

第31期定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示情報

目 次

連結計算書類

連結注記表…………… P 1

計算書類

個別注記表…………… P10

上記の事項は、法令および当社定款第15条の規定に基づき、当社ウェブサイトに掲載することにより、株主の皆様提供したものとみなされる情報です。

平成28年5月27日

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

連結注記表

連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 22社

全ての子会社を連結しています。

連結子会社名

エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株)、NTT都市開発北海道(株)、(株)大手町ファーストスクエア、デイ・ナイト(株)、(株)ノックストウエンティワン、基町パーキングアクセス(株)、ユーディーエックス特定目的会社、プレミア・リート・アドバイザーズ(株)、品川シーズンテラスビルマネジメント(株)、NTT都市開発投資顧問(株)、UD EUROPE LIMITED、UD AUSTRALIA PTY LIMITED、UD USA Inc. 他9社

当連結会計年度において、UD USA Inc.傘下の4社を設立し、連結子会社としました。

また、連結子会社のエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株)を存続会社、NTT都市開発西日本BS(株)を消滅会社とする吸収合併を、平成27年10月1日に実施しました。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用関連会社の数 14社

会社名

東京オペラシティビル(株)、(株)ディ・エイチ・シー・東京、東京オペラシティ熱供給(株)、(株)晴海四丁目まちづくり企画、335 GRICES ROAD PTY LTD、Annadale Development Partners Pty Limited、瀬良垣リゾート特定目的会社 他7社

当連結会計年度において、Annadale Development Partners Pty Limited、瀬良垣リゾート特定目的会社、UD USA Inc.傘下の3社に新たに出資し、持分法適用関連会社としました。

3. 連結子会社等の事業年度に関する事項

UD EUROPE LIMITED、UD AUSTRALIA PTY LIMITED、335 GRICES ROAD PTY LTD、Annadale Development Partners Pty Limited、UD USA Inc.および同社傘下の連結子会社9社ならびに持分法適用関連会社7社、瀬良垣リゾート特定目的会社の決算日は12月31日です。連結計算書類の作成にあたっては、瀬良垣リゾート特定目的会社については連結決算日現在で実施した仮決算に基づく決算書を使用しており、その他の連結子会社等については12月31日現在の決算書を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っています。

上記以外の連結子会社等の事業年度の末日は、連結決算日と一致しています。

会計方針に関する事項

1. 有価証券の評価基準および評価方法

その他有価証券

① 時価のあるもの……………連結決算日の市場価格等に基づく時価法

評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。

② 時価のないもの……………移動平均法による原価法

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

2. デリバティブの評価基準および評価方法

原則として時価法を採用しています。

3. たな卸資産の評価基準および評価方法

販売用不動産および仕掛販売用不動産については、個別法による原価法（貸借対照表価額については、収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）を採用しています。

未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しています。

原材料及び貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しています。

（追加情報）

当連結会計年度末のたな卸資産は、収益性の低下に伴い簿価を828百万円切り下げた後の金額です。

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）

主として定率法を採用しています。

ただし、グランパークおよびNTTクレド基町ビルならびに平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しています。

なお、主な耐用年数は、次のとおりです。

建物及び構築物 15～50年

機械装置及び運搬具 5～17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

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。

6. ヘッジ会計の方法

原則として、繰延ヘッジ処理を採用しています。

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

7. 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における見込額に基づき、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を計上しています。なお、退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、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、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間に基づく年数（8年から13年）による定額法により翌連結会計年度から費用処理しています。

未認識数理計算上の差異および未認識過去勤務費用については、税効果を調整の上、純資産の部におけるその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に計上しています。

8. 完成工事高および完成工事原価の計上基準

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

9. のれんおよび負ののれんの償却に関する事項

のれんおよび平成22年3月31日以前に発生した負ののれんについては、20年間の定額法により償却しています。

10. 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっています。

11. 会計方針の変更

（企業結合に関する会計基準等の適用）

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）および「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しています。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結計算書類に反映させる方法に変更しています。加えて、当期純利益等の表示の変更および少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っています。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58－2項(3)、連結会計基準第44－5項(3)および事業分離等会計基準第57－4項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、過去の期間のすべてに新たな会計方針を遡及適用した場合の当連結会計年度の期首時点の累積的影響額を資本剰余金および利益剰余金に加減しています。

この結果、当連結会計年度の期首において、のれん1,682百万円、資本剰余金2,461百万円および利益剰余金1,118百万円がそれぞれ減少するとともに、負ののれんが1,897百万円増加しています。また、当連結会計年度の営業利益は120百万円、経常利益および税金等調整前当期純利益はそれぞれ266百万円増加しています。

当連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、連結株主資本等変動計算書の資本剰余金の期首残高は2,461百万円減少するとともに、利益剰余金の期首残高は1,118百万円減少しています。

12. 追加情報

（法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正）

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）および「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の32.2%から平成28年4月1日に開始する連結会計年度および平成29年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については30.8%に、平成30年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）が3,102百万円、法人税等調整額が3,056百万円、退職給付に係る調整累計額が24百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が71百万円増加しています。

連結貸借対照表に関する注記

1. 有形固定資産の減価償却累計額 367,686百万円
 上記金額には、建物減損損失累計額4,271百万円、構築物減損損失累計額 1 百万円、土地減損損失累計額4,036百万円が含まれています。

2. 担保に供している資産および担保に係る債務
 責任財産限定型債務に対する担保資産および担保付債務

担保に供している資産

現金及び預金（3ヶ月以内）	6,009百万円
仕掛販売用不動産	1,386百万円
その他流動資産	174百万円
建物及び構築物	44,727百万円
土地	171,402百万円
その他有形固定資産	461百万円
無形固定資産	14百万円
長期前払費用	264百万円
その他投資その他資産	0百万円
計	224,441百万円

担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	1,200百万円
社債	1,000百万円
長期借入金	54,800百万円
計	57,000百万円

3. 負ののれん

平成22年3月31日以前に発生した負ののれんについては、のれんと相殺して表示しており、相殺前の金額は、のれん166百万円、負ののれん23,118百万円です。

連結株主資本等変動計算書に関する注記

1. 連結会計年度末の発行済株式の種類および総数

普通株式

329,120,000株

2. 配当に関する事項

(1) 配当支払額

決 議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年6月23日 定時株主総会	普通株式	2,632	8	平成27年3月31日	平成27年6月24日
平成27年11月4日 取締役会	普通株式	2,632	8	平成27年9月30日	平成27年12月1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
上記の事項については、次のとおり決議を予定しています。

決 議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年6月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,962	9	平成28年3月31日	平成28年6月22日

金融商品に関する注記

1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、主に不動産賃貸事業および分譲事業を行うための投資および運転資金等の資金需要に対し、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しています。一時的な余資が生じた場合には短期的な預金等に限定して運用しています。

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

当連結会計年度末における連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの（（注2）をご参照ください。）および重要性が乏しいものは次表には含めていません。

（単位：百万円）

	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	14,846	14,846	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	9,170	9,169	△0
(3) 有価証券および投資有価証券 その他有価証券	9,881	9,944	63
資産計	33,897	33,961	63
(1) 支払手形及び営業未払金	9,182	9,182	—
(2) 短期借入金	6,530	6,530	—
(3) 未払法人税等	1,064	1,064	—
(4) 社債（*1）	130,975	136,348	5,373
(5) 長期借入金（*2）	408,515	424,241	15,726
(6) 受入敷金保証金	12,058	11,950	△107
負債計	568,326	589,318	20,992
デリバティブ取引（*3）	△9	△9	—

（*1）1年内償還予定の社債を含めています。

（*2）1年内返済予定の長期借入金を含めています。

（*3）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しています。

（注1）金融商品の時価の算定方法ならびに有価証券およびデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び営業未収入金

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

(3) 有価証券および投資有価証券

これらの時価について、市場価格を有する株式および債券は取引所の価格によっています。

負債

- (1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金、(3) 未払法人税等
これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。
- (4) 社債
社債の時価は、市場価格のあるものは、市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該社債の残存期間および信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。
- (5) 長期借入金
長期借入金の時価は、元利金の合計額を当該借入金の残存期間および信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており（下記「デリバティブ取引」をご参照ください。）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、当該借入金の残存期間および信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。
- (6) 受入敷金保証金
受入敷金保証金の時価は、受入敷金（返還時期が確定しているもの）および受入保証金の残存期間および信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

デリバティブ取引

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		時価
				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	4,341	4,341	△9（*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	54,575	49,000	（*2）

（*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います。

（*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、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

（注2）非上場株式、関連会社株式、匿名組合出資金およびその他出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「資産(3) 有価証券および投資有価証券」には含めていません。また、受入敷金（返還時期が確定しているものを除きます。）については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「負債(6) 受入敷金保証金」には含めていません。

賃貸等不動産に関する注記

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅を所有しています。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は19,289百万円（賃貸収益は営業収益、賃貸費用は営業原価、販売費及び一般管理費に計上）、固定資産売却益は3,281百万円（特別利益に計上）、固定資産売却損は8,020百万円（特別損失に計上）、固定資産除却損は937百万円（特別損失に計上）、減損損失は4,911百万円（特別損失に計上）です。

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

（単位：百万円）

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
845,486	△49,616	795,870	1,357,982

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

（注2）当連結会計年度末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額です。

1 株当たり情報に関する注記

- | | |
|---------------|---------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 626円02銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 50円31銭 |

重要な後発事象に関する注記

重要な後発事象はありません。

個別注記表

重要な会計方針

1. 有価証券の評価基準および評価方法

(1) 子会社株式および関連会社株式……………移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

① 時価のあるもの……………期末日の市場価格等に基づく時価法

評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。

② 時価のないもの……………移動平均法による原価法

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

2. デリバティブの評価基準および評価方法

原則として時価法を採用しています。

3. たな卸資産の評価基準および評価方法

販売用不動産および仕掛販売用不動産については、個別法による原価法（貸借対照表価額については、収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）を採用しています。

未成工事支出金については、個別法による原価法を採用しています。

原材料及び貯蔵品については、最終仕入原価法を採用しています。

（追加情報）

当事業年度末のたな卸資産は、収益性の低下に伴い簿価を828百万円切り下げた後の金額です。

4. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しています。

ただし、グランパークおよびNTTクレド基町ビルならびに平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しています。

なお、主な耐用年数は、次のとおりです。

建物 15～50年

構築物 15～50年

機械及び装置 5～17年

工具、器具及び備品 2～20年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しています。

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) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しています。なお、退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっています。

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

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

6. ヘッジ会計の方法

原則として、繰延ヘッジ処理を採用しています。

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

7. 完成工事高および完成工事原価の計上基準

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

8. 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっています。

貸借対照表に関する注記

1. 関係会社に対する金銭債権および金銭債務

(1) 短期金銭債権	477百万円
(2) 短期金銭債務	5,365百万円
(3) 長期金銭債権	5,811百万円
(4) 長期金銭債務	1,057百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

343,666百万円

上記金額には、建物減損損失累計額4,271百万円、構築物減損損失累計額1百万円、土地減損損失累計額4,036百万円が含まれています。

3. 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。

UD USA Inc. (借入債務)	10,591百万円 (94百万US\$)
--------------------	----------------------

損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

(1) 営業取引高	
① 営業収益	4,805百万円
② 営業費用	5,929百万円
(2) 営業取引以外の取引高	343百万円

株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類および数

普通株式	77株
------	-----

税効果会計に関する注記

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因の内訳

繰延税金資産（流動）	
未払賞与損金算入限度超過額	107百万円
未払事業税	117百万円
その他	649百万円
繰延税金資産（流動）の合計	873百万円

繰延税金負債（流動）	
その他	△358百万円
繰延税金負債（流動）の合計	△358百万円
繰延税金資産（流動）の純額	515百万円

繰延税金資産（固定）	
減損損失否認	2,536百万円
土地評価損否認	2,811百万円
未使用容積償却否認	1,968百万円
退職給付引当金	1,831百万円
その他	2,304百万円
繰延税金資産（固定）の小計	11,453百万円
評価性引当額	△6,392百万円
繰延税金資産（固定）の合計	5,060百万円

繰延税金負債（固定）	
固定資産圧縮積立金	△17,607百万円
その他	△2,035百万円
繰延税金負債（固定）の合計	△19,643百万円
繰延税金負債（固定）の純額	△14,582百万円

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差異の原因となった主要項目別の内訳

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、注記を省略しています。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）および「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の32.2%から平成28年4月1日に開始する事業年度および平成29年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については30.8%に、平成30年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）が755百万円、法人税等調整額が684百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が71百万円増加しています。

関連当事者との取引に関する注記

種 類	会社等の 名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の 所有（被所 有）割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科 目	期末残高 (百万円)
親会社の子会社	NTTファイ ナンス株式 会社	東京都港区	16,770	総合リース 業	(所有) 直接 1.0%	借入	短期借入金	－	短期借入金	2,459
							長期借入金	25,000	長期借入金	31,000

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

1 株当たり情報に関する注記

1. 1株当たり純資産額
- 529円12銭
2. 1株当たり当期純利益
- 37円59銭

重要な後発事象に関する注記

重要な後発事象はありません。



見やすいユニバーサルデザイン
フォントを採用しています。