

【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】	2019年6月24日
【事業年度】	第34期（自 2018年4月1日 至 2019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 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】	取締役 財務部長 鳥越 穰
【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 鳥越 穰
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

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	国際財務報告基準		
	移行日	第33期	第34期
決算年月	2017年 4月1日	2018年3月	2019年3月
営業収益 (百万円)	—	160,654	168,042
税引前利益 (百万円)	—	27,938	25,693
親会社の所有者に帰属する 当期利益 (百万円)	—	18,155	16,155
親会社の所有者に帰属する 当期包括利益 (百万円)	—	17,336	17,083
親会社の所有者に帰属する 持分 (百万円)	217,221	228,636	243,803
資産合計 (百万円)	982,183	997,154	1,024,438
1株当たり親会社所有者帰 属持分 (円)	660.01	694.69	740.77
基本的1株当たり当期利益 (円)	—	55.16	49.09
希薄化後1株当たり当期利 益 (円)	—	—	—
親会社所有者帰属持分比率 (%)	22.1	22.9	23.8
親会社所有者帰属持分当期 利益率 (%)	—	8.1	6.8
株価収益率 (倍)	—	23.6	—
営業活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	—	42,291	45,959
投資活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	—	△57,077	△29,422
財務活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	—	12,663	△7,826
現金及び現金同等物の期末 残高 (百万円)	22,471	20,187	29,122
従業員数 (人)	818	844	865
(外、平均臨時従業員数)	(317)	(328)	(338)

(注) 1. 第34期より国際財務報告基準（以下、「IFRS」という。）に基づいて連結財務諸表を作成しております。

2. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

3. 希薄化後1株当たり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。

4. 第34期については、2019年1月8日付で上場廃止し、日本電信電話㈱（以下、「NTT」という。）およびNTT-SH㈱（以下、「NTT-SH」という。）の完全子会社となったことに伴い、株価収益率は記載しておりません。

5. NTT-SHは、2019年4月1日付で「NTTアーバンソリューションズ準備㈱」に商号を変更しております。また、2019年7月より「NTTアーバンソリューションズ㈱」に商号を変更する予定であります。（以下、いずれの商号も、「NTT-US」という。）

6. 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。

回次	日本基準				
	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	2015年 3 月	2016年 3 月	2017年 3 月	2018年 3 月	2019年 3 月
営業収益 (百万円)	152,052	183,016	188,633	166,800	169,100
経常利益 (百万円)	20,395	33,832	28,710	27,466	29,948
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	16,235	16,557	16,682	18,669	17,689
包括利益 (百万円)	23,671	16,399	14,422	20,905	19,051
純資産額 (百万円)	245,641	251,905	256,390	269,612	279,914
総資産額 (百万円)	1,033,220	1,033,557	1,005,898	1,015,924	1,032,271
1株当たり純資産額 (円)	610.45	626.02	646.18	679.13	710.18
1株当たり当期純利益金額 (円)	49.33	50.31	50.69	56.73	53.75
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 (%)	19.4	19.9	21.1	22.0	22.6
自己資本利益率 (%)	8.4	8.2	8.0	8.6	7.7
株価収益率 (倍)	24.4	21.9	19.1	22.9	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	36,988	17,430	71,910	46,273	45,048
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△67,778	△14,570	△36,710	△63,471	△28,511
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	31,777	△6,781	△27,345	14,068	△7,826
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	20,153	16,106	23,954	20,825	29,122
従業員数 (人)	785	800	818	844	865
(外、平均臨時従業員数)	(301)	(288)	(317)	(328)	(338)

(注) 1. 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2. 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。

3. 第30期に連結子会社5社を設立しております。

第31期に連結子会社のエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱を存続会社、N T T都市開発西日本B S㈱を消滅会社とする吸収合併を実施し、また、連結子会社4社および持分法適用会社5社を設立しております。

第32期に連結子会社1社を設立および3社を持分法適用会社化しております。

第33期に連結子会社4社を設立および7社を持分法適用会社化しております。

第34期に連結子会社のエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス㈱を存続会社、N T T都市開発北海道㈱を消滅会社とする吸収合併を実施し、また、連結子会社4社を設立および1社を持分法適用会社化し、2社を持分法適用会社から除外しております。

4. 第34期については、2019年1月8日付で上場廃止し、N T TおよびN T T－S Hの完全子会社となったことに伴い、株価収益率は記載しておりません。

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。

6. 第34期より「第5 経理の状況 2財務諸表等 (1)財務諸表 注記事項（会計方針の変更）」に記載のとおり会計方針の変更を行っており、第33期についても当該変更を反映した遡及適用・組替後の数値を記載しております。

7. 第34期の日本基準による諸数値につきましては、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を受けておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	2015年 3 月	2016年 3 月	2017年 3 月	2018年 3 月	2019年 3 月
営業収益 (百万円)	132,013	160,626	161,968	138,380	140,329
経常利益 (百万円)	16,208	29,043	21,978	21,739	26,864
当期純利益 (百万円)	10,668	12,372	14,018	15,331	17,852
資本金 (百万円)	48,760	48,760	48,760	48,760	48,760
発行済株式総数 (株)	329,120,000	329,120,000	329,120,000	329,120,000	329,120,000
純資産額 (百万円)	166,871	174,143	181,825	188,357	200,247
総資産額 (百万円)	806,545	793,489	775,102	781,527	861,519
1株当たり純資産額 (円)	507.02	529.12	552.46	572.31	608.43
1株当たり配当額 (円)	16	17	18	19	49
(うち1株当たり中間配当額)	(8)	(8)	(9)	(9)	(10)
1株当たり当期純利益金額 (円)	32.41	37.59	42.59	46.58	54.24
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 (%)	20.7	21.9	23.5	24.1	23.2
自己資本利益率 (%)	6.5	7.3	7.9	8.3	9.2
株価収益率 (倍)	37.1	29.3	22.7	27.9	—
配当性向 (%)	49.4	45.2	42.3	40.8	90.5
従業員数 (人)	407	402	403	408	400
(外、平均臨時従業員数)	(19)	(13)	(10)	(10)	(6)
株主総利回り (%)	—	—	—	—	—
(比較指標：—) (%)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
最高株価 (円)	1,447	1,335	1,159	1,450	1,854
最低株価 (円)	823	944	871	927	1,104

(注) 1. 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2. 第34期の1株当たり配当額は、小数点以下を四捨五入して表示しております。

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. 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。

5. 最高株価及び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。

6. 第34期より「第5 経理の状況 2財務諸表等 (1)財務諸表 注記事項（会計方針の変更）」に記載のとおり会計方針の変更を行っており、第33期についても当該変更を反映した遡及適用・組替後の数値を記載しております。

7. 第34期については、2019年1月8日付で上場廃止し、NTTおよびNTT-SHの完全子会社となったことに伴い、株価収益率および株主総利回りは記載しておりません。また、最高株価および最低株価は最終取引日である2019年1月7日までの株価について記載しております。

2【沿革】

当社は、1986年1月にNTT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いたしました。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1999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。

また当社は、NTT-SHによる当社株式の公開買付の結果、NTTおよびNTT-SHの完全子会社となり、2019年1月8日付で上場廃止いたしました。当社は、引き続き、「誠実に、革新的に」のコーポレートスローガンのもと、お客さまに価値ある不動産サービスを提供することにより、ステークホルダーの満足度を高め、企業価値の向上をめざすとともに、NTT-USグループにおける投資・開発推進・運営の実行主体として、NTTグループがめざす街づくりを牽引してまいります。

（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
1986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）
1987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
1988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
1988年10月	エヌ・ティ・ティ建物(株)を吸収合併
1990年6月	アーバンネット大手町ビルが竣工
1991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
1992年2月	大手町ファーストスクエアビルⅠ期竣工
1993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
1995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)ノックストウエンティワンの株式取得
1995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
1996年7月	東京オペラシティビル（オフィス棟）が竣工
1996年8月	グランパークビルが竣工
1997年5月	大手町ファーストスクエアビルⅡ期竣工
1999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
2000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
2004年10月	アーバンネット札幌ビルが竣工
2004年11月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
2005年9月	アーバンネット名古屋ビルが竣工
2006年1月	秋葉原UDXが竣工
2008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
2009年4月	J Aビル・経団連会館が竣工
2009年10月	英国における不動産への投資および運営を目的として、UD EUROPE LIMITEDを設立
2010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
2011年9月	豪州における不動産への投資および運営を目的として、UD AUSTRALIA PTY LIMITEDを設立
2012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
2013年3月	グランフロント大阪が竣工
2013年10月	米国における不動産への投資および運営を目的として、UD USA Inc.を設立
2014年10月	品川シーズンテラスのビル管理事業を目的として、品川シーズンテラスビルマネジメント(株)を設立
2015年1月	金融商品取引法に基づく投資運用業を目的として、NTT都市開発投資顧問(株)を設立
2015年2月	品川シーズンテラスが竣工
2016年2月	私募リート（非上場オープンエンド型私募不動産投資法人）の運用を開始
2018年8月	大手町プレイスが竣工
2019年1月	NTTおよびNTT-SHの完全子会社となり、上場廃止
2019年2月	NTTグループにおける街づくり事業の推進を目的として、東北支店を開設

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31社および持分法適用会社24社により構成され、オフィス・商業事業および住宅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づけは以下のとおりであります。

(1) オフィス・商業事業

当社グループは、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。

イ. 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するオフィスの賃貸事業を行っております。

ロ. 商業施設・ホテル

東京、名古屋、京都、大阪、広島、福岡等の大都市圏に保有する商業施設やホテル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、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営を行っております。

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

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

(2) 住宅事業

当社グループは、住宅分譲事業を中心に、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。

主な事業領域は次のとおりであります。

イ. 住宅分譲

当社のマンションブランドであるウエリスシリーズを始めとする事業展開を行っております。なお、宅地分譲等についても、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営を行っております。

(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(株)は、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。

(株)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その敷地の管理を行っております。

品川シーズンテラスビルマネジメント(株)は、当社が保有する品川シーズンテラスの建物およびその敷地の管理を行っております。

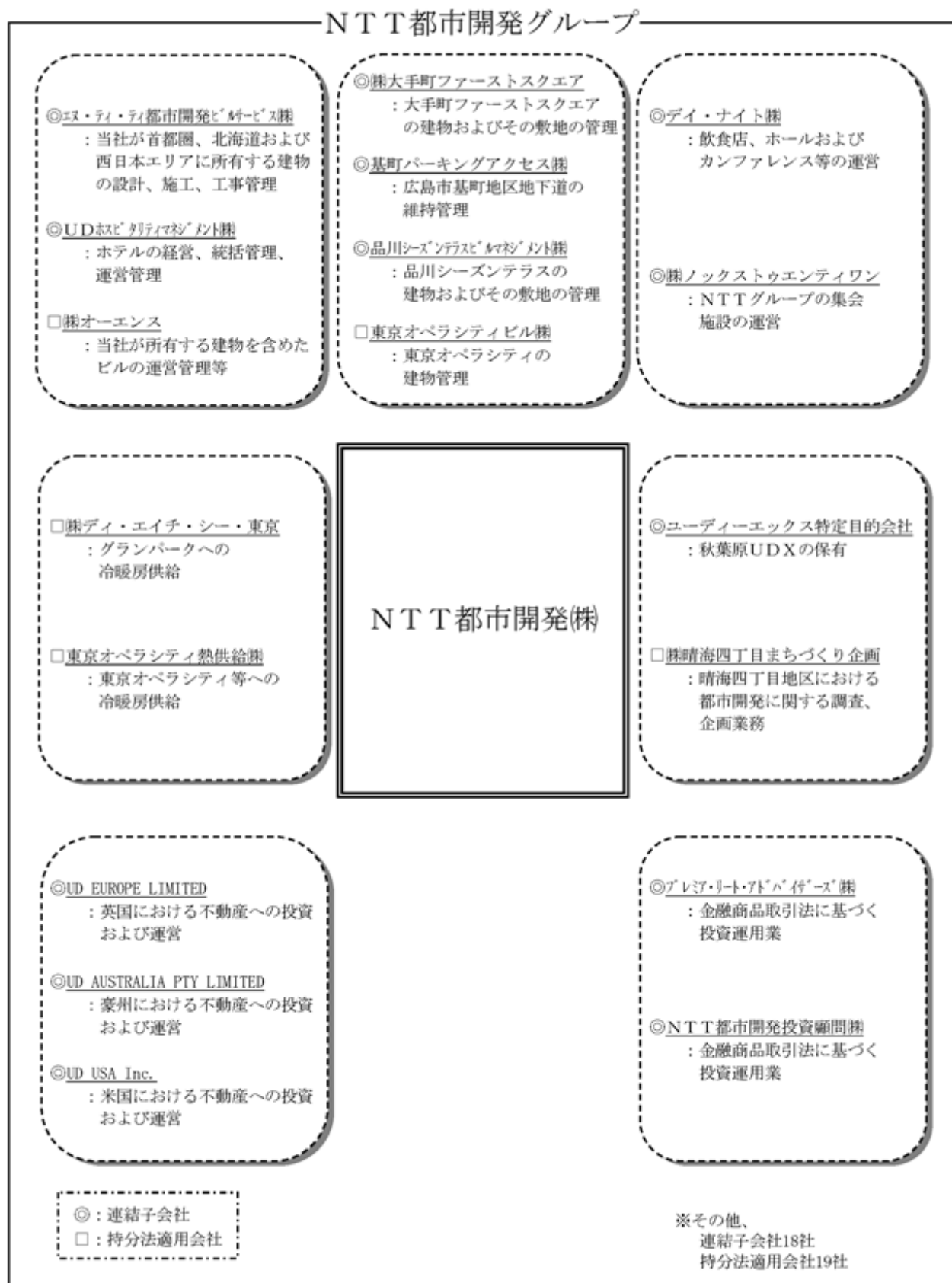
基町パーキングアクセス(株)は、広島市基町地区地下道の維持管理を行っております。

プレミア・リート・アドバイザーズ(株)およびNTT都市開発投資顧問(株)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(株)および(株)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。



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 100.0	グループ経営運営の役務に係る取引 および当社の保有する不動産の賃借
N T T－S H(株)	東京都千代田区	108,372	株式の所有	被所有 100.0	当社株式の所有

連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容 (注) 1	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
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	所有 100.0	当社が首都圏および西日本エリアに 所有する建物の設計、施工、工事監 理および管理運営等のPM業務
(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
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
(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
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	オフィス・ 商業	61.0 (注) 3	秋葉原UDXの保有
プレミアム・リート・ アドバイザーズ(株)	東京都港区	300	その他	55.1	金融商品取引法に基づく投資運用業
品川シーズンテラスビ ルマネジメント(株)	東京都港区	10	その他	60.0	品川シーズンテラスの建物およびそ の敷地の管理
N T T都市開発投資顧 問(株)	東京都千代田区	100	その他	100.0	金融商品取引法に基づく投資運用業
UDX投資事業有限 責任組合 (注) 2	東京都中央区	49,015	その他	100.0 (注) 3	ユーディーエックス特定目的会社が 発行する特定社債の引き受け
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
UD EUROPE LIMITED	英国 ロンドン市	英ポンド 200	オフィス・ 商業	100.0	英国における不動産への投資および 運営

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容 (注) 1	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
UD AUSTRALIA PTY LIMITED (注) 2	豪州 メルボルン市	豪ドル 113,000,000	オフィス・ 商業 住宅	100.0	豪州における不動産への投資および 運営
UD USA Inc.	米国 デラウェア州	米ドル 100	オフィス・ 商業	100.0	米国における不動産への投資および 運営
Downtown Properties Owner, LLC (注) 2	米国 デラウェア州	米ドル 220,328,647	オフィス・ 商業	100.0 (注) 3	米国における不動産への投資および 運営
NS Boston Holdings LLC (注) 2	米国 デラウェア州	米ドル 47,800,000	オフィス・ 商業	98.0 (注) 3	米国における不動産への投資および 運営
NS Boston Holdings II LLC (注) 2	米国 デラウェア州	米ドル 80,000,000	オフィス・ 商業	98.0 (注) 3	米国における不動産への投資および 運営
NS Two Oliver LLC (注) 2	米国 デラウェア州	米ドル 80,000,000	オフィス・ 商業	98.0 (注) 3	米国における不動産への投資および 運営
Stuart Street Holdings LLC (注) 2	米国 マサチューセッ ツ州	米ドル 98,520,000	オフィス・ 商業	98.0 (注) 3	米国における不動産への投資および 運営
Maribynong Riverside Development Unit Trust	豪州 メルボルン市	豪ドル 15,232,607 (注) 4	住宅	100.0 (注) 3	豪州における不動産への投資および 運営
121 MCS Unit Trust (注) 2	豪州 メルボルン市	豪ドル 108,345,000	オフィス・ 商業	100.0 (注) 3	豪州における不動産への投資および 運営
UD USA Inc.傘下の 連結子会社 8 社	米国 デラウェア州	—	オフィス・ 商業	—	—
UD AUSTRALIA PTY LIMITED傘下の 連結子会社 2 社	豪州 メルボルン市	—	オフィス・ 商業 住宅	—	—

持分法適用会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容 (注) 1	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
東京オペラシティビ 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

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容 (注) 1	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
335 GRICES ROAD PTY LTD	豪州 メルボルン市	豪ドル 1	住宅	50.0	住宅用宅地の開発および販売
Annadale Development Partners Pty Limited	豪州 メルボルン市	豪ドル 2	住宅	50.0	住宅用宅地の開発および販売
その他 UD USA Inc.グループ 13社 UD AUSTRALIA PTY LIMITEDグループ 2社 その他 2社			—	—	—

- (注) 1. 連結子会社および持分法適用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、UD X投資事業有限責任組合、UD AUSTRALIA PTY LIMITED、Downtown Properties Owner, LLC、NS Boston Holdings LLC、NS Boston Holdings II LLC、NS Two Oliver LLC、Stuart Street Holdings LLCおよび121 MCS Unit Trustは特定子会社に該当いたします。
3. 議決権の所有割合に代えて、出資額の比率を記載しております。
4. 2019年12月に出資が完了し、出資金は総額74,000,000豪ドルとなる予定であります。
5. 上記のうち、有価証券報告書を提出している会社は、日本電信電話㈱の1社であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2019年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
オフィス・商業事業	201（ 4）
住宅事業	94（ 1）
報告セグメント計	295（ 5）
その他	465（332）
全社（共通）	105（ 1）
合計	865（338）

（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

2019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）
400（6）	43.1	16.4	9,248,469

セグメントの名称	従業員数（人）
オフィス・商業事業	199（ 4）
住宅事業	91（ 1）
報告セグメント計	290（ 5）
その他	5（ 0）
全社（共通）	105（ 1）
合計	400（ 6）

（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等を含んでおります。

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いては、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（20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【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 会社の経営の基本方針および中長期的な経営戦略

当社グループは、「誠実に、革新的に」のコーポレートスローガンのもと、お客さまに価値ある不動産サービスを提供することにより、ステークホルダーの満足度を高め、企業価値の向上をめざします。

また当社は、NTT－USグループが取り組む、①NTTグループの事業活動と連携した、街づくりにおける自治体・行政・企業等とのコラボレーションの推進、②NTTグループの持つ不動産・ICT・エンジニアリング等のリソースの活用、③各都市・地域の歴史や文化等の個性を活かした街づくりの実現を踏まえ、NTT－USグループにおける投資・開発推進・運営の実行主体として、NTTグループがめざす街づくりを牽引してまいります。

① オフィス事業における収益基盤の強化

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、グループCRE等の再開発事業への取組みを推進し、さらなる利益拡大に向けて取り組んでまいります。

また、戦略投資により、革新的で快適なワークプレイス（次世代オフィス）の具現化に取り組み、セキュリティ・生産性向上等のテナントニーズに応えるICTソリューションを導入することによって、オフィスビルの新たな価値の創出に取り組んでまいります。

② 商業・ホテル事業のさらなる拡大

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ます。市場の拡大が見込まれるホテル事業については、新たに回転型事業に取り組むとともに、ホテルマネジメント体制を強化し、賃貸型やMC（運営委託）型等の多様な事業モデルを展開してまいります。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。

また、通信局舎の活用等によってLIFORK事業（シェアオフィス事業）の展開を図り、お客さまへ新しい働き方を提案するとともに、展開先のエリアの活性化に貢献するなど、オペレーショナルアセットへの取組みを推進してまいります。

③ 住宅事業における事業領域の最適化

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。分譲マンション事業においては、用地取得に向けた機能強化、コスト管理の徹底等により事業運営体制を整えるとともに、事業エリアの拡大を図り、地方都市におけるコンパクトシティ等の再開発事業への参画に向けて取組みを推進してまいります。また、回転型賃貸マンションや学生マンションに業容を拡大するほか、「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中古住宅リノベーション等にも引き続き取り組んでまいります。

④ グローバル事業の推進

グローバル事業においては、継続的な経済成長が見込め、市場の透明度が高い欧米等を中心に、プロジェクトに応じた最適なパートナーとのコラボレーションを通じた取組みを行い、収益基盤の拡大を図ってまいりました。今後も、同様の取組みを継続し、事業展開しているエリアにおけるプレゼンスの向上および事業の多様化に努めるとともに、保有型事業と回転型事業を組み合わせた事業推進を通じて、中長期的な利益成長に取り組んでまいります。

⑤ NTTグループ等との連携強化

NTTグループが保有する通信局舎等資産の利活用、街づくりに取り組む中で、街の課題をNTTグループのICTソリューションを活用し解決していくための下支えを行ってまいります。さらに、株式会社NTTファシリティーズとの連携等により、都市インフラの品質向上、建物の価値向上に向けたマネジメント強化に取り組む、魅力的な街づくり、街の持続的な成長に貢献してまいります。

また、地域行政との関係を深めるほか、アライアンスの強化等を通じて専門性の高い外部リソースを積極的に活用し、地域の特徴を活かした個性ある開発を推進してまいります。

⑥ 事業基盤の確立

街づくり事業の推進にあたっては、当社が関与するリート・ファンドを活用した回転型事業の拡大を通じて、キャッシュマネジメントを実施し、投資の効率化および財務バランスのコントロール等に努めてまいります。また、デジタルトランスフォーメーションの推進による業務効率化や開発力強化、安全・品質管理機能の強化に向けた組織整備等を通じて、成長基盤を支える事業運営体制の構築に取り組んでまいります。

なお、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。

(2) 目標とする経営指標

当社は、中長期的な企業価値向上に向けて、複数の経営指標により多面的に経営をコントロールすることとしております。具体的には、ROIC（投下資本利益率）に着目し、資産の効率性の改善に努めるとともに、ネット有利子負債／EBITDA倍率、ネットD／Eレシオに着目し、信用力や健全な財務体質の確保を図ってまいります。

2【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いては、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、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。

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

① オフィス・商業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53.4%をオフィス・商業事業収益で占めております。オフィス・商業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。

② 住宅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、住宅事業における販売の長期化に伴う収益の減少や棚卸資産の増加等が生じ、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

③ 資産価格の下落について

当社グループは、賃貸収益またはキャピタル・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（以下、投資不動産という）は原価モデルを採用しており、投資不動産の減損についてはIAS第36号「資産の減損」に基づき適切に処理しております。

分譲事業用の棚卸資産の評価減についてはIAS第2号「棚卸資産」に基づき適切に処理しております。

今後の不動産市況の悪化等により投資不動産に対する減損処理および分譲事業用の棚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金融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金融資産の価値が下落した場合には、当社グループの業績に影響が生じる可能性があります。

④ 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544,515百万円は、基本的に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。

⑤ 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。

⑥ 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おりますが、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

① 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。

② 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等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等、または、設計・施工段階における管理不足等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等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、回避に努めているほか、安全・品質管理室を設置し、建設工事における事故等への対応強化を図っております。

③ 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設備の故障等による事故等が発生した場合には、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等につながり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 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あります。これらに対しては、被害想定に基づくテナントや建物運営への影響把握、初動体制や行動手順、災害対策用ツールの整備、災害対策訓練の実施等、平常時の備えも含めた事業継続管理（BCM）活動により、災害時の被害や経済的損失の最小化に努めております。

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）内における位置づけ等について

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完全親会社であるNTTおよびNTT-U Sとの話し合い、またはNTTおよびNTT-U S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。

(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、このことは、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。

なお、オフィス・商業事業におけるNTTグループとの取引状況は以下のとおりであります。

(オフィス・商業事業（連結）におけるNTTグループとの取引)

(単位：百万円)

項目	前連結会計年度	当連結会計年度
オフィス・商業事業収益	91,229	93,094
NTTグループからの収益	16,186	17,548
NTTグループからの収益／オフィス・商業事業収益（％）	17.7	18.8

(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、取締役および監査役として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)

2019年6月24日現在

役職	氏名	親会社またはそのグループ会社での役職	就任理由
取締役	梶 原 全 裕	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	有 本 武 司	日本電信電話株式会社 経営企画部門 担当部長	

(注) 当社の取締役14名、監査役3名のうち、親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。

3【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】

当社グループは、当連結会計年度よりIFRSを適用しており、前連結会計年度の数値もIFRSに組み替えて比較分析を行っております。

(1) 経営成績等の状況の概要

① 財政状態および経営成績の状況

当連結会計年度における賃貸オフィス市場においては、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おいては、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、新規物件が稼働を開始し、収益に貢献するなど、堅調に推移した一方、前連結会計年度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。住宅事業においては、マンション計上戸数は増加、戸当たり平均単価も上昇いたしました。

営業収益は168,042百万円（前年同期比7,388百万円増、4.6%増）、営業利益は28,664百万円（前年同期比1,746百万円減、5.7%減）、税引前利益は25,693百万円（前年同期比2,244百万円減、8.0%減）、親会社の所有者に帰属する当期利益は16,155百万円（前年同期比2,000百万円減、11.0%減）となりました。

a. オフィス・商業事業

当連結会計年度におけるオフィス・商業事業については、大手町プレイス（東京都千代田区）、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、物件売却益を計上いたしましたが、前連結会計年度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93,094百万円（前期比1,865百万円増、2.0%増）、営業利益は29,132百万円（前期比635百万円減、2.1%減）となりました。

また、現在進行中の開発案件としては、アーバンネット内幸町ビル（東京都港区）、原宿駅前プロジェクト（東京都渋谷区）、（仮称）東桜一丁目1番地区建設事業（愛知県名古屋市）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。

b. 住宅事業

当連結会計年度における住宅事業については、ウエリス新宿早稲田の森（東京都新宿区）、ウエリス千代田東神田（東京都千代田区）、THE 千代田麹町 TOWER（東京都千代田区）等が竣工し、計上戸数は1,203戸と増加、戸当たり平均単価も45百万円と上昇いたしました。

営業収益は57,354百万円（前期比2,735百万円増、5.0%増）、営業利益は4,172百万円（前期比1,180百万円減、22.1%減）となりました。

c. その他

当連結会計年度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、プロパティマネジメントやアセットマネジメント等の業務受託収入が増加いたしました。

営業収益は23,990百万円（前期比3,035百万円増、14.5%増）、営業利益は2,459百万円（前期比540百万円増、28.1%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)

営業活動によるキャッシュ・フローは、45,959百万円のキャッシュイン（前期比3,668百万円の増加）となりました。これは、税引前利益および減価償却に伴うキャッシュイン43,525百万円（前期比1,686百万円の減少）、受入敷金の増加等によりその他のキャッシュイン3,555百万円（前期比4,894百万円の増加）等があったこと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、29,422百万円のキャッシュアウト（前期比27,655百万円の縮小）となりました。これは、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42,010百万円（前期比19,981百万円の縮小）があった一方、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13,895百万円（前期比9,350百万円の増加）等があったことによるものであります。

(フリー・キャッシュ・フロー)

フリー・キャッシュ・フローは、16,537百万円のキャッシュイン（前期14,786百万円のキャッシュアウトに比べ31,323百万円増加）となりました。

(注) フリー・キャッシュ・フローの算定式は、以下のとおりであります。

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

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、7,826百万円のキャッシュアウト（前期12,663百万円のキャッシュインに比べ20,489百万円減少）となりました。これは、配当金によるキャッシュアウト6,582百万円（前期比656百万円の拡大）、借入債務の増加によるキャッシュイン889百万円（前期比19,659百万円の減少）等があったことによるものであります。

この結果、当連結会計年度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8,934百万円増加し、29,122百万円となりました。

③ 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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	前期比 (%)
オフィス・商業事業	93,094	102.0
住宅事業	57,354	105.0
報告セグメント計	150,449	103.2
その他	23,990	114.5
消去	△6,397	—
合計	168,042	104.6

(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販売状況は、次のとおりであります。

a. 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・商業賃貸	営業収益	86,524百万円	88,976百万円
	貸付可能面積	1,108,538㎡ (うち、転貸 93,047㎡)	1,154,452㎡ (うち、転貸 111,539㎡)
収益不動産売却	営業収益	—	—
その他	営業収益	4,704百万円	4,118百万円
営業収益合計		91,229百万円	93,094百万円

(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	2018年3月	2018年6月	2018年9月	2018年12月	2019年3月
都心5区	1.4%	0.5%	0.5%	0.3%	0.1%
全国	3.4%	2.7%	2.7%	2.5%	2.4%

(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。

当連結会計年度のNO Iについては、全国では51,494百万円（前期比1,388百万円増、2.8%増）となりました。首都圏においては、主に新規物件の竣工・取得等によりNO Iは増加し、32,342百万円（前期比906百万円増、2.9%増）となりました。海外を含むその他の地域においては、主に既存物件の空室解消等によりNO Iは増加し、19,152百万円（前期比481百万円増、2.6%増）となりました。

（注）NO I（Net Operating Income：純収入）：NO Iの算定式は以下のとおりであります。

NO I＝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NO I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	その他	合計	オフィス・商業	その他
都心5区	31,435	29,107	775	32,342	30,550	760
首都圏(都心5区を除く)		1,552			1,031	
その他の地域	18,671	18,596	74	19,152	18,952	199
合計	50,106	49,256	849	51,494	50,534	960

（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。

b. 住宅事業

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

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
住宅分譲	51,524	55,086
住宅賃貸	2,134	2,268
その他	960	—
営業収益合計	54,619	57,354

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)
分譲マンション					
計上戸数	首都圏	764	32,404	771	38,107
	その他の地域	393	16,365	431	16,603
完成在庫		610	—	621	—
宅地分譲等					
計上戸数	首都圏	34	1,049	—	0
	その他の地域	82	954	31	376
完成在庫		41	—	17	—
分譲マンション／宅地分譲等合計					
計上戸数	首都圏	798	33,453	771	38,107
	その他の地域	475	17,320	462	16,979
完成在庫		651	—	638	—
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		—	51,524	—	55,086

(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。分譲マンションの完成在庫には、契約済未計上の物件が、前連結会計年度は39戸、当連結会計年度は82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、前連結会計年度は6区画、当連結会計年度は12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おりましたが、IFRSの導入に伴い、当連結会計年度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、前連結会計年度の計上戸数は237区画、完成在庫は187区画、当連結会計年度の計上戸数は99区画、完成在庫は147区画であります。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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、当連結会計年度よりIFRSに準拠して作成しております。また、前連結会計年度の財務数値についても、IFRSに組み替えて比較分析をおこなっております。この連結財務諸表の作成にあたって、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、棚卸資産の正味実現可能価額および投資不動産の減損に関する見積りであり、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

a. 連結財政状態計算書の状況

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当連結会計年度末	増減
資産合計の部	997,154	1,024,438	27,284
負債合計の部	724,734	736,758	12,023
資本合計の部	272,419	287,680	15,261
(再掲) 非支配持分	43,783	43,877	94

(資産合計の状況)

当連結会計年度末の資産合計は1,024,438百万円となり、前連結会計年度末比では27,284百万円増加いたしました。

流動資産については、127,078百万円となり、前連結会計年度末比では5,886百万円減少いたしました。これは、主に売却目的で保有する資産が10,402百万円減少したことによるものであります。

非流動資産は897,360百万円となり、前連結会計年度末比では33,170百万円増加いたしました。これは、主に新規開発物件等への投資により有形固定資産が11,956百万円、投資不動産が10,774百万円それぞれ増加したこと、金融商品の公正価値評価等により非流動資産のその他の金融資産が10,783百万円増加したことによるものであります。

(負債合計の状況)

当連結会計年度末の負債合計は736,758百万円となり、前連結会計年度末比では12,023百万円増加いたしました。これは、主に受入敷金の増加等により非流動負債のその他の金融負債が6,247百万円増加したこと、建設工事代金の未払金等の増加により営業債務及びその他の債務が3,201百万円増加したことによるものであります。

なお、有利子負債は544,515百万円となり、前連結会計年度末比で815百万円増加しております。

(資本合計の状況)

当連結会計年度末の資本合計は287,680百万円となり、前連結会計年度末比では15,261百万円増加いたしました。これは、主に親会社の所有者に帰属する持分が15,167百万円増加したことによるものであります。

b. 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	42,291	45,959	3,668
投資活動によるキャッシュ・フロー	△57,077	△29,422	27,655
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,663	△7,826	△20,489
現金及び現金同等物に係る換算差額	△160	224	384
現金及び現金同等物の増減額	△2,283	8,934	11,218
現金及び現金同等物の期末残高	20,187	29,122	8,934

当連結会計年度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8,934百万円増加し、29,122百万円となりました。

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、「3 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 (1)経営成績等の状況の概要 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。

(2019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

a. 営業収益・営業利益

当連結会計年度における営業収益は168,042百万円となり、前連結会計年度比では7,388百万円増加いたしました。営業原価は119,983百万円となり、前連結会計年度比では7,727百万円増加いたしました。この結果、営業総利益は48,059百万円となり、前連結会計年度比では338百万円減少いたしました。

また、販売費及び一般管理費は20,463百万円となり、前連結会計年度比では68百万円減少いたしました。その他の営業収益は2,071百万円となり、前連結会計年度比では916百万円減少いたしました。その他の営業費用は1,870百万円となり、前連結会計年度比では649百万円増加いたしました。持分法による投資損益は867百万円となり、前連結会計年度比では88百万円増加いたしました。この結果、営業利益は28,664百万円となり、前連結会計年度比では1,746百万円減少いたしました。

セグメントごとの状況は、「3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 (1)経営成績等の状況の概要」を参照願います。

b. 金融損益

当連結会計年度における金融収益は232百万円となり、前連結会計年度比では794百万円減少いたしました。これは、主に有価証券売却益が802百万円減少したことによるものであります。

金融費用は3,203百万円となり、前連結会計年度比では296百万円減少いたしました。これは、主に支払利息が203百万円減少したことによるものであります。

以上の結果、当連結会計年度における税引前利益は25,693百万円となり、前連結会計年度比では2,244百万円減少いたしました。

c. 法人所得税・親会社の所有者に帰属する当期利益

当連結会計年度における法人所得税は7,363百万円となり、前連結会計年度比では416百万円減少いたしました。これは、税引前利益が減少した影響等によるものであります。

非支配持分に帰属する当期利益は2,174百万円となり、前連結会計年度比では172百万円増加いたしました。

また、親会社の所有者に帰属する当期利益は16,155百万円となり、前連結会計年度比では2,000百万円減少いたしました。

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いては、「2事業等のリスク」を参照願います。

⑤ 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、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。

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、「3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 (1)経営成績等の状況の概要 ②キャッシュ・フローの状況」ならびに「3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 (2)経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容 ②財政状態の分析」を参照願います。

(3) 並行開示情報

連結財務諸表規則（第7章及び第8章を除く。以下、「日本基準」）により作成した要約連結財務諸表、要約連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更は、以下のとおりであります。

なお、日本基準により作成した当連結会計年度の要約連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を受けておりません。

① 要約連結貸借対照表（日本基準）

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産	122,381	125,295
固定資産		
有形固定資産	818,493	827,961
無形固定資産	25,818	24,904
投資その他の資産	49,230	54,109
固定資産合計	893,542	906,975
資産合計	1,015,924	1,032,271
負債の部		
流動負債	137,866	99,724
固定負債	608,445	652,632
負債合計	746,311	752,356
純資産の部		
株主資本	220,185	231,234
その他の包括利益累計額	3,328	2,501
非支配株主持分	46,098	46,178
純資産合計	269,612	279,914
負債純資産合計	1,015,924	1,032,271

② 要約連結損益計算書及び要約連結包括利益計算書（日本基準）

要約連結損益計算書

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	166,800	169,100
営業原価	115,801	117,014
営業総利益	50,998	52,085
販売費及び一般管理費	21,032	20,512
営業利益	29,966	31,573
営業外収益	2,260	2,527
営業外費用	4,759	4,152
経常利益	27,466	29,948
特別利益	920	257
特別損失	792	3,604
税金等調整前当期純利益	27,594	26,600
法人税等合計	6,952	6,722
当期純利益	20,642	19,878
非支配株主に帰属する当期純利益	1,972	2,189
親会社株主に帰属する当期純利益	18,669	17,689

要約連結包括利益計算書

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	20,642	19,878
その他の包括利益合計	263	△827
包括利益	20,905	19,051
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	18,931	16,861
非支配株主に係る包括利益	1,974	2,189

③ 要約連結株主資本等変動計算書（日本基準）

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本	その他の包括利益累計額	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	207,438	3,067	45,884	256,390
当期変動額合計	12,747	261	213	13,222
当期末残高	220,185	3,328	46,098	269,612

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本	その他の包括利益累計額	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	220,185	3,328	46,098	269,612
当期変動額合計	11,048	△827	80	10,301
当期末残高	231,234	2,501	46,178	279,914

④ 要約連結キャッシュ・フロー計算書（日本基準）

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	46,273	45,048
投資活動によるキャッシュ・フロー	△63,471	△28,511
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,068	△7,826
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	224
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,128	8,934
現金及び現金同等物の期首残高	23,954	20,187
現金及び現金同等物の期末残高	20,825	29,122

⑤ 要約連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更（日本基準）

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（会計方針の変更）

（分譲事業における広告宣伝費の計上時期の変更）

当連結会計年度より、分譲事業に係る広告宣伝費の計上時期について、従来の竣工引渡時から発生時に変更しております。この変更は、IFRSを適用したことを契機に、広告宣伝費の資産性や分譲事業収支の管理方法について検討した結果、広告宣伝費と営業収益の直接的な対応関係が希薄化していることを踏まえ、期間損益をより適正に表示するために行ったものであります。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表は、その他流動資産が2,577百万円及び利益剰余金が1,788百万円減少し、繰延税金資産が789百万円増加しております。前連結会計年度の連結損益計算書は営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益がそれぞれ152百万円増加しております。

（国庫補助金の処理の変更）

当連結会計年度より、国庫補助金の処理について、従来の積立金方式から固定資産の取得価額から控除する直接減額方式に変更しております。

この変更は、IFRSを適用したことを契機に、賃貸事業収支の管理方法について検討した結果、近年はサービス付高齢者賃貸住宅の整備事業に対する補助金が増加しており、当該補助金は高齢者の居住の安定を目的とした補助金であることを踏まえ、固定資産の使用期間に渡って定期的に減価償却費を減額する方が期間損益をより適正に表示するために行ったものであります。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表は、建物が830百万円、繰延税金負債が245百万円及び利益剰余金が592百万円減少し、その他流動負債が7百万円増加しております。前連結会計年度の連結損益計算書は営業利益が23百万円増加し、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ272百万円減少しております。

(4) 経営成績等の状況の概要に係る主要な項目における差異に関する情報)

IFRSにより作成した連結財務諸表における主要な項目と日本基準により作成した場合の連結財務諸表におけるこれらに相当する項目との差異に関する事項は、以下のとおりであります。

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 連結財務諸表注記 37 IFRS初度適用」をご参照ください。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（表示組替）

日本基準では、営業外収益、営業外費用、特別利益および特別損失に表示していた項目を、IFRSでは営業原価、その他の営業収益、その他の営業費用、金融収益および金融費用等に表示しております。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

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、オフィス・商業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。

当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	前期比
オフィス・商業事業	39,882百万円	69.2%
住宅事業	3,874百万円	99.1%
その他	67百万円	38.1%
計	43,825百万円	71.0%
消去又は全社	153百万円	87.6%
合計	43,978百万円	71.1%

（注）投資額には、投資不動産等の金額を含んでおります。

オフィス・商業事業における主な設備投資は、121 Marcus Clarke Street（豪州キャンベラ市）8,330百万円、アーバンネット内幸町ビル（東京都港区）6,410百万円、大手町プレイス ウェストタワー（東京都千代田区）2,710百万円、リニューアル投資7,178百万円であります。

当連結会計年度に、以下の設備が竣工いたしました。

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	リース 資産	その他	合計	
大手町プレイス ウェストタワー (東京都千代田区)	オフィス・ 商業事業	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	18,522	1,993	11,351	41,462	—	195	53,009	2018年 8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。

当連結会計年度に、以下の設備を売却いたしました。

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	リース 資産	その他	合計	
265 Strand (注) 1、2 (英国ロンドン市)	オフィス・ 商業事業	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	3,958	7,761	—	—	11,720	1988年
アーバンエース 木津川台パル (注) 3 (京都府木津川市)	住宅事業	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	91	256	—	—	348	1998年 3月

（注）1. 連結子会社UD EUROPE LIMITEDの設備であり、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。

2. 2018年4月に売却を実施し、帳簿価額は2018年3月末日時点の数値を記載しております。

3. 2019年1月に売却を実施し、帳簿価額は2018年12月末日時点の数値を記載しております。

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

2019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)	オフィス・ 商業事業	オフィス	鉄骨造、 地上22階、地下5階	117,618	9,361	16,800	173	1	394	17,370	1990年 6月
大手町ファーストス クエア (注)1 (東京都千代田区)	オフィス・ 商業事業	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	12,251	265	—	103	12,619	I期： 1992年 2月 II期： 1997年 5月
J Aビル、経団連会 館 (注)1、2 (東京都千代田区)	オフィス・ 商業事業	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	4,055	20,751	—	22	24,829	2009年 4月
アーバンネット神田 ビル (東京都千代田区)	オフィス・ 商業事業	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	2,858	13,647	—	38	16,544	2012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)	オフィス・ 商業事業	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	2,138	11,818	—	6	13,964	2012年 10月
大手町ブレイス ウエストタワー (注)1 (東京都千代田区)	オフィス・ 商業事業	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	18,522	1,993	11,351	41,462	—	195	53,009	2018年 8月
シーバンスN館 (注)3 (東京都港区)	オフィス・ 商業事業	オフィス	鉄骨造、 地上24階、地下2階	78,488	13,144	11,502	2,157	—	185	13,844	1991年 1月
ブラセオ青山ビル (東京都港区)	オフィス・ 商業事業	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	1,563	112	—	—	1,677	1992年 4月
グランパーク (注)1 (東京都港区)	オフィス・ 商業事業	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	15,780	5,219	—	207	23,557	1996年 8月
グランパークハイツ (注)1 (東京都港区)	オフィス・ 商業事業	住宅	鉄筋コンクリート造、 地上28階、地下4階			2,316			33		1996年 10月
品川シーズンテラス (注)4 (東京都港区)	オフィス・ 商業事業	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	202,716	49,547 [11,130]	16,025	—	—	179	16,204 (注)5	2015年 2月
アーバンネット築地 第2 (東京都中央区)	オフィス・ 商業事業	オフィス	鉄骨造、 地上7階	2,423	443	307	1,450	—	0	1,758	1998年 10月
アーバンネット日本 橋二丁目ビル (東京都中央区)	オフィス・ 商業事業	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	14,795	1,687	4,152	15,846	—	103	20,102	2016年 1月
東京オペラシティ (注)1 (東京都新宿区)	オフィス・ 商業事業	オフィス	鉄骨造、 地上54階、地下4階	33,086	3,831	6,475	1,094	—	90	7,659	1996年 7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	
アーバンネット中野ビル (東京都中野区)	オフィス・商業事業	オフィス	鉄筋コンクリート造、 地上6階	9,269	2,812	725	522	—	0	1,249	1988年 10月
有明センタービル (注) 1 (東京都江東区)	オフィス・商業事業	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	874	492	—	4	1,370	1996年 4月
アーバンネット札幌ビル (札幌市中央区)	オフィス・商業事業	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	3,553	370	—	38	3,962	2004年 10月
アーバンネット卸町ビル (仙台市若林区)	オフィス・商業事業	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	366	280	—	3	650	S館： 1993年 12月 N館： 1995年 9月
アーバンネットCSビル (注) 1 (名古屋市中区)	オフィス・商業事業	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	972	316	—	2	1,291	1991年 2月
アーバンネット伏見ビル (名古屋市中区)	オフィス・商業事業	オフィス	鉄骨造、 地上11階	14,092	1,791	1,363	2,732	—	9	4,105	2003年 6月
アーバンネット名古屋ビル (名古屋市中区)	オフィス・商業事業	オフィス	鉄骨造、 地上22階、地下3階	75,047	5,997 [950] (注) 6	10,406	3,252	—	92	13,752	2005年 9月
アーバンネット四条烏丸ビル (京都市下京区)	オフィス・商業事業	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	2,210	7,269	—	37	9,518	2010年 10月
UD御堂筋ビル (大阪市中央区) (注) 7	オフィス・商業事業	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	196	12,743	—	1	12,941	1967年 10月
アーバンエース北浜ビル (注) 1 (大阪市中央区)	オフィス・商業事業	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	1,355	690	—	—	2,046	1993年 2月
N T T大阪中央ビル (注) 1 (大阪市中央区)	オフィス・商業事業	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	827	939	—	7	1,775	1993年 8月
アーバンネット本町ビル (大阪市中央区)	オフィス・商業事業	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	1,179	40	—	57	1,277	2004年 2月 (注) 8
アーバンエース東天満ビル (大阪市北区)	オフィス・商業事業	オフィス	鉄骨造、 地上10階	10,256	1,815	1,266	28	—	31	1,326	1991年 1月
グランフロント大阪 (注) 9 (大阪市北区)	オフィス・商業事業	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]	9,214	25,039	—	170	34,424	2013年 3月
UDゆめ咲ビル (大阪市此花区)	オフィス・商業事業	商業	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上17階、地下1階	18,481	2,639	7,871	1,113	—	435	9,420	2017年 8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	
アーバンエース三宮ビル (神戸市中央区)	オフィス・商業事業	オフィス	鉄骨造、 地上14階、地下1階	17,272	2,438	1,594	7	—	27	1,629	1997年 1月
NTTクレド岡山ビル (岡山市北区)	オフィス・商業事業	オフィス	鉄骨造、 地上21階、地下2階	14,273	1,664	1,677	55	—	41	1,774	1999年 2月
NTTクレド白島ビル (広島市中区)	オフィス・商業事業	オフィス	鉄骨造、 地上14階、地下1階	38,813	7,052	2,657	965	—	18	3,641	1992年 4月
NTTクレド基町ビル (広島市中区)	オフィス・商業事業	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	24,967	1,014	4	422	26,408	1994年 3月
NTT-KFビル (福岡市中央区)	オフィス・商業事業	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	921	64	—	3	989	1991年 9月
NTT-Tビル (福岡市中央区)	オフィス・商業事業	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] (注) 6	4,837	11,871	—	13	16,722	1996年 9月
UD中洲ビル (福岡市博多区)	オフィス・商業事業	商業	鉄筋コンクリート造、 地上14階	9,515	1,738	1,345	138	—	9	1,493	2011年 9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. 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あります。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。

4. 共有および区分所有物件であり、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。

5. 借地権等の無形資産を含めた帳簿価額は、34,627百万円であります。

6. 借地上の物件（一部借地を含む）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. UD御堂筋アネックスビルの帳簿価額を含めて表示しております。

8. リニューアル工事完了年月を記載しております。

9. 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。

10. 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

2019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)	オフィス・ 商業事業	オフィス	鉄骨造、 地上22 階、地下 3階	155,629	11,548	29,390	169,263	—	171	198,825	2006年 1月
UD EUROPE LIMITED	1 King William Street (英国ロンド ン市) (注)	オフィス・ 商業事業	オフィス	鉄骨造、 一部鉄筋 コンク リート 造、 地上8 階、地下 1階	約15,300	約1,700	9,366	3,963	—	—	13,330	2016年 11月
Stuart Street Holdings LLC	185 Dartmouth Street (米国ボスト ン市) (注)	オフィス・ 商業事業	オフィス	鉄筋コン クリート 造、 地上11 階、地下 2階	約15,300	約1,860	7,835	2,510	—	—	10,346	1937年

(注) 帳簿価額はUD EUROPE LIMITEDおよびStuart Street Holdings LLC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)

2019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
アーバンネット内幸町ビル (東京都港区)	オフィス・商業事業	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上27階、地下2階 延床面積約36,100㎡	44,210	7,899	自己資金および借入金	2016年10月	2019年7月
原宿駅前プロジェクト (東京都渋谷区)	オフィス・商業事業	商業	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地上10階、地下3階 延床面積約26,800㎡	55,000	4,564	自己資金および借入金	2017年11月	2020年春
新風館再開発計画 (京都市中京区)	オフィス・商業事業	商業	鉄骨造、地下鉄筋コンクリート造、地上7階、地下2階 延床面積約25,700㎡	20,000	1,653	自己資金および借入金	2017年10月	2020年春
(仮称) 東桜一丁目1番地区建設事業 (名古屋市東区)	オフィス・商業事業	オフィス	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造、地上20階、地下1階、塔屋1階 延床面積約30,900㎡	19,000	232	自己資金および借入金	2019年9月	2022年1月

(2) 重要な設備の取得

(連結子会社)

2019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	設備の内容	資金調達 方法	竣工年月	取得予定年月
NS Boston III PO Owner LLC	10 Post Office Square (米国ボストン市)	オフィス・商業事業	オフィス	鉄筋鉄骨コンクリート造、地上14階、地下2階、ペントハウス1階 延床面積約42,000㎡	自己資金および借入金	SOUTH TOWER : 1924年 NORTH TOWER : 1929年	2019年5月

(注) 提出日現在、既に取得を完了しております。

(3) 重要な改修

2019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
アーバンネット大手町ビル 他 (東京都千代田区他)	オフィス・商業事業	既存ビルの設備改修工事等	9,429	—	自己資金および借入金	2019年4月	2020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。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1) 株式の総数等

① 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

② 発行済株式

種類	事業年度末現在発行数 （株） （2019年3月31日）	提出日現在発行数 （株） （2019年6月24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	非上場	単元制度は採用して おりません。
計	329,120,000	329,120,000	—	—

（注）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）によるものです。

(2) 新株予約権等の状況

① 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 ライツプランの内容

該当事項はありません。

③ 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）
2013年10月1日	325,828,800	329,120,000	—	48,760	—	34,109

（注）2013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。

(5) 所有者別状況

2019年3月31日現在

区分	株式の状況								単元未満 株式の状況 (株)
	政府および 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）	—	—	—	1	—	—	1	2	—
所有株式数 (株)	—	—	—	329,119,698	—	—	302	329,120,000	—
所有株式数の 割合（％）	—	—	—	100.00	—	—	0.00	100.00	—

（注）自己株式302株は、「個人その他」に含まれております。

(6) 大株主の状況

2019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（自己 株式を除く。）の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
NTT-SH株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5-1	329,119,698	100.00
計	—	329,119,698	100.00

(注) NTT-SHが2018年10月16日から2018年11月27日までに実施した当社の普通株式に対する公開買付けが成立したこと、並びにNTTが保有する当社株式の全てをNTT-SHに現物出資したことにより、NTT-SHは、2018年12月13日付で当社の親会社および主要株主である筆頭株主となり、2019年1月11日付で当社の完全親会社となりました。また、前事業年度末現在主要株主であったNTTは、当該現物出資により主要株主ではなくなりました。

(7) 議決権の状況

① 発行済株式

2019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)	普通株式 302	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 329,119,698	329,119,698	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	329,120,000	—	—
総株主の議決権	—	329,119,698	—

② 自己株式等

2019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 (%)
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	東京都千代田区外神田 四丁目14番1号	302	—	302	0.00
計	—	302	—	302	0.00

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(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

区分	株式数（株）	価額の総額（百万円）
当事業年度における取得自己株式	225	0
当期間における取得自己株式	—	—

(4) 取得自己株式の処理状況及び保有状況

区分	当事業年度		当期間	
	株式数（株）	処分価額の総額 （百万円）	株式数（株）	処分価額の総額 （百万円）
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他（ — ）	—	—	—	—
保有自己株式数	302	—	302	—

3【配当政策】

当社では、中長期的に企業価値を高めるとともに、株主に利益を還元していくことを重要な経営課題の一つとして位置づけております。配当については、業績動向および財務状況等を総合的に勘案して行ってまいります。

また、当社は期末配当として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、この剰余金の配当の決定機関は株主総会となっております。なお、取締役会の決議により、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旨を定款に定めております。

当期については、期末配当および中間配当を行い、年間1株あたり配当額は49円（注）といたしました。

次期については、現時点では、期末配当として年1回の剰余金の配当を行う予定であります。

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）
2018年11月5日 取締役会決議	3,291	10
2019年6月21日 定時株主総会決議	12,863	39（注）

（注）小数点以下を四捨五入して表示しております。

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

当社は、コーポレートスローガン「誠実に、革新的に ― 街を、心を、つないでいく ―」に基づき、株主・投資家の皆さま、お客さま、取引先、地域社会など様々な利害関係者から高い信頼を得ながら、オフィス、住宅、商業をはじめとした不動産サービスでの事業展開による持続的な発展をめざしております。

この方針の下、2013年度からの経営計画である「中期ビジョン2018 ～さらなる成長をめざして～」に基づき、お客さま・マーケット志向の徹底とイノベーションの追求を通じて、収益基盤の強化と事業領域の拡大、財務コントロールの徹底、経営基盤の確立に取り組んでまいりました。さらに、これらを踏まえつつ、当社グループを取り巻く環境変化等に対応するため、「中期ビジョン2018」の修正を行い、中期目標の達成に向けた事業戦略等を策定いたしました。

上記の実現に向け、コーポレート・ガバナンスについては、経営の健全性・透明性を確保し、適時適切な情報開示や株主・投資家の皆さまとの建設的な対話によりアカウンタビリティ（説明責任）を充実させ、企業倫理・コンプライアンスの徹底にも配意しつつ、企業価値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。

① 企業統治の体制

(i) 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戦略委員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。

2018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、2018年度において14回開催いたしました。

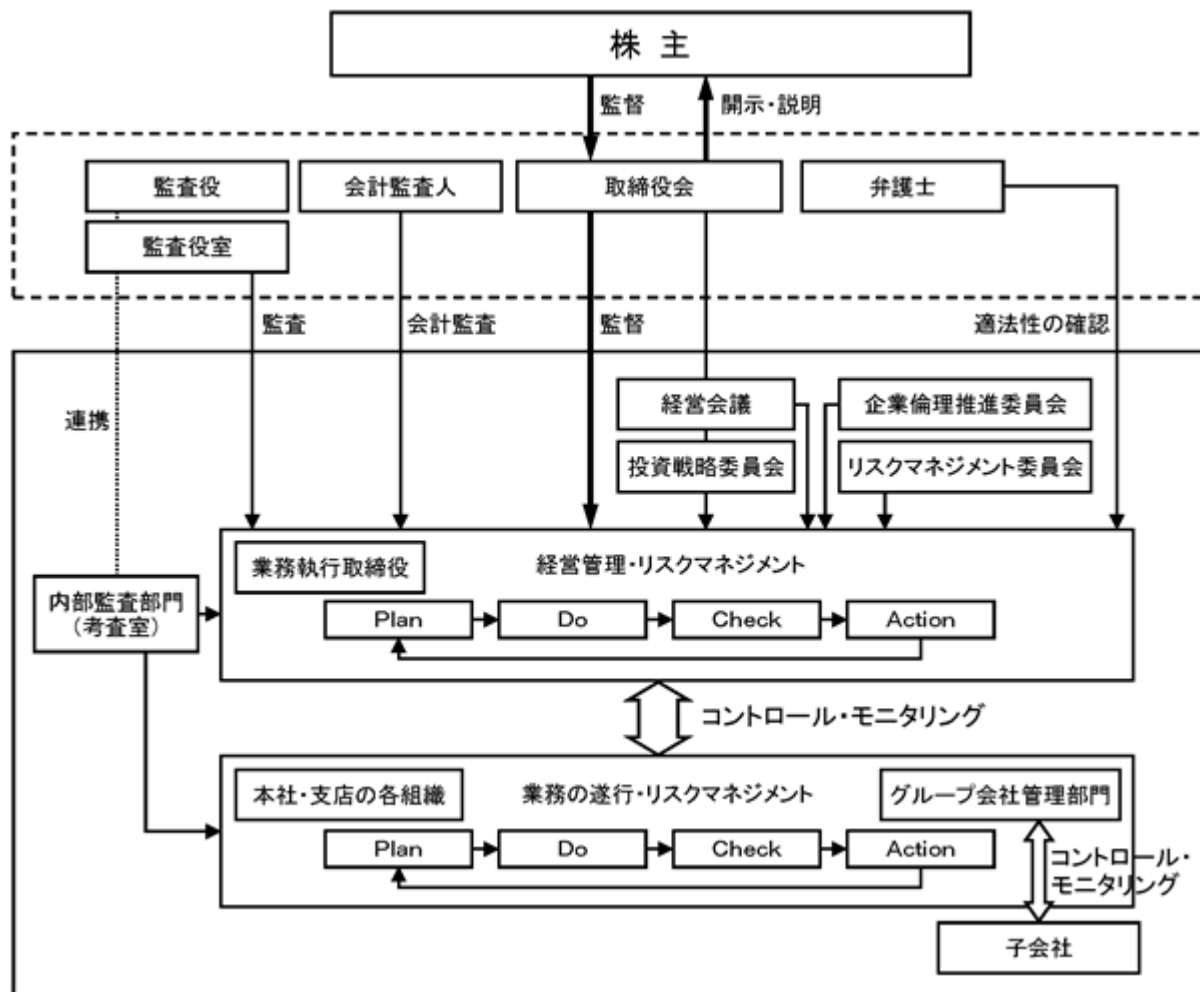
また、監査役会は、監査役4名（うち社外監査役3名。男性3名、女性1名）で構成され、原則毎月1回の定期開催に加え、必要に応じて臨時開催を行い、2018年度において16回開催いたしました。各監査役は監査役会で策定された監査計画に基づき、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席し、取締役の職務執行状況を監査し、業務および財産の状況を調査しております。

なお、2019年6月24日現在の取締役会は取締役14名（うち社外取締役1名。男性14名）、監査役は3名（男性3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。

当社と取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）および監査役は、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、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）および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。



(ii)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、当社グループ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) 当社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、当社グループ全ての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弁護士を活用した社外の窓口で匿名・記名を問わず申告できる制度を整備する。なお、企業倫理・コンプライアンス・ヘルプラインに申告したことを理由として、申告者に対して不利益となる取り扱いを行わない。
- (e) 企業倫理・コンプライアンス違反また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、適切な対応をとることができる体制を整備する。
- (f) 当社グループ全ての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考査室を設置し、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とる体制を整備する。
- (i) 当社グループが営む金融商品取引業に関して、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、定期的に当社グループ全体の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、投資戦略委員会において投資リスク等を慎重に検討する。
- (c) 当社グループ全ての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と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) 取締役会により当社グループの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. 企業集団における業務の適正を確保するための体制
- (a) NTT都市開発グループ協定等により、当社グループ会社に対して、企業倫理・コンプライアンスおよびリスク管理を含む一定の重要事項について、当社との間での協議または当社に対する報告を求めるものとする。
- (b) 内部監査部門に定期的に当社グループ会社を視察させることにより、当社グループ会社の業務に対する監督を行う。
- (c) 当社グループ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、当社グループ会社の経営状況および財務状況の内容を適切に把握し、当社グループ会社の業務の適正を確保する。
- (d) 親会社および当社グループ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当否を審査し、親会社および当社グループ会社との間の取引の適正を確保する。
- f. 監査役の職務を補助すべき社員の取締役からの独立性および当該社員に対する指示の実効性の確保に関する事項
- (a) 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。
- (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。
- (c) 監査役補助者は、監査役の指揮命令に基づき業務を実施する。
- (d) 監査役室に所属する社員の人事異動、評価等について、監査役の意見を尊重し対処する。
- g. 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
 - ・ 当社グループ会社から報告を受けた重要な事項
 - ・ 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、考査室を通じて、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。
- h. 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。
- (c) 監査役は、職務の執行に必要な費用について請求することができ、当社は当該請求に基づき支払いを行う。

<整備状況>

2006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2006年5月11日の取締役会において決議いたしました。

その後、内容の充実を図る観点から2007年3月26日の取締役会において改定するとともに、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2008年3月28日の取締役会において改定いたしました。また、災害発生時に適切な対応をと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、2009年3月30日の取締役会において改定いたしました。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、2012年3月26日の取締役会において改定いたしました。リスクマネジメント委員会を設置したことから、2013年3月11日の取締役会において改定いたしました。企業集団の業務の適正を確保するための体制および監査役の監査を支える体制の整備等に関する記載を追加したことから、2015年4月24日および2015年11月4日の取締役会において改定いたしました。

なお、2008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で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。

(iii) リスク管理体制の整備の状況

内部統制システムの要と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して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」、「危機管理マニュアル」および「反社会的勢力排除マニュアル」において定め、社内の浸透を図っております。

② 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いては、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）については、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等に基づき、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、月額報酬および賞与から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。

社外取締役については、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。

監査役については、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。

(ii) 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 。)	285	241	44	14
監 査 役 (社 外 監 査 役 を 除 く 。)	—	—	—	—
社 外 役 員	68	68	—	6

- (注) 1. 取締役および監査役の報酬額については、2007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、2018年6月21日開催の第33期定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役3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7名に対する使用人分賞与250百万円があります。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 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。

(2) 【役員の状況】

① 役員一覧

男性17名 女性0名 (役員のうち女性の比率0.0%)

2019年6月24日現在

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	中川 裕	1955年3月24日生	1978年4月 日本電信電話公社入社 2006年7月 東日本電信電話(株) 総務人事部 長、総務人事部医療・健康管理セ ンタ所長兼務 2007年6月 同社 取締役 総務人事部長、総 務人事部医療・健康管理センタ所 長兼務 2008年6月 同社 取締役 経営企画部長、総 務人事部長兼務、総務人事部医 療・健康管理センタ所長兼務 2009年7月 同社 取締役 経営企画部長、財 務部長兼務 (2010年7月免) 2011年6月 同社 常務取締役 経営企画部長 2012年6月 同社 代表取締役副社長 コン シューマ事業推進本部長 2013年7月 同社 代表取締役副社長 経営企 画部長 2015年6月 同社 代表取締役副社長 2016年6月 当社 代表取締役副社長 2017年6月 当社 代表取締役社長 (現任) 2019年4月 NTTアーバンソリューションズ 準備(株) 代表取締役社長 (現任)	(注) 2	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 副社長 支店統括担当 CDO (Chief Design Officer) リスクマネジメント担当	楠本 正幸	1955年8月19日生	1979年4月 日本電信電話公社入社 2004年4月 当社 開発推進部 担当部長 2009年4月 当社 商業事業推進部長 2011年6月 当社 取締役 商業事業推進部長 2013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 2013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 2014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 2014年7月 当社 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 2014年10月 当社 取締役 商業事業部長、グローバル事業部長 2015年6月 当社 常務取締役 商業ビジネス担当、グローバルビジネス担当 2015年10月 当社 常務取締役 商業事業本部長、商業事業本部ホテル・リゾート事業部長、デザイン戦略室長、グローバルビジネス担当 2016年6月 当社 常務取締役 商業事業本部長、CDO (Chief Design Officer) 2017年6月 当社 代表取締役副社長 商業事業本部長、CDO (Chief Design Officer) 2018年4月 UDホスピタリティマネジメント㈱ 代表取締役社長 (現任) 2018年6月 当社 代表取締役副社長 支店統括担当、CDO (Chief Design Officer) 2019年4月 NTTアーバンソリューションズ準備㈱ 取締役副社長 (現任) 2019年6月 当社 代表取締役副社長 支店統括担当、CDO (Chief Design Officer)、リスクマネジメント担当 (現任)	(注) 2	—

役職名	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 総務部担当	山澤 秀行	1960年4月17日生	1983年4月 日本電信電話公社入社 2000年10月 エヌ・ティ・ティ・コミュニケー ションズ(株) 国際事業部 担当部 長 (NTT Europe Ltd.へ出向) NTT Europe Ltd.代表取締役副社 長 2004年7月 同社 総務部広報室長 2007年7月 同社 総務部長 2010年7月 同社 グローバル事業本部 担当 部長 (NTT America, Inc.へ出 向) NTT America, Inc.取締役 2015年4月 当社 グローバル事業部 担当部 長 2015年6月 当社 取締役 グローバル事業部 長 2017年6月 当社 常務取締役 グローバル事 業部長 2018年6月 当社 常務取締役 経営企画部 長、グローバル事業部担当、総務 部担当 2019年4月 N T Tアーバンソリューションズ 準備(株) 常務取締役 総務人事部 長 (現任) 2019年6月 当社 常務取締役 経営企画部 長、総務部担当 (現任)	(注) 2	—
常務取締役 開発本部長	篠原 宏年	1960年12月30日生	1987年4月 日本電信電話(株)入社 2008年4月 西日本電信電話(株) 財務部不動 産企画室 担当部長 2010年7月 (株)N T Tファシリティーズ 中国 支店長 2013年7月 当社 ビル事業本部 副本部長、 ビル事業本部災害対策推進室長兼 務 2014年6月 当社 ビル事業本部 副本部長、 ビル事業本部災害対策推進室長兼 務、プロジェクト推進部長兼務 (株)晴海四丁目まちづくり企画 代 表取締役 (現任) 2015年5月 当社 ビル事業本部 副本部長、 プロジェクト推進部長兼務 2015年6月 当社 取締役 プロジェクト推進 部長 2015年7月 当社 取締役 プロジェクト推進 部長、青山開発部担当 2016年6月 大手町まちづくり(株) 代表取締役 (現任) 2018年6月 当社 常務取締役 開発本部長 (現任) 2019年4月 N T Tアーバンソリューションズ 準備(株) 常務取締役 街づくり推 進部長 (現任)	(注) 2	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 住宅事業本部長	福井 伸之	1963年3月28日生	1986年4月 日本電信電話㈱入社 2006年12月 エヌ・ティ・ティ・コミュニ ケーションズ㈱ 法人事業本部 第一法人営業本部金融営業部 担当部長 2009年6月 同社 グローバル事業本部 担 当部長 (NTT Singapore Pte LTD へ出向) NTT Singapore Pte LTD社長 2010年7月 同社 法人事業本部第一法人営業 本部第一営業部長、法人事業本部 第一法人営業本部第三営業部長兼 務 2012年7月 同社 第三営業本部 副本部長 2013年7月 当社 ビル事業本部 副本部長 2016年6月 当社 取締役 ビル事業本部長 2018年6月 当社 取締役 住宅事業本部長 (現任)	(注) 2	—
取締役 都市建築デザイン部長 都市建築デザイン部 デザイン 戦略室長	坂上 智之	1964年12月27日生	1989年4月 日本電信電話㈱入社 2008年10月 当社 開発推進部 担当部長 2009年4月 当社 関西支店開発部長 2011年7月 当社 開発推進部 担当部長 2013年10月 当社 プロジェクト推進部 担当 部長 2014年7月 当社 プロジェクト推進部 次長 2014年10月 当社 プロジェクト推進部 次 長、商業事業部 次長兼務 2015年10月 当社 プロジェクト推進部 次 長、商業事業本部 担当部長兼 務、デザイン戦略室 次長兼務 2016年6月 当社 取締役 住宅事業本部 副 本部長、デザイン戦略室長 2017年6月 当社 取締役 住宅事業本部長、 住宅事業本部賃貸事業部長、デザ イン戦略室長 2018年6月 当社 取締役 都市建築デザイン 担当、デザイン戦略室長 2018年7月 当社 取締役 都市建築デザイン 部長、都市建築デザイン部 デザ イン戦略室長 2019年4月 当社 取締役 都市建築デザイン 部長、都市建築デザイン部 デザ イン戦略室長、リスクマネジメン ト担当 2019年6月 当社 取締役 都市建築デザイン 部長、都市建築デザイン部 デザ イン戦略室長 (現任)	(注) 2	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 関西支店長 京都支店長	佐山 義幸	1965年2月20日生	1987年4月 日本電信電話㈱入社 2003年10月 東日本電信電話㈱ 経営企画部 担当部長 2006年6月 同社 東京支店企画部長 2008年7月 ㈱NTTファシリティーズ 財務 部 担当部長 2011年7月 当社 財務部 担当部長 2012年7月 当社 経営企画部 担当部長 2013年7月 当社 経営企画部 担当部長、財 務部 担当部長兼務、ITイノ ベーション部 担当部長兼務 2014年2月 当社 経営企画部 担当部長、経 営企画部広報・マーケティング室 長兼務、経営企画部CSR推進室 長兼務、ITイノベーション部 担当部長兼務 2014年7月 当社 総務部 担当部長 2016年7月 当社 住宅事業本部事業戦略部 長、住宅事業本部賃貸事業部長兼 務 2017年6月 当社 取締役 関西支店長 2017年8月 当社 取締役 関西支店長、商業 事業本部京都支店長 2018年7月 当社 取締役 関西支店長、京都 支店長（現任） 2018年8月 エヌ・ティ・ティ都市開発ビル サービス㈱ 取締役（現任）	(注) 2	—
取締役 商業事業本部長	畠中 一彦	1965年6月4日生	1988年4月 日本電信電話㈱入社 2003年10月 東日本電信電話㈱ 経営企画部 担当部長 2009年7月 同社 東京支店オフィス営業部長 2013年7月 同社 経営企画部広報室長 2017年7月 当社 商業事業本部 副本部長 2018年6月 当社 取締役 商業事業本部長 2018年7月 当社 取締役 商業事業本部長、 商業事業本部 ホテル・リゾート 事業部長 2018年7月 瀬良垣ホテルマネジメント㈱ 取締役（現任） 2018年10月 当社 取締役 商業事業本部長 （現任） 2019年4月 NTTアーバンソリューションズ 準備㈱ 取締役 街づくり推進 部 次長（自治体営業担当）（現 任）	(注) 2	—
取締役 財務部長	鳥越 稔	1965年6月24日生	1988年4月 日本電信電話㈱入社 2003年10月 エヌ・ティ・ティコミュニケー ションズ㈱ 経営企画部 担当 部長、NTT USA, Inc. 兼務 2005年11月 同社 財務部 担当部長 2007年7月 同社 ヒューマンリソース部 担当部長（エヌ・ティ・ティ・ ビジネスアソシエ㈱へ出向） 2010年7月 同社 グローバル事業本部 グ ローバルストラテジー部 担当 部長 2011年12月 同社 ヒューマンリソース部 担当部長（Dimension Data Holdings plcへ出向） 2014年7月 日本電信電話㈱ グローバルビ ジネス推進室 担当部長 （Dimension Data Holdings plcへ出向） 2016年6月 当社 財務部長 2018年6月 当社 取締役 財務部長 （現任）	(注) 2	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 ビル事業本部長	小泉 浩	1962年1月21日生	1984年4月 富士重工業(株)入社 1991年6月 住友不動産(株)入社 2013年5月 シービーアールイー(株) ブローカ レッジ副本部長 2015年1月 同社 執行役員 ブローカレッジ 副本部長 2016年8月 エヌ・ティ・ティ都市開発ビル サービス(株) 営業推進部長 2017年1月 当社 ビル事業本部 副本部 長、ビル事業本部 開発戦略部 長兼務 2017年7月 当社 開発本部開発戦略部長 2018年6月 当社 取締役 ビル事業本部長 (現任)	(注) 2	—
取締役 ＩＴイノベーション本部長	上野 晋一郎	1966年6月21日生	1991年4月 日本電信電話(株)入社 2004年10月 東日本電信電話(株) 経営企画部 担当部長 2009年7月 同社 神奈川支店 設備部長、 ネットワーク事業推進本部 広域 ネットワークセンタ 担当部長兼 務 2012年7月 日本電信電話(株) 技術企画部門 担当部長 2015年7月 同社 研究企画部門 担当部長 2019年6月 当社 取締役 ＩＴイノベーショ ン本部長 (現任)	(注) 3	—
取締役 グローバル事業部長	堀之内 泰壮	1967年3月22日生	1989年4月 日本電信電話(株)入社 2014年7月 同社 財務部門 ＩＲ室長 2016年7月 東日本電信電話(株) 財務部長 2018年7月 当社 グローバル事業部長 2019年4月 ＮＴＴアーバンソリューションズ 準備(株) 街づくり推進部 グロー バル事業推進部門長 (現任) 2019年6月 当社 取締役 グローバル事業部 長 (現任)	(注) 3	—
取締役	谷川 史郎	1956年11月23日生	1980年4月 (株)野村総合研究所入社 2002年4月 同社 執行役員 コンサルティン グ第二事業本部長 2006年4月 同社 常務執行役員 コンサル ティング事業本部長 2008年4月 同社 常務執行役員 コンサル ティング事業担当、システムコン サルティング事業本部長 2010年6月 同社 取締役 常務執行役員 コ ンサルティング事業担当、システ ムコンサルティング事業本部長 2012年4月 同社 取締役 専務執行役員 コ ンサルティング事業担当、未来創 発センター長 2014年6月 同社 理事長 (2017年6月退任) 2017年6月 当社 取締役 (現任)	(注) 2	—
取締役	梶原 全裕	1967年6月28日生	1991年4月 日本電信電話(株)入社 2008年10月 同社 総務部門 担当部長 2009年7月 西日本電信電話(株) 四国事業本部 営業部長 愛媛支店営業部兼務 2011年7月 同社 人事部企画部門長、情報セ キュリティ推進部兼務 2014年7月 日本電信電話(株) 総務部門 担当 部長 (現任) 2018年6月 当社 取締役 (現任)	(注) 2	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	山根 悟	1958年6月23日生	1981年4月 郵政省入省 2007年7月 総務省大臣官房参事官 2008年7月 同省 情報通信国際戦略局参事官 2009年7月 内閣官房内閣審議官 命 内閣官房郵政民営化推進 室審議官 併任 郵政民営化委員会事務局 次長 2009年10月 総務省大臣官房付 併任 内閣官房審議官 命 内閣官房郵政改革推進室 副室長 2011年7月 同省 九州管区行政評価局長 2012年7月 国家公務員共済組合連合会 常務 理事 2014年9月 テレビ愛知(株) 調査役 2015年6月 同社 執行役員(2018年6月退 任) 2018年6月 当社 監査役(現任)	(注)4	—
監査役	南 英光	1955年11月13日生	1978年4月 日本電信電話公社入社 2012年6月 エヌ・ティ・ティ・コムウェア (株) 常務取締役 NTTビジネス 推進本部長 2012年8月 同社 常務取締役 通信ビジネス 事業本部 営業部長 2013年6月 日本メックス(株) 専務取締役 事 業企画本部長 2014年6月 同社 代表取締役専務 事業企画 本部長(2019年6月26日退任予 定) 2019年6月 当社 監査役(現任)	(注)4	—
監査役	有本 武司	1969年7月20日生	1993年4月 日本電信電話(株)入社 2010年5月 同社 新ビジネス推進室 担当課 長(NTTナレッジ・スクウェア (株)へ出向) 2015年7月 同社 経営企画部門 担当部長 (現任) 2018年6月 当社 監査役(現任)	(注)4	—
計					—

- (注) 1. 取締役のうち谷川 史郎は社外取締役であります。
2. 2018年6月21日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
3. 2019年6月21日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
4. 2019年6月21日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

② 社外役員に関する事項

(i) 社外取締役および社外監査役

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。

(ii)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
監 査 役	南 英 光	代表取締役専務 事業企画本部長（2019年6月26日退任予定）	日本メックス株式会社	特別の関係はありません。

(iii)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	14回／14回	100.0%	—	—
取 締 役	谷 川 史 郎	14回／14回	100.0%	—	—
常 勤 監 査 役	渡 辺 光 宏	14回／14回	100.0%	16回／16回	100.0%
常 勤 監 査 役	山 根 悟	11回／11回	100.0%	11回／11回	100.0%
監 査 役	加 藤 久 子	14回／14回	100.0%	16回／16回	100.0%

(注) 1. 山根 悟氏は、2018年6月21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および監査役会の数を記載しております。

2. 取締役小松 章氏および常勤監査役渡辺光宏氏、監査役加藤久子氏は、2019年6月21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、主に経営学専攻の大学教授としての経験と豊富な知識を活かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的な独立役員の見地から、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) 取締役谷川史郎氏は、長年にわたる事業戦略のコンサルティングにおいて豊富な経験を有しております。その高度な専門性と幅広い知見を活かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的な独立役員の見地から、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) 常勤監査役渡辺光宏氏は、主に経験豊富な経営者の見地から、取締役会の意思決定の妥当性および適正性の確保ならびに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に向けて必要な発言を行っております。
- (d) 常勤監査役山根 悟氏は、主に豊富な行政実務経験等により培った幅広い見識を活かし、独立役員の見地から、取締役会の意思決定の妥当性および適正性の確保ならびに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に向けて必要な発言を行っております。
- (e) 監査役加藤久子氏は、主に公認会計士および税理士としての専門的な見識を活かし、独立役員の見地から、取締役会の意思決定の妥当性および適正性の確保ならびに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に向けて必要な発言を行っております。

(3) 【監査の状況】

① 監査役監査の状況

当社における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います。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人で構成される「監査役室」を監査役の下に設置しております。

なお、提出日現在において、監査役山根 悟氏は、長年にわたる行政経験等により培った幅広い知識および豊富な経験に裏打ちされた見識を有するものであります。

監査役南 英光氏は、長年にわたる事業推進の経験等により培った幅広い知識および豊富な経験に裏打ちされた見識を有するものであります。

監査役有本武司氏は、N T T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。

② 内部監査の状況

当社における内部監査については、内部監査部門である「考査室」(人員数5名)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。

考査室、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。

③ 会計監査の状況

a. 監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

b. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員：大木正志（4年）、松本大明（1年）、寺田裕（4年）

＊（ ）内は継続監査年数

c. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者の構成については次のとおりであります。

公認会計士9名、その他21名

d. 監査法人の選定方針と理由

当社の会計監査人については、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しております。

e. 監査役および監査役会による監査法人の評価

当社の監査役および監査役会は、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視および検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の執行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。この結果、監査役および監査役会は、会計監査人について独立性と専門性を有しているものと判断いたしました。

f. 監査法人の異動

該当事項はありません。

④ 監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

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	125	47	110	18
連結子会社	5	1	5	1
計	131	48	115	19

（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。当社が有限責任 あずさ監査法人に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、IFRSに関するアドバイザリー業務であります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワーク（KPMG）に属する組織に対する報酬（a.を除く）

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	—	—	—	—
連結子会社	32	—	25	—
計	32	—	25	—

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

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。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

当社監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、前期の監査実績と当期の監査計画との対比により、当期の監査計画における監査時間・配員計画および報酬額の妥当性について検討した結果、会計監査人の報酬等について相当と判断し、同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

なお、役員報酬の内容については、「4 コーポレート・ガバナンスの状況等 (1) コーポレート・ガバナンスの概要 ②役員報酬の内容」に記載しております。

(5) 【株式の保有状況】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

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）第93条の規定により、国際財務報告基準（以下「IFRS」）に準拠し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。
- 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（2018年4月1日から2019年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2018年4月1日から2019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 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結財政状態計算書】

(単位：百万円)				
	注記	移行日 (2017年4月1日)	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
(資産の部)				
流動資産				
現金及び現金同等物	8,33	22,471	20,187	29,122
営業債権及びその他の債権	9,25,31	19,874	20,838	22,143
その他の金融資産	10,31	202	160	279
棚卸資産	11	82,714	75,672	66,998
その他の流動資産	25	3,989	4,302	7,133
(小計)		129,252	121,160	125,677
売却目的で保有する資産	23	—	11,803	1,400
流動資産合計		129,252	132,964	127,078
非流動資産				
有形固定資産	12,17	13,317	18,635	30,591
のれん及び無形資産	13	2,844	2,550	2,052
投資不動産	14,17	798,626	803,259	814,033
持分法で会計処理されている投資	15,32	12,366	11,820	12,680
その他の金融資産	10,31,32	21,905	23,476	34,260
繰延税金資産	16	1,996	2,211	694
その他の非流動資産	20	1,874	2,236	3,047
非流動資産合計		852,931	864,189	897,360
資産合計		982,183	997,154	1,024,438

		(単位：百万円)		
	注記	移行日 (2017年4月1日)	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
(負債及び資本の部)				
流動負債				
短期借入債務	17,31,33	57,155	100,688	61,899
営業債務及びその他の債務	19,31	41,154	22,996	26,197
その他の金融負債	31	1,316	989	1,686
未払法人所得税		6,790	3,858	274
引当金	21	130	683	322
その他の流動負債	22,25	19,828	20,046	22,373
(小計)		126,375	149,263	112,755
売却目的で保有する資産に直接関連する負債	23	—	237	647
流動負債合計		126,375	149,500	113,402
非流動負債				
長期借入債務	17,31,33	465,718	443,010	482,615
その他の金融負債	31	75,876	77,029	83,276
確定給付負債	20	7,731	8,128	8,227
引当金	21	3,434	4,932	4,770
繰延税金負債	16	42,018	41,922	43,831
その他の非流動負債	22	245	209	633
非流動負債合計		595,025	575,234	623,355
負債合計		721,401	724,734	736,758
資本				
親会社の所有者に帰属する持分				
資本金	24	48,760	48,760	48,760
資本剰余金	24	31,442	31,443	31,443
利益剰余金	24	134,423	146,700	162,016
自己株式	24	△0	△0	△0
その他の資本の構成要素	24	2,596	1,732	1,583
親会社の所有者に帰属する持分合計		217,221	228,636	243,803
非支配持分		43,560	43,783	43,877
資本合計		260,782	272,419	287,680
負債及び資本合計		982,183	997,154	1,024,438

②【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	注記	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	25	160,654	168,042
営業原価	26,27	112,256	119,983
営業総利益		48,398	48,059
販売費及び一般管理費	26,27	20,531	20,463
その他の営業収益	28	2,987	2,071
その他の営業費用	28	1,221	1,870
持分法による投資損益（△は損失）	15	778	867
営業利益		30,410	28,664
金融収益	29	1,026	232
金融費用	29	3,499	3,203
税引前利益		27,938	25,693
法人所得税	16	7,780	7,363
当期利益		20,157	18,329
当期利益の帰属			
親会社の所有者		18,155	16,155
非支配持分		2,002	2,174
当期利益		20,157	18,329
親会社の所有者に帰属する1株当たり当期利益			
基本的1株当たり当期利益（円）	30	55.16	49.09

③【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	注記	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期利益		20,157	18,329
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	24,31	—	588
持分法適用会社におけるその他の包括利益に対する持分	15,24	—	△1
確定給付制度の再測定	20,24	47	47
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	24,31	19	36
その他有価証券評価差額金	24	△708	—
在外営業活動体の為替換算差額	24	△174	256
その他の包括利益（税引後）合計		△816	928
当期包括利益合計		19,341	19,258
当期包括利益合計の帰属			
親会社の所有者		17,336	17,083
非支配持分		2,004	2,174
合計		19,341	19,258

④【連結持分変動計算書】

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

（単位：百万円）

注記	親会社の所有者に帰属する持分						非支配持分	資本合計
	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
包括利益								
当期利益			18,155			18,155	2,002	20,157
その他の包括利益					△818	△818	1	△816
当期包括利益合計	—	—	18,155	—	△818	17,336	2,004	19,341
所有者との取引額等								
剰余金の配当	24		△5,924			△5,924		△5,924
利益剰余金への振替	24		45		△45	—		—
支配継続子会社に対する持分変動		1				1		1
その他							△1,781	△1,781
所有者との取引額等合計	—	1	△5,878	—	△45	△5,922	△1,781	△7,704
2018年3月31日	48,760	31,443	146,700	△0	1,732	228,636	43,783	272,419

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

注記	親会社の所有者に帰属する持分						非支配持分	資本合計
	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	2,24	—	5,695	—	△1,029	4,665	—	4,665
2018年4月1日	48,760	31,443	152,395	△0	702	233,301	43,783	277,085
包括利益								
当期利益			16,155			16,155	2,174	18,329
その他の包括利益					928	928	0	928
当期包括利益合計	—	—	16,155	—	928	17,083	2,174	19,258
所有者との取引額等								
剰余金の配当	24		△6,582			△6,582		△6,582
利益剰余金への振替	24		47		△47	—		—
自己株式の取得及び処分	24			△0		△0		△0
その他							△2,080	△2,080
所有者との取引額等合計	—	—	△6,534	△0	△47	△6,582	△2,080	△8,663
2019年3月31日	48,760	31,443	162,016	△0	1,583	243,803	43,877	287,680

⑤【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	注記	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前利益		27,938	25,693
減価償却費及び償却費		17,273	17,831
金融収益及び金融費用		2,472	2,970
持分法による投資損益（△は益）		△778	△867
営業債権及びその他の債権の増減（△は増加額）		△935	△1,323
棚卸資産の増減（△は増加額）		7,386	8,649
営業債務及びその他の債務の増減（△は減少額）		3,926	2,218
その他		△1,339	3,555
小計		55,945	58,730
利息及び配当金の受取額		231	237
利息の支払額		△3,244	△3,122
法人所得税の支払額		△10,641	△9,885
営業活動によるキャッシュ・フロー		42,291	45,959
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		△61,992	△42,010
投資不動産及び有形固定資産の売却による収入		4,545	13,895
その他の金融資産の取得による支出		△1,553	△2,279
その他の金融資産の売却または償還による収入		2,454	1,634
その他		△532	△661
投資活動によるキャッシュ・フロー		△57,077	△29,422
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）	17	4,630	245
長期借入債務の増加による収入	17	65,000	89,000
長期借入債務の返済による支出	17	△49,082	△88,356
自己株式の取得による支出		—	△0
配当金の支払額		△5,925	△6,582
非支配持分への配当金の支払額		△1,931	△2,100
その他		△28	△31
財務活動によるキャッシュ・フロー		12,663	△7,826
現金及び現金同等物の増減額（△は減少額）		△2,123	8,710
現金及び現金同等物の期首残高	8	22,471	20,187
現金及び現金同等物に係る換算差額		△160	224
現金及び現金同等物の期末残高	8	20,187	29,122

【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、NTT-SH株式会社（提出日現在 NTTアーバンソリューションズ準備株式会社）を親会社、日本電信電話（NTT）を最終的な親会社とする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）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、IFRSに準拠して作成しております。連結財務諸表は、2019年6月21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「37. 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、2019年3月31日時点において有効なIFRSに準拠しております。

(2) 測定の基礎

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

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、当期首（2018年4月1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。移行日及び前連結会計年度は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準（以下、日本基準）に準拠しており、当期首時点での日本基準上の帳簿価額と、IFRS第9号適用による帳簿価額との差額を、利益剰余金及びその他資本の構成要素として会計処理しております。

移行日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。

① 影響

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

前期以前に処分した金融資産・負債は、日本基準に従って会計処理しております。また、IFRS第1号に基づくIFRS第9号の免除規定の適用に伴い、当期首時点で保有していた金融資産・負債の分類は、当該時点の状況に基づいて決定しております。日本基準では金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しておりましたが、IFRSでは公正価値で測定し連結財政状態計算書に計上しております。また、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おりましたが、IFRSでは公正価値で測定しております。なお、このうち資本性金融商品については、IFRS第9号適用日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った上で、その変動をその他の包括利益として認識しています。

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	16,608
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2,059百万円の減少、「利益剰余金」が5,695百万円の増加及び「その他の資本の構成要素」が1,029百万円の減少です。また、当連結会計年度の「当期利益」及び「基本的1株当たり利益」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、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

① 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、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。

② 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に含めております。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、関連会社に含めております。

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。

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。

③ ジョイント・オペレーションに対する投資

ジョイント・オペレーションとは、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基づき、関連する資産に対する権利及び負債に対する義務を直接的に有している場合の当該投資先をいいます。連結財務諸表には、ジョイント・オペレーションに関して当社及び子会社が権利を有する資産、当社及び子会社が負担する負債、並びに収益及び費用のうち、当社及び子会社の持分相当額が含まれております。

(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、支配獲得日時点に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」を遡及適用しておりません。IFRS移行日前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

① 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。

取得原価で測定している外貨建非貨幣性項目は、取得時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。

② 在外子会社および在外関連会社等の外貨建財務諸表の換算

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、連結会計年度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。当連結会計年度においては、IFRS第9号を適用しており、その会計方針は以下の通りです。

① 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（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、営業活動の一環として保有するFVTPLの金融資産からの配当収益が含まれております。その他の営業収益の「FVTPLの金融資産 - 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。

② 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、契約資産並びにリース債権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を算定しております。

③ 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。

④ 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。

① 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当期の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、債権を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合、取得価額と債券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。

② 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。

③ 金融負債

金融負債の契約上の負債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、短期借入金、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。

④ 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を比較し、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、隨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、以下の通りです。

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

① 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、のれんは連結財政状態計算書において、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。

② 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。

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。

耐用年数を確定できない無形資産は、以下の通りです。

・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。

① 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子率となるよう、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子率となるよう、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。

② 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、以下の通りです。

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

① 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も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もっております。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。

② 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。

① 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。

② 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当該負債に固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、顧客への財やサービスの移転との交換により、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（又は充足するに依じて）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「25.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、費用の発生と同じ連結会計年度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株当たり当期利益（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、当連結会計年度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、以下の通りです。

- ・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)」、「32. 重要な子会社」）
- ・棚卸資産の正味実現可能価額（注記「3. 重要な会計方針(6)」、「11. 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)」、「14. 投資不動産」）

5. 未適用の新基準

本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通りです。

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通りです。 ・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	当該基準の適用による重要な影響は、リースの借手におけるオフィス及び商業施設の設置に必要な土地等のリースに係る使用权資産とリース負債の計上です。 当社グループでは修正遡及アプローチを採用しており、これにより、連結財政状態計算書の資産の部及び負債の部の残高がそれぞれ約6百億円増加することが想定されますが、当期利益への影響は軽微です。

6. セグメント情報

(1) 報告セグメントの概要

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

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

「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、前連結会計年度及び当連結会計年度において、報告セグメントの定量的な基準値を満たしておりません。

(2) 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産及びその他の項目の金額に関する情報

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「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。

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他	合計	調整額 (注) 1, 2	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	90,141	54,608	144,749	15,904	160,654	—	160,654
セグメント間の内部営業収益又は振替高	1,087	10	1,098	5,051	6,149	△6,149	—
計	91,229	54,619	145,848	20,955	166,804	△6,149	160,654
セグメント利益	29,768	5,353	35,121	1,919	37,040	△6,629	30,410
金融収益	—	—	—	—	—	—	1,026
金融費用	—	—	—	—	—	—	△3,499
税引前利益	—	—	—	—	—	—	27,938
セグメント資産	875,946	104,066	980,013	18,067	998,081	△927	997,154
その他の項目（注）3							
減価償却費及び償却費	16,015	585	16,600	70	16,670	602	17,273
投資不動産等の増加額	36,640	3,911	40,552	177	40,730	174	40,905
持分法による投資損益（△は損失）	△23	698	675	102	778	—	778

（注）1 セグメント利益の調整額△6,629百万円には、セグメント間取引消去△43百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,586百万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。

（注）2 セグメント資産の調整額△927百万円には、セグメント間取引消去△69,307百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産68,380百万円が含まれております。全社資産は、主に当社グループの余資運用資金（現金及び現金同等物）、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

（注）3 減価償却費及び償却費、投資不動産等の増加額には、有形固定資産、無形資産、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。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他	合計	調整額 (注) 1, 2	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	91,757	57,344	149,102	18,940	168,042	—	168,042
セグメント間の内部営業収益又は振替高	1,336	10	1,347	5,050	6,397	△6,397	—
計	93,094	57,354	150,449	23,990	174,440	△6,397	168,042
セグメント利益	29,132	4,172	33,304	2,459	35,764	△7,100	28,664
金融収益	—	—	—	—	—	—	232
金融費用	—	—	—	—	—	—	△3,203
税引前利益	—	—	—	—	—	—	25,693
セグメント資産	895,662	98,314	993,977	66,618	1,060,596	△36,157	1,024,438
その他の項目（注）3							
減価償却費及び償却費	16,525	588	17,113	86	17,199	632	17,831
投資不動産等の増加額	39,882	3,874	43,757	67	43,825	153	43,978
持分法による投資損益（△は損失）	△20	701	681	186	867	—	867

（注）1 セグメント利益の調整額△7,100百万円には、セグメント間取引消去△142百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,958百万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。

（注）2 セグメント資産の調整額△36,157百万円には、セグメント間取引消去△171,918百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産135,760百万円が含まれております。全社資産は、主に当社グループの余資運用資金（現金及び現金同等物）、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

（注）3 減価償却費及び償却費、投資不動産等の増加額には、有形固定資産、無形資産、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。

（3）製品及びサービスごとの情報

「25.営業収益（1）②」に記載のとおりであります。

（4）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大部分を占めるため、記載を省略しております。

② 投資不動産

本邦に所在している投資不動産の金額が連結財政状態計算書の投資不動産の大部分を占めるため、記載を省略しております。

（5）主要な顧客ごとの情報

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

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 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

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。

7. 企業結合及び非支配持分の取得

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

8. 現金及び現金同等物

移行日、前連結会計年度末及び当連結会計年度末における現金及び現金同等物の内訳は以下のとおりであります。なお、当連結会計年度において、現金及び現金同等物は、償却原価で測定される金融資産に分類しております。ただし、移行日及び前連結会計年度は、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）に基づいた情報を記載しております。

（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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
現金及び預金	15,302	17,275	15,915
3か月未満の預け金	7,168	2,912	13,206
現金及び現金同等物	22,471	20,187	29,122

9. 営業債権及びその他の債権

移行日、前連結会計年度末及び当連結会計年度末における営業債権及びその他の債権の内訳は以下のとおりであります。なお、当連結会計年度において、リース債権を除く営業債権及びその他の債権は、償却原価で測定される金融資産に分類しております。ただし、移行日及び前連結会計年度は、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）に基づいた情報を記載しております。

（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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
受取手形	4	—	—
営業未収入金	14,778	15,394	15,453
リース債権	2,074	1,933	1,755
立替金	1,920	2,611	2,722
その他	1,097	898	2,212
合計	19,874	20,838	22,143

上記のうち、移行日、前連結会計年度末及び当連結会計年度末より、それぞれ12か月を超えて回収される営業債権及びその他の債権はそれぞれ3,847百万円、3,728百万円及び3,710百万円であります。この他、報告期間後12か月を超えて回収が見込まれるリース債権については、注記「18. リース」をご参照下さい。

10. その他の金融資産

(1) 移行日及び前連結会計年度

移行日及び前連結会計年度は、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）に基づいた情報を記載しております。

（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)
流動資産			
預け金		40	—
その他		162	160
小計（流動）		202	160
非流動資産			
投資有価証券		15,578	17,106
差入敷金保証金		5,712	5,736
その他		614	633
小計（非流動）		21,905	23,476
合計		22,107	23,636

(2) 当連結会計年度

その他の金融資産の内訳は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	IFRS第9号適用日 (2018年4月1日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
流動資産		
純損益を通じて公正価値で測定する金融資産		
デリバティブ金融資産	—	21
償却原価で測定する金融資産		
負債性金融商品		
その他	160	257
小計	160	279
非流動資産		
純損益を通じて公正価値で測定する金融資産		
出資金	16,526	17,242
デリバティブ金融資産	35	—
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		
資本性金融資産		
株式	3,996	3,340
上場REIT	4,854	6,072
償却原価で測定する金融資産		
負債性金融商品		
差入敷金・保証金	5,736	7,167
その他	436	436
小計	31,586	34,260
合計	31,746	34,540

(1)移行日及び前連結会計年度において投資有価証券とされていた金融商品は、(2)当連結会計年度において金融資産の測定上の分類その他を勘案し、出資金、株式、上場REITと分けて表記しております。

当社グループは、上記の資本性金融資産に対する投資が主に投資先との取引関係の維持、強化を目的として保有しているため、これらを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にしております。

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の内訳は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	IFRS第9号適用日 (2018年4月1日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
上場株式	2,573	2,248
日比谷総合設備株式会社	1,809	1,736
株式会社ひらまつ	763	511
非上場株式	1,423	1,092
NTTファイナンス株式会社	800	756
その他	622	336
上場REIT	4,854	6,072
プレミア投資法人	4,854	6,072

当連結会計年度において保有する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に関し、当連結会計年度に認識した受取配当金の額は451百万円です。なお、当該受取配当金のうち234百万円は営業収益に、217百万円は金融収益に計上しております。また、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うち、当連結会計年度に認識を中止した資産はなく、これらに関連したその他の資本の構成要素の累積利得又は損失の振り替えもありません。

11. 棚卸資産

移行日、前連結会計年度末及び当連結会計年度末における棚卸資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日現在	前連結会計年度末 2018年3月31日現在	当連結会計年度末 2019年3月31日現在
販売用不動産	17,499	21,472	24,202
仕掛販売用不動産	65,023	53,764	42,541
未成工事支出金	109	348	89
原材料及び貯蔵品	81	86	165
合計	82,714	75,672	66,998
うち12ヶ月を超えて販売する予定の棚卸資産	54,488	42,766	37,417

前連結会計年度及び当連結会計年度にそれぞれ42,762百万円及び43,336百万円の棚卸資産を営業原価として認識しております。また、期中に営業原価として認識した棚卸資産の評価減の金額及び評価減の戻入金額は、以下のとおりです。この評価減の戻入は、正味実現可能価額が増加したことによるものであります。

棚卸資産の購入に関するコミットメントについては、注記「34.コミットメント」をご参照下さい。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
棚卸資産の評価減の金額	523	692
棚卸資産の評価減の戻入金額	768	259

前連結会計年度及び当連結会計年度において資産化された借入コストの金額は、それぞれ468百万円及び313百万円であります。なお、その際に適用した資産化率は0.73～0.81%であります。

12. 有形固定資産

(1) 増減表

有形固定資産の帳簿価額の増減及び取得原価、減価償却累計額及び減損損失累計額は、以下のとおりであります。

帳簿価額

(単位：百万円)

	土地	建物等	建設仮勘定	合計
2017年4月1日	9,939	3,375	2	13,317
取得	30	77	258	366
売却又は処分	△6	△10	—	△17
科目振替				
建設仮勘定	8	180	△189	—
その他	4,557	612	△63	5,106
減価償却費	—	△142	—	△142
外貨換算調整額	3	1	0	5
2018年3月31日	14,533	4,093	8	18,635
取得	7	120	451	580
売却又は処分	△3	△9	△1	△14
科目振替				
建設仮勘定	97	309	△407	—
その他	5,892	1,251	4,457	11,600
減価償却費	—	△213	—	△213
外貨換算調整額	1	1	△0	3
2019年3月31日	20,529	5,553	4,508	30,591

取得原価

(単位：百万円)

	土地	建物等	建設仮勘定	合計
2017年4月1日	9,950	5,499	2	15,452
2018年3月31日	14,544	6,054	8	20,607
2019年3月31日	20,529	7,503	4,508	32,540

減価償却累計額及び減損損失累計額

(単位：百万円)

	土地	建物等	建設仮勘定	合計
2017年4月1日	△10	△2,124	—	△2,135
2018年3月31日	△11	△1,961	—	△1,972
2019年3月31日	—	△1,949	—	△1,949

(2) 減損損失

有形固定資産は、概ね独立したキャッシュ・インフローを生成させるものとして識別される資産グループの最小単位を基礎としてグルーピングを行っております。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。前連結会計年度及び当連結会計年度は、該当はございません。

(3) 担保提供資産

担保提供資産については、注記「17. 短期借入債務及び長期借入債務」をご参照下さい。

(4) 建設中の有形固定資産

建設中の有形固定資産に関する支出額は、建設仮勘定として記載しております。

(5) コミットメント

有形固定資産の購入に関するコミットメントについては、注記「34. コミットメント」をご参照下さい。

(6) 借入コスト

有形固定資産の建設に関連する利子費用のうち建設期間に係る部分については、資産の取得原価に算入しております。取得原価に算入した利子費用については、関連資産の見積耐用年数にわたって償却しております。前連結会計年度及び当連結会計年度における支払利息の発生額は、それぞれ4,592百万円及び4,074百万円であり、そのうち16百万円を当連結会計年度の取得原価に算入しております。

なお、その際に適用した資産化率は0.73～0.81%であります。

13. のれん及び無形資産

(1) 増減表

無形資産の帳簿価額の増減及び取得原価、償却累計額及び減損損失累計額は、以下のとおりであります。

帳簿価額

(単位：百万円)

	のれん	無形資産		合計
		ソフトウェア	その他	
2017年4月1日	154	2,404	285	2,844
取得	—	372	11	383
売却又は処分	—	△33	△0	△33
償却費	—	△629	△8	△638
外貨換算調整額	—	—	0	0
その他	—	7	△13	△6
2018年3月31日	154	2,120	275	2,550
取得	—	217	5	223
売却又は処分	—	△14	△0	△14
償却費	—	△668	△14	△682
外貨換算調整額	—	—	△0	△0
その他	—	△21	△3	△24
2019年3月31日	154	1,633	264	2,052

(注) 償却費は、連結損益計算書の「営業原価」及び「販売費及び一般管理費」に含まれております。

取得原価

(単位：百万円)

	のれん	無形資産		合計
		ソフトウェア	その他	
2017年4月1日	154	7,769	786	8,710
2018年3月31日	154	8,045	811	9,011
2019年3月31日	154	4,166	809	5,129

償却累計額及び減損損失累計額

(単位：百万円)

	のれん	無形資産		合計
		ソフトウェア	その他	
2017年4月1日	—	△5,365	△500	△5,866
2018年3月31日	—	△5,925	△535	△6,461
2019年3月31日	—	△2,532	△544	△3,077

(2) のれんの減損テスト

当社グループは、のれんについて、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。減損テストの回収可能価額は、処分コスト控除後の公正価値又は使用価値のいずれか高い金額に基づき算定しております。

企業結合で生じたのれんは、取得日に、企業結合から利益がもたらされる資金生成単位に配分しております。

のれんの帳簿価額のセグメント別内訳は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
オフィス・商業事業	—	—
住宅事業	—	—
その他	154	154
合計	154	154

(3) コミットメント

無形資産の取得に関するコミットメントについては、注記「34. コミットメント」をご参照下さい。

14. 投資不動産

(1) 増減表

投資不動産の帳簿価額の増減及び取得原価、減価償却累計額及び減損損失累計額は、以下のとおりであります。

帳簿価額

(単位：百万円)

	土地	建物等	建設仮勘定	合計
2017年4月1日	475,029	315,540	8,056	798,626
取得	3,307	9,470	27,595	40,373
減価償却費	—	△16,218	—	△16,218
売却又は処分	△726	△1,133	—	△1,859
科目振替				
建設仮勘定	924	19,328	△20,253	—
売却目的で保有する資産	△7,769	△4,027	—	△11,796
その他	△4,250	△2,205	39	△6,416
外貨換算調整額	385	145	17	549
2018年3月31日	466,901	320,901	15,455	803,259
取得	579	9,325	33,269	43,174
減価償却費	—	△16,792	—	△16,792
減損損失	△963	△863	—	△1,826
売却又は処分	△253	△705	△101	△1,059
科目振替				
建設仮勘定	7,148	22,820	△29,969	—
売却目的で保有する資産	△590	△804	—	△1,394
その他	△7,139	△1,180	△3,233	△11,554
外貨換算調整額	129	117	△19	227
2019年3月31日	465,813	332,819	15,400	814,033

取得原価

(単位：百万円)

	土地	建物等	建設仮勘定	合計
2017年4月1日	479,054	669,852	8,056	1,156,963
2018年3月31日	470,420	685,647	15,455	1,171,523
2019年3月31日	469,639	704,971	15,400	1,190,011

減価償却累計額及び減損損失累計額

(単位：百万円)

	土地	建物等	建設仮勘定	合計
2017年4月1日	△4,025	△354,312	—	△358,337
2018年3月31日	△3,518	△364,745	—	△368,264
2019年3月31日	△3,825	△372,152	—	△375,978

(2) 公正価値

移行日、前連結会計年度末及び当連結会計年度末における投資不動産の公正価値は、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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
公正価値	1,444,834	1,510,566	1,578,969

投資不動産の公正価値は、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、割引キャッシュ・フロー法による評価額又は観察可能な類似資産の市場取引価格等に基づいております。

公正価値は、用いられる評価技法により3つのレベルに区分され、その内容は、注記「31. 金融商品」に記載しております。投資不動産については、公正価値ヒエラルキーレベル3に区分されます。

(3) 投資不動産からの収益及び費用

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
賃貸料収益	86,564	90,914
直接営業費	58,954	62,575
減損損失	—	1,826

投資不動産からの賃貸料収益は連結損益計算書の「営業収益」に含まれております。

直接営業費は賃貸料収益に対応する費用（減価償却費、委託費、租税公課等）であり、連結損益計算書の「営業原価」及び「販売費及び一般管理費」に含まれております。なお、賃貸料収益を生み出さなかった投資不動産に起因する直接営業費に重要性はありません。

(4) 減損損失

投資不動産は、概ね独立したキャッシュ・インフローを生成させるものとして識別される資産グループの最小単位を基礎としてグルーピングを行っております。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。

当社グループは、当連結会計年度に1,826百万円の減損損失を計上しており、連結損益計算書の「営業原価」に計上しております。

当連結会計年度に認識した減損損失は、市況等の悪化により収益性の著しく低下したオフィス・商業事業の物件4件、住宅事業の物件2件について、帳簿価額を回収可能価額まで減額したものであります。その内訳はそれぞれ、建物及び構築物863百万円、土地963百万円です。なお、当該資産の回収可能価額は処分コスト控除後の公正価値により測定しており、不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しております。

減損損失のセグメント別内訳は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
オフィス・商業事業	—	701
住宅事業	—	1,124
合計	—	1,826

(5) 担保提供資産

担保提供資産については、注記「17. 短期借入債務及び長期借入債務」をご参照下さい。

(6) 借入コスト

投資不動産の建設に関連する利子費用のうち建設期間に係る部分については、資産の取得原価に算入しております。取得原価に算入した利子費用については、関連資産の見積耐用年数にわたって償却しております。前連結会計年度及び当連結会計年度における支払利息の発生額は、それぞれ4,592百万円及び4,074百万円であり、そのうち861百万円及び684百万円を取得原価に算入しております。

なお、その際に適用した資産化率は0.73～0.81%であります。

(7) コミットメント

投資不動産の購入に関するコミットメントについては、注記「34. コミットメント」をご参照下さい。

(8) 投資不動産へ（から）の振替

当社グループは、保有目的が賃貸収入又はキャピタル・ゲイン、もしくはその両方を目的として保有する不動産を投資不動産、保有目的が財又はサービスの生産又は供給、あるいは管理目的のために保有する不動産を有形固定資産又は無形資産として処理しておりますが、保有目的が変更となった場合には、その目的に併せてそれぞれ投資不動産（有形固定資産等）から有形固定資産等（投資不動産）へ振替処理をしております。

15. 持分法で会計処理されている投資

(1) 重要性のある関連会社及びジョイント・ベンチャーの連結財務情報等

重要性のある関連会社及びジョイント・ベンチャーはありません。

(2) 重要性のない関連会社及びジョイント・ベンチャーに対する投資の合算情報

重要性のない持分法で会計処理されている投資の合算情報（当社の持分の合計値）は、以下の通りです。

（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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
持分の帳簿価額			
関連会社	7,676	8,111	9,645
ジョイント・ベンチャー	4,689	3,709	3,035
合計	12,366	11,820	12,680

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
純利益		
関連会社	28	120
ジョイント・ベンチャー	749	746
合計	778	867
その他の包括利益（税引後）		
関連会社	—	△1
ジョイント・ベンチャー	—	—
合計	—	△1
包括利益合計		
関連会社	28	118
ジョイント・ベンチャー	749	746
合計	778	865

16. 法人所得税

(1) 繰延税金資産及び繰延税金負債

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及び増減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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
繰延税金資産			
みなし原価	11,104	10,732	10,592
減価償却費超過額及び減損損失等	8,777	9,176	9,480
賦課金	2,955	3,101	3,179
退職給付に関する負債	2,397	2,499	2,846
引当金	865	1,408	1,393
その他	2,966	3,152	1,407
合計	29,066	30,071	28,899
繰延税金負債との相殺	△27,069	△27,860	△28,205
繰延税金資産の純額	1,996	2,211	694

(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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
繰延税金負債			
固定資産評価差額	△44,685	△44,559	△44,434
固定資産圧縮積立金	△17,605	△18,310	△18,289
フリーレント賃料等	△1,649	△1,700	△1,560
有価証券及びその他の投資	△1,143	△830	△3,290
不動産取得税等	△961	△1,109	△1,021
その他	△3,042	△3,272	△3,440
合計	△69,088	△69,783	△72,036
繰延税金資産との相殺	27,069	27,860	28,205
繰延税金負債の純額	△42,018	△41,922	△43,831

繰延税金資産及び負債の純額の増減内容は、以下の通りです。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
期首残高（繰延税金資産及び負債－純額）	△40,022	△39,711
IFRS第9号「金融商品」適用による累積的影響額	—	△2,059
純損益で認識された額	40	△1,032
その他の包括利益で認識された額		
FVTOCI金融資産	312	△259
キャッシュ・フロー・ヘッジ	△6	△16
確定給付制度の再測定	△20	△21
計	286	△297
その他	△16	△36
期末残高（繰延税金資産及び負債－純額）	△39,711	△43,137

繰延税金資産を認識していない将来減算一時差異、繰越欠損金および繰越税額控除は、以下の通りです。
なお、将来減算一時差異、繰越欠損金および繰越税額控除は税額ベースです。

(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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
将来減算一時差異	—	—	—
繰越欠損金			
繰越期限6年超20年以内	24	14	3
繰越欠損金合計	24	14	3
繰越税額控除	—	—	—

繰延税金資産の回収可能性については、将来減算一時差異が解消する期間及び繰越欠損金を利用可能な期間において課税所得を生み出すか否かによることとなります。当社グループは、この検討において、予想される将来の課税所得水準、タックスプランニング及び繰延税金負債の取崩予定時期を考慮しております。繰延税金資産の回収可能性については、主に将来の課税所得に依存しており、当社グループは、継続的に十分な課税所得が発生するものと考えております。ただし、繰越可能期間における将来の課税所得見積額が減少した場合には、回収可能と認められる繰延税金資産の純額が減少する場合があります。

子会社及び関連会社に対する投資に関する一時差異で、繰延税金負債を認識していない金額の合計は以下の通りです。なお、将来加算一時差異は、税額ベースです。

(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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
将来加算一時差異	1,346	1,569	1,871

(2) 法人所得税費用

法人所得税費用の内訳は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期税金費用	7,821	6,331
繰延税金費用		
一時差異の発生及び取崩し	△40	1,032
繰延税金費用合計	△40	1,032
合計	7,780	7,363

当社グループの税引前利益及び法人所得税費用については、ほぼ全て日本国内におけるものであります。前連結会計年度及び当連結会計年度において、当社及び国内子会社に対し、それぞれ税率23.40%、同23.20%の法人税（国税）、同約16.30%の法人住民税及び損金化可能な同約3.78%の法人事業税が課されており、法定実効税率は約30.86%、約30.62%となっております。なお、法人住民税及び法人事業税の税率は地方自治体ごとに異なります。ただし、在外子会社については、その所在地における法人税等が課されております。

法定実効税率と平均実際負担税率との差異について、原因となった主な項目の内訳は次のとおりです。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
法定実効税率	30.86%	30.62%
(調整)		
課税所得計算上減算されない費用による影響	0.24%	0.26%
子会社（特定目的会社）損益の非支配株主帰属分	△2.18%	△2.58%
その他	△1.07%	0.36%
平均実際負担税率	27.85%	28.66%

17. 短期借入債務及び長期借入債務

(1) 短期借入債務の内訳

移行日及び前連結会計年度は、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）に基づいた情報を記載しております。

移行日、前連結会計年度末及び当連結会計年度末における短期借入債務の内訳は、以下のとおりであります。なお、当連結会計年度において、短期借入債務は、償却原価で測定される金融負債に分類しております。

① 社債

会社名	銘柄	発行年月日	移行日 (百万円)	前連結会計年度末 (百万円)	当連結会計年度末 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
エヌ・ティ・ティ都市開発(株)	第8回無担保社債	2008年6月5日	19,998	—	—	2.0	なし	2018年3月20日
ユーディー・エックス特定目的会社	第3回一般担保付特定社債	2013年9月20日	—	1,000	—	0.5	あり	2018年9月20日
エヌ・ティ・ティ都市開発(株)	第9回無担保社債	2009年9月17日	—	—	9,998	1.5	なし	2019年9月20日
エヌ・ティ・ティ都市開発(株)	第16回無担保社債	2014年10月31日	—	—	9,996	0.2	なし	2019年9月20日
合計	—	—	19,998	1,000	19,994	—	—	—

② 短期借入金等

区分	移行日 (百万円)	前連結会計年度末 (百万円)	当連結会計年度末 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	8,040	12,681	12,985	1.9	—
1年以内返済予定の長期借入金	29,116	87,007	28,919	0.5	—
計	37,157	99,688	41,904	—	—

(注) 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) 長期借入債務の内訳

移行日及び前連結会計年度は、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）に基づいた情報を記載しております。

移行日、前連結会計年度末及び当連結会計年度末における長期借入債務の内訳は、以下のとおりであります。なお、当連結会計年度において、長期借入債務は、償却原価で測定される金融負債に分類しております。

① 社債

会社名	銘柄	発行年月日	移行日 (百万円)	前連結会計年度末 (百万円)	当連結会計年度末 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
エヌ・ティ・ティ都市開発(株)	第9回無担保社債	2009年9月17日	9,997	9,998	—	1.5	なし	2019年9月20日
	第10回無担保社債	2010年10月29日	9,997	9,998	9,994	1.0	なし	2020年9月18日
	第11回無担保社債	2011年10月28日	9,998	9,998	9,990	1.1	なし	2021年9月17日
	第12回無担保社債	2011年10月28日	4,998	4,998	4,977	2.0	なし	2031年9月19日
	第13回無担保社債	2012年10月26日	10,000	10,000	9,983	0.9	なし	2022年9月20日
	第14回無担保社債	2013年10月31日	9,996	9,997	9,976	0.8	なし	2023年9月20日
	第15回無担保社債	2013年10月31日	4,996	4,996	4,976	1.3	なし	2028年9月20日
	第16回無担保社債	2014年10月31日	9,998	9,998	—	0.2	なし	2019年9月20日
	第17回無担保社債	2014年10月31日	15,000	15,000	14,962	0.6	なし	2024年9月20日
	第18回無担保社債	2014年10月31日	5,000	5,000	4,977	1.1	なし	2029年9月20日
ユーディーエックス特定目的会社	第3回一般担保付特定社債	2013年9月20日	1,000	—	—	0.5	あり	2018年9月20日
合計	—	—	90,982	89,986	69,838	—	—	—

② 長期借入金

区分	移行日 (百万円)	前連結会計年度末 (百万円)	当連結会計年度末 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
長期借入金（1年以内返済予定のものを除く）	374,735	353,024	412,777	0.7	2020年6月15日 ～2033年1月31日
計	374,735	353,024	412,777	—	—

(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。

(注) 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UFJ銀行を幹事とするシンジケートローン（移行日71,300百万円、前連結会計年度末71,300百万円、当連結会計年度末71,249百万円）が含まれております。

移行日、前連結会計年度末及び当連結会計年度末における長期借入債務に係る年間返済予定額は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	移行日	前連結会計年度末	当連結会計年度末
1年以内	49,115	88,007	48,914
1年超2年以内	87,306	47,622	49,816
2年超3年以内	47,739	48,398	80,184
3年超4年以内	48,683	78,998	29,183
4年超5年以内	78,998	28,000	39,160
それ以降	202,991	239,992	284,269
合計	514,833	531,018	531,530

(3) 担保に供している資産及び担保を付している債務

責任財産限定型債務に対する担保資産及び担保付債務は以下の通りです。

i 担保に供している資産及びその金額

(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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
現金及び現金同等物	6,121	6,777	—
その他流動資産	913	816	—
有形固定資産	11,282	16,995	—
投資不動産	191,059	183,859	—
のれん及び無形資産	11	8	—
その他の金融資産	0	0	—
その他の非流動資産	13	14	—
計	209,401	208,471	—

ii 担保に係る債務の金額

(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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
短期借入債務	1,200	54,600	—
長期借入債務	54,600	—	—
計	55,800	54,600	—

(4) 財務活動から生じるキャッシュ・フローに係る負債の変動の調整表

(単位：百万円)

	借入債務	その他の金融負債
2017年4月1日	522,874	77,193
資金調達や返済によるキャッシュ・フローの変動		
短期借入債務の収支（△は支出）	4,630	—
長期借入債務の増加による収入	65,000	—
長期借入債務の返済による支出	△49,082	—
財務キャッシュ・フローからの変動の総額	20,548	—
為替レートの変動の影響	271	—
その他の変動	5	825
2018年3月31日	543,699	78,019
資金調達や返済によるキャッシュ・フローの変動		
短期借入債務の収支（△は支出）	245	—
長期借入債務の増加による収入	89,000	—
長期借入債務の返済による支出	△88,356	—
財務キャッシュ・フローからの変動の総額	889	—
為替レートの変動の影響	△130	—
その他の変動	56	6,944
2019年3月31日	544,515	84,963

なお、上記調整表については、財務活動から生じる負債の残高の変動のみ含めており、財務活動から生じる資本の残高の変動は含めておりません。

18. リース

(1) 借主側

当社グループは、オフィス及び商業施設の設置に必要な土地等をファイナンス・リース及びオペレーティング・リースにより賃貸しております。

① ファイナンス・リース

ファイナンス・リースに伴う将来の最低支払リース料及び現在価値

	最低支払リース料			最低支払リース料の現在価値		
	移行日 (2017年 4月1日)	前連結 会計年度末 (2018年 3月31日)	当連結 会計年度末 (2019年 3月31日)	移行日 (2017年 4月1日)	前連結 会計年度末 (2018年 3月31日)	当連結 会計年度末 (2019年 3月31日)
1年以内	91	96	90	32	33	29
1年超5年内	277	279	274	49	38	40
5年超	7,872	8,309	8,031	632	676	655
合計額	8,241	8,685	8,396	714	748	725
控除：利息相当額	△7,526	△7,936	△7,671			
現在価値	714	748	725			

② オペレーティング・リース

オペレーティング・リースに相当する土地、建物及び各種設備に係る前連結会計年度及び当連結会計年度において費用計上したリース料は、それぞれ7,207百万円及び7,515百万円であり、このうち変動リース料は、それぞれ2,260百万円及び2,513百万円となっております。また、前連結会計年度及び当連結会計年度における転貸受取リース料は、それぞれ6,910百万円及び7,353百万円です。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末における解約不能なオペレーティング・リースに係る将来の支払リース料総額は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
1年内	2,916	3,006
1年超5年内	10,842	11,165
5年超	21,136	24,389
合計	34,895	38,560

前連結会計年度末及び当連結会計年度末における、解約不能な転貸リースに係る将来最低受取リース料は、それぞれ8,171百万円及び10,877百万円であり、上記の金額から控除されていません。

(2) 貸主側

当社グループは、主として不動産をファイナンス・リース及びオペレーティング・リース取引により賃貸しております。

① ファイナンス・リース

ファイナンス・リースに伴う将来の最低受取リース料と、それらの現在価値は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	最低受取リース料			最低受取リース料の現在価値		
	移行日 (2017年 4月1日)	前連結 会計年度末 (2018年 3月31日)	当連結 会計年度末 (2019年 3月31日)	移行日 (2017年 4月1日)	前連結 会計年度末 (2018年 3月31日)	当連結 会計年度末 (2019年 3月31日)
将来最低リース料						
1年以内	317	317	296	161	178	171
1年超5年内	1,159	1,028	918	674	595	523
5年超	1,715	1,529	1,342	1,238	1,160	1,060
合計額	3,193	2,875	2,557	2,074	1,933	1,755
控除：未実現リース利益	△1,118	△941	△802			
リース債権	2,074	1,933	1,755			
ファイナンス・リースに係る債権残高(注)	2,074	1,933	1,755			

(注) 移行日、前連結会計年度末は貸倒引当金、当連結会計年度末は損失評価引当金控除後

② オペレーティング・リース

解約不能なリース契約に基づき発生する将来最低受取リース料は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
1年内	18,487	20,380
1年超5年内	46,496	50,681
5年超	50,893	48,966
合計	115,877	120,028

19. 営業債務及びその他の債務

移行日及び前連結会計年度は、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）に基づいた情報を記載しております。

営業債務及びその他の債務の内訳は以下のとおりです。なお、当連結会計年度において、営業債務及びその他の債務は、償却原価で測定される金融負債に分類しております。

（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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
支払手形及び営業未払金	6,214	7,524	7,570
設備未払金	25,425	3,172	4,179
未払金	2,567	3,654	3,966
預り金	6,255	8,366	9,581
その他	691	278	900
合計	41,154	22,996	26,197

20. 従業員給付

(1) 確定給付制度

① 退職一時金及び規約型企業年金制度

当社グループの従業員は、通常、退職時において退職一時金を受給する権利を有します。支給金額は、従業員の給与資格、勤続年数等に基づき計算されます。

また、当社及び一部の子会社は全額会社拠出の規約型企業年金制度を導入しており、退職一時金の28%相当を原資とする年金が支給されます。なお、従業員の選択により、一時金として受給することも可能になっております。

当社グループは、規約型企業年金制度について、2014年4月1日以降の積立分（将来分）を確定拠出年金制度へ移行しており、2014年3月31日以前の積立分については、現行の規約型企業年金制度として維持されます。

② NTT企業年金基金

NTT企業年金基金は、当社グループを含むNTTグループの会社と従業員の双方が一定の拠出金を支出し、年金支給に独自の加算部分を付加するための年金制度であります。同基金の給付対象となっている当社グループの従業員数は、2018年3月31日及び2019年3月31日において、それぞれ加入者総数の約0.4%及び約0.4%となっております。

上記②のNTT企業年金基金は、上記①の退職一時金及び規約型企業年金制度とは別に、退職給付債務等を計算しております。

これらの確定給付制度は、数理計算上のリスク（投資リスク、金利リスク、長寿リスク、インフレリスク）に晒されております。

前連結会計年度及び当連結会計年度における確定給付制度債務の現在価値及び制度資産の公正価値の増減額は、以下のとおりであります。なお、測定日は3月31日であります。

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
確定給付制度債務の現在価値の変動		
期首残高	△15,027	△15,683
当期勤務費用	△540	△553
利息費用	△101	△89
再測定	△209	△130
－ 人口統計上の仮定の変更	△12	27
－ 財務上の仮定の変更	△209	△215
－ その他	12	57
給付金支払額（退職一時金及び年金）	485	1,123
その他	△288	△551
期末残高	△15,683	△15,885
制度資産の公正価値の変動		
期首残高	7,572	7,911
利息収益	52	46
利息収益を除く年金資産に係る収益	277	199
会社による拠出額	88	97
従業員による拠出額	18	23
給付金支払額（年金）	△226	△376
その他	128	185
期末残高	7,911	8,087
退職給付債務の純額	△7,772	△7,798

連結財政状態計算書への計上額は、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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
退職給付負債	△7,731	△8,128	△8,227
その他の非流動資産	276	355	428
純認識額	△7,455	△7,772	△7,798

前連結会計年度及び当連結会計年度の退職給付費用への計上額の内訳は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
退職給付費用		
当期勤務費用	△522	△529
利息費用(収益)	△49	△43
合計	△572	△573

前連結会計年度及び当連結会計年度のその他の包括損失(△利益)への計上額の内訳は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
その他の包括損失(△利益)		
再測定	△68	△68
合計	△68	△68

年金数理計算の前提は、以下のとおりであります。

	移行日 (2017年4月1日)	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
予測給付債務算定上の基礎率			
割引率	0.70%	0.60%	0.50%
予定昇給率	3.40%	3.40%	3.40%
期末現在65歳の年金受給者の平均余命(年)			
男性	18.7	18.7	18.7
女性	23.8	23.8	23.8

移行日、前連結会計年度及び当連結会計年度における確定給付制度債務の加重平均デュレーションはそれぞれ16.7年、16.7年、16.7年です。

当社グループは、NTT企業年金基金に対して、翌連結会計年度に88百万円の拠出を見込んでおります。

確定給付債務の感応度分析

他の仮定に変更がないとして、数理計算上の仮定の1つが報告日において合理的に可能性のある範囲で変動した場合に確定給付制度債務に与える影響は以下のとおりです。

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)		当連結会計年度末 (2019年3月31日)	
	増加	減少	増加	減少
割引率（0.5%の変動）	△1,010	1,114	△1,037	1,144

この分析は、制度のもとで予測されるキャッシュ・フローの分配を網羅的に考慮したものではありませんが、示された仮定の感応度の概要を提供するものです。

移行日、前連結会計年度末及び当連結会計年度末における確定給付制度の期末制度資産の公正価値は、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)			当連結会計年度末 (2019年3月31日)		
	活発な市場における 公表市場価値		合計	活発な市場における 公表市場価値		合計	活発な市場における 公表市場価値		合計
	あるもの	ないもの		あるもの	ないもの		あるもの	ないもの	
現金及び現金同等物	173	—	173	632	—	632	902	—	902
負債性金融商品	2,997	717	3,715	2,569	826	3,396	2,208	770	2,979
国内	2,884	696	3,580	2,510	738	3,249	2,136	764	2,901
海外	113	21	134	58	88	146	71	6	77
資本性金融商品	956	—	956	1,015	0	1,015	1,224	0	1,225
国内	639	—	639	669	0	669	820	0	820
海外	317	—	317	345	—	345	404	—	404
証券投資信託受益証券	—	1,054	1,054	—	1,102	1,102	—	1,129	1,129
合同運用信託	—	562	562	—	622	622	—	524	524
生保一般勘定	—	1,105	1,105	—	1,136	1,136	—	1,222	1,222
その他	—	5	5	—	4	4	—	103	103
合計	4,128	3,444	7,572	4,217	3,693	7,911	4,336	3,751	8,087

当社グループの年金資産に係る運用方針は、年金給付金の支払いを将来にわたり確実にを行うことを目的として策定されており、健全な年金財政を維持するために必要とされる総合収益の確保を長期的な運用目標としております。この運用目標を達成するために、運用対象を選定し、その期待収益率、リスク、各運用対象間の相関等を考慮したうえで、年金資産の政策的資産構成割合を定め、これを維持するよう努めることとしております。政策的資産構成割合については、中長期的観点から策定し、毎年検証を行うとともに、運用環境等に著しい変化があった場合などにおいては、必要に応じて見直しの検討を行うこととしております。なお、当連結会計年度における政策的資産構成割合は、国内債券、国内株式、外国債券、外国株式、生保一般勘定、その他に対し、それぞれ57.2%、14.0%、2.0%、9.0%、15.8%、2.0%であります。

(2) 確定拠出年金制度

前連結会計年度及び当連結会計年度における確定拠出制度に関して退職給付費用として認識した金額は、それぞれ、85百万円、85百万円であります。

21. 引当金

引当金の増減は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	資産除去債務	その他
2017年4月1日	3,564	—
期中増加額（繰入）	341	2,350
時の経過による増加	74	—
期中減少額（目的使用）	△153	—
期中減少額（戻入）	△562	—
その他	—	—
2018年3月31日	3,265	2,350
流動負債	433	250
非流動負債	2,832	2,100
	3,265	2,350

	資産除去債務	その他
2018年4月1日	3,265	2,350
期中増加額（繰入）	154	—
時の経過による増加	20	—
期中減少額（目的使用）	△433	△264
期中減少額（戻入）	—	—
その他	0	—
2019年3月31日	3,007	2,085
流動負債	7	315
非流動負債	3,000	1,770
	3,007	2,085

資産除去債務

当社グループは、主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、過去の原状回復実績に基づき将来支払うと見込まれる額を計上しております。これらの債務は主に1年以上経過した後に支払われることが見込まれておりますが、将来の事業計画等により影響を受けます。

22. その他の負債

その他の流動負債およびその他の非流動負債の内訳は以下のとおりです。

(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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
流動負債			
前受収益	—	—	48
未払費用	398	420	491
未払消費税等	265	594	345
契約負債	2,012	1,384	1,898
前受金	6,199	6,250	7,485
未払固定資産税等	9,642	10,183	10,560
その他	1,310	1,212	1,543
合計	19,828	20,046	22,373
非流動負債			
その他	245	209	633
合計	245	209	633

23. 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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
売却目的で保有する資産			
投資不動産	—	11,796	1,394
その他の流動資産	—	7	5
合計	—	11,803	1,400
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	362
その他の流動負債	—	172	284
合計	—	237	647

前連結会計年度及び当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、オフィス・商業セグメントに分類しており、それぞれの翌連結会計期間の第1四半期中に売却が完了しております。

24. 資本及びその他の資本項目

(1) 資本金

前連結会計年度及び当連結会計年度の発行可能株式総数、発行済株式数及び自己株式数の推移は以下のとおりであります。

(株)

	発行可能株式総数 (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	—	—	—
2018年3月31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	—	—	225
単元未満株式買増請求による自己株式の処分	—	—	—
2019年3月31日	1,050,000,000	329,120,000	302

(2) 資本剰余金及び利益剰余金

資本剰余金は、資本取引から生じた金額のうち資本金に含まれないものから構成されており、資本準備金及びその他資本剰余金（主に自己株式の処分差額）から構成されております。日本の会社法では、株式の発行に対する払込み又は給付に係る金額の2分の1以上を資本金に組み入れ、残りを資本準備金に組み入れることが規定されております。会社法では、資本準備金と利益準備金の合計が資本金の4分の1に達するまで、その他資本剰余金とその他利益剰余金の配当金額の10分の1をそれぞれ資本準備金と利益準備金として積み立てることが規定されております。また、資本準備金、利益準備金、その他資本剰余金及びその他利益剰余金は、株主総会決議により一定の条件のもとで、科目間での振り替えが容認されております。

利益剰余金は、利益準備金とその他利益剰余金（主に各報告期間の純損益の累積額）により構成されております。会社法は、利益剰余金を原資とする配当を行う日において、配当額の10分の1を資本準備金及び利益準備金の合計が資本金の4分の1に達するまで、資本準備金又は利益準備金として積み立てることを規定しております。利益準備金は、株主総会の決議により、取り崩すことができます。

当社の配当原資となる分配可能額は、日本の会社法及び日本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より作成された当社の個別財務諸表に基づいて計算されます。

(3) その他の資本の構成要素の内容

前連結会計年度及び当連結会計年度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、次のとおりです。

（単位：百万円）

	親会社の所有者に帰属する持分				
	FVTOCI 金融資産 (注) 1	キャッシュ・ フロー・ヘッ ジ (注) 2	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	△708	19	45	△174	△818
利益剰余金への振替額	—	—	△45	—	△45
非金融資産等への振替額	—	—	—	—	—
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
その他の包括利益	587	36	47	256	928
利益剰余金への振替額	—	—	△47	—	△47
非金融資産等への振替額	—	—	—	—	—
2019年3月31日	2,577	△1,076	—	82	1,583

（注）1 2018年3月31日以前はその他有価証券評価差額金

（注）2 2018年3月31日以前は繰延ヘッジ損益

(4) その他の包括利益

前連結会計年度及び当連結会計年度におけるその他の包括利益の内訳及び関連する税効果額の金額は、次のとおりです。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
FVTOCI金融資産 (注) 1		
当期発生額	△183	848
当期利益への組替調整額	△838	—
税効果調整前	△1,021	848
税効果額	312	△259
税効果調整後	△708	588
キャッシュ・フロー・ヘッジ (注) 2		
当期発生額	18	△290
当期利益への組替調整額	6	344
税効果調整前	25	53
税効果額	△6	△16
税効果調整後	19	36
確定給付制度の再測定		
当期発生額	68	68
税効果調整前	68	68
税効果額	△20	△21
税効果調整後	47	47
在外営業活動体の為替換算差額		
当期発生額	△174	256
持分法適用会社におけるその他の包括利益に対する持分		
当期発生額	—	△2
税効果調整前	—	△2
税効果額	—	0
税効果調整後	—	△1
その他の包括利益合計	△816	928

(注) 1 2018年3月31日以前はその他有価証券評価差額金

(注) 2 2018年3月31日以前は繰延ヘッジ損益

(5) 配当金

配当に関する事項

① 前連結会計年度及び当連結会計年度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
2017年11月8日 取締役会	普通株式	2,962	9	2017年9月30日	2017年12月1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
2018年11月5日 取締役会	普通株式	3,291	10	2018年9月30日	2018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	配当原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配 当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年6月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	12,863	39	2019年3月31日	2019年6月24日

25. 営業収益

(1) 収益の分解

① 顧客との契約及びその他の源泉から認識した収益

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
顧客との契約から認識した収益（注） 1	89,715	97,704
リース収益等（注） 2	70,938	70,338
合計	160,654	168,042

(注) 1 IFRS第15号に基づく顧客との契約から認識した収益です。

(注) 2 リース収益等は、その他の源泉から認識した収益です。

リース収益等は、主たるものはIAS第17号に基づく賃貸料収益であり、一部にIFRS第9号に基づく配当収益等も含まれております。なお、前連結会計年度は、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）に基づいた情報を記載しております。

② 分解した収益とセグメント収益の関連

前連結会計年度（2017年4月1日から2018年3月31日）

(単位：百万円)

	主要なサービス	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	85,436	—	85,436	—	85,436
	収益不動産売却	—	—	—	—	—
	その他	4,704	—	4,704	—	4,704
住宅事業	住宅分譲	—	51,516	51,516	—	51,516
	住宅賃貸	—	2,131	2,131	—	2,131
	その他	—	960	960	—	960
その他		—	—	—	15,904	15,904
合計		90,141	54,608	144,749	15,904	160,654
顧客との契約から認識した収益（注） 1		20,953	52,857	73,811	15,904	89,715
リース収益等（注） 2		69,187	1,750	70,938	—	70,938

(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。

(注) 1 IFRS第15号に基づく顧客との契約から認識した収益です。

(注) 2 リース収益等は、その他の源泉から認識した収益です。

リース収益等は、主たるものはIAS第17号に基づく賃貸料収益となります。

当連結会計年度（2018年4月1日から2019年3月31日）

（単位：百万円）

	主要なサービス	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	87,639	—	87,639	—	87,639
	収益不動産売却	—	—	—	—	—
	その他	4,118	—	4,118	—	4,118
住宅事業	住宅分譲	—	55,076	55,076	—	55,076
	住宅賃貸	—	2,268	2,268	—	2,268
	その他	—	—	—	—	—
その他		—	—	—	18,940	18,940
合計		91,757	57,344	149,102	18,940	168,042
顧客との契約から認識した収益（注）1		23,189	55,574	78,764	18,940	97,704
リース収益等（注）2		68,568	1,769	70,338	—	70,338

（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。

（注）1 IFRS第15号に基づく顧客との契約から認識した収益です。

（注）2 リース収益等は、その他の源泉から認識した収益です。

リース収益等は、主たるものはIAS第17号に基づく賃貸料収益であり、一部にIFRS第9号に基づく配当収益等も含まれております。

当社グループの事業は「オフィス・商業事業セグメント」及び「住宅事業セグメント」の2つを報告セグメントとしております。

「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及び賃貸住宅等の不動産賃貸事業を行っております。

オフィス・商業賃貸サービスは、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うサービ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。

収益不動産売却サービスは、主に開発したオフィスビル等の物件売却を行うサービスであり、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。

住宅分譲サービスは、主に開発したマンションや宅地等の分譲を行うサービスであり、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。

住宅賃貸サービスは、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。

その他のサービスは、主に建築物等の設計、施工及び工事監理、付帯設備の運営等のサービスです。

(2) 契約残高

以下の表は、顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債に関する情報を提供するものです。

(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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
「営業債権及びその他の債権」に含まれる顧客との契約から生じた債権	9,417	10,112	10,296
「その他の流動資産」に含まれる契約資産	391	1,870	4,622
「その他の流動負債」に含まれる契約負債	△2,012	△1,384	△1,898

契約資産は主に、報告日時点で顧客の支配する資産を創出しているがまだ請求していない作業に係る対価に対する当社の権利に関連するものです。契約資産は、支払いに対する権利が無条件になった時点で債権に振り替えられます。契約負債は主に、分譲マンションの手付金等、顧客から受け取った前受対価に関連するものです。

当期中に認識した収益のうち期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、1,326百万円です。

過去の期間に充足（または部分的に充足）した履行義務から当連結会計年度に認識した収益の金額はございません。

(3) 残存履行義務に配分する取引価格

未充足（または部分的に未充足）の履行義務に係る将来認識されると見込まれる収益

(単位：百万円)

履行義務の種類	当連結会計年度末 (2019年3月31日)	予想される充足見込時期に関する説明
解約不能な賃貸借契約における共益費相当	30,735	概ね2019～2037年以内に充足する見込みです。
分譲マンションにおける契約済み未引渡物件	15,371	概ね2019～2020年以内に充足する見込みです。

残存履行義務に関して、IFRS第15号121項の実務上の便法を適用しています。

(4) 顧客との契約の獲得又は履行のためのコストから認識した資産

(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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
契約獲得のためのコストから認識した資産	326	300	242
契約履行のためのコストから認識した資産	—	—	—
合計	326	300	242

当社グループは、顧客との契約獲得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。

当社グループにおいて資産計上されている契約獲得のための増分コストは、主に顧客を獲得するために発生した販売手数料であります。資産計上された当該販売手数料は、分譲マンションの販売に関するコストであり、契約を獲得しなければ発生しなかった増分コストであります。また、当該資産については、分譲マンションの引渡という履行義務が充足された時点で、費用へ振り替えております。

また、契約コストから認識した資産については、計上時及び四半期ごとに回収可能性の検討を行っております。検討に当たっては、当該資産の帳簿価額が、顧客との契約が継続すると見込まれる期間に渡り関連する財又はサービスと交換に企業が受け取ると見込んでいる対価の残りの金額から、当該財又はサービスの提供に直接関連し、まだ費用として認識されていないコストを差し引いた金額を超過しているかどうか判断を行っております。これらの見積り及び仮定は、前提とした状況が変化すれば、契約コストから認識した資産に関する減損損失を損益に認識することにより、契約コストから認識した資産の金額に重要な影響を及ぼす可能性があるため、当社グループでは、当該見積りは重要なものであると判断しております。

契約コストから認識した資産から生じた前連結会計年度及び当連結会計年度における費用への振替額は、それぞれ312百万円及び275百万円であります。

26. 営業費用

前連結会計年度及び当連結会計年度において、営業原価、販売費及び一般管理費の性質別内訳は以下の通りです。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
広告宣伝費	4,086	2,361
給与、手当及び賞与	9,328	10,156
退職給付費用	638	678
減価償却費及び償却費	17,205	17,745
物品費	14,338	17,909
業務委託費	50,619	53,659
租税公課	11,431	12,183
光熱水費	7,398	7,761
その他	17,740	17,990
合計	132,787	140,446

27. 従業員給付費用

「26. 営業費用」をご参照ください。

28. その他の営業収益及び費用

前連結会計年度及び当連結会計年度におけるその他の営業収益及び費用の内訳は、次のとおりです。

① その他の営業収益

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
投資不動産売却益	2,901	1,403
FVTPLの金融資産 - 公正価値の純変動額（配当収益を除く）	—	539
その他	86	128
合計	2,987	2,071

② その他の営業費用

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
投資不動産除去損	627	1,767
その他	594	103
合計	1,221	1,870

29. 金融収益及び金融費用

前連結会計年度は、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）に基づいた情報を記載しております。

金融収益の内訳は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
受取利息	0	—
受取利息（償却原価で測定される金融資産）	—	5
受取配当金	213	—
受取配当金（FVTOCI（資本性証券）の金融資産）	—	217
有価証券売却益	802	—
その他	9	9
合計	1,026	232

リース債権に係る受取利息が、前連結会計年度及び当連結会計年度において、それぞれ「営業収益」に154百万円及び139百万円含まれております。

上記の他、FVTPLの金融資産に係る配当収益が、当連結会計年度において、「営業収益」に744百万円含まれております。また、「FVTPLの金融資産－公正価値の純変動額（配当収益を除く）」が、「その他の営業収益」に539百万円含まれております。

金融費用の内訳は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
支払利息	3,262	—
支払利息（償却原価で測定される金融負債）	—	3,059
減損損失	99	—
有価証券売却損	66	—
その他	70	144
合計	3,499	3,203

30. 1株当たり利益

前連結会計年度及び当連結会計年度の基本的1株当たり利益は、以下のとおりであります。

なお、希薄化後1株当たり利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
親会社の所有者に帰属する当期利益（百万円）	18,155	16,155
基本的加重平均発行済普通株式数（株）	329,120,000	329,120,000
基本的1株当たり利益（円）	55.16	49.09

31. 金融商品

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。当連結会計年度においては、IFRS第9号を適用しております。

(1) 資本管理

当社グループは、中長期に持続的成長を続け企業価値を最大化するために、最適な資本構成を実現し維持することを資本管理の基本方針としております。

当社グループが資本管理においてモニタリングする主な指標は、ROICになります。

(2) 財務上のリスク管理

当社グループは、経営活動を行う過程において、財務上のリスク（信用リスク・流動性リスク・市場リスク）に晒されており、当該リスクを回避又は低減するために、一定の方針に基づきリスク管理を行っております。また、当社グループでは、主要な財務上のリスク管理の状況について、当社グループの経営陣に報告しております。また、当社グループは、金利変動リスクをヘッジするためデリバティブを利用しており、投機目的やトレーディング目的のデリバティブ取引は行っておりません。

(3) 信用リスク管理

当社グループの営業債権は、顧客の信用リスクに晒されております。また、当社グループが保有している有価証券等は、余資運用のために保有している債券等並びに業務上の関係を有する企業の株式または匿名組合への出資であり、発行体の信用リスクに晒されております。さらに、当社グループが借入金に係る支払利息の金利変動リスクをヘッジする目的で行っているデリバティブ取引（金利スワップ取引）については、これら取引の相手方である金融機関の信用リスクに晒されております。

当社グループは、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。なお、各事業部門は不良債権の発生とその回収状況を把握し、状況に応じて取締役会等に報告しております。

有価証券等については、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、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。

デリバティブ取引の利用については、取引相手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。なお、財務部は、これらの取引の実績を把握し、状況に応じて取締役会等に報告しております。

以下の表は2019年3月31日現在の金融資産に係る信用リスクに対するエクスポージャーです。

(単位：百万円)

	12ヵ月の予想信用損失と同額で計上されるもの	全期間の予想信用損失と同額で計上されるもの		
		信用減損金融資産でない資産に係るもの	信用減損金融資産に係るもの	営業債権、契約資産又はリース債権に係るもの
営業債権	—	—	—	10,296
リース債権	—	—	—	1,755
契約資産	—	—	—	4,622
差入敷金・保証金	7,167	—	—	—
その他	10,354	—	1,238	—
信用リスクエクスポージャー合計	17,522	—	1,238	16,673

上記の金額は損失評価引当金控除前の帳簿価額です。

当社グループは、単独の相手先又はその相手先が所属するグループについて、過度に集中した信用リスクのエクスポージャーを有していません。

当社グループは、上記の金融資産について、回収可能性や信用リスクの著しい増加等を考慮のうえ、将来の予想信用損失を測定し、損失評価引当金を計上しております。信用リスクが著しく増加しているか否かは、債務不履行発生リスクの変動に基づいて判断しており、その判断にあたっては、取引先の経営成績の悪化や、期日経過情報等を考慮しております。損失評価引当金は、全期間の予想信用損失を金融商品の種類ごとに、また、必要がある場合には取引先の信用リスクの性質によって更なる細分化が必要かどうかを検討したうえで、集散的に測定しておりますが、期待将来キャッシュ・フローに不利な影響を与える以下のような事象等が発生した場合は、信用減損している金融資産として個別債権ごとに予想信用損失を測定しております。

- ・取引先の深刻な財政困難
- ・債権の回収不能や、再三の督促に対しての回収遅延
- ・取引先が破産やその他財政再建が必要な状態に陥る可能性の増加

また、あらゆる回収手段を講じても金融資産が回収不能であると合理的に判断される場合は、金融資産の帳簿価額を直接償却しています。予想信用損失の測定方法については、「3. 重要な会計方針 (4) 金融商品 ②金融資産の減損」を参照ください。予想信用損失の算定においては、将来の経済状況等の予測を織り込んでおります。当報告期間中に見積技法又は重要な仮定の変更はありません。

当社グループの当連結会計年度末における損失評価引当金の期中における増減額は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区分	12ヵ月の予想信用損失と同額で計上されるもの	全期間の予想信用損失と同額で計上されるもの			購入又は組成した信用減損金融資産に係るもの	合計
		信用減損金融資産でない資産に係るもの	信用減損金融資産に係るもの	営業債権、契約資産又はリース債権に係るもの		
2018年4月1日	—	—	△802	△0	—	△802
当期増加額	—	—	—	—	—	—
当期減少額	—	—	—	△0	—	△0
2019年3月31日	—	—	△802	—	—	△802

(4) 流動性リスク管理

流動性リスクとは、当社グループが現金またはその他の金融資産により決済する金融負債を履行する際に、支払期日に支払いを実行できなくなるリスクのことです。当社グループは、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などにより、流動性リスクを管理しております。また、事業活動を支える資金調達に際しては、低コストでかつ安定的に資金が確保できることを目標として取り組んでおります。

当連結会計年度末において、当社グループの現金及び現金同等物は291億円となっております。現金同等物とは、負債の返済や投資等に利用される予定の一時的な余剰金のことです。運転資金として使用されます。したがって、現金同等物の残高は、その時点の資金調達や運転資金の状況に応じて毎年度変化します。

当連結会計年度末において、当社グループは、銀行との当座貸越契約により、未実行の融資枠300億円を有しております。

当連結会計年度末における、金融負債（ファイナンス・リースに係る債務を除く）の支払期限別の内訳は以下のとおりです。ファイナンス・リースにかかる債務の支払期限別の内訳については、注記「18. リース」をご参照ください。

当連結会計年度末（2019年3月31日）

（単位：百万円）

	1年以内	1年超5年以内	5年超	合計
非デリバティブ金融負債				
短期借入債務	62,141	—	—	62,141
営業債務及びその他の債務	26,197	—	—	26,197
長期借入債務	3,115	207,083	290,499	500,698
受入敷金保証金	1,075	70,251	10,726	82,053
デリバティブ金融負債				
ヘッジ手段として指定された金融負債（デリバティブ）	371	1,028	173	1,574

(5) 市場リスク

市場リスクとは、外国為替相場、金利、株価など、市場価格の変動に関するリスクであり、当社グループの収益またはその保有する金融商品の価値に影響を及ぼすものです。市場リスク管理の目的は、リターンを最大限にすると同時に、市場リスク・エクスポージャーを許容範囲のパラメーター内で管理しコントロールすることです。

当社グループは、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、支払利息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。デリバティブ取引は内部規則に従い行われ、財務部にて管理されております。

(a) 為替変動リスクの管理

当社グループはグローバルに企業活動をおこなっており、海外での売買取引、投資、ファイナンス等に伴う為替変動リスクにさらされております。ただ、当社グループ全体に占める外貨建ての金融商品の比率は低く、また当社グループでは、外貨建てでの投資においては一部現地通貨建てで資金調達を行うことにより為替変動リスクの低減を図っております。

その結果、為替の変動が当社グループに与える影響は低く、為替変動リスクは当社グループにとって重要ではないため、感応度分析は行っておりません。

(b) 金利リスク管理

当社グループは、事業活動を進める上で、運転資金及び設備投資等に必要となる資金を調達することに伴い発生する利息を支払っております。通常それらの借入債務については、将来キャッシュ・フローを固定化する方針をとっており、当社グループは主として固定金利での借入を行っております。なお、変動金利での借入を行っている場合は、利息は市場金利の変動の影響を受けることから、利息の将来キャッシュ・フローが変動するリスクに晒されております。このため、当社グループは、変動金利の長期借入について、金利の上昇による利息支払額の増加を抑えるために、利息の受取額を変動金利、利息の支払額を固定金利としてその差額を授受する金利スワップ契約を金融機関と締結しております。

その結果、市場金利の変動が当社グループに与える影響は低く、金利リスクは当社グループにとって重要ではないため、金利感応度分析は行っておりません。

(c) 株価変動リスク管理

当社グループは、事業活動の円滑な推進を目的として、主に業務上の関係を有する会社の株式を保有していることから、株価変動リスクに晒されております。当社グループは、定期的に公正価値や取引先企業の財務状況等を把握し、取引先企業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。

株式は、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に指定しており、株価変動に対する純損益への影響はなく、また、その他の包括利益への影響も軽微です。

(6) 公正価値

移行日及び前連結会計年度は、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）に基づいた情報を記載しております。当連結会計年度においては、IFRS第9号を適用しております。

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

また、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。

移行日、前連結会計年度末及び当連結会計年度末における、連結財政状態計算書上の科目と金融商品の分類、公正価値との関係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	帳簿価額	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	—	2
その他の金融資産（非流動）					
株式	3,237	3,237	—	—	3,237
出資金	959	—	—	1,038	1,038
債券	214	214	—	—	214
デリバティブ	7	—	7	—	7
投資証券	5,476	5,476	—	—	5,476
金融資産合計	9,898	8,928	9	1,038	9,977
長期借入債務（注）1	514,833	—	529,468	—	529,468
その他の金融負債					
受入敷金保証金（注）2	13,189	—	12,925	—	12,925
金融負債合計	528,023	—	542,393	—	542,393

前連結会計年度末（2018年3月31日）

（単位：百万円）

区分	帳簿価額	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	—	—	2,573
出資金	948	—	—	1,140	1,140
デリバティブ	35	—	35	—	35
投資証券	4,854	4,854	—	—	4,854
金融資産合計	8,411	7,427	35	1,140	8,604
長期借入債務（注）1	531,018	—	540,301	—	540,301
その他の金融負債					
受入敷金保証金（注）2	16,159	—	15,795	—	15,795
金融負債合計	547,177	—	556,097	—	556,097

（注）1 1年内返済又は償還予定の残高を含めております。

（注）2 1年内返済の残高を含めております。

（注）3 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）4 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いません。

（注）5 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、投資信託等については、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、及び受入敷金保証金（返還時期が確定しているものを除く）については、残存期間が特定できず、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、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。

当連結会計年度末（2019年3月31日）

（単位：百万円）

区分	帳簿価額	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）					
ヘッジ手段として指定された金融資産（デリバティブ）	21	—	21	—	21
その他の金融資産（非流動）					
FVTPL（出資金）	17,242	—	124	17,118	17,242
FVTOCI（株式）	3,340	2,248	—	1,092	3,340
FVTOCI（投資証券）	6,072	6,072	—	—	6,072
金融資産合計	26,677	8,321	146	18,210	26,677
長期借入債務（注）1	531,530	—	539,553	—	539,553
その他の金融負債					
受入敷金保証金（注）2	82,053	—	81,684	—	81,684
ヘッジ手段として指定された金融負債（デリバティブ）	1,574	—	1,574	—	1,574
金融負債合計	615,158	—	622,812	—	622,812

（注）1 1年内返済又は償還予定の残高を含めています。

（注）2 1年内返済の残高を含めています。

（注）3 当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）4 上記以外の公正価値で測定されない金融資産及び金融負債については、帳簿価額と近似しております。

当連結会計年度における、継続的に公正価値で測定されるレベル3の資産および負債の調整表は以下のとおりです。

当連結会計年度末（2019年3月31日）

（単位：百万円）

区分	期首残高	IFRS第9号適用による累積的影響額	IFRS第9号適用後期首残高	利得／（損失）		購入等による増加	売却等による減少	償還又は決済	期末残高	期末で保有する資産に関連する報告期間中の利得／（損失）	
				当期利益	その他の包括利益					当期利益	その他の包括利益
その他の金融資産											
FVTPL（出資金）	8,881	7,518	16,399	521	—	206	—	△9	17,118	521	—
FVTOCI（株式）	797	625	1,423	—	△44	—	△286	—	1,092	—	△44
合計	9,679	8,143	17,822	521	△44	206	△286	△9	18,210	521	△44

（注）1 「購入等による増加」及び「売却等による減少」には新規連結、連結除外による増減、及び他勘定からの（への）振替による増減が含まれております。

（注）2 当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。

上記の当期利益は、連結損益計算書の「営業収益」（配当収益のみ）及び「その他の営業収益」（配当収益以外）に含まれております。また、その他の包括利益は、連結包括利益計算書の「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」に含まれております。

(7) 公正価値の測定方法

金融資産及び金融負債の公正価値は、次のとおり決定しております。金融商品の公正価値の見積りにおいて、市場価格が入手できる場合は、市場価格を用いております。市場価格が入手できない金融商品の公正価値に関しては、将来キャッシュ・フローを割り引く方法、またはその他の適切な方法により見積もっております。

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。非上場普通株式や一部の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もっておりません。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順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も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。

長期借入債務

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。

その他の金融負債

受入敷金保証金の公正価値は、受入敷金及び受入保証金の残存期間及び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

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り引くことによって測定しております。

レベル３に分類される資産に関する定量的情報

移行日、前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、レベル３に分類される継続的に公正価値で測定された資産の内、重要な観察不能なインプットを使用して公正価値を測定した資産に関する定量的情報は以下のとおりです。

移行日（2017年４月１日）

区分	公正価値（百万円）	評価手法	観察不能インプット	インプット値の加重平均
出資金	1,038	修正純資産法	—	—

前連結会計年度末（2018年３月31日）

区分	公正価値（百万円）	評価手法	観察不能インプット	インプット値の加重平均
出資金	1,140	修正純資産法	—	—

当連結会計年度末（2019年３月31日）

区分	公正価値（百万円）	評価手法	観察不能インプット	インプット値の加重平均
出資金	17,118	修正純資産法	—	—
非上場株式	1,092	類似業績比較法	PERとPBRの平均値	5.35

非上場株式の公正価値測定で用いている重要な観察不能なインプットは主にPERとPBRの平均値です。これらのインプットの著しい変動は、公正価値の著しい変動を生じることとなります。

レベル３に分類される継続的に公正価値で測定された資産の内、上記の定量的情報に含まれていない資産については、１株当たり純資産価値等により評価しております。

なお、当社の財務部門の担当者は、社内規定に基づいて、公正価値測定の対象となる金融商品の性質、特徴およびリスクを最も適切に反映できる評価技法およびインプットを用いて公正価値を測定しております。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。金融商品の公正価値の測定結果は外部専門家の評価結果を含めて、部門管理者による公正価値の増減分析結果などのレビューおよび承認を経て、当社取締役会に報告しております。

(8) デリバティブ取引及びヘッジ活動

移行日及び前連結会計年度における、デリバティブ取引及びヘッジ活動は以下のとおりです。

(移行日)

デリバティブ取引は全てヘッジ会計が適用されており、ヘッジ会計の方法ごとの連結決算日における契約額または契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(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		公正価値
				うち１年超	
繰延ヘッジ	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,038	2,243	9 (注) 1
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	49,000	39,000	— (注) 2

(注) 1 取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

(注) 2 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、当該長期借入債務の公正価値を含めて記載しております。

(前連結会計年度)

デリバティブ取引は全てヘッジ会計が適用されており、ヘッジ会計の方法ごとの連結決算日における契約額または契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(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		公正価値
				うち1年超	
繰延ヘッジ	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	2,124	2,124	35 (注) 1
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	39,000	39,000	— (注) 2

(注) 1 取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

(注) 2 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、当該長期借入金債務の公正価値を含めて記載しております。

(当連結会計年度)

当連結会計年度における、デリバティブ取引及びヘッジ活動は以下のとおりです。

キャッシュ・フロー・ヘッジ

当社グループは、キャッシュ・フロー・ヘッジとして主に外貨建債権・債務、外貨建確定契約及び外貨建予定取引のキャッシュ・フローを固定化するための為替予約、変動利付資産・負債に係る変動金利を固定化するための金利スワップを指定しております。当連結会計年度において、ヘッジの非有効部分に関して純損益として認識したものはありません。また、ヘッジ会計の中止による影響金額及び予定取引の発生が見込まれなくなったために、キャッシュ・フロー・ヘッジの評価差額から純損益に再分類した金額に重要性はありません。

当連結会計年度末における、主なヘッジ手段の想定元本は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

区分	内容	1年以内	1年超 5年以内	5年超	合計
キャッシュ・フローヘッジ	変動金利を固定化する 金利スワップ (注) 1	2,219	29,988	9,000	41,208

(注) 1 金利スワップの主な金利条件は、LIBOR及びTIBORに基づく変動受取金利に対して、固定支払金利が0.5%～1.8%となっております。

ヘッジ手段として指定されたものは以下のとおりです。

(単位：百万円)

	想定元本	帳簿価額		連結財政状態 計算書の表示 科目	その他の包括 利益に認識し たヘッジ手段 の変動	キャッシュ・ フローヘッジ 剰余金から純 損益に組替調 整額として振 り替えた金額	組替調整額の 連結損益計算 書の主な表示 科目
		資産	負債				
金利スワップ	41,208	21	1,574	(注) 1	△290	344	金融費用

(注) 1 「その他の金融資産（流動）」及び「その他の金融負債（非流動）」

当連結会計年度における、キャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金について、連結財政状態計算書上、その他の資本の構成要素に計上された金額の増減の内訳は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	キャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金
	金利スワップ
期首残高	25
IFRS第9号適用による累積的影響額	△1,138
当期発生額	△290
当期利益への組替修正額	344
当期中の剰余金の変動に係る税金	△16
期末残高	△1,076

当期利益への組替修正額の主な内容は、ヘッジ対象が純損益に影響を与えたことによる組替修正であります。

32. 重要な子会社

(1) 子会社

当社の重要な子会社は「第1 企業の概況 3事業の内容及び4関係会社の状況」に記載のとおりであります。

(2) ストラクチャード・エンティティ

① 連結しているストラクチャード・エンティティ

連結しているストラクチャード・エンティティとして、当社グループが保有する投資ファンドがあります。当該ファンドは、主にパートナーシップ形態のベンチャーファンドおよび投資事業有限責任組合として組成され、支配の決定に際して議決権または類似の権利が支配の決定的な要因とならないように設計されておりますが、当社グループが運営を支配していると判断したものです。

当社グループは、一部の連結しているストラクチャード・エンティティに対して投資のコミットメント契約を交わしております。

なお、契約上の義務なしに、連結しているストラクチャード・エンティティに対する重要な財務的支援またはその他の重要な支援を提供したことはなく、提供する意図もありません。

② 非連結のストラクチャード・エンティティ

連結していないストラクチャード・エンティティとして、当社グループが保有する投資ファンドがあります。当該ファンドは、主にパートナーシップ形態のベンチャーファンド、投資事業有限責任組合および投資信託として組成され、支配の決定に際して議決権または類似の権利が支配の決定的な要因とならないように設計されており、第三者により運営を支配されたものです。当該ファンドは、各パートナーからの出資によって資金調達しております。

非連結のストラクチャード・エンティティの規模、当社グループの当該エンティティに対する投資の帳簿価額、および当社グループの潜在的な最大損失エクスポージャーは、以下の通りです。

(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)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
非連結のストラクチャード・エンティティ の総資産（合算額）	53,685	77,745	78,489
当社グループの最大損失エクスポージャー	4,748	7,811	15,539
当社グループが認識した投資の帳簿価額	4,748	7,811	15,539
追加投資のコミットメント契約	—	—	—

連結財政状態計算書上、当社グループが認識する投資は、「その他の金融資産（非流動）」に含めて表示しております。当社グループが非連結のストラクチャード・エンティティに対して認識している負債はありません。

当該ストラクチャード・エンティティへの関与から生じる潜在的な最大損失エクスポージャーは、当社グループの投資の帳簿価額および追加投資に係るコミットメントの合計額に限定されます。

当社グループの最大損失エクスポージャーは生じうる最大の損失額を示すものであり、ストラクチャード・エンティティに関与することにより見込まれる損失の金額を意味するものではありません。

当社グループが契約上の義務なしに、上記の非連結のストラクチャード・エンティティに対して財務的支援またはその他の重要な支援を提供したことはなく、提供する意図もありません。

(3) 当社グループにとって重要な非支配持分がある子会社の要約財務情報等

該当事項はございません。

33. 関連当事者

当社グループの直近上位の親会社はNTT-SH株式会社（日本企業）、最終的な支配当事者は日本電信電話株式会社（日本企業）であります。

(1) 当社グループと関連当事者との取引

移行日（2017年4月1日）

（単位：百万円）

種類	会社等の名称	取引の内容	科目	移行日残高
同一の親会社を持つ会社	NTTファイナンス株式会社	預け金	現金及び現金同等物	7,168
			その他の金融資産	40
		借入金	短期借入債務	15,562
			長期借入債務	90,303

（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。

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

（単位：百万円）

種類	会社等の名称	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
同一の親会社を持つ会社	NTTファイナンス株式会社	預け金	—	現金及び現金同等物	2,912
		借入金	60,000	短期借入債務	42,788
				長期借入債務	120,849

（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。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

種類	会社等の名称	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
同一の親会社を持つ会社	NTTファイナンス株式会社	預け金	—	現金及び現金同等物	13,206
		借入金	79,000	短期借入債務	29,185
				長期借入債務	183,087

（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) 主要な経営幹部に対する報酬

主要な経営幹部に対する報酬は、以下の通りです。

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
報酬及び賞与	358	349

34. コミットメント

IFRS移行日、前連結会計年度末及び当連結会計年度末における、投資不動産、有形固定資産、無形資産、及び棚卸資産の購入等に関するコミットメントは、該当ありません。

35. 偶発債務

該当事項はありません。

36. 後発事象

該当事項はありません。

37. IFRS初度適用

(1) IFRSに基づく財務報告への移行

この連結財務諸表は、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います。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います。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います。

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

当社グループが適用した主な任意の免除規定は、以下のとおりです。

① 企業結合

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

② みなし原価

IFRS第1号では、有形固定資産及び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、一部の有形固定資産及び投資不動産について、移行日現在の公正価値を当該日におけるみなし原価として使用しております。

③ 在外営業活動体の換算差額

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

④ 借入コスト

IFRS第1号では、移行日より前に発生した適格資産に係る借入コストについて、IAS第23号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、移行日前に発生した適格資産に係る借入コストについて、IAS第23号を遡及適用しないことを選択しております。

⑤ 収益

IFRS第1号では、IFRS第15号のC 5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C 5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いません。

⑥ IFRS第9号のための比較情報を修正再表示する要求の免除

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

(2) 日本基準からIFRSへの調整

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

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

移行日（2017年4月1日）の資本に対する調整
連結財政状態計算書

（単位：百万円）

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

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

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

（単位：百万円）

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

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

前連結会計年度（2018年3月31日に終了した1年間）の包括利益に対する調整
連結損益計算書

（単位：百万円）

日本基準表示科目	日本基準	表示組替	認識・測定 の差異	IFRS	注記 番号	IFRS表示科目
営業収益	166,800		△6,145	160,654	①	営業収益
営業原価	115,978		△3,722	112,256	③,④, ⑤	営業原価
営業総利益	50,821		△2,423	48,398		営業総利益
販売費及び一般管理費	21,185		△653	20,531	②,④, ⑤	販売費及び一般管理費
		519	2,468	2,987		その他の営業収益
		770	451	1,221	③	その他の営業費用
		△121	899	778		持分法による投資損益 （△は損失）
営業利益	29,635	△372	1,147	30,410		営業利益
営業外収益						
受取利息	14	1,016	△4	1,026		金融収益
受取配当金	213	△213				
受取分担金	319	△319				
固定資産受贈益	21	△21				
負ののれん償却額	1,926		△1,926			
その他	60	△60				
営業外収益合計	2,555	401	△1,930			
営業外費用						
支払利息	4,493	166	△1,160	3,499		金融費用
持分法による投資損失	121	△121				
その他	144	△144				
営業外費用合計	4,759	△99	△1,160			
経常利益	27,432	128	377			

(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
特別利益					⑥	
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		当期利益
非支配株主に帰属する当期 純利益	1,972		30	2,002		当期利益の帰属 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
繰延ヘッジ損益	13		6	19		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	△708			△708		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	874		△1,048	△174		その他有価証券評価差 額金
その他の包括利益合計	263		△1,080	△816		在外営業活動体の為替 換算差額
包括利益	20,937		△1,595	19,341		その他の包括利益（税引 後）合計
（内訳）						当期包括利益合計
親会社株主に係る包括利 益	18,962		△1,625	17,336		当期包括利益合計の帰属
非支配株主に係る包括利 益	1,974		29	2,004		親会社の所有者
	20,937		△1,595	19,341		非支配持分
						合計

(3) 資本および包括利益に対する調整についての注記

① 営業債権及びその他の債権

当社グループは、日本基準ではインセンティブ（フリーレント等）のあるオペレーティング・リースについて契約で定められた受取金額に基づいて収益を認識していましたが、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	5,899
その他の流動負債	67	71
繰延税金負債	1,649	1,700
非支配持分	193	176
利益剰余金調整額	3,535	3,951

(単位：百万円)

	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	437
税引前利益調整額	437

② 広告宣伝費

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

当該変更による影響は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

	移行日 (2017年4月1日)	前連結会計年度末 (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	△2,577
繰延税金資産	842	789
利益剰余金調整額	△1,887	△1,788

(単位：百万円)

	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	△152
税引前利益調整額	152

③ みなし原価

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

当該変更による影響額は、以下のとおりです。

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

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

	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	△1,210
その他の営業費用	△5
税引前利益調整額	1,215

④ 賦課金

日本基準では国内で賦課される固定資産税について、納税した会計年度にわたって費用計上していましたが、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	136
繰延税金資産	2,955	3,101
その他の流動負債	9,642	10,183
非支配持分	△223	△234
利益剰余金調整額	△6,304	△6,711

(単位：百万円)

	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	453
販売費及び一般管理費	112
税引前利益調整額	△565

⑤ 租税公課

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

当該変更による影響は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

	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	61
販売費及び一般管理費	△547
税引前利益調整額	486

⑥ 繰延税金資産

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

当該変更による影響は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

	移行日 (2017年4月1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	6,873
非支配持分	1	0
利益剰余金調整額	7,084	6,872

上記調整により、連結損益計算書の「法人所得税」が前連結会計年度において213百万円増加しております。

⑦ 負ののれんに対する調整

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

⑧ 在外営業活動体の為替換算差額

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

⑨ その他

上記①から⑧以外の資本および包括利益に対する調整は、主に以下のとおりです。

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

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

⑩ 利益剰余金

上記調整による利益剰余金に対する影響は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

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

(4) 連結財政状態計算書上の表示の変更に関する注記

① 繰延税金資産および繰延税金負債の表示

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

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書に対する重要な調整

① 前連結会計年度

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。

⑥【連結附属明細表】

【社債明細表】

社債明細表については、注記「17.短期借入債務及び長期借入債務」をご参照下さい。

【借入金等明細表】

借入金等明細表については、注記「17.短期借入債務及び長期借入債務」をご参照下さい。

【資産除去債務明細表】

資産除去債務明細表については、注記「21.引当金」をご参照下さい。

(2) 【その他】

① 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)	29,900	71,921	—	168,042
税引前四半期(当期)利益(百万円)	9,353	18,449	—	25,693
親会社の所有者に帰属する四半期(当期)利益(百万円)	6,099	11,813	—	16,155
基本的1株当たり四半期(当期)利益(円)	18.53	35.89	—	49.09

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
基本的1株当たり四半期利益(円)	18.53	17.36	—	—

(注) 当社は、2019年1月8日付で東京証券取引所における上場を廃止となりましたので、第3四半期以降の四半期報告書を提出しておりません。なお、第1四半期連結会計期間及び第1四半期連結累計期間に係る要約四半期連結財務諸表並びに第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間に係る要約四半期連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、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。

② 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】

①【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	55	64
営業未収入金	6,734	6,080
販売用不動産	27,936	30,611
仕掛販売用不動産	53,508	44,287
未成工事支出金	626	11
原材料及び貯蔵品	19	60
前払費用	791	898
リース投資資産	1,849	1,735
預け金	—	9,360
その他	5,016	6,656
流動資産合計	96,539	99,767
固定資産		
有形固定資産		
建物	216,330	224,507
構築物	3,597	3,829
機械及び装置	1,164	1,136
車両運搬具	1	0
工具、器具及び備品	2,967	3,101
土地	315,811	320,820
リース資産	35	34
建設仮勘定	14,868	18,090
有形固定資産合計	554,776	571,520
無形固定資産		
借地権	20,095	20,086
ソフトウェア	2,029	1,525
ソフトウェア仮勘定	5	15
その他	113	105
無形固定資産合計	22,243	21,732
投資その他の資産		
投資有価証券	16,444	17,035
関係会社株式	32,916	41,067
その他の関係会社有価証券	30,949	81,590
出資金	0	0
長期前払費用	13,892	13,645
前払年金費用	425	136
差入敷金保証金	11,565	12,987
その他	2,577	2,838
貸倒引当金	△802	△802
投資その他の資産合計	107,967	168,499
固定資産合計	684,987	761,752
資産合計	781,527	861,519

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	4,282	3,936
短期借入金	2,369	—
リース債務	13	15
1年内返済予定の長期借入金	21,500	26,700
1年内償還予定の社債	—	19,999
未払金	7,119	8,199
未払費用	999	1,092
未払法人税等	3,579	83
前受金	6,656	8,414
預り金	13,193	11,790
その他	760	1,092
流動負債合計	60,475	81,325
固定負債		
社債	89,986	69,991
長期借入金	345,800	407,500
リース債務	27	23
受入敷金保証金	73,556	78,588
繰延税金負債	12,377	13,061
転貸事業損失引当金	2,350	2,085
退職給付引当金	6,342	6,114
資産除去債務	2,116	2,415
その他	136	167
固定負債合計	532,694	579,947
負債合計	593,169	661,272
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	100,169	111,439
任意積立金	47,006	47,250
繰越利益剰余金	53,162	64,188
利益剰余金合計	103,606	114,876
自己株式	△0	△0
株主資本合計	186,476	197,745
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,881	2,501
評価・換算差額等合計	1,881	2,501
純資産合計	188,357	200,247
負債純資産合計	781,527	861,519

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業収益		
オフィス・商業事業収益	81,149	80,329
住宅事業収益	56,115	57,368
その他の事業収益	1,114	2,631
営業収益合計	138,380	140,329
営業原価		
オフィス・商業事業原価	49,592	47,321
住宅事業原価	43,790	45,555
その他の事業原価	734	1,796
営業原価合計	94,117	94,673
営業総利益	44,263	45,655
販売費及び一般管理費	※2 19,443	※2 19,046
営業利益	24,819	26,608
営業外収益		
受取利息	9	0
受取配当金	※1 686	※1 3,597
受取分担金	23	64
固定資産受贈益	21	4
その他	※1 89	※1 199
営業外収益合計	829	3,866
営業外費用		
支払利息	※1 2,521	※1 2,625
社債利息	1,255	864
その他	132	120
営業外費用合計	3,909	3,610
経常利益	21,739	26,864
特別利益		
固定資産売却益	※3 118	—
投資有価証券売却益	802	—
その他	—	105
特別利益合計	920	105
特別損失		
固定資産除却損	※4 594	※4 1,228
減損損失	—	1,811
投資有価証券売却損	66	—
投資有価証券評価損	99	—
その他	—	25
特別損失合計	760	3,065
税引前当期純利益	21,899	23,904
法人税、住民税及び事業税	7,082	5,641
法人税等調整額	△513	410
法人税等合計	6,568	6,051
当期純利益	15,331	17,852

(原価明細書)

オフィス・商業事業原価明細書

		前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 人件費		361	0.7	159	0.3
II 減価償却費		13,473	27.2	13,111	27.7
III 租税公課		7,709	15.5	8,163	17.3
IV 業務委託費		8,492	17.1	8,958	18.9
V その他		19,555	39.5	16,929	35.8
計		49,592	100.0	47,321	100.0

住宅事業原価明細書

		前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 土地代		12,176	27.8	15,796	34.7
II 人件費		0	0.0	—	—
III 諸経費		31,613	72.2	29,758	65.3
計		43,790	100.0	45,555	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

		前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 人件費		66	9.1	339	18.9
II 諸経費		667	90.9	1,457	81.1
計		734	100.0	1,796	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							評価・換算 差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			自己株式	株主資本合計	その他有価 証券評価差 額金	
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金					
				任意積立金	繰越利益剰 余金				
当期首残高	48,760	34,109	3,437	45,968	46,959	△0	179,234	2,590	181,825
会計方針の変更による累 積的影響額				△401	△1,764		△2,166		△2,166
会計方針の変更を反映し た当期首残高	48,760	34,109	3,437	45,566	45,195	△0	177,068	2,590	179,659
当期変動額									
剰余金の配当					△2,962		△2,962		△2,962
中間配当					△2,962		△2,962		△2,962
固定資産圧縮積立金の 積立				1,529	△1,529		—		—
固定資産圧縮積立金の 取崩				△119	119		—		—
特別償却準備金の積立				238	△238		—		—
特別償却準備金の取崩				△209	209		—		—
当期純利益					15,331		15,331		15,331
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								△708	△708
当期変動額合計	—	—	—	1,439	7,967	—	9,407	△708	8,698
当期末残高	48,760	34,109	3,437	47,006	53,162	△0	186,476	1,881	188,357

当事業年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							評価・換算 差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			自己株式	株主資本合計	その他有価 証券評価差 額金	
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金					
				任意積立金	繰越利益剰 余金				
当期首残高	48,760	34,109	3,437	47,006	53,162	△0	186,476	1,881	188,357
当期変動額									
剰余金の配当					△3,291		△3,291		△3,291
中間配当					△3,291		△3,291		△3,291
固定資産圧縮積立金の 積立				615	△615		—		—
固定資産圧縮積立金の 取崩				△109	109		—		—
特別償却準備金の積立				3	△3		—		—
特別償却準備金の取崩				△264	264		—		—
当期純利益					17,852		17,852		17,852
自己株式の取得						△0	△0		△0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								619	619
当期変動額合計	—	—	—	244	11,025	△0	11,269	619	11,889
当期末残高	48,760	34,109	3,437	47,250	64,188	△0	197,745	2,501	200,247

【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います。

(2) その他有価証券

① 時価のあるもの

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

② 時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しています。

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います。

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います。

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）を採用しています。

未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しています。

原材料及び貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しています。

4. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しています。

なお、主な耐用年数は次のとおりです。

建物	20～50年
----	--------

構築物	15～50年
-----	--------

機械及び装置	5～17年
--------	-------

車両運搬具	2年
-------	----

工具、器具及び備品	2～20年
-----------	-------

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しています。

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

(3) 長期前払費用

定額法を採用しています。

(4) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しています。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 転貸事業損失引当金

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

(3) 退職給付引当金

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

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、給付算定式基準によっています。

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間に基づく年数（10年から13年）による定額法により費用処理しています。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間に基づく年数（8年から13年）による定額法により翌事業年度から費用処理しています。

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います。

(2) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

① 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）

② 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います。

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

(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います。

(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います。

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います。

(2) 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います。

(3) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更)

(分譲事業における広告宣伝費の計上時期の変更)

当事業年度より、分譲事業に係る広告宣伝費の計上時期について、従来の竣工引渡時から発生時に変更しております。

この変更は、当連結会計年度から国際会計基準（ＩＦＲＳ）を適用したことを契機に、広告宣伝費の資産性や分譲事業収支の管理方法について検討した結果、広告宣伝費と営業収益の直接的な対応関係が希薄化していることを踏まえ、期間損益をより適正に表示するために行ったものであります。

この結果、前事業年度の貸借対照表は、流動資産（その他）が2,577百万円、繰延税金負債が789百万円及び利益剰余金が1,788百万円減少し、前事業年度の損益計算書は営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ152百万円増加しております。

前事業年度の期首の純資産の累積的影響額が反映されたことにより、株主資本等変動計算書の繰越利益剰余金の遡及適用後の期首残高が1,887百万円減少しております。

なお、遡及適用を行う前に比べて、前事業年度の1株当たり純資産額は5.43円減少し、1株当たり当期純利益は0.30円増加しております。

(国庫補助金の処理の変更)

当事業年度より、国庫補助金の処理について、従来の積立金方式から固定資産の取得価額から控除する直接減額方式に変更しております。

この変更は、当連結会計年度から国際会計基準（ＩＦＲＳ）を適用したことを契機に、賃貸事業収支の管理方法について検討した結果、近年はサービス付高齢者賃貸住宅の整備事業に対する補助金が増加しており、当該補助金は高齢者の居住の安定を目的とした補助金であることを踏まえ、固定資産の使用期間に渡って規則的に減価償却を減額する方が期間損益をより適正に表示するために行ったものであります。

この結果、前事業年度の貸借対照表は、建物が830百万円、繰延税金負債が245百万円及び利益剰余金が592百万円減少し、流動負債（その他）が7百万円増加しております。前事業年度の損益計算書は営業利益が23百万円増加し、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ272百万円減少しております。

前事業年度の期首の純資産の累積的影響額が反映されたことにより、株主資本等変動計算書の繰越利益剰余金の遡及適用後の期首残高が13百万円増加し、任意積立金の期首残高が401百万円減少しております。

なお、遡及適用を行う前に比べて、前事業年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益はそれぞれ1.80円及び0.62円減少しております。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当事業年度から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」804百万円は、「固定負債」の「繰延税金負債」804百万円と相殺して、「固定負債」の「繰延税金負債」12,377百万円として表示しており、変更前と比べて総資産が804百万円減少しております。

(貸借対照表関係)

保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入に対し、債務保証を行っています。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
UD USA Inc. (借入債務)	7,224百万円 (68百万US\$)	7,547百万円 (68百万US\$)

(損益計算書関係)

※1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業取引以外の取引高	511百万円	3,418百万円

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度32.1%、当事業年度25.9%、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67.9%、当事業年度74.1%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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
広告宣伝費	4,095百万円	2,490百万円
給与、手当及び賞与	3,805	4,370
業務委託費	4,493	4,931
租税公課	2,290	2,204
減価償却費	696	749

※3 固定資産売却益の内訳

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
土地	118百万円	一百万円

※4 固定資産除却損の内訳

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物	183百万円	230百万円
構築物	10	4
機械及び装置	0	0
撤去費用	367	929
工具、器具及び備品等	32	64
合計	594	1,228

(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40,281百万円、関連会社株式785百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式32,417百万円、関連会社株式498百万円）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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
繰延税金資産		
土地評価損否認	2,811	2,811
未使用容積償却否認	2,178	2,283
退職給付引当金	1,942	1,872
減損損失否認	2,235	2,458
その他	5,226	4,411
小計	14,394	13,837
評価性引当額	△6,806	△6,574
合計	7,588	7,262
繰延税金負債		
固定資産圧縮積立金	△18,066	△18,289
その他	△1,899	△2,033
合計	△19,966	△20,323
繰延税金負債の純額	△12,377	△13,061

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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019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。	30.6%
受取配当等永久に益金に算入されない項目		△4.3%
評価性引当額の増減		△1.0%
その他		0.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率		25.3%

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④【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	217,161	22,182	2,574 (844)	12,261	224,507	327,670
	構築物	3,597	499	15 (3)	252	3,829	10,014
	機械及び装置	1,164	195	3	219	1,136	10,716
	車両運搬具	1	—	—	0	0	0
	工具、器具及び備品	2,967	803	4	666	3,101	11,232
	土地	315,811	7,464	2,455 (963)	—	320,820	—
	リース資産	35	12	1	11	34	33
	建設仮勘定	14,868	33,588	30,367	—	18,090	—
	計	555,607	64,747	35,422 (1,811)	13,411	571,520	359,668
無形 固定 資産	借地権	20,095	—	—	9	20,086	—
	ソフトウェア	2,029	157	21	640	1,525	—
	ソフトウェア仮勘定	5	172	162	—	15	—
	その他	113	1	—	9	105	—
	計	22,243	331	184	658	21,732	—

- (注) 1. 建物の当期増加額の主なものは、大手町プレイス11,205百万円であります。
2. 建設仮勘定の当期増加額の主なものは、アーバンネット内幸町ビル6,410百万円であります。
3. 当期減少額の()は内数で、当期の減損損失計上額です。

【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
転貸事業損失引当金	2,350	—	264	2,085
貸倒引当金	802	—	—	802

(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
株券の種類	株券不発行
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	—
株式の名義書換え 取扱場所	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	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	—
名義書換え手数料	無料
新株交付手数料	—
単元未満株式の買取り 取扱場所	—
株主名簿管理人	—
取次所	—
買取手数料	—
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 https://www.nttud.co.jp/
株主に対する特典	—

(注) 1. 定款に株式の譲渡制限規定を設けております。

2. 現時点で当社は、単元株制度を採用せず、かつ端株も存在していません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は上場会社ではありませんので、金融商品取引法第24条の7第1項の適用がありません。

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33期）（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）2018年6月22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

2018年6月22日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書および確認書

（第34期第1四半期）（自 2018年4月1日 至 2018年6月30日）2018年8月6日関東財務局長に提出

（第34期第2四半期）（自 2018年7月1日 至 2018年9月30日）2018年11月6日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2018年10月5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3号（提出会社の特定子会社の異動）に基づく臨時報告書であります。

2018年11月28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4号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。

2018年12月10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3号及び第4号（親会社及び主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。

2018年12月17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4号の2（特別支配株主からの株式等売渡請求）に基づく臨時報告書であります。

2019年3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3号（提出会社の特定子会社の異動）に基づく臨時報告書であります。

2019年5月14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3号（提出会社の特定子会社の異動）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

2019年6月21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	大木正志
--------------------	-------	------

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	松本大明
--------------------	-------	------

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	寺田 裕
--------------------	-------	------

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2018年4月1日から2019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、連結財政状態計算書、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結持分変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結財務諸表注記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、「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、国際会計基準に準拠して、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び連結子会社の2019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。

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おりません。

独立監査人の監査報告書

2019年6月21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	大木正志
--------------------	-------	------

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	松本大明
--------------------	-------	------

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	寺田 裕
--------------------	-------	------

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2018年4月1日から2019年3月31日までの第34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2019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. X B R Lデータは監査の対象には含まれておりません。