

# 独立行政法人都市再生機構貸借対照表

(平成29年3月31日)

宅地造成等経過勘定

(単位:円)

<b>資産の部</b>			
<b>I</b>	<b>流動資産</b>		
	現金及び預金		38,656,075,217
	買入金銭債権		34,364,316,697
	業務収入未収金	2,553,139,157	
	貸倒引当金	△ 5,001,264	2,548,137,893
	割賦等譲渡債権	81,113,356,871	
	貸倒引当金	△ 1,617,210,141	79,496,146,730
	販売用不動産		15,112,574,374
	仕掛不動産勘定		92,591,256,370
	未成工事支出金		1,334,313,424
	前渡金		3,769,140
	前払費用		149,248,551
	未収収益		107,952,957
	未収金	2,487,618,322	
	貸倒引当金	△ 4,374,369	2,483,243,953
	その他の流動資産		72,314,059
	流動資産合計		266,919,349,365
<b>II</b>	<b>固定資産</b>		
1	有形固定資産		
	建物	4,988,500,637	
	減価償却累計額	△ 4,439,022,348	549,478,289
	構築物	588,030,196	
	減価償却累計額	△ 530,224,715	57,805,481
	車両運搬具	50,866,603	
	減価償却累計額	△ 50,866,560	43
	工具器具備品	15,445,370	
	減価償却累計額	△ 14,614,405	830,965
	土地		691,672,331,229
	建設仮勘定		11,348,475,981
	有形固定資産合計		703,628,921,988
2	無形固定資産		
	電話加入権		2,587,000
	無形固定資産合計		2,587,000
3	投資その他の資産		
	投資有価証券		589,000,000
	関係会社株式		5,029,497,403
	関係法人長期貸付金	5,695,857,279	
	貸倒引当金	△ 413,923,882	5,281,933,397
	破産・更生債権等	10,992,337,225	
	貸倒引当金	△ 10,321,012,956	671,324,269
	敷金・保証金		9,699,600
	その他の資産	883,073,311	
	貸倒引当金	△ 342,750	882,730,561
	投資その他の資産合計		12,464,185,230
	固定資産合計		716,095,694,218
	資産合計		983,015,043,583

## 負債の部

### I 流動負債

流動資産見返補助金		681,000,000	
1年以内償還予定都市再生債券	115,000,000,000		
債券発行差額	<u>△ 1,689,961</u>	114,998,310,039	
1年以内返済予定長期借入金		118,309,551,344	
業務費未払金		16,416,635,835	
完成資産未成原価未払金		21,661,962,120	
未払金		37,518,658	
未払費用		847,599,955	
前受金		12,914,255,972	
預り金		6,879,135,985	
受入保証金		70,454,483	
引当金			
賞与引当金		381,697,727	
その他の流動負債		<u>45,040,031</u>	
流動負債合計			293,243,162,149

### II 固定負債

都市再生債券	602,900,000,000		
債券発行差額	<u>△ 8,346,372</u>	602,891,653,628	
長期借入金		29,266,910,000	
長期受入保証金		78,647,294,663	
引当金			
退職給付引当金		17,277,634,706	
資産除去債務		<u>340,200,000</u>	
固定負債合計			728,423,692,997
負債合計			<u>1,021,666,855,146</u>

## 純資産の部

### I 資本金

政府出資金		<u>87,690,038,500</u>	
資本金合計			87,690,038,500

### II 繰越欠損金

当期未処理損失		<u>126,341,850,063</u>	
(うち当期総利益)		(30,515,404,824)	
繰越欠損金合計			<u>126,341,850,063</u>
純資産合計			<u>△ 38,651,811,563</u>
負債純資産合計			<u>983,015,043,583</u>

# 独立行政法人都市再生機構損益計算書

(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

宅地造成等経過勘定

(単位:円)

I 経常費用		
市街地整備特別業務費		
役職員給与等	1,939,281,077	
賞与引当金繰入	148,406,992	
退職給付引当金繰入	375,680,278	
管理業務費	10,087,140,067	
譲渡原価	183,424,270,475	
貸倒引当金繰入	274,930,026	196,249,708,915
公園特別業務費		
役職員給与等	117,399,259	
賞与引当金繰入	8,969,490	
退職給付引当金繰入	22,705,539	
管理業務費	168,177,770	
減価償却費	665,476,984	982,729,042
分譲住宅特別業務費		
役職員給与等	61,287,059	
賞与引当金繰入	4,681,979	
退職給付引当金繰入	11,852,053	
管理業務費	370,542,695	
貸倒引当金繰入	207,591,277	655,955,063
受託費		
市街地整備特別受託費		4,395,527,874
一般管理費		
役職員給与等	585,539,745	
賞与引当金繰入	44,766,624	
退職給付引当金繰入	113,323,083	
減価償却費	9,658,969	
その他の一般管理費	1,019,425,268	1,772,713,689
財務費用		
支払利息	5,856,803,651	
債券発行費	335,124,469	
その他の財務費用	216,000	6,192,144,120
販売用不動産等評価損		
市街地整備特別資産評価損		31,675,421,538
雑損		36,402,142
経常費用合計		241,960,602,383

II	經常収益		
	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	162,017,853,460	
	市街地特別整備敷地等賃貸料収入	25,347,678,973	
	市街地特別施設譲渡収入	3,038,073,999	
	市街地整備特別諸収入	<u>962,311,223</u>	191,365,917,655
	公園特別業務収入		
	施設賃貸料等収入	1,407,329,254	
	公園特別管理諸収入	<u>257,260</u>	1,407,586,514
	分譲住宅特別業務収入		
	敷地賃貸料収入	142,074,431	
	分譲住宅特別管理諸収入	<u>327,215,187</u>	469,289,618
	受託収入		
	市街地整備特別受託収入		4,348,953,483
	補助金等収益		
	国庫補助金収益	2,530,000,000	
	地方公共団体補助金等収益	<u>4,761,877,405</u>	7,291,877,405
	財務収益		
	受取利息	97,987,697	
	割賦利息収入	2,106,055,672	
	配当金収入	<u>1,693,495,656</u>	3,897,539,025
	雑益		<u>85,907,475</u>
	經常収益合計		<u>208,867,071,175</u>
	經常損失		<u>33,093,531,208</u>
III	臨時損失		
	減損損失	<u>5,663,143,995</u>	5,663,143,995
IV	臨時利益		
	固定資産売却益	<u>104,863,640</u>	<u>104,863,640</u>
	当期純損失		38,651,811,563
	都市再生勘定より受入		69,167,216,387
	当期総利益		<u><u>30,515,404,824</u></u>

独立行政法人都市再生機構キャッシュ・フロー計算書

(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

宅地造成等経過勘定

(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	△ 49,047,172,600
人件費支出	△ 5,703,764,252
その他業務支出	△ 14,457,908,906
受託収入	4,766,942,031
市街地整備特別業務収入	198,411,504,569
公園特別業務収入	1,407,586,514
分譲住宅特別業務収入	3,381,516,487
その他業務収入	77,335,409,567
補助金等収入	6,551,450,236
小計	222,645,563,646
利息及び配当金の受取額	3,961,187,036
利息の支払額	△ 6,266,855,141
業務活動によるキャッシュ・フロー	220,339,895,541
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	△ 257,000,000,000
有価証券の売却による収入	257,105,008,417
有形固定資産の取得による支出	△ 5,795,469,454
有形固定資産の売却による収入	1,196,256,672
貸付金の回収による収入	330,386,340
敷金及び保証金の受入による収入	77,168,141
敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,022,989,771
資産除去債務の履行による支出	△ 18,144,000
その他の投資活動による支出	△ 24,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 6,127,807,655
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	143,000,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 143,000,000,000
債券の発行による収入	80,000,000,000
債券の償還による支出	△ 110,000,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 160,567,683,326
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 190,567,683,326
IV 資金増加額	23,644,404,560
V 資金期首残高	15,011,670,657
VI 資金期末残高	38,656,075,217

損失の処理に関する書類

(平成29年7月21日)

(単位:円)

I. 当期未処理損失		126,341,850,063
・当期総利益	30,515,404,824	
・前期繰越欠損金	156,857,254,887	
II. 損失処理額		—
III. 次期繰越欠損金		<u>126,341,850,063</u>

行政サービス実施コスト計算書  
(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

宅地造成等経過勘定

(単位:円)

I 業務費用

(1) 損益計算書上の費用

市街地整備特別業務費	196,249,708,915	
公園特別業務費	982,729,042	
分譲住宅特別業務費	655,955,063	
受託費	4,395,527,874	
一般管理費	1,772,713,689	
財務費用	6,192,144,120	
販売用不動産等評価損	31,675,421,538	
雑損	36,402,142	
減損損失	5,663,143,995	247,623,746,378

(2) (控除)自己収入等

市街地整備特別業務収入	△ 191,365,917,655	
公園特別業務収入	△ 1,407,586,514	
分譲住宅特別業務収入	△ 469,289,618	
受託収入	△ 4,348,953,483	
財務収益	△ 3,897,539,025	
雑益	△ 85,907,475	
固定資産売却益	△ 104,863,640	△ 201,680,057,410

業務費用合計(1)+(2)

45,943,688,968

II 引当外退職給付増加見積額

6,314,539

III 機会費用

・ 国又は地方公共団体財産の  
無償又は減額された使用料  
による貸借取引の機会費用

463,844,321

・ 政府出資又は地方公共団体  
出資等の機会費用

56,998,525

・ 無利子又は通常よりも有利な  
条件による融資取引の機会  
費用

30,197,201

551,040,047

IV 行政サービス実施コスト

46,501,043,554

## 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」(独立行政法人会計基準研究会、財政制度等審議会財政制度分科会法制・公会計部会 平成27年1月27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」(総務省行政管理局、財務省主計局、日本公認会計士協会 平成28年2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、財務諸表を作成しています。

ただし、独立行政法人会計基準第43(注解39)の規定については、「独立行政法人通則法の一部を改正する法律」(法律第66号 平成26年6月13日)の附則第8条により経過措置を適用していることから、改訂前の第43(注解39)を適用しています。

### 1 減価償却の会計処理方法

- (1) 有形固定資産  
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	15	～	70	年
構築物	10	～	50	年
車両運搬具			6	年
工具器具備品	5	～	15	年

### 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。

行政サービス実施コスト計算書における引当外退職給付増加見積額は、事業年度末に在職する職員について、当期末の退職給付見積額から前期末の退職給付見積額を控除した額から、退職者に係る前期末退職給付見積額相当額を控除して計算しています。

### 3 有価証券の評価基準及び評価方法

- (1) 関係会社株式  
移動平均法による原価法によっています。  
但し、持分相当額が取得原価より下落した場合は、持分相当額としています。
- (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 たな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基準

債券の償還期限までの期間で均等償却しています。

### 6 行政サービス実施コスト計算書における機会費用の計上方法

- (1) 国の財産の無償による貸借取引の機会費用の計算方法  
「国の庁舎等の使用又は収益を許可する場合の取扱いの基準について(昭和33年1月7日蔵管第1号)」を参考とし、下記により算出しています。

土地の使用料相当額 平成27年度の土地の使用料相当額×スライド率

建物の使用料相当額 平成27年度の建物の使用料相当額×スライド率×経年による残価変動率+平成27年度の土地の前回使用料×スライド率

- (2) 政府出資又は地方公共団体出資等の機会費用の計算に使用した利率  
10年利付国債の平成29年3月末利回りを参考に0.065%で計算しています。

- (3) 政府からの無利子による融資取引の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0.312%で計算しています。

### 7 消費税等の会計処理方法

税込方式によっています。

### 8 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。



注記事項

1 貸借対照表関係

(1) 販売用不動産から有形固定資産(賃貸)への用途変更による振替額	1 円
(2) 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	32,535,034,458 円
(3) 信託受益権化を行った割賦等譲渡債権に係る劣後債権について、下記のとおり保有しています。	
買入金銭債権	34,364,316,697 円

2 損益計算書関係

(1) 受託収入の主な内訳	
地方公共団体	4,348,953,483 円
受託収入計	4,348,953,483 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	土地、建物等	埼玉県他 全 20件	5,663百万円

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等ごとにグルーピングを行っています。その結果、当事業年度においては分譲用途へ転用したグループ等において減損損失を認識しています。

なお、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2.0%で割り引いて算定しています。

3 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	38,656,075,217 円
資金期末残高	38,656,075,217 円

4 行政サービス実施コスト計算書関係

「引当外退職給付増加見積額」は、国又は地方公共団体からの出向職員に係るものであり、対象者数は53名です。

5 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、厚生年金基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。

なお、当法人が加入する建設関係法人厚生年金基金は、厚生年金基金の代行部分について、平成28年4月1日付けで厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受けています。

また、役員退職一時金については、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	32,058,932,625 円
勤務費用	540,877,114 円
利息費用	141,791,331 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 216,365,915 円
退職給付の支払額	△ 4,301,465,097 円
制度加入者からの拠出額	33,831,138 円
厚生年金基金の代行返上に伴う減少額	△ 613,808,892 円
期末における退職給付債務	27,643,792,304 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	9,608,737,228 円
期待運用収益	173,670,821 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 283,894,795 円
事業主からの拠出額	219,810,569 円
退職給付の支払額	△ 1,513,061,654 円
制度加入者からの拠出額	33,831,138 円
期末における年金資産	8,239,093,307 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	3,886,640 円
退職給付費用	4,003,280 円
退職給付への支払額	△ 2,775,206 円
期末における退職給付引当金	5,114,714 円

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の調整表

積立型制度の退職給付債務	20,636,588,119 円
年金資産	△ 8,239,093,307 円
積立型制度の未積立退職給付債務	12,397,494,812 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	7,012,318,899 円
小計	19,409,813,711 円
未認識数理計算上の差異	△ 3,564,929,873 円
未認識過去勤務費用	1,432,750,868 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	17,277,634,706 円
退職給付引当金	17,277,634,706 円

⑤ 退職給付に関連する損益	
勤務費用	540,877,114 円
利息費用	141,791,331 円
期待運用収益	△ 173,670,821 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	488,160,474 円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△ 125,525,944 円
簡便法で計算した退職給付費用	4,003,280 円
合計	875,635,434 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	0%
株式	0%
現金及び預金	48%
代り返上に伴う最低責任準備金相当額の前納分	52%
その他	0%
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およ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%

注) 厚生年金基金の代行部分について、平成28年4月1日付けで厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受けました。

厚生年金基金の代行部分返上に関し、当事業年度末日において測定された返還相当額(最低責任準備金)は、4,330,541,182円であり、当該返還相当額(最低責任準備金)の支払が当事業年度において行われたと仮定して企業会計基準適用指針第25号「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成27年3月26日最終改訂)第46項を適用した場合に生じる利益の見込額は9,952,631,159円です。

6 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、595,535,127円となっています。

#### 7 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、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。用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。また、重要性の乏しい科目等は次表には含めていません。

(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	81,113		
貸倒引当金	△ 1,617		
	79,496	86,715	7,219
② 破産・更生債権等	10,992		
貸倒引当金	△ 10,321		
	671	671	—
③ 業務費未払金	( 16,416 )	( 16,416 )	( — )
④ 都市再生債券	( 717,889 )	( 734,537 )	( 16,647 )
⑤ 長期借入金	( 147,576 )	( 147,606 )	( 29 )

注)負債に計上されているものは、( )で示しています。

##### 注1) 金融商品の時価の算定方法

###### 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と考えられるため、当該帳簿価額をもって時価としています。

###### ③ 業務費未払金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

###### ④ 都市再生債券

都市再生債券の時価は、市場価格によっています。(1年以内償還予定都市再生債券も含む。)

###### ⑤ 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います。(1年以内返済予定長期借入金も含む。)

注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

買入金銭債権(貸借対照表計上額 34,364百万円)及び長期受入保証金(貸借対照表計上額 78,647百万円)については、市場価格がなく、かつ、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

#### 8 賃貸等不動産関係

当法人は、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	
765,604	△ 64,044	701,559	766,704

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 2,658百万円

用途変更による減少 59,660百万円

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平成28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)
27,647	13,292	5,558

#### 9 重要な後発事象

当法人が加入する建設関係法人厚生年金基金は、平成29年5月1日付けで厚生労働大臣から厚生年金基金の代行返上部分の過去分返上の認可を受けています。これにより、翌会計年度において9,961,025,996円の利益が生じる見込みですが、最終確定額は変動する可能性があります。