



平成30年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年5月9日
上場取引所 東

上場会社名 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
 コード番号 8933 URL <https://www.nttud.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 中川 裕
 問合せ先責任者 (役職名) 財務部長 (氏名) 鳥越 穰 TEL 03-6811-6424
 定時株主総会開催予定日 平成30年6月21日 配当支払開始予定日 平成30年6月22日
 有価証券報告書提出予定日 平成30年6月22日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有（機関投資家、アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成30年3月期の連結業績（平成29年4月1日～平成30年3月31日）

（1）連結経営成績

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年3月期	166,800	△11.6	29,635	△5.6	27,432	△4.5	18,701	12.1
29年3月期	188,633	3.1	31,393	△16.9	28,710	△15.1	16,682	0.8

（注）包括利益 30年3月期 20,937百万円（45.2%） 29年3月期 14,422百万円（△12.1%）

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
30年3月期	56.82	—	8.5	2.7	17.8
29年3月期	50.69	—	8.0	2.8	16.6

（参考）持分法投資損益 30年3月期 △121百万円 29年3月期 1,072百万円

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
30年3月期	1,019,659	271,810	22.1	685.80
29年3月期	1,005,898	258,556	21.1	646.18

（参考）自己資本 30年3月期 225,712百万円 29年3月期 212,671百万円

（3）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
30年3月期	46,273	△63,471	14,068	20,825
29年3月期	71,910	△36,710	△27,345	23,954

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
29年3月期	—	9.00	—	9.00	18.00	5,924	35.5	2.8
30年3月期	—	9.00	—	10.00	19.00	6,253	33.4	2.9
31年3月期(予想)	—	10.00	—	10.00	20.00		41.1	

3. 平成31年3月期の連結業績予想（平成30年4月1日～平成31年3月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		親会社の所有者に 帰属する当期利益		基本的1株当たり 当期利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
通期	167,500	—	28,000	—	16,000	—	48.61	

（注）当社グループは、平成31年3月期第1四半期から、国際財務報告基準（IFRS）を任意適用することとしております。このため、平成31年3月期の連結業績予想はIFRSに基づき作成しております。また、平成30年3月期の日本基準を適用した実績値に対する増減率は記載しておりません。

※ 注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有
新規 1社（社名）Stuart Street Holdings LLC、除外 1社（社名）
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
 - ② ①以外の会計方針の変更：無
 - ③ 会計上の見積りの変更：無
 - ④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	30年3月期	329,120,000株	29年3月期	329,120,000株
② 期末自己株式数	30年3月期	77株	29年3月期	77株
③ 期中平均株式数	30年3月期	329,119,923株	29年3月期	329,119,923株

(参考) 個別業績の概要

平成30年3月期の個別業績（平成29年4月1日～平成30年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年3月期	138,380	△14.6	24,489	△7.8	21,705	△1.2	15,363	9.6
29年3月期	161,968	0.8	26,552	△22.3	21,978	△24.3	14,018	13.3

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
30年3月期	46.68	—
29年3月期	42.59	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
30年3月期	785,475	190,555	24.3	578.98
29年3月期	775,102	181,825	23.5	552.46

(参考) 自己資本 30年3月期 190,555百万円 29年3月期 181,825百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件および業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P9「1. 経営成績等の概況

(4) 今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	7
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	8
(4) 今後の見通し	9
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
3. 連結財務諸表及び主な注記	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
連結損益計算書	14
連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(賃貸等不動産関係)	19
(セグメント情報)	20
(1株当たり情報)	22
(重要な後発事象)	22

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

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、既存物件のフリーレント解消に伴う寄与があったこと等により、物件売却を除く営業収益・利益は拡大いたしました。住宅事業においては、分譲マンションの計上戸数が大幅に増加するなど、概ね順調に推移いたしました。

営業収益は166,800百万円（前期比21,833百万円減、11.6%減）、営業利益は29,635百万円（前期比1,757百万円減、5.6%減）となりましたが、物件売却を除くと営業収益は162,906百万円（前期比3,942百万円増、2.5%増）、営業利益は26,852百万円（前期比4,448百万円増、19.9%増）と増収増益となりました。

経常利益は27,432百万円（前期比1,278百万円減、4.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は18,701百万円（前期比2,019百万円増、12.1%増）となりました。

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

(単位：百万円)

セグメントの名称	平成29年3月期	平成30年3月期
オフィス・商業事業	113,613	91,964
住宅事業	59,607	59,758
報告セグメント計	173,221	151,723
その他	21,534	21,226
消去	△6,122	△6,149
合計	188,633	166,800

(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。

① 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、UDゆめ咲ビル（大阪府大阪市）、185 Dartmouth Street（米国ボストン市）等の新規物件の竣工・取得等による収益の確保に取り組んだほか、品川シーズンテラス等の既存物件のフリーレント解消による収益拡大も寄与いたしました。

営業収益は91,964百万円（前期比21,649百万円減、19.1%減）、営業利益は29,880百万円（前期比3,921百万円減、11.6%減）となりましたが、物件売却を除くと営業収益は89,582百万円（前期比5,638百万円増、6.7%増）、営業利益は27,912百万円（前期比3,099百万円増、12.5%増）と増収増益となりました。

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

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		平成29年3月期	平成30年3月期
オフィス・商業賃貸	営業収益	83,360百万円	86,236百万円
	貸付可能面積	1,108,644㎡ (うち、転貸 99,126㎡)	1,108,538㎡ (うち、転貸 93,047㎡)
収益不動産売却	営業収益	29,669百万円	2,381百万円
その他	営業収益	583百万円	3,346百万円
営業収益合計		113,613百万円	91,964百万円

(注) 1. 貸付可能面積は、3月末日時点の数値であります。

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

また、当社グループの四半期ごとの空室率の状況は、以下のとおりであります。

区分	平成29年3月	平成29年6月	平成29年9月	平成29年12月	平成30年3月
都心5区	3.2%	2.1%	2.0%	1.2%	1.4%
全国	4.1%	3.6%	3.3%	3.3%	3.4%

(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NOIについては、全国では50,189百万円（前期比2,867百万円増、6.1%増）となりました。首都圏においては、主に既存物件のフリーレント解消等によりNOIは増加し、31,730百万円（前期比3,108百万円増、10.9%増）となりました。海外を含むその他の地域においては、新規物件の竣工・取得による増加があったものの、主に物件売却に伴う賃貸収益の減少によりNOIは減少し、18,459百万円（前期比240百万円減、1.3%減）となりました。

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

$$NOI = \text{不動産賃貸収入} - \text{不動産賃貸原価} + \text{減価償却費} \quad (\text{長期前払費用を含む})$$

地域別・用途別のNOIの状況は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

エリア区分	平成29年3月期			平成30年3月期		
	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	28,622	26,960	572	31,730	29,449	775
首都圏(都心5区を除く)		1,089			1,506	
その他の地域	18,699	18,699	0	18,459	18,384	74
合計	47,322	46,750	572	50,189	49,340	849

(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。

② 住宅事業

当連結会計年度における住宅事業については、新たに竣工した物件を中心に1,157戸の引渡しを行い、計上戸数が大幅に増加いたしました。戸当たり平均単価は41百万円と上昇いたしました。シェアアウトが減少した影響もあり営業収益は59,758百万円（前期比151百万円増、0.3%増）、営業利益は4,960百万円（前期比1,892百万円増、61.7%増）となりました。

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	平成29年3月期	平成30年3月期
住宅分譲	57,803	55,169
住宅賃貸	1,803	2,118
その他	—	2,471
営業収益合計	59,607	59,758

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		平成29年3月期		平成30年3月期	
		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	620	27,227	764	32,412
	その他の地域	241	25,587	393	16,358
完成在庫		498	—	610	—
宅地分譲等					
計上戸数	首都圏	73	2,404	34	1,049
	その他の地域	169	2,584	337	4,599
完成在庫		304	—	285	—
分譲マンション／宅地分譲等合計					
計上戸数	首都圏	693	29,632	798	33,461
	その他の地域	410	28,171	730	20,957
完成在庫		803	—	895	—
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		—	57,803	—	55,169

- (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、平成29年3月期は34戸、平成30年3月期は39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、平成29年3月期は254区画、平成30年3月期は203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。

③ 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、内装工事受託額の減少等により、営業収益は21,226百万円（前期比308百万円減、1.4%減）、営業利益は1,819百万円（前期比3百万円増、0.2%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産の状況)

当連結会計年度末の総資産は1,019,659百万円となり、前連結会計年度末比では13,761百万円増加いたしました。

流動資産については、125,367百万円となり、前連結会計年度末比では12,449百万円減少いたしました。これは、主にたな卸資産が9,707百万円減少したことによるものであります。

固定資産は894,292百万円となり、前連結会計年度末比では26,210百万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21,766百万円増加したことによるものであります。

(負債の状況)

当連結会計年度末の負債は747,849百万円となり、前連結会計年度末比では507百万円増加いたしました。これは、有利子負債（当連結会計年度末残高544,767百万円）が22,684百万円増加した一方、建設工事代金の未払金等の減少により「流動負債（その他）」が20,048百万円減少したことなどによるものであります。

なお、現金及び現金同等物等を控除したネット有利子負債は523,781百万円となり、前連結会計年度末比で25,812百万円増加しております。

(純資産の状況)

当連結会計年度末の純資産は271,810百万円となり、前連結会計年度末比では13,253百万円増加いたしました。これは、主に株主資本が12,778百万円増加したことによるものであります。

(単位：百万円)

	平成29年3月期末	平成30年3月期末	増減
資産の部	1,005,898	1,019,659	13,761
負債の部	747,341	747,849	507
純資産の部	258,556	271,810	13,253
(再掲) 非支配株主持分	45,884	46,098	213

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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、46,273百万円のキャッシュイン（前期比25,637百万円の減少）となりました。これは、税金等調整前当期純利益および減価償却に伴うキャッシュイン45,966百万円（前期比654百万円の増加）およびたな卸資産の減少によるキャッシュイン9,902百万円（前期比15,516百万円の減少）があった一方、法人税等の支払によるキャッシュアウト10,631百万円（前期比10,628百万円の拡大）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、63,471百万円のキャッシュアウト（前期比26,760百万円の拡大）となりました。これは、有形固定資産の取得に伴うキャッシュアウト50,509百万円（前期比12,717百万円の拡大）および連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得によるキャッシュアウト10,532百万円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、17,197百万円のキャッシュアウト（前期35,200百万円のキャッシュインに比べ52,397百万円減少）となりました。

(注) フリー・キャッシュ・フローの算定式は、以下のとおりであります。

「フリー・キャッシュ・フロー =

（営業活動によるキャッシュ・フロー） + （投資活動によるキャッシュ・フロー）」

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、14,068百万円のキャッシュイン（前期27,345百万円のキャッシュアウトに比べ41,414百万円増加）となりました。これは、上記のフリー・キャッシュ・フロー（17,197百万円のキャッシュアウト）、長期借入金の返済（27,321百万円）、社債の償還（20,000百万円）および配当金の支払（5,925百万円）に対応するため、資金調達（長期借入金65,000百万円、短期借入金4,275百万円）を実施したことなど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3,128百万円減少し、20,825百万円となりました。

(単位：百万円)

項目	平成26年 3月期	平成27年 3月期	平成28年 3月期	平成29年 3月期	平成30年 3月期
営業活動による キャッシュ・フロー	51,870	36,988	17,430	71,910	46,273
投資活動による キャッシュ・フロー	△37,962	△67,778	△14,570	△36,710	△63,471
財務活動による キャッシュ・フロー	△8,656	31,777	△6,781	△27,345	14,068

(4) 今後の見通し

現時点における平成31年3月期の連結通期業績見通しは、以下のとおりであります。

なお、当社は、平成31年3月期第1四半期から、IFRSを任意適用することを決定いたしました。これに伴い、平成31年3月期の業績予想はIFRSに基づき算出しております。

平成31年3月期 連結業績の見通し

(単位：百万円)

区分	IFRS	(参考) 日本基準
営業収益	167,500	168,000
営業利益	28,000	30,000
親会社の所有者に帰属する当期利益	16,000	17,000

平成31年3月期 連結セグメント業績の見通し

(単位：百万円)

区分	IFRS	(参考) 日本基準
営業収益	167,500	168,000
オフィス・商業事業	92,700	89,600
住宅事業	58,200	61,000
その他	22,000	22,800
消去	△5,400	△5,400
営業利益	28,000	30,000
オフィス・商業事業	27,000	28,800
住宅事業	6,800	6,900
その他	1,900	1,900
消去または全社	△7,700	△7,600

(注) 本項における将来に関する事項は、本資料の発表日現在において当社グループが判断したものであります。

セグメントごとの今後の見通しは、以下のとおりであります。

① オフィス・商業事業

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

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

② 住宅事業

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

③ その他

当社が関与するリート（不動産投資信託）を活用した資産組換えにより、関与資産額の増加を図り、建物管理業務・資産管理業務などのフィービジネスの拡大に取り組んでまいります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、NTTグループの一員として、資本市場における財務情報の国際的な比較可能性の向上、財務報告の効率化等を目的として、平成31年3月期第1四半期から、従来の日本基準に替えてIFRSを任意適用することを決定いたしました。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,945	18,073
受取手形及び営業未収入金	9,026	9,340
販売用不動産	25,156	27,672
仕掛販売用不動産	68,204	55,614
未成工事支出金	423	784
原材料及び貯蔵品	81	86
リース投資資産	2,074	1,912
預け金	7,208	2,912
繰延税金資産	572	671
その他	8,123	8,298
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	137,816	125,367
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	633,167	656,693
減価償却累計額	△348,630	△362,020
建物及び構築物 (純額)	284,536	294,672
機械装置及び運搬具	11,731	11,923
減価償却累計額	△10,438	△10,737
機械装置及び運搬具 (純額)	1,292	1,185
土地	501,023	504,835
リース資産	201	207
減価償却累計額	△138	△145
リース資産 (純額)	63	62
建設仮勘定	7,998	15,333
その他	14,108	15,013
減価償却累計額	△11,465	△11,779
その他 (純額)	2,642	3,234
有形固定資産合計	797,557	819,324
無形固定資産	25,228	25,818
投資その他の資産		
投資有価証券	22,518	26,852
長期前払費用	14,571	14,138
退職給付に係る資産	276	355
繰延税金資産	440	237
その他	8,292	8,366
貸倒引当金	△802	△802
投資その他の資産合計	45,296	49,149
固定資産合計	868,081	894,292
資産合計	1,005,898	1,019,659

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	6,002	6,638
短期借入金	6,611	11,232
リース債務	32	33
1年内返済予定の長期借入金	27,364	89,064
1年内償還予定の社債	19,998	1,000
未払法人税等	6,748	3,908
繰延税金負債	4	0
その他	46,030	25,981
流動負債合計	112,792	137,859
固定負債		
社債	90,982	89,986
長期借入金	377,125	353,484
リース債務	49	42
受入敷金保証金	75,024	76,399
負ののれん	21,037	19,122
繰延税金負債	59,367	58,060
転貸事業損失引当金	—	2,350
役員退職慰労引当金	34	29
退職給付に係る負債	7,731	8,092
資産除去債務	2,803	2,228
その他	392	193
固定負債合計	634,548	609,989
負債合計	747,341	747,849
純資産の部		
株主資本		
資本金	48,760	48,760
資本剰余金	31,648	31,650
利益剰余金	129,195	141,973
自己株式	△0	△0
株主資本合計	209,604	222,383
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	1,881
繰延ヘッジ損益	1	15
為替換算調整勘定	1,100	1,974
退職給付に係る調整累計額	△625	△543
その他の包括利益累計額合計	3,067	3,328
非支配株主持分	45,884	46,098
純資産合計	258,556	271,810
負債純資産合計	1,005,898	1,019,659

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
営業収益	188,633	166,800
営業原価	137,084	115,978
営業総利益	51,548	50,821
販売費及び一般管理費	20,155	21,185
営業利益	31,393	29,635
営業外収益		
受取利息	6	14
受取配当金	122	213
受取分担金	66	319
固定資産受贈益	7	21
負ののれん償却額	1,926	1,926
持分法による投資利益	1,072	—
その他	208	60
営業外収益合計	3,410	2,555
営業外費用		
支払利息	4,894	4,493
貸倒引当金繰入額	802	—
持分法による投資損失	—	121
その他	396	144
営業外費用合計	6,093	4,759
経常利益	28,710	27,432
特別利益		
固定資産売却益	25	118
投資有価証券売却益	—	802
特別利益合計	25	920
特別損失		
固定資産除却損	2,150	626
減損損失	49	—
投資有価証券売却損	—	66
投資有価証券評価損	95	99
特別損失合計	2,296	792
税金等調整前当期純利益	26,440	27,560
法人税、住民税及び事業税	7,559	7,828
法人税等調整額	340	△942
法人税等合計	7,899	6,886
当期純利益	18,540	20,673
非支配株主に帰属する当期純利益	1,858	1,972
親会社株主に帰属する当期純利益	16,682	18,701

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
当期純利益	18,540	20,673
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△412	△708
繰延ヘッジ損益	11	13
為替換算調整勘定	△4,160	874
退職給付に係る調整額	442	84
その他の包括利益合計	△4,118	263
包括利益	14,422	20,937
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	12,561	18,962
非支配株主に係る包括利益	1,860	1,974

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	48,760	31,648	118,437	△0	198,846
当期変動額					
剰余金の配当			△2,962		△2,962
中間配当			△2,962		△2,962
親会社株主に帰属する当期純利益			16,682		16,682
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	10,758	-	10,758
当期末残高	48,760	31,648	129,195	△0	209,604

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	3,003	△9	5,261	△1,066	7,187	45,871	251,905
当期変動額							
剰余金の配当							△2,962
中間配当							△2,962
親会社株主に帰属する当期純利益							16,682
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△412	11	△4,160	440	△4,120	13	△4,106
当期変動額合計	△412	11	△4,160	440	△4,120	13	6,651
当期末残高	2,590	1	1,100	△625	3,067	45,884	258,556

当連結会計年度(自平成29年4月1日至平成30年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	48,760	31,648	129,195	△0	209,604
当期変動額					
剰余金の配当			△2,962		△2,962
中間配当			△2,962		△2,962
親会社株主に帰属する当期純利益			18,701		18,701
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		1			1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	1	12,777	-	12,778
当期末残高	48,760	31,650	141,973	△0	222,383

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	2,590	1	1,100	△625	3,067	45,884	258,556
当期変動額							
剰余金の配当							△2,962
中間配当							△2,962
親会社株主に帰属する当期純利益							18,701
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△708	13	874	82	261	213	474
当期変動額合計	△708	13	874	82	261	213	13,253
当期末残高	1,881	15	1,974	△543	3,328	46,098	271,810

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	26,440	27,560
減価償却費	18,871	18,405
負ののれん償却額	△1,926	△1,926
減損損失	49	—
のれん償却額	11	11
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	801	0
転貸事業損失引当金の増減額 (△は減少)	—	2,350
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	154	483
受取利息及び受取配当金	△128	△228
支払利息	4,894	4,493
持分法による投資損益 (△は益)	△1,072	121
固定資産売却益	△25	△118
固定資産除却損	2,150	626
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△736
投資有価証券評価損益 (△は益)	95	99
リース投資資産の増減額 (△は増加)	150	162
売上債権の増減額 (△は増加)	142	△303
たな卸資産の増減額 (△は増加)	25,418	9,902
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,794	314
受入敷金保証金の増減額 (△は減少)	4,139	819
その他	△507	△885
小計	76,864	61,153
利息及び配当金の受取額	141	238
利息の支払額	△5,092	△4,486
法人税等の支払額	△3	△10,631
営業活動によるキャッシュ・フロー	71,910	46,273
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△37,792	△50,509
有形固定資産の売却による収入	431	652
投資有価証券の取得による支出	△2,636	△3,812
投資有価証券の払戻による収入	4,837	135
投資有価証券の売却による収入	—	1,122
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 支出	—	△10,532
その他	△1,551	△526
投資活動によるキャッシュ・フロー	△36,710	△63,471
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	592	4,275
長期借入れによる収入	42,000	65,000
長期借入金の返済による支出	△42,151	△27,321
社債の償還による支出	△20,000	△20,000
配当金の支払額	△5,924	△5,925
非支配株主への配当金の支払額	△1,830	△1,931
その他	△32	△28
財務活動によるキャッシュ・フロー	△27,345	14,068
現金及び現金同等物に係る換算差額	△6	0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	7,847	△3,128
現金及び現金同等物の期首残高	16,106	23,954
現金及び現金同等物の期末残高	23,954	20,825

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自平成28年4月1日至平成29年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は24,015百万円(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)であります。

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

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
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及び減損損失累計額を控除した額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(24,462百万円)及び販売用不動産からの振替(17,046百万円)であり、主な減少額は不動産売却(424百万円)及び減損損失(49百万円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

当連結会計年度(自平成29年4月1日至平成30年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は26,157百万円(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118百万円(特別利益に計上)、固定資産除却損は600百万円(特別損失に計上)であります。

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

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
813,646	13,910	827,557	1,504,103

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(37,003百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(344百万円)及び不動産売却(533百万円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

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

当社は、「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。

「オフィス・商業事業」は、オフィスビル・商業施設等の賃貸事業を行っております。「住宅事業」は、マンション分譲事業を中心とした住宅等の分譲事業や住宅賃貸事業を行っております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

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

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

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2, 3	連結財務諸 表計上額 (注) 5
	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	112,589	59,595	172,185	16,448	188,633	—	188,633
セグメント間の内部営業収益又は振替高	1,024	11	1,036	5,086	6,122	△6,122	—
計	113,613	59,607	173,221	21,534	194,755	△6,122	188,633
セグメント利益	33,801	3,068	36,870	1,816	38,686	△7,293	31,393
セグメント資産	869,444	113,300	982,744	15,474	998,218	7,679	1,005,898
その他の項目 (注) 4							
減価償却費	17,933	414	18,347	63	18,411	460	18,871
有形及び無形固定資産の増加額	19,112	2,313	21,425	107	21,533	727	22,260

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

2. セグメント利益の調整額△7,293百万円には、セグメント間取引消去△29百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△7,263百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. セグメント資産の調整額7,679百万円には、セグメント間取引消去△58,132百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産65,812百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の余資運用資金（現金及び預金）、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

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

5. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2, 3	連結財務諸 表計上額 (注) 5
	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	90,876	59,747	150,624	16,175	166,800	—	166,800
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	91,964	59,758	151,723	21,226	172,949	△6,149	166,800
セグメント利益	29,880	4,960	34,841	1,819	36,660	△7,025	29,635
セグメント資産	895,306	105,824	1,001,131	17,786	1,018,917	742	1,019,659
その他の項目(注) 4							
減価償却費	17,149	583	17,732	70	17,802	602	18,405
有形及び無形固定資産の増加額	35,598	3,882	39,480	177	39,658	174	39,833

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメント及びその他の収益を獲得する事業活動であり、建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を含んでおります。
2. セグメント利益の調整額△7,025百万円には、セグメント間取引消去△14百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△7,010百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
3. セグメント資産の調整額742百万円には、セグメント間取引消去△69,258百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産70,000百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の余資運用資金(現金及び預金)、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。
4. 減価償却費、有形及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。
5. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり純資産額	646円18銭	685円80銭
1株当たり当期純利益金額	50円69銭	56円82銭

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

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	16,682	18,701
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	16,682	18,701
普通株式の期中平均株式数(株)	329,119,923	329,119,923

(重要な後発事象)

該当事項はありません。