

第 3 6 期

計 算 書 類 等

〔 2020年4月 1日から
2021年3月31日まで 〕

貸 借 対 照 表
損 益 計 算 書
株 主 資 本 等 変 動 計 算 書
個 別 注 記 表

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

貸借対照表

(2021年3月31日現在)

(単位:百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産		流 動 負 債	
現 金 及 び 預 金	17	営 業 未 払 金	4,470
営 業 未 収 入 金	5,654	短 期 借 入 金	61,364
販 売 用 不 動 産	29,106	リ ー ス 債 務	9
仕 掛 販 売 用 不 動 産	60,797	1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	80,350
未 成 工 事 支 出 金	13	未 払 金	20,065
原 材 料 及 び 貯 蔵 品	37	未 払 費 用	1,107
前 払 費 用	928	未 払 法 人 税 等	1,919
リ ー ス 投 資 資 産	994	前 受 金	7,644
そ の 他	6,508	預 り 金	14,264
流 動 資 産 合 計	104,057	そ の 他	1,902
固 定 資 産		流 動 負 債 合 計	193,097
有 形 固 定 資 産		固 定 負 債	
建 物	265,232	長 期 借 入 金	495,099
構 築 物	4,893	リ ー ス 債 務	90
機 械 及 び 装 置	1,943	受 入 敷 金 保 証 金	80,385
工 具 、 器 具 及 び 備 品	4,961	繰 延 税 金 負 債	12,112
土 地	380,672	転 貸 事 業 損 失 引 当 金	1,562
リ ー ス 資 産	97	退 職 給 付 引 当 金	6,275
建 設 仮 勘 定	10,937	資 産 除 去 債 務	2,513
有 形 固 定 資 産 合 計	668,738	そ の 他	128
無 形 固 定 資 産		固 定 負 債 合 計	598,167
借 地 権	24,565	負 債 合 計	791,265
ソ フ ト ウ ェ ア	536	(純 資 産 の 部)	
ソ フ ト ウ ェ ア 仮 勘 定	17	株 主 資 本	
そ の 他	104	資 本 金	48,760
無 形 固 定 資 産 合 計	25,223	資 本 剰 余 金	
投 資 そ の 他 の 資 産		資 本 準 備 金	34,109
投 資 有 価 証 券	20,314	資 本 剰 余 金 合 計	34,109
関 係 会 社 株 式	67,958	利 益 剰 余 金	
そ の 他 の 関 係 会 社 有 価 証 券	79,168	利 益 準 備 金	3,437
出 資 金	0	そ の 他 利 益 剰 余 金	115,589
長 期 前 払 費 用	13,080	任 意 積 立 金	47,858
差 入 敷 金 保 証 金	15,233	繰 越 利 益 剰 余 金	67,731
そ の 他	4,067	利 益 剰 余 金 合 計	119,026
貸 倒 引 当 金	△ 1,238	自 己 株 式	△ 0
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	198,583	株 主 資 本 合 計	201,896
固 定 資 産 合 計	892,545	評 価 ・ 換 算 差 額 等	
		そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	3,442
		評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	3,442
		純 資 産 合 計	205,338
資 産 合 計	996,603	負 債 ・ 純 資 産 合 計	996,603

(注) 記載金額は百万円未満の端数を切り捨てて表示しています。

損 益 計 算 書

(2020年4月1日 から)
(2021年3月31日まで)

(単位：百万円)

科目	金額	
営 業 収 益		
オ フ ィ ス ・ 商 業 事 業 収 益	93,690	
住 宅 事 業 収 益	23,229	
そ の 他 の 事 業 収 益	944	117,865
営 業 原 価		
オ フ ィ ス ・ 商 業 事 業 原 価	59,585	
住 宅 事 業 原 価	19,678	
そ の 他 の 事 業 原 価	668	79,931
営 業 総 利 益		37,933
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		18,618
営 業 利 益		19,315
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	1	
受 取 配 当 金	1,096	
受 取 分 担 金	7	
そ の 他	453	1,558
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	2,819	
そ の 他	22	2,842
経 常 利 益		18,031
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	7,701	
そ の 他	9	7,710
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	761	
減 損 損 失	134	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	232	1,128
税 引 前 当 期 純 利 益		24,614
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	8,356	
法 人 税 等 調 整 額	△932	7,424
当 期 純 利 益		17,189

(注) 記載金額は百万円未満の端数を切り捨てて表示しています。

株主資本等変動計算書

(2020年4月1日から)
(2021年3月31日まで)

(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			自己株式	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				
2020年4月1日残高	48,760	34,109	3,437	48,240	60,978	△0	195,525	2,103	197,628
事業年度中の変動額									
剰余金の配当					△10,818		△10,818		△10,818
固定資産圧縮積立金の積立				811	△811		—		—
固定資産圧縮積立金の取崩				△977	977		—		—
特別償却準備金の積立				0	△0		—		—
特別償却準備金の取崩				△216	216		—		—
当期純利益					17,189		17,189		17,189
株主資本以外の項目 の事業年度中の変動額(純額)								1,338	1,338
事業年度中の変動額合計	—	—	—	△382	6,753	—	6,371	1,338	7,709
2021年3月31日残高	48,760	34,109	3,437	47,858	67,731	△0	201,896	3,442	205,338

(注) 記載金額は百万円未満の端数を切り捨てて表示しています。

個別注記表

重要な会計方針

1. 有価証券の評価基準および評価方法

(1) 子会社株式および関連会社株式…………… 移動平均法による原価法

(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しています。

② 時価のないもの…………… 移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合およ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. デリバティブの評価基準および評価方法

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および評価方法

販売用不動産およ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り下げの方法）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 17～50年

構築物 10～75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) 転貸事業損失引当金

転貸事業において、転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い物件について翌事業年度以降の損失見込額を計上しています。

(3) 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および年金資産の見込額に基づき計上しています。

なお、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

により翌事業年度より費用処理しています。

6. ヘッジ会計の方法

原則として、繰延ヘッジ処理を採用しています。

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。

7. 完成工事高および完成工事原価の計上基準

完成工事高および完成工事原価の計上基準については、当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については、工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しています。

8. 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。

9. 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

10. 連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用

当社は、「所得税法等の一部を改正する法律」（令和2年法律第8号）において創設されたグループ通算制度への移行およびグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」（実務対応報告第39号 2020年3月31日）第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日）第44項の定めを適用せず、繰延税金資産および繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいています。

表示方法の変更

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当事業年度の年度末に係る計算書類から適用し、計算書類に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

会計上の見積りに関する注記

1. 棚卸資産評価

会計上の見積りにより当事業年度に係る計算書類にその額を計上した項目であって、翌事業年度に係る計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があるものは次のとおりです。

- | | |
|--------------|------------|
| (1) 販売用不動産 | 29,106 百万円 |
| (2) 仕掛販売用不動産 | 60,797 百万円 |

2. 固定資産減損

会計上の見積りにより当事業年度に係る計算書類にその額を計上した項目であって、翌事業年度に係る計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があるものは次のとおりです。

有形固定資産 668,738 百万円

貸借対照表に関する注記

1. 関係会社に対する金銭債権および金銭債務

- | | |
|------------|------------|
| (1) 短期金銭債権 | 869 百万円 |
| (2) 短期金銭債務 | 3,695 百万円 |
| (3) 長期金銭債権 | 10,322 百万円 |
| (4) 長期金銭債務 | 1,538 百万円 |

2. 有形固定資産の減価償却累計額

392,722 百万円

上記金額には、減損損失累計額が含まれています。

損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

(1) 営業取引高	
① 営業収益	6,441 百万円
② 営業費用	7,804 百万円
(2) 営業取引以外の取引高	1,115 百万円

株主資本等変動計算書に関する注記

1. 当事業年度末の発行済株式の種類および総数	
普通株式	329,120,000 株
2. 当事業年度末における自己株式の種類および数	
普通株式	302 株

3. 配当に関する事項

- (1) 配当支払額
① 金銭による配当

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
2020年6月18日 定時株主総会	普通株式	10,643	32	2020年3月31日	2020年6月19日

② 金銭以外による配当

決議	株式の種類	配当財産 の種類	配当財産の 帳簿価額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年6月18日 定時株主総会	普通株式	投資有価証券	175	—	—	2020年6月30日

(注) 配当財産のすべてを普通株式の唯一の株主であるNTTアーバンソリューションズ株式会社に対して割り当てることとしているため、1株当たり配当額は定めておりません。

- (2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの
上記の事項については、次のとおり決議を予定しています。

決議	株式の種類	配当の原資	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
2021年6月16日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	17,189	52	2021年3月31日	2021年6月17日

税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因は、土地評価損否認、退職給付引当金等であり、繰延税金負債の発生の主な原因は、固定資産圧縮積立金等です。

なお、繰延税金資産においては、評価性引当額6,750百万円を控除しています。

金融商品に関する注記

1. 金融商品の状況に関する事項

当社は、主に不動産賃貸事業および分譲事業を行うための投資および運転資金等の資金需要に対し、必要な資金（主にNTTファイナンス株式会社など）を調達しています。一時的な余資が生じた場合には短期的な預金等に限定して運用しています。

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

当事業年度末における貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりです。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。）およ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）

	貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	17	17	-
(2) 営業未収入金	5,654	5,654	-
(3) 投資有価証券	8,899	8,899	-
資産計	14,571	14,571	-
(1) 営業未払金	4,470	4,470	-
(2) 短期借入金	61,364	61,364	-
(3) 未払法人税等	1,919	1,919	-
(4) 長期借入金（*）	575,449	577,320	1,871
負債計	643,204	645,076	1,871

（*）1年内返済予定の長期借入金を含めています

（注1）金融商品の時価の算定方法ならびに有価証券およ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います。

(2) 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います。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います。

(3) 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は取引所の価格によっています。

負債

(1) 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います。

(3) 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およ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います。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており（下記「デリバティブ取引」をご参照ください。）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、当該借入金の残存期間およ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います。

デリバティブ取引

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います。

（注2）非上場株式、関係会社株式、匿名組合出資金およ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)投資有価証券」には含めていません。

また、受入敷金保証金については、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、時価開示の対象には含めていません。

賃貸等不動産に関する注記

当社は、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います。
当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額および時価は、次のとおりです。

(単位：百万円)

貸借対照表計上額	時価
702,846	1,463,934

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

(注2) 事業年度末の時価は、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す。

関連当事者との取引に関する注記

種類	会社等の名称	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)
親会社の子会社	NTTファイナンス株式会社	-	借入	短期借入金	-	短期借入金	61,364
				長期借入金	140,000	1年内返済予定の長期借入金	21,350
						長期借入金	362,099

(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います。

1 株当たり情報に関する注記

- | | |
|---------------|---------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 623円90銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 52円23銭 |

重要な後発事象に関する注記

重要な後発事象はありません。