

独立行政法人都市再生機構連結貸借対照表

(平成29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		104,543,161,994	
	業務収入未収金	45,780,706,969		
	貸倒引当金	<u>△ 77,830,583</u>	45,702,876,386	
	割賦等譲渡債権	155,542,914,043		
	貸倒引当金	<u>△ 2,663,136,323</u>	152,879,777,720	
	販売用不動産		34,875,777,438	
	仕掛不動産勘定		377,440,518,989	
	商品		7,954,611	
	原材料及び貯蔵品		423,849,653	
	未成工事支出金		6,278,156,975	
	仕掛品		103,818,373	
	前渡金		6,246,479,774	
	前払費用		636,242,600	
	未収収益	46,597,840		
	貸倒引当金	<u>△ 25,756</u>	46,572,084	
	未収金	4,769,164,658		
	貸倒引当金	<u>△ 837,042</u>	4,768,327,616	
	短期貸付金	7,990,457,786		
	貸倒引当金	<u>△ 2,397,137</u>	7,988,060,649	
	繰延税金資産		1,028,419,594	
	その他の流動資産	1,430,324,973		
	貸倒引当金	<u>△ 124,439</u>	1,430,200,534	
	流動資産合計			744,400,194,990
II	固定資産			
1	有形固定資産			
	建物	3,994,854,130,392		
	減価償却累計額	<u>△ 920,373,406,922</u>	3,074,480,723,470	
	構築物	401,832,711,039		
	減価償却累計額	<u>△ 93,664,115,233</u>	308,168,595,806	
	機械装置	6,020,800,530		
	減価償却累計額	<u>△ 1,044,673,254</u>	4,976,127,276	
	車両運搬具	55,493,580		
	減価償却累計額	<u>△ 42,318,774</u>	13,174,806	
	工具器具備品	17,174,805,712		
	減価償却累計額	<u>△ 14,157,016,282</u>	3,017,789,430	
	土地		8,097,486,266,729	
	建設仮勘定		41,071,570,198	
	有形固定資産合計		11,529,214,247,715	
2	無形固定資産			
	借地権		42,614,470,699	
	電話加入権		91,524,395	
	その他の無形固定資産		91,698,628	
	無形固定資産合計		42,797,693,722	
3	投資その他の資産			
	投資有価証券		15,456,908,384	
	関係会社株式		12,064,864,534	
	長期貸付金	225,000,000		
	貸倒引当金	<u>△ 67,500</u>	224,932,500	
	転貸資金等貸付金		17,050,900	
	破産・更生債権等	13,544,715,775		
	貸倒引当金	<u>△ 13,515,410,300</u>	29,305,475	
	繰延税金資産		1,329,536,723	
	敷金・保証金		17,096,213,357	
	その他の資産	1,837,017,770		
	貸倒引当金	<u>△ 4,500</u>	1,837,013,270	
	投資その他の資産合計		48,055,825,143	
	固定資産合計			11,620,067,766,580
	資産合計			12,364,467,961,570

<b>負債の部</b>			
I	流動負債		
	流動資産見返補助金		28,920,264,662
	預り補助金等		932,259,000
	1年以内償還予定都市再生債券	30,000,000,000	
	債券発行差額	<u>△ 1,662,673</u>	29,998,337,327
	1年以内返済予定長期借入金		569,020,913,000
	業務費未払金		63,194,577,486
	完成資産未成原価未払金		11,117,477,566
	未払金		5,931,702,219
	未払費用		21,423,704,988
	前受金		199,356,665,494
	預り金		1,415,918,176
	受入保証金		119,080,575,181
	引当金		
	賞与引当金	4,091,461,926	
	工事補償引当金	<u>4,550,000</u>	4,096,011,926
	その他の流動負債		<u>1,684,406,386</u>
	流動負債合計		1,056,172,813,411
II	固定負債		
	資産見返負債		
	資産見返補助金等	104,189,856,954	
	資産見返寄附金	3,282,313,449	
	建設仮勘定見返補助金等	<u>1,787,814,112</u>	109,259,984,515
	長期預り補助金等		3,357,139,600
	都市再生債券	289,100,000,000	
	債券発行差額	<u>△ 15,629,004</u>	289,084,370,996
	長期借入金		9,633,703,492,000
	長期受入保証金		25,980,094,167
	引当金		
	退職給付引当金		88,818,988,213
	資産除去債務		4,153,510,242
	その他の固定負債		<u>7,713,182,036</u>
	固定負債合計		<u>10,162,070,761,769</u>
	負債合計		<u>11,218,243,575,180</u>
<b>純資産の部</b>			
I	資本金		
	政府出資金		982,078,586,200
	地方公共団体出資金		<u>2,000,326,200</u>
	資本金合計		984,078,912,400
II	資本剰余金		40,243,130,215
III	連結剰余金		116,018,792,496
IV	評価・換算差額等		
	その他有価証券評価差額金		431,352,780
V	少数株主持分		<u>5,452,198,499</u>
	純資産合計		<u>1,146,224,386,390</u>
	負債及び純資産合計		<u>12,364,467,961,570</u>

# 独立行政法人都市再生機構連結損益計算書

(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

## 都市再生勘定

(単位:円)

<b>I 経常費用</b>		
都市再生業務費		
役職員給与等	2,898,681,402	
賞与引当金繰入	231,299,989	
退職給付引当金繰入	508,770,539	
管理業務費	2,720,721,967	
譲渡原価	37,022,897,773	
減価償却費	134,314,707	43,516,686,377
賃貸住宅業務費		
役職員給与等	8,898,700,379	
賞与引当金繰入	710,367,312	
退職給付引当金繰入	1,562,533,400	
管理業務費	207,375,566,134	
譲渡原価	19,458,476,302	
減価償却費	86,026,544,526	324,032,188,053
震災復興業務費		
役職員給与等	160,293,472	
賞与引当金繰入	12,780,539	
退職給付引当金繰入	28,112,243	
管理業務費	236,407,606	
譲渡原価	69,402,340,984	69,839,934,844
受託費		
都市再生受託費	10,329,920,932	
賃貸住宅受託費	4,053,844	
震災復興受託費	98,410,478,696	108,744,453,472
特定関連会社営業費		104,837,839,403
一般管理費		
役職員給与等	6,289,269,301	
賞与引当金繰入	302,565,598	
退職給付引当金繰入	606,206,472	
減価償却費	3,539,325,205	
その他の一般管理費	11,925,129,913	22,662,496,489
財務費用		
支払利息	136,992,528,635	
債券発行費	234,419,124	137,226,947,759
販売用不動産等評価損		3,093,640,093
雑損		2,375,217,944
経常費用合計		<u>816,329,404,434</u>
<b>II 経常収益</b>		
都市再生業務収入		
整備敷地等譲渡収入	19,293,818,173	
整備敷地等賃貸料収入	8,042,112,084	
施設譲渡収入	13,247,206,077	
施設賃貸料収入	1,337,232,876	
都市再生諸収入	6,661,054,384	48,581,423,594
賃貸住宅業務収入		
家賃収入	543,551,874,753	
施設賃貸料収入	41,302,129,692	
共益費収入	25,987,277,966	
整備敷地等譲渡収入	29,052,228,209	
整備敷地等賃貸料収入	3,846,929,285	
施設譲渡収入	124,239,734	
賃貸住宅諸収入	12,916,913,548	656,781,593,187

震災復興業務収入			
住宅譲渡収入	69,135,423,756	69,135,423,756	
受託収入			
都市再生受託収入	10,383,346,382		
賃貸住宅受託収入	4,053,844		
震災復興受託収入	100,244,467,047	110,631,867,273	
特定関連会社営業収入			18,336,659,230
補助金等収益			
国庫補助金収益	25,432,615,700		
地方公共団体補助金等収益	6,493,465,157	31,926,080,857	
寄附金収益			202,483,329
財務収益			
受取利息	56,888,120		
割賦利息収入	4,459,023,209		
配当金収入	35,112,061		
その他の財務収益	15,387,825	4,566,411,215	
雑益			608,831,941
持分法による投資利益			19,493,705
經常収益合計			940,790,268,087
經常利益			124,460,863,653
III 臨時損失			
減損損失		61,976,858,471	
資産除去債務費用		167,704	61,977,026,175
IV 臨時利益			
固定資産売却益		9,109,648,133	
引当金戻入益		416,616,658	9,526,264,791
税金等調整前当期純利益			72,010,102,269
法人税、住民税及び事業税			617,811,626
法人税等調整額			1,053,383,137
少数株主損益調整前当期純利益			70,338,907,506
少数株主利益			2,130,668,481
当期純利益			68,208,239,025
宅地造成等経過勘定へ繰入			69,167,216,387
当期総損失			958,977,362

独立行政法人都市再生機構連結キャッシュ・フロー計算書

(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

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	△ 308,376,525,810
商品等の原価に算入した利息の支払額	△ 791,469,793
人件費支出	△ 52,114,600,345
その他業務支出	△ 290,396,622,875
受託収入	103,667,129,884
都市再生業務収入	88,648,845,983
賃貸住宅業務収入	663,710,928,703
震災復興業務収入	80,388,383,569
その他業務収入	24,969,652,263
補助金等収入	27,591,494,734
小計	337,297,216,313
利息及び配当金の受取額	4,613,084,126
利息の支払額	△ 141,232,875,609
法人税等の支払額	△ 5,093,539,109
法人税等の還付額	2,500
業務活動によるキャッシュ・フロー	195,583,888,221
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金等の預入による支出	△ 5,291,957,355
定期預金等の払戻による収入	4,600,000,000
有価証券の取得による支出	△ 942,928,993,521
有価証券の売却による収入	949,638,119,412
有形固定資産の取得による支出	△ 58,860,310,748
有形固定資産の売却による収入	20,141,168,493
資金の貸付による支出	△ 7,986,727,186
貸付金の回収による収入	4,102,688,748
敷金及び保証金の受入による収入	13,190,132,944
敷金及び保証金の返還による支出	△ 16,116,556,844
その他の投資活動による支出	△ 302,200,737
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 39,814,636,794
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	124,900,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 124,900,000,000
債券の発行による収入	50,000,000,000
債券の償還による支出	△ 10,000,000,000
長期借入れによる収入	377,856,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 546,727,616,656
金銭出資の受入による収入	4,500,000,000
リース債務の返済による支出	△ 3,068,036,094
少数株主への配当金の支払額	△ 98,588,000
その他の財務活動による支出	△ 7,635,719
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 127,545,876,469
IV 資金増加額	28,223,374,958
V 資金期首残高	86,229,595,345
VI 連結除外による資金減少額	△ 15,601,765,664
VII 資金期末残高	98,851,204,639

都市再生勘定

連結剰余金計算書

(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(単位:円)

I. 連結剰余金期首残高		120,396,212,879
II. 連結剰余金増加高		-
III. 連結剰余金減少高		
連結範囲の変更による連結剰余金減少高	<u>3,418,443,021</u>	3,418,443,021
IV. 当期総損失		<u>958,977,362</u>
V. 連結剰余金期末残高		<u><u>116,018,792,496</u></u>

## 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、連結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 連結の範囲等

- (1) 特定関連会社である2社を連結の対象としています。

当事業年度より、株式交換に伴い(株)新都市ライフホールディングスは連結の範囲から除外し持分法適用の対象とし、(株)関西都市居住サービス、(株)中部新都市サービス、(株)URリンケージ、(株)URシステムズは、連結の範囲から除外しています。

- (2) 関連会社である2社を持分法適用の対象としています。

- (3) 当事業年度におきまして、非連結特定関連会社及び持分法非適用関連会社はありません。

### 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(リース資産を除く)

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。

建物	10	～	70	年
構築物	10	～	70	年
機械装置		45、	70	年
車両運搬具			6	年
工具器具備品	5	～	20	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、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 ～ 72 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

当機構役員及び特定関連会社役員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(10～12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(一部の特定関連会社においては翌事業年度)から費用処理することとしています。

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。

特定関連会社役員に対する退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づき期末要支給額を退職給付引当金に含めて計上しています。

- (3) 有価証券の評価基準及び評価方法
- ① 満期保有目的債券  
償却原価法(定額法)によっています。
- ② 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) たな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、未成工事支出金、仕掛品 主として個別法による低価法によっています。  
原材料及び貯蔵品 主として先入先出法による低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基準  
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
- 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、1,125,716,589円を算入しています。



注記事項

1 連結貸借対照表関係

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	6,000,932,173 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	18,938,041,777 円

2 連結損益計算書関係

(1) 受託収入の主な内訳

国及び地方公共団体	110,504,395,429 円
その他	127,471,844 円
計	110,631,867,273 円

(2) 引当金戻入益の主な内訳

貸倒引当金戻入益	416,616,658 円
計	416,616,658 円

(3) 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	東京都他 全 100件	60,420百万円
事業用資産(その他)	建物、土地等	千葉県 全 1件	409百万円
共通資産	建物、土地等	東京都他 全 17件	1,146百万円

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収益性の低下した資産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2.5%で割り引いて算定しています。

3 連結キャッシュ・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

	平成29年3月31日現在
現金及び預金	104,543,161,994 円
定期預金	△ 5,691,957,355 円
資金期末残高	98,851,204,639 円

#### 4 退職給付関係

##### (1) 採用している退職給付制度の概要

当機構及び特定関連会社は、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及び厚生年金基金制度を採用しており、非積立型制度として、役員退職一時金制度(退職慰労金制度含む)、職員及び従業員退職一時金制度、及び共済年金に係る整理資源を採用しています。

なお、当機構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おります。

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	158,675,197,846 円
勤務費用	3,636,023,971 円
利息費用	700,497,548 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 1,058,183,271 円
退職給付の支払額	△ 4,135,083,408 円
制度加入者からの拠出額	167,137,364 円
厚生年金基金の代行返上に伴う減少額	△ 3,032,425,332 円
簡便法からの変更による増加額	209,046,000 円
連結除外による減少額	△ 2,702,351,441 円
期末における退職給付債務	152,459,859,277 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	58,204,099,336 円
期待運用収益	1,006,807,951 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 1,137,389,944 円
事業主からの拠出額	1,787,729,880 円
退職給付の支払額	△ 3,194,846,821 円
制度加入者からの拠出額	167,137,364 円
連結除外による減少額	△ 1,348,155,497 円
期末における年金資産	55,485,382,269 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	5,005,636,819 円
退職給付費用	26,944,570 円
退職給付への支払額	△ 30,600,403 円
原則法への変更による減少額	△ 209,046,000 円
連結除外による減少額	△ 4,493,207,839 円
期末における退職給付引当金	299,727,147 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及び前払年金費用の調整表

積立型制度の退職給付債務	117,841,880,069 円
年金資産	△ 55,485,382,269 円
積立型制度の未積立退職給付債務	62,356,497,800 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	34,917,706,355 円
小計	97,274,204,155 円
未認識数理計算上の差異	△ 16,143,863,278 円
未認識過去勤務費用	7,688,647,336 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	88,818,988,213 円
退職給付引当金	88,818,988,213 円

##### ⑤ 退職給付に関連する損益

勤務費用	3,643,190,971 円
利息費用	700,497,548 円
期待運用収益	△ 1,006,807,951 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	2,164,747,773 円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△ 748,639,779 円
簡便法で計算した退職給付費用	19,777,570 円
合計	4,772,766,132 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	3%
株式	4%
現金及び預金	36%
代行返上に伴う最低責任準備金相当額の前納分	38%
その他	20%
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	0.38%~1.0%
長期期待運用収益率	1.0%~2.0%

注) 当機構は、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、21,394,350,818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34,441,134,389円です。

## 5 繰延税金資産及び繰延税金負債の主な原因別内訳

繰延税金資産	
退職給付引当金限度超過額	991,236,261 円
内部利益消去	622,176,446 円
賞与引当金限度超過額	702,712,881 円
減価償却累計額超過額	170,110,395 円
固定資産評価損	0 円
繰延税金負債との相殺額	△ 608,453,914 円
その他	480,174,248 円
繰延税金資産計	2,357,956,317 円
繰延税金負債	
資本連結に伴う固定資産評価益	184,346,292 円
繰延税金資産との相殺額	△ 608,453,914 円
その他	424,107,622 円
繰延税金負債計	0 円
繰延税金負債の純額	△ 2,357,956,317 円

## 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、426,202,496,423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

当機構は、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。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。

特定関連会社は、資金運用については短期的な預金等に限定しています。

### (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る場合、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	155,542		
貸倒引当金	△ 2,663		
	152,879	168,896	16,017
② 破産・更生債権等	13,544		
貸倒引当金	△ 13,515		
	29	29	—
③ 業務費未払金	( 63,194 )	( 63,194 )	( — )
④ 都市再生債券	( 319,082 )	( 327,345 )	( 8,262 )
⑤ 長期借入金	( 10,202,724 )	( 10,907,083 )	( 704,359 )

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

長期受入保証金(貸借対照表計上額 25,980百万円)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

当機構及び特定関連会社は、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	
11,742,821	△ 209,700	11,533,121	12,075,149

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	25,427百万円
減価償却による減少	87,016百万円
連結除外による減少	112,635百万円

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)
651,882	553,175	52,691

9 重要な後発事象

当機構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34,470,184,769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。