

第 4 0 期

計 算 書 類

〔 2 0 2 4 年 4 月 1 日 から
2 0 2 5 年 3 月 3 1 日 まで 〕

貸	借	対	照	表
損	益	計	算	書
株	主	資	本	等
個	別	注	記	表

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

貸 借 対 照 表

(2025 年 3 月 31 日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産		流 動 負 債	
現 金 及 び 預 金	15	営 業 未 払 金	8,920
営 業 未 収 入 金	14,508	短 期 借 入 金	31,266
契 約 資 産	61	リ ー ス 債 務	17
販 売 用 不 動 産	26,538	1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	71,200
仕 掛 販 売 用 不 動 産	218,254	未 払 金	25,395
未 成 工 事 支 出 金	25	未 払 費 用	1,963
原 材 料 及 び 貯 蔵 品	28	未 払 法 人 税 等	300
前 払 費 用	1,170	契 約 負 債	3,597
リ ー ス 投 資 資 産	1,001	前 受 金	6,011
そ の 他	18,481	預 り 金	17,718
流 動 資 産 合 計	280,082	そ の 他	764
固 定 資 産		流 動 負 債 合 計	167,151
有 形 固 定 資 産		固 定 負 債	
建 物	328,423	長 期 借 入 金	922,592
構 築 物	6,033	リ ー ス 債 務	84
機 械 及 び 装 置	2,691	長 期 未 払 金	1,387
工 具 、 器 具 及 び 備 品	7,921	受 入 敷 金 保 証 金	76,796
土 地	422,650	繰 延 税 金 負 債	21,148
リ ー ス 資 産	86	損 害 補 償 損 失 引 当 金	375
建 設 仮 勘 定	27,575	関 係 会 社 事 業 損 失 引 当 金	1,085
有 形 固 定 資 産 合 計	795,380	退 職 給 付 引 当 金	5,466
無 形 固 定 資 産		資 産 除 去 債 務	6,649
借 地 権	33,382	そ の 他	43
ソ フ ト ウ ェ ア	644	固 定 負 債 合 計	1,035,626
ソ フ ト ウ ェ ア 仮 勘 定	1,830	負 債 合 計	1,202,777
そ の 他	166	(純 資 産 の 部)	
無 形 固 定 資 産 合 計	36,021	株 主 資 本	
投 資 そ の 他 の 資 産		資 本 金	48,760
投 資 有 価 証 券	20,151	資 本 剰 余 金	
関 係 会 社 株 式	174,389	資 本 準 備 金	34,110
そ の 他 の 関 係 会 社 有 価 証 券	73,693	資 本 剰 余 金 合 計	34,110
長 期 前 払 費 用	4,114	利 益 剰 余 金	
差 入 敷 金 保 証 金	16,392	利 益 準 備 金	3,437
そ の 他	5,517	そ の 他 利 益 剰 余 金	112,665
貸 倒 引 当 金	△750	任 意 積 立 金	67,329
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	293,505	繰 越 利 益 剰 余 金	45,336
固 定 資 産 合 計	1,124,905	利 益 剰 余 金 合 計	116,102
		株 主 資 本 合 計	198,972
		評 価 ・ 換 算 差 額 等	
		そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	3,239
		評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	3,239
		純 資 産 合 計	202,211
資 産 合 計	1,404,988	負 債 ・ 純 資 産 合 計	1,404,988

(注) 記載金額は百万円未満を四捨五入して表示しています。

損 益 計 算 書

(2024 年 4 月 1 日から
2025 年 3 月 31 日まで)

(単位：百万円)

科目	金額	
営 業 収 益		
オ フ ィ ス ・ 商 業 事 業 収 益	110,973	
住 宅 事 業 収 益	67,605	
そ の 他 の 事 業 収 益	35	178,613
営 業 原 価		
オ フ ィ ス ・ 商 業 事 業 原 価	76,108	
住 宅 事 業 原 価	51,375	
そ の 他 の 事 業 原 価	—	127,483
営 業 総 利 益		51,130
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		29,892
営 業 利 益		21,238
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	23	
受 取 配 当 金	752	
受 取 分 担 金	2	
そ の 他	240	1,017
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	6,515	
そ の 他	100	6,615
経 常 利 益		15,640
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	9,100	
そ の 他	229	9,329
特 別 損 失		
固 定 資 産 売 却 損	266	
固 定 資 産 除 却 損	1,136	
減 損 損 失	1,527	
そ の 他	27	2,956
税 引 前 当 期 純 利 益		22,013
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	2,980	
法 人 税 等 調 整 額	4,593	7,574
当 期 純 利 益		14,439

(注) 記載金額は百万円未満を四捨五入して表示しています。

株主資本等変動計算書

(2024 年 4 月 1 日から
2025 年 3 月 31 日まで)

(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				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		利益 剰余金 合計			
				任意 積立金	繰越利益 剰余金				
2024 年 4 月 1 日 残 高	48,760	34,110	3,437	60,107	65,107	128,651	211,521	2,938	214,459
事 業 年 度 中 の 変 動 額									
剰 余 金 の 配 当					△26,988	△26,988	△26,988		△26,988
固定資産圧縮積立金の積立				7,658	△7,658	—	—		—
固定資産圧縮積立金の取崩				△1,134	1,134	—	—		—
固定資産圧縮積立金特別 勘定の積立				669	△669	—	—		—
特別償却準備金の積立				44	△44	—	—		—
特別償却準備金の取崩				△15	15	—	—		—
当 期 純 利 益					14,439	14,439	14,439		14,439
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額（純額）								301	301
事業年度中の変動額合計	—	—	—	7,222	△19,771	△12,549	△12,549	301	△12,248
2025 年 3 月 31 日 残 高	48,760	34,110	3,437	67,329	45,336	116,102	198,972	3,239	202,211

(注) 記載金額は百万円未満を四捨五入して表示しています。

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 市場価格のない株式等以外のもの

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 市場価格のない株式等

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. 棚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。

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 17～50 年

構築物 10～75 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（4～5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) 損害補償損失引当金

将来の損害補償損失に備えるため、損失の発生が予想され、かつ、その金額を合理的に見積もることができるものについて、当該損失見込額を計上しております。

(3) 関係会社事業損失引当金

関係会社の事業に伴う損失に備えるために、関係会社の財政状態及び経営成績を勘案し、今後発生が見込まれる損失について、合理的に見積可能な当社負担見込額を計上しております。

(4) 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（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15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. 収益および費用の計上基準

約束した財又はサービスはその支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しています。

当社の主な収益は「オフィス・商業事業」および「住宅事業」から生じる収益と認識しています。

「オフィス・商業事業」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および収益不動産売却事業を行っています。

不動産賃貸事業のうち、不動産のリース収益については「リース取引に関する会計基準」に従い収益を認識しており、これらの契約に付随するサービスについては、一定期間に渡り収益を認識しています。

収益不動産売却事業は、主に開発したオフィスビル等の物件売却を行っており、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います。

「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および賃貸住宅等の不動産賃貸事業を行っています。

住宅分譲事業は、主に開発したマンションや宅地等の分譲を行う事業であり、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います。

賃貸住宅等の不動産賃貸事業のうち、不動産のリース収益については「リース取引に関する会計基準」に従い収益を認識しており、これらの契約に付随するサービスについては、一定期間に渡り収益を認識しています。

8. 消費税等の会計処理

控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用として処理しております。

9. グループ通算制度の適用

グループ通算制度を適用しています。

会計上の見積りに関する注記

1. 棚卸資産評価

会計上の見積りにより当事業年度に係る計算書類にその額を計上した項目であって、翌事業年度に係る計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があるものは次のとおりです。

(1) 販売用不動産	26,538 百万円
(2) 仕掛販売用不動産	218,254 百万円

2. 固定資産減損

会計上の見積りにより当事業年度に係る計算書類にその額を計上した項目であって、翌事業年度に係る計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があるものは次のとおりです。

(1) 有形固定資産	795,380 百万円
(2) 無形固定資産	36,021 百万円

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	577 百万円
(2) 短期金銭債務	656 百万円
(3) 長期金銭債権	9,973 百万円
(4) 長期金銭債務	1,331 百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 380,274 百万円
上記金額には、減損損失累計額が含まれています。

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 | 7,595 百万円 |
| ② 営業費用 | 6,153 百万円 |
- (2) 営業取引以外の取引高 837 百万円

株主資本等変動計算書に関する注記

1. 当事業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
金銭による配当

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
2024 年 6 月 14 日 定時株主総会	普通株式	26,988	82.00	2024 年 3 月 31 日	2024 年 6 月 17 日

- (2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの
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
2025 年 6 月 17 日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	14,152	43.00	2025 年 3 月 31 日	2025 年 6 月 18 日

税効果会計に関する注記

1. 繰延税金資産の発生の主たる原因は、土地評価損否認、退職給付引当金等であり、繰延税金負債の発生の主たる原因は、固定資産圧縮積立金等です。なお、繰延税金資産においては、評価性引当額 4,436 百万円を控除しています。

2. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社は、グループ通算制度を適用しており、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第 42 号 2021 年 8 月 12 日）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っています。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及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（令和 7 年法律第 13 号）」が 2025 年 3 月 31 日に国会で成立したことに伴い、2026 年 4 月 1 日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026 年 4 月 1 日以後開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を 30.6%から 31.5%に変更し計算しております。

この税率変更により、当事業年度の繰延税金負債（繰延税金資産の金額を控除した金額）の金額は 653 百万円増加し、法人税等調整額が 610 百万円増加し、その他有価証券評価差額金が 42 百万円減少しております。

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NTTファイナンス株式会社など）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、財務規程に従い、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、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、金融商品等にかか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

当事業年度末における貸借対照表計上額、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、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません（（注2）参照）。また、現金は注記を省略しており、預金、営業未収入金、営業未払金、短期借入金、未払法人税等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しています。

（単位：百万円）

	貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1) 投資有価証券	13,471	13,471	—
(2) 長期借入金（*）	993,792	964,325	△29,467
(3) 受入敷金保証金（*）	77,537	73,761	△3,776

（*） 1年内返済予定の長期借入金、受入敷金保証金を含めています。

（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) 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は取引所の価格によっています。

負債

(2) 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。

(3) 受入敷金保証金

受入敷金保証金の時価は、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

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）非上場株式等（貸借対照表計上額 210,083 百万円）は、市場価格がないため、「(1)投資有価証券」には含めていません。

（注3）貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については「(1)投資有価証券」には含めていません。当該出資の貸借対照表計上額は 44,679 百万円であります。

賃貸等不動産に関する注記

当社は、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。

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額および時価は、次のとおりです。

(単位：百万円)

貸借対照表計上額	時価
827,437	1,647,788

(注1) 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) 事業年度末の時価は、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。

関連当事者との取引に関する注記

種 類	会社等の 名称	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	—	借入	短期借入金	—	短期借入金	31,266
				長期借入金 (注1)	200,000	1年内返済予定の 長期借入金	51,200
						長期借入金	874,592
親会社の子会社	エヌ・ティ・ティ コミュニケーションズ株式会社	—	不動産取引	用地仕入 (注2)	32,072	—	—
				建物解体費の受入	4,700	預り金	4,700

(注1) 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。

(注2) 市場価格を勘案し、価格交渉等により契約金額の決定を行っています。

1株当たり情報に関する注記

1. 1株当たり純資産額	614円40銭
2. 1株当たり当期純利益	43円87銭

収益認識に関する注記

「重要な会計方針」の「7. 収益および費用の計上基準」に記載のとおりです。

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。