



2019年3月期 第1四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

2018年8月3日

上場会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8933 URL <https://www.nttud.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 中川 裕
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役 経営企画部長 (氏名) 山澤 秀行 TEL 03-6811-6424
 四半期報告書提出予定日 2018年8月6日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：有（機関投資家、アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期第1四半期の連結業績（2018年4月1日～2018年6月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		税引前四半期利益		四半期利益		親会社の所有者に帰属する四半期利益		四半期包括利益合計額	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期第1四半期	29,900	△25.5	9,907	△20.3	9,353	△20.3	6,696	△19.3	6,099	△21.0	7,089	△18.1
2018年3月期第1四半期	40,148	—	12,428	—	11,742	—	8,296	—	7,721	—	8,660	—

	基本的1株当たり 四半期利益	希薄化後1株当たり 四半期利益
	円 銭	円 銭
2019年3月期第1四半期	18.53	—
2018年3月期第1四半期	23.46	—

(2) 連結財政状態

	資産合計	資本合計	親会社の所有者に 帰属する持分	親会社所有者 帰属持分比率
	百万円	百万円	百万円	%
2019年3月期第1四半期	991,811	279,827	235,900	23.8
2018年3月期	997,154	272,419	228,636	22.9

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2018年3月期	—	9.00	—	10.00	19.00
2019年3月期	—	—	—	—	—
2019年3月期（予想）	—	10.00	—	10.00	20.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2019年3月期の連結業績予想（2018年4月1日～2019年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		営業利益		親会社の所有者に 帰属する当期利益		基本的1株当たり 当期利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	167,500	—	28,000	—	16,000	—	48.61

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

(注) 当社グループは、2019年3月期第1四半期から、国際財務報告基準（IFRS）を任意適用することとしております。このため、2019年3月期の連結業績予想はIFRSに基づき作成しております。また、2018年3月期の日本基準を適用した実績値に対する増減率は記載しておりません。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無
新規 一社 （社名） 、除外 一社 （社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更

- ① IFRSにより要求される会計方針の変更：有
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2019年3月期1Q	329,120,000株	2018年3月期	329,120,000株
② 期末自己株式数	2019年3月期1Q	77株	2018年3月期	77株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年3月期1Q	329,119,923株	2018年3月期1Q	329,119,923株

※ 四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件および業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P. 7「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（IFRSの適用）

当社グループは、2019年3月期第1四半期連結累計期間よりIFRSを適用しております。また、前第1四半期連結累計期間および前連結会計年度の財務数値についても、IFRSに準拠して表示しております。財務数値に係るIFRSと日本基準との差異については、添付資料P. 18「2. 要約四半期連結財務諸表及び主な注記（6）要約四半期連結財務諸表に関する注記事項（初度適用）」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	6
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	7
2. 要約四半期連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 要約四半期連結財政状態計算書	9
(2) 要約四半期連結損益計算書	11
(3) 要約四半期連結包括利益計算書	12
(4) 要約四半期連結持分変動計算書	13
(5) 要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 要約四半期連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(会計方針の変更)	15
(セグメント情報)	16
(初度適用)	18

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における賃貸オフィス市場については、高い稼働率を維持し、賃料相場も堅調な推移が見られました。マンション分譲市場については、販売価格の高止まりが続く中で、都心部の物件を中心に需要は堅調であったものの、郊外においては、販売が長期化する物件も見られました。

こうした事業環境の中、当社グループは「中期ビジョン2018～さらなる成長をめざして～」に基づき、持続的な成長をめざして着実に事業を展開いたしました。オフィス・商業事業については、一過性の影響を除くベースとなる事業では増収増益となりました。一方、住宅事業については、マンション計上戸数は減少、戸当たり平均単価は低下いたしました。

営業収益は29,900百万円（前年同期比10,248百万円減、25.5%減）、営業利益は9,907百万円（前年同期比2,521百万円減、20.3%減）、税引前四半期利益は9,353百万円（前年同期比2,388百万円減、20.3%減）、親会社の所有者に帰属する四半期利益は6,099百万円（前年同期比1,621百万円減、21.0%減）となりました。

当第1四半期連結累計期間のセグメントごとの営業収益の状況は、以下のとおりであります。なお、本文において各事業の営業収益は、セグメント間の内部営業収益または振替高を含んだ数値を記載しております。

(単位：百万円)

セグメントの名称	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)
オフィス・商業事業	23,591	22,378
住宅事業	13,513	3,473
報告セグメント計	37,104	25,851
その他	4,282	5,357
消去	△1,237	△1,309
合計	40,148	29,900

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

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

① オフィス・商業事業

当第1四半期連結累計期間におけるオフィス・商業事業については、UDゆめ咲ビル（大阪府大阪市）、185 Dartmouth Street（米国ボストン市）等の新規物件による収益の確保に取り組んだほか、当第1四半期連結累計期間において物件売却益を計上いたしましたでしたが、前第1四半期連結累計期間に計上した一過性の収益・利益である市街地再開発事業における補償金の反動減がありました。

営業収益は22,378百万円（前年同期比1,212百万円減、5.1%減）、営業利益は11,306百万円（前年同期比884百万円減、7.3%減）となりました。

また、現在進行中の開発案件としては、大手町プレイス（旧呼称：大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業、東京都千代田区）やアーバンネット内幸町ビル（旧呼称：新橋一丁目プロジェクト、東京都港区）、原宿駅前プロジェクト（東京都渋谷区）等があります。また、ホテル・リゾート事業については、新風館再開発計画（京都府京都市）、元清水小学校跡地活用計画（京都府京都市）等、取組みを強化しております。

オフィス・商業事業における営業収益等の状況は、以下のとおりであります。なお、各数値は連結の数値を記載しております。

区分		前第1四半期連結累計期間	当第1四半期連結累計期間
オフィス・商業賃貸	営業収益	20,925百万円	21,427百万円
	貸付可能面積	1,104,272㎡ (うち、転貸 92,750㎡)	1,105,669㎡ (うち、転貸 91,700㎡)
収益不動産売却	営業収益	—	—
その他	営業収益	2,665百万円	951百万円
営業収益合計		23,591百万円	22,378百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、6月末日時点の数値であります。

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

また、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりであります。

区分	2017年6月	2017年9月	2017年12月	2018年3月	2018年6月
都心5区	2.1%	2.0%	1.2%	1.4%	0.5%
全国	3.6%	3.3%	3.3%	3.4%	2.7%

(注) 1. 空室率は、各月末日時点の数値であります。

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

② 住宅事業

当第1四半期連結累計期間における住宅事業については、新規竣工物件がなく、計上戸数は77戸と減少いたしました。また、当第1四半期連結累計期間の戸当たり平均単価は37百万円と低下いたしました。

営業収益は3,473百万円（前年同期比10,040百万円減、74.3%減）、営業損失は351百万円（前年同期の営業利益1,485百万円に対し1,837百万円減）となりました。

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

(単位：百万円)

区分	前第1四半期連結累計期間	当第1四半期連結累計期間
住宅分譲	13,009	2,933
住宅賃貸	503	540
その他	—	—
営業収益合計	13,513	3,473

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

区分		前第1四半期連結累計期間		当第1四半期連結累計期間	
		戸数・区画数	営業収益 (百万円)	戸数・区画数	営業収益 (百万円)
分譲マンション					
計上戸数	首都圏	260	10,392	49	1,896
	その他の地域	31	1,306	27	1,024
完成在庫		627	—	535	—
宅地分譲等					
計上戸数	首都圏	13	448	—	—
	その他の地域	9	112	1	11
完成在庫		60	—	44	—
分譲マンション／宅地分譲等合計					
計上戸数	首都圏	273	10,840	49	1,896
	その他の地域	40	1,419	28	1,036
完成在庫		687	—	579	—
住宅分譲その他					
計上戸数	首都圏	—	—	—	—
	その他の地域	1	750	—	—
完成在庫		—	—	—	—
営業収益合計		—	13,009	—	2,933

(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て表示しております。

2. 完成在庫は、6月末日時点の数値であります。分譲マンションの完成在庫には、契約済未計上の物件が、前第1四半期連結累計期間は66戸、当第1四半期連結累計期間は58戸含まれており、宅地分譲等の完成在庫には、契約済未計上の物件が、前第1四半期連結累計期間は25区画、当第1四半期連結累計期間は10区画含まれております。

3. 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県および栃木県を指しております。
4. 当社グループは、上記のほかオーストラリアにおいても宅地分譲を行っており、前連結会計年度まで日本基準に基づき営業収益に計上していましたが、IFRSの導入に伴い、当第1四半期連結累計期間より営業収益に含めず、持分法による投資損益に計上することといたしました。なお、前第1四半期連結累計期間の計上戸数は76区画、完成在庫は223区画、当第1四半期連結累計期間の計上戸数は17区画、完成在庫は221区画であります。

③ その他

当第1四半期連結累計期間におけるその他の事業（テナント企業向けの内装工事受託、建物管理受託等）については、営業収益は5,357百万円（前年同期比1,075百万円増、25.1%増）、営業利益は595百万円（前年同期比261百万円増、78.2%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債および資本の状況

(資産の状況)

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は991,811百万円となり、前連結会計年度末比では5,342百万円減少いたしました。

流動資産については、120,703百万円となり、前連結会計年度末比では12,261百万円減少いたしました。これは、主に物件売却により売却目的で保有する資産が11,803百万円減少したことによるものであります。

非流動資産は871,107百万円となり、前連結会計年度末比では6,918百万円増加いたしました。これは、主に投資有価証券の時価評価に伴い、その他の金融資産が7,253百万円増加したことによるものであります。

(負債の状況)

当第1四半期連結会計期間末の負債合計は711,983百万円となり、前連結会計年度末比では12,751百万円減少いたしました。これは、主に建設工事代金等の支払いによる営業債務及びその他の債務の減少(9,841百万円)および有利子負債の減少(3,424百万円)によるものであります。なお、現金及び現金同等物等を控除したネット有利子負債も前連結会計年度末比で4,631百万円減少しております。

(資本の状況)

当第1四半期連結会計期間末の資本合計は279,827百万円となり、前連結会計年度末比では7,408百万円増加いたしました。これは、利益剰余金の増加(7,901百万円)、その他の資本の構成要素の減少(637百万円)、非支配持分の増加(144百万円)によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

税引前四半期利益および減価償却に伴うキャッシュイン13,646百万円(前年同期比2,399百万円の減少)がありました。棚卸資産の増加によるキャッシュアウト5,120百万円(前年同期比5,067百万円の拡大)および法人所得税の支払によるキャッシュアウト3,693百万円(前年同期比2,727百万円の縮小)等があったため、営業活動によるキャッシュ・フローは2,319百万円のキャッシュイン(前年同期比2,392百万円の減少)となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資不動産及び有形固定資産の取得に伴うキャッシュアウト5,942百万円(前年同期比27,805百万円の縮小)がありました。投資不動産及び有形固定資産の売却に伴うキャッシュイン13,551百万円(前年同期比13,551百万円の増加)等があったため、投資活動によるキャッシュ・フローは6,173百万円のキャッシュイン(前年同期33,770百万円のキャッシュアウトに比べ39,943百万円増加)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、8,493百万円のキャッシュイン(前年同期29,057百万円のキャッシュアウトに比べ37,550百万円増加)となりました。

(注) フリー・キャッシュ・フローの算定式は、以下のとおりであります。

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

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、7,290百万円のキャッシュアウト(前年同期30,069百万円のキャッシュインに比べ37,360百万円減少)となりました。これは、有利子負債の減少(3,525百万円)、配当金の支払(3,291百万円)によるキャッシュアウト等によるものであります。

この結果、当第1四半期連結累計期間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1,246百万円増加し、21,434百万円となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第1四半期連結累計期間における業績は、概ね順調に推移しており、2018年5月9日に発表した連結業績予想の変更はありません。

2019年3月期の連結業績予想は以下のとおりであります。

2019年3月期 連結業績の見通し

(単位：百万円)

区分	IFRS	(参考) 日本基準
営業収益	167,500	168,000
営業利益	28,000	30,000
親会社の所有者に帰属する当期利益	16,000	17,000

2019年3月期 連結セグメント業績の見通し

(単位：百万円)

区分	IFRS	(参考) 日本基準
営業収益	167,500	168,000
オフィス・商業事業	92,700	89,600
住宅事業	58,200	61,000
その他	22,000	22,800
消去	△5,400	△5,400
営業利益	28,000	30,000
オフィス・商業事業	27,000	28,800
住宅事業	6,800	6,900
その他	1,900	1,900
消去または全社	△7,700	△7,600

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

セグメントごとの今後の見通しは、以下のとおりであります。

① オフィス・商業事業

オフィス事業においては、東京都心オフィスの大量供給に伴う需給悪化に対処するため、ご入居いただいているお客さまとの関係強化に取り組み、お客さま満足度を高めるなど、収益の確保に努めてまいります。また、空室増加に伴う賃貸オフィス市場の変動リスクに対しては、BCP（事業継続計画）対応等の戦略的なリニューアルによる競争力の強化やパートナーとのコラボレーションによるプロパティマネジメントの強化等に努めてまいります。さらに、社会環境の変化を捉え、ICTを活用した質の高いビルサービスの提供と業務の効率化に取り組むとともに、LIFORK事業（お客さま一人ひとりの、自分らしいワークスタイル&ライフスタイルの実現をサポートする、新たな形のシェアオフィス事業）等の新たな事業領域の拡大にも積極的に取り組んでまいります。

商業事業においては、訪日外国人数の増加や消費動向の変化を捉えた取組みを具現化させており、市場の拡大が見込まれるホテル・リゾート事業については、事業環境の変化への対応を図るため、引き続き魅力あるエリアで、競争力のある開発を推進してまいります。また、既存の建物を活かし、歴史・文化のある街並みと融合した開発等を通じ、新たな価値の創出に取り組んでまいります。商業施設の運営については、モノからコトへの消費動向の変化を踏まえたテナント誘致を行い、お客さまにご満足いただける魅力的な施設づくりに努めてまいります。

② 住宅事業

住宅事業においては、ライフスタイルの変化や人口動態を踏まえ、既存の事業モデルを見直し、事業領域の多様化に取り組んでまいります。マンション分譲事業においては、都心回帰志向の高まりを踏まえ、お客さまニーズの変化を捉えた供給エリアの選択と商品企画に取り組んでまいります。また、中古住宅リノベーションやコンバージョン（用途変更）等を拡大し、付加価値の高いビジネスへの取組みを拡大してまいります。さらに、「つなぐTOWNプロジェクト」に代表されるサービス付き高齢者向け住宅や賃貸レジデンス等にも引き続き取り組んでまいります。

③ その他

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

2. 要約四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 要約四半期連結財政状態計算書

(単位：百万円)

	注記	IFRS移行日 (2017年4月1日)	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当第1四半期 連結会計期間 (2018年6月30日)
(資産の部)				
流動資産				
現金及び現金同等物		22,471	20,187	21,434
営業債権及びその他の債権		19,874	20,838	12,778
その他の金融資産	13	202	160	336
棚卸資産		82,714	75,672	80,793
その他の流動資産		3,989	4,302	5,361
(小計)		129,252	121,160	120,703
売却目的で保有する資産	8	—	11,803	—
流動資産合計		129,252	132,964	120,703
非流動資産				
有形固定資産		13,317	18,635	20,073
のれん及び無形資産		2,844	2,550	2,412
投資不動産	7	798,626	803,259	801,685
持分法で会計処理されている投資		12,366	11,820	13,525
その他の金融資産	13	21,905	23,476	30,729
繰延税金資産		1,996	2,211	248
その他の非流動資産		1,874	2,236	2,431
非流動資産合計		852,931	864,189	871,107
資産合計		982,183	997,154	991,811

(単位：百万円)

	注記	IFRS移行日 (2017年4月1日)	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当第1四半期 連結会計期間 (2018年6月30日)
(負債及び資本の部)				
流動負債				
短期借入債務	13	57,155	100,688	108,212
営業債務及びその他の債務		41,154	22,996	13,155
その他の金融負債	13	1,316	989	1,288
未払法人所得税		6,790	3,858	2,010
引当金		130	683	700
その他の流動負債		19,828	20,046	19,919
(小計)		126,375	149,263	145,286
売却目的で保有する資産に直接関連する負債	8	—	237	—
流動負債合計		126,375	149,500	145,286
非流動負債				
長期借入債務	13	465,718	443,010	432,062
その他の金融負債	13	75,876	77,029	78,616
確定給付負債		7,731	8,128	8,231
引当金		3,434	4,932	4,854
繰延税金負債		42,018	41,922	42,437
その他の非流動負債		245	209	494
非流動負債合計		595,025	575,234	566,696
負債合計		721,401	724,734	711,983
資本				
親会社の所有者に帰属する持分				
資本金	9	48,760	48,760	48,760
資本剰余金	9	31,442	31,443	31,443
利益剰余金		134,423	146,700	154,601
自己株式	9	△0	△0	△0
その他の資本の構成要素	9	2,596	1,732	1,094
親会社の所有者に帰属する持分合計		217,221	228,636	235,900
非支配持分		43,560	43,783	43,927
資本合計		260,782	272,419	279,827
負債及び資本合計		982,183	997,154	991,811

(2) 要約四半期連結損益計算書

(要約四半期連結損益計算書)

(単位：百万円)

	注記	前第1四半期連結累計期間 (2017年4月1日から 2017年6月30日まで)	当第1四半期連結累計期間 (2018年4月1日から 2018年6月30日まで)
営業収益	11	40,148	29,900
営業原価		23,100	17,232
営業総利益		17,048	12,667
販売費及び一般管理費		4,772	4,293
その他の営業収益	12	9	1,476
その他の営業費用	12	82	61
持分法による投資損益 (△は損失)		225	118
営業利益		12,428	9,907
金融収益		160	179
金融費用		846	732
税引前四半期利益		11,742	9,353
法人所得税		3,446	2,656
四半期利益		8,296	6,696
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		7,721	6,099
非支配持分		574	597
四半期利益		8,296	6,696
親会社の所有者に帰属する1株当たり四半期利益			
基本的1株当たり四半期利益 (円)		23.46	18.53

(3) 要約四半期連結包括利益計算書

(要約四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	注記	前第1四半期連結累計期間 (2017年4月1日から 2017年6月30日まで)	当第1四半期連結累計期間 (2018年4月1日から 2018年6月30日まで)
四半期利益		8,296	6,696
その他の包括利益(税引後)			
純損益に振り替えられることのない項目			
その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産の公正価値変動額	9	—	176
確定給付制度の再測定	9	—	—
純損益に振り替えられる可能性のある項目			
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動額	9, 13	△3	△2
その他有価証券評価差額金	9	△218	—
在外営業活動体の為替換算差額	9	586	218
その他の包括利益(税引後)合計		364	392
四半期包括利益合計		8,660	7,089
四半期包括利益合計の帰属			
親会社の所有者	9	8,085	6,492
非支配持分		574	597
合計		8,660	7,089

(4) 要約四半期連結持分変動計算書

前第1四半期連結累計期間(2017年4月1日から2017年6月30日まで)

(単位:百万円)

	親会社の所有者に帰属する持分						非支配持分	資本合計	
	注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	その他の資本の構成要素			合計
2017年4月1日		48,760	31,442	134,423	△0	2,596	217,221	43,560	260,782
四半期包括利益									
四半期利益				7,721			7,721	574	8,296
その他の包括利益						364	364	—	364
四半期包括利益合計		—	—	7,721	—	364	8,085	574	8,660
所有者との取引額等									
剰余金の配当	10			△2,962			△2,962		△2,962
利益剰余金への振替									—
その他								△247	△247
所有者との取引額等合計		—	—	△2,962	—	—	△2,962	△247	△3,210
2017年6月30日		48,760	31,442	139,182	△0	2,960	222,345	43,887	266,232

当第1四半期連結累計期間(2018年4月1日から2018年6月30日まで)

(単位:百万円)

	親会社の所有者に帰属する持分						非支配持分	資本合計	
	注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	その他の資本の構成要素			合計
2018年3月31日		48,760	31,443	146,700	△0	1,732	228,636	43,783	272,419
IFRS第9号「金融商品」適用による累積的影響額		—	—	5,093	—	△1,029	4,063	—	4,063
2018年4月1日		48,760	31,443	151,793	△0	702	232,699	43,783	276,482
四半期包括利益									
四半期利益				6,099			6,099	597	6,696
その他の包括利益						392	392		392
四半期包括利益合計		—	—	6,099	—	392	6,492	597	7,089
所有者との取引額等									
剰余金の配当	10			△3,291			△3,291		△3,291
利益剰余金への振替									—
その他								△453	△453
所有者との取引額等合計		—	—	△3,291	—	—	△3,291	△453	△3,744
2018年6月30日		48,760	31,443	154,601	△0	1,094	235,900	43,927	279,827

(5) 要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (2017年4月1日から 2017年6月30日まで)	当第1四半期連結累計期間 (2018年4月1日から 2018年6月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期利益	11,742	9,353
減価償却費及び償却費	4,303	4,292
金融収益及び金融費用	686	520
持分法による投資損益(△は益)	△225	△118
営業債権及びその他の債権の増減(△は増加額)	1,238	8,045
棚卸資産の増減(△は増加額)	△53	△5,120
営業債務及びその他の債務の増減(△は減少額)	△1,675	△7,367
その他	△4,422	△3,123
小計	11,594	6,482
利息及び配当金の受取額	175	190
利息の支払額	△637	△659
法人所得税の支払額	△6,420	△3,693
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,712	2,319
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資不動産及び有形固定資産の取得による支出	△33,748	△5,942
投資不動産及び有形固定資産の売却による収入	0	13,551
その他の金融資産の取得による支出	△219	△1,141
その他の金融資産の売却または償還による収入	324	66
その他	△126	△360
投資活動によるキャッシュ・フロー	△33,770	6,173
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入債務の収支(△は支出)	1,912	8,655
長期借入債務の増加による収入	45,000	—
長期借入債務の返済による支出	△13,410	△12,180
配当金の支払額	△2,962	△3,291
非支配持分への配当金の支払額	△464	△465
その他	△4	△8
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,069	△7,290
現金及び現金同等物の増減額(△は減少額)	1,011	1,202
現金及び現金同等物の期首残高	22,471	20,187
現金及び現金同等物に係る換算差額	△81	44
現金及び現金同等物の四半期末残高	23,402	21,434

(6) 要約四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

当社グループは、当第1四半期連結会計期間(2018年4月1日から2018年6月30日)より、IFRS第9号「金融商品」(2014年7月公表)(以下、IFRS第9号)を適用しております。

IFRS第1号に基づくIFRS第9号の免除規定の適用に伴い、過去の期間について修正再表示は行っておりません。移行日、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準(以下、日本基準)に準拠しており、当期首時点での日本基準上の帳簿価額と、IFRS第9号適用による帳簿価額との差額を、利益剰余金及びその他の資本の構成要素として会計処理しております。

① 影響

当該会計方針の変更は、当社グループが当期首に保有していた金融資産・負債に適用しております。

前期以前に処分した金融資産・負債は、日本基準に従って会計処理しております。また、IFRS第1号に基づくIFRS第9号の免除規定の適用に伴い、当期首時点で保有していた金融資産・負債の分類は、当該時点の状況に基づいて決定しております。日本基準では金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しておりましたが、IFRSではキャッシュ・フロー・ヘッジの方法により、金利スワップの公正価値を連結財政状態計算書に認識しており、ヘッジの有効部分については、「その他の資本の構成要素」で認識しております。また、日本基準では非上場会社株式、匿名組合出資金及びその他の出資金を時価で把握することが極めて困難と認められる金融商品として移動平均法による原価法により評価しておりましたが、IFRSでは公正価値で測定しております。

これら会計方針の変更による、連結財政状態計算書への影響は以下のとおりです。以下を除き、当該会計方針の変更による影響は軽微です。

(単位：百万円)

勘定科目 (日本基準に基づく分類)	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	修正要因	IFRS第9号に基づく 当期首残高 (2018年4月1日)
非流動資産 その他の金融資産 (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)	8,499	非上場株式、匿名組合出資金及びその他出資金の公正価値測定による影響	15,739
流動負債 その他の金融負債 (特例処理)	-	ヘッジに利用される金利スワップの公正価値測定	6
非流動負債 その他の金融負債 (特例処理)	-	ヘッジに利用される金利スワップの公正価値測定	1,634

IFRS第9号を適用した結果、当期首時点における累積的影響額は、「繰延税金資産」が1,793百万円の減少、「利益剰余金」が5,093百万円の増加及び「その他の資本の構成要素」が1,029百万円の減少です。

また、当第1四半期連結累計期間の「四半期利益」及び「基本的1株当たり四半期利益」への影響は軽微です。

(セグメント情報)

(1) 報告セグメントの概要

当社グループの事業セグメントは、当社グループ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があります。なお、報告にあたって事業セグメントの集約は行っておりません。

当社グループは、「オフィス・商業事業」及び「住宅事業」の2つを報告セグメントとしております。各報告セグメントの事業の概要は以下のとおりです。

「オフィス・商業事業」セグメントは、主に開発・保有するオフィスビル・商業施設等の不動産賃貸事業を行っております。

「住宅事業」セグメントは、マンション分譲事業を中心とした住宅等の分譲事業や住宅賃貸事業を行っております。

また、その他には、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。これらはいずれも、前第1四半期連結累計期間及び当第1四半期連結累計期間において、報告セグメントの定量的な基準値を満たしておりません。

(2) 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失に関する情報

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。

前第1四半期連結累計期間 (2017年4月1日から2017年6月30日まで)

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他	合計	調整額	要約四半期連結財務諸表計上額
	オフィス・商業事業	住宅事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	23,320	13,510	36,831	3,317	40,148	—	40,148
セグメント間の内部営業収益又は振替高	270	2	273	964	1,237	△1,237	—
計	23,591	13,513	37,104	4,282	41,386	△1,237	40,148
セグメント利益	12,190	1,485	13,676	334	14,010	△1,581	12,428
金融収益	—	—	—	—	—	—	160
金融費用	—	—	—	—	—	—	△846
税引前四半期利益	—	—	—	—	—	—	11,742

(注) セグメント利益の調整額△1,581百万円には、セグメント間取引消去4百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,586百万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。

当第1四半期連結累計期間(2018年4月1日から2018年6月30日まで)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他	合計	調整額	要約四半期 連結財務諸 表計上額
	オフィス・ 商業事業	住宅事業	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	22,068	3,471	25,539	4,360	29,900	—	29,900
セグメント間の内部営業収益又は振替高	310	1	312	996	1,309	△1,309	—
計	22,378	3,473	25,851	5,357	31,209	△1,309	29,900
セグメント利益又は損失(△)	11,306	△351	10,954	595	11,550	△1,642	9,907
金融収益	—	—	—	—	—	—	179
金融費用	—	—	—	—	—	—	△732
税引前四半期利益	—	—	—	—	—	—	9,353

(注) セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,642百万円には、セグメント間取引消去△1百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,641百万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。

(初度適用)

15. IFRS初度適用

(1) IFRSに基づく財務報告への移行

この要約四半期連結財務諸表は、当社グループがIFRSに準拠して作成した最初の要約四半期連結財務諸表です。

IFRS第1号は、IFRSを初めて適用する会社に対して遡及的にIFRSを適用することを求めております。ただし、一部の基準は遡及適用が例外的に禁止され、IFRS移行日から将来に向かって適用することとされております。また、IFRS第1号では、IFRSで要求される基準の一部について、任意に免除規定を適用できるとされております。

これらの規定の適用により発生した影響はIFRSへの移行日で認識し、影響額を利益剰余金またはその他の資本の構成要素で調整しております。

当社グループが適用した主な任意の免除規定は、以下のとおりです。

① 企業結合

IFRS第1号では、IFRS第3号を、IFRS移行日前の全ての企業結合に遡及修正する方法、又はIFRS移行日もしくはIFRS移行日前の特定の企業結合から適用する方法のいずれかを選択できます。当社グループは、移行日前行われた企業結合に対してIFRS第3号を遡及適用しないことを選択しております。この結果、移行日前の企業結合から生じたのれんの額については、日本基準に基づく帳簿価額で認識しております。

② みなし原価

IFRS第1号では、投資不動産に移行日現在の公正価値を当該日におけるみなし原価として使用することを選択することができます。当社グループは、一部の投資不動産について、移行日現在の公正価値を当該日におけるみなし原価として使用しております。

③ 在外営業活動体の換算差額

IFRS第1号では、在外営業活動体の換算差額の累計額を移行日現在でゼロとみなすことを選択することができます。当社グループは、在外営業活動体の換算差額の累計額を移行日現在でゼロとみなすことを選択しております。

④ 借入コスト

IFRS第1号では、移行日より前に発生した適格資産に係る借入コストについて、IAS第23号「借入コスト」(以下「IAS第23号」)を遡及適用しないことを選択することができます。当社グループは、移行日前行に発生した適格資産に係る借入コストについて、IAS第23号を遡及適用しないことを選択しております。

⑤ 収益

IFRS第1号では、IFRS第15号のC5項の経過措置を適用することができます。当社グループは、IFRS第15号C5項(d)の実務上の便法を用いてIFRS第15号を遡及的に適用し、最初のIFRS報告期間(当連結会計年度)の期首より前の表示するすべての報告期間について、残存履行義務に配分した対価の金額及び当社グループが当該金額をいつ収益として認識すると見込んでいるかの説明を開示しておりません。

⑥ IFRS第9号のための比較情報を修正再表示する要求の免除

IFRS第1号では、IFRS初度適用企業が2019年1月1日より前に開始する会計年度からIFRSを適用し、かつ、IFRS第9号の完成版(2014年公表)を適用する場合、最初のIFRS連結財務諸表上の比較情報はIFRS第7号又はIFRS第9号の完成版に従って修正再表示せず、従前の会計基準を適用することを認めております。当社グループはこの免除規定を適用し、比較年度の連結財務諸表を従前の会計基準である日本基準により認識・測定しております。

(2) 日本基準からIFRSへの調整

IFRSへ移行するにあたり、当社グループは日本基準に基づいて作成された連結財務諸表で報告した金額を調整しております。日本基準からIFRSへの移行が当社および連結子会社の財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローに与える影響は、以下の調整表および調整表に関する注記に記載しております。

なお、調整表の「表示組替」には利益剰余金および包括利益に影響を及ぼさない項目を、「認識・測定の差異」には利益剰余金および包括利益に影響を及ぼす項目を表示しております。

移行日(2017年4月1日)の資本に対する調整
連結財政状態計算書

(単位:百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識・測定 の差異	IFRS	注記 番号	IFRS表示科目
資産の部						(資産の部)
流動資産						流動資産
現金及び預金	16,945	7,008	△1,483	22,471		現金及び現金同等物
受取手形及び営業未収入 金	9,026	4,901	5,946	19,874	①	営業債権及びその他の債 権
販売用不動産	25,156	60,942	△3,383	82,714	④	棚卸資産
仕掛販売用不動産	68,204	△68,204				
未成工事支出金	423	△423				
原材料及び貯蔵品	81	△81				
リース投資資産	2,074	△2,074				
預け金	7,208	△7,005	△0	202		その他の金融資産
繰延税金資産	572	△572				
その他	8,123	△2,830	△1,303	3,989	②	その他の流動資産
貸倒引当金	△0	0				
流動資産合計	137,816	△8,339	△224	129,252		流動資産合計
固定資産						非流動資産
有形固定資産	797,557	△772,736	△11,503	13,317		有形固定資産
無形固定資産	25,228	△21,775	△608	2,844		のれん及び無形資産
		813,646	△15,020	798,626	③, ⑤	投資不動産
投資その他の資産						持分法で会計処理されて いる投資
投資有価証券	22,518	△15,336	5,184	12,366		その他の金融資産
		21,654	251	21,905		
長期前払費用	14,571	△14,571				
退職給付に係る資産	276	△276				
繰延税金資産	440	572	983	1,996	⑥	繰延税金資産
その他	8,292	△3,486	△2,931	1,874		その他の非流動資産
貸倒引当金	△802	802				
固定資産合計	868,081	8,493	△23,644	852,931		非流動資産合計
資産合計	1,005,898	154	△23,868	982,183		資産合計

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識・測定 の差異	IFRS	注記 番号	IFRS表示科目
負債の部						(負債及び資本の部)
流動負債						流動負債
支払手形及び営業未払金	6,002	35,285	△133	41,154		営業債務及びその他の債務
短期借入金	6,611	47,363	3,180	57,155		短期借入債務
リース債務	32	△32				
1年内返済予定の長期借入金	27,364	△27,364				
1年内償還予定の社債	19,998	△19,998				
未払法人税等	6,748		41	6,790		未払法人所得税
繰延税金負債	4	△4				
		1,316	△0	1,316		その他の金融負債
		130		130		引当金
その他	46,030	△36,700	10,498	19,828	①, ④	その他の流動負債
流動負債合計	112,792	△4	13,587	126,375		流動負債合計
固定負債						非流動負債
社債	90,982	377,125	△2,389	465,718		長期借入債務
長期借入金	377,125	△377,125				
リース債務	49	△49				
受入敷金保証金	75,024	49	802	75,876		その他の金融負債
負ののれん	21,037	154	△21,191		⑦	
繰延税金負債	59,367	4	△17,352	42,018		繰延税金負債
役員退職慰労引当金	34	△34				
退職給付に係る負債	7,731			7,731		確定給付負債
資産除去債務	2,803		631	3,434		引当金
その他	392	34	△181	245		その他の非流動負債
固定負債合計	634,548	158	△39,681	595,025		非流動負債合計
負債合計	747,341	154	△26,094	721,401		負債合計

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識・測定 の差異	IFRS	注記 番号	IFRS表示科目
純資産の部						資本
株主資本						親会社の所有者に帰属する持分
資本金	48,760			48,760		資本金
資本剰余金	31,648		△206	31,442		資本剰余金
利益剰余金	129,195		5,227	134,423	⑩	利益剰余金
自己株式	△0			△0		自己株式
その他の包括利益累計額						
その他有価証券評価差額金	2,590	△2,590				
繰延ヘッジ損益	1	△1				
為替換算調整勘定	1,100	△1,100			⑧	
退職給付に係る調整累計額	△625	625				
		3,067	△471	2,596		その他の資本の構成要素
				217,221		親会社の所有者に帰属する持分合計
非支配株主持分	45,884		△2,324	43,560		非支配持分
純資産合計	258,556		2,225	260,782		資本合計
負債純資産合計	1,005,898	154	△23,868	982,183		負債及び資本合計

前第1四半期連結会計期間(2017年6月30日)の資本に対する調整
連結財政状態計算書

(単位:百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識・測定 の差異	IFRS	注記 番号	IFRS表示科目
資産の部						(資産の部)
流動資産						流動資産
現金及び預金	27,005	6,994	△10,597	23,402		現金及び現金同等物
受取手形及び営業未収入 金	8,505	4,016	6,138	18,660	①	営業債権及びその他の債 権
販売用不動産	29,891	56,152	△3,276	82,768	④	棚卸資産
仕掛販売用不動産	63,329	△63,329				
未成工事支出金	467	△467				
原材料及び貯蔵品	53	△53				
リース投資資産	2,035	△2,035				
預け金	7,194	△6,994	2	202		その他の金融資産
繰延税金資産	511	△511				
その他	7,194	△1,981	△2,836	2,376	②	その他の流動資産
貸倒引当金	△0	0				
流動資産合計	146,188	△8,209	△10,569	127,408		流動資産合計
固定資産						非流動資産
有形固定資産	797,589	△785,596	1,182	13,175		有形固定資産
無形固定資産	25,021	△21,733	△543	2,744		のれん及び無形資産
		826,307	△13,901	812,405	③,⑤	投資不動産
投資その他の資産						持分法で会計処理されて いる投資
投資有価証券	26,439	△17,846	3,784	12,376		その他の金融資産
		23,688	1,171	24,860		
長期前払費用	14,507	△14,507				
退職給付に係る資産	279	△279				
繰延税金資産	437	511	252	1,200	⑥	繰延税金資産
その他	8,177	△2,984	△3,057	2,136		その他の非流動資産
貸倒引当金	△802	802				
固定資産合計	871,649	8,361	△11,110	868,899		非流動資産合計
資産合計	1,017,837	151	△21,680	996,308		資産合計

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識・測定 の差異	IFRS	注記 番号	IFRS表示科目
負債の部						(負債及び資本の部)
流動負債						流動負債
支払手形及び営業未払金	6,735	14,827	49	21,613		営業債務及びその他の債務
短期借入金	8,040	37,115	12,647	57,803		短期借入債務
リース債務	31	△31				
1年内返済予定の長期借入金	17,116	△17,116				
1年内償還予定の社債	19,998	△19,998				
未払法人税等	2,661		△175	2,486		未払法人所得税
繰延税金負債	4	△4				
		1,252	△12	1,239		その他の金融負債
		130		130		引当金
その他	25,712	△16,178	8,262	17,795	①, ④	その他の流動負債
流動負債合計	80,301	△4	20,771	101,068		流動負債合計
固定負債						非流動負債
社債	90,983	419,435	△11,219	499,199		長期借入債務
長期借入金	419,435	△419,435				
リース債務	43	△43				
受入敷金保証金	75,205	44	879	76,129		その他の金融負債
負ののれん	20,558	151	△20,709		⑦	
繰延税金負債	59,233	4	△17,195	42,042		繰延税金負債
役員退職慰労引当金	26	△26				
退職給付に係る負債	7,762		9	7,772		確定給付負債
資産除去債務	3,057		625	3,682		引当金
その他	208	24	△53	179		その他の非流動負債
固定負債合計	676,515	155	△47,663	629,007		非流動負債合計
負債合計	756,816	151	△26,892	730,075		負債合計

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識・測定 の差異	IFRS	注記 番号	IFRS表示科目
純資産の部						資本
株主資本						親会社の所有者に帰属する持分
資本金	48,760			48,760		資本金
資本剰余金	31,648		△206	31,442		資本剰余金
利益剰余金	132,406		6,775	139,182	⑩	利益剰余金
自己株式	△0			△0		自己株式
その他の包括利益累計額						
その他有価証券評価差額金	2,371	△2,371				
繰延ヘッジ損益	5	△5				
為替換算調整勘定	517	△517			⑧	
退職給付に係る調整累計額	△611	611				
		2,283	676	2,960		その他の資本の構成要素
				222,345		親会社の所有者に帰属する持分合計
非支配株主持分	45,922		△2,034	43,887		非支配持分
純資産合計	261,020		5,211	266,232		資本合計
負債純資産合計	1,017,837	151	△21,680	996,308		負債及び資本合計

前連結会計年度末(2018年3月31日)の資本に対する調整
連結財政状態計算書

(単位:百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識・測定 の差異	IFRS	注記 番号	IFRS表示科目
資産の部						(資産の部)
流動資産						流動資産
現金及び預金	18,073	2,752	△638	20,187		現金及び現金同等物
受取手形及び営業未収入 金	9,340	5,448	6,048	20,838	①	営業債権及びその他の 債権
販売用不動産	27,672	49,974	△1,975	75,672	④	棚卸資産
仕掛販売用不動産	55,614	△55,614				
未成工事支出金	784	△784				
原材料及び貯蔵品	86	△86				
リース投資資産	1,912	△1,912				
預け金	2,912	△2,752		160		その他の金融資産
繰延税金資産	671	△671				
その他	8,298	△3,544	△451	4,302	②	その他の流動資産
貸倒引当金	△0	0				
		△7,189	2,983	121,160		流動資産(小計)
		11,803		11,803		売却目的で保有する資 産
流動資産合計	125,367	4,613	2,983	132,964		流動資産合計
固定資産						非流動資産
有形固定資産	819,324	△799,934	△754	18,635		有形固定資産
無形固定資産	25,818	△21,892	△1,375	2,550		のれん及び無形資産
		827,557	△24,298	803,259	③, ⑤	投資不動産
投資その他の資産						持分法で会計処理され ている投資
投資有価証券	26,852	△16,822	1,790	11,820		その他の金融資産
		23,018	458	23,476		
長期前払費用	14,138	△14,138				
退職給付に係る資産	355	△355				
繰延税金資産	237	671	1,302	2,211	⑥	繰延税金資産
その他	8,366	△3,376	△2,753	2,236		その他の非流動資産
貸倒引当金	△802	802				
固定資産合計	894,292	△4,471	△25,631	864,189		非流動資産合計
資産合計	1,019,659	142	△22,647	997,154		資産合計

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識・測定 の差異	IFRS	注記 番号	IFRS表示科目
負債の部						(負債及び資本の部)
流動負債						流動負債
支払手形及び営業未払金	6,638	15,272	1,085	22,996		営業債務及びその他の 債務
短期借入金	11,232	90,064	△607	100,688		短期借入債務
リース債務	33	△33				
1年内返済予定の長期借 入金	89,064	△89,064				
1年内償還予定の社債	1,000	△1,000				
未払法人税等	3,908		△50	3,858		未払法人所得税
繰延税金負債	0	△0				
		975	13	989		その他の金融負債
		433	250	683		引当金
その他	25,981	△16,885	10,951	20,046	①, ④	その他の流動負債
		△237	11,641	149,263		流動負債(小計)
		237		237		売却目的で保有する資 産に直接関連する負債
流動負債合計	137,859	△0	11,641	149,500		流動負債合計
固定負債						非流動負債
社債	89,986	353,484	△459	443,010		長期借入債務
長期借入金	353,484	△353,484				
リース債務	42	△42				
受入敷金保証金	76,399	44	586	77,029		その他の金融負債
負ののれん	19,122	142	△19,265		⑦	
繰延税金負債	58,060	0	△16,137	41,922		繰延税金負債
転貸事業損失引当金	2,350	△2,350				
役員退職慰労引当金	29	△29				
退職給付に係る負債	8,092		35	8,128		確定給付負債
資産除去債務	2,228	2,350	353	4,932		引当金
その他	193	28	△12	209		その他の非流動負債
固定負債合計	609,989	142	△34,898	575,234		非流動負債合計
負債合計	747,849	142	△23,256	724,734		負債合計

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識・測定 の差異	IFRS	注記 番号	IFRS表示科目
純資産の部						資本
株主資本						親会社の所有者に帰属する持分
資本金	48,760			48,760		資本金
資本剰余金	31,650		△206	31,443		資本剰余金
利益剰余金	141,973		4,727	146,700	⑩	利益剰余金
自己株式	△0			△0		自己株式
その他の包括利益累計額						
その他有価証券評価差額金	1,881	△1,881				
繰延ヘッジ損益	15	△15				
為替換算調整勘定	1,974	△1,974			⑧	
退職給付に係る調整累計額	△543	543				
		3,328	△1,596	1,732		その他の資本の構成要素
				228,636		親会社の所有者に帰属する持分合計
非支配株主持分	46,098		△2,315	43,783		非支配持分
純資産合計	271,810		608	272,419		資本合計
負債純資産合計	1,019,659	142	△22,647	997,154		負債及び資本合計

前第1四半期連結累計期間(2017年4月1日から2017年6月30日まで)の損益及び包括利益に対する調整
連結損益計算書

(単位:百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識・測定 の差異	IFRS	注記 番号	IFRS表示科目
営業収益	40,776		△627	40,148	①	営業収益
営業原価	26,261		△3,161	23,100	③, ④, ⑤	営業原価
営業総利益	14,514		2,533	17,048		営業総利益
販売費及び一般管理費	5,192		△420	4,772	②, ④, ⑤	販売費及び一般管理費
		63	△53	9		その他の営業収益
		82	△0	82	③	その他の営業費用
		386	△160	225		持分法による投資損益 (△は損失)
営業利益	9,321	367	2,739	12,428		営業利益
営業外収益						
受取利息	2	159	△1	160		金融収益
受取配当金	159	△159				
負ののれん償却額	481		△481			
持分法による投資利益	386	△386				
その他	63	△63				
営業外収益合計	1,093	△449	△483			
営業外費用						
支払利息	1,111		△264	846		金融費用
その他	16	△16				
営業外費用合計	1,127	△16	△264			
経常利益	9,287	△66	2,520			
特別損失						
固定資産除却損	66	△66				
特別損失合計	66	△66				
税引前四半期純利益	9,221		2,520	11,742		税引前四半期利益
法人税等合計	2,534		912	3,446	⑥	法人所得税
四半期純利益	6,687		1,608	8,296		四半期利益
非支配株主に帰属する四半 期純利益	515		59	574		四半期利益の帰属 非支配持分
親会社株主に帰属する四半 期純利益	6,172		1,548	7,721		親会社の所有者

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識・測定 の差異	IFRS	注記 番号	IFRS表示科目
四半期純利益	6,687		1,608	8,296		四半期利益
その他の包括利益						その他の包括利益(税引後)
退職給付に係る調整額	14		△14			純損益に振り替えられる ことのない項目
繰延ヘッジ損益	4		△7	△3		確定給付制度の再測定 純損益に振り替えられる 可能性のある項目
その他有価証券評価差額金	△218			△218		キャッシュ・フロー・ ヘッジの公正価値の純 変動額
為替換算調整勘定	△583		1,169	586		その他有価証券評価差 額金
その他の包括利益合計	△783		1,147	364		在外営業活動体の為替 換算差額
四半期包括利益	5,904		2,756	8,660		その他の包括利益 (税引後)合計
(内訳)						四半期包括利益合計
親会社株主に係る四半期 包括利益	5,388		2,696	8,085		四半期包括利益合計の帰属 親会社の所有者
非支配株主に係る四半期 包括利益	515		59	574		非支配持分
	5,904		2,756	8,660		合計

前連結会計年度(2017年4月1日から2018年3月31日まで)の損益及び包括利益に対する調整
連結損益計算書

(単位:百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識・測定 の差異	IFRS	注記 番号	IFRS表示科目
営業収益	166,800		△6,145	160,654	①	営業収益
営業原価	115,978		△3,722	112,256	③,④,⑤	営業原価
営業総利益	50,821		△2,423	48,398		営業総利益
販売費及び一般管理費	21,185		△653	20,531	②,④,⑤	販売費及び一般管理費
		519	2,468	2,987		その他の営業収益
		770	451	1,221	③	その他の営業費用
		△121	899	778		持分法による投資損益 (△は損失)
営業利益	29,635	△372	1,147	30,410		営業利益
営業外収益						
受取利息	14	1,016	△4	1,026		金融収益
受取配当金	213	△213				
受取分担金	319	△319				
固定資産受贈益	21	△21				
負ののれん償却額	1,926		△1,926			
その他	60	△60				
営業外収益合計	2,555	401	△1,930			
営業外費用						
支払利息	4,493	166	△1,160	3,499		金融費用
持分法による投資損失	121	△121				
その他	144	△144				
営業外費用合計	4,759	△99	△1,160			
経常利益	27,432	128	377			
特別利益						
固定資産売却益	118	△118				
投資有価証券売却益	802	△802				
特別利益合計	920	△920				
特別損失						
固定資産除却損	626	△626				
投資有価証券売却損	66	△66				
投資有価証券評価損	99	△99				
特別損失合計	792	△792				
税金等調整前当期純利益	27,560		377	27,938		税引前利益
法人税等合計	6,886		893	7,780	⑥	法人所得税
当期純利益	20,673		△515	20,157		当期純利益
						当期純利益の帰属:
非支配株主に帰属する当期 純利益	1,972		30	2,002		非支配持分
親会社株主に帰属する当期 純利益	18,701		△546	18,155		親会社の所有者

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識・測定 の差異	IFRS	注記 番号	IFRS表示科目
当期純利益	20,673		△515	20,157		当期純利益
その他の包括利益						その他の包括利益(税引後)
退職給付に係る調整額	84		△37	47		純損益に振り替えられる ことのない項目 確定給付制度の再測定 純損益に振り替えられる 可能性のある項目
繰延ヘッジ損益	13		6	19		キャッシュ・フロー・ ヘッジの公正価値の純 変動額
その他有価証券評価差額金	△708			△708		その他有価証券評価差 額金
為替換算調整勘定	874		△1,048	△174		在外営業活動体の為替 換算差額
その他の包括利益合計	263		△1,080	△816		その他の包括利益 (税引後)合計
包括利益	20,937		△1,595	19,341		当期包括利益合計
(内訳)						当期包括利益合計の帰属：
親会社株主に係る包括利 益	18,962		△1,625	17,336		親会社の所有者
非支配株主に係る包括利 益	1,974		29	2,004		非支配持分
	20,937		△1,595	19,341		合計

(3) 資本および包括利益に対する調整についての注記

① 営業債権及びその他の債権

当社グループは、日本基準ではインセンティブ（フリーレント等）のあるオペレーティング・リースについて契約で定められた受取金額に基づいて収益を認識しておりましたが、IFRSではインセンティブを含む受取リース料総額をリース期間にわたり定額法で認識することにより、営業債権及びその他の債権が増加しております。

当該変更による影響は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

	移行日 (2017年4月1日)	前第1四半期連結会計期間 (2017年6月30日)	前連結会計年度末 (2018年3月31日)
(連結財政状態計算書)			
営業債権及びその他の債権	5,446	5,634	5,899
その他の流動負債	67	78	71
繰延税金負債	1,649	1,685	1,700
非支配持分	193	184	176
利益剰余金調整額	3,535	3,685	3,951

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (2017年4月1日から 2017年6月30日まで)	前連結会計年度 (2018年3月31日に 終了した1年間)
(連結損益計算書)		
営業収益	170	437
税引前利益調整額	170	437

② 広告宣伝費

日本基準では広告宣伝用資産を資産計上しておりましたが、IFRSでは一部費用計上するため、「その他の流動資産」が減少しております。

当該変更による影響は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

	移行日 (2017年4月1日)	前第1四半期連結会計期間 (2017年6月30日)	前連結会計年度末 (2018年3月31日)
(連結財政状態計算書)			
その他の流動資産	△2,730	△2,373	△2,577
繰延税金資産	842	732	789
利益剰余金調整額	△1,887	△1,641	△1,788

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (2017年4月1日から 2017年6月30日まで)	前連結会計年度 (2018年3月31日に 終了した1年間)
(連結損益計算書)		
販売費及び一般管理費	△356	△152
税引前利益調整額	356	152

③ みなし原価

IFRS第1号に準拠して、当社グループは一部の投資不動産について、移行日現在の公正価値を当該投資不動産のみなし原価とすることを選択しております。

当該変更による影響額は、以下のとおりです。

なお、みなし原価を使用した投資不動産の移行日における公正価値及び日本基準における帳簿価額はそれぞれ293,066百万円及び329,331百万円です。

(単位：百万円)

	移行日 (2017年4月1日)	前第1四半期連結会計期間 (2017年6月30日)	前連結会計年度末 (2018年3月31日)
(連結財政状態計算書)			
投資不動産	△36,265	△35,866	△35,049
繰延税金資産	11,104	10,982	10,732
非支配持分	△2,293	△2,278	△2,230
利益剰余金調整額	△22,866	△22,606	△22,086

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (2017年4月1日から 2017年6月30日まで)	前連結会計年度 (2018年3月31日に 終了した1年間)
(連結損益計算書)		
営業原価	△398	△1,210
その他の営業費用	—	△5
税引前利益調整額	398	1,215

④ 賦課金

日本基準では国内で賦課される固定資産税について、納税した会計年度にわたって費用計上しておりますが、IFRSでは賦課基準日において一括して負債計上し「その他の流動負債」に含めて表示しております。

当該変更による影響は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

	移行日 (2017年4月1日)	前第1四半期連結会計期間 (2017年6月30日)	前連結会計年度末 (2018年3月31日)
(連結財政状態計算書)			
棚卸資産	160	93	136
繰延税金資産	2,955	2,262	3,101
その他の流動負債	9,642	7,317	10,183
非支配持分	△223	△167	△234
利益剰余金調整額	△6,304	△4,795	△6,711

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (2017年4月1日から 2017年6月30日まで)	前連結会計年度 (2018年3月31日に 終了した1年間)
(連結損益計算書)		
営業原価	△2,132	453
販売費及び一般管理費	△142	112
税引前利益調整額	2,274	△565

⑤ 租税公課

日本基準では資産の取得で発生した不動産取得税等の租税公課について、発生した会計年度において販売費及び一般管理費として費用計上しておりましたが、IFRSでは資産の取得価額に含めております。

当該変更による影響は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

	移行日 (2017年4月1日)	前第1四半期連結会計期間 (2017年6月30日)	前連結会計年度末 (2018年3月31日)
(連結財政状態計算書)			
投資不動産	3,140	3,153	3,622
繰延税金負債	961	965	1,109
利益剰余金調整額	2,179	2,187	2,513

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (2017年4月1日から 2017年6月30日まで)	前連結会計年度 (2018年3月31日に 終了した1年間)
(連結損益計算書)		
営業原価	13	61
販売費及び一般管理費	△26	△547
税引前利益調整額	12	486

⑥ 繰延税金資産

繰延税金資産の回収可能性に関して将来減算一時差異を利用できる課税所得が生じる可能性をIFRSに基づき検討した結果、繰延税金資産が増加しております。

当該変更による影響は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

	IFRS移行日 (2017年4月1日)	前第1四半期連結会計期間 (2017年6月30日)	前連結会計年度末 (2018年3月31日)
(連結財政状態計算書)			
繰延税金資産	7,086	7,094	6,873
非支配持分	1	1	0
利益剰余金調整額	7,084	7,092	6,872

上記調整により、連結損益計算書の「法人所得税」が前第1四半期連結累計期間で8百万円減少、前連結会計年度で213百万円増加しております。

⑦ 負ののれんに対する調整

日本基準では、2010年4月1日以前に行われた企業結合により発生した負ののれんは、発生時に負債として認識し、均等償却しておりましたが、IFRSでは、発生時に利益として認識することから、その調整を利益剰余金に認識しております。

⑧ 在外営業活動体の為替換算差額

IFRS第1号に規定されている免除規定を選択して、IFRS移行日における在外営業活動体の為替換算差額の累計額（その他の資本の構成要素に含まれる）をゼロとみなし、すべて利益剰余金に振り替えております。

⑨ その他

上記①から⑧以外の資本および包括利益に対する調整は、主に以下のとおりです。

日本基準では、子会社または持分法適用会社の決算日が親会社の決算日と異なる場合、異なる期間内に発生した重要な事象または取引を注記にて開示または連結財務諸表本表で調整しております。

一方、IFRSでは、子会社または関連会社および共同支配企業の決算日が親会社の決算日と異なる場合、実務上不可能な場合を除き、決算日を統一または親会社の決算日において追加的な財務諸表を作成しております。また、決算日の統一または追加的な財務諸表の作成が実務上不可能な場合、異なる期間内に発生した重要な事象または取引を調整しております。

⑩ 利益剰余金

上記調整による利益剰余金に対する影響は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

調整項目	注記 番号	移行日 (2017年4月1日)	前第1四半期連結会計期間 (2017年6月30日)	前連結会計年度末 (2018年3月31日)
営業債権及びその他の債権	①	3,535	3,685	3,951
広告宣伝費	②	△1,887	△1,641	△1,788
みなし原価	③	△22,866	△22,606	△22,086
賦課金	④	△6,304	△4,795	△6,711
租税公課	⑤	2,179	2,187	2,513
繰延税金資産	⑥	7,084	7,092	6,872
負ののれんに対する調整	⑦	21,191	20,709	19,265
在外営業活動体の為替換算差額	⑧	1,100	1,100	1,100
その他	⑨	1,194	1,041	1,610
合計		5,227	6,775	4,727

(4) 連結財政状態計算書上の表示の変更に関する注記

① 繰延税金資産および繰延税金負債の表示

日本基準では、繰延税金資産および繰延税金負債は流動資産および流動負債、または固定資産および固定負債として表示しておりますが、IFRSでは、流動資産および流動負債に表示することは認められていないため、すべて非流動資産および非流動負債として表示しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書に対する重要な調整

① 前第1四半期連結累計期間

IFRSに準拠し作成した連結キャッシュ・フロー計算書と日本基準に準拠し作成した連結キャッシュ・フロー計算書に重要な差異はありません。

② 前連結会計年度

IFRSに準拠し作成した連結キャッシュ・フロー計算書と日本基準に準拠し作成した連結キャッシュ・フロー計算書に重要な差異はありません。