10,960	12,809	18,798	20,153
従業員数 (外、平均臨時従業員数) (人)	723 (256)	734 (267)	748 (311)	776 (315)	785 (301)

(注) 1. 営業収益には消費税等は含まれていません。

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、第28期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額を算定しています。

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

4. 第26期に1社を連結子会社化、1社を清算により連結子会社から除外、
第27期に連結子会社1社および持分法適用関連会社1社を設立し、また、2社を清算し連結子会社、持分法適用関連会社からそれぞれ除外、
第28期に1社を全ての株式の売却により、持分法適用関連会社から除外、
第29期に連結子会社3社を設立および4社を持分法適用関連会社化、
第30期に連結子会社5社を設立しています。

5. 従業員数は就業人員（連結会社外への出向者を除き、連結会社外からの出向者を含む。）であり、臨時従業員数は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しています。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成25年 3 月	平成26年 3 月	平成27年 3 月
営業収益 (百万円)	125,639	120,014	140,879	168,596	132,013
経常利益 (百万円)	15,187	15,595	15,764	20,697	16,208
当期純利益 (百万円)	7,443	8,579	7,895	10,093	10,668
資本金 (百万円)	48,760	48,760	48,760	48,760	48,760
発行済株式総数 (株)	3,291,200	3,291,200	3,291,200	329,120,000	329,120,000
純資産額 (百万円)	146,614	151,101	155,110	159,464	166,871
総資産額 (百万円)	708,634	727,865	733,602	758,717	806,545
1株当たり純資産額 (円)	44,547.53	45,910.72	471.29	484.52	507.02
1株当たり配当額 (円)	1,200	1,400	1,600	808	16
(うち1株当たり中間配当額)	(600)	(600)	(700)	(800)	(8)
1株当たり当期純利益金額 (円)	2,261.69	2,606.76	23.99	30.67	32.41
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	20.7	20.8	21.1	21.0	20.7
自己資本利益率 (%)	5.1	5.8	5.2	6.4	6.5
株価収益率 (倍)	30.8	25.9	46.4	31.7	37.1
配当性向 (%)	53.1	53.7	66.7	52.2	49.4
従業員数 (人)	450	446	438	443	407
(外、平均臨時従業員数)	(18)	(19)	(21)	(22)	(19)

(注) 1. 営業収益には消費税等は含まれていません。

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、第28期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額を算定しています。また、第29期の1株当たり配当額については、当該株式分割前の中間配当額800円と当該株式分割後の期末配当額8円を合計したものです。なお、当該株式分割を考慮した場合の第29期の1株当たり配当額については、16円（中間配当額：8円、期末配当額：8円）となります。

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

4. 従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時従業員数は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しています。

2【沿革】

当社は、昭和61年1月に日本電信電話㈱（以下、「NTT」という。）によってその保有する遊休土地の利活用を目的とする不動産会社として設立されました。設立時に同社の保有する土地・建物の現物出資（注）を受けて、当社はその土地に新しいオフィスビルおよび商業施設並びに住宅施設を建設し、主としてそれらの不動産の賃貸事業を営んできました。NTTは、当社の場合と同様の目的・手法で全国の各地域に複数の不動産会社を設立しましたが、当社はこれらの会社を吸収合併しながら、資産規模を拡大してきました。特に平成11年4月に全国5箇所（札幌、名古屋、大阪、広島および福岡）に設立されていた不動産会社を吸収合併したことにより、現在の規模に至っています。

（注）当社の設立にあたっては、金銭出資により会社を設立し、その後、出資予定の不動産を簿価にて譲り渡すという事後設立（いわゆる変態現物出資）の形で設立されており、設立後、NTTの保有している土地および建物を簿価にて譲り受けています。

年月	事項
昭和61年1月	NTTの保有している不動産の有効活用を目的としたNTTの100%子会社として、エヌ・ティ・ティ都市開発㈱設立（資本金30億4,300万円）
昭和62年6月	第一号賃貸用物件としてアーバンネット麹町ビルが竣工
昭和63年9月	グランパークビル・タワー棟への熱供給事業を目的として、㈱ディ・エイチ・シー・東京を設立
昭和63年10月	エヌ・ティ・ティ建物㈱を吸収合併
平成2年6月	アーバンネット大手町ビルが竣工
平成3年6月	大手町ファーストスクエアビルのビル管理事業を目的として、㈱大手町ファーストスクエアを設立
平成4年2月	大手町ファーストスクエアビルⅠ期竣工
平成5年4月	エヌ・ティ・ティ・アクティブ㈱、㈱エヌ・ティ・ティ・クレイスを吸収合併
平成5年6月	NTT幕張ビルが竣工
平成7年2月	エヌ・ティ・ティ・エステート㈱を吸収合併
〃	エヌ・ティ・ティ・エステート㈱の吸収合併により、エヌ・ティ・ティ・エステート㈱の保有していた㈱ノックストウエンティワンの株式取得
平成7年10月	東京オペラシティビルのビル管理事業を目的として、東京オペラシティビル㈱を設立
平成8年7月	東京オペラシティビル（オフィス棟）が竣工
平成8年8月	グランパークビルが竣工
平成9年5月	大手町ファーストスクエアビルⅡ期竣工
平成11年4月	エヌ・ティ・ティ東海不動産㈱、エヌ・ティ・ティ関西建物㈱、㈱エヌ・ティ・ティ・クレド、エヌ・ティ・ティ九州不動産㈱、㈱エヌ・ティ・ティ北海道エステートを吸収合併
平成12年6月	当社の不動産に係わる建築物・建築設備の設計・施工・工事監理および管理運営事業を目的として、エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱を設立
平成13年11月	「秋葉原1街区および3街区」の売払い公募への応募に向けたピークルとして鹿島建設㈱とともにユーディーエックス特定目的会社を設立
平成14年2月	「秋葉原1街区および3街区」の売払い公募に、ダイビル㈱および鹿島建設㈱と共同して応募し当選
平成15年8月	（秋葉原3街区）秋葉原UDXビル（仮称）着工
平成16年10月	アーバンネット札幌ビルが竣工
平成16年11月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成17年9月	アーバンネット名古屋ビルが竣工
平成18年1月	秋葉原UDXが竣工
平成18年12月	NTT都市開発西日本BS㈱を設立
平成20年3月	秋葉原UDXを開発・保有するユーディーエックス特定目的会社を連結子会社化
平成21年4月	JAビル・経団連会館が竣工
平成21年10月	英国における不動産への投資および運営を目的として、UD EUROPE LIMITEDを設立
平成22年5月	プレミア・リート・アドバイザーズ㈱（現・連結子会社）の株式取得
平成23年9月	豪州における不動産への投資および運営を目的として、UD AUSTRALIA PTY LIMITEDを設立
平成24年7月	アーバンネット神田ビルが竣工
平成24年10月	大手町フィナンシャルシティ ノースタワーが竣工
平成25年3月	グランフロント大阪が竣工
平成25年10月	米国における不動産への投資および運営を目的として、UD USA Inc. を設立
平成26年10月	品川シーズンテラスのビル管理事業を目的として、品川シーズンテラスビルマネジメント㈱を設立
平成27年1月	金融商品取引法に基づく投資運用業を目的として、NTT都市開発投資顧問㈱を設立
平成27年2月	品川シーズンテラスが竣工

3【事業の内容】

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19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います。

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います。
主な事業領域は次のとおりです。

① 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います。

② 商業施設

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

③ 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います。

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

UD EUROPE LIMITEDは、英国における不動産への投資および運営を行っています。

UD USA Inc. は、米国における不動産への投資および運営を行っています。

(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います。

マンション分譲事業においては、当社のマンションブランドであるウエリスシリーズを初めとする事業展開を行っています。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います。

UD AUSTRALIA PTY LIMITEDは、豪州における不動産への投資および運営を行っています。

(3) その他の事業

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

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います。また、建物管理・運営等のPM業務も実施しています。

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を行っています。また、建物管理・運営等のPM業務も実施しています。

NTT都市開発北海道㈱は、北海道において、賃貸ビルの工事、建物管理・運営等のPM業務、駐車場運営等を行っています。

㈱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います。

品川シーズンテラスビルマネジメント㈱は、当社が保有する品川シーズンテラスの建物およびその敷地の管理を行っています。

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います。

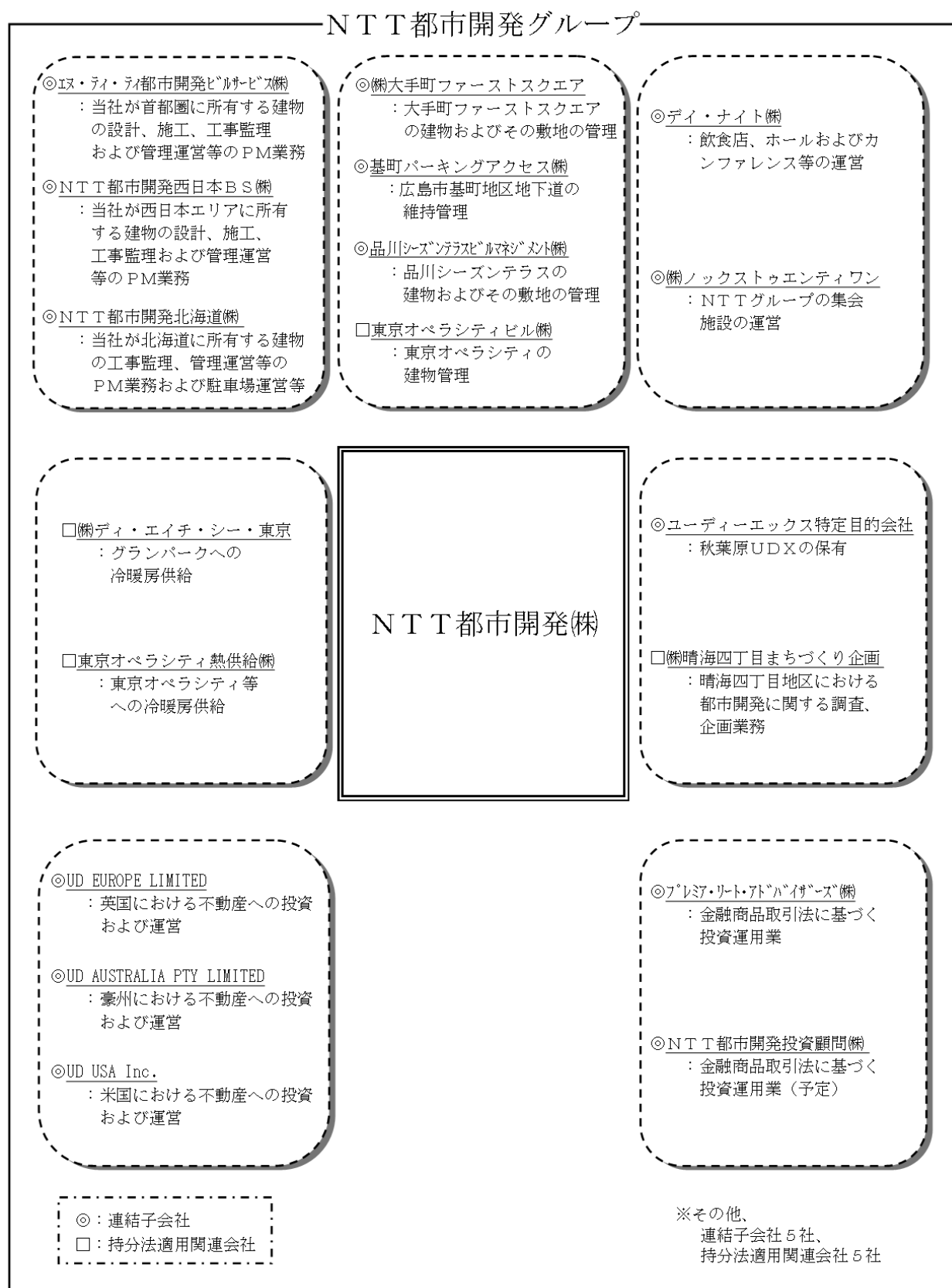
プレミア・リート・アドバイザーズ㈱は、金融商品取引法に基づく投資運用業を行っています。

NTT都市開発投資顧問㈱は、金融商品取引法に基づく投資運用業を行うことを予定しています。

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います。

[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す。



4【関係会社の状況】

親会社

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

連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
エヌ・ティ・ティ都 市開発ビルサービス (株)	東京都千代田区	300	その他	所有 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
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
N T T都市開発北海 道(株) (注) 2	札幌市中央区	50	不動産賃貸 その他	100.0	当社が北海道に所有する建物の工事 監理、管理運営等のPM業務および 駐車場運営等
(株)大手町ファースト スクエア	東京都千代田区	50	その他	56.5	大手町ファーストスクエアの建物お よびその敷地の管理
デイ・ナイト(株)	東京都千代田区	40	その他	100.0	飲食店、ホールおよびカンファレン ス等の運営
(株)ノックストウエン ティワン	東京都港区	24	その他	100.0	N T Tグループの集会施設の運営
基町パーキングアク セス(株)	広島市中区	60	その他	58.3	広島市基町地区地下道の維持管理
ユーディーエックス 特定目的会社 (注) 3	東京都中央区	14,100	不動産賃貸	61.0 (注) 4	秋葉原UD Xの保有
プレミア・リート・ アドバイザーズ(株)	東京都港区	300	その他	53.1	金融商品取引法に基づく投資運用業
品川シーズンテラスビ ルマネジメント(株)	東京都港区	10	その他	60.0	品川シーズンテラスの建物およびそ の敷地の管理 役員の兼任あり
N T T都市開発投資顧 問(株)	東京都千代田区	100	その他	100.0	金融商品取引法に基づく投資運用業 (予定)
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 運営

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 AUSTRALIA PTY LIMITED	豪州 メルボルン市	豪ドル 17,000,000	分譲	所有 100.0	豪州における不動産への投資および 運営
UD USA Inc.	米国 デラウェア州	米ドル 100	不動産賃貸	100.0	米国における不動産への投資および 運営
Downtown Properties Owner, LLC (注) 3	米国 デラウェア州	米ドル 47,184,047	不動産賃貸	100.0 (注) 4	米国における不動産への投資および 運営
NS Boston Holdings LLC (注) 3	米国 デラウェア州	米ドル 47,800,000	不動産賃貸	98.0 (注) 4	米国における不動産への投資および 運営
UD USA Inc.傘下の 連結子会社3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
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 持分法適用関連会社 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います。
2. N T T都市開発北海道(株)は、平成26年10月1日付でN T T都市開発北海道B S(株)から社名変更しました。
3. ユーディーエックス特定目的会社、Downtown Properties Owner, LLC、およびNS Boston Holdings LLCは特
定子会社に該当します。
4. 議決権の所有割合に代えて、出資額の比率を記載しています。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成27年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産賃貸事業	198（15）
分譲事業	87（1）
報告セグメント計	285（16）
その他	388（282）
全社（共通）	112（3）
合計	785（301）

- （注）1．従業員数は就業人員（連結会社外への出向者を除き、連結会社外からの出向者を含む。）であり、臨時従業員数は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しています。
- 2．全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものです。

(2) 提出会社の状況

平成27年3月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
407（19）	43.1	17.7	8,602,536

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産賃貸事業	196（15）
分譲事業	87（1）
報告セグメント計	283（16）
その他	12（0）
全社（共通）	112（3）
合計	407（19）

- （注）1．従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時従業員数は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しています。
- 2．平均年齢および平均年間給与は、提出会社の従業員をもとに算定しています。
なお、平均年間給与は賞与および基準外賃金を含んでいます。
- 3．平均勤続年数の算定にあたり、NTTおよび同社のグループ会社からの転籍者については、各社における勤続年数を加算しています。なお、算定にあたっては、他社からの出向者（14名）は除いています。
- 4．全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものです。

(3) 労働組合の状況

当社グループにおいては、組合員となり得る従業員のほとんどがNTT労働組合の組合員であり、労使関係は安定しています。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、個人消費などに弱さがみられますが、緩やかな回復基調が続く状況となりました。先行きについては、当面、弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善傾向が続く中で、各種政策の効果もあり、緩やかに回復していくことが期待されます。一方で消費者マインドの低下や海外景気の下振れなどにより、下押しされるリスクが存在しています。

賃貸オフィス市場においては、空室率の改善傾向が続くとともに、賃料相場も底打ち感があり、一部には上昇が見られました。マンション分譲市場においては、消費税の増税に伴う反動減もあり、平成26年のマンション販売戸数が5年ぶりに前年を下回ることとなりました。

また、平成27年1月1日時点の地価公示においては、全国平均では住宅地の下落率が縮小したことに加え、商業地は横ばいに転換し、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに上昇を継続するなど、回復傾向が続いています。

こうした事業環境の中、当連結会計年度において、当社グループは「中期ビジョン2018」に基づき、持続的な成長を目指して着実に事業を展開しました。不動産賃貸事業においては、新規物件の賃料収入の増加があった一方、既存物件の賃料収入および物件売却に伴う収益が減少しました。また、分譲事業においては、マンション引渡戸数は減少、戸当たり平均単価は低下しました。

この結果、前連結会計年度に比べ、営業収益は37,134百万円減少し、152,052百万円（前期比19.6%減）となりました。営業利益は5,621百万円減少し、24,836百万円（前期比18.5%減）となりました。経常利益については、4,470百万円減少し、20,395百万円（前期比18.0%減）となっています。当期純利益は4,892百万円増加し、16,235百万円（前期比43.1%増）となりました。当期純利益の主な増加要因は、法人税率等の見直しに伴い繰延税金負債等の一部を取り崩した影響（少数株主利益控除後で4,050百万円）です。

当連結会計年度のセグメントごとの営業収益の状況は、以下のとおりです。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います。

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おいては、トラッド目白（東京都豊島区）、品川シーズンテラス（東京都港区）等が竣工したことに加え、将来の再開発に向け新たに物件を取得しました。既存物件については、リーシング体制を強化した結果、空室率が前連結会計年度末に比べ改善しました。また、アーバンコート南烏山（東京都世田谷区）等の売却を行いました。

新規物件による営業収益は714百万円増加したものの、既存物件については、空室率改善に伴う収益貢献が本格寄与するに至らず、賃料収入の減少等の影響が残り、3,311百万円減少しました。また、物件売却に伴う営業収益は1,640百万円減少し、6,680百万円となりました。

以上の結果、前連結会計年度に比べ、営業収益は4,855百万円減少し、91,739百万円（前期比5.0%減）となりました。営業利益は3,622百万円減少し、23,566百万円（前期比13.3%減）となりました。

なお、現在進行中の開発案件としては、アーバンネット日本橋二丁目ビル（東京都中央区）、アーバンネット銀座一丁目ビル（東京都中央区）、大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業A棟（東京都千代田区）等があります。

② 分譲事業

分譲事業については、前連結会計年度において消費税の増税に伴う分譲マンションへの駆け込み需要がありましたが、当連結会計年度はその反動減が見られたことに加え、新たに竣工した物件が前連結会計年度に比べ少なかったことから引渡戸数は343戸減少し、1,080戸となりました。また、前連結会計年度は東京都心の高額物件が多かったものの、当連結会計年度は郊外物件が多かったことなどから、戸当たり平均単価は前期比11百万円低下し、41百万円となりました。なお、当連結会計年度においては、期末にかけて、消費者マインドの回復を受け、モデルルームへの来場者数に持ち直しの動きが見られました。

以上の結果、当連結会計年度における分譲事業の営業収益は32,910百万円減少し、46,626百万円（前期比41.4%減）となりました。営業利益は3,816百万円減少し、4,405百万円（前期比46.4%減）となりました。

なお、当連結会計年度には、サービス付き高齢者向け住宅が隣接するウエリス津田沼（千葉県船橋市）や、ウエリス吹田山手町（大阪府吹田市）等の販売を開始しました。また、多様化するお客様の価値観やライフスタイルに、よりきめ細やかにお応えできるブランドとなることを目指して、ブランドコンセプトを再構築し、ロゴをリニューアルしました。

③ その他

当連結会計年度におけるその他の事業については、私募ファンドに関するアセット・マネジメント受託収入およびコンサルティング受託収入の増加等により、営業収益は293百万円増加し、18,825百万円（前期比1.6%増）、営業利益は755百万円増加し、2,485百万円（前期比43.7%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

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

（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、36,988百万円のキャッシュ・イン（前連結会計年度比14,881百万円の減少）となりました。これは、税金等調整前当期純利益および減価償却に伴うキャッシュ・イン42,344百万円（前連結会計年度比2,559百万円の減少）、賃貸事業のたな卸資産の増加によるキャッシュ・アウト5,802百万円（前連結会計年度比9,357百万円の減少）等があったことによるものです。

（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、67,778百万円のキャッシュ・アウト（前連結会計年度比29,815百万円の拡大）となりました。投資額は79,979百万円となり前連結会計年度に比べ17,201百万円増加しましたが、未払金の残高が当連結会計年度末8,818百万円となり前連結会計年度に比べ3,822百万円増加したことにより、固定資産の取得に伴うキャッシュ・アウトは76,298百万円（前連結会計年度比7,922百万円の拡大）に留まりました。また、固定資産の売却に伴うキャッシュ・インは7,459百万円（前連結会計年度比18,453百万円の縮小）となりました。

（フリー・キャッシュ・フロー）

フリー・キャッシュ・フローは、30,789百万円のキャッシュ・アウト（前連結会計年度比44,697百万円の減少）となりました。

（注）フリー・キャッシュ・フローの算定式は、以下のとおりであります。

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

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

上記のフリー・キャッシュ・フロー（30,789百万円のキャッシュ・アウト）、長期借入金の返済（57,425百万円）および配当金の支払（5,265百万円）によるキャッシュ・アウトに対応する資金調達を実施したことなどにより、財務活動によるキャッシュ・フローは、31,777百万円のキャッシュ・イン（前連結会計年度比40,433百万円の増加）となりました。

この結果、当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ1,354百万円増加し、20,153百万円となりました。

2【営業収益の状況】

当連結会計年度におけるセグメントごとの営業収益の状況は、次のとおりです。

(単位：百万円)

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成26年 4月 1日 至 平成27年 3月 31日)	前年同期比 (%)
不動産賃貸事業	91,739	95.0
分譲事業	46,626	58.6
報告セグメント計	138,366	78.6
その他	18,825	101.6
消去	△5,140	—
合計	152,052	80.4

(注) 1. 本表の金額には、消費税等は含まれていません。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います。

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います。

また、当社グループの主たる事業である不動産賃貸事業および分譲事業の販売状況は、次のとおりです。

(1) 不動産賃貸事業

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、以下のとおりです。なお、各数値については連結の数値を記載しています。

区分		前連結会計年度	当連結会計年度
オフィス・商業	営業収益	90,833百万円	80,083百万円
	貸付可能面積	1,193,561㎡ (うち、転貸 26,980㎡)	1,248,926㎡ (うち、転貸 65,967㎡)
住宅・その他	営業収益	5,762百万円	11,656百万円
営業収益合計		96,595百万円	91,739百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、3月末日時点の数値です。

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いません。

また、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりです。

区分	平成26年 3月	平成26年 6月	平成26年 9月	平成26年12月 (注) 3	平成27年 3月 (注) 4
都心5区	6.4%	6.8%	5.9%	2.9%	14.7% 1.7%
全国	7.4%	8.1%	8.3%	6.7%	10.9% 6.2%

(注) 1. 空室率は、各月末日時点の数値です。

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います。

3. 再開発方針等によりリーシングを中止した物件については、平成26年12月末日時点の数値以降、算定の対象外としています。

4. 上段の数値は、平成27年2月に竣工した品川シーズンテラスを算定に含めた場合の空室率です。下段の数値は、同物件を算定の対象外とした場合の空室率です。

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）を重視しています。当連結会計年度のNOI（物件売却等の影響を除く）については、全国では47,509百万円（前期比3,979百万円減、7.7%減）となりました。首都圏においては、トラッド目白（東京都豊島区）等の当連結会計年度に竣工および取得した物件による増収等があったものの、既存物件の減収によりNOIは減少し、26,122百万円（前期比3,434百万円減、11.6%減）となりました。海外を含むその他の地域においては、前連結会計年度に海外にて取得した物件が通年稼働したことによる増収等があったものの、既存物件の減収によりNOIは減少し21,387百万円（前期比545百万円減、2.5%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、以下のとおりです。

（単位：百万円）

エリア区分	前連結会計年度			当連結会計年度		
	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	33,809	28,901	1,535	26,946	22,170	2,112
首都圏（都心5区を除く）		3,372			2,663	
その他の地域	22,300	19,930	2,369	24,652	19,254	5,398
合計	56,109	52,204	3,905	51,599	44,088	7,511

（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区を指しています。

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います。

なお、物件売却等の影響を除く地域別・用途別のNOIの状況は、以下のとおりです。

（単位：百万円）

エリア区分	前連結会計年度			当連結会計年度		
	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	29,557	24,649	1,535	26,122	22,170	1,289
首都圏（都心5区を除く）		3,372			2,663	
その他の地域	21,932	19,611	2,320	21,387	19,254	2,132
合計	51,489	47,633	3,856	47,509	44,088	3,421

（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区を指しています。

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います。

(2) 分譲事業

分譲事業における種類別・地域別の営業収益等の状況は、以下のとおりです。

区分		前連結会計年度		当連結会計年度	
		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	876	54,073	503	24,368
	その他の地域	547	21,413	576	21,036
完成在庫		207	—	219	—
宅地分譲等					
引渡数	首都圏	19	519	2	50
	その他の地域	117	3,530	69	1,169
完成在庫		33	—	19	—
マンション／宅地分譲等合計					
引渡数	首都圏	895	54,593	505	24,419
	その他の地域	664	24,943	646	22,206
完成在庫		240	—	238	—
その他					
引渡数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	—	—	—	—
完成在庫		—	—	—	—
営業収益合計		—	79,537	—	46,626

- (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います。
2. 完成在庫は、各期末の数値です。マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、前連結会計年度は76戸、当連結会計年度は25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、前連結会計年度は11区画、当連結会計年度は16区画含まれています。
3. 宅地分譲等の引渡数のうち、前連結会計年度は2件（1,714百万円）が土地の一括売却によるものです。
4. 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県および栃木県を指しています。

3【対処すべき課題】

(1) 会社の経営の基本方針および中長期的な経営戦略

当社グループのオフィス事業においては、空室率が改善に転じたことに加え、賃料相場に底打ち感があり、一部には上昇も見られました。住宅事業においては、建築コストの高騰や分譲用地仕入れの競争激化などの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います。

当社グループは、これまで「中期ビジョン2018～さらなる成長をめざして～」に基づき、お客様・マーケット志向の徹底とイノベーションの追求を通じて、収益基盤の強化と事業領域の拡大、財務コントロールの徹底、経営基盤の確立に取り組んできました。

これらを踏まえつつ、当社グループを取り巻く環境変化等に対応するため、当連結会計年度において、今後の経営の方向性を明確にする新たなミッション・ステートメントとして、コーポレートスローガン「誠実に、革新的に」や企業理念、行動指針を策定するとともに、「中期ビジョン2018」の修正を行い、中期目標の達成に向けた新たな事業戦略等を策定しました。

① オフィス事業における収益基盤の強化

オフィス事業においては、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いきます。また、既存旗艦ビルのBCP（事業継続計画）対応力を強化する戦略的リニューアルの実施やNTTグループへのCRE（企業不動産）戦略の提案などにより、収益基盤の強化に努めていきます。さらに、地域再開発事業への参画や他社とのコラボレーションによる開発案件の拡大などにも積極的に取り組んでいきます。

② 今後の成長に向けた事業領域の拡大

住宅事業においては、ウェリスブランドのもと、安定的にマンション分譲などを展開し、引き続きNTTグループと連携したサービス付き高齢者向け住宅などの提供も含め、事業領域の拡大に取り組んでいきます。

商業事業においては、東京都心に加え、大阪、京都等の地方都市での複合開発や外国人観光客等をターゲットとした新たなホテル開発等、新規事業に取り組んでいきます。

グローバル事業においては、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、事業機会の創出に向けた取り組みを推進していきます。

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す。また、資産ポートフォリオ戦略に基づき、今後新たに組成する私募リートへの売却を含め計画的に資産の組換えを実践し、将来の開発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いきます。

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ていきます。また、コーポレートガバナンスを徹底し、引き続き株主重視経営に取り組んでいきます。

(2) 目標とする経営指標

当社は、中長期的な企業価値向上に向けて、複数の経営指標により多面的に経営をコントロールすることとしています。具体的には、ROA（総資産利益率）、ROE（自己資本利益率）に着目し、資産および資本の効率性の改善に努めるとともに、ネット有利子負債／EBITDA倍率、ネットD／Eレシオに着目し、信用力や健全な財務体質の確保を図っていきます。

※本項における将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであり、実際の業績については、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。

(3) 株式会社の支配に関する基本方針について

当社としましては、親会社の議決権の所有割合が50%を超えている現状に鑑みて、株式会社の支配に関する基本方針を特段定めておらず、現時点での買収防衛策導入もしていません。

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います。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います。また、これらの事業等のリスクについては、当社グループのリスク管理関連規程等に基づき、管理しています。なお、本文中における将来に関する事項は、本資料の提出日現在において当社グループが判断したものです。

当社グループの事業関するリスクについて

(1) 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58.4%を不動産賃貸事業収益で占めています。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いますが、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月期から適用しています。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）を適用しています。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いますが、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547,189百万円は、基本的に固定金利での調達となっていますが、今後、市中金利が大幅に上昇した場合には、当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

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

⑤ 不動産関連法規およびその他の法令等の制改定に関するリスクについて

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

⑥ 取引先の選定および与信リスクについて

取引先の選定にあたっては事前の与信調査を可能な範囲で行っていますが、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います。

(2) 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います。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います。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いますが、建物の毀損、劣化およびそれを原因とする設備の故障等による事故等が発生した場合には、クレームの発生、損害賠償責任の発生、社会的信用の低下、リニューアル、建て替え等に伴う経済的負担の増加などにつながり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ ビル管理業務等における大規模災害等への対応に関するリスクについて

大規模な地震や洪水等の自然災害、感染症、火災、事故やテロ等により、保有している賃貸用建物に毀損、滅失または劣化するなどの被害が発生したり、当社グループの事業運営が困難となる事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性が生じます。これら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BCP（事業継続計画）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います。

NTTおよびそのグループ会社との関係について

(1) NTTを中心とした企業グループ（NTTグループ）内における位置付け等について

当社は、NTTグループにおける唯一の総合不動産会社であり、自ら経営責任を負い、独立して事業経営を行っています。ただし、重要な問題については親会社であるNTTとの話し合い、またはNTTに対する報告を行っていますが、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27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います。

(2) NTTグループとの取引関係

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

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いますが、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います。

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（連結）におけるNTTグループとの取引）

（単位：百万円）

項目	前連結会計年度	当連結会計年度
不動産賃貸事業収益	96,595	91,739
NTTグループからの収益	25,721	21,289
NTTグループからの収益／不動産賃貸事業収益（％）	26.6	23.2

(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、転籍としています。また当社は、本資料の提出日現在において、社外取締役および社外監査役としてNTTから各1名を招聘していますが、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います。

（役員の兼職状況）

平成27年6月24日現在

役職	氏名	親会社またはそのグループ会社での役職	就任理由
取締役	高 美 浩 一	日本電信電話株式会社 経営企画部門 担当部長	幅広い経営的視点を取り入れるため当社から就任を依頼
監査役	武 田 晴 信	日本電信電話株式会社 財務部門 担当部長	

（注）当社の取締役14名、監査役4名のうち、親会社およびそのグループ会社との役職を兼任している役員は当該2名のみです。

(4) NTTグループ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います。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います。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものです。

(1) 重要な会計方針および見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般的に公正妥当と認められている企業会計の基準に基づいて作成しています。この連結財務諸表の作成にあたって、決算日における資産・負債の報告数値、報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積りは、主に繰延税金資産、貸倒引当金、退職給付引当金、固定資産グループの減損に係る回収可能価額、棚卸資産の評価に係る正味売却価額および法人税等であり、継続して合理的に評価しています。

なお、見積りおよび判断・評価については、過去実績や状況に応じて合理的と考えられる要因等に基づき行っていますが、見積り特有の不確実性があるために実際の結果は異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

① 連結貸借対照表の状況

(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	985,507	1,033,220	47,713
負債の部	756,915	787,579	30,663
純資産の部	228,591	245,641	17,049
(再掲) 少数株主持分	42,975	44,730	1,755

(資産の状況)

当連結会計年度末の総資産は1,033,220百万円となり、前連結会計年度末比では47,713百万円増加しました。

流動資産については、128,512百万円となり、前連結会計年度末比では3,160百万円増加しました。これは、主に分譲マンション販売に係る営業未収入金の期末残高が12,488百万円減少した一方、再開発も視野に入れた賃貸物件の仕入等によりたな卸資産が15,073百万円増加したことなどによるものです。

固定資産は904,708百万円となり、前連結会計年度末比では44,552百万円増加しました。これは、減価償却(22,907百万円)、資産組換えに伴う物件売却(5,549百万円)等により資産が減少した一方、戦略的投資や新規開発物件への投資拡大に伴い78,213百万円の資産を取得したことなどによるものです。

(負債の状況)

当連結会計年度末の負債は787,579百万円となり、前連結会計年度末比では30,663百万円増加しました。これは、法人税率等の見直しに関連する税制改正の影響により繰延税金負債が前連結会計年度末比4,286百万円減少した一方、投資の拡大により有利子負債(当連結会計年度末残高547,189百万円)が前連結会計年度末比39,935百万円増加したことなどによるものです。

なお、現金及び現金同等物等を控除したネット有利子負債は526,925百万円となり、前連結会計年度末比では38,580百万円増加しています。

(純資産の状況)

当連結会計年度末の純資産は245,641百万円となり、前連結会計年度末比では17,049百万円増加しました。これは、株主資本の増加(11,114百万円)、為替換算調整勘定および有価証券評価差額金等によるその他の包括利益累計額の増加(4,179百万円)、少数株主持分の増加(1,755百万円)によるものです。

② 連結キャッシュ・フローの状況

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	51,870	36,988	△14,881
投資活動によるキャッシュ・フロー	△37,962	△67,778	△29,815
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,656	31,777	40,433
現金及び現金同等物の増減額	5,989	1,354	△4,634
現金及び現金同等物の期末残高	18,798	20,153	1,354

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ1,354百万円増加し、20,153百万円となりました。

当連結会計年度末における各キャッシュ・フローの状況につきましては、「1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」を参照願います。

なお、当社においてはコマーシャル・ペーパー（短期債）並びに社債（長期債）について、(株)格付投資情報センターより以下のとおり格付けを取得しています。

(平成27年3月31日現在)

	(株)格付投資情報センター
コマーシャル・ペーパー	a - 1
社債	A +

(3) 経営成績の分析

① 営業収益・営業利益

当連結会計年度における営業収益は152,052百万円となり、前連結会計年度比では37,134百万円減少しました。営業原価は109,333百万円となり、前連結会計年度比では27,186百万円減少しました。この結果、営業利益は24,836百万円となり、前連結会計年度比では5,621百万円減少しました。

セグメントごとの状況は、「1 業績等の概要」を参照願います。

② 営業外収支・経常利益

当連結会計年度における営業外収益は2,148百万円となり、前連結会計年度比では178百万円減少しました。これは、主に負のれん償却額が72百万円減少したことによるものです。

営業外費用は、6,590百万円となり、前連結会計年度比では1,329百万円減少しました。これは、主に支払利息が776百万円減少したことによるものです。

以上の結果、当連結会計年度における経常利益は20,395百万円となり、前連結会計年度比では4,470百万円減少しました。

③ 税金等調整前当期純利益

当連結会計年度における特別利益は1,850百万円となり、前連結会計年度比では6,725百万円減少しました。これは、固定資産売却益が4,583百万円減少し、前連結会計年度で計上した関係会社有価証券売却益2,142百万円が当連結会計年度では計上されなかったことによるものです。

特別損失は3,375百万円となり、前連結会計年度比では9,728百万円減少しました。これは、資産組換えに伴う固定資産売却損が8,080百万円、減損損失が1,392百万円、固定資産除却損が255百万円、それぞれ減少したことによるものです。

以上の結果、当連結会計年度における税金等調整前当期純利益は18,869百万円となり、前連結会計年度比では1,468百万円減少しました。

④ 当期純利益

当連結会計年度における当期純利益は16,235百万円となり、前連結会計年度比では4,892百万円増加しました。当期純利益の主な増加要因は、法人税率等の見直しに伴い繰延税金負債等の一部を取り崩した影響（少数株主利益控除後で4,050百万円）です。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因については、「4 事業等のリスク」を参照願います。

(5) 経営戦略の現状と見通し

当社グループは「中期ビジョン2018～さらなる成長をめざして～」に基づき、お客様・マーケット志向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てきました。これらを踏まえつつ、当社グループを取り巻く環境変化等に対応するため、当連結会計年度において、今後の経営の方向性を明確にする新たなミッション・ステートメントを策定するとともに、「中期ビジョン2018」の修正を行い、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います。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いきます。

① 不動産賃貸事業

賃貸オフィス市況は、オフィスビルの空室率が引き続き改善傾向にあり、賃料水準にも改善の兆しが見られています。

当社においては、品川シーズンテラスなどの新規開発ビルの早期リーシングに向けた新規顧客の開拓に努めるとともに、旗艦ビルのBCP（事業継続計画）対応力強化、およびビル管理業務の効率化により、既存ビルの競争力を高めていきます。また、平成26年11月に修正した「中期ビジョン2018」で掲げたとおり、複合開発、地域再開発事業を中心とした新規ビジネスモデルの開拓などにより、収益基盤を強化していきます。

② 分譲事業

マンション分譲市況は、消費税増税を見越した駆け込み需要の反動などにより、平成26年（1～12月）において、首都圏の新築マンション発売戸数は前年と比べ約20%下回ったものの、販売平均価格は前年と比べ若干ながら上回り、平成4年以来の50百万円台を確保しました。平成27年の首都圏マンション販売戸数は横ばいと予測されています。

当社においては、利益重視の戦略のもと、高額マンションや複合開発など、付加価値の高い物件開発のウェイトを高めるとともに、引き続き、NTTグループと連携したサービス付き高齢者向け住宅などの提供を通じ、事業の強化・拡大に取り組んでいきます。

③ その他

当社の開発案件の新たな出口として、平成28年3月末までに私募リートを組成し、資産の組換えを実施する考えであり、またこれらを通じ、PM業務などのフィービジネスの拡大に努めていきます。

(6) 資本の財源および資金の流動性についての分析

当連結会計年度においては、設備投資や出資、たな卸資産の取得等の資金需要に対して、金融機関からの借入、社債の発行等により資金調達を行いました。

資本の財源および資金の流動性についての分析につきましては、「1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」ならびに「7 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの分析 (2) 財政状態の分析」を参照願います。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社および連結子会社）は、不動産賃貸事業を中心として収益の拡大に寄与できるビルへの新設工事等への投資と、事業拡大のため、事業用地の取得を中心として設備投資を実施しています。

当連結会計年度における設備投資の内訳は、次のとおりです。

セグメントの名称	当連結会計年度	前年同期比
不動産賃貸事業	78,275百万円	127.8 %
分譲事業	31百万円	229.9 %
その他	76百万円	90.0 %
計	78,383百万円	127.8 %
全社	885百万円	631.4 %
合計	79,268百万円	128.9 %

（注）投資額には、有形固定資産、無形固定資産等の金額を含んでいます。

不動産賃貸事業における主な設備投資は、原宿第一マンションズ等（東京都渋谷区）40,007百万円、品川シーズンテラス（東京都港区）25,301百万円、リニューアル投資6,045百万円です。

当社グループの当連結会計年度における主要な設備の重要な異動は、以下のとおりです。

以下の設備が、当連結会計年度に竣工しました。

名称 (所在地)	セグメント の名称	主な用途	構造	面積（㎡）		取得価額（百万円）				竣工年月
				建物	土地	建物等	土地	その他	合計	
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〕 (注) (東京都港区)	不動産賃貸事業	オフィス	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、地上32階、地下1階	202,716	49,547 [11,130]	18,987	—	453	19,441	平成27年2月

（注）共有および区分所有物件であり、面積は全体の数値を記載し、取得価額は所有持分の数値を記載しています。
また、一部借地上の物件であり、〔 〕内に借地面積を記載しています。

以下の設備を、当連結会計年度に取得しました。

名称 (所在地)	セグメント の名称	主な用途	構造	面積（㎡）		取得価額（百万円）				取得年月
				建物	土地	建物等	土地	その他	合計	
原宿第一マンションズ (注) (東京都渋谷区)	不動産賃貸 事業	住宅	鉄骨鉄筋コンク リート造、 鉄筋コンクリー ト造、 地上9階、地下 3階	6,916	1,813	678	39,329	－	40,007	平成26年 12月
原宿アパートメンツ (東京都渋谷区)	不動産賃貸 事業	住宅	鉄筋コンクリー ト造、 地上7階、地下 1階	4,680	1,814					
アネックス (東京都渋谷区)	不動産賃貸 事業	商業	鉄骨鉄筋コンク リート造、 地上3階、地下 1階	330						

（注）区分所有物件であり、面積・取得価額とも所有持分の数値を記載しています。なお。区分所有建物の共用部分は面積に含めていません。

以下の設備を、当連結会計年度に売却しました。

名称 (所在地)	セグメント の名称	主な用途	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)				竣工年月
				建物	土地	建物等	土地	その他	合計	
ヴィラ東玉川学園 (注) 1 (東京都町田市)	不動産賃貸 事業	住宅	壁式鉄筋コンク リート造、 地上3階	3,737	6,909	342	270	0	612	平成3年 4月
アーバンネット五橋ビ ル (注) 2 (仙台市青葉区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上10階、地下 1階	12,859	3,902	1,827	309	3	2,141	平成10年 4月
池田ゴルフガーデン (注) 2 (熊本県熊本市)	不動産賃貸 事業	商業	鉄骨造、 地上2階	1,502	28,171	11	272	—	284	平成5年 4月

(注) 1. 平成26年4月に売却を実施し、帳簿価額には平成26年3月末日時点の数値を記載しています。

2. 平成27年3月に売却を実施し、帳簿価額には平成27年2月末日時点の数値を記載しています。

以下の設備を、当連結会計年度末に販売用不動産に振り替えました。

名称 (所在地)	セグメント の名称	主な用途	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)				竣工年月
				建物	土地	建物等	土地	その他	合計	
ガーデンコート元麻布 (注) 1 (東京都港区)	不動産賃貸 事業	住宅	鉄筋コンクリ ート造、 地上4階、地下 1階	2,499	1,026	376	873	1	1,251	平成15年 8月
アーバンコート元麻布 (東京都港区)	不動産賃貸 事業	住宅	鉄筋コンクリ ート造、 地上3階、一部 地下1階	2,805	1,675	346	22	2	371	平成15年 9月 (注) 2
アーバンエース守口パ ル (大阪府守口市)	不動産賃貸 事業	住宅	鉄骨鉄筋コンク リート造、 地上9階	6,307	1,970	675	459	2	1,137	平成12年 1月
アーバンエース東心斎 橋パル (大阪市中心区)	不動産賃貸 事業	住宅	鉄筋コンクリ ート造、 地上11階	5,709	1,245	702	28	4	735	平成19年 12月
NTT-KF 高宮住宅 (福岡市南区)	不動産賃貸 事業	住宅	鉄骨鉄筋コンク リート造、 地上11階	8,119	4,272	455	700	0	1,156	平成9年 2月

(注) 1. 共有物件であり、面積・帳簿価額とも所有持分の数値を記載しています。

2. リニューアル工事完了年月を記載しています。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は次のとおりです。

(1) 提出会社

平成27年3月31日現在

名称 (所在地)	セグメント の名称	主な 用途	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)					竣工年月
				建物	土地	建物等	土地	リース 資産	その他	合計	
アーバンネット大手 町ビル (東京都千代田区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上22階、地下5階	117,618	9,361	15,095	173	—	326	15,595	平成2年 6月
大手町ファーストス クエア (注) 1 (東京都千代田区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 (ウエストタワー) 地上23階、地下5階 (イーストタワー) 地上23階、地下4階	54,284	6,236	13,026	265	—	156	13,447	I期： 平成4年 2月 II期： 平成9年 5月
J Aビル、経団連会 館 (注) 1、2、3 (東京都千代田区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上37階、地下4階	26,517	1,506	4,667	20,647	—	40	25,355	平成21年 4月
アーバンネット神田 ビル (東京都千代田区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上19階、地下1階	14,266	1,855	3,438	17,048	—	103	20,590	平成24年 7月
大手町フィナンシ ャルシティ ノースタ ワー (注) 1、2 (東京都千代田区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、鉄筋 コンクリート造、 地上31階、地下4階	8,949	458	2,465	11,739	—	18	14,222	平成24年 10月
シーバンスN館 (注) 4 (東京都港区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上24階、地下2階	78,488	13,144	9,036	2,157	—	74	11,268	平成3年 1月
グランパーク (注) 1 (東京都港区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、一部鉄筋コン クリート造、 地上34階、地下4階	117,659	12,092	19,285	5,177	134	238	27,457	平成8年 8月
グランパークハイツ (注) 1 (東京都港区)	不動産賃貸 事業	住宅	鉄筋コンクリート造、 地上28階、地下4階			2,567		—	53		平成8年 10月
アーバンネット南麻 布ビル (東京都港区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄筋コンクリート造、 地上3階、地下1階	742	380	130	346	—	12	489	平成10年 11月
品川シーズンテラス (注) 5 (東京都港区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、一部鉄筋コン クリート造、 地上32階、地下1階	202,716	49,547 [11,130]	18,761	—	—	432	19,193	平成27年 2月
プラセオ青山ビル (東京都港区)	不動産賃貸 事業	商業	鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上11階、地下3階	18,674	2,952	1,944	112	—	4	2,062	平成4年 4月
フェスタ麻布 (東京都港区)	不動産賃貸 事業	商業	鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上6階、地下2階	3,214	667	660	5	—	32	699	平成2年 5月
東京オペラシティ (注) 1 (東京都新宿区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上54階、地下4階	33,086	3,831	7,805	1,094	—	90	8,990	平成8年 7月

名称 (所在地)	セグメント の名称	主な 用途	構造	面積（㎡）		帳簿価額（百万円）					竣工年月
				建物	土地	建物等	土地	リース 資産	その他	合計	
アーバンネット日本 橋ビル （注） 6 （東京都中央区）	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上8階	3,413	— [944]	481	—	—	3	485	平成13年 7月
アーバンネット築地 ビル （東京都中央区）	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上8階	2,490	364	217	68	—	3	289	平成2年 7月
アーバンネット築地 第2 （東京都中央区）	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上7階	2,423	443	293	1,450	—	0	1,744	平成10年 10月
原宿クエスト （東京都渋谷区）	不動産賃貸 事業	商業	鉄筋コンクリート造、 地上4階、地下2階	5,367	1,872	605	38	0	19	664	昭和63年 3月
原宿第一マンションズ （注） 1 （東京都渋谷区）	不動産賃貸 事業	住宅	鉄骨鉄筋コンクリート 造、鉄筋コンクリート 造、 地上9階、地下3階	6,916	1,813	664	39,329	—	0	39,993	昭和54年 3月
原宿アパートメンツ （東京都渋谷区）	不動産賃貸 事業	住宅	鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階	4,680	1,814						昭和33年 12月
アネックス （東京都渋谷区）	不動産賃貸 事業	商業	鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上3階、地下1階	330							平成18年 9月
アーバンネット五反 田NNビル （東京都品川区）	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上8階、地下1階	9,446	1,825	903	586	0	4	1,494	平成元年 8月
本郷センタービル （注） 1 （東京都文京区）	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上7階、地下2階	3,233	701	432	8	—	3	444	平成2年 10月
アーバンネット中野 ビル （東京都中野区）	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄筋コンクリート造、 地上6階	9,269	2,812	865	522	—	3	1,391	昭和63年 10月
有明センタービル （注） 1 （東京都江東区）	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上7階、地下2階	7,322	2,348	1,536	871	—	7	2,414	平成8年 4月
町田NTビル （注） 1 （東京都町田市）	不動産賃貸 事業	商業	鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上7階、地下2階	7,592	1,360	855	58	—	—	913	平成4年 10月
YRP5番館 （注） 1 （神奈川県横須賀 市）	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上9階、地下1階	9,893	5,708	588	593	—	1	1,183	平成14年 3月
アーバンネット横浜 ビル （横浜市中区）	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上10階、地下1階	11,923	1,591	869	40	—	5	915	昭和63年 11月
NTT幕張ビル （千葉市美浜区）	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上26階、地下1階	170,499	40,602	27,509	28	31	192	27,762	平成5年 6月
アーバンネット卸町 ビル （仙台市若林区）	不動産賃貸 事業	オフィス	（S館）鉄筋コンクリ ート造、 地上4階 （N館）鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上8階	28,475	10,600	1,348	694	—	16	2,059	S館： 平成5年 12月 N館： 平成7年 9月

名称 (所在地)	セグメント の名称	主な 用途	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)					竣工年月
				建物	土地	建物等	土地	リース 資産	その他	合計	
アーバンネット名古屋ビル (注) 6 (名古屋市東区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上22階、地下3階	75,047	5,997 [950]	12,133	3,109	0	227	15,471	平成17年 9月
アーバンネット伏見ビル (名古屋市中区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上11階	14,092	1,791	1,576	2,702	1	22	4,303	平成15年 6月
アーバンネットCSビル (注) 1 (名古屋市中区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上7階、地下3階	11,059	1,925	1,149	316	—	2	1,468	平成3年 2月
アーバンネット上名古屋ビル (名古屋市中区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄筋コンクリート造、 地上3階、地下1階	7,799	3,957	792	7	—	4	803	平成3年 7月
新風館 (京都市中京区)	不動産賃貸 事業	商業	鉄骨造、 地上3階	6,104	6,385	1,011	212	—	10	1,235	平成13年 1月
アーバンエース木津川台パル (京都府木津川市)	不動産賃貸 事業	住宅	壁式鉄筋コンクリート 造、 (1棟)地上5階、 (2棟)地上4階、 (3棟)地上5階、地 下1階	5,213	5,703	389	924	—	4	1,318	平成10年 3月
アーバンエース松井山手パル (注) 6 (京都府京田辺市)	不動産賃貸 事業	住宅	鉄筋コンクリート造、 地上5階	7,327	— [9,608]	605	—	—	2	608	平成10年 3月
アーバンネット四条烏丸ビル (京都市下京区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上7階、地下1階	16,088	2,536	4,340	11,622	—	62	16,026	平成22年 10月
アーバンエース北浜ビル (注) 1 (大阪府中央区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上15階、地下2階	14,468	2,703	1,787	690	—	4	2,482	平成5年 2月
NTT大阪中央ビル (注) 1 (大阪府中央区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上14階、地下2階	7,182	1,699	1,148	939	—	2	2,090	平成5年 8月
アーバンネット本町ビル (大阪府中央区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上6階、地下1階	14,748	2,980	1,117	27	—	3	1,148	平成16年 2月 (注) 7
UD御堂筋ビル (大阪府中央区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上8階、地下3階	23,015	2,534	653	12,353	—	2	13,009	昭和42年 10月
アーバンエース肥後橋ビル (注) 1 (大阪府西区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上13階、地下2階	11,623	1,521	1,213	37	—	29	1,280	平成9年 1月
アーバンエース東天満ビル (大阪府北区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上10階	10,256	1,815	1,544	28	—	8	1,582	平成3年 1月
グランフロント大阪 (注) 8 (大阪府北区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、鉄筋 コンクリート造、 地上38階、地下3階 他	481,628	33,251 [9,917]	14,320	33,867	—	293	48,481	平成25年 3月

名称 (所在地)	セグメント の名称	主な 用途	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)					竣工年月
				建物	土地	建物等	土地	リース 資産	その他	合計	
アーバンエース西中 島ビル (大阪市淀川区)	不動産賃貸 事業	住宅	鉄筋コンクリート造、 地上15階	2,632	776	314	320	—	1	637	平成16年 2月
アーバンエース阿波 座ビル (大阪市西区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上11階、地下1階	12,202	1,576	1,286	106	—	0	1,393	平成3年 5月
アーバンエース枚方 ビル (大阪府枚方市)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上6階	3,897	1,000	332	118	—	3	454	平成2年 11月
トレードピア淀屋橋 (注) 6 (大阪市中央区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上21階、地下3階	48,795	— [6,517]	5,477	—	—	32	5,510	昭和50年 2月
太子橋店舗1 (注) 9 (大阪市旭区)	不動産賃貸 事業	商業	鉄骨造、 地上1階	2,869	10,395	—	12	—	342	496	平成22年 2月
太子橋店舗2 (注) 9 (大阪市旭区)	不動産賃貸 事業	商業	鉄骨造、 地上1階	1,064		—		—	141		平成22年 2月
アーバンエース三宮 ビル (神戸市中央区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上14階、地下1階	17,272	2,438	1,838	7	—	31	1,878	平成9年 1月
NTTクレド岡山ビ ル (岡山市北区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上21階、地下2階	35,685	4,161	5,104	138	—	71	5,314	平成11年 2月
NTTクレド基町ビ ル (広島市中区)	不動産賃貸 事業	商業	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上35階、地下2階	160,418	21,801	31,695	1,014	32	725	33,467	平成6年 3月
NTTクレド白島ビ ル (広島市中区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上14階、地下1階	38,813	7,052	3,531	965	—	18	4,515	平成4年 4月
NTT-Tビル (注) 6 (福岡市中央区)	不動産賃貸 事業	商業	鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上7階、地下3階	61,506	8,526 [249]	5,729	11,871	—	61	17,662	平成8年 9月
NTT-KFビル (福岡市中央区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上9階、地下1階	9,510	2,051	1,083	64	—	8	1,155	平成3年 9月
アーバンネット博多 ビル (注) 6 (福岡市博多区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上8階	9,188	— [1,610]	1,050	—	—	26	1,076	平成15年 5月
UD中洲ビル (福岡市博多区)	不動産賃貸 事業	商業	鉄筋コンクリート造、 地上14階	9,515	1,738	1,592	138	—	32	1,763	平成23年 9月
アーバンネット札幌 ビル (札幌市中央区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、一部鉄筋コン クリート造、 地上10階、地下1階	31,255	5,369	4,168	310	—	77	4,556	平成16年 10月
エムズ大通ビル (札幌市中央区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上10階、地下1階	13,387	2,275	1,095	407	—	56	1,559	平成8年 7月
エムズ南22条ビル (札幌市中央区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄筋コンクリート造、 地上5階、地下1階	8,898	5,772	714	321	—	17	1,053	平成9年 6月
エムズ宮の森ビル (注) 6 (札幌市中央区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄筋コンクリート造、 地上5階	3,650	— [1,919]	448	—	—	20	469	平成10年 10月

名称 (所在地)	セグメント の名称	主な 用途	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)					竣工年月
				建物	土地	建物等	土地	リース 資産	その他	合計	
エムズ南6条ビル (札幌市中央区)	不動産賃貸 事業	住宅	(住戸) 鉄筋コンクリ ート造、 (店舗) 鉄骨造、 地上6階、地下1階	6,671	4,622	354	26	—	1	382	平成9年 3月
エムズ南郷通ビル (注) 6 (札幌市白石区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄筋コンクリート造、 地上4階	3,502	— [1,610]	411	—	—	9	421	平成10年 8月

- (注) 1. 共有または区分所有物件であり、面積・帳簿価額とも所有持分の数値を記載しています。なお、区分所有建物の共用部分は面積に含めていません。
2. 建物面積については延床面積（建築確認申請）、土地面積については敷地面積（建築確認申請）に基づく所有持分を記載しています。
3. 高層部が3棟からなる建物です。
4. 土地は当社単独所有、建物のみ共有または区分所有の物件です。建物については面積・帳簿価額とも所有持分の数値を記載しています。なお、区分所有建物の共用部分は面積に含めていません。
5. 共有および区分所有物件であり、面積は全体の数値を記載し、帳簿価額は所有持分の数値を記載しています。また、一部借地上の物件であり、[] 内に借地面積を記載しています。
6. 借地上の物件（一部借地を含みます。）であり、土地については所有部分の面積・帳簿価額および[] 内に借地面積を記載しています。
7. リニューアル工事完了年月を記載しています。
8. 共有物件であり、面積は全体の数値を記載し、帳簿価額は所有持分の数値を記載しています。また、一部借地上の物件であり、[] 内に借地面積を記載しています。
9. 帳簿価額のその他にはリース投資資産の金額を含めています。

(2) 連結子会社

平成27年3月31日現在

会社名	名称 (所在地)	セグメントの 名称	主な 用途	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)					竣工年月
					建物	土地	建物等	土地	リース 資産	その他	合計	
ユーディー エックス特 定目的会社	秋葉原UDX (東京都千代 田区)	不動産 賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上22 階、地下 3階	155,629	11,548	42,842	171,402	54	122	214,421	平成18年 1月
UD EUROPE LIMITED	265 Strand (英国ロンド ン市) (注)	不動産 賃貸 事業	オフィス	鉄筋コン クリート 造、 地上8 階、地下 1階	約8,100	約1,500	5,235	9,753	—	—	14,988	昭和63年

(注) 帳簿価額はUD EUROPE LIMITEDの期末日レートでの円換算額を表示しています。

3【設備の新設、除却等の計画】

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、改修、除却等の計画は次のとおりです。

(1) 重要な設備の新設

(当社)

平成27年3月31日現在

名称 (所在地)	セグメントの 名称	主な用途	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手および完了予定	
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
(仮称) 日本橋二丁目計画 〔アーバンネット日本橋二丁目ビル〕 (注) 1 (東京都中央区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上10階、地下1階、延床面積約14,795㎡	5,777	645	自己資金 および 借入金	平成26年6月	平成27年12月
大手町二丁目地区第一種市街地開発事業A棟 (注) 2、3、4 (東京都千代田区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上35階、地下3階、延床面積約35,000㎡	57,485	1,794	自己資金 および 借入金	平成27年5月	平成30年7月
(仮称) ユニバーサルシティ駅前プロジェクト (大阪市此花区)	不動産賃貸 事業	商業	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上17階、地下1階、延床面積約20,808㎡	10,799	26	自己資金 および 借入金	平成27年10月	平成29年6月

- (注) 1. 保有物件の建替え事業であり、投資予定金額には土地への投資を除いた、建替え事業に係る数値のみを記載しています。なお、土地への投資を含む投資予定金額の総額は19,705百万円です。
2. 当社は共同施行者として事業に参画しています。
3. 区分所有物件（一部共有）であり、延床面積・投資予定金額ともに所有持分の数値を記載しています。
4. 当連結会計年度末においては、本事業の権利変換に伴い、土地42,000百万円が固定資産に計上されています。

(2) 重要な改修

平成27年3月31日現在

名称 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	着手および完了予定	
			総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
当社 (東京都千代田区他)	不動産賃貸事業	既存ビル (注)	6,000	—	自己資金 および 借入金	平成27年4月	平成28年3月

(注) 東京都千代田区他、全国の当社所有ビルにおける設備改修工事等です。

(3) 重要な設備の除却等

現在予定している、重要な設備の除却等はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1) 株式の総数等

① 株式の総数

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	1,050,000,000
計	1,050,000,000

② 発行済株式

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成27年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成27年6月24日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	329,120,000	329,120,000	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	329,120,000	329,120,000	—	—

(注) 発行済株式のうち、30,630,000株は、現物出資（建物等927百万円、土地（89,492㎡）2,144百万円）によるものです。

(2) 新株予約権等の状況

該当事項はありません。

(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等

該当事項はありません。

(4) ライツプランの内容

該当事項はありません。

(5) 発行済株式総数、資本金等の推移

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成25年10月1日	325,828,800	329,120,000	—	48,760	—	34,109

(注) 平成25年10月1日付で、株式1株につき100株の株式分割を実施したことによる増加です。

(6) 所有者別状況

平成27年3月31日現在

区分	株式の状況（１単元の株式数100株）								単元未満 株式の状況 （株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	—	39	34	95	395	10	13,692	14,265	—
所有株式数 （単元）	—	253,391	28,596	2,229,043	672,057	21	108,042	3,291,150	5,000
所有株式数の 割合（％）	—	7.70	0.87	67.73	20.42	0.00	3.28	100.00	—

(注) 「その他の法人」欄には証券保管振替機構名義の株式が8単元含まれています。

(7) 大株主の状況

平成27年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
日本電信電話株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5-1	221,481,500	67.30
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	6,347,900	1.93
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	5,526,900	1.68
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー)	3,397,552	1.03
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌブイ 10 (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	RUE MONTROYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM (東京都千代田区丸の内2丁目7-1)	3,136,800	0.95
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区月島4丁目16-13)	2,785,550	0.85
ザ バンク オブ ニューヨーク 133522 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	RUE MONTROYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM (東京都中央区月島4丁目16-13)	2,764,700	0.84
モルガンスタンレーアンドカンパニーエルエルシー (常任代理人 モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社)	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U. S. A. (東京都千代田区大手町1丁目9-7 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー)	2,662,226	0.81
RBC IST-OMNIBUS 15.315 NON LENDING - CLIENT ACCOUNT (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	7TH FLOOR, 155 WELLINGTON STREET WEST TORONTO, ONTARIO, CANADA, M5V 3L3 (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	2,599,000	0.79
ザ バンク オブ ニューヨーク ージャスディック トリーティ アカウント (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	AVENUE DES ARTS 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都中央区月島4丁目16-13)	2,495,200	0.76
計	—	253,197,328	76.93

- (注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)および日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数は、全て各社が信託業務(証券投資信託等)の信託を受けている株式です。なお、それらの内訳は、投資信託設定分6,166,400株、年金信託設定分2,503,800株、その他信託分3,204,600株です。
2. ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント、ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌグイ 10、ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223、ザ バンク オブ ニューヨーク 133522、モルガンスタンレーアンドカンパニーエルエルシー、RBC IST-OMNIBUS 15.315 NON LENDING - CLIENT ACCOUNT、ザ バンク オブ ニューヨークージャスディック トリーティー アカウントは、海外の機関投資家の所有する株式の保管管理業務を行うとともに、当該機関投資家の株式名義人となっています。

(8) 議決権の状況

① 発行済株式

平成27年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 329,115,000	3,291,150	—
単元未満株式	普通株式 5,000	—	—
発行済株式総数	329,120,000	—	—
総株主の議決権	—	3,291,150	—

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄には、証券保管振替機構名義の株式が800株含まれています。
「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数8個が含まれています。

② 自己株式等

平成27年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—

(9) ストックオプション制度の内容

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1) 株主総会決議による取得の状況

該当事項はありません。

(2) 取締役会決議による取得の状況

該当事項はありません。

(3) 株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容

該当事項はありません。

(4) 取得自己株式の処理状況及び保有状況

該当事項はありません。

3【配当政策】

当社では、中長期的に企業価値を高めるとともに、株主の皆様に利益を還元していくことを重要な経営課題の一つとして位置づけています。配当については、安定性・継続性に配意しつつ、業績動向、財務状況および配当性向等を総合的に勘案して行っていきます。

当期の年間配当については、1株あたり16円としました。

次期の配当については、現時点では、年間配当は1株あたり16円を予定しています。

当期および次期の連結配当性向は、それぞれ32.4%、43%程度（予想）となります。

なお、内部留保金については、財務体質の健全性を確保し、資本効率を意識しつつ、成長機会獲得のための投資などに活用していきます。

配当は、期末配当および中間配当の年2回を予定しており、これらの決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会です。

また「当会社は、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる。」旨を定款に定めています。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成26年11月6日 取締役会決議	2,632	8
平成27年6月23日 定時株主総会決議	2,632	8

4【株価の推移】

(1) 最近5年間の事業年度別最高・最低株価

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成25年 3 月	平成26年 3 月	平成27年 3 月
最高 (円)	92,300	73,100	115,500	172,400 □ 1,364	1,447
最低 (円)	56,100	47,800	53,800	100,800 □ 872	823

(注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものです。

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単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しています。第29期について、上段は平成25年4月から9月末までの最高・最低株価を示し、下段（□印）は平成25年10月から平成26年3月末までの最高・最低株価を示しています。

(2) 最近6月間の月別最高・最低株価

月別	平成26年10月	11月	12月	平成27年 1 月	2 月	3 月
最高 (円)	1,251	1,447	1,258	1,255	1,267	1,263
最低 (円)	996	1,177	1,109	1,138	1,099	1,147

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものです。

5 【役員の状況】

男性17名 女性1名 (役員のうち女性の比率5.6%)

平成27年6月24日現在

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長		牧 貞夫	昭和27年8月19日生	昭和50年4月 日本電信電話公社入社 平成16年6月 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーショングループ(株) 経営企画部長 平成17年6月 同社 取締役 第一法人営業本部長 平成18年8月 同社 取締役 法人事業本部 第一法人営業本部長 平成19年4月 同社 取締役 法人事業本部 副事業本部長、第一法人営業本部長兼務 平成19年6月 同社 取締役 法人事業本部 副事業本部長、第一法人営業本部長兼務、グローバル事業本部副事業本部長兼務 平成20年6月 同社 常務取締役 グローバル事業本部長 平成22年6月 同社 代表取締役副社長 グローバル事業本部長、コーポレート担当 平成23年8月 同社 代表取締役副社長 グローバル担当、コーポレート担当 平成24年6月 当社 代表取締役副社長 事業戦略担当 平成25年6月 当社 代表取締役社長 (現任)	(注) 3	13,699
代表取締役 副社長		西村 善治	昭和29年3月27日生	昭和51年4月 日本電信電話公社入社 平成12年7月 当社 取締役 (平成16年6月まで) 平成16年7月 当社 開発推進部 部長 平成17年6月 当社 取締役 経営企画部長 平成20年6月 当社 取締役 開発推進部長 平成22年6月 当社 常務取締役 開発推進部長 平成24年6月 当社 常務取締役 ビル事業本部長 平成25年6月 当社 代表取締役副社長 ビル戦略担当、CSR担当 平成26年6月 当社 代表取締役副社長 プロジェクト推進部担当、CSR担当 大手町まちづくり(株) 代表取締役 (現任) 平成27年6月 当社 代表取締役副社長 (現任)	(注) 3	22,317

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常務取締役	経営企画部長 ＩＴイノベーション部担当	篠田 智	昭和29年1月13日生	昭和52年4月 日本電信電話公社入社 平成19年4月 当社 営業本部 担当部長 平成19年6月 当社 取締役 営業本部副本部長、営業本部法人営業部長 平成19年7月 当社 取締役 ソリューション営業本部副本部長、ソリューション営業本部第一ソリューション部長 平成22年4月 当社 取締役 ソリューション営業本部副本部長、ソリューション営業本部第一ソリューション部長、ソリューション営業本部第二ソリューション部長 平成22年7月 当社 取締役 財務部長 平成24年6月 当社 常務取締役 財務部長 平成25年6月 当社 常務取締役 経営企画部長、財務部長 平成25年7月 当社 常務取締役 経営企画部長、財務部担当、ＩＴイノベーション部担当 平成26年6月 当社 常務取締役 経営企画部長、ＩＴイノベーション部担当（現任）	(注) 3	18,013
常務取締役	ビル事業本部長	長谷川 和弘	昭和28年8月20日生	昭和47年4月 日本電信電話公社入社 平成20年4月 当社 総務部 担当部長 平成20年5月 当社 ソリューション営業本部ファンドビジネス部 担当部長 平成20年6月 当社 取締役 ソリューション営業本部副本部長、ソリューション営業本部ファンドビジネス部長 平成21年7月 当社 取締役 不動産投資推進部長 平成25年6月 当社 常務取締役 ビル事業本部長 エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株) 代表取締役社長（現任） 平成26年6月 当社 常務取締役 ビル事業本部長、東海支店担当、北海道支店担当 平成26年10月 当社 常務取締役 ビル事業本部長（現任）	(注) 3	20,878

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常務取締役	商業ビジネス担当 グローバルビジネス担当	楠本 正幸	昭和30年 8 月19日生	昭和54年 4 月 日本電信電話公社入社 平成15年 1 月 東日本電信電話㈱ 人事部 担当部長（当社へ出向） 平成16年 4 月 当社 開発推進部 担当部長 平成21年 4 月 当社 商業事業推進部長 平成23年 6 月 当社 取締役 商業事業推進 部長 平成25年 2 月 当社 取締役 商業事業推進 部長、開発推進部次長、開発 推進部グローバルビジネス室 長 平成25年 6 月 当社 取締役 商業事業推進 部長、開発推進部次長、開発 推進部グローバルビジネス室 長、中国支店担当、九州支店 担当 平成25年10月 当社 取締役 商業事業推進 部長、プロジェクト推進部次 長、プロジェクト推進部グロ ーバルビジネス室長、中国支 店担当、九州支店担当 平成26年 6 月 当社 取締役 商業事業推進 部長、プロジェクト推進部グ ローバルビジネス室長、中国 支店担当、九州支店担当 平成26年 7 月 当社 取締役 商業事業部 長、グローバル事業部長、中 国支店担当、九州支店担当 平成26年10月 当社 取締役 商業事業部 長、グローバル事業部長 平成27年 6 月 当社 常務取締役 商業ビ ジネス担当、グローバルビ ジネス担当（現任）	(注) 3	13, 164
取締役	住宅事業部長	北村 明義	昭和32年 5 月26日生	昭和56年 4 月 日本電信電話公社入社 平成18年 6 月 東日本電信電話㈱ 総務人事 部医療・健康管理センタ関東 病院 事務長 平成23年 6 月 当社 取締役 ソリューショ ン営業本部副本部長、ソリュ ーション営業本部第一ソリュ ーション部長、ソリューショ ン営業本部第二ソリューショ ン部長、東海支店担当、中国 支店担当、九州支店担当、北 海道支店担当 平成23年 7 月 当社 取締役 資産活用推進 部長、東海支店担当、中国支 店担当、九州支店担当、北海 道支店担当 平成24年 6 月 当社 取締役 住宅事業部長 （現任）	(注) 3	8, 481
取締役	関西支店長	塩川 完也	昭和33年 4 月16日生	昭和59年 4 月 日本電信電話公社入社 平成17年 4 月 ㈱エヌ・ティ・ティファシリ ティーズ 関西事業本部建築 事業部長 平成20年 7 月 東日本電信電話㈱ 財務部不 動産企画室長 平成22年 4 月 当社 開発推進部 担当部長 平成24年 6 月 当社 関西支店長 N T T都市開発西日本B S ㈱ 代表取締役社長（現任） 平成25年 6 月 当社 取締役 関西支店長 （現任）	(注) 3	3, 392

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	財務部長	香月 重人	昭和35年 1 月11日生	昭和59年 4 月 日本電信電話公社入社 平成17年 5 月 日本電信電話(株) 第四部門 I R 室長 平成19年 8 月 N T T ファイナンス(株) 先端 技術投資部長、国際営業部長 兼務 平成22年 7 月 東日本電信電話(株) 財務部長 平成25年 7 月 当社 財務部長 平成26年 6 月 当社 取締役 財務部長（現 任）	(注) 3	1, 640
取締役	総務部長 不動産投資推進 部担当 (注) 6	吉条 良仁	昭和35年 5 月14日生	昭和59年 4 月 日本電信電話公社入社 平成15年 6 月 東日本電信電話(株) 人事部 担当部長（当社へ出向） 平成16年 4 月 当社 経理部 次長 平成17年 7 月 当社 経営企画部 担当部長 平成21年 9 月 当社 住宅事業部 担当部長 平成25年 6 月 当社 不動産投資推進部長 平成26年 6 月 当社 取締役 総務部長、不 動産投資推進部長 平成26年10月 当社 取締役 総務部長、不 動産投資推進部担当（現任）	(注) 3	10, 940
取締役	グローバル事業 部長	山澤 秀行	昭和35年 4 月17日生	昭和58年 4 月 日本電信電話公社入社 平成12年10月 エヌ・ティ・ティ・コミュニ ケーションズ(株) 国際事業部 担当部長（NTT Europe Ltd. へ 出向） NTT Europe Ltd. 代表取締役副 社長 平成16年 7 月 同社 総務部広報室長 平成19年 7 月 同社 総務部長 平成22年 7 月 同社 グローバル事業本部 担当部長（NTT America, Inc. へ出向） NTT America, Inc. 取締役 平成27年 4 月 当社 グローバル事業部 担 当部長 平成27年 6 月 当社 取締役 グローバル事 業部長（現任）	(注) 4	0
取締役	プロジェクト推 進部長 (注) 7	篠原 宏年	昭和35年12月30日生	昭和62年 4 月 日本電信電話(株)入社 平成20年 4 月 西日本電信電話(株) 財務部不 動産企画室 担当部長 平成22年 7 月 (株)N T T ファシリティーズ 中国支店長 平成25年 7 月 当社 ビル事業本部 副本部 長、ビル事業本部災害対策推 進室長兼務 平成26年 6 月 当社 ビル事業本部 副本部 長、ビル事業本部災害対策推 進室長兼務、プロジェクト推 進部長兼務 (株)晴海四丁目まちづくり企画 代表取締役（現任） 平成27年 5 月 当社 ビル事業本部 副本部 長、プロジェクト推進部長兼 務 平成27年 6 月 当社 取締役 プロジェクト 推進部長（現任）	(注) 4	0

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役		小松 章	昭和23年3月24日生	昭和47年4月 埼玉大学 経済学部助手 昭和64年1月 同 経済学部教授 平成4年4月 一橋大学 商学部教授 平成12年4月 同 大学院 商学研究科教授 平成23年4月 同 名誉教授 (現任) 武蔵野大学 政治経済学部 政治経済学科教授 同 大学院 政治経済学研究 科 政治経済学専攻教授 (現 任) 平成24年4月 同 政治経済学部 経営学科 教授 平成25年6月 当社 取締役 (現任) 平成26年4月 武蔵野大学 経済学部 経営 学科教授 (現任)	(注) 3	0
取締役		糀谷 利雄	昭和19年3月7日生	昭和57年6月 日揮㈱入社 平成6年2月 同社 第2事業本部 建設プ ロジェクト部 次長 平成11年7月 同社 第2事業本部 チーフ エンジニア 平成14年7月 同社 産業プロジェクト統括 本部 チーフエンジニア 平成19年7月 同社 第2プロジェクト本部 プリンシパル・アーキテクト 平成23年6月 同社 事業推進プロジェクト 本部 プリンシパル・アーキ テクト 平成26年7月 同社 第3事業本部 ビジネ ス開発部 プリンシパル・ア ーキテクト (現任) 平成27年6月 当社 取締役 (現任)	(注) 4	0
取締役		高美 浩一	昭和39年8月19日生	昭和63年4月 日本電信電話㈱入社 平成19年6月 同社 中期経営戦略推進室 担当部長 平成20年6月 同社 経営企画部門 担当部 長 平成23年7月 東日本電信電話㈱ 総務人事 部 担当部長 (㈱エヌ・テ ィ・ティ・ソルコへ出向) 平成24年6月 ㈱エヌ・ティ・ティ・ソルコ 取締役経営企画部長 平成26年7月 日本電信電話㈱ 経営企画部 門 担当部長 (現任) 平成27年6月 当社 取締役 (現任)	(注) 4	0

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役		渡辺 光宏	昭和29年3月20日生	昭和51年4月 日本電信電話公社入社 平成16年6月 東日本電信電話㈱ 人事部長 平成18年6月 同社 取締役 宮城支店長、東北事業推進担当 ㈱N T T 東日本一宮城 代表取締役社長 平成20年6月 日本コムシス㈱ 取締役執行役員 コンプライアンス推進部長 平成21年6月 同社 取締役執行役員 総務部長 コムシスホールディングス㈱ 取締役 総務部長、コンプライアンス担当 平成23年6月 ㈱N T T ファシリティーズ 代表取締役副社長 経営戦略担当、C S R 推進担当、中央支店長 平成26年6月 当社 常勤監査役（現任）	(注) 5	1, 229
常勤監査役		岡崎 俊一	昭和33年6月17日生	昭和56年4月 郵政省入省 平成13年7月 内閣法制局参事官（第三部） 平成17年8月 総務省情報通信政策局地域放送課長 平成18年4月 内閣官房内閣参事官（郵政民営化推進室） 併任 郵政民営化委員会事務局参事官 平成21年7月 総務省情報通信国際戦略局情報通信政策総合研究官 平成22年4月 東京大学公共政策大学院みなし専任実務家教員（客員教授）兼務 平成23年7月 総務省大臣官房政策評価審議官 併任 電気通信紛争処理委員会事務局長 平成25年6月 同省 関東総合通信局長（平成26年7月辞職） 平成27年6月 当社 常勤監査役（現任）	(注) 5	100
監査役		加藤 久子	昭和23年10月18日生	昭和47年10月 監査法人東海第一監査事務所入所 昭和58年2月 Deloitte Haskins & Sells（現、Deloitte LLP）入所 昭和60年2月 アーンスト アンド ユニバー インターナショナルタックス（現、EY税理士法人）入所 平成6年5月 同 事務所代表社員（平成20年10月まで） 平成20年12月 加藤久子税務会計事務所 代表（現任） 平成26年6月 J S R ㈱ 監査役（現任） 平成26年6月 当社 監査役（現任）	(注) 5	0
監査役		武田 晴信	昭和41年12月6日生	平成元年4月 日本電信電話㈱入社 平成16年10月 同社 第四部門担当部長 平成17年7月 東日本電信電話㈱ 青森支店企画部長 平成19年7月 同社 総務人事部 担当部長（エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ㈱へ出向） 平成22年7月 N T T ファイナンス㈱ 経理部長 平成26年7月 日本電信電話㈱ 財務部門 担当部長（現任） 平成27年6月 当社 監査役（現任）	(注) 5	0
計						113, 853

- (注) 1. 取締役のうち小松 章、髙谷 利雄および高美 浩一は、社外取締役です。
2. 監査役の渡辺 光宏、岡崎 俊一、加藤 久子および武田 晴信は、社外監査役です。
3. 平成26年6月24日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
4. 平成27年6月23日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
5. 平成27年6月23日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 取締役の吉条 良仁の職名は、平成27年7月1日付で、総務部長、不動産投資推進部長へ変更する予定です。
7. 取締役の篠原 宏年の職名は、平成27年7月1日付で、プロジェクト推進部長、青山開発部担当へ変更する予定です。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社は、コーポレートスローガン「誠実に、革新的に 一街を、心を、つないでいく」にもとづき、株主の皆さま、お客さま、取引先、地域社会など様々な利害関係者から高い信頼を得ながら、オフィス、住宅、商業をはじめとした不動産サービスでの事業展開による持続的な発展を目指しています。

コーポレート・ガバナンスについては、経営の透明性を確保し、アカウンタビリティ（説明責任）を充実させ、リスクマネジメントや企業倫理・コンプライアンスの徹底にも配意しつつ、企業価値を向上させていくことを基本的な考え方としています。

取り組みの具体例としては、経営の透明性確保のため、複数の独立役員（独立社外取締役および独立社外監査役）が取締役会・監査役会において監督・監査を行うとともに、経営陣と独立役員との意見交換の機会を設け、適切な助言を得ること等により緊張感のある事業運営・経営判断を行っています。アカウンタビリティ（説明責任）の充実については、「ディスクロージャー規程」にもとづき非財務情報も含めた適時適切な情報開示に努め、また、IR活動を充実し、持続的な企業価値の向上に向け、投資家の皆さまとの対話・コミュニケーションを強化していきます。

① 企業統治の体制

(i) 会社の機関の内容

当社は監査役制度を採用しており、会社の機関として会社法に定められる株主総会、取締役会、監査役会および会計監査人を設置しています。社外監査役を含めた監査役による監査体制が経営監視機能として有効であると判断し、監査役設置会社形態を採用したものです。

また、取締役社長が決定する事項のうち経営上の重要事項を審議する機関として、常勤取締役、支店長および事業部長並びにスタッフ部門等の長で構成される経営会議を設置し、業務執行における意思決定の迅速化に努めています。当会議には、意思決定の透明性を高めるため常勤監査役が出席しています。さらに、投資案件については、経営会議に先立ち、社内横断的なメンバーで構成される投資検討会において投資リスク等を慎重に検討し、リスク管理を行っています。

平成26年度末における取締役会は、取締役13名（うち社外取締役2名。男性13名）で構成され、当社の経営および業務執行の基本方針又は重要事項を決定し、取締役の職務の執行を監督しています。また、取締役会は毎月1回の定期開催を原則としており、さらに必要に応じて臨時開催するなど、迅速な意思決定に努めており、平成26年度において17回開催しました。

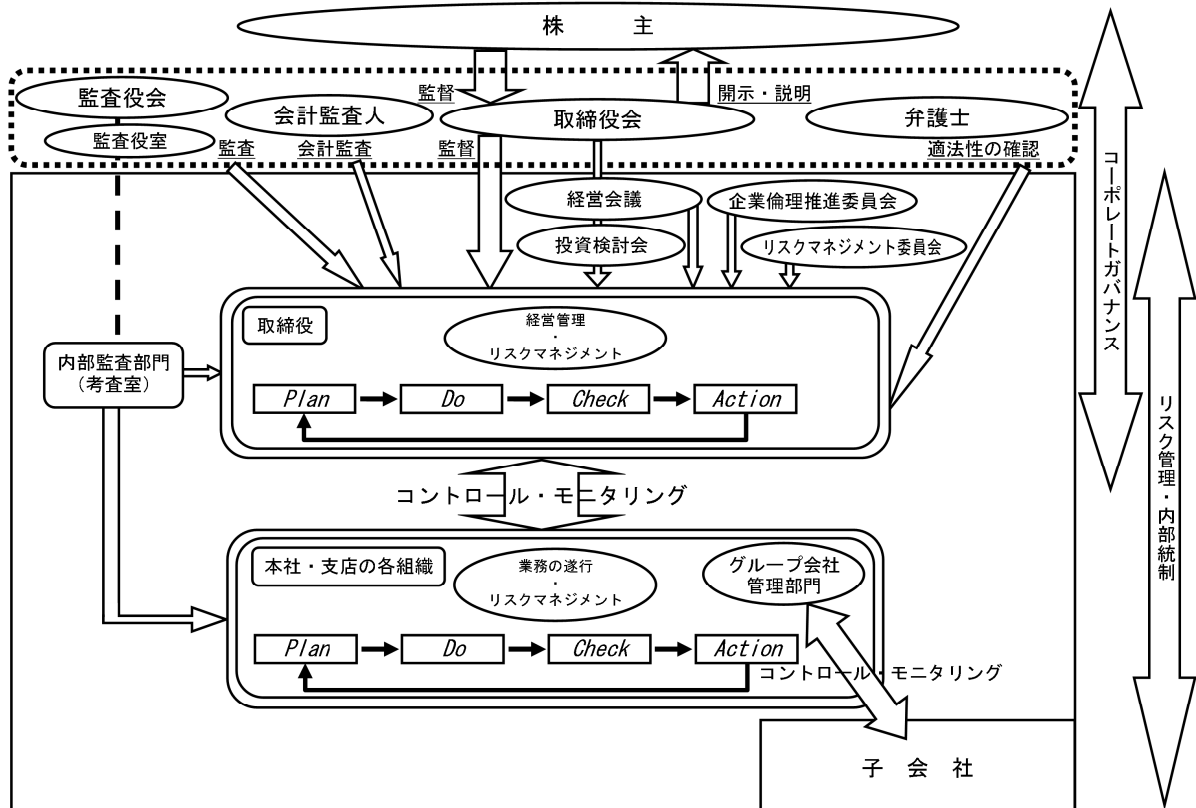
また、監査役会は、監査役4名（うち社外監査役4名。男性3名、女性1名）で構成され、原則毎月1回の定期開催に加え、必要に応じて臨時開催を行い、平成26年度において20回開催しました。各監査役は監査役会で策定された監査計画に基づき、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席し、取締役の職務執行状況を監査し、業務および財産の状況を調査しています。

なお、提出日現在の取締役会の取締役14名（うち社外取締役3名。男性14名）、監査役会は監査役4名（うち社外監査役4名。男性3名、女性1名）でそれぞれ構成されています。

当社は、取締役および監査役が職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるよう、取締役および監査役の責任を会社法で定める範囲内において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めています。

当社と社外取締役および社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しています。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、社外取締役および社外監査役ともに同法第425条第1項に定める最低責任限度額としています。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は下記のとおりです。



(ii) 内部統制システムの整備の状況

< 基本的な考え方 >

取締役会の監督、監査役会の監査の下、取締役社長は内部統制システムを構築および整備して、職務を執行しています。内部統制システムの整備に関する基本方針についての取締役会決議の内容は以下のとおりです。

当社は、会社法および会社法施行規則に基づき、以下のとおり、当社グループの業務の適正を確保するための体制（以下「内部統制システム」という。）を整備する。

a. 取締役および社員の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

- (a) 社員就業規則等において、事業を適正かつ効率的に運営するため、誠実に法令、規程および通達を遵守し、全力をあげてその職務の遂行に専念すべき義務を定める。
- (b) 当社グループ全ての役員および社員は、NTTグループ企業倫理憲章に基づき、企業倫理・コンプライアンスの強化に向けた取り組みを実施する。
- (c) 企業倫理推進委員会の設置、企業倫理・コンプライアンス関連規程の整備により、不法、違法行為の未然防止を図る。
- (d) 企業倫理・コンプライアンス・ヘルプラインを設置し、当社グループ全ての役員および社員が企業倫理・コンプライアンスについて社内および弁護士を活用した社外の窓口で匿名・記名を問わず申告できる制度を整備する。なお、企業倫理・コンプライアンス・ヘルプラインに申告したことを理由として、申告者に対して不利益となる取り扱いを行わない。
- (e) 企業倫理・コンプライアンス違反又はそのおそれが発生した場合、主管部門に情報を集中させ、適切な対応を採ることができる体制を整備する。
- (f) 当社グループ全ての役員および社員に対する継続的な啓発活動を行うため、企業倫理・コンプライアンス研修等を実施する。
- (g) 内部統制システムの整備および運用状況についての有効性評価を実施する組織として考査室を設置し、監査レビューの実施やリスクの高い項目については、監査を実施することにより、有効性を評価した上、必要な改善を実施する。
- (h) 適法適正な事業活動のため、法務部門によるリーガルチェックを実施するとともに、法務部門を通じて一元的に弁護士に適法性の確認を採る体制を整備する。
- (i) 金融商品取引業者として、適正な業務運営態勢および人的構成の確保、法令等遵守態勢およびリスク管理態勢の整備、適切な利用者保護、顧客情報管理を行うこととする。
- (j) 金融商品取引法に基づく財務報告の信頼性を確保するために、財務報告に係る内部統制の整備、運用を適切に行うこととする。
- (k) 社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力および団体とは一切の関係をもたず、警察等関連機関とも連携し毅然と対応することとする。

b. 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

- (a) 取締役の職務執行に係る議事録等の文書その他の情報は、文書管理規程等の社内規程に従い、各主管部門において、適切に保存および管理を行う。
- (b) 取締役および監査役は、これらの情報を常時閲覧できることとする。
- c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - (a) リスクマネジメント委員会の設置、リスク管理関連規程の整備等により、定期的に当社グループ全体のリスクの洗い出しおよび評価を実施するとともに、リスクに対し適切な予防と対応を行う。
 - (b) 投資案件については、経営会議に先立ち、投資検討会において投資リスク等を慎重に検討する。
 - (c) 当社グループ全ての役員および社員のリスク管理に対する意識を高めるため、リスク管理研修等を実施する。
 - (d) 災害対策推進委員会および災害対策推進室の設置、大規模地震等発生時の基本方針およびマニュアルの制定、研修および訓練の実施等必要な措置を講ずることにより、災害発生時に適切な対応を採ることができる体制を整備する。
- d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - (a) 組織の構成と各組織の職務範囲を定める組織規程および権限の分掌を定める責任権限規程により、担当部門、職務権限、意思決定ルールを明確化する。
 - (b) 取締役会規則を定め、原則月1回開催される取締役会において経営に関する重要事項について、関係法規、経営判断の原則および善良なる管理者の注意義務等に基づき決定を行うとともに、定期的に職務の執行状況等について報告する。また、経営会議規則を定め、取締役会の下部機関として経営会議を原則週1回開催する。
 - (c) 取締役会により当社グループの中期経営方針および事業計画を策定し、月次、四半期毎に実績を業績管理していくことにより、職務執行の効率性を図ることとする。
- e. 企業集団における業務の適正を確保するための体制
 - (a) 関係会社管理規程の整備等により、当社グループ会社に対して、企業倫理・コンプライアンスおよびリスク管理を含む一定の重要事項について、当社との間での協議または当社に対する報告を求めるものとする。
 - (b) 内部監査部門に定期的に当社グループ会社を視察させることにより、当社グループ会社の業務に対する監督を行う。
 - (c) 当社グループ会社との間で定期的に経営状況および財務状況の報告会を開くことにより、当社グループ会社の経営状況および財務状況の内容を適切に把握し、当社グループ会社の業務の適正を確保する。
 - (d) 親会社および当社グループ会社との取引についても、第三者との取引と同等の基準により契約締結の可否を審査し、親会社および当社グループ会社との間の取引の適正を確保する。
- f. 監査役の職務を補助すべき社員の取締役からの独立性および当該社員に対する指示の実効性の確保に関する事項
 - (a) 監査役の下に監査役室を置き、監査役室に監査役の職務を補助すべき専任の社員を常時配置し、監査役の職務を補助させるものとする。
 - (b) 監査役補助者は専任とし、業務の執行に係る職務と兼任させないこととする。
 - (c) 監査役補助者は、監査役の指揮命令に基づき業務を実施する。
 - (d) 監査役室に所属する社員の人事異動、評価等について、監査役の意見を尊重し対処する。
- g. 取締役および社員が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
 - (a) 取締役会のみならず、経営会議等の重要な会議にも監査役を出席させ、監査役に対する報告体制を確保する。
 - (b) 取締役および社員は、職務執行等の状況に係る以下の項目について監査役に報告する。
 - ・ 会社に著しい損害を及ぼした事項および及ぼすおそれのある事項
 - ・ 月次決算報告
 - ・ 内部監査の状況
 - ・ 法令、定款等に違反するおそれのある事項
 - ・ 企業倫理・コンプライアンス・ヘルプラインの通報状況
 - ・ 当社グループ会社から報告を受けた重要な事項
 - ・ 上記以外の企業倫理・コンプライアンス上重要な事項
 - (c) 取締役は、考査室を通じて、内部統制システムの構築、運用状況を取締役会に報告するものとする。
- h. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
 - (a) 監査役は、代表取締役等との意思疎通の観点から、四半期毎に代表取締役等との間で意見交換会を開催する。
 - (b) 監査役が、弁護士、公認会計士等の外部アドバイザーの使用を要請した場合、監査役の要請を最大限尊重するものとする。
 - (c) 監査役は、職務の執行に必要な費用について請求することができ、当社は当該請求に基づき支払いを行う。

<整備状況>

平成18年5月1日の会社法施行に伴い、「内部統制システムの基本方針」を平成18年5月11日の取締役会において決議しました。

その後、内容の充実を図る観点から平成19年3月26日の取締役会において改定するとともに、反社会的勢力排除の姿勢の明確化および金融商品取引法順守の観点から平成20年3月28日の取締役会において改定しました。また、災害発生時に適切な対応を採ることができる体制をより充実、整備するため、災害対策推進委員会および災害対策推進室の設置を行ったことから、平成21年3月30日の取締役会において改定しました。会社を取り巻く環境の変化および新規事業への取り組み等を勘案して、定期的にリスクの洗い出しおよび評価を実施することをリスク管理規程に明記したことから、平成24年3月26日の取締役会において改定しました。リスクマネジメント委員会を設置したことから、平成25年3月11日の取締役会において改定しました。企業集団の業務の適正を確保するための体制および監査役の監査を支える体制の整備等に関する記載を追加したことから、平成27年4月24日の取締役会において改定しました。

なお、平成20年4月1日以降に開始する事業年度から適用された金融商品取引法における内部統制報告制度等については、経営会議メンバーで構成される内部統制委員会の下で適切な整備・運用に取り組んでいます。

また、当社における企業倫理・コンプライアンスについては、企業倫理推進委員会の方針等を審議するとともに、企業倫理・コンプライアンスに関する研修を実施し、社員等からの窓口としての企業倫理・コンプライアンス・ヘルプラインの社内周知と適切な運用を徹底するなど、企業倫理・コンプライアンスの確立に向けた取り組みを行っています。

(iii) リスク管理体制の整備の状況

内部統制システムの要ともなるリスクマネジメントについては、企業の価値を維持・増大させていくため、事業に関連する内外の様々なリスクを把握し適切な対策を実施することにより、より適切で大胆な経営判断を行うことができるものと考えています。

また、リスクマネジメント委員会を設置するとともに、「リスク管理規程」の適切な運用を図ることにより、事業を取り巻く様々なリスクに対して的確な管理および実践を通じ、事業の継続と安定的発展を確保することとしています。リスクマネジメントの徹底については、例えば、開発案件の投資判断にあたっては、賃料下落リスクや工期遅れのリスク、近隣対応へのリスク、土壌汚染等の環境リスクおよび海外リスク等について、環境の変化や新規事業への取り組み状況に応じて、考えられるリスクを幅広く洗い出して判断を行うように努めています。

反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方およびその整備状況については、「内部統制システムの基本方針」において明記するとともに、反社会的勢力からの不当要求等に対しては、総務部を対応統括部署として、全社横断的な対応を実施することとしています。

また、平時の際の円滑な情報交換および有事の際の緊急的な対応のため、警察等関連機関との連携を行っています。

これらの当社の基本的な考え方および対応にあたっての社内体制については、「企業倫理・コンプライアンス規程」、「リスク管理規程」および「危機管理マニュアル」において定め、社内の浸透を図っています。

(iv) 内部監査、監査役監査および会計監査の状況

a. 内部監査および監査役監査

当社における内部監査については、複数名で構成される内部監査部門である考査室を社長直轄に設置し、業務執行から独立した立場で内部監査を実施しています。内部監査計画に基づき、事業運営活動が、法令、定款および諸規程並びに経営方針や計画に沿って行われているかを検証し、問題点の発掘と解決方法の検討を行っています。これにより経営効率および収益力の向上に寄与し、当社グループの健全性の保持に貢献すると考えています。

監査役監査については、監査役会が定めた監査の方針、監査計画に従い、本社および主要な事業所において業務および財産の状況を調査し、必要に応じて子会社に事業の報告を求めています。監査職務を円滑に執行するための体制として、複数名の監査役補助使用者で構成される「監査役室」を監査役の下に設置しています。

なお、常勤監査役渡辺光宏氏は、N T Tの経理部門において勤務した経験を有し、財務および会計に関する相当程度の知見を有しています。監査役加藤久子氏は、公認会計士および税理士としての職務経験を有し、財務および会計に関する相当程度の知見を有しています。監査役武田晴信氏は、N T Tの経理部門に在籍し、財務および会計に関する相当程度の知見を有しています。

b. 会計監査

当連結会計年度においては、当社の会計監査人については、充実した監査体制の下、幅広い経験に基づく高品質な監査を行ってきたこと、当社業務内容に精通していること、並びに監査の継続性の確保等を勘案し、有限責任あずさ監査法人を当社の会計監査人に選任しています。

当連結会計年度において会計監査業務を実施した公認会計士の氏名については次のとおりです。

指定有限責任社員 業務執行社員：前野充次（4年）、桑本義孝（4年）、深井康治（2年）

*（ ）内は継続監査年数

監査業務に係る補助者の構成については次のとおりです。

公認会計士6名、その他13名

c. 内部監査、監査役監査および会計監査の相互連携並びにこれらの監査と内部統制部門との関係

考査室（内部監査部門）、監査役および会計監査人はそれぞれ四半期毎およびその他必要に応じて意見交換、情報交換を行い、相互連携のもとに監査を実施しています。

内部監査、監査役監査および会計監査と内部統制部門との関係については、内部監査部門、監査役および会計監査人は、内部統制システムの監査にあたり、内部統制システムの基本方針に定める各体制の主管部門から随時報告・説明を受けるなどにより当該部門と連携を図った上で、内部統制部門を監査しています。

② 社外役員に関する事項

(i) 社外取締役および社外監査役

提出日現在において、当社の社外取締役は3名、社外監査役は4名です。このうち、社外取締役1名および社外監査役1名はN T Tの使用者であり、N T Tは当社の株式を67.3%保有する親会社です。なお、N T Tは当社の自主・自律性を尊重しており、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。

当社は社外取締役又は社外監査役の当社からの独立性に関する基準又は方針の内容を定めていませんが、社外取締役又は社外監査役は、下記に記載する機能を発揮しています。また、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員の指定にあたっては、親会社や兄弟会社、主要株主、主要な取引先の出身ではない等、株式会社東京証券取引所の掲げる独立性の判断基準に照らして、一般株主と利益相反の生じるおそれがないことを判断基準としています。

社外取締役は、取締役会に出席し、業務執行から独立した視点で適宜発言を行い、その審議を通じて監督機能を発揮しています。

社外取締役小松 章氏は、当社との間に人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。また、親会社や兄弟会社、主要株主、主要な取引先の出身ではない等、株式会社東京証券取引所の掲げる独立性の判断基準に照らして、一般株主と利益相反の生じるおそれがないと判断し、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員に指定し、同取引所に届け出ています。

社外取締役梶谷 利雄氏は、当社との間に人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。また、同氏は親会社や兄弟会社、主要株主、主要な取引先の出身ではない等、東京証券取引所の掲げる独立性の判断基準に照らして、一般株主と利益相反の生じるおそれがないと判断し、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員に指定し、同取引所に届け出ています。

社外取締役高美 浩一氏は、現在、親会社であるNTTの従業員です。また、過去に兄弟会社である東日本電信電話株式会社および株式会社エヌ・ティ・ティ・ソルコでの勤務経験がありますが、それ以外には当社との間に人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役は、監査会に出席し、監査役会は、監査の方針・計画・方法、その他監査に関する重要な事項についての意思決定を行っており、また各社外監査役から監査実施状況について随時報告を受けています。また、各社外監査役は、監査役会で策定された監査計画に基づき、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席し、取締役の職務執行状況を監査し、業務および財産の状況を調査しています。いずれの社外監査役も、業務執行を行う経営陣から独立した立場で監査にあたっています。

社外監査役渡辺 光宏氏は、過去に親会社であるNTT、兄弟会社である東日本電信電話株式会社、エヌ・ティ・ティ・ラーニングシステムズ株式会社、株式会社NTTファシリティーズでの勤務経験がありますが、それ以外には当社との間に人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役岡崎 俊一氏は、当社との間に人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。なお、同氏は平成26年7月まで国家公務員であり、当社と国との間には、当社物件の貸室賃貸借契約がありますが、親会社や兄弟会社、主要株主、主要な取引先の出身ではない等、株式会社東京証券取引所の掲げる独立性の判断基準に照らして、一般株主と利益相反の生じるおそれがないと判断し、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員に指定し、同取引所に届け出ています。

社外監査役加藤 久子氏は、当社との間に人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。なお、同氏は平成20年10月まで新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人（旧、アーンスト アンド ウイニー インターナショナルタックス。現、EY税理士法人）の代表社員であり、当社と同事務所との間にはコンサルティング契約がありますが、親会社や兄弟会社、主要株主、主要な取引先の出身ではない等、株式会社東京証券取引所の掲げる独立性の判断基準に照らして、一般株主と利益相反の生じるおそれがないと判断し、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員に指定し、同取引所に届け出ています。

社外監査役武田 晴信氏は、現在、親会社であるNTTの従業員です。また、過去に兄弟会社である東日本電信電話株式会社、エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社、NTTファイナンス株式会社での勤務経験がありますが、それ以外には当社との間に人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。

なお、取締役会には、社外取締役および社外監査役が出席し、業務執行の監督機能を強化しています。

社外監査役は、内部統制システムの監査の実施にあたり、内部統制システムの基本方針に定める各体制の主管部門から随時報告・説明を受けるなどにより当該部門と連携を図った上で、内部統制部門を監査しています。また、社外取締役は、取締役会の出席等を通じて、内部統制システムの整備・運用状況等について報告を受けることなどにより、内部統制部門の業務執行を監視しています。

(ii) 重要な兼職先と当社との関係

地 位	氏 名	兼職の内容	兼職先	当社との関係
取締役	小 松 章	名誉教授	一橋大学	特別の関係はありません。
		経済学部 経営学科教授 大学院 政治経済学研究科 政治経済学専攻教授	武蔵野大学	特別の関係はありません。
取締役	梶 谷 利 雄	プリンシパル・アーキテクト	日揮株式会社	特別の関係はありません。
取締役	高 美 浩 一	使用人	日本電信電話株式会社	親会社
監査役	加 藤 久 子	代表	加藤久子税務会計事務所	特別の関係はありません。
		社外監査役	J S R 株式会社	特別の関係はありません。
監査役	武 田 晴 信	使用人	日本電信電話株式会社	親会社

(注) 取締役池田 康氏および監査役久米真司氏は、平成27年6月23日付で辞任しました。

(iii) 当連結会計年度における主な活動状況

a. 取締役会および監査役会への出席状況

地 位	氏 名	取締役会		監査役会	
		出席回数	出席率	出席回数	出席率
取締役	小 松 章	17回／17回	100.0%	—	—
取締役	池 田 康	12回／13回	92.3%	—	—
常勤監査役	渡 辺 光 宏	13回／13回	100.0%	13回／13回	100.0%
常勤監査役	池 川 博 士	17回／17回	100.0%	20回／20回	100.0%
監査役	加 藤 久 子	13回／13回	100.0%	13回／13回	100.0%
監査役	久 米 真 司	12回／13回	92.3%	12回／13回	92.3%

- (注) 1. 池田 康氏は、平成26年6月24日付で取締役に就任しましたので、出席回数については、就任後に開催された取締役会の数を記載しています。
2. 渡辺光宏氏、加藤久子氏および久米真司氏の3氏は、平成26年6月24日付で監査役に就任しましたので、出席回数については、就任後に開催された取締役会および監査役会の数を記載しています。
3. 取締役池田 康氏、常勤監査役池川博士氏および監査役久米真司氏は、平成27年6月23日付で辞任しました。

b. 取締役会および監査役会における発言状況

- (a) 取締役小松 章氏は、主に経営学専攻の大学教授としての豊富な知識・経験を活かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的な独立役員の見地から、議案および審議等につき意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性および適正性を確保するための助言および提言を行っています。
- (b) 取締役池田 康氏は、業務執行を行う経営陣から独立した客観的視点で、議案および審議等につき意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性および適正性を確保するための助言および提言を行っています。
- (c) 常勤監査役渡辺光宏氏は、主に経験豊富な経営者の見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性および適正性を確保するための助言および提言を行っています。また、監査役会において、当社の健全で持続的な成長を可能とする良質な企業統治体制の確立と運用について適宜、必要な発言を行っています。
- (d) 常勤監査役池川博士氏は、主に豊富な行政実務経験等により培った幅広い見識を活かし、独立役員の見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性および適正性を確保するための助言および提言を行っています。また、監査役会において、当社の健全で持続的な成長を可能とする良質な企業統治体制の確立と運用について適宜、必要な発言を行っています。
- (e) 監査役加藤久子氏は、主に公認会計士および税理士としての専門的な視点で、独立役員の見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性および適正性を確保するための助言および提言を行っています。また、監査役会において、当社の健全で持続的な成長を可能とする良質な企業統治体制の確立と運用について適宜、必要な発言を行っています。

- (f) 監査役久米真司氏は、日本電信電話株式会社での豊富な経験から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性および適正性を確保するための助言および提言を行っています。また、監査役会において、当社の健全で持続的な成長を可能とする良質な企業統治体制の確立と運用について適宜、必要な発言を行っています。

③ 役員報酬の内容

(i) 方針（役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容および決定方法）

取締役の報酬等に関する事項については、取締役会において決定しています。

取締役（社外取締役を除く）については、月額報酬と賞与から構成しています。月額報酬は、役位ごとの役割の大きさや責任範囲に基づき、支給することとしています。賞与は、当該事業年度の会社業績等を勘案し支給することとしています。また、中長期の業績を反映させる観点から、月額報酬の一定額以上を拠出し役員持株会を通じて自社株式を購入することとし、購入した株式は在任期間中、その全てを保有することとしています。

社外取締役については、高い独立性の確保の観点から、業績との連動は行わず、月額報酬のみを支給することとしています。

監査役については、監査役の協議にて決定しており、高い独立性の確保の観点から、業績との連動は行わず、月額報酬のみを支給することとしています。

(ii) 取締役および監査役の報酬等の額

区 分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額（百万円）		対象となる 役員の員数(人)
		基本報酬	賞与	
取 締 役 (社 外 取 締 役 を 除 く 。)	290	255	35	14
監 査 役 (社 外 監 査 役 を 除 く 。)	—	—	—	—
社 外 役 員	56	56	—	6

- (注) 1. 取締役および監査役の報酬額については、平成19年6月21日開催の第22期定時株主総会において、取締役の報酬額を年額4億80百万円以内、監査役の報酬額を年額80百万円以内と決議いただいています。
2. 上記には、平成26年6月24日開催の第29期定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役3名および監査役2名を含んでいます。
3. 上記のほか、使用人兼務取締役の内5名に対する使用人分賞与16百万円があります。

④ 取締役の定数

当社の取締役は25名以内とする旨定款に定めています。

⑤ 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めています。

また、この選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めています。

⑥ 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めています。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものです。

⑦ 自己の株式の取得に関する決定機関

当社は、自己の株式の取得について会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めています。これは機動的な資本政策の実行を目的とするものです。

⑧ 剰余金の配当等の決定機関

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めています。

⑨ 株式の保有状況

- (i) 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数および貸借対照表計上額の合計額
18銘柄 2,959百万円
- (ii) 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額および保有目的

前事業年度
特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
日比谷総合設備株式会社	1,371,000	2,041	当社が保有又は管理するビルの設備工事において重要な発注先であり取引関係の円滑化の観点から保有
株式会社みずほフィナンシャルグループ	104,328	21	N T Tグループ会社との合併による事業承継の円滑化の観点から保有

みなし保有株式
該当事項はありません。

当事業年度
特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
日比谷総合設備株式会社	1,371,000	2,175	当社が保有又は管理するビルの設備工事において重要な発注先であり取引関係の円滑化の観点から保有
株式会社みずほフィナンシャルグループ	104,328	22	N T Tグループ会社との合併による事業承継の円滑化の観点から保有

みなし保有株式
該当事項はありません。

- (iii) 保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度および当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに当該事業年度における受取配当金、売却損益および評価損益の合計額

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式を保有していません。

- (iv) 最近事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの又は純投資目的以外の目的から純投資に変更したものの銘柄、株式数および貸借対照表計上額

最近事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの又は純投資目的以外の目的から純投資に変更したものはありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	80	16	84	13
連結子会社	3	—	3	—
計	83	16	87	13

（注）監査公認会計士等は有限責任 あずさ監査法人であります。

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

（前連結会計年度）

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容としましては、社債発行に関連したコンフォートレター作成業務および I F R S （国際財務報告基準）に関するアドバイザリー業務であります。

（当連結会計年度）

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容としましては、社債発行に関連したコンフォートレター作成業務および I F R S （国際財務報告基準）に関するアドバイザリー業務であります。

④ 【監査報酬の決定方針】

該当事項はありませんが、監査報酬については、当社および連結子会社の規模・特性、監査日数等の諸要素を勘案し、法令に従い監査役会の同意を得て、決定しております。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成26年4月1日から平成27年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成26年4月1日から平成27年3月31日まで）の財務諸表について有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【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26年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成27年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※ 2 18,313	※ 2 17,891
受取手形及び営業未収入金	18,058	5,569
販売用不動産	31,558	33,361
仕掛販売用不動産	46,559	※ 2 59,987
未成工事支出金	300	169
原材料及び貯蔵品	80	52
リース投資資産	3,689	3,837
預け金	1,695	2,412
繰延税金資産	933	1,075
その他	※ 2 4,163	※ 2 4,189
貸倒引当金	△1	△35
流動資産合計	125,351	128,512
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※ 2 703,758	※ 2 714,920
減価償却累計額	△383,671	△392,856
建物及び構築物（純額）	320,087	322,063
機械装置及び運搬具	13,630	13,593
減価償却累計額	△11,799	△11,777
機械装置及び運搬具（純額）	1,831	1,815
土地	※ 2 472,133	※ 2 505,999
リース資産	332	347
減価償却累計額	△185	△219
リース資産（純額）	147	128
建設仮勘定	14,099	2,212
その他	※ 2 15,458	※ 2 15,486
減価償却累計額	△12,722	△12,913
その他（純額）	2,736	2,573
有形固定資産合計	811,035	834,792
無形固定資産	※ 2 5,427	※ 2 24,556
投資その他の資産		
投資有価証券	※ 1 19,986	※ 1 22,841
長期前払費用	※ 2 16,176	※ 2 15,635
退職給付に係る資産	-	396
繰延税金資産	394	354
その他	※ 2 7,136	※ 2 6,131
投資その他の資産合計	43,692	45,359
固定資産合計	860,155	904,708
資産合計	985,507	1,033,220

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	11,850	8,473
短期借入金	473	-
リース債務	48	48
1年内返済予定の長期借入金	※2 57,412	※2 53,200
未払法人税等	1,657	2,684
繰延税金負債	377	405
その他	29,201	34,062
流動負債合計	101,021	98,874
固定負債		
社債	※2 100,967	※2 130,968
長期借入金	※2 348,400	※2 363,020
リース債務	143	123
受入敷金保証金	69,694	68,715
負ののれん	※3 22,935	※3 21,286
繰延税金負債	63,841	59,555
役員退職慰労引当金	67	23
退職給付に係る負債	6,404	6,335
資産除去債務	3,180	3,267
その他	40,258	35,407
固定負債合計	655,893	688,704
負債合計	756,915	787,579
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	97,150	108,264
株主資本合計	180,020	191,134
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	976	2,837
為替換算調整勘定	4,447	6,429
退職給付に係る調整累計額	171	509
その他の包括利益累計額合計	5,596	9,776
少数株主持分	42,975	44,730
純資産合計	228,591	245,641
負債純資産合計	985,507	1,033,220

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益	189,186	152,052
営業原価	※6 136,519	※6 109,333
営業総利益	52,666	42,718
販売費及び一般管理費	※1 22,207	※1 17,881
営業利益	30,458	24,836
営業外収益		
受取利息	44	22
受取配当金	76	73
受取分担金	138	93
固定資産受贈益	60	17
負ののれん償却額	1,853	1,780
持分法による投資利益	71	45
その他	82	115
営業外収益合計	2,326	2,148
営業外費用		
支払利息	7,077	6,300
その他	842	289
営業外費用合計	7,919	6,590
経常利益	24,865	20,395
特別利益		
固定資産売却益	※2 6,434	※2 1,850
関係会社有価証券売却益	2,142	-
特別利益合計	8,576	1,850
特別損失		
固定資産売却損	※3 8,779	※3 699
固定資産除却損	※4 1,476	※4 1,220
減損損失	※5 2,848	※5 1,455
特別損失合計	13,103	3,375
税金等調整前当期純利益	20,338	18,869
法人税、住民税及び事業税	4,593	4,806
法人税等調整額	2,940	△5,426
法人税等合計	7,534	△620
少数株主損益調整前当期純利益	12,803	19,490
少数株主利益	1,460	3,255
当期純利益	11,343	16,235

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	12,803	19,490
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△158	1,860
為替換算調整勘定	3,629	1,982
退職給付に係る調整額	-	338
その他の包括利益合計	※ 3,470	※ 4,180
包括利益	16,274	23,671
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	14,818	20,415
少数株主に係る包括利益	1,455	3,256

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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
会計方針の変更による累積的影響額				
会計方針の変更を反映した当期首残高	48,760	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
会計方針の変更による累積的影響額						
会計方針の変更を反映した当期首残高	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

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	48,760	34,109	97,150	180,020
会計方針の変更による累積的影響額			144	144
会計方針の変更を反映した当期首残高	48,760	34,109	97,294	180,164
当期変動額				
剰余金の配当			△2,632	△2,632
中間配当			△2,632	△2,632
当期純利益			16,235	16,235
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	-	10,969	10,969
当期末残高	48,760	34,109	108,264	191,134

	その他の包括利益累計額				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	976	4,447	171	5,596	42,975	228,591
会計方針の変更による累積的影響額						144
会計方針の変更を反映した当期首残高	976	4,447	171	5,596	42,975	228,735
当期変動額						
剰余金の配当						△2,632
中間配当						△2,632
当期純利益						16,235
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,860	1,982	337	4,179	1,755	5,935
当期変動額合計	1,860	1,982	337	4,179	1,755	16,905
当期末残高	2,837	6,429	509	9,776	44,730	245,641

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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	20,338	18,869
減価償却費	24,566	23,474
負ののれん償却額	△1,853	△1,780
減損損失	2,848	1,455
のれん償却額	136	131
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	34
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△6,388	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	6,404	644
受取利息及び受取配当金	△120	△95
支払利息	7,077	6,300
持分法による投資損益 (△は益)	△71	△45
固定資産売却益	△6,434	△1,850
固定資産除却損	1,476	1,220
固定資産売却損	8,779	699
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)	△72	△80
売上債権の増減額 (△は増加)	△4,270	12,489
たな卸資産の増減額 (△は増加)	18,724	△8,006
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,104	△3,407
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	△9,362	△2,206
その他	4,344	△855
小計	65,084	46,993
利息及び配当金の受取額	146	120
利息の支払額	△7,073	△6,340
法人税等の支払額	△6,287	△3,785
営業活動によるキャッシュ・フロー	51,870	36,988
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	△66,911	△74,635
有形固定資産の売却による収入	20,271	6,604
投資有価証券の取得による支出	△1,282	△711
投資有価証券の払戻による収入	—	855
関係会社有価証券の売却による収入	5,639	—
その他	420	108
投資活動によるキャッシュ・フロー	△37,962	△67,778
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)	△9,848	△473
長期借入れによる収入	119,222	66,500
長期借入金の返済による支出	△64,689	△57,425
社債の発行による収入	15,990	29,996
社債の償還による支出	△62,123	—
少数株主からの払込みによる収入	—	14
配当金の支払額	△5,594	△5,265
少数株主への配当金の支払額	△1,559	△1,515
その他	△53	△53
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,656	31,777
現金及び現金同等物に係る換算差額	737	367
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,989	1,354
現金及び現金同等物の期首残高	12,809	18,798
現金及び現金同等物の期末残高	※ 18,798	※ 20,153

【注記事項】

(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 19社

全ての子会社を連結しています。

連結子会社名

エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株)

N T T都市開発西日本B S(株)

N T T都市開発北海道(株)

(株)大手町ファーストスクエア

デイ・ナイト(株)

(株)ノックストウエンティワン

基町パーキングアクセス(株)

ユーディーエックス特定目的会社

プレミア・リート・アドバイザーズ(株)

品川シーズンテラスビルマネジメント(株)

N T T都市開発投資顧問(株)

UD EUROPE LIMITED

UD AUSTRALIA PTY LIMITED

UD USA Inc. 他5社

当連結会計年度において、品川シーズンテラスビルマネジメント(株)、N T T都市開発投資顧問(株)及びUD USA Inc. の傘下の3社を設立し、連結子会社としました。

なお、N T T都市開発北海道(株)は、平成26年10月1日付で、N T T都市開発北海道B S(株)から社名変更しました。

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

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5社の決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては同日現在の決算書を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っています。

その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しています。

4. 会計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)を採用しています。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しています。

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっています。

② デリバティブ

原則として時価法を採用しています。

- ③ たな卸資産
販売用不動産及び仕掛販売用不動産については、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しています。
未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しています。
原材料及び貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しています。
- (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法
- ① 有形固定資産（リース資産を除く）
主として定率法を採用しています。
ただし、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、定額法を採用しています。
なお、主な耐用年数は次のとおりです。
建物及び構築物 15年～50年
機械装置及び運搬具 5年～17年
- ② 無形固定資産（リース資産を除く）
定額法を採用しています。
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）で償却しています。
- ③ 長期前払費用
定額法を採用しています。
- ④ リース資産
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産
自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しています。
- (3) 重要な引当金の計上基準
貸倒引当金
売上債権、貸付金等の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
- (4) 退職給付に係る会計処理の方法
- ① 退職給付見込額の期間帰属方法
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっています。
- ② 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法
過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数（10年から13年）による定額法により費用処理しています。
数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間に基づく年数（8年から13年）による定額法により翌連結会計年度から費用処理しています。
- ③ 未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法
未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用については、税効果を調整の上、純資産の部におけるその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に計上しています。
- (5) 重要な収益及び費用の計上基準
- ① ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準
リース料受領時に売上高と売上原価を計上する方法によっています。
- ② 完成工事高及び完成工事原価の計上基準
イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
ロ その他の工事
工事完成基準

(6)重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

原則として、繰延ヘッジ処理によっています。

なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しています。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 ― 金利スワップ

ヘッジ対象 ― 借入金

③ ヘッジ方針

デリバティブ取引に関する内部規程に基づき、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしています。

④ ヘッジ有効性評価の方法

特例処理による金利スワップであるため、有効性の評価は省略しています。

(7)のれん及び負ののれんの償却方法及び償却期間

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

(8)連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(9)その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっています。

(会計方針の変更)

「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。）および「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27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。）を、退職給付会計基準第35項本文および退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度の期首より適用し、退職給付債務および勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を退職給付の見込支払日までの平均期間に基づく割引率から退職給付の支払見込期間および支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率（デュレーションを考慮した割引率）へ変更しております。

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取扱いに従って、当連結会計年度の期首において、退職給付債務および勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首の退職給付に係る負債が224百万円減少し、利益剰余金が144百万円増加しております。なお、当連結会計年度の営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益の影響額は軽微であります。

また、1株当たり純資産額は44銭増加しております。

(未適用の会計基準等)

(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

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、取得関連費用の取扱い、当期純利益の表示および少数株主持分から非支配株主持分への変更並びに暫定的な会計処理の確定の取扱い等について改正されました。

(2) 適用予定日

平成28年3月期の期首から適用します。

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

「企業結合に関する会計基準」等の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり、ます。

(連結貸借対照表関係)

※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
投資有価証券(株式)	3,031百万円	3,643百万円

※2 担保に供している資産及び担保を付している債務

責任財産限定型債務に対する担保資産及び担保付債務

① 担保に供している資産及びその金額

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金(3ヶ月以内)	5,299百万円	5,399百万円
仕掛販売用不動産	—	1,383
その他流動資産	142	160
建物及び構築物	44,960	42,842
土地	171,402	171,402
その他有形固定資産	163	122
無形固定資産	0	0
長期前払費用	308	285
その他投資その他資産	0	0
計	222,277	221,596

② 担保に係る債務の金額

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,200百万円	1,200百万円
社債	1,000	1,000
長期借入金	57,200	56,017
計	59,400	58,217

※3 のれん及び負ののれん

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
のれん	1,992百万円	1,860百万円
負ののれん	24,927	23,147
純額	22,935	21,286

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
広告宣伝費	5,138百万円	3,037百万円
給与、手当及び賞与	5,227	5,053
退職給付費用	385	343
役員退職慰労引当金繰入額	11	13
貸倒引当金繰入額	0	34
業務委託費	4,565	3,402
租税公課	1,929	1,899

※2 固定資産売却益の内訳

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物及び構築物	△1,715百万円	△102百万円
土地	8,149	1,952
合計	6,434	1,850

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物及び構築物	9百万円	一百万円
土地	8,770	697
その他	—	1
合計	8,779	699

※4 固定資産除却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物及び構築物	698百万円	521百万円
機械装置及び運搬具	11	3
撤去費用	743	676
その他	23	19
合計	1,476	1,220

※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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

主な用途	種類	場所	減損損失
オフィスビル 計2件	土地・建物及び構築物	宮城県仙台市他	1,455百万円

当社グループは、原則として個別の物件ごとに減損損失の検討を行いました。

その結果、市況等の悪化により収益性の著しく低下したオフィスビル計2件について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。その内訳は、建物及び構築物862百万円、土地593百万円です。

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

※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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
688百万円	1,188百万円

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△248百万円	2,670百万円
組替調整額	—	—
税効果調整前	△248	2,670
税効果額	89	△810
その他有価証券評価差額金	△158	1,860
為替換算調整勘定：		
当期発生額	3,629	1,982
退職給付に係る調整額		
当期発生額	—	546
組替調整額	—	△57
税効果調整前	—	488
税効果額	—	△150
退職給付に係る調整額	—	338
その他の包括利益合計	3,470	4,180

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

(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

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成26年6月24日 定時株主総会	普通株式	2,632	8	平成26年3月31日	平成26年6月25日
平成26年11月6日 取締役会	普通株式	2,632	8	平成26年9月30日	平成26年12月1日

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成27年6月23日 定時株主総会	普通株式	2,632	利益剰余金	8	平成27年3月31日	平成27年6月24日

（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25年4月1日 至 平成26年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）
現金及び預金勘定	18,313百万円	17,891百万円
預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	△110	△110
流動資産「預け金」に含まれる3ヶ月未満の短期投資	595	2,372
現金及び現金同等物	18,798	20,153

(リース取引関係)

1. 所有権移転外ファイナンス・リース取引 (借主側)

(1) リース資産の内容

①有形固定資産

主として、不動産賃貸事業におけるサーバ及びコンピューター端末機 (工具・器具及び備品) であります。

②無形固定資産

ソフトウェアであります。

(2) リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. 所有権移転外ファイナンス・リース取引 (貸主側)

(1) リース投資資産の内容

流動資産

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
リース料債権部分	7,551	7,556
見積残存価額部分	—	—
受取利息相当額	△3,862	△3,719
リース投資資産	3,689	3,837

(2) リース債権及びリース投資資産に係るリース料債権部分の連結決算日後の回収予定額

流動資産

(単位: 百万円)

前連結会計年度 (平成26年3月31日)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	420	420	420	420	420	5,450

(単位: 百万円)

当連結会計年度 (平成27年3月31日)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	466	466	466	466	444	5,247

3. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1年以内	1,389	1,488
1年超	15,844	16,100
合計	17,234	17,589

(貸主側)

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1年以内	14,533	16,084
1年超	53,940	51,940
合計	68,473	68,025

(金融商品関係)

前連結会計年度(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

(1) 金融商品に対する取組方針

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。また、当社及び一部の連結子会社はN T Tグループのキャッシュマネジメントシステムに参加し、短期的な運転資金を調達するとともに、一時的な余資が生じた場合にはこれに預け入れることにより運用しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。有価証券及び投資有価証券は、日本国債並びに業務上の関係を有する企業の株式又は匿名組合への出資であり、発行体の信用リスク又は市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。借入金及び社債は、主に投資及び運転資金等の資金需要に対し必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で17年6ヶ月後であります。このうち一部は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。

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ます。なお、ヘッジ会計の方法については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (6) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社及び一部の連結子会社は、経理規程に従い、営業債権について、各事業部門等における管理責任者が、取引先の状況をモニタリングし、取引相手ごとに債権の発生から消滅に至るまでを管理するとともに、定められた期間内に債権が未回収の場合は、適切な保全措置をとることとしております。

有価証券及び投資有価証券については、定期的に発行体(主として取引先企業)の財務状況等を把握し、また、日本国債以外のものについては、発行体との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。なお、日本国債は、信用リスクはほとんどないと認識しております。

デリバティブ取引の利用については、取引相手先を高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクは僅少であると認識しております。

② 市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社及び一部の連結子会社は、借入金のほとんどを固定金利により調達しておりますが、一部変動金利のものについては、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。

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、発行体の財務状況等を把握しております。

デリバティブ取引については、ヘッジ手段、取引権限、取引限度額等を定めた金融商品等にかかるリスク管理ガイドラインに従い、決裁担当者の承認を得て財務部が取引を行っております。

③ 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社及び一部の連結子会社は、各事業部門等からの報告に基づき財務部が適時に資金繰り計画を作成、更新するとともに、N T Tグループのキャッシュマネジメントシステムに参加し、柔軟な手許流動性を確保することなどにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては、変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

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

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

(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

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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。また、当社及び一部の連結子会社はNTTグループのキャッシュマネジメントシステムに参加し、短期的な運転資金を調達するとともに、一時的な余資が生じた場合にはこれに預け入れることにより運用しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。有価証券及び投資有価証券は、日本国債並びに業務上の関係を有する企業の株式又は匿名組合への出資であり、発行体の信用リスク又は市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。借入金及び社債は、主に投資及び運転資金等の資金需要に対し必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で16年6ヶ月後であります。このうち一部は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。

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ます。なお、ヘッジ会計の方法については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (6) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社及び一部の連結子会社は、経理規程に従い、営業債権について、各事業部門等における管理責任者が、取引先の状況をモニタリングし、取引相手ごとに債権の発生から消滅に至るまでを管理するとともに、定められた期間内に債権が未回収の場合は、適切な保全措置をとることとしております。

有価証券及び投資有価証券については、定期的に発行体（主として取引先企業）の財務状況等を把握し、また、日本国債以外のものについては、発行体との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。なお、日本国債は、信用リスクはほとんどないと認識しております。

デリバティブ取引の利用については、取引相手先を高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクは僅少であると認識しております。

② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社及び一部の連結子会社は、借入金のほとんどを固定金利により調達しておりますが、一部変動金利のものについては、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。

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、発行体の財務状況等を把握しております。

デリバティブ取引については、ヘッジ手段、取引権限、取引限度額等を定めた金融商品等にかかるリスク管理ガイドラインに従い、決裁担当者の承認を得て財務部が取引を行っております。

③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社及び一部の連結子会社は、各事業部門等からの報告に基づき財務部が適時に資金繰り計画を作成、更新するとともに、NTTグループのキャッシュマネジメントシステムに参加し、柔軟な手許流動性を確保することなどにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては、変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

（単位：百万円）

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	17,891	17,891	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	5,569	5,534	△35
(3) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	9,272	9,344	71
資産計	32,734	32,770	36
(1) 支払手形及び営業未払金	8,473	8,473	—
(2) 未払法人税等	2,684	2,684	—
(3) 社債	130,968	135,781	4,812
(4) 長期借入金（＊）	416,220	427,095	10,875
(5) 受入敷金保証金	10,315	10,061	△254
負債計	568,663	584,096	15,433

（＊） 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び営業未収入金

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

(3) 有価証券及び投資有価証券

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

負債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) 未払法人税等

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

(3) 社債

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

(4) 長期借入金

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

(5) 受入敷金保証金

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

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
非上場株式（※1）	778
関連会社株式（※1）	3,643
匿名組合出資金（※1）	9,298
その他出資金（※1）	50
受入敷金（返還時期が確定しているものを除く）（※2）	60,922

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

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

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	17,891	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	5,569	—	—	—
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	—	—	—	201
合計	23,461	—	—	201

(注4) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
社債	—	61,000	55,000	15,000
長期借入金	53,200	169,720	157,300	36,000
合計	53,200	230,720	212,300	51,000

(有価証券関係)
前連結会計年度(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。

当連結会計年度（平成27年 3 月31日）

1. その他有価証券

（単位：百万円）

	種類	連結貸借対照表 計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上 額が取得原価または 償却原価を超えるも の	(1) 株式	2,197	936	1,261
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	201	170	30
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	6,011	3,116	2,895
	小計	8,411	4,223	4,187
連結貸借対照表計上 額が取得原価または 償却原価を超えない もの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	861	985	△124
	小計	861	985	△124
合計		9,272	5,209	4,063

（注）非上場株式（連結貸借対照表計上額778百万円）、関連会社株式（連結貸借対照表計上額3,643百万円）、匿名組合出資金（連結貸借対照表計上額9,298百万円）及びその他出資金（連結貸借対照表計上額50百万円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「その他有価証券」には含めておりません。また、当連結会計年度中に売却したその他有価証券はありません。

2. 当連結会計年度において減損処理を行った有価証券はありません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

① ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引はありません。

② ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	55,212	50,000	(*)

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

① ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引はありません。

② ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	57,740	54,740	(*)

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

前連結会計年度(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. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

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) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

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) 退職給付に係る調整累計額

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

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) 年金資産に関する事項

①年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	エヌ・ティ・ティ 企業年金基金	N T Tグループ 規約型企業年金
現金及び現金同等物	0.74%	0.45%
負債証券	43.15	40.20
持分証券	28.41	16.36
証券投資信託受益証券	7.41	3.65
合同運用信託	8.78	19.84
生保一般勘定	11.22	19.50
その他	0.29	—
合計	100	100

②長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率の決定に際し、現在及び将来の年金資産のポートフォリオや、各種長期投資の過去の実績利回りの分析をもとにした期待収益とリスクを考慮しております。

(7) 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%

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

1. 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。

また、連結財務諸表提出会社は、確定拠出年金制度を設けております。

連結財務諸表提出会社においては、規約型企業年金制度について、平成26年4月1日以降の積立分（将来分）を確定拠出年金制度へ移行しました。なお、平成26年3月31日以前の積立分については、現行の規約型企業年金制度として維持されます。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

期首における退職給付債務	△13,270百万円
会計方針の変更による累積的影響額	224
会計方針の変更を反映した期首残高	△13,045
勤務費用	△435
利息費用	△191
数理計算上の差異の当期発生額	124
退職給付の支払額	378
転籍者受入等	△211
期末における退職給付債務	△13,381

(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	6,865百万円
期待運用収益	156
数理計算上の差異の当期発生額	427
事業主からの拠出額	103
退職給付の支払額	△188
転籍者受入等	78
期末における年金資産	7,442

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

積立型制度の退職給付債務	△8,453百万円
年金資産	7,442
	△1,010
非積立型制度の退職給付債務	△4,928
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△5,938
退職給付に係る負債	△6,335
退職給付に係る資産	396
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△5,938

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	435百万円
利息費用	191
期待運用収益	△156
数理計算上の差異の当期費用処理額	△24
過去勤務費用の当期の費用処理額	△37
確定給付制度に係る退職給付費用	408

(5) 退職給付に係る調整額

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

過去勤務費用	△35百万円
数理計算上の差異	524
合計	488

(6) 退職給付に係る調整累計額

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

未認識過去勤務費用	330百万円
未認識数理計算上の差異	426
合計	757

(7) 年金資産に関する事項

①年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	エヌ・ティ・ティ 企業年金基金	N T Tグループ 規約型企業年金
現金及び現金同等物	0.77%	0.46%
負債証券	42.73	46.10
持分証券	29.08	17.79
証券投資信託受益証券	7.51	4.09
合同運用信託	8.12	12.26
生保一般勘定	11.58	19.30
その他	0.21	—
合計	100	100

②長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率の決定に際し、現在及び将来の年金資産のポートフォリオや、各種長期投資の過去の実績利回りの分析をもとにした期待収益とリスクを考慮しております。

(8) 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%

3. 確定拠出制度

連結財務諸表提出会社の確定拠出制度への要拠出額は、63百万円であります。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成26年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成27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	181百万円	169百万円
未払事業税	164	222
未払不動産取得税	220	169
たな卸資産評価損否認	23	9
その他	610	775
小計	1,198	1,345
評価性引当額	△0	△11
合計	1,198	1,334
繰延税金負債（流動）		
その他	△641	△664
合計	△641	△664
繰延税金資産（流動）の純額	556	670
繰延税金資産（固定）		
土地評価損否認	3,684	2,962
未使用容積償却否認	2,046	1,962
退職給付に係る負債	2,280	1,988
減損損失否認	1,462	1,668
その他	1,859	2,169
小計	11,332	10,751
評価性引当額	△6,820	△6,108
合計	4,511	4,643
繰延税金負債（固定）		
固定資産圧縮積立金	△14,079	△14,245
固定資産評価差額	△52,513	△47,375
その他	△1,367	△2,223
合計	△67,959	△63,843
繰延税金負債（固定）の純額	△63,447	△59,200

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26年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成27年 3 月31日)
法定実効税率 (調整)	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	35.6%
税率変更による期末繰延税金負債の減額修正	異が法定実効税率の100分の5以	△31.6
負ののれん償却額	下であるため注記を省略しており	△3.4
子会社（特定目的会社）損益の少数株主帰属分	ます。	△2.6
評価性引当額の増減		△0.8
その他		△0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率		△3.3

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第2号）が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.6%から平成27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33.0%に、平成28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、32.2%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）が6,138百万円、法人税等調整額が5,972百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が141百万円、退職給付に係る調整累計額が24百万円それぞれ増加しております。

(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。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は19,206百万円(賃貸収益は営業収益、賃貸費用は営業原価、販売費及び一般管理費に計上)、固定資産売却益は1,848百万円(特別利益に計上)、固定資産売却損は697百万円(特別損失に計上)、固定資産除却損は1,080百万円(特別損失に計上)、減損損失は1,429百万円(特別損失に計上)であります。

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

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
805,911	39,574	845,486	1,327,642

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(66,259百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(6,438百万円)、不動産売却(5,542百万円)及び減損損失(1,429百万円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前連結会計年度（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。

II 当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

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

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2, 3	連結財務諸 表計上額 (注) 5
	不動産 賃貸事業	分譲事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	90,819	46,620	137,439	14,612	152,052	—	152,052
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	920	5	926	4,213	5,140	△5,140	—
計	91,739	46,626	138,366	18,825	157,192	△5,140	152,052
セグメント利益	23,566	4,405	27,972	2,485	30,457	△5,620	24,836
セグメント資産	954,681	64,530	1,019,211	12,519	1,031,731	1,489	1,033,220
その他の項目（注）4							
減価償却費	22,695	7	22,703	68	22,771	702	23,474
有形及び無形固定資産の増加 額	76,589	31	76,621	76	76,698	885	77,583

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

2. セグメント利益の調整額△5,620百万円には、セグメント間取引消去17百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,637百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. セグメント資産の調整額1,489百万円には、セグメント間取引消去△51,393百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産52,882百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の余資運用資金（現金及び預金）、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

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

5. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客への外部売上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。

【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

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	不動産賃貸事業	分譲事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	1,455	—	—	—	1,455

【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

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	不動産賃貸事業	分譲事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	118	—	13	—	131
当期末残高	1,663	—	197	—	1,860

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

（単位：百万円）

	不動産賃貸事業	分譲事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	1,780	—	—	—	1,780
当期末残高	23,147	—	—	—	23,147

【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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（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

（1）連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
同一の親会社を持つ会社	NTTファイナンス株式会社	東京都港区	16,770	総合リース業	(所有) 直接 1.0	借入	短期借入金	—	短期借入金	473
							長期借入金	—	1年内返済予定の長期借入金	5,000
									長期借入金	33,000

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

（2）連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等

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

(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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
同一の親会社を持つ会社	NTTファイナンス株式会社	東京都港区	16,770	総合リース業	(所有) 直接 1.0	預入	預け金	—	預け金	1,282
						借入	長期借入金	—	1年内返済予定の長期借入金	24,000
									長期借入金	9,000

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

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
同一の親会社を持つ会社	NTTファイナンス株式会社	東京都港区	16,770	総合リース業	—	預入	預け金	—	預け金	1,130
						借入	長期借入金	—	1年内返済予定の長期借入金	400
									長期借入金	33,962

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

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

日本電信電話株式会社（東京証券取引所等に上場）

(2) 重要な関連会社

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり純資産額	563円98銭	610円45銭
1株当たり当期純利益金額	34円46銭	49円33銭

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

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
当期純利益(百万円)	11,343	16,235
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)	11,343	16,235
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【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
エヌ・ティ・ティ 都市開発㈱	第7回無担保社債	平成18年12月4日	19,997	19,998	1.9	なし	平成28年9月20日
	第8回無担保社債	平成20年6月5日	19,992	19,994	2.0	なし	平成30年3月20日
	第9回無担保社債	平成21年9月17日	9,995	9,995	1.5	なし	平成31年9月20日
	第10回無担保社債	平成22年10月29日	9,996	9,996	1.0	なし	平成32年9月18日
	第11回無担保社債	平成23年10月28日	9,997	9,997	1.1	なし	平成33年9月17日
	第12回無担保社債	平成23年10月28日	4,997	4,997	2.0	なし	平成43年9月19日
	第13回無担保社債	平成24年10月26日	10,000	10,000	0.9	なし	平成34年9月20日
	第14回無担保社債	平成25年10月31日	9,995	9,995	0.8	なし	平成35年9月20日
	第15回無担保社債	平成25年10月31日	4,995	4,995	1.3	なし	平成40年9月20日
	第16回無担保社債	平成26年10月31日	—	9,996	0.2	なし	平成31年9月20日
	第17回無担保社債	平成26年10月31日	—	15,000	0.6	なし	平成36年9月20日
	第18回無担保社債	平成26年10月31日	—	5,000	1.1	なし	平成41年9月20日
ユーディーエック ス特定目的会社	第3回一般担保付特定 社債	平成25年9月20日	1,000	1,000	0.5	あり	平成30年9月20日
合計	—	—	100,967	130,968	—	—	—

(注) 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
—	20,000	20,000	1,000	20,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	473	—	—	—
1年以内返済予定の長期借入金	57,412	53,200	1.4	—
1年以内返済予定のリース債務	48	48	13.0	—
長期借入金（1年以内返済予定のものを除く）	(注) 2 348,400	(注) 2 363,020	1.0	平成28年4月5日 ～平成41年6月29日
リース債務（1年以内返済予定のものを除く）	143	123	8.8	平成28年5月14日 ～平成35年6月30日
計	406,479	416,392	—	—

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金（1年以内返済予定のものを除く）には㈱みずほ銀行、㈱三井住友銀行及び㈱三菱東京UFJ銀行を幹事とするシンジケートローン（当期首残高46,300百万円、当期末残高66,300百万円）が含まれております。
3. 長期借入金及びリース債務（1年以内返済予定のものを除く）の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	36,957	32,200	92,062	8,500
リース債務	41	33	28	15

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

① 当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
営業収益(百万円)	36,272	74,379	101,251	152,052
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(百万円)	5,551	11,030	13,719	18,869
四半期(当期)純利益金額(百万円)	3,513	6,959	8,622	16,235
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	10.67	21.15	26.20	49.33

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	10.67	10.47	5.05	23.13

② 決算日後の状況

特記事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年 3 月31 日)	当事業年度 (平成27年 3 月31 日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	97	1,043
営業未収入金	15,321	3,544
販売用不動産	19,469	20,402
仕掛販売用不動産	44,839	56,822
未成工事支出金	276	117
原材料及び貯蔵品	49	25
前払費用	671	605
リース投資資産	3,689	3,837
預け金	-	1,282
繰延税金資産	1,060	1,138
その他	4,002	3,916
貸倒引当金	△1	△35
流動資産合計	89,476	92,700
固定資産		
有形固定資産		
建物	261,060	264,355
構築物	3,870	4,077
機械及び装置	1,830	1,811
工具、器具及び備品	2,518	2,404
土地	291,790	324,964
リース資産	66	59
建設仮勘定	14,099	1,633
有形固定資産合計	575,237	599,306
無形固定資産		
借地権	1,410	20,119
ソフトウェア	1,409	905
ソフトウェア仮勘定	-	727
リース資産	1	0
その他	98	119
無形固定資産合計	2,920	21,873
投資その他の資産		
投資有価証券	16,937	19,181
関係会社株式	17,103	17,309
その他の関係会社有価証券	29,829	29,829
出資金	0	0
長期前払費用	15,822	15,337
前払年金費用	-	210
差入敷金保証金	9,494	8,639
その他	1,896	2,157
投資その他の資産合計	91,084	92,665
固定資産合計	669,241	713,845
資産合計	758,717	806,545

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	10,179	6,681
短期借入金	473	-
リース債務	31	29
1年内返済予定の長期借入金	51,000	52,000
未払金	12,089	18,548
未払費用	1,427	1,351
未払法人税等	1,272	2,267
前受金	7,712	6,656
預り金	3,852	6,134
その他	3,750	2,536
流動負債合計	91,788	96,206
固定負債		
社債	99,967	129,968
長期借入金	277,300	288,300
リース債務	68	60
長期末払金	40,138	35,313
受入敷金保証金	69,392	68,126
繰延税金負債	11,483	12,311
退職給付引当金	5,895	6,069
資産除去債務	3,175	3,267
その他	43	49
固定負債合計	507,464	543,467
負債合計	599,253	639,673
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	72,180	77,727
任意積立金	30,838	35,606
繰越利益剰余金	41,342	42,121
利益剰余金合計	75,617	81,164
株主資本合計	158,487	164,034
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	976	2,837
評価・換算差額等合計	976	2,837
純資産合計	159,464	166,871
負債純資産合計	758,717	806,545

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	87,730	83,348
分譲事業収益	79,537	46,601
その他の事業収益	1,328	2,063
営業収益合計	168,596	132,013
営業原価		
不動産賃貸事業原価	57,407	56,259
分譲事業原価	62,282	36,558
その他の事業原価	691	752
営業原価合計	120,381	93,570
営業総利益	48,215	38,443
販売費及び一般管理費	※2 21,154	※2 16,610
営業利益	27,060	21,832
営業外収益		
受取利息	4	4
受取配当金	※1 150	※1 147
受取分担金	138	92
固定資産受贈益	60	17
その他	72	104
営業外収益合計	426	367
営業外費用		
支払利息	※1 4,745	※1 4,217
社債利息	1,400	1,550
その他	643	222
営業外費用合計	6,789	5,990
経常利益	20,697	16,208
特別利益		
固定資産売却益	※3 6,434	※3 1,850
関係会社有価証券売却益	3,194	-
特別利益合計	9,628	1,850
特別損失		
固定資産売却損	※4 8,779	※4 697
固定資産除却損	※5 1,359	※5 1,214
減損損失	2,848	1,455
特別損失合計	12,986	3,368
税引前当期純利益	17,339	14,690
法人税、住民税及び事業税	3,968	4,162
法人税等調整額	3,278	△139
法人税等合計	7,246	4,022
当期純利益	10,093	10,668

【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25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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		461	0.8	371	0.7
II 減価償却費		20,205	35.2	19,358	34.4
III 租税公課		8,034	14.0	8,129	14.4
IV 業務委託費		10,447	18.2	10,347	18.4
V その他		18,257	31.8	18,052	32.1
計		57,407	100.0	56,259	100.0

分譲事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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		26,670	42.8	13,951	38.2
II 人件費		4	0.0	0	0.0
III 諸経費		35,606	57.2	22,606	61.8
計		62,282	100.0	36,558	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25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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		132	19.2	245	32.6
II 諸経費		558	80.8	507	67.4
計		691	100.0	752	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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						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
会計方針の変更による 累積的影響額								
会計方針の変更を反映し た当期首残高	48,760	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	—		—
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

当事業年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						評価・換算差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			株主資本合計	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	30,838	41,342	158,487	976	159,464
会計方針の変更による累積的影響額					144	144		144
会計方針の変更を反映した当期首残高	48,760	34,109	3,437	30,838	41,486	158,632	976	159,609
当期変動額								
剰余金の配当					△2,632	△2,632		△2,632
中間配当					△2,632	△2,632		△2,632
固定資産圧縮積立金の積立				4,619	△4,619	－		－
固定資産圧縮積立金の取崩				△139	139	－		－
特別償却準備金の積立				352	△352	－		－
特別償却準備金の取崩				△64	64	－		－
当期純利益					10,668	10,668		10,668
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							1,860	1,860
当期変動額合計	－	－	－	4,767	634	5,402	1,860	7,262
当期末残高	48,760	34,109	3,437	35,606	42,121	164,034	2,837	166,871

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しています。

(2) その他有価証券

① 時価のあるもの

期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しています。

② 時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しています。

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっています。

2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法

原則として時価法を採用しています。

3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

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

未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しています。

原材料及び貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しています。

4. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しています。

ただし、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、定額法を採用しています。

なお、主な耐用年数は次のとおりです。

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

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しています。

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

(3) 長期前払費用

定額法を採用しています。

(4) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しています。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、計上しています。

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

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数（10年から13年）による定額法により費用処理しています。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間に基づく年数（8年から13年）による定額法により翌事業年度から費用処理しています。

6. 収益及び費用の計上基準

(1) 収益費用の計上基準

ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受領時に売上高と売上原価を計上する方法によっています。

(2) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- ① 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
- ② その他の工事
工事完成基準

7. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として、繰延ヘッジ処理によっています。

なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しています。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 — 金利スワップ

ヘッジ対象 — 借入金

(3) ヘッジ方針

デリバティブ取引に関する内部規程に基づき、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしています。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

特例処理による金利スワップであるため、有効性の評価は省略しています。

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 退職給付に係る会計処理

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

(2) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっています。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「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。)および「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27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文および退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当事業年度の期首より適用し、退職給付債務および勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を退職給付の見込支払日までの平均期間に基づく割引率から退職給付の支払見込期間および支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率(デュレーションを考慮した割引率)へ変更しております。

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取扱いに従って、当事業年度の期首において、退職給付債務および勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の期首の退職給付引当金が224百万円減少し、利益剰余金が144百万円増加しております。なお、当事業年度の営業利益、経常利益および税引前当期純利益の影響額は軽微であります。

また、1株あたり純資産額は44銭増加しております。

(貸借対照表関係)

保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入に対し、債務保証を行っています。

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
UD USA Inc. (借入債務)	一百万円	4,326百万円 (36百万US\$)

(損益計算書関係)

※1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業取引以外の取引高	79百万円	77百万円

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度38.6%、当事業年度29.2%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度61.4%、当事業年度70.8%であります。

主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
広告宣伝費	5,131百万円	3,022百万円
給与、手当及び賞与	4,159	4,003
業務委託費	4,907	3,586
租税公課	1,897	1,865
減価償却費	1,043	793

※3 固定資産売却益の内訳

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物	△1,715百万円	△102百万円
土地	8,149	1,952
合計	6,434	1,850

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

※4 固定資産売却損の内訳

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物	9百万円	一百万円
土地	8,770	697
合計	8,779	697

※5 固定資産除却損の内訳

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物	633百万円	514百万円
構築物	7	6
機械及び装置	11	3
撤去費用	688	673
工具、器具及び備品等	18	17
合計	1,359	1,214

(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16,831百万円、関連会社株式478百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式16,625百万円、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26年3月31日)	当事業年度 (平成27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	137百万円	125百万円
未払事業税	142	199
たな卸資産評価損否認	23	9
その他	816	903
小計	1,118	1,236
評価性引当額	△0	△11
合計	1,118	1,225
繰延税金負債（流動）		
その他	△58	△87
合計	△58	△87
繰延税金資産（流動）の純額	1,060	1,138
繰延税金資産（固定）		
減損損失否認	1,462	1,668
土地評価損否認	3,684	2,962
未使用容積償却否認	2,046	1,962
退職給付引当金	2,101	1,960
その他	1,487	1,640
小計	10,781	10,194
評価性引当額	△6,863	△6,055
合計	3,917	4,138
繰延税金負債（固定）		
固定資産圧縮積立金	△14,079	△14,245
その他	△1,321	△2,205
合計	△15,401	△16,450
繰延税金負債（固定）の純額	△11,483	△12,311

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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率	38.0%	35.6%
（調整）		
税率変更による期末繰延税金負債の減額修正	—	△7.2
評価性引当額の増減	4.5	△1.1
その他	△0.7	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	41.8	27.3

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）及び「地方税等の一部を改正する法律」（平成27年法律第2号）が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.6%から平成27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33.0%に、平成28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、32.2%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）が1,202百万円、法人税等調整額が1,061百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が141百万円増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	261,060	27,878	7,159 (862)	17,423	264,355	364,112
	構築物	3,870	639	93	339	4,077	10,648
	機械及び装置	1,830	364	18	364	1,811	11,772
	工具、器具及び備品	2,518	632	33	712	2,404	12,533
	土地	291,790	39,943	6,769 (593)	—	324,964	1,678
	リース資産	66	25	0	32	59	140
	建設仮勘定	14,099	75,692	88,159	—	1,633	—
	計	575,237	145,176	102,233	18,873	599,306	400,886
無形固定資産	借地権	1,410	18,718	—	9	20,119	—
	ソフトウェア	1,409	218	—	721	905	—
	ソフトウェア仮勘定	—	974	246	—	727	—
	リース資産	1	—	—	0	0	—
	その他	98	28	1	6	119	—
	計	2,920	19,939	247	738	21,873	—

- (注) 1. 建物の当期増加額の主なものは、品川シーズンテラス18,500百万円です。
2. 土地の当期増加額の主なものは、原宿第一マンションズ等39,329百万円です。
3. 建設仮勘定の当期増加額の主なものは、原宿第一マンションズ等40,007百万円、品川シーズンテラス25,272百万円です。
4. 借地権の当期増加額の主なものは、品川シーズンテラス18,718百万円です。
5. 減価償却累計額には、建物減損損失累計額2,755百万円、土地減損損失累計額1,678百万円が含まれています。
6. 当期減少額の () は内数で、当期の減損損失計上額であります。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	1	34	0	35

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	毎決算期の翌日から3ヶ月以内
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 (特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 — 無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.nttud.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書およびその添付書類並びに確認書

事業年度（第29期）（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）平成26年6月25日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書およびその添付書類

平成26年6月25日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書および確認書

（第30期第1四半期）（自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日）平成26年8月5日関東財務局長に提出

（第30期第2四半期）（自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日）平成26年11月7日関東財務局長に提出

（第30期第3四半期）（自 平成26年10月1日 至 平成26年12月31日）平成27年2月5日関東財務局長に提出

(4) 有価証券報告書の訂正報告書および確認書

平成26年7月11日関東財務局長に提出

事業年度（第29期）（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書です。

(5) 発行登録書（普通社債）およびその添付書類

平成26年9月22日関東財務局長に提出

(6) 訂正発行登録書

平成26年11月7日関東財務局長に提出

平成27年1月30日関東財務局長に提出

平成27年2月5日関東財務局長に提出

(7) 発行登録追補書類（普通社債）およびその添付書類

平成26年10月24日関東財務局長に提出

(8) 臨時報告書

平成27年1月30日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（提出会社の特定子会社の異動）に基づく臨時報告書です。

平成27年6月24日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（議決権行使結果）に基づく臨時報告書です。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成27年 6 月23日

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指 定 有 限 責 任 社 員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	前 野 充 次
--------------------------------	-------	---------

指 定 有 限 責 任 社 員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	桑 本 義 孝
--------------------------------	-------	---------

指 定 有 限 責 任 社 員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	深 井 康 治
--------------------------------	-------	---------

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の平成26年4月1日から平成27年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び連結子会社の平成27年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の平成27年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が平成27年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が連結財務諸表及び内部統制報告書に添付する形で別途保管しています。
2. X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成27年 6 月23日

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指 定 有 限 責 任 社 員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	前 野 充 次
--------------------------------	-------	---------

指 定 有 限 責 任 社 員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	桑 本 義 孝
--------------------------------	-------	---------

指 定 有 限 責 任 社 員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	深 井 康 治
--------------------------------	-------	---------

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の平成26年4月1日から平成27年3月31日までの第30期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の平成27年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しています。

2. X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年6月24日
【会社名】	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
【英訳名】	NTT URBAN DEVELOPMENT CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 牧 貞夫
【最高財務責任者の役職氏名】	取締役 財務部長 香月 重人
【本店の所在の場所】	東京都千代田区外神田四丁目14番1号
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長 牧 貞夫および最高財務責任者 取締役 財務部長 香月 重人は、当社の第30期（自平成26年4月1日 至平成27年3月31日）の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認しました。

2 【特記事項】

特記すべき事項はありません。

【表紙】

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の4第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年6月24日
【会社名】	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
【英訳名】	NTT URBAN DEVELOPMENT CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 牧 貞夫
【最高財務責任者の役職氏名】	取締役 財務部長 香月 重人
【本店の所在の場所】	東京都千代田区外神田四丁目14番1号
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長 牧 貞夫および最高財務責任者 取締役 財務部長 香月 重人は、当社の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性があります。

2【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である平成27年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠しました。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定しております。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、会社並びに連結子会社及び持分法適用関連会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定しました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、会社及び連結子会社2社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定しました。なお、連結子会社17社及び持分法適用関連会社9社については、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めておりません。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の前連結会計年度の営業収益（連結会社間取引消去後）の金額が当社1社で全体の概ね2／3に達していることから、当社1社を「重要な事業拠点」としました。選定した重要な事業拠点においては、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として営業収益、営業未収入金、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に至る業務プロセスを評価の対象としました。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、重要な虚偽記載の発生可能性が高く、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスやリスクが大きい取引を行っている事業又は業務に係る業務プロセスを財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加しました。

3【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断しました。

4【付記事項】

該当事項はありません。

5【特記事項】

該当事項はありません。