

連結貸借対照表
(令和5年3月31日)

(単位:円)

資産の部		
I	流動資産	
	現金及び預金	39,916,314,999
	業務収入未収金	105,874,991
	貸倒引当金	<u>△ 4,628,566</u>
	割賦等譲渡債権	44,867,841,626
	貸倒引当金	<u>△ 829,520,550</u>
	販売用不動産	759,000,992
	仕掛不動産勘定	16,600,000
	原材料及び貯蔵品	2,233,433
	前渡金	60,096,631
	前払費用	166,452,100
	未収収益	9,373,264
	未収金	378,547,130
	貸倒引当金	<u>△ 4,731,238</u>
	その他の流動資産	12,432,429
	流動資産合計	<u>85,455,887,241</u>
II	固定資産	
1	有形固定資産	
	建物	2,211,513,648
	減価償却累計額	<u>△ 1,392,238,866</u>
	構築物	42,618,895
	減価償却累計額	<u>△ 40,861,001</u>
	機械装置	166,309,234
	減価償却累計額	<u>△ 160,949,955</u>
	車両運搬具	2,738,900
	減価償却累計額	<u>△ 2,738,898</u>
	工具器具備品	28,561,354
	減価償却累計額	<u>△ 26,676,328</u>
	土地	352,164,682,210
	有形固定資産合計	<u>352,992,959,193</u>
2	無形固定資産	
	電話加入権	3,194,918
	ソフトウェア	38,759,111
	無形固定資産合計	<u>41,954,029</u>
3	投資その他の資産	
	投資有価証券	589,000,000
	関係会社株式	27,725,118,982
	長期貸付金	3,095,833,312
	貸倒引当金	<u>△ 189,921,566</u>
	破産・更生債権等	8,601,852,488
	貸倒引当金	<u>△ 8,474,291,895</u>
	繰延税金資産	127,560,593
	前払年金費用	306,562,264
	敷金・保証金	268,421,347
	長期前払費用	76,386,000
	保険積立金	563,426,554
	その他の資産	1,911,381,310
	貸倒引当金	167,871,005
	貸倒引当金	<u>△ 393,736</u>
	投資その他の資産合計	<u>34,641,246,065</u>
	固定資産合計	<u>387,676,159,287</u>
	資産合計	<u>473,132,046,528</u>

負債の部			
I	流動負債		
	1年以内償還予定都市再生債券	35,000,000,000	
	1年以内返済予定長期借入金	3,037,740,000	
	業務費未払金	1,610,194,864	
	未払金	39,713,543	
	未払費用	461,692,264	
	前受金	4,039,877,354	
	預り金	63,984,738	
	受入保証金	9,162,761	
	前受収益	41,252,172	
	引当金		
	賞与引当金	127,479,350	
	その他の流動負債	87,098,464	
	流動負債合計		44,518,195,510
II	固定負債		
	都市再生債券	295,000,000,000	
	長期借入金	955,530,000	
	長期受入保証金	46,076,437,649	
	引当金		
	退職給付引当金	1,970,023,634	
	固定負債合計		344,001,991,283
	負債合計		388,520,186,793
純資産の部			
I	資本金		
	政府出資金	87,690,038,500	
	資本金合計		87,690,038,500
II	連結欠損金		△ 4,269,335,339
	連結欠損金		1,191,156,574
III	非支配株主持分		
	純資産合計		84,611,859,735
	負債及び純資産合計		473,132,046,528

連結損益計算書

(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

(単位:円)

I 経常費用		
市街地整備特別業務費		
役職員給与等	957,899,894	
賞与引当金繰入	77,671,169	
退職給付引当金繰入	112,926,887	
管理業務費	5,065,115,607	
譲渡原価	43,935,581,420	
減価償却費	9,878,599	50,159,073,576
分譲住宅特別業務費		
役職員給与等	39,031,105	
賞与引当金繰入	3,165,759	
退職給付引当金繰入	4,602,727	
管理業務費	152,774,669	
減価償却費	1,309,481	200,883,741
特定関連会社営業費		
		283,369,202
一般管理費		
役職員給与等	223,731,691	
賞与引当金繰入	16,409,091	
退職給付引当金繰入	23,093,232	
減価償却費	119,477	
その他の一般管理費	393,866,451	657,219,942
財務費用		
支払利息	2,720,519,584	
債券発行費	8,022,892	
その他の財務費用	220,000	2,728,762,476
販売用不動産等評価損		
		3,331,947
雑損		
		66,069
経常費用合計		54,032,706,953
II 経常収益		
市街地整備特別業務収入		
市街地特別整備敷地等譲渡収入	65,036,267,954	
市街地特別整備敷地等賃貸料収入	16,966,357,924	
市街地整備特別諸収入	34,672,979	82,037,298,857
分譲住宅特別業務収入		
敷地賃貸料収入	13,335,460	
分譲住宅特別管理諸収入	64,093,213	77,428,673
特定関連会社営業収入		
		463,864,714
財務収益		
受取利息	63,387,731	
割賦利息収入	1,522,916,363	
配当金収入	1,724,855	1,588,028,949
雑益		
		21,468,721
持分法による投資利益		
		2,006,431,063
経常収益合計		86,194,520,977
経常利益		32,161,814,024

Ⅲ	臨時損失		
	減損損失		18,960,438,929
Ⅳ	臨時利益		
	固定資産売却益	44,763,697	
	貸倒引当金戻入益	305,663,321	350,427,018
			<hr/>
	税金等調整前当期純利益		13,551,802,113
	法人税、住民税及び事業税		59,809,500
	法人税等調整額		△ 15,202,561
			<hr/>
	非支配株主損益調整前当期純利益		13,507,195,174
	非支配株主利益		40,016,475
			<hr/>
	当期純利益		13,467,178,699
			<hr/>
	当期総利益		13,467,178,699
			<hr/> <hr/>

連結純資産変動計算書

(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

宅地造成等経過勘定

(単位：円)

	I 資本金		II 連結剰余金 (又は連結欠損金)			III 非支配株主持分	純資産合計
	政府出資金	資本金合計	当期末処分利益 (又は当期末処理損失)	うち当期総利益 (又は当期総損失)	連結剰余金 (又は連結欠損金) 合計		
当期首残高	87,690,038,500	87,690,038,500	△ 17,736,514,038	—	△ 17,736,514,038	1,157,120,099	71,110,644,561
当期変動額							
I 資本金の当期変動額							
出資金の受入	0	0	0	0	0	0	0
II 連結剰余金 (又は連結欠損金) の当期変動額							
当期純利益 (又は当期純損失)	0	0	13,467,178,699	13,467,178,699	13,467,178,699	0	13,467,178,699
III 非支配株主持分の当期変動額 (純額)	0	0	0	0	0	34,036,475	34,036,475
当期変動額合計	0	0	13,467,178,699	13,467,178,699	13,467,178,699	34,036,475	13,501,215,174
当期末残高	87,690,038,500	87,690,038,500	△ 4,269,335,339	13,467,178,699	△ 4,269,335,339	1,191,156,574	84,611,859,735

連結キャッシュ・フロー計算書
(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

(単位:円)

宅地造成等経過勘定

I 業務活動によるキャッシュ・フロー

原材料、商品又はサービスの購入による支出	△ 24,587,222
人件費支出	△ 1,610,802,834
その他業務支出	△ 5,984,675,094
市街地整備特別業務収入	87,254,677,269
分譲住宅特別業務収入	3,366,903,047
その他業務収入	678,822,013
補助金等収入	61,988,392
小計	83,742,325,571
利息及び配当金の受取額	1,690,096,985
利息の支払額	△ 2,825,501,084
法人税等の支払額	△ 50,331,600
業務活動によるキャッシュ・フロー	82,556,589,872

II 投資活動によるキャッシュ・フロー

有価証券の取得による支出	△ 110,000,000,000
有価証券の売却による収入	120,000,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 20,343,495
有形固定資産の売却による収入	221,000,015
貸付金の回収による収入	750,755,480
敷金及び保証金の受入れによる収入	62,150,744
敷金及び保証金の返還による支出	△ 10,818,432,596
その他の投資活動による支出	△ 978,865,556
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 783,735,408

III 財務活動によるキャッシュ・フロー

債券の償還による支出	△ 20,000,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 13,984,977,000
非支配株主への配当金の支払額	△ 5,980,000
都市再生勘定への債券移管による支出	△ 45,000,000,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 78,990,957,000

IV 資金増加額 2,781,897,464

V 資金期首残高 37,134,417,535

VI 資金期末残高 39,916,314,999

【注記事項】

重要な会計方針

「独立行政法人会計基準」及び「独立行政法人会計基準注解」(令和3年9月21日改訂)並びに「『独立行政法人会計基準』及び『独立行政法人会計基準注解』に関するQ&A」(令和4年3月最終改訂)(以下「独立行政法人会計基準等」という。)を適用して、連結財務諸表等を作成しております。

なお、独立行政法人会計基準等のうち、収益認識に係る改訂内容は令和5事業年度から適用します。

1 連結の範囲等

- (1) 特定関連会社である1社を連結の対象としています。
那覇新都心株式会社
- (2) 関連会社である1社を持分法適用の対象としています。
株式会社新都市ライフホールディングス
- (3) 当事業年度におきまして、非連結特定関連会社はありません。関連会社である9社を持分法非適用関連会社としています。持分法適用関連会社である(株)新都市ライフホールディングスの子会社9社については、持分法を適用して認識した損益及び利益剰余金が重要であるため、各社の損益を(株)新都市ライフホールディングスの損益に含めて計算しています。
株式会社関西都市居住サービス
株式会社中部新都市サービス
新都市センター開発株式会社
筑波都市整備株式会社
株式会社関西文化学術研究都市センター
株式会社横浜都市みらい
株式会社千葉ニュータウンセンター
株式会社URリンケージ
株式会社URシステムズ

2 決算日

特定関連会社及び関連会社の決算日は、連結決算日と一致しています。

3 会計処理の原則及び手続

(1) 減価償却の会計処理方法

- ① 有形固定資産
当機構においては定額法を採用しています。
残存価額は、1円としています。
なお、主な資産の耐用年数は以下のとおりです。

車両運搬具	6 年
工具器具備品	5 年

特定関連会社においては、法人税法の基準に準じて定額法又は定率法により減価償却を行っています。

- ② 無形固定資産
無形固定資産のうち、法人内利用のソフトウェアについては、法人内における利用可能期間(5年)により償却しています。

(2) 引当金の計上基準

- ① 貸倒引当金
債権の貸倒れによる損失に備えるために、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等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 賞与引当金
役員へ支給する賞与に備えるため、支給見込額のうち当事業年度の勤務に係る部分を計上しています。
- ③ 退職給付引当金
当機構職員及び特定関連会社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、期間定額基準によっております。

当機構及び特定関連会社は、一部について簡便法により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しています。

過去勤務費用及び数理計算上の差異については、各事業年度の発生時における役員及び従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(12年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生事業年度から費用処理することとしています。

- (3) 有価証券の評価基準及び評価方法
- | | |
|--------------------|---|
| その他有価証券
時価のあるもの | 期末日の市場価格等に基づく時価法によっています。
(評価差額は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) |
| 時価のないもの | 移動平均法による原価法によっています。 |
- (4) 棚卸資産の評価基準及び評価方法
- | | |
|----------------------------|--|
| 販売用不動産、仕掛不動産勘定
原材料及び貯蔵品 | 個別法による低価法によっています。
主として先入先出法による原価法によっています。 |
|----------------------------|--|
- (5) 特定関連会社の資産及び負債の評価に関する事項
 特定関連会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しています。
- (6) 債券発行差額の償却方法
 債券の償還期限までの期間で均等償却しています。
- (7) 消費税等の会計処理方法
 当機構においては、税込方式によっています。
 関係会社においては、税抜方式によっています。
- (8) その他の重要な事項
 収益・費用の計上基準
 造成宅地、住宅等の割賦販売については、販売基準としています。

重要な会計方針等の変更

時価の算定に関する会計基準等の適用

独立行政法人会計基準等の改訂に基づき、時価の算定に関する新たな会計方針を将来にわたって適用いたしました。金融商品関係の注記において、金融商品の時価等に関する事項を改訂し、従来、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時価開示の対象とはしていなかった金融商品について、観察可能なインプットを用いて算定した時価を記載いたしました。また、時価の算定に用いた評価技法及びインプットについても説明を追加しております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

重要な会計上の見積り

- 1 会計基準に基づき識別した会計上の見積りの内容を表す項目名
固定資産の減損

- 2 当事業年度の連結財務諸表に計上した金額

有形固定資産	352,992,959,193 円
無形固定資産	41,954,029 円
減損損失	18,960,438,929 円

- 3 会計上の見積りの内容について国民その他の利害関係者の理解に資するその他の情報
 - (1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法
「連結損益計算書関係」に記載のとおりです。
 - (2) 当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定
減損の認識の判定及び減損の測定に係る主要な仮定は、事業計画等を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定士が算定した評価額等です。
 - (3) 翌事業年度の財務諸表に与える影響
将来の事業環境の変化、事業計画の変更等により、減損損失の算定に用いた主要な仮定に変化が生じた場合、翌事業年度の財務諸表において減損損失が計上される可能性があります。

連結貸借対照表関係

- 1 有形固定資産(賃貸)から販売用不動産への用途変更による振替額

	45,061,253,724 円
--	------------------

- 2 担保資産及び担保債務額については次のとおりです。

担保に供している資産	
建物、構築物、機械装置 及び工具器具備品	1,424,001,528 円
土地	1,087,247,053 円
計	2,511,248,581 円
担保付債務	
長期借入金	278,683,000 円
計	278,683,000 円

- 3 保証債務の残高
賃貸敷地の譲渡により譲受人に引き継いだ保証金について、その返還債務を保証しているものです。

	14,872,208,174 円
--	------------------

連結損益計算書関係

当事業年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	種類	場所	減損損失
事業用資産	土地等	兵庫県他 全18件	18,960,438,929円

減損損失の算定にあたって、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位として地区等ごとにグルーピングを行っています。また、特定の事業との関連が明確でない資産については共通資産とし、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

減損損失額は、資産又は資産グループにおいて、損益の継続的なマイナス、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定しております。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上しております。回収可能価額の算定方法は、正味売却価額又は使用価値により測定しており、正味売却価額については、主に譲渡契約額又は不動産鑑定士による鑑定評価額を合理的に調整した価額等を使用し、使用価値については、将来キャッシュ・フローを2.5%で割り引いて計算しています。

連結キャッシュ・フロー計算書関係

資金の期末残高の連結貸借対照表科目の内訳	
現金及び預金	39,916,314,999 円
資金期末残高	39,916,314,999 円

退職給付関係

1 採用している退職給付制度の概要

当機構は、役員及び職員の退職給付に充てるため、積立型、非積立型の確定給付制度を採用しています。積立型制度として、確定給付企業年金制度を採用しており、非積立型制度として、役員及び職員退職一時金制度を採用しています。また、確定給付型のほか、確定拠出型の制度を設けています。また、当機構及び特定関連会社は、一部について簡便法により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しています。

2 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表((3)に掲げられたものを除く)

期首における退職給付債務	4,215,697,285 円
勤務費用	131,686,332 円
利息費用	19,469,629 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 38,983,479 円
退職給付の支払額	△ 513,909,339 円
過去勤務費用の当期発生額	△ 166,680,630 円
制度加入者からの拠出額	349,000 円
期末における退職給付債務	3,647,628,798 円

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

期首における年金資産	2,255,377,607 円
期待運用収益	41,664,630 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 101,540,489 円
事業主からの拠出額	50,620,898 円
退職給付の支払額	△ 257,543,015 円
制度加入者からの拠出額	349,000 円
期末における年金資産	1,988,928,631 円

(3) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

期首における退職給付引当金	8,196,662 円
退職給付費用	2,288,048 円
退職給付への支払額	△ 708,305 円
期末における退職給付引当金	9,776,405 円

(4) 退職給付債務及び年金資産と連結貸借対照表に計上された退職給付引当金及び前払年金費用の調整表

積立型制度の退職給付債務	1,888,494,208 円
年金資産	△ 1,988,928,631 円
積立型制度の未積立退職給付債務	△ 100,434,423 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	1,768,910,995 円
小計	1,668,476,572 円
未認識数理計算上の差異	△ 236,914,770 円
未認識過去勤務費用	270,040,485 円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,701,602,287 円
退職給付引当金	1,970,023,634 円
前払年金費用	△ 268,421,347 円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,701,602,287 円

(5) 退職給付に関連する損益

勤務費用	131,686,332 円
利息費用	19,469,629 円
期待運用収益	△ 41,664,630 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	58,948,977 円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△ 33,282,927 円
簡便法で計算した退職給付費用	2,288,048 円
合計	137,445,429 円

(6) 年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

債券	6%
株式	21%
現金及び預金	60%
その他	13%
合計	100%

(7) 長期期待運用収益率の設定方法に関する記載

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しています。

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

区分	
割引率	0.5%
長期期待運用収益率	2.0%

3 確定拠出制度

確定拠出制度への要拠出額は 17,105,107円です。

繰延税金資産の主な原因別内訳

固定資産評価損	253,363,810 円
減価償却累計額超過額	24,959,710 円
その他	28,238,744 円
繰延税金資産計	306,562,264 円

重要な債務負担行為

翌事業年度以降に支払いを予定している債務負担行為額は、1,026,940,029円となっています。

金融商品関係

1 金融商品の状況に関する事項

当機構は、資金運用については短期的な預金等に限定し、金融機関からの借入、都市再生債券の発行等により資金を調達しています。使途は事業投資資金であり、主務大臣により認可された資金計画に従っています。
未収債権等に係る顧客の信用リスクは、内部規程に基づく債権管理方針に従ってリスク低減を図っています。

2 金融商品の時価等に関する事項

期末日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。時価には市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価格の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

なお、市場価格のない株式等及び重要性の乏しい科目等は次表には含めていません。また、現金及び短期で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものは記載を省略しております。

(単位:百万円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
① 割賦等譲渡債権	44,867		
貸倒引当金	△ 829		
	44,038	46,624	2,585
② 破産・更生債権等	8,601		
貸倒引当金	△ 8,474		
	127	127	-
③ 都市再生債券	(330,000)	(322,007)	(△ 7,992)
④ 長期借入金	(3,993)	(3,993)	(0)
⑤ 長期受入保証金	(46,076)	(38,937)	(△ 7,139)

注)負債に計上されているものは、()で示しています。

注1)市場価格のない株式等は次のとおりです。

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
投資有価証券	589
関係会社株式	27,725

注2)時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の三つのレベルに分類しています。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における(無調整の)相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しています。

① 割賦等譲渡債権

割賦等譲渡債権の種類ごとに分類し、期限前返済分と貸倒分を予測し織り込んだキャッシュ・フローをリスクフリーレート(国債利回り)で割り引いた現在価値により算定する方法によっており、レベル3の時価に分類しています。

② 破産・更生債権等

破産・更生債権等については、担保及び保証による回収見込額等に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は決算日における貸借対照表価額から貸倒見積高を控除した金額に近似していることから、当該帳簿価額をもって時価としており、その時価をレベル3に分類しています。

③ 都市再生債券

都市再生債券の時価は、市場価格によって評価しており、レベル2の時価に分類しています。(1年以内償還予定都市再生債券も含む。)

④ 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、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。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借入れにおいて想定される利率で割り引いて現在価値を算定する方法によっており、レベル2の時価に分類しています。(1年以内返済予定長期借入金も含む。)

⑤ 長期受入保証金

長期受入保証金の時価は、契約期間に基づいて算出した将来キャッシュ・フローを信用リスクを加味した利率で割り引いて現在価値を算定する方法によっており、レベル2の時価に分類しています。

賃貸等不動産関係

当機構及び特定関連会社は、全国に賃貸宅地等を有しています。これらの賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当期増減額及び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			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
418,322	△ 64,254	354,068	447,121

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を控除した金額であります。

注2)当期増減額のうち、主な増減額は次のとおりであります。

取得による増加 5百万円
用途変更による減少 45,061百万円

注3)当期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて当機構で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

また、賃貸等不動産に関する令和4事業年度における収益及び費用等の状況は次のとおりであります。

(単位:百万円)

賃貸収益 (業務収入等)	賃貸費用 (業務費等)	その他 (減損損失等)
17,477	7,984	18,918