

# 第 37 期

## 計 算 書 類

〔 2021年4月 1日から  
2022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

(2022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             | 14        | 営 業 未 払 金                 | 4,548     |
| 営 業 未 収 入 金             | 5,720     | 短 期 借 入 金                 | 34,067    |
| 契 約 資 産                 | 15        | リ ー ス 債 務                 | 10        |
| 販 売 用 不 動 産             | 26,159    | 1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金 | 29,394    |
| 仕 掛 販 売 用 不 動 産         | 100,911   | 未 払 金                     | 16,978    |
| 未 成 工 事 支 出 金           | 27        | 未 払 費 用                   | 1,049     |
| 原 材 料 及 び 貯 蔵 品         | 21        | 未 払 法 人 税 等               | 556       |
| 前 払 費 用                 | 1,056     | 契 約 負 債                   | 2,421     |
| リ ー ス 投 資 資 産           | 1,266     | 前 受 金                     | 6,005     |
| そ の 他                   | 8,202     | 預 り 金                     | 31,109    |
| 流 動 資 産 合 計             | 143,391   | そ の 他                     | 1,480     |
| 固 定 資 産                 |           | 流 動 負 債 合 計               | 127,617   |
| 有 形 固 定 資 産             |           | 固 定 負 債                   |           |
| 建 物                     | 265,178   | 長 期 借 入 金                 | 616,705   |
| 構 築 物                   | 5,078     | リ ー ス 債 務                 | 87        |
| 機 械 及 び 装 置             | 1,643     | 受 入 敷 金 保 証 金             | 80,918    |
| 工 具 、 器 具 及 び 備 品       | 4,725     | 繰 延 税 金 負 債               | 11,844    |
| 土 地                     | 389,196   | 転 貸 事 業 損 失 引 当 金         | 1,309     |
| リ ー ス 資 産               | 94        | 退 職 給 付 引 当 金             | 6,491     |
| 建 設 仮 勘 定               | 16,263    | 資 産 除 去 債 務               | 2,301     |
| 有 形 固 定 資 産 合 計         | 682,176   | そ の 他                     | 77        |
| 無 形 固 定 資 産             |           | 固 定 負 債 合 計               | 719,732   |
| 借 地 権                   | 24,422    | 負 債 合 計                   | 847,349   |
| ソ フ ト ウ ェ ア             | 581       | ( 純 資 産 の 部 )             |           |
| ソ フ ト ウ ェ ア 仮 勘 定       | 99        | 株 主 資 本                   |           |
| そ の 他                   | 137       | 資 本 金                     | 48,760    |
| 無 形 固 定 資 産 合 計         | 25,240    | 資 本 剰 余 金                 |           |
| 投 資 そ の 他 の 資 産         |           | 資 本 準 備 金                 | 34,110    |
| 投 資 有 価 証 券             | 21,768    | 資 本 剰 余 金 合 計             | 34,110    |
| 関 係 会 社 株 式             | 80,477    | 利 益 剰 余 金                 |           |
| そ の 他 の 関 係 会 社 有 価 証 券 | 77,853    | 利 益 準 備 金                 | 3,437     |
| 長 期 前 払 費 用             | 3,194     | そ の 他 利 益 剰 余 金           | 117,401   |
| 差 入 敷 金 保 証 金           | 15,922    | 任 意 積 立 金                 | 47,583    |
| そ の 他                   | 6,647     | 繰 越 利 益 剰 余 金             | 69,819    |
| 貸 倒 引 当 金               | △ 1,992   | 利 益 剰 余 金 合 計             | 120,839   |
| 投 資 そ の 他 の 資 産 合 計     | 203,869   | 自 己 株 式                   | △ 0       |
| 固 定 資 産 合 計             | 911,285   | 株 主 資 本 合 計               | 203,708   |
|                         |           | 評 価 ・ 換 算 差 額 等           |           |
|                         |           | そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金   | 3,619     |
|                         |           | 評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計       | 3,619     |
|                         |           | 純 資 産 合 計                 | 207,327   |
| 資 産 合 計                 | 1,054,676 | 負 債 ・ 純 資 産 合 計           | 1,054,676 |

(注) 従来、記載金額は百万円未満を切り捨てて表示していましたが、当事業年度より百万円未満を四捨五入して表示しています。

## 損益計算書

( 2021年4月1日から  
2022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  | 86,669 |         |
| 住宅事業収益       | 36,920 |         |
| その他の事業収益     | 984    | 124,572 |
| 営業原価         |        |         |
| オフィス・商業事業原価  | 53,533 |         |
| 住宅事業原価       | 27,013 |         |
| その他の事業原価     | 706    | 81,251  |
| 営業総利益        |        | 43,321  |
| 販売費及び一般管理費   |        | 19,628  |
| 営業利益         |        | 23,693  |
| 営業外収益        |        |         |
| 受取利息         | 1      |         |
| 受取配当金        | 348    |         |
| 受取分担金        | 36     |         |
| その他          | 366    | 751     |
| 営業外費用        |        |         |
| 支払利息         | 2,838  |         |
| 貸倒引当金繰入額     | 754    |         |
| その他          | 77     | 3,668   |
| 経常利益         |        | 20,777  |
| 特別利益         |        |         |
| 固定資産売却益      | 8,499  |         |
| 投資有価証券売却益    | 393    | 8,892   |
| 特別損失         |        |         |
| 固定資産売却損      | 51     |         |
| 固定資産除却損      | 1,499  |         |
| 減損損失         | 2,637  |         |
| 投資有価証券評価損    | 800    |         |
| 子会社整理損       | 46     | 5,032   |
| 税引前当期純利益     |        | 24,636  |
| 法人税、住民税及び事業税 | 5,521  |         |
| 法人税等調整額      | △346   | 5,175   |
| 当期純利益        |        | 19,461  |

(注) 従来、記載金額は百万円未満を切り捨てて表示していましたが、当事業年度より百万円未満を四捨五入して表示しています。

## 株主資本等変動計算書

(2021年4月1日から  
2022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<br>有価証券<br>評価差額金 |         |
|                             |        | 資本準備金  | 利益準備金 | その他利益剰余金 |         | 利益剰余金合計 |      |         |                      |         |
|                             |        |        |       | 任意積立金    | 繰越利益剰余金 |         |      |         |                      |         |
| 2021年4月1日残高                 | 48,760 | 34,110 | 3,437 | 47,858   | 67,731  | 119,027 | △0   | 201,896 | 3,442                | 205,338 |
| 事業年度中の変動額                   |        |        |       |          |         |         |      |         |                      |         |
| 剰余金の配当                      |        |        |       |          | △17,649 | △17,649 |      | △17,649 |                      | △17,649 |
| 固定資産圧縮積立金の取崩                |        |        |       | △116     | 116     | —       |      | —       |                      | —       |
| 特別償却準備金の取崩                  |        |        |       | △160     | 160     | —       |      | —       |                      | —       |
| 当期純利益                       |        |        |       |          | 19,461  | 19,461  |      | 19,461  |                      | 19,461  |
| 株主資本以外の項目<br>の事業年度中の変動額(純額) |        |        |       |          |         |         |      |         | 177                  | 177     |
| 事業年度中の変動額合計                 | —      | —      | —     | △276     | 2,087   | 1,812   | —    | 1,812   | 177                  | 1,989   |
| 2022年3月31日残高                | 48,760 | 34,110 | 3,437 | 47,583   | 69,819  | 120,839 | △0   | 203,708 | 3,619                | 207,327 |

(注) 従来、記載金額は百万円未満を切り捨てて表示していましたが、当事業年度より百万円未満を四捨五入して表示しています。

## 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 市場価格のない株式等以外のもの

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 市場価格のない株式等

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. 棚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（9年から14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. 収益および費用の計上基準

約束した財又はサービスはその支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しています。

当社の主な収益は「オフィス・商業事業」および「住宅事業」から生じる収益と認識しています。

「オフィス・商業事業」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および収益不動産売却事業を行っています。

不動産賃貸事業のうち、不動産のリース収益については「リース取引に関する会計基準」に従い収益を認識しており、これらの契約に付随するサービスについては、一定期間に渡り収益を認識しています。

収益不動産売却事業は、主に開発したオフィスビル等の物件売却を行っており、顧客との契約で定められた引渡しの条件が充足された時点で収益を認識しています。

「住宅事業」は、マンション分譲事業を中心とした住宅等の分譲事業および賃貸住宅等の不動産賃貸事業を行っています。

住宅分譲事業は、主に開発したマンションや宅地等の分譲を行う事業であり、顧客との契約で定められた引渡しの条件が充足された時点で収益を認識しています。

賃貸住宅等の不動産賃貸事業のうち、不動産のリース収益については「リース取引に関する会計基準」に従い収益を認識しており、これらの契約に付随するサービスについては、一定期間に渡り収益を認識しています。

## 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います。

## 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

繰延税金資産および繰延税金負債の額については、「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）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、改正前の税法の規定に基づいています。

## 会計方針の変更に関する注記

### 1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号2020年3月31日）等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしています。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、期首の利益剰余金に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前事業年度の貸借対照表において、前事業年度まで「前受金」に含めて表示していた分譲受入金等を当事業年度より「契約負債」として表示しています

### 2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用しております。これによる計算書類に与える影響はありません。

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 26,159 百万円
- (2) 仕掛販売用不動産 100,911 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。

- (1) 有形固定資産 682,176 百万円
- (2) 無形固定資産 25,240 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 404 百万円
- (2) 短期金銭債務 4,702 百万円
- (3) 長期金銭債権 10,370 百万円
- (4) 長期金銭債務 1,661 百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

374,483 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 6,043 百万円
  - ② 営業費用 3,940 百万円
- (2) 営業取引以外の取引高 327 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<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日        | 効力発生日      |
|----------------------|-------|-----------------|-----------------|------------|------------|
| 2021年6月16日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 17,189          | 52              | 2021年3月31日 | 2021年6月17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     |
|----------------------|-------|---------|----------------|-------------|-----|-----------|
| 2021年6月16日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 投資有価証券  | 459            | —           | —   | 2021年7月1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たため、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      |
|----------------------|-------|-------|-------------|-------------|------------|------------|
| 2022年6月15日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 利益剰余金 | 19,461      | 59.13       | 2022年3月31日 | 2022年6月16日 |

税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生は、主に土地評価損否認、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4,417百万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、定期的到时価や市況、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、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません（注2）参照。また、現金は注記を省略しており、預金、営業未収入金、営業未払金、短期借入金、未払法人税等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しています。

(単位：百万円)

|                | 貸借対照表計上額 | 時価      | 差額     |
|----------------|----------|---------|--------|
| (1) 投資有価証券     | 11,044   | 11,044  | —      |
| (2) 長期借入金(*)   | 646,099  | 639,582 | 6,517  |
| (3) 受入敷金保証金(*) | 82,343   | 80,620  | △1,723 |

(\*) 1年内返済予定の長期借入金、受入敷金保証金を含めています。

(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) 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

### (2) 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。

### (3) 受入敷金保証金

受入敷金保証金の時価は、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（貸借対照表計上額 169,053 百万円）は、市場価格がないため、「(1)投資有価証券」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        |
|----------|-----------|
| 705,817  | 1,483,314 |

（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<br>(被所有) 割合 | 関連当事者<br>との関係 | 取引の内容         | 取引金額<br>(百万円) | 科目                | 期末残高<br>(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             | 34,067        |
|         |               |                     |               | 長期借入金<br>(注1) | 151,000       | 1年内返済予定の<br>長期借入金 | 16,394        |
|         |               |                     |               |               |               | 長期借入金             | 496,705       |
| 親会社の子会社 | 西日本電信電話株式会社   | -                   | 不動産取引         | 用地仕入<br>(注2)  | 16,089        | -                 | -             |
|         |               |                     |               | 建物解体費の受入      | 5,264         | 預り金               | 5,264         |

（注1）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。

（注2）市場価格を勘案し、価格交渉等により契約金額の決定を行っています。

### 1 株当たり情報に関する注記

|               |         |
|---------------|---------|
| 1. 1株当たり純資産額  | 629円94銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 59円13銭  |

### 収益認識に関する注記

「重要な会計方針」の「7. 収益および費用の計上基準」に記載のとおりです。

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。