

【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26年6月25日
【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）
【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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成22年 3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
営業収益 (百万円)	149,224	145,693	136,842	163,168	189,186
経常利益 (百万円)	10,215	18,554	19,229	22,016	24,865
当期純利益 (百万円)	6,116	9,307	15,586	12,073	11,343
包括利益 (百万円)	-	10,658	18,209	16,487	16,274
純資産額 (百万円)	185,537	190,783	203,727	213,835	228,591
総資産額 (百万円)	916,725	910,492	928,537	941,050	985,507
1株当たり純資産額 (円)	45,646.72	47,257.78	50,441.30	535.43	563.98
1株当たり当期純利益金額 (円)	1,858.48	2,827.98	4,735.67	36.68	34.46
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 (%)	16.4	17.1	17.9	18.7	18.8
自己資本利益率 (%)	4.1	6.1	9.7	7.1	6.3
株価収益率 (倍)	42.5	24.6	14.2	30.3	28.2
営業活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	35,168	40,417	3,704	48,089	51,870
投資活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	6,695	28,257	23,033	39,885	37,962
財務活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	30,028	14,641	12,650	6,660	8,656
現金及び現金同等物の期末 残高 (百万円)	20,508	18,015	10,960	12,809	18,798
従業員数 (人)	673	723	734	748	776
(外、平均臨時従業員数)	(256)	(256)	(267)	(311)	(315)

(注) 1. 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しています。これに伴い、前連結会計年度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おります。
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おりません。
4. 第25期に連結子会社1社を設立および1社を持分法適用関連会社とし、1社を清算および1社を匿名組合の出資の払戻しにより、連結子会社から除外、
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としております。
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おります。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成22年 3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
営業収益 (百万円)	128,473	125,639	120,014	140,879	168,596
経常利益 (百万円)	5,257	15,187	15,595	15,764	20,697
当期純利益 (百万円)	3,081	7,443	8,579	7,895	10,093
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	3,291,200	329,120,000
純資産額 (百万円)	143,020	146,614	151,101	155,110	159,464
総資産額 (百万円)	709,972	708,634	727,865	733,602	758,717
1株当たり純資産額 (円)	43,455.29	44,547.53	45,910.72	471.29	484.52
1株当たり配当額 (円)	1,200	1,200	1,400	1,600	808
(うち1株当たり中間配当額)	(600)	(600)	(600)	(700)	(800)
1株当たり当期純利益金額 (円)	936.25	2,261.69	2,606.76	23.99	30.67
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 (%)	20.1	20.7	20.8	21.1	21.0
自己資本利益率 (%)	2.1	5.1	5.8	5.2	6.4
株価収益率 (倍)	84.4	30.8	25.9	46.4	31.7
配当性向 (%)	128.2	53.1	53.7	66.7	52.2
従業員数 (人)	434	450	446	438	443
(外、平均臨時従業員数)	(15)	(18)	(19)	(21)	(22)

(注) 1. 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しています。これに伴い、前連結会計年度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おります。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あります。なお、当該株式分割を考慮しない場合の第29期の1株当たり配当額については、1,600円(中間配当額:800円、期末配当額:800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おりません。

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おります。

2【沿革】

当社は、昭和61年1月に日本電信電話(株)（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まいりました。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まいりました。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おります。

（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おります。

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(株)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、(株)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(株)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、(株)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 期竣工
平成5年4月	エヌ・ティ・ティ・アクティブ(株)、(株)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(株)を吸収合併
"	エヌ・ティ・ティ・エステート(株)の吸収合併により、エヌ・ティ・ティ・エステート(株)の保有していた(株)ノックストゥ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(株)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 期竣工
平成11年4月	エヌ・ティ・ティ東海不動産(株)、エヌ・ティ・ティ関西建物(株)、(株)エヌ・ティ・ティ・クレド、エヌ・ティ・ティ九州不動産(株)、(株)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(株)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(株)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(株)および鹿島建設(株)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(株)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用を目的として、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(株)（現・連結子会社）の株式取得
平成23年8月	アーバンネット天神ビルが竣工
平成23年9月	豪州における不動産への投資および運用を目的として、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用を目的として、UD USA Inc.を設立

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

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

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

(1) 不動産賃貸事業

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

オフィスビル

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

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おります。

賃貸住宅

東京、名古屋、大阪、福岡、札幌等の大都市圏に保有する賃貸マンション、社宅用住宅等の賃貸住宅の賃貸事業を行っております。

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

UD EUROPE LIMITEDは、英国における不動産への投資および運用を行っております。

UD USA Inc.は、米国における不動産への投資および運用を行っております。

(2) 分譲事業

当社グループは、マンション分譲事業を中心とした住宅等の分譲事業を行っております。

マンション分譲事業においては、当社のマンションブランドである「WELLITH（ウェリス）」シリーズを初めとする事業展開を行っています。なお、宅地分譲等の住宅分譲事業についても、取得した土地の立地等に応じて適宜実施しております。

UD AUSTRALIA PTY LIMITEDは、豪州における不動産への投資および運用を行っております。

(3) その他の事業

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

エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱は、首都圏エリアにおいて、テナントの要望による賃貸ビルの工事を一元的に行っております。また、建物管理・運営等のPM業務も実施しております。

NTT都市開発西日本BS㈱は、西日本エリアにおいて、テナントの要望による賃貸ビルの工事をしております。また、建物管理・運営等のPM業務も実施しております。

NTT都市開発北海道BS㈱は、北海道において、賃貸ビルの工事、建物管理・運営等のPM業務、駐車場運営等を実施しております。

㈱大手町ファーストスクエアは、当社が保有する大手町ファーストスクエアの建物および敷地の管理を行っております。

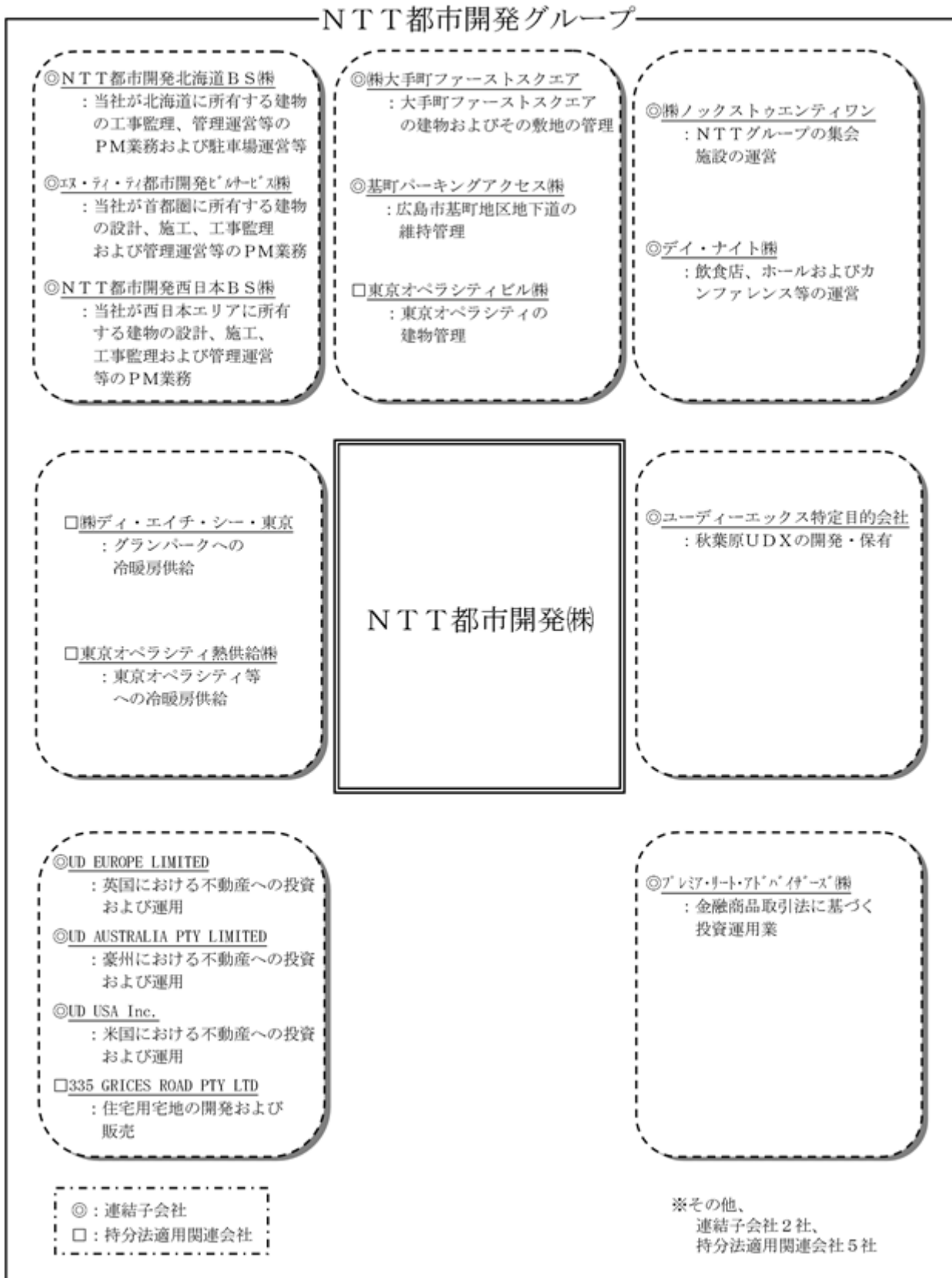
基町パーキングアクセス㈱は、広島市基町地区地下道の維持管理を行っております。

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

その他、飲食施設の運営等については、デイ・ナイト㈱および㈱ノックストゥエンティワンが行っております。

〔事業系統図〕

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(注) ユーディーエックス特定目的会社は特定子会社に該当いたします。

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割に係る取引 および当社の保有する不動産の賃貸

連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
N T T都市開発北海 道B S(株)	札幌市中央区	50	不動産賃貸 その他	所有 100.0	当社が北海道に所有する建物の工事 監理、管理運営等のP M業務および 駐車場運営等
(株)大手町ファースト スクエア	東京都千代田区	50	その他	56.5	大手町ファーストスクエアの建物お よびその敷地の管理
エヌ・ティ・ティ都 市開発ビルサービス (株)	東京都千代田区	300	その他	100.0	当社が首都圏に所有する建物の設 計、施工、工事監理および管理運営 等のP M業務 役員の兼任あり
(株)ノックストウエン ティワン	東京都港区	24	その他	100.0	N T Tグループの集会施設の運営
デイ・ナイト(株)	東京都千代田区	40	その他	100.0	飲食店、ホールおよびカンファレン ス等の運営 役員の兼任あり
N T T都市開発西日 本B S(株)	大阪市西区	100	その他	100.0	当社が西日本エリアに所有する建物 の設計、施工、工事監理および管理 運営等のP M業務 役員の兼任あり
基町パーキングアク セス(株)	広島市中区	60	その他	58.3	広島市基町地区地下道の維持管理
ユーディーエックス 特定目的会社 (注)2	東京都中央区	14,100	不動産賃貸	61.0	秋葉原U D Xの開発・保有
UD EUROPE LIMITED	英国 ロンドン市	英ポンド 200	不動産賃貸	100.0	英国における不動産への投資および 運用
プレミア・リート・ アドバイザーズ(株)	東京都港区	300	その他	53.1	金融商品取引法に基づく投資運用業
UD AUSTRALIA PTY LIMITED	豪州 メルボルン市	豪ドル 17,000,000	分譲	100.0	豪州における不動産への投資および 運用

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

持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
東京オペラシティピ ル(株)	東京都新宿区	20	その他	所有 23.7	東京オペラシティの建物管理
(株)ディ・エイチ・ シー・東京	東京都港区	200	その他	50.0	グランパークへの冷暖房供給
東京オペラシティ熱 供給(株)	東京都新宿区	980	その他	36.2	東京オペラシティ等への冷暖房供給
(株)晴海四丁目まちづ くり企画	東京都中央区	50	その他	36.0	晴海四丁目地区における都市開発に 関する調査、企画業務 役員の兼任あり
335 GRICES ROAD PTY LTD	豪州 メルボルン市	豪ドル 1	分譲	50.0	住宅用宅地の開発および販売
UD USA Inc.傘下の 持分法適法関連会社 4社	米国 デラウェア州	-	不動産賃貸	-	-

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

2. ユーディーエックス特定目的会社は特定子会社に該当いたします。なお、平成25年11月に議決権5%を売却したことに伴い、所有割合は66.0%から61.0%となりました。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26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	193 (17)
分譲事業	80 (0)
報告セグメント計	273 (17)
その他	342 (295)
全社(共通)	161 (3)
合計	776 (315)

(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おります。

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あります。

(2) 提出会社の状況

平成26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)
443 (22)	43.2	18.7	8,629,432

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産賃貸事業	191 (17)
分譲事業	80 (0)
報告セグメント計	271 (17)
その他	11 (2)
全社(共通)	161 (3)
合計	443 (22)

(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おります。

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おります。

なお、平均年間給与は賞与および基準外賃金を含んでおります。

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きましては、各社における勤続年数を加算しております。なお、算定にあたっては、他社からの出向者(14名)は除いております。

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あります。

(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おります。

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、緩やかな回復基調となりました。先行きにつきましては、当面、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により弱さが残るものの、次第にその影響が薄れ、各種政策の効果が発現する中で、緩やかに回復していくことが期待されております。一方で、海外景気の下振れにより、下押しされるリスクが存在しております。

賃貸オフィス市場におきましては、緩やかながらも空室率が改善傾向にある一方、賃料相場は弱含み傾向が続きました。マンション分譲市場におきましては、低金利等を背景にした底堅い消費者の購入マインドに支えられ、好調に推移いたしました。

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

こうした事業環境の中、当社グループは、賃貸ビルの新規竣工や分譲マンションの引渡戸数の増加等を通じた収益力の強化に取り組みつつ、持続的な成長を目指して着実に事業を展開いたしました。また、英国においては、ロンドンのオフィスビル「265 Strand」を取得するとともに、米国においては、現地法人を設立し、ニューヨーク市でのオフィス・商業複合ビルの再開発プロジェクトに参画するなど、グローバル事業の推進にも努めました。

以上の結果、当連結会計年度における経営成績は、営業収益は189,186百万円（前期比26,017百万円増、15.9%増）、営業利益は30,458百万円（前期比3,057百万円増、11.2%増）、経常利益は24,865百万円（前期比2,848百万円増、12.9%増）となりました。また、固定資産売却に伴う特別利益および特別損失を計上したことや法人税等により、当期純利益は11,343百万円（前期比730百万円減、6.1%減）となりました。

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

不動産賃貸事業

当連結会計年度における不動産賃貸事業につきましては、既存物件の賃料収入の減少等の影響があった一方、アーバンネット神田ビル（東京都千代田区）、「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」（東京都千代田区）、グランフロント大阪（大阪府大阪市）等の前連結会計年度に竣工した物件および新たに竣工した物件の賃料収入等による収益の確保に取り組んでまいりました。また、当連結会計年度においては、アーバンネット入船ビル（東京都中央区）等の売却を行いました。

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

なお、当連結会計年度においては、「レソラ サウステラス」（福岡県福岡市）等が竣工いたしました。

以上の結果、当連結会計年度における不動産賃貸事業の営業収益は96,595百万円（前期比2,086百万円増、2.2%増）、営業費用は69,406百万円（前期比4,113百万円増、6.3%増）、営業利益は27,189百万円（前期比2,026百万円減、6.9%減）となりました。

分譲事業

当連結会計年度における分譲事業につきましては、「WELLITH（ウェリス）」ブランドのもと、豊かな暮らしの場の創造、そして、資産価値を保てる良質な住まいづくりを目指してマンション分譲を中心とした事業を展開いたしました。

マンション分譲につきましては、ウェリス代官山猿楽町（東京都渋谷区）、ウェリス有栖川（東京都港区）、ウェリス稲毛（千葉県千葉市）、ウェリス舞子（兵庫県神戸市）等の引渡しを行い、過年度竣工物件を含め過去最多となる1,423戸の引渡しを行いました。また、当連結会計年度には、新たにウェリスつくば研究学園テラス（茨城県つくば市）、ウェリス鶴見緑地（大阪府大阪市）等の販売を開始いたしました。宅地・戸建分譲につきましては、ウェリスパーク新宮杜の宮（福岡県糟屋郡）等の引渡しを行いました。

以上の結果、当連結会計年度における分譲事業につきましては、マンションの引渡戸数の増加や販売単価の上昇等により、営業収益は79,537百万円（前期比24,598百万円増、44.8%増）、営業費用は71,315百万円（前期比19,290百万円増、37.1%増）、営業利益は8,222百万円（前期比5,307百万円増、182.1%増）となりました。

その他

当連結会計年度におけるその他の事業につきましては、工事進行基準を適用した「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」が前連結会計年度に竣工し収益実績がないことや連結子会社における受託工事収入の増加などにより、営業収益は18,532百万円（前期比397百万円減、2.1%減）、営業費用は16,802百万円（前期比546百万円減、3.2%減）、営業利益は1,729百万円（前期比148百万円増、9.4%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ5,989百万円増加し、18,798百万円となりました。なお、当連結会計年度末におけるフリー・キャッシュ・フローは前期比5,704百万円増加し、13,907百万円の収入となりました。

（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。

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

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当社グループの営業活動によるキャッシュ・フローは、51,870百万円の収入となり、前期比3,780百万円増加しました。これは、売上債権の増加（前期比5,973百万円）による支出の増加があった一方、税金等調整前当期純利益の増加（前期比1,368百万円）、たな卸資産の減少（前期比5,515百万円）、仕入債務の増加（前期比3,537百万円）による収入の増加があったことなどによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、37,962百万円の支出となり、前期比では支出が1,923百万円減少しました。これは、有形固定資産の売却（前期比17,043百万円増）および関係会社有価証券の売却（前期比5,639百万円増）による収入の増加が、有形固定資産の取得（前期比26,221百万円増）による支出の増加を上回ったことなどによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、8,656百万円の支出となりました。これは、長期借入金の返済（64,689百万円）、社債の償還（62,123百万円）、配当金の支払（5,594百万円）等による支出が、長期借入れ（119,222百万円）、社債の発行（15,990百万円）による収入を上回ったことによるものであります。

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、次のとおりであります。

(単位：百万円)

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	前年同期比(%)
不動産賃貸事業	96,595	102.2
分譲事業	79,537	144.8
報告セグメント計	176,132	117.9
その他	18,532	97.9
消去	5,478	
合計	189,186	115.9

(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。

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

(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、以下のとおりであります。なお、各数値については連結の数値を記載しております。

区分		前連結会計年度	当連結会計年度
オフィス・商業	営業収益	88,621百万円	90,833百万円
	貸付可能面積	1,199,215㎡ (うち、転貸 23,135㎡)	1,193,561㎡ (うち、転貸 26,980㎡)
住宅・その他	営業収益	5,887百万円	5,762百万円
営業収益合計		94,509百万円	96,595百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、3月末日時点の数値であります。

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

また、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりであります。

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

(注) 1. 空室率は、各月末日時点の数値であります。

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

また、当社グループでは、賃貸事業用物件の価値判断の指標として、NOI（注）を重視しております。当連結会計年度のNOIにつきましては、全国では56,109百万円（前期比287百万円減、0.5%減）となりました。首都圏においては、既存ビルの減収等があるものの、物件売却による利益計上等により、33,809百万円（前期比628百万円増、1.9%増）となりました。海外を含むその他の地域においては、グランフロント大阪（大阪府大阪市）等の前連結会計年度に竣工した物件による増収等があるものの、前連結会計年度における英国ロンドンのオフィスビルの売却等により、22,300百万円（前期比916百万円減、3.9%減）となりました。

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

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

地域別・用途別のNOIの状況は、以下のとおりであります。

（単位：百万円）

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

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

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

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、以下のとおりであります。

（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	33,180	28,007	1,779	29,557	24,649	1,535
首都圏(都心5区を除く)		3,393			3,372	
その他の地域	20,318	17,960	2,358	21,932	19,611	2,320
合計	53,499	49,361	4,137	51,489	47,633	3,856

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

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

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

(2) 分譲事業

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

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

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

2. 完成在庫は、各期末の数値であります。マンションの完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、平成25年3月期は30戸、平成26年3月期は76戸含まれており、宅地分譲等の完成在庫には、契約済未引渡しの物件が、平成25年3月期は5区画、平成26年3月期は11区画含まれております。

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

4. 平成25年3月期における「その他」は、マンションの一棟売却等によるものであります。

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

3【対処すべき課題】

(1) 会社の経営方針

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

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

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

不動産賃貸事業における収益基盤の強化

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

今後の成長に向けた事業領域の拡大

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

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

財務コントロールの徹底

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

経営基盤の充実

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

また、これまでと同様に株主重視経営に取り組んでまいります。

本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、実際の業績につきましては、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。

(2) 株式会社の支配に関する基本方針について

当社といたしましては、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おります。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資判断あるいは当社の事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。また、これらの事業等のリスクにつきましては、当社グループのリスク管理関連規程等に基づき、管理しております。なお、本文中における将来に関する事項は、本資料の提出日現在において当社グループが判断したものであります。

当社グループの事業に関するリスクについて

(1) 一般リスク

不動産賃貸事業に関するリスクについて

当社グループは、当連結会計年度における連結営業収益の49.6%を不動産賃貸事業収益で占めております。不動産賃貸事業は景気動向等に影響を受けやすい傾向があり、中長期的な景気動向を想定し、賃料下落や空室率上昇に対する対応策を検討しておりますが、不動産市場における需給悪化による空室率の上昇や賃料相場下落は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、主要テナントの資力、退去または利用状況等によっては、不動産の稼働率が低下し保有する事業用不動産から得られる収益が大きく影響を受けるおそれがあります。

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。

資産価格の下落について

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

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

有利子負債残高の影響について

当社グループは、国内外で資金調達を行っており、当連結会計年度末の連結有利子負債残高507,253百万円は、全て固定金利での調達となっておりますが、今後、市中金利が大幅に上昇した場合には、当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

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

（単位：百万円）

項目	前連結会計年度	当連結会計年度
総資産額	941,050	985,507
有利子負債額	505,993	507,253
有利子負債額 / 総資産額 (%)	53.8	51.5
営業収益	163,168	189,186
支払利息	7,665	7,077
支払利息 / 営業収益 (%)	4.7	3.7

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。

取引先の選定および与信リスクについて

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

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

(2) 事業リスク

開発案件の投資判断に関するリスクについて

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

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。

ビル管理業務等における建物の毀損、劣化に関するリスクについて

当社グループの保有している賃貸用建物については、定期的な点検や保守等を実施しておりますが、建物の毀損、劣化およびそれを原因とする劣化や設備の故障等による事故等が発生した場合には、建物の毀損、劣化およびそれを原因とする事故等によるクレームの発生、損害賠償責任の発生、社会的信用の低下、リニューアル、建て替え等に伴う経済的負担の増加などにつながり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

ビル管理業務等における大規模災害等への対応に関するリスクについて

大規模な地震や洪水等の自然災害、感染症、火災、事故やテロ等により、保有している賃貸用建物に毀損、滅失または劣化するなどの被害が発生したり、当社グループの事業運営が困難となる事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性が生じます。これら大規模災害等に対しては、想定される災害の特定、テナントや建物運営への影響、緊急連絡体制、災害に応じた応急措置等により、大規模災害等を想定し予め策定した事業継続計画（BCP）を推進し、被害の拡大を防ぎ、経済的損失を最小限に抑えるよう努めております。

NTTおよびそのグループ会社との関係について

(1) 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おります。ただし、重要な問題については親会社である日本電信電話株式会社との話し合い、またはNTTに対する報告を行っておりますが、当社の意思決定を妨げたり、拘束したりするものではありません。

なお、NTTの平成26年3月末における持株比率は67.3%であり、同社は当社に対する会社法上の多数株主としての権利を有しております。

(2) 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運営に関わる契約を締結し、それに基づきグループ経営運営費の支払を行っております。これにより、当社は各種の助言、NTTブランドの使用、グループ広報の実施等の役務および便益の包括的な提供を受けており、とりわけNTTグループの一員としてNTTブランドを使用することは、当社の信用力や信頼性の向上につながり、事業遂行上のメリットになるものと考えております。

その他、当社は、NTTグループとの間で建物賃貸借契約を締結し賃料収入を得ておりますが、賃貸価格の決定方法については一般の取引先と同様の条件を基本とし、近隣相場や市場価格を参考に双方協議の上決定しております。また当社は、NTTグループから主に分譲事業用地として土地を取得しておりますが、取得価格は、一般市場からの土地取得と同様、事業採算性等を勘案し、双方協議の上決定しております。

なお、不動産賃貸事業におけるNTTグループとの取引状況は、以下のとおりです。

（不動産賃貸事業（単体）におけるNTTグループとの取引）

（単位：百万円）

項目	前事業年度	当事業年度
不動産賃貸事業収益	82,208	87,730
NTTグループからの収益	26,341	28,366
NTTグループからの収益 / 不動産賃貸事業収益（％）	32.0	32.3

(3) NTTグループとの人的関係

当社では、NTTグループより受け入れる社員につきましては、出向ではなく、転籍としております。また当社は、本資料の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名を招聘しておりますが、その就任は当社からの要請に基づくものであり、当社は独自の経営判断を行っております。

（役員（の兼職状況））

平成26年6月25日現在

役職	氏名	親会社等またはそのグループ会社での役職	就任理由
取締役	池田 康	日本電信電話株式会社 総務部門 担当部長	幅広い経営的視点を取り入れるため当社から就任を依頼
監査役	久米 真司	日本電信電話株式会社 経営企画部門 担当部長	
		日本カーソリューションズ株式会社 取締役	
		エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社 監査役	
		エヌ・ティ・ティレゾナント株式会社 監査役	

（注）当社の取締役13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名のみであります。

(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おります。前（1）から（3）に記載のとおり、親会社からの一定の独立性は確保されているものと考えております。

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あります。

(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おります。この連結財務諸表の作成にあたりまして、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おります。

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おりますが、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

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	941,050	985,507	44,456
負債の部	727,215	756,915	29,700
純資産の部	213,835	228,591	14,755
(再掲)少数株主持分	37,614	42,975	5,360

当連結会計年度末において、資産、負債および純資産は前連結会計年度末に比べ増加しました。

(資産の状況)

資産の部は985,507百万円となり、前期末比では44,456百万円増加しました。

流動資産は125,351百万円となり、前期末比では6,491百万円減少しました。これは、主に、固定資産からたな卸資産への振り替え等により、販売用不動産が前期末比9,851百万円増加したものの、分譲マンションの竣工が仕入れを上回り、仕掛販売用不動産が前期末比19,016百万円減少したことによるものであります。

固定資産は860,155百万円となり、前期末比では50,948百万円増加しました。これは、資産組換えに伴う物件売却や減価償却の進展等により建物及び構築物（純額）が前期末比19,089百万円減少したものの、新規投資や大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業に伴う権利変換等により土地が前期末比63,003百万円増加したことなどによるものであります。

(負債の状況)

負債の部は756,915百万円となり、前期末比では29,700百万円増加しました。これは、受入敷金保証金が前期末比4,934百万円減少し、また負ののれんが前期末比3,682百万円減少したものの、大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業の土地取得に伴うその他の固定負債に含まれる長期未払金が前期末比40,138百万円増加したことなどによるものであります。

また、当連結会計年度末の有利子負債（短期借入金473百万円、1年内返済予定の長期借入金57,412百万円、社債100,967百万円、長期借入金348,400百万円）は507,253百万円となり、前期末比では1,260百万円増加しましたが、これはUD EUROPE LIMITEDの長期借入金が増加したことなど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は488,345百万円となり、前期末比では3,028百万円減少しております。

(純資産の状況)

純資産の部は228,591百万円となり、前期末比では14,755百万円増加しました。これは、株主資本が前期末比5,747百万円増加したこと、為替換算調整勘定の増加等によりその他の包括利益累計額が前期末比3,647百万円増加したこと、および、ユーディーエックス特定目的会社の持分売却に伴い少数株主持分が前期末比5,360百万円増加したことによるものであります。

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	48,089	51,870	3,780
投資活動によるキャッシュ・フロー	39,885	37,962	1,923
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,660	8,656	1,995
現金及び現金同等物の増減額	1,848	5,989	4,140
現金及び現金同等物の期末残高	12,809	18,798	5,989

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ5,989百万円増加し、18,798百万円となりました。

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おります。

(平成26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

営業収益・営業利益

当連結会計年度における営業収益は189,186百万円（前期比26,017百万円増、15.9%増）となりました。営業原価は136,519百万円（前期比19,355百万円増、16.5%増）となりました。この結果、営業利益は30,458百万円（前期比3,057百万円増、11.2%増）となりました。

なお、当連結会計年度のセグメントごとの状況は、以下のとおりであります。

（不動産賃貸事業）

営業収益については、新規物件の竣工に伴う増収が前期比2,355百万円、既存物件の空室増加等に伴う減収が前期比3,915百万円となりました。また、当連結会計年度第1四半期におけるアーバンネット入船ビルなど4物件の売却、前連結会計年度第1四半期における海外物件の売却収入がなくなったことなど、その他の要因で前期比3,646百万円の増収となりました。結果として、営業収益は96,595百万円（前期比2,086百万円増、2.2%増）となりました。

また、営業費用については、新規物件の原価が前期比2,563百万円増加したことおよび国内物件売却等に伴い原価が前期比1,507百万円増加したことなどにより、69,406百万円（前期比4,113百万円増、6.3%増）となりました。

以上の結果、営業利益は27,189百万円（前期比2,026百万円減、6.9%減）となりました。

（分譲事業）

営業収益については、マンション分譲において、前連結会計年度に比べ、引渡戸数が増加したことや高額物件が多かったことなどにより、前期比28,114百万円の増収となりました。また、宅地分譲等においては、前連結会計年度における大規模な土地売却収入がなくなった影響などにより前期比3,516百万円の減収となりました。結果として、営業収益は79,537百万円（前期比24,598百万円増、44.8%増）となりました。

また、営業費用については、営業収益の増加に伴い原価が増加したことなどにより、71,315百万円（前期比19,290百万円増、37.1%増）となりました。

以上の結果、営業利益は8,222百万円（前期比5,307百万円増、182.1%増）となりました。

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、負ののれん償却額の減少等により前期比174百万円減少し、2,326百万円となりました。また、営業外費用は、支払利息の減少および一部借入金の期限前償還手数料の計上等により前期比33百万円増加し、7,919百万円となりました。

以上の結果、経常利益は24,865百万円（前期比2,848百万円増、12.9%増）となりました。

税金等調整前当期純利益

当連結会計年度の特別利益は8,576百万円（前期比8,186百万円増、2,101.1%増）となりました。これは、資産組換えに伴う固定資産売却益6,434百万円および関係会社有価証券売却益2,142百万円を計上したことによるものであります。

当連結会計年度の特別損失は13,103百万円（前期比9,666百万円増、281.3%増）となりました。これは主に、資産組換えに伴う固定資産売却損8,779百万円を計上したことによるものであります。

以上の結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は20,338百万円（前期比1,368百万円増、7.2%増）となりました。

当期純利益

税金等調整前当期純利益は前期比で増加しておりますが、法人税等が前期比1,990百万円増加し、少数株主利益が前期比109百万円増加したことにより、当連結会計年度の当期純利益は11,343百万円となり、前期比730百万円（6.1%）減少しました。

(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きましては、「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、以下のとおり中長期的な成長に向けた取り組みを行っております。引き続き、これらの方針をベースとしつつ、安定した経営基盤の確立に向け、抜本的な経営改革に取り組んでまいります。

なお、平成27年3月期の事業における具体的な取り組み等は、以下のとおりであります。

不動産賃貸事業

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

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

分譲事業

マンション分譲市況は、首都圏の新築マンション発売戸数が4年連続のプラス、6年ぶりに5万戸台に回復するなど、販売価格やローン金利の先高観等により、需給ともに好調に推移しております。

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

その他

不動産賃貸事業に関連したテナント要望によるオフィスの模様替え工事など、グループ子会社を中心とした事業の拡大に取り組んでまいります。

(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おります。

平成26年3月期の連結会計年度における設備投資の内訳は、次のとおりであります。

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	61,255百万円	132.8 %
分譲事業	13百万円	391.5 %
その他	85百万円	53.2 %
計	61,354百万円	132.5 %
全社	140百万円	155.3 %
合計	61,495百万円	132.6 %

（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おります。

不動産賃貸事業における主な設備投資は、東新ビル（東京都港区）26,260百万円、「265 Strand」（英国ロンドン市）12,368万円（80百万英ポンド）、芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業〔品川シーズンテラス〕（東京都港区）7,306百万円、リニューアル投資8,266百万円であります。

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、以下のとおりであります。

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	
265 Strand （注）1. （英国ロンドン市）	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	4,400	7,967		12,368	平成25年 4月
東新ビル （注）2. （東京都港区）	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4階	27,687	3,071				26,313	平成25年 10月

（注）1．取得価額はUD EUROPE LIMITEDの期中平均レートでの円換算額を表示しております。

2．平成25年11月に解体工事に着手しております。

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	
グランパーク (注) 1. 2. (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	20,763	2,134	4,137	913	61	5,112	平成8年 8月
グランパークハイツ (注) 1. 2. (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							平成8年 10月
アーバンコート市ヶ谷 (注) 1. 3. (東京都新宿区)	不動産賃貸 事業	住宅	鉄筋コンクリート 造、 地上5階	3,662	2,277	287	1,442	3	1,733	平成5年 1月
トレードピア淀屋橋 (底地) (注) 3. 4. (大阪市中央区)	不動産賃貸 事業				6,517		14,608		14,608	

(注) 1. 平成25年11月に売却を実施し、帳簿価額には平成25年10月末日時点の数値を記載しています。

2. 売却対象は、信託受益権の15% (全体持分の約13%) であります。

3. 売却対象は、信託受益権であります。

4. 平成26年3月に売却を実施し、帳簿価額には平成26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	
パークコート麻布十 番 ザ タワー (注) (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、一部鉄骨 鉄筋コンクリ ート造、 地上36階、地下 1階	988	179	103	167	0	272	平成22年 5月
アーバンコート南烏山 (東京都世田谷区)	不動産賃貸 事業	住宅	鉄筋コンクリ ート造、 地上6階	3,011	2,019	354	79	6	440	平成12年 10月
アーバンネット七瀬ビ ル (長野県長野市)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 (本館)地上7 階 (北館)地上3 階	12,377	7,908	898	36	2	937	本館： 平成7年 6月 北館： 平成8年 5月
アーバンネット新潟笹 口ビル (新潟市中央区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上8階	5,596	3,831	688	66	1	757	平成13年 5月
アーバンネット静岡追 手町ビル (静岡市葵区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンク リート造、 地上10階、地下 1階	13,802	2,161	1,063	8	53	1,125	平成8年 3月
アーバンネット静岡ビ ル (静岡市葵区)	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	8,997	1,497	1,313	11	86	1,411	平成3年 11月
アーバンエース日本橋 パル (大阪市浪速区)	不動産賃貸 事業	住宅	鉄筋コンクリ ート造、 地上10階	3,486	890	485	14	3	504	平成11年 1月
アーバンエース城東パ ル (大阪市城東区)	不動産賃貸 事業	住宅	鉄筋コンクリ ート造、 地上8階	4,260	1,521	337	7	0	345	平成5年 12月
アーバンエース太子橋 パル (大阪市旭区)	不動産賃貸 事業	住宅	鉄筋コンクリ ート造、 地上12階	5,815	3,109	979	3	8	991	平成22年 3月
アーバンシティオ愛宕 (福岡市西区)	不動産賃貸 事業	住宅	鉄筋コンクリ ート造、 地上12階	2,662	775	342	5	1	349	平成18年 5月

(注) 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おります。なお、区分所有建物の共用部分は面積に含めておりません。

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あります。

(1) 提出会社

平成26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	15,303	173		358	15,835	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	12,944	265		139	13,349	期： 平成4年 2月 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	4,961	20,647		49	25,658	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	3,699	17,048		124	20,873	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	2,626	11,739		24	14,390	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	9,564	2,157		75	11,797	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	20,331		131	249	28,631	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			2,671	5,177		69		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	134	346		0	481	平成10年 11月
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	391	873		1	1,266	平成15年 8月
ブラセオ青山ビル (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	2,079	112		5	2,197	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	731	5		38	776	平成2年 5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	367	22		2	392	平成15年 9月 (注) 5.

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		
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	8,225	1,094			101	9,420	平成8年 7月
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]	490				0	491	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	236	68			5	310	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	306	1,450			0	1,758	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	630	38	1		23	694	昭和63年 3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	930	586	0		0	1,517	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	460	8			4	473	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	3,091	922	575			7	1,504	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	1,588	871			8	2,467	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	909	58				967	平成4年 10月
ヴィラ玉川学園 (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
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	941	906			1	1,849	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	959	40			6	1,007	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	28,787	28	27		267	29,110	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	1,997	974			21	2,994	S館： 平成5年 12月 N館： 平成7年 9月
アーバンネット五橋 ビル (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	1,908	309	0		5	2,224	平成10年 4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]	12,737	3,109	3	281	16,131	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	1,647	2,702	1	28	4,380	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	1,223	316		4	1,544	平成3年 2月
アーバンネット上名古屋ビル (名古屋市西区)	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	840	7		5	853	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	1,151	212		15	1,379	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	410	924		8	1,343	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]	641			3	644	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	4,651	11,622		90	16,364	平成22年 10月
アーバンエース北浜ビル (注) 1. (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15階、地下2階	14,468	2,703	1,887	690		8	2,586	平成5年 2月
NTT大阪中央ビル (注) 1. (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14階、地下2階	7,182	1,699	1,228	939		3	2,171	平成5年 8月
アーバンネット本町ビル (大阪市中央区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上6階、地下1階	14,748	2,980	1,156	27		4	1,189	平成16年 2月 (注) 5.
UD御堂筋ビル (大阪市中央区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上8階、地下3階	23,015	2,534	705	12,353		3	13,062	昭和42年 10月
アーバンエース肥後橋ビル (注) 1. (大阪市西区)	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	1,285	37		30	1,354	平成9年 1月
アーバンエース東天満ビル (大阪市北区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上10階	10,256	1,815	1,686	28		12	1,727	平成3年 1月
グランフロント大阪 (注) 7. (大阪市北区)	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]	15,367	33,867		392	49,627	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 島バル (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	325	320			2	649	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	1,419	106			0	1,526	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	344	118			2	465	平成2年 11月
アーバンエース守口 バル (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	699	459			3	1,161	平成12年 1月
アーバンエース東心 斎橋バル (大阪府中央区)	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	736	28			5	770	平成19年 12月
トレードピア淀屋橋 (注)6. (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21階、地下3階	48,795	[6,517]	5,900				52	5,953	昭和50年 2月
太子橋店舗1 (注)8. (大阪市旭区)	不動産賃貸 事業	商業	鉄骨造、 地上1階	2,869						349		平成22年 2月
太子橋店舗2 (注)8. (大阪市旭区)	不動産賃貸 事業	商業	鉄骨造、 地上1階	1,064	10,395		12			144	506	平成22年 2月
アーバンエース三宮 ビル (神戸府中央区)	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	1,855	7			30	1,893	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	5,410	138			94	5,643	平成11年 2月
NTTクレド基町ビ ル (広島府中区)	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	32,600	1,014			819	34,434	平成6年 3月
NTTクレド白島ビ ル (広島府中区)	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	3,780	965			27	4,773	平成4年 4月
池田ゴルフガーデン (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	12	272				284	平成5年 4月
NTT-Tビル (注)6. (福岡府中央区)	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]	5,977	11,871			65	17,914	平成8年 9月
NTT-KFビル (福岡府中央区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上9階、地下1階	9,510	2,051	1,157	64			6	1,228	平成3年 9月
アーバンネット博多 ビル (注)6. (福岡府博多区)	不動産賃貸 事業	オフィス	鉄骨造、 地上8階	9,188	[1,610]	1,100				32	1,132	平成15年 5月
UD中洲ビル (福岡府博多区)	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	1,731	138			43	1,913	平成23年 9月
NTT-KF高宮住 宅 (福岡府南区)	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	481	700	1		0	1,183	平成9年 2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	4,358	310			98	4,767	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	1,145	407			61	1,614	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	762	321			4	1,089	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]	465				18	484	平成10年 10月
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	335	26			2	365	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]	428				9	438	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おります。なお、区分所有建物の共用部分は面積に含めておりません。

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おります。
3. 高層部が3棟からなる建物であります。
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おります。なお、区分所有建物の共用部分は面積に含めておりません。
5. リニューアル工事完了年月を記載しております。
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おります。
7. 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おります。また、一部借地上の物件であり、[]内に借地面積を記載しております。
8. 帳簿価額のその他にはリース投資資産の金額を含めております。

(2) 連結子会社

平成26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	44,960	171,402	66	163	216,593	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	4,944	9,061			14,005	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おります。

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あります。

(1) 重要な設備の新設

(当社)

平成26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
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)1.2. (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、延床面積 約205,785㎡	40,600	12,852	自己資金 および 借入金	平成24年2月	平成27年2月
(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)3. (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	885	自己資金 および 借入金	平成25年2月	平成27年10月
大手町二丁目地区第 一種市街地再開発事 業A棟 (注)4.5.6. (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34,000㎡	57,384	-	自己資金 および 借入金	平成27年6月	平成30年5月

(注)1.当社を含む4社の開発事業者による共同事業であります。

2.延床面積は全体の数値を記載し、投資予定金額は当社分の数値を記載しております。

3.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
しております。なお、土地への投資を含む投資予定金額の総額は19,705百万円であります。

4.当社は共同施行者として事業に参画しております。

5.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おります。

6.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41,890百万円が固定資産に計上されておしま
すが、資金の支出を伴わないことから既支払額には記載しておりません。

(2) 重要な改修

平成26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)	8,000	-	自己資金 および 借入金	平成26年4月	平成27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あります。

(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

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

(注) 平成25年5月9日開催の取締役会決議により、平成25年10月1日付で株式分割に伴う定款変更が行われ、発行可能株式総数は、1,039,500,000株増加し、1,050,000,000株となっております。

発行済株式

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成26年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成26年6月25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) 1. 平成25年5月9日開催の取締役会決議により、平成25年10月1日付で1株を100株に株式分割いたしました。これに伴い、株式数は325,828,800株増加し、発行済株式総数は329,120,000株となっております。
2. 平成25年5月9日開催の取締役会決議により、平成25年10月1日付で1単元の株式を100株とする単元株制度を採用する定款変更を行っております。
3. 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)によるものであります。

(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あります。

(6) 所有者別状況

平成26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)		37	38	138	353	15	17,960	18,541	
所有株式数 (単元)		262,177	22,555	2,230,226	628,095	73	148,031	3,291,157	4,300
所有株式数の 割合(%)		7.97	0.69	67.76	19.08	0.00	4.50	100.00	

- (注) 1. 「その他の法人」欄には証券保管振替機構名義の株式が8単元含まれております。
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。

(7) 大株主の状況

平成26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	7,849,900	2.39
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	7,484,000	2.27
ザ バンク オブ ニューヨーク - ジャスティック トリー ティー アカウト (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)	3,390,200	1.03
RBC IST OMUNIBUS 15.315 PCT NON LENDING 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 (東京都品川区東品川2丁目3番14号)	3,071,100	0.93
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)	2,555,400	0.78
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)	2,144,685	0.65
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)	1,849,942	0.56
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MUF G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)	1,771,945	0.54
RBC ISB A/C DUB NON RESIDENT - TREATY RATE (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	14 PORTE DE FRANCE, ESCH-SUR-ALZETTE, LUXEMBOURG, L-4360 (東京都品川区東品川2丁目3番14号)	1,638,000	0.50
計		253,236,672	76.94

- (注) 1. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)および日本マスタートラスト信託銀行株式会社(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あります。なお、それらの内訳は、投資信託設定分7,466,000株、年金信託設定分3,176,300株、その他信託分4,691,600株であります。
2. ザ バンク オブ ニューヨーク - ジャスディック トリーティー アカウト、RBC IST OMU NIBUS 15.315 PCT NON LENDING ACCOUNT、ザ バンク オブ ニューヨーク 133522、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、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、モルガンスタンレーアンドカンパニーエルエルシーおよびRBC ISB A/C DUB NON RESIDENT - TREATY RATE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おります。

(8) 議決権の状況
発行済株式

平成26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 329,120,000	3,291,200	
単元未満株式	普通株式 4,300		
発行済株式総数	329,120,000		
総株主の議決権		3,291,200	

- (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株含まれております。
「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個が含まれております。

自己株式等

平成26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】

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

当期の年間配当については、1株当たり16円といたしました。

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

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

なお、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あります。

また当社は、「当社は、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。」旨を定款に定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

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25年11月6日 取締役会決議	2,632	800
平成26年6月24日 定時株主総会決議(注)	2,632	8

(注) 当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用しています。これに伴い、平成26年6月24日定時株主総会決議の1株当たり配当額については、当該株式分割後の額を記載しております。なお、当該株式分割を考慮しない場合の1株当たり配当額については、800円となります。

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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成22年3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
最高(円)	105,400	92,300	73,100	115,500	172,400 1,364
最低(円)	54,800	56,100	47,800	53,800	100,800 872

(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あります。

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・最低株価を示しております。

(2) 最近6月間の月別最高・最低株価

月別	平成25年10月	11月	12月	平成26年1月	2月	3月
最高(円)	1,364	1,280	1,214	1,205	1,018	1,029
最低(円)	1,165	1,149	1,059	1,004	872	877

(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あります。

2. 平成25年10月1日付の1株を100株とする株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。

5【役員の状況】

平成26年6月25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 ケーションズ(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	9,697
代表取締役 副社長	プロジェクト推 進部担当 C S R 担当	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11年7月 日本電信電話(株) 第一部門 担当部長 平成12年7月 東日本電信電話(株) 総務部 不動産企画室長 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、C S R 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、C S R 担当(現任)	(注)3	20,016

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6年7月 日本電信電話(株) 営業企画部 担当部長 平成11年7月 東日本電信電話(株) 企画部 担当部長 平成14年7月 同社 長野支店長 平成17年7月 同社 相互接続推進部長 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 ソリユーショ ン営業本部副本部長、ソ リユーション営業本部第一ソ リユーション部長 平成22年4月 当社 取締役 ソリユーショ ン営業本部副本部長、ソ リユーション営業本部第一ソ リユーション部長、ソリユー ション営業本部第二ソリユー 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	16,012
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	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12年4月 東日本電信電話(株) 企画部 担当部長 平成13年7月 同社 財務部 担当部長 平成16年7月 同社 総務人事部 担当部長 (エヌ・ティ・ティ・ビジネ スアソシエイトへ出向) 平成20年4月 当社 総務部 担当部長 平成20年5月 当社 ソリユーション営業本 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 ソリユーショ ン営業本部副本部長、ソ リユ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 平成25年6月 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(現任)	(注)3	18,701

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	経営企画部調達 企画室長	中原 志郎	昭和29年10月21日生	昭和53年4月 日本電信電話公社入社 平成7年4月 日本電信電話(株) 国際調達室 担当部長 平成8年5月 同社 法務審査部 担当部長 平成11年7月 同社 第四部門 担当部長 平成15年7月 東日本電信電話(株) 岩手支店 長 平成18年6月 同社 ビジネスユーザ事業推 進本部公共ソリューション営 業部長、ビジネスユーザ事業 推進本部e-Japan推進 部長兼務 平成20年4月 当社 総務部 担当部長 平成20年6月 当社 取締役 総務部長 平成26年6月 当社 取締役 経営企画部調 達企画室長(現任)	(注)3	17,642
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 (注)6	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(株) 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(現 任)	(注)3	11,363

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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9年3月 日本電信電話(株) 中国支社 労働部長 平成11年7月 エヌ・ティ・ティ・コミュニ ケーションズ(株) 人事部 担 当部長 平成12年6月 同社 ヒューマンリソース 部 担当部長 平成18年6月 東日本電信電話(株) 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	6,880
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15年4月 西日本電信電話(株) 総務部不 動産企画室 担当部長 平成17年4月 (株)エヌ・ティ・ティファミ 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(株) 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 平成24年6月 N T T都市開発西日本B S (株) 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	1,463
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13年4月 日本電信電話(株) 第四部門 担当部長 平成17年5月 同社 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	0

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	総務部長 不動産投資推進 部長	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13年4月 西日本電信電話㈱ 岐阜支 店 企画部長 平成14年5月 同社 岐阜支店 営業企画部 長 平成15年6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 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(現任)	(注)3	9,120
取締役相談役		三ツ村 正規	昭和24年11月4日生	昭和47年4月 日本電信電話公社入社 平成7年6月 日本電信電話㈱ 宣伝部長 平成8年6月 同社 秘書室 担当部長 平成11年7月 東日本電信電話㈱ 人事部長 平成13年7月 同社 理事 人事部長 平成14年6月 日本電信電話㈱ 取締役 第 五部門長 平成14年6月 当社 取締役(平成17年6月 まで) 平成17年6月 エヌ・ティ・ティ・コミュニ ケーションズ㈱ 代表取締役 副社長 平成18年8月 同社 代表取締役副社長、 ネットビジネス事業本部長 平成19年6月 当社 代表取締役社長 平成25年6月 当社 取締役相談役(現任)	(注)3	44,928
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		池田 康	昭和37年7月25日生	昭和61年4月 日本電信電話㈱入社 平成14年4月 同社 第五部門 担当部長 平成14年5月 西日本電信電話㈱ 名古屋支 店 企画部長 平成17年7月 エヌ・ティ・ティ・コミュニ ケーションズ㈱ ヒューマン リソース部 担当部長 平成23年8月 同社 第五営業本部 第一営 業部門長 平成25年7月 日本電信電話㈱ 総務部門 担当部長(現任) 平成26年6月 当社 取締役(現任)	(注)3	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11年1月 日本電信電話(株) 青森支店長 平成13年7月 東日本電信電話(株) 企画部 担当部長 平成14年7月 同社 企画部 担当部長 (エヌ・ティ・ティラーニン グシステムズ(株)へ出向) 平成16年6月 同社 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 (株)NTT東日本 - 宮城 代表 取締役社長 平成20年6月 日本コムシス(株) 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 (株) 取締役 総務部長、コン プライアンス担当 平成23年6月 (株)NTTファシリティーズ 代表取締役副社長 経営戦略 担当、CSR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)4	0
常勤監査役		池川 博士	昭和30年3月10日生	昭和53年4月 郵政省入省 平成17年8月 総務省 郵政行政局次長 平成18年2月 同省 九州管区行政評価局長 平成19年7月 独立行政法人情報通信研究機 構 理事 平成21年7月 総務省 政策統括官(統計基 準担当) 平成24年1月 財団法人郵政福祉 嘱託員 (専門役) 平成24年6月 当社 常勤監査役(現任)	(注)5	3,584
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 ウイ ニー 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 当社 監査役(現任)	(注)4	0
監査役		久米 真司	昭和40年8月31日生	平成元年4月 日本電信電話(株)入社 平成16年10月 同社 第五部門秘書室 担当 部長 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 新ビジネス推進室 担 当部長 平成21年10月 西日本電信電話(株) 人事部 担当部長 (NTTナレッジ・スクウェ ア(株)へ出向) 平成22年5月 日本電信電話(株) 新ビジネス 推進室 担当部長 (NTTナレッジ・スクウェ ア(株)へ出向) 平成24年7月 同社 経営企画部門 担当部 長(現任) 平成26年6月 当社 監査役(現任)	(注)4	0
計						159,406

- (注) 1. 取締役のうち小松 章および池田 康は、社外取締役であります。
2. 監査役の渡辺光宏、池川博士、加藤久子および久米真司は、社外監査役であります。
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26年6月24日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
5. 平成25年6月18日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 取締役の楠本正幸は、平成26年7月1日付で、取締役 商業事業部長、グローバル事業部長、中国支店担当、九州支店担当へ職名を変更する予定であります。

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、企業価値の最大化を図るためにはコーポレート・ガバナンスの充実が重要な経営課題の一つであると認識しており、株主の皆さまをはじめ、お客さま、取引先、地域社会など様々な利害関係者との信頼関係を深めるため、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および確立にも配慮し、経営効率を向上させていくことを基本的な考え方としております。

企業統治の体制

()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おります。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あります。

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おります。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おります。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おります。

当連結会計年度末における取締役会は、取締役14名（うち社外取締役2名。男性14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おります。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、当連結会計年度において21回開催しました。

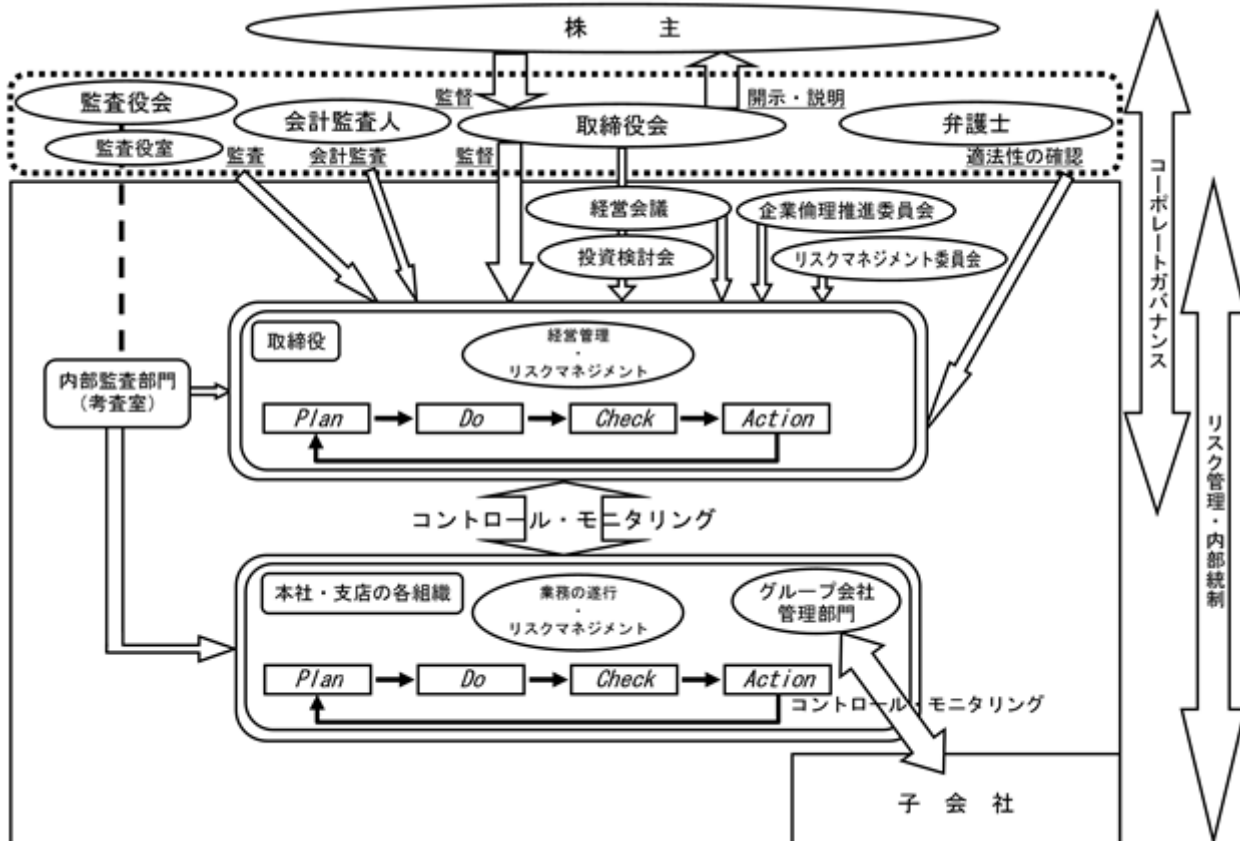
また、監査役会は監査役4名（うち社外監査役4名。男性4名）で構成され、原則毎月1回の定期開催に加え、必要に応じて臨時開催を行い、当連結会計年度において23回開催しました。各監査役は監査役会で策定された監査計画に基づき、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席し、取締役の職務執行状況を監査し、業務および財産の状況を調査しております。

なお、提出日現在の取締役会は取締役13名（うち社外取締役2名。男性13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おります。

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おります。

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おります。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おります。

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あります。



()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、職務を執行しております。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あります。

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) NTT都市開発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、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社外の窓口で相談できる制度を整備する。
 - (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) 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審査室を設置し、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、定期的な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) 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. 当該株式会社並びにその親会社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
 - (a) 子会社との間で、一定の重要事項について、当社との間で協議又は報告を行わなければならないものとする。
 - (b) 内部監査部門に定期的に子会社を視察させることにより、子会社の業務に対する監督を行う。
 - (c) 子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、子会社の経営状況および財務状況の内容を適切に把握し、子会社の業務の適正を確保する。
 - (d) 親会社および子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、親会社および子会社との間の取引の適正を確保する。

- f. 監査役がその職務を補助すべき社員を置くことを求めた場合における当該社員に関する事項
- ・ 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。
- g. 監査役の職務を補助すべき社員の取締役からの独立性に関する事項
- (a) 監査役補助者に関する人事を決定するにあたっては、監査役の意見を求めることとする。
 - (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。
- h. 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
 - ・ 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、審査室を通じて、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。
- i. 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。

<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正するとともに、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正いたしました。

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正いたしました。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正いたしました。更に、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正しております。

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・運用に取り組んでおります。

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おります。

()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おります。

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する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おります。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おります。

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おります。

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おります。

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おります。

()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審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おります。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おります。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おります。

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おります。なお、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おります。

なお、常勤監査役渡辺光宏氏は、NTT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するものであります。また、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するものであります。

b. 会計監査

当連結会計年度につきましては、当社の会計監査人として、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いたしております。

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（3年）、桑本義孝（3年）、深井康治（1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4名、その他16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

審査室（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おります。

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おります。

社外役員に関する事項

()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2名、社外監査役は4名であります。このうち、社外取締役1名および社外監査役1名はNTTの使用人であり、NTTは当社の株式を67.3%保有する親会社であります。なお、NTT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おりませんが、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おります。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おります。

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おります。

社外取締役小松 章氏は、当社との間に人的関係、資本的関係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16年3月まで国家公務員（国立大学法人化前の一橋大学教授）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おります。

社外取締役池田 康氏は、現在、親会社であるNTTの従業員であります。また、過去に兄弟会社である西日本電信電話株式会社およびエヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ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、資本的関係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、監査役会に出席し、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おります。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おります。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おります。

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および株式会社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、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役池川博士氏は、当社との間に人的関係、資本的関係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23年8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おります。

社外監査役加藤久子氏は、当社との間に人的関係、資本的関係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おります。

社外監査役久米真司氏は、現在、親会社であるNTTの従業員であります。また、NTTが主要株主である日本カーソリユーズ株式会社、兄弟会社であるエヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社およびエヌ・ティ・ティレゾナント株式会社の社外役員であります。それ以外には当社との間に人的関係、資本的関係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おります。

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おります。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おります。

()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	池田 康	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	久米真司	使用人	日本電信電話株式会社	親会社
		社外取締役	日本カーソリユーズ株式会社	親会社が主要株主
		社外監査役	エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社	兄弟会社
		社外監査役	エヌ・ティ・ティレゾナント株式会社	兄弟会社

(注) 取締役杉村豊誠氏および監査役廣井孝史氏は、平成26年6月24日付で辞任いたしました。

()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	15回 / 15回	100.0%	-	-
取締役	杉村豊誠	21回 / 21回	100.0%	-	-
常勤監査役	坂下 昭	21回 / 21回	100.0%	23回 / 23回	100.0%
常勤監査役	榎本晶夫	21回 / 21回	100.0%	23回 / 23回	100.0%
常勤監査役	池川博士	21回 / 21回	100.0%	23回 / 23回	100.0%
監査役	廣井孝史	14回 / 15回	93.3%	14回 / 15回	93.3%

(注) 1. 取締役小松 章氏は、平成25年6月18日付で取締役に就任いたしましたので、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おります。

2. 監査役廣井孝史氏は、平成25年6月18日付で監査役に就任いたしましたので、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おります。

3. 取締役杉村豊誠氏、常勤監査役坂下 昭氏、常勤監査役榎本晶夫氏および監査役廣井孝史氏は、平成26年6月24日付で辞任いたしました。

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、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おります。
- (b) 取締役杉村豊誠氏は、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おります。
- (c) 常勤監査役坂下 昭氏は、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おります。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おります。
- (d) 常勤監査役榎本晶夫氏は、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おります。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おります。
- (e) 常勤監査役池川博士氏は、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おります。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おります。
- (f) 監査役廣井孝史氏は、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おります。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おります。

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きましては、取締役会において決定しております。

取締役（社外取締役を除く）につきましては、月額報酬と賞与から構成しております。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おります。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おります。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おります。

社外取締役につきましては、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おります。

監査役につきましては、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おります。

() 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。)	316	274	42	14
監査役 (社外監査役を除く。)				
社外役員	64	64		4

(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おります。

2. 上記には、平成25年6月18日開催の第28期定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役2名を含んでおります。

3. 上記のほか、使用人兼務取締役の内6名に対する使用人分賞与21百万円があります。

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おります。

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おります。

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おります。

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おります。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あります。

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おります。これは機動的な資本政策の実行を目的とするものであります。

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おります。

株式の保有状況

- () 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
16銘柄 2,545百万円
- () 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	1,306	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	20	NTT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	2,041	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	NTT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。

- () 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おりません。

- () 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】

【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	24	80	16
連結子会社	3	-	3	-
計	83	24	83	16

(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。

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【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IFRS(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IFRS(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。

【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。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則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。

なお、当事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則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25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成25年4月1日から平成26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的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】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	10,742	11,850
短期借入金	10,321	473
リース債務	45	48
1年内返済予定の長期借入金	² 56,041	² 57,412
1年内償還予定の社債	² 62,123	-
未払法人税等	3,351	1,657
繰延税金負債	316	377
その他	34,495	29,201
流動負債合計	177,439	101,021
固定負債		
社債	84,971	² 100,967
長期借入金	² 292,533	² 348,400
リース債務	133	143
受入敷金保証金	74,628	69,694
負ののれん	³ 26,617	³ 22,935
繰延税金負債	61,116	63,841
退職給付引当金	6,388	-
役員退職慰労引当金	102	67
退職給付に係る負債	-	6,404
資産除去債務	3,172	3,180
その他	110	40,258
固定負債合計	549,775	655,893
負債合計	727,215	756,915
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	34,109	34,109
利益剰余金	91,402	97,150
株主資本合計	174,272	180,020
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,131	976
為替換算調整勘定	817	4,447
退職給付に係る調整累計額	-	171
その他の包括利益累計額合計	1,948	5,596
少数株主持分	37,614	42,975
純資産合計	213,835	228,591
負債純資産合計	941,050	985,507

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

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

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

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

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

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

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

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

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

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

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

【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 14社

全ての子会社を連結しております。

連結子会社名

エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株)

N T T都市開発西日本 B S(株)

N T T都市開発北海道 B S(株)

(株)大手町ファーストスクエア

デイ・ナイト(株)

(株)ノックストウエンティワン

基町パーキングアクセス(株)

ユーディーエックス特定目的会社

UD EUROPE LIMITED

プレミアム・リート・アドバイザーズ(株)

UD AUSTRALIA PTY LIMITED

UD USA Inc. 他 2社

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

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用関連会社の数 9社

会社名

東京オペラシティビル(株)

(株)ディ・エイチ・シー・東京

東京オペラシティ熱供給(株)

(株)晴海四丁目まちづくり企画

335 GRICES ROAD PTY LTD 他 4社

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1)重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

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

デリバティブ

原則として時価法を採用しております。

たな卸資産

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

未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しております。

原材料及び貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しております。

(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

主として定率法を採用しております。

ただし、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、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 15年～50年

機械装置及び運搬具 5年～17年

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

長期前払費用

定額法を採用しております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

(3)重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

(4)退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により費用処理することとしております。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により翌連結会計年度から費用処理することとしております。

(5)重要な収益及び費用の計上基準

ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受領時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

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

ヘッジ会計の方法

原則として、繰延ヘッジ処理によっております。

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

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

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

特例処理による金利スワップであるため、有効性の評価は省略しております。

(7)のれん及び負ののれんの償却方法及び償却期間

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

(8)連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(9)その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

(会計方針の変更)

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

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

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

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

なお、1株当たり純資産額は52銭増加しております。

(未適用の会計基準等)

(退職給付に関する会計基準等)

・「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)

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

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

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

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

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

ます。

(企業結合に関する会計基準等)

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

(1) 概要

本会計基準等は、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、当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更、暫定的な会計処理の取扱いを中心に改正されたものです。

(2) 適用予定日

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

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において未定です。

(連結貸借対照表関係)

1 関連会社に対するものは次のとおりであります。

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

2 担保に供している資産及び担保を付している債務

(1) 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及びその金額

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

担保に係る債務の金額

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

(2) 責任財産限定型債務に対する担保資産及び担保付債務
担保に供している資産及びその金額

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

担保に係る債務の金額

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

3 のれん及び負ののれん

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

4 流動資産「その他」の内訳

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

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。

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

2 固定資産売却益の内訳

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

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

3 固定資産売却損の内訳

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

4 固定資産除却損の内訳

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

5 減損損失 当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。
前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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

当社グループは、原則として個別の物件ごとに減損損失の検討を行いました。

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

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

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

当社グループは、原則として個別の物件ごとに減損損失の検討を行いました。

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

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

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

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

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年6月19日 定時株主総会	普通株式	2,632	800	平成24年3月31日	平成24年6月20日
平成24年11月5日 取締役会	普通株式	2,303	700	平成24年9月30日	平成24年12月3日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額(百万円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月18日 定時株主総会	普通株式	2,962	利益剰余金	900	平成25年3月31日	平成25年6月19日

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

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

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの次のとおり、決議を予定しております。

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成26年6月24日 定時株主総会	普通株式	2,632	利益剰余金	8	平成26年3月31日	平成26年6月25日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

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

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

(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

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。

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
リース料債権部分	7,690	7,551
見積残存価額部分	-	-
受取利息相当額	4,073	3,862
リース投資資産	3,617	3,689

(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25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	406	406	406	406	406	5,659

(単位:百万円)

当連結会計年度 (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

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内	1,612	1,389
1年超	19,750	15,844
合計	21,362	17,234

(貸主側)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内	14,543	14,533
1年超	58,159	53,940
合計	72,703	68,473

(金融商品関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(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18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

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。

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。

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

（*1）1年内償還予定の社債を含めております。

（*2）1年内返済予定の長期借入金を含めております。

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び営業未収入金

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

(3) 有価証券及び投資有価証券

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

負債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金、(3) 未払法人税等

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

(4) 社債

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

(5) 長期借入金

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

(6) 受入敷金保証金

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

デリバティブ取引

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)	1,648
匿名組合出資金(*1)	9,646
その他出資金(*1)	57
受入敷金(返還時期が確定しているものを除く)(*2)	65,588

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

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

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	12,148			
受取手形及び営業未収入金	13,786			
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの	5,000			203
合計	30,934			203

(注4) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
社債	62,123	40,000	40,000	5,000
長期借入金	56,041	177,322	113,211	2,000
合計	118,165	217,322	153,211	7,000

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(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

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。

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。

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	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

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成25年3月31日)

1. その他有価証券

(単位: 百万円)

	種類	連結貸借対照表 計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価または償却原価を超えるもの	(1) 株式	1,327	936	391
	(2) 債券			
	国債・地方債等	4,112	4,066	45
	社債			
	その他			
	(3) その他	4,445	3,116	1,329
	小計	9,885	8,119	1,765
連結貸借対照表計上額が取得原価または償却原価を超えないもの	(1) 株式			
	(2) 債券			
	国債・地方債等	1,099	1,100	0
	社債			
	その他			
	(3) その他	1,429	1,600	170
	小計	2,529	2,700	170
	合計	12,415	10,819	1,595

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

2. 当連結会計年度において減損処理を行った有価証券はありません。

当連結会計年度（平成26年3月31日）

1. その他有価証券

（単位：百万円）

	種類	連結貸借対照表 計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価または償却原価を超えるもの	(1) 株式	2,062	936	1,126
	(2) 債券			
	国債・地方債等	191	168	22
	社債	-	-	-
	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			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	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。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

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。

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	42,185	39,185	(*)

(*) 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25年4月1日 至 平成26年3月31日)

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。

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。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度、規約型企業年金制度及び退職一時金制度を設けております。

2. 退職給付債務に関する事項

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

3. 退職給付費用に関する事項

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

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
(2) 割引率	1.5%
(3) 期待運用収益率	2.0%~2.5%
(4) 過去勤務債務の額の処理年数	11.2年~11.5年
(5) 数理計算上の差異の処理年数	8.5年~13.7年

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 採用している退職給付制度の概要

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

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

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

2. 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

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	NTT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

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%

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

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

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

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

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は24,914百万円(賃貸収益は営業収益、賃貸費用は営業原価、販売費及び一般管理費に計上)、固定資産売却益は388百万円(特別利益に計上)、固定資産売却損は508百万円(特別損失に計上)、固定資産除却損は2,065百万円(特別損失に計上)、減損損失は800百万円(特別損失に計上)であります。

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

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
743,939	14,360	758,300	1,159,902

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

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

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

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

(単位:百万円)

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

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1. 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	93,745	54,939	148,684	14,483	163,168	-	163,168
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	763	-	763	4,446	5,209	5,209	-
計	94,509	54,939	149,448	18,930	168,378	5,209	163,168
セグメント利益	29,216	2,914	32,131	1,580	33,711	6,310	27,401
セグメント資産	841,527	88,306	929,834	11,099	940,934	116	941,050
その他の項目(注) 4							
減価償却費	22,751	5	22,756	52	22,809	957	23,766
有形及び無形固定資産の増加 額	46,136	3	46,139	160	46,299	90	46,390

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

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

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

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

5. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

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

（単位：百万円）

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

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

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

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

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

5. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

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

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産賃貸事業	分譲事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	128	-	13	-	141
当期末残高	2,056	-	223	-	2,280

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

(単位:百万円)

	不動産賃貸事業	分譲事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	1,926	-	-	-	1,926
当期末残高	28,897	-	-	-	28,897

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:百万円)

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

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

(単位:百万円)

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

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と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	預入金		預け金	1,370
									短期借入金	10,321
								5,000	1年内返済予定の長期借入金	3,000
									長期借入金	38,000

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

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

日本電信電話株式会社（東京証券取引所等に上場）

(2) 重要な関連会社

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 関連当事者との取引

(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
								5,000	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。

(1株当たり情報)

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

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

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

3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
当期純利益(百万円)	12,073	11,343
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る当期純利益(百万円)	12,073	11,343
期中平均株式数(株)	329,120,000	329,120,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日 (平成年月日)	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(株)	第7回無担保社債	平成18年12月4日	19,997	19,997	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	19,990	19,992	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	9,994	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	9,995	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	9,996	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	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	1.3	なし	平成40年9月20日
ユーディーエック ス特定目的会社	第2回一般担保付特定 社債	平成18年9月20日	62,123 (62,123)	-	2.1	あり	平成25年9月20日
	第3回一般担保付特定 社債	平成25年9月20日	-	1,000	0.5	あり	平成30年9月20日
合計			147,095 (62,123)	100,967			

(注) 1. ()内は、1年以内の償還予定額であります。

2. 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

【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	10,321	473	0.2	
1年以内返済予定の長期借入金	56,041	57,412	1.3	
1年以内返済予定のリース債務	45	48	13.3	
長期借入金(1年以内返済予定のものを除く)	(注)2 292,533	(注)2 348,400	1.2	平成27年4月30日 ～平成40年5月8日
リース債務(1年以内返済予定のものを除く)	133	143	8.2	平成27年4月1日 ～平成35年6月30日
計	359,076	406,479		

(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(株)みずほ銀行、(株)三井住友銀行及び(株)三菱東京UFJ銀行を幹事とするシンジケートローン(46,300百万円)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	53,200	33,200	32,200	71,000
リース債務	53	35	26	21

【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】

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)	40,350	82,011	130,289	189,186
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(百万円)	9,199	14,382	29,081	20,338
四半期(当期)純利益金額(百万円)	5,658	8,838	17,737	11,343
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	17.19	26.85	53.89	34.46

(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 又は1株当たり四半期純損失金額()(円)	17.19	9.66	27.04	19.43

(注) 当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を100株に分割し、1単元の株式数を100株とする単元株制度を採用しています。これに伴い、当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期(当期)純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額を算定しております。

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】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	9,510	10,179
短期借入金	10,321	473
リース債務	28	31
1年内返済予定の長期借入金	56,011	51,000
未払金	13,120	12,089
未払費用	1,467	1,427
未払法人税等	3,042	1,272
前受金	8,391	7,712
預り金	3,607	3,852
その他	8,083	3,750
流動負債合計	113,584	91,788
固定負債		
社債	84,971	99,967
長期借入金	288,348	277,300
リース債務	48	68
長期末払金	5	40,138
受入敷金保証金	74,157	69,392
繰延税金負債	8,533	11,483
退職給付引当金	5,657	5,895
資産除去債務	3,168	3,175
その他	17	43
固定負債合計	464,906	507,464
負債合計	578,491	599,253
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金		
資本準備金	34,109	34,109
資本剰余金合計	34,109	34,109
利益剰余金		
利益準備金	3,437	3,437
その他利益剰余金	67,681	72,180
任意積立金	25,044	30,838
繰越利益剰余金	42,636	41,342
利益剰余金合計	71,119	75,617
株主資本合計	153,988	158,487
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,121	976
評価・換算差額等合計	1,121	976
純資産合計	155,110	159,464
負債純資産合計	733,602	758,717

【損益計算書】

(単位：百万円)

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

【原価明細書】

不動産賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		479	0.9	461	0.8
減価償却費		19,550	36.5	20,205	35.2
租税公課		8,164	15.3	8,034	14.0
業務委託費		10,478	19.6	10,447	18.2
その他		14,795	27.7	18,257	31.8
計		53,467	100.0	57,407	100.0

分譲事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地代		20,930	45.9	26,670	42.8
人件費		11	0.0	4	0.0
諸経費		24,654	54.1	35,606	57.2
計		45,596	100.0	62,282	100.0

(注) 原価計算方法は、個別原価計算によっております。

その他の事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		133	4.7	132	19.2
諸経費		2,727	95.3	558	80.8
計		2,860	100.0	691	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

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

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

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

【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おります。

(2) その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

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

2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法

原則として時価法を採用しております。

3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

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

未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しております。

原材料及び貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しております。

4. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

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

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

(3) 長期前払費用

定額法を採用しております。

(4) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 退職給付引当金

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

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

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により費用処理することとしております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間に基づく年数による定額法により翌事業年度から費用処理することとしております。

6. 収益及び費用の計上基準

(1) 収益費用の計上基準

ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受領時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

(2) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

ロ その他の工事

工事完成基準

7. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として、繰延ヘッジ処理によっております。

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

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

(3) ヘッジ方針

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

(4) ヘッジ有効性評価の方法

特例処理による金利スワップであるため、有効性の評価は省略しております。

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 退職給付に係る会計処理

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

(2) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額を直接控除した場合の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第80条に定めるたな卸資産の帳簿価額の切下げに関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の3の2に定める減損損失に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(貸借対照表関係)

担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産の内容及びその金額

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

(2) 担保に係る債務の総額

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

(損益計算書関係)

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

主要な費目及び金額は次のとおりであります。

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

2 固定資産売却益の内訳

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

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

3 固定資産売却損の内訳

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

4 固定資産除却損の内訳

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

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式16,625百万円、関連会社株式478百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式13,424百万円、関連会社株式478百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

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

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

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	283,349	9,294	13,195 (824)	18,387	261,060	356,492
	構築物	4,428	77	249 (29)	385	3,870	10,857
	機械及び装置	2,130	246	99	447	1,830	11,794
	工具、器具及び備品	3,106	553	171	969	2,518	12,405
	土地	237,848	73,774	19,832 (1,994)	-	291,790	2,515
	リース資産	42	60	2	33	66	124
	建設仮勘定	7,012	90,514	83,427	-	14,099	-
	計	537,917	174,521	116,978	20,223	575,237	394,190
無形 固定 資産	借地権	1,419	-	-	9	1,410	-
	ソフトウェア	2,191	144	3	923	1,409	-
	ソフトウェア仮勘定	-	136	136	-	-	-
	リース資産	0	1	-	0	1	-
	その他	108	1	3	8	98	-
	計	3,720	284	143	941	2,920	-

- (注) 1. 建物の当期減少額の主なものは、グランパークおよびグランパークハイツ4,087百万円であります。
2. 土地の当期増加額の主なものは、大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業41,890百万円、東新ビル26,313百万円であります。
3. 土地の当期減少額の主なものは、トレードピア淀屋橋14,608百万円であります。
4. 建設仮勘定の当期増加額の主なものは、大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業41,890百万円、東新ビル26,313百万円、芝浦水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〕7,306百万円であります。
5. 減価償却累計額には、建物減損損失累計額1,928百万円、構築物減損損失累計額29百万円、土地減損損失累計額2,515百万円が含まれております。
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	0	0	0	1

(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	(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
株主名簿管理人	(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
取次所	
買取手数料	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。

(注) 1. 平成25年5月9日開催の取締役会において、株式分割及び単元株制度の採用を決議しており、平成25年9月30日を基準日として、当社普通株式1株を100株に分割すると同時に、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用いたしました。

2. 平成25年6月18日開催の定時株主総会において、定款の一部変更を決議しており、平成25年10月1日を効力発生日として、単元未満株式について、次の権利以外の権利を行使する事ができない旨を定めております。

会社法第189条第2項各号に掲げる権利

会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

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28期）（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）平成25年6月19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25年6月19日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書および確認書
（第29期第1四半期）（自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）平成25年8月5日関東財務局長に提出
（第29期第2四半期）（自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日）平成25年11月7日関東財務局長に提出
（第29期第3四半期）（自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日）平成26年2月6日関東財務局長に提出
- (4) 訂正発行登録書
平成25年6月19日関東財務局長に提出
平成25年8月5日関東財務局長に提出
平成25年10月18日関東財務局長に提出
平成25年11月7日関東財務局長に提出
平成26年2月6日関東財務局長に提出
平成26年3月26日関東財務局長に提出
- (5) 発行登録追補書類（普通社債）およびその添付書類
平成25年10月25日関東財務局長に提出
- (6) 臨時報告書
平成25年10月18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12号および第19号（財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）に基づく臨時報告書であります。
平成26年3月26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12号および第19号（財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）に基づく臨時報告書であります。
平成26年6月25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あります。

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26年6月24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25年4月1日から平成26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26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26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26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おります。

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26年6月24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25年4月1日から平成26年3月31日までの第29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26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)が別途保管しております。
2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。