

貸借対照表
(令和5年3月31日)

都市再生勘定

(単位:円)

資産の部		
I 流動資産		
現金及び預金		44,292,960,483
業務収入未収金	11,488,419,856	
貸倒引当金	△ 101,408,489	11,387,011,367
割賦等譲渡債権	60,794,705,780	
貸倒引当金	△ 1,088,316,029	59,706,389,751
販売用不動産		31,875,280,476
仕掛不動産勘定		353,095,455,010
未成工事支出金		1,111,039,179
仕掛品		206,300,438
前渡金		12,418,195,300
前払費用		209,086,391
未収収益		11,383,378
未収金	5,375,234,778	
貸倒引当金	△ 5,099,652	5,370,135,126
その他の流動資産		454,968,738
流動資産合計		520,138,205,637
II 固定資産		
1 有形固定資産		
建物	4,126,353,960,921	
減価償却累計額	△ 1,360,301,042,005	2,766,052,918,916
構築物	418,236,109,425	
減価償却累計額	△ 153,241,902,547	264,994,206,878
機械装置	6,454,823,625	
減価償却累計額	△ 1,981,474,677	4,473,348,948
車両運搬具	78,094,505	
減価償却累計額	△ 66,581,094	11,513,411
工具器具備品	40,107,208,006	
減価償却累計額	△ 31,580,098,038	8,527,109,968
土地		7,606,417,717,033
建設仮勘定		73,396,220,067
有形固定資産合計		10,723,873,035,221
2 無形固定資産		
借地権		33,688,292,802
電話加入権		89,064,395
ソフトウェア		4,600,704,537
ソフトウェア仮勘定		18,082,154,463
無形固定資産合計		56,460,216,197
3 投資その他の資産		
投資有価証券		500,000,000
関係会社株式		56,806,086,265
破産・更生債権等	10,924,434,943	
貸倒引当金	△ 10,924,434,943	0
前払年金費用		4,838,275,785
敷金・保証金		17,651,364,895
投資その他の資産合計		79,795,726,945
固定資産合計		10,860,128,978,363
資産合計		11,380,267,184,000

(単位:円)

負債の部			
I 流動負債			
流動資産見返補助金 (注)		37,234,841,245	
預り補助金等 (注)		286,026,400	
1年以内償還予定都市再生債券		10,000,000,000	
1年以内返済予定長期借入金		640,789,783,000	
業務費未払金		76,794,623,086	
完成資産未成原価未払金		55,572,011,424	
未払金		3,497,898,883	
未払費用		10,402,185,403	
前受金		164,511,221,207	
預り金		934,173,752	
受入保証金		112,579,956,587	
引当金			
賞与引当金		2,600,207,885	
その他の流動負債		1,858,804,842	
流動負債合計			1,117,061,733,714
II 固定負債			
資産見返負債 (注)			
資産見返補助金等	118,206,140,081		
資産見返寄附金	2,576,043,934		
建設仮勘定見返補助金等	466,594,445	121,248,778,460	
長期預り補助金等		2,125,128,300	
都市再生債券	673,000,000,000		
債券発行差額	△ 1,602,372	672,998,397,628	
長期借入金		8,120,225,558,000	
長期受入保証金		26,980,870,680	
引当金			
退職給付引当金		39,833,095,567	
資産除去債務		3,326,811,182	
その他の固定負債		8,493,990,810	
固定負債合計			8,995,232,630,627
負債合計			10,112,294,364,341
純資産の部			
I 資本金			
政府出資金		986,078,586,200	
地方公共団体出資金		2,000,326,200	
資本金合計			988,078,912,400
II 資本剰余金			
			47,294,902,261
III 利益剰余金			
前中期目標期間繰越積立金 (注)		99,969,443,136	
積立金		84,198,776,061	
当期未処理損失 (注)		△ 3,274,019,250	
(うち当期総損失)		(△ 3,274,019,250)	
利益剰余金合計			180,894,199,947
IV 評価・換算差額等			
関係会社株式評価差額金 (注)		51,704,805,051	
純資産合計			1,267,972,819,659
負債純資産合計			11,380,267,184,000

(注)これらは、独立行政法人固有の会計処理に伴う勘定科目です。

行政コスト計算書

(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

都市再生勘定		(単位:円)
I	損益計算書上の費用	
	都市再生業務費	51,757,137,231
	賃貸住宅業務費	474,649,847,519
	震災復興業務費	287,347,325
	受託費	8,177,391,616
	一般管理費	21,197,796,979
	財務費用	62,971,557,268
	販売用不動産等評価損	862,748,674
	雑損	2,447,284,023
	固定資産売却損	165,452,729
	減損損失	114,904,325,915
	損益計算書上の費用合計	737,420,889,279
II	行政コスト	<u>737,420,889,279</u>

損益計算書

(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

都市再生勘定

(単位:円)

I	経常費用		
	都市再生業務費		
	役職員給与等	5,080,319,332	
	賞与引当金繰入	454,693,996	
	退職給付引当金繰入	507,748,409	
	管理業務費	5,602,739,092	
	譲渡原価	40,085,837,786	
	減価償却費	25,798,616	51,757,137,231
	賃貸住宅業務費		
	役職員給与等	11,365,919,367	
	賞与引当金繰入	1,017,444,697	
	退職給付引当金繰入	1,136,161,756	
	管理業務費	315,504,300,707	
	譲渡原価	3,745,140,267	
	減価償却費	141,878,008,306	
	貸倒引当金繰入	2,872,419	474,649,847,519
	震災復興業務費		
	役職員給与等	114,077,390	
	賞与引当金繰入	10,224,221	
	退職給付引当金繰入	11,417,199	
	管理業務費	151,628,515	287,347,325
	受託費		
	都市再生受託費	3,044,278,437	
	賃貸住宅受託費	62,649,855	
	震災復興受託費	5,070,463,324	8,177,391,616
	一般管理費		
	役職員給与等	3,979,394,750	
	賞与引当金繰入	356,455,943	
	退職給付引当金繰入	398,047,785	
	減価償却費	4,857,299,202	
	その他の一般管理費	11,606,599,299	21,197,796,979
	財務費用		
	支払利息	62,564,764,387	
	債券発行費	405,343,306	
	為替差損	1,449,575	62,971,557,268
	販売用不動産等評価損		
	賃貸住宅資産評価損	862,748,674	862,748,674
	雑損		2,447,284,023
	経常費用合計		622,351,110,635

II 経常収益		
都市再生業務収入		
整備敷地等譲渡収入	23,669,836,500	
整備敷地等賃貸料収入	8,331,141,772	
施設譲渡収入	13,467,864,125	
施設賃貸料収入	403,561,536	
都市再生諸収入	<u>5,717,434,578</u>	51,589,838,511
賃貸住宅業務収入		
家賃収入	546,748,875,689	
施設賃貸料収入	40,346,451,750	
共益費収入	26,924,741,870	
整備敷地等譲渡収入	13,739,367,948	
整備敷地等賃貸料収入	3,900,066,612	
賃貸住宅諸収入	<u>13,732,025,450</u>	645,391,529,319
震災復興業務収入		
震災復興諸収入	<u>1,089,720</u>	1,089,720
受託収入		
都市再生受託収入	2,970,233,609	
賃貸住宅受託収入	62,649,855	
震災復興受託収入	<u>5,262,622,883</u>	8,295,506,347
補助金等収益 (注)		
国庫補助金収益	22,646,816,264	
地方公共団体補助金等収益	<u>2,480,170,010</u>	25,126,986,274
寄附金収益 (注)		284,917,043
財務収益		
受取利息	511,822	
割賦利息収入	1,554,407,822	
配当金収入	<u>635,129,869</u>	2,190,049,513
雑益		<u>539,477,488</u>
経常収益合計		<u>733,419,394,215</u>
経常利益		111,068,283,580
III 臨時損失		
固定資産売却損		165,452,729
減損損失		<u>114,904,325,915</u>
		115,069,778,644
IV 臨時利益		
固定資産売却益		148,010,203
貸倒引当金戻入益		<u>579,465,611</u>
		727,475,814
当期純損失		3,274,019,250
当期総損失		<u><u>3,274,019,250</u></u>

(注)これらは、独立行政法人固有の会計処理に伴う勘定科目です。

純資産変動計算書

(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

都市再生勘定

(単位：円)

	I 資本金			II 資本剰余金	III 利益剰余金				IV 評価・換算差額等	純資産 合計	
	政府 出資金	地方 公共団体 出資金	資本金 合計	資本剰余金	前中期目標期間 繰越積立金	積立金	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)	利益剰余金 (又は繰越 欠損金) 合計		関係会社株式 評価差額金
当期末残高	986,078,586,200	2,000,326,200	988,078,912,400	46,604,634,406	99,969,443,136	69,597,316,528	14,601,459,533	—	184,168,219,197	49,398,402,296	1,268,250,168,299
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	0	0	0	0
II 資本剰余金の当期変動額											
非償却資産の取得等に係る補助金の受入	0	0	0	690,267,855	0	0	0	0	0	0	690,267,855
III 利益剰余金(又は繰越欠損金)の当期変動額											
(1) 利益の処分又は損失の処理											
利益処分(又は損失処理)による取り崩し	0	0	0	0	0	14,601,459,533	△ 14,601,459,533	0	0	0	0
(2) その他											
当期純利益(又は当期純損失)	0	0	0	0	0	0	△ 3,274,019,250	△ 3,274,019,250	△ 3,274,019,250	0	△ 3,274,019,250
IV 評価・換算差額等の当期変動額(純額)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,306,402,755	2,306,402,755
当期変動額合計	0	0	0	690,267,855	0	14,601,459,533	△ 17,875,478,783	△ 3,274,019,250	△ 3,274,019,250	2,306,402,755	△ 277,348,640
当期末残高	986,078,586,200	2,000,326,200	988,078,912,400	47,294,902,261	99,969,443,136	84,198,776,061	△ 3,274,019,250	△ 3,274,019,250	180,894,199,947	51,704,805,051	1,267,972,819,659

注1) 政府出資金のうち施策賃貸住宅供給促進運用金の運用益相当額及び運用益相当額の各事業への充当状況は、次のとおりです。

- 1 運用金の運用益の算出
 $44,450,000,000円 \times 0.6\% \times 12 / 12 = 266,700,000円$
- 2 運用益相当額の各事業への充当額
 - (1) 既存賃貸住宅の改良による高齢者向け優良賃貸住宅の供給家賃の調整額
718,328,200 円
 - (2) 既存賃貸住宅の改善による高齢者同居多世帯向け賃貸住宅の供給家賃の調整額
充当なし
 - (3) 既存賃貸住宅の建替えに際し、公営住宅及び社会福祉施設等の用に供する土地を地方公共団体へ賃貸又は割賦譲渡する場合の地代の調整額又は割賦利率の低減に要する費用
2,594,184 円
 - (4) 既存賃貸住宅の建替えに際し特定社会福祉施設等の用に供する土地を社会福祉法人等へ賃貸する場合の地代の調整額
充当なし
 - (5) 建替えにより新たに建設される賃貸住宅を公営住宅として地方公共団体へ賃貸する場合の地代相当額の調整額
2,641,896 円

注2) 資本剰余金は、国庫補助金等によるものです。

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)

都市再生勘定

(単位:円)

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	△ 65,771,936,365
商品等の原価に算入した利息の支払額	△ 338,179,076
人件費支出	△ 30,316,924,018
その他業務支出	△ 327,785,138,030
受託収入	8,479,615,587
都市再生業務収入	80,631,880,416
賃貸住宅業務収入	647,152,371,055
震災復興業務収入	130,520
その他業務収入	13,825,866,670
補助金等収入	25,304,134,300
小計	351,181,821,059
利息及び配当金の受取額	2,193,671,219
利息の支払額	△ 63,910,212,471
業務活動によるキャッシュ・フロー	289,465,279,807
II 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	△ 136,146,154,750
有形固定資産の売却による収入	1,508,783,400
敷金及び保証金の受入れによる収入	12,749,185,414
敷金及び保証金の返還による支出	△ 12,467,976,088
その他の投資活動による支出	△ 14,746,469,214
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 149,102,631,238
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	15,000,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 15,000,000,000
債券の発行による収入	68,000,000,000
債券の償還による支出	△ 20,000,000,000
長期借入れによる収入	400,256,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 636,753,602,000
リース債務の返済による支出	△ 4,696,882,931
宅地造成等経過勘定からの債券移管による収入	45,000,000,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 148,194,484,931
IV 資金に係る換算差額	△ 1,449,575
V 資金減少額	△ 7,833,285,937
VI 資金期首残高	52,126,246,420
VII 資金期末残高	44,292,960,483

損失の処理に関する書類

(令和5年7月3日)

(単位:円)

I. 当期未処理損失		3,274,019,250
当期総損失	3,274,019,250	
II. 損失処理額		
積立金取崩額	<u>3,274,019,250</u>	<u>3,274,019,250</u>

【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、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 減価償却の会計処理方法

(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。

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。

建物	3	～	70	年
構築物	3	～	70	年
機械装置	25	～	70	年
車両運搬具			6	年
工具器具備品	5	～	20	年

(2) 無形固定資産

無形固定資産のうち、定期借地権については、賃貸借期間で定額法により償却しています。

70年

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。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法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

役員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

っています。
過去勤務費用及び数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における役員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。

役員員の退職一時金及び共済年金に係る整理資源については、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。

3 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 関係会社株式

当該会社の財務諸表を基礎とした純資産額に持分割合を乗じて算定した額としています。

なお、移動平均法による取得原価との評価差額について、部分純資産直入法により処理しています。

(2) その他有価証券

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

個別法による低価法によっています。

5 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。

6 消費税等の会計処理方法

税込方式によっています。

7 その他

(1) 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。

(2) 建設期間中の支払利息等の原価算入

支払利息等については、開発期間が2年以上または計画事業費が5億円以上の事業に係るものを取得原価に算入することとし、当事業年度においては、719,188,157円を算入しています。

重要な会計方針の変更

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、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 当事業年度の財務諸表に計上した金額

有形固定資産	10,723,873,035,221 円
無形固定資産	56,460,216,197 円
減損損失	114,904,325,915 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
「損益計算書関係 2減損損失」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。

貸借対照表関係

オペレーティング・リース取引に係る未経過リース料は下記のとおりです。

貸借対照表日後一年以内のリース期間に係る未経過リース料	2,464,600,584 円
貸借対照表日後一年を超えるリース期間に係る未経過リース料	3,542,502,996 円

損益計算書関係

- 1 受託収入の主な内訳

国及び地方公共団体	8,197,732,748 円
その他	97,773,599 円
受託収入計	8,295,506,347 円

2 減損損失

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(賃貸住宅)	建物、土地等	大阪府他 全 92件	114,650,998,494 円
事業用資産(その他)	土地	千葉県 全 1件	187,524,103 円
共通資産	建物、土地等	岩手県他 全 4件	65,803,318 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管理団地、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。

キャッシュ・フロー計算書関係

資金の期末残高の貸借対照表科目の内訳

現金及び預金	44,292,960,483 円
資金期末残高	44,292,960,483 円

行政コスト計算書関係

- 1 独立行政法人の業務運営に関して国民の負担に帰せられるコスト

行政コスト	737,420,889,279 円
自己収入等	△ 709,019,883,755 円
機会費用	3,390,965,922 円
独立行政法人の業務運営に関して国民の負担に帰せられるコスト	31,791,971,446 円
- 2 機会費用の計上方法
 - (1) 政府出資又は地方公共団体外資等から生ずる機会費用の計算に使用した利率
10年利付国債の令和5年3月末利回りを参考に0.320%で計算しています。
 - (2) 国又は地方公共団体からの無利子又は通常よりも有利な条件による融資取引から生ずる機会費用の計算に使用した利率
当事業年度の通常の資金調達に係る借入金の約定利率及び債券の表面利率の加重平均を参考に1.218%で計算しています。
 - (3) 国又は地方公共団体との人事交流による出向職員から生ずる機会費用の計算方法
当該職員が国又は地方公共団体に復帰後退職する際に支払われる退職金のうち、独立行政法人での勤務期間に対応する部分について、給与規則に定める退職給付支給基準等を参考に計算しています。

退職給付関係

1 採用している退職給付制度の概要

当法人は、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並びに共済年金に係る整理資源を採用しています。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、役員退職一時金及び共済年金に係る整理資源については、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	80,070,602,510 円
勤務費用	2,718,741,225 円
利息費用	401,961,870 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 804,836,694 円
退職給付の支払額	△ 3,645,029,017 円
過去勤務費用の当期発生額	△ 3,441,218,922 円
制度加入者からの拠出額	7,205,300 円
期末における退職給付債務	<u>75,307,426,272 円</u>

(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	42,837,384,103 円
期待運用収益	860,190,604 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 2,096,362,689 円
事業主からの拠出額	1,045,097,987 円
退職給付の支払額	△ 1,590,922,441 円
制度加入者からの拠出額	7,205,300 円
期末における年金資産	<u>41,062,592,864 円</u>

(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	62,918,960 円
退職給付費用	20,243,978 円
退職給付への支払額	△ 17,076,280 円
期末における退職給付引当金	<u>66,086,658 円</u>

(4) 退職給付債務及び年金資産と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	38,989,065,558 円
年金資産	△ 41,062,592,864 円
積立型制度の未積立退職給付債務	△ 2,073,527,306 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	36,384,447,372 円
小計	34,310,920,066 円
未認識数理計算上の差異	△ 4,891,243,763 円
未認識過去勤務費用	5,575,143,479 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	<u>34,994,819,782 円</u>
退職給付引当金	39,833,095,567 円
前払年金費用	△ 4,838,275,785 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	<u>34,994,819,782 円</u>

(5) 退職給付に関連する損益

勤務費用	2,718,741,225 円
利息費用	401,961,870 円
期待運用収益	△ 860,190,604 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	1,217,036,052 円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△ 687,145,457 円
簡便法で計算した退職給付費用	20,243,978 円
合計	<u>2,810,647,064 円</u>

(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	<u>100%</u>

(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 353,144,913円です。

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、399,143,682,693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

当法人は、資金運用については短期的な預金等に限定し、財政融資資金及び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。
未收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)

	貸借対照表計上額	時価	差額
① 割賦等譲渡債権	60,794		
貸倒引当金	△ 1,088		
	59,706	60,937	1,231
② 破産・更生債権等	10,924		
貸倒引当金	△ 10,924		
	—	—	—
③ 都市再生債券	(682,998)	(617,026)	(△ 65,972)
④ 長期借入金	(8,761,015)	(8,611,491)	(△ 149,523)
⑤ 長期受入保証金	(26,980)	(14,014)	(△ 12,966)

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	貸借対照表計上額
投資有価証券	500
関係会社株式	56,806

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、レベル3の時価に分類しています。

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

当法人は、全国に賃貸住宅(土地を含む)等を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、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)

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	
10,859,229	△ 134,471	10,724,758	11,038,064

注1)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 38,238 百万円

減価償却による減少 141,903 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」に基づいて当法人で算定した金額(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)
655,084	552,810	114,884