

第32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

事業報告

業務の適正を確保するための体制…………… P 1

業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要…………… P 4

株式会社の支配に関する基本方針…………… P 5

連結計算書類

連結注記表…………… P 6

計算書類

個別注記表…………… P15

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29年5月30日

事業報告

業務の適正を確保するための体制

取締役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その他当社グループの業務の適正を確保するための体制について整備した当社の「内部統制システムの基本方針」の概要は以下のとおりであります。

- ① 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
 - ア. 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。
 - イ. 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。
 - ウ. 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。
 - エ. 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はい行わない。
 - オ. 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。
 - カ. 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。
 - キ. 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。
 - ク. 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。
 - ケ. 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。
 - コ. 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。
 - サ. 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ち、警察等関連機関とも連携し毅然と対応することとする。
- ② 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
 - ア. 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。
 - イ. 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。

③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ア. 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。
- イ. 投資案件については、経営会議に先立ち、投資検討会において投資リスク等を慎重に検討する。
- ウ. 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。
- エ. 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。

④ 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

- ア. 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。
- イ. 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。
- ウ. 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。

⑤ 企業集団における業務の適正を確保するための体制

- ア. 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。
- イ. 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。
- ウ. 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。
- エ. 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可否を審査し、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。

⑥ 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

- ア. 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。
- イ. 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。
- ウ. 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。
- エ. 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。

⑦ 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

ア. 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。

イ. 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

ウ. 取締役は、審査室を通じて、内部統制システムの構築、運用状況を取締役に報告するものとする。

⑧ 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

ア. 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。

イ. 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。

ウ. 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。

業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当該事業年度における業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。

① 企業倫理・コンプライアンスに関する取り組み

当社は、社員就業規則、N T Tグループ企業倫理憲章を社内ホームページに掲載し、常時閲覧できるようにしております。

当社グループは、当社グループの全ての役員および社員を対象に企業倫理・コンプライアンスについての研修等を行いました。

当社は、企業倫理推進委員会を4回開催し、企業倫理・コンプライアンス・ヘルプラインへの申告案件等を審議いたしました。

当社の内部監査部門である考査室は、職務の執行が法令および定款に適合しているかについて監査し、その結果を四半期ごとに代表取締役、監査役に報告いたしました。

② リスク管理に関する取り組み

当社は、リスクマネジメント委員会を1回開催し、当社グループ全体として管理すべき重要リスクについて特定するとともに、新たに顕在化したリスクの有無について四半期ごとに確認いたしました。

当社は、大規模地震等を想定した事業継続管理（B C M）指針に基づき、災害対策訓練等を実施いたしました。

③ 職務執行の効率性の確保に関する取り組み

当社は、組織規程、責任権限規程により、各組織の職務範囲、職務権限、意思決定ルールを明確にしております。

当社は、取締役会規則に基づき取締役会を16回開催、経営会議規則に基づき経営会議を42回開催いたしました。

④ 企業集団における業務の適正の確保に関する取り組み

当社グループ会社は、N T T都市開発グループ協定等に則り、当社と重要事項について協議を行うとともに、当社に対し重要事項を報告いたしました。

考査室は、当社グループ会社に対して監査を実施し、結果について、四半期ごとに当社の代表取締役、監査役に報告いたしました。

⑤ 監査役監査の実効性の確保に関する取り組み

監査役は、取締役会、経営会議等重要な会議に出席し、取締役等から職務の執行状況等について報告、説明を受けました。

監査役は、四半期ごとに代表取締役と意見交換を行い、会計監査人から必要な報告を受けました。

当社は、監査役の下に監査役室を置き、業務執行に係る職務を兼任しない専任の社員を配置し、当該社員は、監査役の指揮命令に基づき業務を実施いたしました。

株式会社の支配に関する基本方針

当社といたしましては、親会社の議決権の所有割合が50％を超えている現状に鑑みて、株式会社の支配に関する基本方針を特段定めておらず、現時点での買収防衛策導入もしていません。

連結計算書類

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 23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10社

当連結会計年度において、UD USA Inc.傘下の1社を設立し、連結子会社としました。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用関連会社の数 17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10社

当連結会計年度において、UD USA Inc.傘下の3社に新たに投資し、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10社ならびに持分法適用関連会社10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1,146百万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 20～50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

(有形固定資産の減価償却方法・耐用年数の変更)

従来、当社及び国内連結子会社は、有形固定資産の減価償却方法について主として定率法を採用していましたが、当連結会計年度より、定額法に変更しております。当社グループは、当社グループを取り巻く環境の変化に対応し、「『中期ビジョン2018』の修正について」で各事業の戦略を見直しており、都心オフィス事業を始めとした今後の開発パイプラインへの投資及び既存の旗艦ビルへの戦略的リニューアル投資を推進することで、オフィスビルの稼働率がより安定的に推移するものと考えております。その結果、今後は有形固定資産の安定的な使用が見込まれることから、減価償却方法は定額法がより望ましいと考え、変更を実施いたしました。また、当社及び主要な国内連結子会社は、当連結会計年度より使用実態に基づき一部の有形固定資産について耐用年数の見直しを行っております。

これにより、従来の方法に比べ、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益が2,655百万円増加しております。

12. 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

(連結納税制度の適用)

当社及び一部の連結子会社は、当連結会計年度中に連結納税制度の承認申請を行い、翌連結会計年度から連結納税制度が適用されることとなったため、当連結会計年度より「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い(その1)」(企業会計基準委員会 実務対応報告第5号 平成27年1月16日)及び「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い(その2)」(企業会計基準委員会 実務対応報告第7号 平成27年1月16日)に基づき、連結納税制度の適用を前提とした会計処理を行っております。

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 379,002百万円
 上記金額には、建物減損損失累計額4,290百万円、構築物減損損失累計額0百万円、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）	6,121百万円
その他流動資産	192百万円
建物及び構築物	44,816百万円
土地	171,402百万円
その他有形固定資産	519百万円
無形固定資産	11百万円
長期前払費用	244百万円
その他投資その他資産	0百万円
計	223,307百万円

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	53,600百万円
計	55,800百万円

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154百万円、負ののれん21,191百万円です。

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28年6月21日 定時株主総会	普通株式	2,962	9	平成28年3月31日	平成28年6月22日
平成28年11月8日 取締役会	普通株式	2,962	9	平成28年9月30日	平成28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29年6月22日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,962	9	平成29年3月31日	平成29年6月23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、主にオフィス・商業事業および住宅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	16,945	16,945	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	9,026	9,026	△0
(3) 有価証券および投資有価証券 その他有価証券	9,888	9,967	79
資産計	35,861	35,940	79
(1) 支払手形及び営業未払金	6,002	6,002	—
(2) 短期借入金	6,611	6,611	—
(3) 未払法人税等	6,748	6,748	—
(4) 社債（*1）	110,981	114,998	4,017
(5) 長期借入金（*2）	404,490	415,194	10,704
(6) 受入敷金保証金	13,189	12,925	△264
負債計	548,024	562,480	14,456
デリバティブ取引（*3）	1	1	—

（*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主に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	4,193	4,193	1 (*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	(*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24,015百万円（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25百万円（特別利益に計上）、固定資産除却損は2,090百万円（特別損失に計上）、減損損失は49百万円（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	
795,870	17,776	813,646	1,422,649

(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 | 646円18銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 50円69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。

計算書類

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1,146百万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

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。

9. 会計方針の変更

（有形固定資産の減価償却方法・耐用年数の変更）

従来、当社は、有形固定資産の減価償却方法について主として定率法を採用していましたが、当事業年度より、定額法に変更しております。当社は、当社を取り巻く環境の変化に対応し、「『中期ビジョン2018』の修正について」で各事業の戦略を見直しており、都心オフィス事業を始めとした今後の開発パイプラインへの投資及び既存の旗艦ビルへの戦略的リニューアル投資を推進することで、オフィスビルの稼働率がより安定的に推移するものと考えております。その結果、今後は有形固定資産の安定的な使用が見込まれることから、減価償却方法は定額法がより望ましいと考え、変更を実施いたしました。また、当社は、当事業年度より使用実態に基づき一部の有形固定資産について耐用年数の見直しを行っております。

これにより、従来の方法に比べ、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が2,182百万円増加しております。

10. 表示方法の変更

(損益計算書関係)

当事業年度より、現状の事業環境や当社の組織形態等を踏まえ、損益計算書に区分掲記していた「不動産賃貸事業収益」、「不動産賃貸事業原価」、「分譲事業収益」および「分譲事業原価」を、「オフィス・商業事業収益」、「オフィス・商業事業原価」、「住宅事業収益」および「住宅事業原価」に変更しております。

これに伴い、従来、「不動産賃貸事業収益」および「不動産賃貸事業原価」に計上していた賃貸住宅事業収益に係る営業収益、営業原価については、「住宅事業収益」および「住宅事業原価」に含めて計上しております。

11. 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当事業年度から適用しております。

(連結納税制度の適用)

当社は、当事業年度中に連結納税制度の承認申請を行い、翌事業年度から連結納税制度が適用されることとなったため、当事業年度より「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い（その1）」（企業会計基準委員会 実務対応報告第5号 平成27年1月16日）及び「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い（その2）」（企業会計基準委員会 実務対応報告第7号 平成27年1月16日）に基づき、連結納税制度の適用を前提とした会計処理を行っております。

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	487百万円
(2) 短期金銭債務	6,525百万円
(3) 長期金銭債権	7,162百万円
(4) 長期金銭債務	1,064百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

352,669百万円

上記金額には、建物減損損失累計額4,290百万円、構築物減損損失累計額0百万円、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)	10,545百万円 (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	5,364百万円
② 営業費用	5,643百万円
(2) 営業取引以外の取引高	369百万円

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	111百万円
未払事業税	347百万円
その他	419百万円
繰延税金資産（流動）の合計	878百万円

繰延税金負債（流動）	
その他	△177百万円
繰延税金負債（流動）の合計	△177百万円
繰延税金資産（流動）の純額	701百万円

繰延税金資産（固定）	
減損損失否認	2,556百万円
土地評価損否認	2,811百万円
未使用容積償却否認	2,073百万円
退職給付引当金	1,834百万円
その他	2,324百万円
繰延税金資産（固定）の小計	11,600百万円
評価性引当額	△6,920百万円
繰延税金資産（固定）の合計	4,680百万円

繰延税金負債（固定）	
固定資産圧縮積立金	△17,605百万円
その他	△1,999百万円
繰延税金負債（固定）の合計	△19,605百万円
繰延税金負債（固定）の純額	△14,925百万円

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	30.8%
（調整）	
評価性引当額の増減	2.5%
その他	△0.3%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.0%

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%	預入	預け金	－	預け金	4,854
						借入	長期借入金	35,000	1年内返済予 定の長期借 入金	6,000
									長期借入金	60,000

(注) 預け金および借入金については、金銭消費寄託契約およ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	552円46銭
2. 1 株当たり当期純利益	42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おります。