

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2018年8月6日
【四半期会計期間】	第34期第1四半期（自 2018年4月1日 至 2018年6月30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 中川 裕
【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】	常務取締役 経営企画部長 山澤 秀行
【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】	常務取締役 経営企画部長 山澤 秀行
【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】

回次	第33期 第1四半期連結 累計期間	第34期 第1四半期連結 累計期間	第33期
会計期間	自 2017年4月1日 至 2017年6月30日	自 2018年4月1日 至 2018年6月30日	自 2017年4月1日 至 2018年3月31日
営業収益 (百万円)	40,148	29,900	160,654
税引前四半期(当期)利益 (百万円)	11,742	9,353	27,938
親会社の所有者に帰属する四半期(当期)利益 (百万円)	7,721	6,099	18,155
親会社の所有者に帰属する四半期(当期)包括利益 (百万円)	8,085	6,492	17,336
親会社の所有者に帰属する持分 (百万円)	222,345	235,900	228,636
総資産額 (百万円)	996,308	991,811	997,154
基本的1株当たり四半期(当期)利益 (円)	23.46	18.53	55.16
希薄化後1株当たり四半期(当期)利益 (円)	-	-	-
親会社所有者帰属持分比率 (%)	22.3	23.8	22.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	4,712	2,319	42,232
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	33,770	6,173	57,018
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	30,069	7,290	12,663
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	23,402	21,434	20,187

(注) 1. 上記指標は、国際財務報告基準(IFRS)により作成された要約四半期連結財務諸表および連結財務諸表に基づいております。

2. 当社は要約四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

3. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

4. 希薄化後1株当たり四半期(当期)利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ（当社および当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動は、以下のとおりであります。

当第1四半期連結会計期間において、以下の会社が新たに提出会社の関係会社となりました。

（連結子会社）

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容 (注)	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
UDホスピタリティ マネジメント(株)	東京都千代田区	400	その他	100.0	ホテルの経営、統括管理、 運営管理

（注）主要な事業の内容は、セグメント情報の名称を記載しております。

（持分法適用関連会社）

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容 (注)	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
(株)オーエンス	東京都中央区	100	その他	19.0	当社が所有する建物を含め たビルの運営管理等

（注）主要な事業の内容は、セグメント情報の名称を記載しております。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。

また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、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、本資料の提出日現在において判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

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

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

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

オフィス・商業事業

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

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

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

住宅事業

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

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

その他

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

(2) キャッシュ・フローの状況

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

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

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

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

(フリー・キャッシュ・フロー)

フリー・キャッシュ・フローは、8,493百万円のキャッシュイン(前年同期29,057百万円のキャッシュアウトに比べ37,550百万円増加)となりました。

(注) フリー・キャッシュ・フローの算定式は、以下のとおりであります。

「フリー・キャッシュ・フロー =

(営業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)」

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

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

この結果、当第1四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ1,246百万円増加し、21,434百万円となりました。

(3) 事業上および財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

(5) 営業収益の状況

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

(単位：百万円)

セグメントの名称	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	前年同期比(%)
オフィス・商業事業	22,378	94.9
住宅事業	3,473	25.7
報告セグメント計	25,851	69.7
その他	5,357	125.1
消去	1,309	
合計	29,900	74.5

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

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

また、当社グループの主たる事業であるオフィス・商業事業および住宅事業の状況は、以下のとおりであります。

(オフィス・商業事業)

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

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

(注) 1. 貸付可能面積は、6月末日時点の数値であります。

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

また、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりであります。

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

(注) 1. 空室率は、各月末日時点の数値であります。

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

(住宅事業)

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

(単位：百万円)

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

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

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

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

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

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

4. 当社グループは、上記のほかオーストラリアにおいても宅地分譲を行っており、前連結会計年度まで日本基準に基づき営業収益に計上してはございましたが、IFRSの導入に伴い、当第1四半期連結累計期間より営業収益に含めず、持分法による投資損益に計上することといたしました。なお、前第1四半期連結累計

計期間の計上戸数は76区画、完成在庫は223区画、当第1四半期連結累計期間の計上戸数は17区画、完成在庫は221区画であります。

(6) 経営成績に重要な影響を与える要因および経営戦略の現状と見通し

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

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

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

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

(7) 資本の財源および資金の流動性についての分析

当第1四半期連結累計期間においては、設備投資や出資、棚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等により資金調達を行いました。

(8) 株式会社の支配に関する基本方針について

当社としては、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、現時点では買収防衛策も導入しておりません。

3【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

第3【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

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2018年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2018年8月6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) 提出日現在の発行済株式のうち、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】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の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)【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)
2018年4月1日 ~2018年6月30日	-	329,120,000	-	48,760	-	34,109

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6)【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載ができないことから、直前の基準日（2018年3月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2018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 329,114,500	3,291,145	
単元未満株式	普通株式 5,500		
発行済株式総数	329,120,000		
総株主の議決権		3,291,145	

(注)1. 「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。

2. 「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式が77株含まれております。

【自己株式等】

2018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					

2【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．要約四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の要約四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）第93条の規定により、国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠して作成しております。

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、第1四半期連結会計期間（2018年4月1日から2018年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2018年4月1日から2018年6月30日まで）に係る要約四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

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及びIFRSに基づいて連結財務諸表等を適正に作成することができる体制の整備について

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及びIFRSに基づいて連結財務諸表等を適正に作成することができる体制の整備を行っております。その内容は以下のとおりであります。

(1) 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に加入しております。

(2) IFRSの適用については、国際会計基準審議会が公表するプレスリリースや基準書を随時入手し、最新の基準の把握を行っております。また、IFRSに基づく適正な連結財務諸表等を作成するために、IFRSに準拠したグループ会計方針及び会計指針を作成し、それらに基づいて会計処理を行っております。

1【要約四半期連結財務諸表】

(1)【要約四半期連結財政状態計算書】

(単位：百万円)

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

(単位:百万円)

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

(2)【要約四半期連結損益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

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

(3) 【要約四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

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

(4) 【要約四半期連結持分変動計算書】

前第1四半期連結累計期間(2017年4月1日から2017年6月30日まで)

(単位:百万円)

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

当第1四半期連結累計期間(2018年4月1日から2018年6月30日まで)

(単位:百万円)

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

(5) 【要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

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

【要約四半期連結財務諸表注記】

1. 報告企業

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（以下「当社」）は、日本国に所在する株式会社です。当社の登記されている本社の住所は、東京都千代田外神田四丁目14番1号です。本要約四半期連結財務諸表は当社および子会社（以下「当社グループ」）より構成されております。

当社グループは、日本電信電話㈱（NTT）を親会社とするNTTグループに属しており、NTTグループ唯一の総合不動産デベロッパーとして、「オフィス・商業事業」と「住宅事業」の2つを主な事業として営んでおります。

2. 作成の基礎

(1) IFRSに準拠している旨及び初度適用に関する事項

当社グループの要約四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）第1条の2に掲げる「指定国際会計基準特定会社」の要件を満たすことから、同規則第93条の規定により、IAS第34号「期中財務報告」に準拠して作成しております。要約四半期連結財務諸表は、2018年8月3日において取締役会の承認がなされております。

当社グループは、当連結会計年度（2018年4月1日から2019年3月31日）よりIFRSを適用しており、IFRSへの移行日は2017年4月1日です。当社グループは、IFRSへの移行にあたり、IFRS第1号「国際財務報告基準の初度適用」（以下「IFRS第1号」）を適用しております。IFRSへの移行が、財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に与える影響は、注記「15. IFRS初度適用」をご参照ください。

当社グループの会計方針は、早期適用していないIFRSの規定およびIFRS第1号の規定により認められた免除規定を除き、2018年6月30日時点において有効なIFRSに準拠しております。

(2) 測定的基础

要約四半期連結財務諸表は、注記「3. 重要な会計方針」に記載しているとおり、公正価値で測定している金融商品及び確定給付制度に関連して認識する負債（確定給付負債）などを除き、取得原価を基礎として作成しております。

(3) 機能通貨及び表示通貨

要約四半期連結財務諸表の表示通貨は、当社が事業活動を行う主要な経済環境における通貨（以下「機能通貨」）である日本円であり、百万円未満を切り捨てて表示しております。

(4) 会計方針の変更

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

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

移行日、前第1四半期連結会計期間及び前連結会計年度における日本基準に基づく重要な会計方針並びに当連結会計年度における重要な会計方針は、注記「3. 重要な会計方針（4）金融商品」をご参照ください。

影響

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

前期以前に処分した金融資産・負債は、日本基準に従って会計処理しております。また、IFRS第1号に基づくIFRS第9号の免除規定の適用に伴い、当期首時点で保有していた金融資産・負債の分類は、当該時点の状況に基づいて決定しております。日本基準では金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用していましたが、IFRSではキャッシュ・フロー・ヘッジの方法により、金利スワップの公正価値の変動のうち、有効なヘッジと判定される部分は、その他の包括利益として認識し、累積額は、その他の資本の構成要素に含めております。そして、ヘッジ対象に係る損益が認識された会計期間においてその他の資本の構成要素から純損益に振り替えております。また、日本基準では非上場株式、匿名組合出資金及びその他の出資金は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として移動平均法による原価法により評価していましたが、IFRSでは公正価値で測定しております。

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

(単位：百万円)

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

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

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

3. 重要な会計方針

当社グループが採用する会計方針は、他の記載がない限り、本要約四半期連結財務諸表（IFRS移行日の連結財政状態計算書を含む）に記載されている全ての期間において適用しております。

(1) 連結の基礎

子会社

子会社とは、当社グループにより支配されている企業をいいます。

支配とは、投資先に対するパワー、投資先への関与により生じる変動リターンに対するエクスポージャーまたは権利、および投資先に対するパワーにより当該リターンに影響を及ぼす能力の全てを有している場合をいいます。

子会社については、支配獲得日から支配喪失日までの期間を連結しております。

子会社が採用する会計方針が当社グループの会計方針と異なる場合には、必要に応じて当該子会社の財務諸表に調整を行っております。

非支配持分は、当初の支配獲得日での持分額および支配獲得日からの非支配持分の変動から構成されております。

子会社の包括利益は、たとえ非支配持分が負の残高になる場合であっても、原則として親会社の所有者に帰属する持分と非支配持分に配分します。

グループ内の債権債務残高、取引、およびグループ内取引によって発生した未実現損益は、要約四半期連結財務諸表作成にあたり消去しております。

支配を喪失しない子会社に対する持分の変動は、資本取引として会計処理しております。当社グループの持分および非支配持分の帳簿価額は、子会社に対する持分の変動を反映して調整しております。

非支配持分を調整した額と支払対価または受取対価の公正価値との差額は資本に直接認識し、親会社の所有者に帰属させます。

当社グループが子会社の支配を喪失した場合、子会社の資産及び負債、子会社に関連する非支配持分及び資本のその他の構成要素の認識を中止します。その結果生じた利得または損失は、純損益で認識します。

関連会社及びジョイント・ベンチャーに対する投資

関連会社とは、当社グループがその企業の財務および経営方針に対して重要な影響力を有しているものの、支配または共同支配を有していない企業をいいます。当社グループが他の企業の議決権の20%以上50%以下を所有する場合には、原則として関連会社を含めております。当社グループが保有する議決権が20%未満の場合であっても、役員の派遣、方針決定プロセスへの参加、重要な取引等により、重要な影響力が認められると判断される場合には、関連会社を含めております。

ジョイント・ベンチャーとは、当社および連結子会社を含む複数の当事者が共同支配の取決めにに基づき、それぞれの当事者が投資先の純資産に対する権利を有している場合の当該投資先をいいます。共同支配は、契約上合意された支配の共有であり、関連性のある活動に関する意思決定に、支配を共有している当事者全員の一致した合意を必要とする場合にのみ存在します。

関連会社及びジョイント・ベンチャーに対する投資は、持分法を用いて会計処理を行い、関連会社及びジョイント・ベンチャーに対する投資額は、取得原価で当初認識しております。その後、重要な影響力を有した日から喪失する日までの純損益およびその他の包括利益の当社グループの持分を認識し、投資額を修正しております。

関連会社及びジョイント・ベンチャーの損失が、当社グループの当該会社に対する投資持分を超過する場合は、実質的に当該会社に対する正味投資の一部を構成する長期投資を零まで減額し、当社グループが当該会社に対して法的債務または推定的債務を負担する、または代理で支払いを行う場合を除き、それ以上の損失については認識しておりません。

関連会社及びジョイント・ベンチャーとの取引から発生した未実現損益は、当社グループの持分を上限として投資に加減算しております。

関連会社及びジョイント・ベンチャーに対する投資額の取得原価が、取得日に認識された識別可能な資産および負債の正味の公正価値の当社グループ持分を超える金額は、のれんとして認識し、関連会社及びジョイント・ベンチャーに対する投資の帳簿価額に含めております。

当該のれんは区分して認識されないため、のれん個別での減損テストは実施しておりません。これに代わり、関連会社に対する投資の総額を単一の資産として、投資が減損している可能性を示唆する客観的な証拠が存在する場合に、減損テストを実施しております。

要約四半期連結財務諸表には、他の株主との関係等により決算日を当社の決算日と同じ日とすることが実務上不可能であるために決算日が異なる持分法適用会社に対する投資が含まれており、当該持分法適用会社の決算日は主に12月末です。持分法適用会社の決算日と当社の決算日の間に生じた重要な取引又は事象の影響については調整を行っております。

(2) 企業結合

企業結合は支配獲得日に、取得法によって会計処理しております。

企業結合時に引き渡した対価は、当社グループが移転した資産、当社グループが引き受けた被取得企業の旧所有者の負債、および支配獲得日における当社グループが発行した資本性金融商品の公正価値の合計として測定しております。取得関連費用は発生時に純損益で認識しております。

支配獲得日において、取得した識別可能な資産および引受けた負債は、以下を除き、支配獲得日における公正価値で認識しております。

- ・繰延税金資産または繰延税金負債、および従業員給付に係る資産または負債は、それぞれIAS第12号「法人所得税」およびIAS第19号「従業員給付」に従って認識し測定
- ・被取得企業の株式に基づく報酬契約、または被取得企業の株式に基づく報酬契約の当社グループの制度への置換えのために発行された負債または資本性金融商品は、支配獲得日にIFRS第2号「株式に基づく報酬」に従って測定
- ・売却目的に分類される資産または処分グループは、IFRS第5号「売却目的で保有する非流動資産及び非継続事業」に従って測定

のれんは、移転した対価と被取得企業の非支配持分の金額の合計が、支配獲得日における識別可能な資産および負債の正味価額を上回る場合にその超過額として測定しております。この差額が負の金額である場合には、直ちに純損益で認識しております。

当社グループは、非支配持分を公正価値、または当社グループで認識した識別可能純資産に対する非支配持分の比例割合で測定するかについて、個々の企業結合取引ごとに選択しております。段階的に達成する企業結合の場合、当社グループが以前に保有していた被取得企業の持分は支配獲得日の公正価値で再測定し、発生した利得または損失は純損益で認識しております。

支配獲得日前に計上していた被取得企業の持分の価値の変動に係るその他の包括利益の金額は、当社グループがその持分を直接処分した場合と同じ方法で会計処理され、純損益あるいはその他の包括利益として認識しております。

企業結合の当初の会計処理が期末日までに完了しない場合、当社グループは、完了していない項目については暫定的な金額で報告しております。その後、新たに入手した支配獲得日時点に存在していた事実と状況について、支配獲得日時点で把握していたとしたら企業結合処理の認識金額に影響を与えていたと判断される場合、測定期間の修正として、支配獲得日に認識した暫定的な金額を遡及的に修正します。測定期間は支配獲得日から最長で1年間としております。

当社グループはIFRS第1号の免除規定を採用し、2017年4月1日（IFRS移行日）より前の企業結合に関して、IFRS第3号「企業結合」（以下「IFRS第3号」）を遡及適用しておりません。IFRS移行日の企業結合により生じたのれんは、従前の会計基準（日本基準）で認識していた金額をIFRS移行日時点で引き継ぎ、これに減損テストを実施した後の帳簿価額で計上しております。

(3) 外貨換算

外貨建取引

グループ各社の財務諸表は、その企業の機能通貨で作成しております。機能通貨以外の通貨（外貨）での取引は取引日の為替レートを用いて換算しております。

外貨建貨幣性項目は、期末日の為替レートで機能通貨に換算しております。公正価値で測定している外貨建非貨幣性項目は、当該公正価値の測定日における為替レートで機能通貨に換算しております。

為替換算差額は、純損益で認識しております。ただし、その他の包括利益を通じて公正価値で測定する資本性金融商品及び有効な範囲内におけるキャッシュ・フロー・ヘッジのヘッジ手段から生じる換算差額はその他の包括利益で認識しております。

在外子会社および在外関連会社等の外貨財務諸表の換算

要約四半期連結財務諸表を作成するために、在外子会社および在外関連会社等（以下、総称して「在外営業活動体」）の資産および負債（取得により発生したのれんおよび公正価値の調整を含む）は、期末日の為替レートにより日本円に換算しております。

収益、費用およびキャッシュ・フローについては、四半期中の平均為替レートを用いて日本円に換算しております。ただし、取引日の為替レートによる換算の結果と近似しない場合には、取引日の為替レートを用いて換算しております。

在外営業活動体の財務諸表の換算から生じる為替換算差額は、その他の包括利益で認識の上、その他の資本の構成要素に累積しております。

在外営業活動体について、支配の喪失および重要な影響力の喪失をした場合には、当該在外営業活動体に関連する累積為替換算差額は、処分した会計期間に純損益として振り替えております。

なお、当社グループはIFRS第1号の免除規定を採用し、IFRS移行日の累積為替換算差額の全てを利益剰余金へ振り替えております。

(4) 金融商品

移行日、前第1四半期連結会計期間及び前連結会計年度においては、IFRS第1号に基づくIFRS第9号の免除規定により、従前の会計基準（日本基準）を適用しております。当第1四半期連結累計期間においては、IFRS第9号を適用しており、その会計方針は以下のとおりです。

デリバティブを除く金融資産

金融資産を、その当初認識時に純損益を通じて公正価値で測定する金融資産、その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産および償却原価で測定する金融資産に分類しております。当社グループでは、それぞれの契約当事者になった日に当初認識しております。

金融資産は、金融資産からのキャッシュ・フローに対する契約上の権利が消滅した場合、または金融資産のキャッシュ・フローを受け取る契約上の権利を譲渡し、当該金融資産の所有に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが移転している場合において、認識を中止しております。

償却原価で測定される金融資産

次の条件がともに満たされる金融資産を償却原価で測定する金融資産に分類しております。

- ・契約上のキャッシュ・フローを回収するために資産を保有することを目的とする事業モデルの中で資産が保有されている。
- ・金融資産の契約条件により、元本及び元本残高に対する利息の支払のみであるキャッシュ・フローが特定の日に生じる。

償却原価で測定する金融資産（重大な金融要素を含まない営業債権を除く）は、当初認識時に公正価値にその取得に直接起因する取引費用を加算して測定しております。なお、重大な金融要素を含まない営業債権は取引価格で当初測定しております。また、当初認識後は実効金利法に基づき算定した総額の帳簿価額から損失評価引当金を控除した償却原価で測定しております。

その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産は、当初認識時に公正価値にその取得に直接起因する取引費用を加算して測定しております。また、当初認識後は公正価値で測定し、その事後的な変動をその他の包括利益として認識しております。その他の包括利益として認識した金額は、認識を中止した場合、その累計額を純損益に振り替えております。

その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産（FVTOCI）（資本性金融商品）

資本性金融商品のうち、売買目的ではない投資については、当初認識時に、その公正価値の事後的な変動をその他の包括利益に表示するという取消不能な選択を行うことが認められており、当社グループでは金融商品ごとに当該指定を行っております。

その他の包括利益を通じて公正価値で測定する資本性金融商品は、当初認識時に公正価値にその取得に直接起因する取引費用を加算して測定しております。また、当初認識後は公正価値で測定し、その事後的な変動をその他の包括利益として認識しております。その他の資本の構成要素に累積したその他の包括利益は、認識を中止した場合にその累積額を利益剰余金に振り替えており、純損益には振り替えておりません。なお、配当については純損益として認識しております。

純損益を通じて公正価値で測定する金融資産（FVTPL）

上記以外の金融資産は、純損益を通じて公正価値で測定する金融資産に分類しております。

純損益を通じて公正価値で測定する金融資産は、当初認識時に公正価値により測定し、その取得に直接起因する取引費用は、発生時に純損益で認識しております。また、当初認識後は公正価値で測定し、その事後的な変動を純損益として認識しております。

営業収益には、FVTPLの金融資産からの配当収益が含まれております。「FVTPLの公正価値の純変動額（配当収益を除く）」には、公正価値の変動、受取利息及び外貨換算差損益が含まれております。

金融資産の減損

当社グループは、償却原価で測定する金融資産、リース債権および契約資産について、予想信用損失に基づき、減損損失（損失評価引当金）の額を算定しております。

期末日時点で、金融商品にかかる信用リスクが当初認識以降に著しく増大していない場合には、報告日後12ヵ月以内の生じ得る債務不履行事象から生じる予想信用損失（12ヵ月の予想信用損失）により損失評価引当金の額を算定しております。一方、期末日時点で、金融商品にかかる信用リスクが当初認識以降に著しく増大している場合には、当該金融商品の予想存続期間にわたるすべての生じ得る債務不履行事象から生じる予想信用損失（全期間の予想信用損失）により損失評価引当金の額を算定しております。なお、重大な金融要素を含んでいない営業債権、リース債権ならびに契約資産について常に全期間の予想信用損失により損失評価引当金の額を算定しております。

デリバティブを除く金融負債

金融負債は、その当初認識時に、全てを償却原価で測定する金融負債に分類しております。当社グループでは、それぞれ契約当事者になった日に金融負債を当初認識しております。金融負債は、金融負債が消滅した時、すなわち、契約中に特定された債務が免責、取消または失効となった時に認識を中止しております。

償却原価で測定する金融負債

純損益を通じて公正価値で測定する金融負債以外の金融負債は、償却原価で測定する金融負債に分類しております。償却原価で測定する金融負債は、当初認識時に公正価値からその発行に直接起因する取引費用を減算して測定しております。また、当初認識後は実効金利法に基づく償却原価で測定しております。

デリバティブ及びヘッジ会計

当社グループでは、金利変動リスクをヘッジするために、金利スワップ取引などのデリバティブ取引を行っております。当社グループにおいては、投機目的でデリバティブ取引を行うことはありません。

当社グループでは、ヘッジの開始時においてヘッジ関係ならびにヘッジの実施についてのリスク管理目的および戦略の公式な指定および文書化を行っております。当該文書にはヘッジ手段の特定、ヘッジの対象となる項目または取引、ヘッジされるリスクの性質、およびヘッジされたリスクに起因するヘッジ対象の公正価値またはキャッシュ・フローの変動に対するエクスポージャーを相殺するに際してのヘッジ手段の有効性の評価方法が含まれております。また、当社グループでは、これらのヘッジについて、ヘッジ指定時点でヘッジされたリスクに起因する公正価値またはキャッシュ・フローの変動を相殺するに際し極めて有効であると見込んでおりますが、ヘッジ指定されていた会計期間を通じて、その有効性を将来に向かって継続的に評価しております。

デリバティブは公正価値で当初認識しております。また、当初認識後は公正価値で測定し、その事後的な変動は次のとおり処理しております。

キャッシュ・フロー・ヘッジ

ヘッジ手段であるデリバティブの公正価値の変動のうち、有効なヘッジと判定される部分は、その他の包括利益として認識し、累積額は、その他の資本の構成要素に含めております。また、ヘッジ効果が有効でない部分は、純損益として認識しております。その他の資本の構成要素に累積された金額は、ヘッジ対象である取引が純損益に影響を与える会計期間においてその他の資本の構成要素から純損益に振り替えております。ただし、発生可能性が非常に高い予定取引のヘッジがその後において非金融資産または非金融負債の認識を生じさせるものである場合には、その他の資本の構成要素に累積された金額は、当該非金融資産または非金融負債の当初の帳簿価額の修正として処理しております。

ヘッジ手段が失効、売却、終結または行使された場合、ヘッジがヘッジ会計の要件を満たしていない場合には、ヘッジ会計を将来に向けて中止しております。予定取引の発生がもはや見込まれない場合には、その他の資本の構成要素に累積された金額は、即時にその他の資本の構成要素から純損益に振り替えております。

ヘッジ指定されていないデリバティブ

デリバティブの公正価値の変動は、純損益として認識しております。

移行日、前第1四半期連結会計期間及び前連結会計年度において適用している、日本基準の会計方針は以下のとおりであります。

金融資産

金融資産の契約上の権利を生じさせる契約を締結時に金融資産の発生を認識しております。

また、金融資産の契約上の権利を行使時、権利喪失時又は権利に対する支配移転時に当該金融資産の消滅を認識しております。金融資産が消滅の認識要件を充たした場合、帳簿価額とその対価としての受払額との差額を純損益として認識しております。

債権

営業債権及びその他の債権については、取得価額から貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した価額で測定しております。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合、取得価額と債権金額との差額の性格が金利調整と認められる場合は、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した金額で測定しております。

有価証券

当社グループでは、関連会社株式及びその他有価証券を保有しております。

その他有価証券は、時価のあるものについては、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。時価のないものについては、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、入手可能な直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。

貸倒引当金

債務者の財政状態及び経営成績等に応じて一般債権、貸倒懸念債権、及び破産更生債権等に区分し貸倒引当金を算定しております。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。

金融負債

金融負債の契約上の義務を生じさせる契約を締結時に金融負債の発生を認識しております。また、金融負債の契約上の義務の履行時、義務の消滅時又は第一次債務者の地位からの免責時に当該金融負債の消滅を認識しております。

営業債務及びその他の債務、短期借入債務、長期借入債務等は、債務額をもって計上しております。但し、社債を社債金額よりも低い価額又は高い価額で発行した場合など、収入に基づく金額と債務額とが異なる場合には、償却原価法に基づいて算定された価額をもって計上しております。

デリバティブ及びヘッジ

デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって測定しており、評価差額は、原則として、純損益としております。

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。借入金をヘッジ対象とし、金利スワップをヘッジ手段としてヘッジを行っております。

ヘッジ会計は、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。

ヘッジ有効性評価については、ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フローの変動の累計と、ヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計と比較し、両者の変動額等を基礎にして判定しております。なお、特例処理による金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。

(5) 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物は、手元現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価格の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資から構成されております。

(6) 棚卸資産

棚卸資産は、販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金、原材料及び貯蔵品で構成されており、取得原価と正味実現可能価額のいずれか低い価額で測定しております。これらの原価は、個別法により評価しております。

正味実現可能価額は、通常の事業の過程における見積販売価格から、完成までに要する見積原価及び見積販売費用を控除して算定しております。

(7) 有形固定資産

有形固定資産の測定には原価モデルを採用し、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額で測定しております。取得原価には、当該資産の取得に直接付随する費用、解体・除去および設置場所の原状回復費用の当初見積額、及び資産計上すべき借入費用を含めております。

減価償却費は、償却可能価額を各構成要素の見積耐用年数にわたって、定額法により算定しております。

償却可能価額は、資産の取得価額から残存価額を差し引いて算出しております。土地および建設仮勘定は減価償却を行っておりません。

主要な有形固定資産項目ごとの見積耐用年数は、以下のとおりです。

建物及び構築物 20～50年

資産の減価償却方法、耐用年数および残存価額は各年度末に見直し、変更がある場合は、会計上の見積りの変更として将来に向かって適用しております。

また、減損については、注記「3.重要な会計方針(11)減損」をご参照ください。

(8) のれん及び無形資産

のれん

子会社の取得により生じたのれんは、無形資産に計上しております。

当社グループはのれんを、取得日時点で測定した被取得企業に対する非支配持分の認識額を含む譲渡対価の公正価値から、取得日時点における識別可能な取得資産及び引受負債の純認識額(通常、公正価値)を控除した額として測定しております。

のれんの償却は行わず、配分した資金生成単位に減損の兆候がある場合、および減損の兆候の有無に関わらず各年度の一定時期に減損テストを実施しております。

減損については、注記「3.重要な会計方針(11)減損」をご参照ください。また、のれんは取得原価から減損損失累計額を控除した帳簿価額で計上されます。

その他の無形資産

無形資産の測定には原価モデルを採用し、取得原価から償却累計額および減損損失累計額を控除した金額で測定しております。

個別に取得した無形資産は、当初認識時に取得原価で測定しております。企業結合により取得した無形資産は、当初認識時にのれんとは区分して認識し、支配獲得日の公正価値で測定しております。

無形資産には、耐用年数を確定できるものとできないものがあります。

耐用年数を確定できる無形資産の償却費は、見積耐用年数にわたって、定額法により算定しております。

耐用年数を確定できる無形資産の主なものは、コンピュータ・ソフトウェアであります。1年超の耐用年数を有する社内利用ソフトウェアは資産計上しており、社内利用ソフトウェアの事後の追加、変更、改良に要する費用は、当該ソフトウェアの機能が追加される場合に限り資産計上しております。ソフトウェアの保守、訓練費用は発生時に費用処理しております。資産計上したコンピュータ・ソフトウェアは、概ね5年間にわたり定額法で償却しております。

資産の償却方法、耐用年数および残存価額は各年度末に見直し、変更がある場合は、会計上の見積りの変更として将来に向かって適用しております。

耐用年数を確定できない無形資産は、以下のとおりです。

・借地権

これらの耐用年数が確定できない無形資産および未だ利用可能でない無形資産は、償却は行っておりません。これらの減損については、注記「3.重要な会計方針(11)減損」をご参照ください。

(9) リース資産

当社グループでは、契約がリースであるか否か、またはその契約にリースが含まれているか否かについて、契約開始日における契約の実質を基に判断しております。

リース取引は、資産の所有に伴うリスクと経済価値のほとんどすべてを借手に移転する場合、ファイナンス・リース取引に分類し、他のリース取引はオペレーティング・リース取引に分類しております。リース期間が資産の経済的耐用年数の大部分を占めている場合や最低リース料総額の現在価値が資産の公正価値のほとんどすべてとなる場合などは、資産の所有に伴うリスクと経済価値のほとんどすべてが移転していると判断しております。リース期間は、解約不能期間に加え、リース開始日において更新オプションの行使が合理的に確実視されている期間を合計した期間としております。

ファイナンス・リース取引

(借手側)

リース資産およびリース債務は、リース開始日の公正価値または最低支払リース料総額の現在価値のいずれか低い金額で当初認識しております。

当初認識後は、その資産に適用される会計方針に基づいて会計処理しております。リース料支払額は、各期の債務残高に対する一定の期間利率となるよう、金融費用と各期のリース債務残高の返済部分に按分しております。

(貸手側)

リース債権は、リース開始日の正味リース投資未回収額で当初認識しております。

当初認識後は、その資産に適用される会計方針に基づいて会計処理しております。リース料受取額は、各期の正味リース投資未回収額に対する一定の期間利率となるよう、金融収益と各期のリース債権残高の回収部分に按分しております。

オペレーティング・リース取引

(借手側)

オペレーティング・リース取引のリース期間における支払リース料総額は、当該リース期間にわたって定額法により費用として認識しております。

(貸手側)

オペレーティング・リース取引のリース期間における受取リース料総額は、当該リース期間にわたって定額法により収益として認識しております。

(10) 投資不動産

投資不動産とは、賃貸収入又はキャピタル・ゲイン、もしくはその両方を得ることを目的として保有する不動産であります。通常の営業過程で販売するものや、商品又はサービスの製造・販売、もしくはその他の管理目的で使用する不動産は含まれておりません。

当社グループは投資不動産の当初認識後の測定について原価モデルを採用しており、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価額をもって計上しております。

取得原価には、当該資産の取得に直接付随する費用、解体・除去及び設置場所の原状回復費用の当初見積額、及び資産計上すべき借入費用を含めております。

減価償却費は、償却可能価額を各構成要素の見積耐用年数にわたって、定額法により算定しております。

償却可能価額は、資産の取得価額から残存価額を差し引いて算出しております。土地及び建設仮勘定は減価償却を行っておりません。

主要な投資不動産ごとの見積耐用年数は、以下のとおりです。

建物及び構築物 20～50年

資産の減価償却方法、耐用年数および残存価額は各年度末に見直し、変更がある場合は、会計上の見積りの変更として将来に向かって適用しております。

また、減損については、注記「3. 重要な会計方針(11) 減損」をご参照ください。

(11) 減損

投資不動産、有形固定資産および無形資産の減損

当社グループでは、期末日に、投資不動産、有形固定資産および無形資産が減損している可能性を示す兆候の有無を判断しております。

減損の兆候がある場合には、回収可能価額の見積りを実施しております。個々の資産の回収可能価額を見積ることができない場合には、その資産の属する資金生成単位の回収可能価額を見積っております。資金生成単位は、他の資産または資産グループからおおむね独立したキャッシュ・イン・フローを生み出す最小単位の資産グループとしております。

耐用年数が確定できない投資不動産および無形資産並びに未だ利用可能でない無形資産は、減損の兆候がある場合、および減損の兆候の有無に関わらず各年度の一定時期に、減損テストを実施しております。

回収可能価額は、処分コスト控除後の公正価値と使用価値のいずれか高い方で算定しております。使用価値は、見積将来キャッシュ・フローを貨幣の時間価値およびその資産の固有のリスクを反映した税引前の割引率を用いて現在価値に割り引いて算定しております。

資産または資金生成単位の回収可能価額が帳簿価額を下回る場合には、その帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失は純損益で認識しております。

のれん以外の資産における過年度に認識した減損損失については、期末日において、減損損失の減少または消滅を示す兆候の有無を判断しております。減損の戻入れの兆候がある場合には、その資産または資金生成単位の回収可能価額の見積りを行っております。回収可能価額が、資産または資金生成単位の帳簿価額を上回る場合には、回収可能価額と過年度に減損損失が認識されていなかった場合の償却または減価償却控除後の帳簿価額とのいずれか低い方を上限として、減損損失の戻入れを実施しております。

のれんの減損

当社グループでは、期末日において、のれんが減損している可能性を示す兆候の有無を判断しております。

のれんは、企業結合のシナジーから便益を享受できると期待される資金生成単位または資金生成単位グループに配分し、その資金生成単位に減損の兆候がある場合、および減損の兆候の有無に関わらず各年度の一定時期に、減損テストを実施しております。減損テストにおいて資金生成単位の回収可能価額が帳簿価額を下回る場合には、減損損失は資金生成単位または資金生成単位グループに配分されたのれんの帳簿価額から減額し、次に資金生成単位または資金生成単位グループにおけるその他の資産の帳簿価額の比例割合に応じて各資産の帳簿価額から減額しております。

のれんの減損損失は純損益に認識し、その後の期間に戻入れは行いません。

(12) 従業員退職給付

当社グループは、主として確定拠出年金制度および確定給付制度を採用しております。

確定拠出制度

確定拠出制度への拠出は、従業員がサービスを提供した期間に費用として認識し、未払拠出額を債務として認識しております。

確定給付制度

確定給付制度に関連して認識する負債（確定給付負債）は、期末日現在の確定給付制度債務の現在価値から、制度資産の公正価値を控除したものです。

確定給付制度債務は、独立した年金数理人が予測単位積増方式を用いて算定しております。確定給付費用は、勤務費用、確定給付負債（資産）の純額に係る利息純額および確定給付負債（資産）の純額に係る再測定から構成されます。勤務費用および利息純額については、純損益で認識し、利息純額の算定には給付支払の見積時期及び金額を反映した期末日時点の優良社債の市場利回りを参照して決定した割引率を使用しております。

当社グループでは、再測定は数理計算上の差異および制度資産に係る収益（利息純額に含まれる金額を除く）から構成され、その他の包括利益で認識し、直ちにその他の資本の構成要素から利益剰余金に振り替えております。

(13) 引当金

引当金は、当社グループが過去の事象の結果として、現在の法的債務または推定的債務を負い、債務の決済を要求される可能性が高く、かつその債務の金額について信頼性のある見積りが可能な場合に認識しております。

引当金は、期末日における債務に関するリスクと不確実性を考慮に入れた見積将来キャッシュ・フローを貨幣の時間価値およびその債務に特有のリスクを反映した税引前の利率を用いて現在価値に割り引いて測定しております。

当社グループは引当金として、資産除去債務及び転貸事業損失引当金を認識しております。

資産除去債務

当社グループは、投資不動産および有形固定資産（以下「投資不動産等」）の除去に関連した法的義務を債務として認識し、これらの債務発生時に当該債務を決済するために必要となる支出の最善の見積りを実施しております。企業が資産除去債務を最初に認識する場合には、投資不動産等の除去に係る費用を資産計上して、関連する投資不動産等の帳簿価額を増加させる必要があります。

当社グループは、主に当社グループの賃借地ならびに賃借ビル等に係る原状回復義務を主な法的義務と考えております。

転貸事業損失引当金

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

(14) 収益

IAS第17号「リース」に基づくリース収益やIFRS第9号に基づく利息・配当収益等を除き、以下の5ステップアプローチに基づき、顧客への財又はサービスの移転と交換により、その権利を得ると見込む対価を反映した金額で収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：取引価格を契約における別個の履行義務へ配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時点で（又は充足するに依りて）収益を認識する。

また、顧客との契約獲得のための増分コスト及び履行コストのうち、回収可能であると見込まれる部分について資産（以下「契約コストから認識した資産」）として認識しております。契約獲得の増分コストとは、顧客との契約を獲得するために発生したコストで、当該契約を獲得しなければ発生しなかったであろうものであります。

また、主な財又はサービスごとの収益の認識時点は、注記「11. 営業収益」をご参照ください。

(15) 政府補助金

補助金交付のための条件を満たし、補助金を受領することに合理的な保証がある場合は、補助金収入を公正価値で測定し、認識しております。発生した費用に対する補助金は、費用の発生と同じ四半期連結会計期間に収益として計上しております。資産の取得に対する補助金は、当該補助金の金額を資産の取得原価から控除しております。

(16) 法人所得税

法人所得税は当期税金および繰延税金から構成され、企業結合から生じる税金、およびその他の包括利益または直接資本に認識する項目から生じる税金を除き、純損益で認識しております。

当期税金は税務当局に対する納付または税務当局からの還付が予想される金額で測定し、税額の算定においては、期末日に制定または実質的に制定されている税率および税法を使用しております。

繰延税金資産は、将来減算一時差異、繰越欠損金および繰越税額控除について、将来の課税所得により使用できる可能性が高い範囲内で認識しております。また、繰延税金資産は期末日に回収可能性の見直しを実施しております。

ただし、繰延税金資産は、企業結合以外の取引で、かつ会計上の利益にも課税所得にも影響を及ぼさない取引における資産または負債の当初認識から生じる一時差異には認識しておりません。

子会社、関連会社及びジョイント・ベンチャーに対する投資に係る将来減算一時差異については、一時差異が予測可能な将来に解消する可能性が高く、かつ当該一時差異が使用できる課税所得の生じる可能性が高い場合のみ、繰延税金資産を認識しております。

繰延税金負債は、以下の一時差異を除き、原則として将来加算一時差異について認識しております。

- ・企業結合以外の取引で、かつ会計上の利益にも課税所得にも影響を及ぼさない取引における資産または負債の当初認識から生じる一時差異
 - ・のれんの当初認識から生じる将来加算一時差異
 - ・子会社、関連会社及びジョイント・ベンチャーに対する投資に係る将来加算一時差異のうち、一時差異の解消時期をコントロールすることができ、予測可能な将来に当該一時差異が解消しない可能性が高い場合
- 繰延税金資産および負債は、期末日に制定または実質的に制定されている法律に基づいて、当該資産が実現されるまたは負債が決済される時点において適用されると予測される税率を用いて測定しております。

繰延税金資産および負債は、当期税金資産および負債を相殺する法律上強制力のある権利を有し、かつ、法人所得税が同一の税務当局によって同一の納税主体に課されている場合に相殺しております。

(17) 1株当たり利益

基本的1株当たり四半期利益(Earnings Per Share、以下「EPS」)は、期中平均発行済株式数(自己株式を除く)に基づいて計算しております。当社は、四半期連結累計期間において希薄効果のある有価証券を発行していないため、基本的EPSと希薄化後EPSに差異はありません。

(18) 事業セグメント

事業セグメントとは、他の事業セグメントとの取引を含む、収益を稼得し費用を発生させる事業活動の構成単位であります。すべての事業セグメントの事業の成果は、個別にその財務情報が入手可能なものであり、かつ各セグメントへの経営資源の配分及び業績の評価を行うために、当社の取締役会が定期的にレビューしております。

(19) 売却目的で保有する資産

IFRS第5号に基づく売却目的で保有される非流動資産及び処分グループは、帳簿価額が継続的使用よりはむしろ主に売却取引を通して回収される場合に、売却目的保有として分類されます。当該資産は帳簿価額又は処分費用控除後の公正価値のいずれか低い方の価額で測定され、売却目的で保有される非流動資産及び処分グループとして分類されます。当該資産の減価償却は行われません。処分費用控除後の公正価値が帳簿価額を下回る場合には、当該資産の減損を認識します。その後、処分費用控除後の公正価値が上昇した場合、以前に認識された減損損失の戻入を行います。減損損失の戻入額は、当該資産について以前に認識された減損損失の額を上限としております。売却目的で保有される当該資産の分類に関する要件が満たされなくなる場合、当該資産は売却目的保有として計上されなくなります。当該資産は、当該資産が売却目的保有として分類されていなかった場合に適用される帳簿価額と、売却目的保有としての分類に関する要件が満たされなくなる日の回収可能価額のいずれか低い方の価額で測定されることとなります。

(20) 自己株式

自己株式を取得した場合は、直接取引費用を含む税効果考慮後の支払対価を、資本の控除項目として認識しております。自己株式の購入、売却または消却において純損益は認識しておりません。なお、帳簿価額と売却時の対価との差額は資本剰余金として認識しております。

4. 重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断

IFRSに準拠した連結財務諸表の作成において、経営者は、会計方針の適用ならびに資産、負債、収益および費用の報告額に影響を及ぼす判断、見積りおよび仮定の設定を行っております。これらの見積りおよび仮定は、過去の経験および利用可能な情報を収集し、決算日において合理的であると考えられる様々な要因を勘案した経営者の最善の判断に基づいております。しかし、その性質上、将来において、これらの見積りおよび仮定とは異なる結果となる可能性があります。

見積りおよびその基礎となる仮定は継続して見直されます。会計上の見積りの見直しによる影響は、その見積りを見直した連結会計期間と将来の連結会計期間において認識しております。

当社グループの要約四半期連結財務諸表で認識した金額に重要な影響を与える判断、見積りおよび仮定は、以下のとおりです。

- ・連結範囲の決定における投資先を支配しているか否かの判断（注記「3. 重要な会計方針(1)連結の基礎」）
- ・棚卸資産の正味実現可能価額（注記「3. 重要な会計方針(6)棚卸資産」）
- ・投資不動産の減損に関する見積り（注記「3. 重要な会計方針(11)減損」）

5. 未適用の新基準

本要約四半期連結財務諸表の承認日までに新設または改訂が行われた基準書および解釈指針のうち、当社グループが早期適用していないもので、適用により当社グループに重要な影響を及ぼす可能性があるものは以下のとおりです。

基準書	基準名	強制適用時期 (以降開始年度)	当社グループ 適用予定年度	新設・改訂の概要	連結財務諸表への 潜在的な影響
IFRS第16号	リース	2019年1月1日	2020年3月期	IFRS第16号は従来のIAS第17号の内容の一部を置換えるもので、主な改訂内容は下記のとおりです。 ・リースの定義に関する考え方に、支配の概念を導入 ・リースの借手の会計処理の改訂	特に借手のオペレーティング・リースに関して資産及び負債計上額が増加することが見込まれておりますが、適用による当社への影響額の詳細は現在算定中です。

6. セグメント情報

(1) 報告セグメントの概要

当社グループの事業セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものがあります。なお、報告にあたって事業セグメントの集約は行っていません。

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

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

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

また、その他には、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を含んでおります。これらはいずれも、前第1四半期連結累計期間及び当第1四半期連結累計期間において、報告セグメントの定量的な基準値を満たしていません。

(2) 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失に関する情報

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、注記「3. 重要な会計方針」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。

前第1四半期連結累計期間（2017年4月1日から2017年6月30日まで）

（単位：百万円）

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

（注）セグメント利益の調整額 1,581百万円には、セグメント間取引消去 4百万円、各報告セグメントに配分していない
 全社費用 1,586百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

当第1四半期連結累計期間(2018年4月1日から2018年6月30日まで)

(単位:百万円)

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

(注) セグメント利益又は損失()の調整額 1,642百万円には、セグメント間取引消去 1百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,641百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

7. 投資不動産

移行日、前連結会計年度末及び当第1四半期連結会計期間における投資不動産の内訳は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	移行日 (2017年4月1日)	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当第1四半期 連結会計期間 (2018年6月30日)
土地	479,054	470,420	470,280
建物及び構築物	611,683	627,107	625,636
建設仮勘定	8,056	15,455	16,037
その他	58,169	58,539	58,344
小計	1,156,963	1,171,523	1,170,298
減価償却累計額及び減損損失累計額	358,337	368,264	368,612
投資不動産合計	798,626	803,259	801,685

8. 売却目的で保有する資産

売却目的で保有する資産及び直接関連する負債の内訳は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	移行日 (2017年4月1日)	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当第1四半期 連結会計期間 (2018年6月30日)
売却目的で保有する資産			
投資不動産	-	11,796	-
その他の流動資産	-	7	-
合計	-	11,803	-
売却目的で保有する資産に直接関連する負債			
その他の金融負債	-	65	-
その他の流動負債	-	172	-
合計	-	237	-

前連結会計年度において、投資不動産に関連する資産及び負債の売却を決定し、売却目的で保有する資産及び売却目的で保有する資産に直接関連する負債として分類しております。これらの資産は当第1四半期連結会計期間中に売却が完了しております。

9. 払込資本及びその他の資本項目

(1) 授権株式数及び発行済株式総数

前第1四半期連結累計期間の授権株式数、発行済株式総数及び自己株式数の推移は以下のとおりであります。

(単位：株)

	授権株式数 (無額面普通株式)	発行済株式総数 (無額面普通株式)	自己株式数 (無額面普通株式)
2017年4月1日	1,050,000,000	329,120,000	77
取締役会決議に基づく自己株式の取得	-	-	-
単元未満株式買取請求による自己株式の取得	-	-	-
単元未満株式買増請求による自己株式の処分	-	-	-
2017年6月30日	1,050,000,000	329,120,000	77

当第1四半期連結累計期間の授権株式数、発行済株式総数及び自己株式数の推移は以下のとおりであります。

(単位：株)

	授権株式数 (無額面普通株式)	発行済株式総数 (無額面普通株式)	自己株式数 (無額面普通株式)
2018年4月1日	1,050,000,000	329,120,000	77
取締役会決議に基づく自己株式の取得	-	-	-
単元未満株式買取請求による自己株式の取得	-	-	-
単元未満株式買増請求による自己株式の処分	-	-	-
2018年6月30日	1,050,000,000	329,120,000	77

(2) その他の資本の構成要素の内容

前第1四半期連結累計期間及び当第1四半期連結累計期間におけるその他の資本の構成要素の内訳（税効果後）及び増減は、以下のとおりです。

前第1四半期連結累計期間（2017年4月1日から2017年6月30日まで）

（単位：百万円）

	その他の資本の構成要素				
	その他有価証券評価差額金	キャッシュ・フロー・ヘッジ *1	確定給付制度の再測定	在外営業活動体の為替換算差額	合計
2017年4月1日	2,590	5	-	-	2,596
その他の包括利益	218	3	-	586	364
利益剰余金への振替額	-	-	-	-	-
2017年6月30日	2,371	2	-	586	2,960

*1 前連結会計年度末以前は日本基準における繰延ヘッジ損益

当第1四半期連結累計期間（2018年4月1日から2018年6月30日まで）

（単位：百万円）

	その他の資本の構成要素				
	その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産	キャッシュ・フロー・ヘッジ	確定給付制度の再測定	在外営業活動体の為替換算差額	合計
2018年3月31日	1,881	25	-	174	1,732
IFRS第9号「金融商品」適用による累積的影響額	108	1,138	-	-	1,029
2018年4月1日	1,990	1,113	-	174	702
その他の包括利益	176	2	-	218	392
利益剰余金への振替額	-	-	-	-	-
2018年6月30日	2,167	1,116	-	43	1,094

10. 配当金

配当に関する事項

前第1四半期連結累計期間及び当第1四半期連結累計期間における配当金支払額

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
2017年6月22日 定時株主総会	普通株式	2,962	9	2017年3月31日	2017年6月23日
2018年6月21日 定時株主総会	普通株式	3,291	10	2018年3月31日	2018年6月22日

11. 営業収益

収益の分解

分解した収益とセグメント収益の関連

前第1四半期連結累計期間(2017年4月1日から2017年6月30日まで)

(単位:百万円)

	財又はサービス	報告セグメント			その他	合計
		オフィス・商業事業	住宅事業	計		
オフィス・商業事業	オフィス・商業賃貸	20,655	-	20,655	-	20,655
	収益不動産売却	-	-	-	-	-
	その他	2,665	-	2,665	-	2,665
住宅事業	住宅分譲	-	13,008	13,008	-	13,008
	住宅賃貸	-	502	502	-	502
	その他	-	-	-	-	-
その他		-	-	-	3,317	3,317
合計		23,320	13,510	36,831	3,317	40,148

(注) グループ会社間の内部取引控除後の金額を表示しております。

当第1四半期連結累計期間(2018年4月1日から2018年6月30日まで)

(単位:百万円)

	財又はサービス	報告セグメント			その他	合計
		オフィス・商業事業	住宅事業	計		
オフィス・商業事業	オフィス・商業賃貸	21,117	-	21,117	-	21,117
	収益不動産売却	-	-	-	-	-
	その他	951	-	951	-	951
住宅事業	住宅分譲	-	2,931	2,931	-	2,931
	住宅賃貸	-	539	539	-	539
	その他	-	-	-	-	-
その他		-	-	-	4,360	4,360
合計		22,068	3,471	25,539	4,360	29,900

(注) グループ会社間の内部取引控除後の金額を表示しております。

オフィス・商業賃貸は、主に開発保有するオフィスビルや商業施設、ホテル等の不動産のリースを行っております。これらの内、不動産のリース収益についてはIAS第17号「リース」に従い会計処理しており、リース期間に渡って定額法で収益を認識しております。また、これらの契約に付随するサービスについてはIFRS第15号「顧客との契約から生じる収益」（以下「IFRS第15号」）に従い会計処理しており、一定期間に渡り収益を認識しております。

収益不動産売却は、主に開発したオフィスビル等の物件売却であり、IFRS第15号に従って顧客との契約で定められた引渡しの条件が充足された時点で収益を認識しております。

住宅分譲は、主に開発したマンションや宅地等の分譲であり、IFRS第15号に従って顧客との契約で定められた引渡しの条件が充足された時点で収益を認識しております。

住宅賃貸は、主に賃貸住宅事業やサービス付き高齢者向け住宅事業等を行っております。これらの内、不動産のリース収益についてはIAS第17号「リース」に従い会計処理しており、リース期間に渡って定額法で収益を認識しております。また、これらの契約に付随するサービスについてはIFRS第15号に従い会計処理しており、一定期間に渡り収益を認識しております。

その他は、主に建築物等の設計、施工及び工事監理、付帯設備の運営等です。

12. その他の営業収益及び費用

前第1四半期連結累計期間及び当第1四半期連結累計期間におけるその他の営業収益及び費用の内訳は、以下のとおりです。

その他の営業収益

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (2017年4月1日から 2017年6月30日まで)	当第1四半期連結累計期間 (2018年4月1日から 2018年6月30日まで)
投資不動産売却益	-	1,403
その他	9	73
合計	9	1,476

その他の営業費用

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (2017年4月1日から 2017年6月30日まで)	当第1四半期連結累計期間 (2018年4月1日から 2018年6月30日まで)
投資不動産除却損	66	46
その他	16	15
合計	82	61

13. 金融商品の公正価値

移行日及び前連結会計年度においては、IFRS第1号に基づくIFRS第9号の遡及適用の免除規定により、従前の会計基準（日本基準）を適用しております。当第1四半期連結会計期間においては、IFRS第9号を適用していません。

(1) 公正価値測定されない金融商品

公正価値測定されない金融商品の帳簿価額及び公正価値は以下のとおりであります。下表においては、概ね公正価値に相当する金額で記帳されている現金及び現金同等物、営業債権及びその他の債権、短期借入債務、営業債務及びその他の債務等は除外しております。

(単位：百万円)

	移行日 (2017年4月1日)		前連結会計年度末 (2018年3月31日)		当第1四半期連結会計期間 (2018年6月30日)	
	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値
長期借入債務	514,833	529,468	531,018	540,301	518,862	526,623

(注1) 長期借入債務には1年以内返済又は償還予定の残高を含めております。

(注2) 長期借入債務の公正価値は、帳簿価額と公正価値がほぼ同額であるとみなされる変動金利付債務を除き、当社グループにおける同種の負債の新規借入利回りを使用した割引率で将来キャッシュ・フローを割り引く方法により測定されております。

(2) 公正価値のヒエラルキー

金融商品の公正価値は、市場価格等の市場の情報や、マーケット・アプローチ、インカム・アプローチ、コスト・アプローチ等の算出手順に基づき、決定されております。公正価値の測定に使用されるインプットは、以下の3つのレベルがあります。

レベル1：企業が測定日現在でアクセスできる同一の資産又は負債に関する活発な市場における（無調整の）相場価格

レベル2：資産又は負債について直接又は間接に観察可能なインプットのうち、レベル1に含まれる相場価格以外のもの

レベル3：資産又は負債についての観察可能でないインプット

なお、公正価値ヒエラルキーのレベル間の振替は、各四半期の期末時点で発生したものとして認識しております。

経常的に公正価値で測定される金融資産及び金融負債に係る移行日、前連結会計年度及び当第1四半期連結会計期間における公正価値のレベル別内訳は以下のとおりです。

移行日（2017年4月1日）

(単位：百万円)

区分	公正価値			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
その他の金融資産（流動）				
デリバティブ	-	2	-	2
その他の金融資産（非流動）				
株式	3,237	-	-	3,237
債券	214	-	-	214
デリバティブ	-	7	-	7
投資証券	5,476	-	1,038	6,515
金融資産合計	8,928	9	1,038	9,977

前連結会計年度末（2018年3月31日）

（単位：百万円）

区分	公正価値			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
その他の金融資産（非流動）				
株式	2,573	-	-	2,573
債券	-	-	-	-
デリバティブ	-	35	-	35
投資証券	4,854	-	1,140	5,995
金融資産合計	7,427	35	1,140	8,604

（注1） 前連結会計年度において、重要なレベル間の振替はありません。

（注2） 前連結会計年度において、レベル3に分類された金融商品について、重要な変動は生じていなかったことから、レベル3の調整表は開示しておりません。

（注3） 移行日及び前連結会計年度の金額は日本基準によっており、公正価値については日本基準において時価として開示されていた金額を記載しております。なお、非上場株式等については、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、移行日及び前連結会計年度については、日本基準によっているため、取得原価により評価されており、上表に含めておりません。

当第1四半期連結会計期間（2018年6月30日）

（単位：百万円）

区分	公正価値			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
その他の金融資産（非流動）				
FVTPL（出資金）	-	126	15,602	15,729
ヘッジ手段として指定された金融資産（デリバティブ）	-	41	-	41
FVTOCI（株式）	2,793	-	1,136	3,930
FVTOCI（投資証券）	4,889	-	-	4,889
金融資産合計	7,682	167	16,739	24,590
その他の金融負債（流動）				
ヘッジ手段として指定された金融負債（デリバティブ）	-	84	-	84
その他の金融負債（非流動）				
ヘッジ手段として指定された金融負債（デリバティブ）	-	1,566	-	1,566
金融負債合計	-	1,651	-	1,651

（注1） 当第1四半期連結会計期間において、重要なレベル間の振替はありません。

（注2） 当第1四半期連結会計期間において、レベル3に分類された金融商品について、重要な変動は生じていなかったことから、レベル3の調整表は開示しておりません。

金融商品に関する公正価値の測定方法

財政状態計算書上、公正価値で測定される金融商品のうち、レベル2及びレベル3に分類される金融商品の公正価値は以下のとおり決定しております。

()その他の金融資産(非流動)

その他の金融資産は、顧客など非上場である非持分法適用会社の発行する普通株式及び匿名組合出資金への投資等を含んでおります。非上場普通株式や出資金は市場価格が存在しないため、移行日及び前連結会計年度においては日本基準上公正価値を見積っておりません。レベル3に分類される非上場普通株式や出資金への投資は、関連するグループ会計方針に基づいた評価方法及び手続に従って算定しており、評価技法は主に修正純資産法を採用しております。これらの公正価値の測定に際しては、インプットの合理的な見積り及び適切な評価モデルの選択を含めて、適切な社内承認プロセスを経ております。

()デリバティブ

デリバティブは、主に金利スワップ契約であり、その公正価値は、ロンドン銀行間貸出金利(LIBOR)やスワップレート等の市場で観察可能な基礎条件を使用し、将来のキャッシュ・フローを現在価値に割引くことによつて測定しております。また、測定に高度な知識および経験を必要とする金融商品で、その金融商品が金額的に重要である場合には、公正価値測定に外部の評価専門家を利用しております。

14. 後発事象

該当事項はありません。

15. IFRS初度適用

(1) IFRSに基づく財務報告への移行

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

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

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

当社グループが適用した主な任意の免除規定は、以下のとおりです。

企業結合

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

みなし原価

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

在外営業活動体の換算差額

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

借入コスト

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

収益

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

IFRS第9号のための比較情報を修正再表示する要求の免除

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

(2) 日本基準からIFRSへの調整

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

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

移行日（2017年4月1日）の資本に対する調整
連結財政状態計算書

（単位：百万円）

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

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

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

(単位:百万円)

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

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

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

(単位:百万円)

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

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

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

(単位:百万円)

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

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

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

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

(単位：百万円)

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

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

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

(3) 資本および包括利益に対する調整についての注記

営業債権及びその他の債権

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

当該変更による影響は、以下のとおりです。

（単位：百万円）

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

（単位：百万円）

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

広告宣伝費

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

当該変更による影響は、以下のとおりです。

（単位：百万円）

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

（単位：百万円）

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

みなし原価

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

当該変更による影響額は、以下のとおりです。

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

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

賦課金

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

当該変更による影響は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

租税公課

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

当該変更による影響は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

繰延税金資産

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

当該変更による影響は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

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

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

負ののれんに対する調整

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

在外営業活動体の為替換算差額

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

その他

上記 から 以外の資本および包括利益に対する調整は、主に以下のとおりです。

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

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

利益剰余金

上記調整による利益剰余金に対する影響は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

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

(4) 連結財政状態計算書上の表示の変更に関する注記

繰延税金資産および繰延税金負債の表示

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

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書に対する重要な調整

前第1四半期連結累計期間

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

前連結会計年度

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

2【その他】

該当事項はありません。

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2018年8月3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 公認会計士 大木正志
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 松本大明
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 寺田 裕
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「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2018年4月1日から2019年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2018年4月1日から2018年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2018年4月1日から2018年6月30日まで）に係る要約四半期連結財務諸表、すなわち、要約四半期連結財政状態計算書、要約四半期連結損益計算書、要約四半期連結包括利益計算書、要約四半期連結持分変動計算書、要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び要約四半期連結財務諸表注記について四半期レビューを行った。

要約四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第93条の規定により国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠して要約四半期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要約四半期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四半期レビューに基づいて、独立の立場から要約四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の要約四半期連結財務諸表が、国際会計基準第34号「期中財務報告」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2018年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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、四半期レビュー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(四半期報告書提出会社)が別途保管しています。

2. X B R Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。