

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)

宅地造成等経過勘定

(単位:円)

資産の部				
I	流動資産			
	現金及び預金		38,996,952,205	
	買入金銭債権		34,364,316,697	
	業務収入未収金	2,554,066,306		
	貸倒引当金	<u>△ 5,001,264</u>	2,549,065,042	
	割賦等譲渡債権	81,113,356,871		
	貸倒引当金	<u>△ 1,617,210,141</u>	79,496,146,730	
	販売用不動産		15,112,574,374	
	仕掛不動産勘定		92,591,152,615	
	原材料及び貯蔵品		3,262,272	
	未成工事支出金		1,334,313,424	
	前渡金		3,769,140	
	前払費用		154,268,164	
	未収収益		107,952,957	
	未収金	2,487,618,322		
	貸倒引当金	<u>△ 4,374,369</u>	2,483,243,953	
	繰延税金資産		2,936,734	
	その他の流動資産		72,932,059	
	流動資産合計			267,272,886,366
II	固定資産			
1	有形固定資産			
	建物	7,158,741,261		
	減価償却累計額	<u>△ 5,567,856,536</u>	1,590,884,725	
	構築物	630,337,478		
	減価償却累計額	<u>△ 566,575,323</u>	63,762,155	
	機械装置	158,464,000		
	減価償却累計額	<u>△ 158,463,999</u>	1	
	車両運搬具	50,866,603		
	減価償却累計額	<u>△ 50,866,560</u>	43	
	工具器具備品	42,309,990		
	減価償却累計額	<u>△ 31,543,565</u>	10,766,425	
	土地		692,784,874,661	
	建設仮勘定		<u>11,348,445,803</u>	
	有形固定資産合計		705,798,733,813	
2	無形固定資産			
	電話加入権		3,293,918	
	無形固定資産合計		3,293,918	
3	投資その他の資産			
	投資有価証券		589,000,000	
	関係会社株式		26,287,029,805	
	関係法人長期貸付金	5,620,857,279		
	貸倒引当金	<u>△ 413,923,882</u>	5,206,933,397	
	破産・更生債権等	10,992,337,225		
	貸倒引当金	<u>△ 10,321,012,956</u>	671,324,269	
	繰延税金資産		308,497,315	
	敷金・保証金		169,739,600	
	その他の資産	883,073,311		
	貸倒引当金	<u>△ 342,750</u>	882,730,561	
	投資その他の資産合計		34,115,254,947	
	固定資産合計			739,917,282,678
	資産合計			<u>1,007,190,169,044</u>

<b>負債の部</b>			
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		118,399,395,344
	業務費未払金		16,424,722,712
	完成資産未成原価未払金		21,661,962,120
	未払金		72,990,658
	未払費用		850,479,658
	前受金		12,914,255,972
	預り金		6,879,141,090
	受入保証金		70,454,483
	前受収益		41,515,445
	引当金		
	賞与引当金		383,837,675
	その他の流動負債		<u>45,544,687</u>
	流動負債合計		293,423,609,883
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		29,994,813,000
	長期受入保証金		78,966,410,063
	引当金		
	退職給付引当金		17,281,865,006
	資産除去債務		<u>340,200,000</u>
	固定負債合計		729,474,941,697
	負債合計		<u>1,022,898,551,580</u>
<b>純資産の部</b>			
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	連結欠損金		
	連結欠損金		104,277,169,348
III	少数株主持分		<u>878,748,312</u>
	純資産合計		<u>△ 15,708,382,536</u>
	負債及び純資産合計		<u><u>1,007,190,169,044</u></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)

## 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	10,086,552,380	
譲渡原価	183,424,270,475	
貸倒引当金繰入	274,930,026	196,249,121,228
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
特定関連会社営業費		247,757,497
一般管理費		
役職員給与等	621,612,732	
賞与引当金繰入	45,943,668	
退職給付引当金繰入	114,089,156	
減価償却費	9,781,033	
その他の一般管理費	1,027,028,472	1,818,455,061
財務費用		
支払利息	5,873,371,757	
債券発行費	335,124,469	
その他の財務費用	216,000	6,208,712,226
販売用不動産等評価損		31,675,421,538
雑損		36,402,142
経常費用合計		242,270,081,671
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	162,017,853,460	
市街地特別整備敷地等賃貸料収入	25,340,262,973	
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	962,311,223	191,358,501,655

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	257,260	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	327,215,187	469,289,618
受託収入		
市街地整備特別受託収入	4,348,953,483	4,348,953,483
特定関連会社営業収入		475,071,227
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	4,761,877,405	7,291,877,405
財務収益		
受取利息	96,112,747	
割賦利息収入	2,106,055,672	
配当金収入	1,559,373,519	3,761,541,938
雑益		92,313,587
持分法による投資利益		1,401,782,032
経常収益合計		210,606,917,459
経常損失		31,663,164,212
III 臨時損失		
減損損失		5,672,824,241
IV 臨時利益		
固定資産売却益		104,863,640
税金等調整前当期純損失		37,231,124,813
法人税、住民税及び事業税		48,438,007
法人税等調整額		4,270,697
少数株主損益調整前当期純損失		37,283,833,517
少数株主利益		50,159,075
当期純損失		37,333,992,592
都市再生勘定より受入		69,167,216,387
当期総利益		31,833,223,795

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)

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	△ 49,048,509,479
人件費支出	△ 5,755,038,279
その他業務支出	△ 14,632,334,232
受託収入	4,766,942,031
市街地整備特別業務収入	198,404,088,569
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	77,821,251,868
補助金等収入	6,551,450,236
小計	222,896,953,715
利息及び配当金の受取額	3,955,698,086
利息の支払額	△ 6,283,421,209
法人税等の支払額	△ 42,510,607
業務活動によるキャッシュ・フロー	220,526,719,985
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	△ 5,827,147,179
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	305,386,340
敷金及び保証金の受入による収入	88,491,941
敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,033,034,771
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	△ 6,183,206,580
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	△ 160,676,057,326
少数株主への配当金の支払額	△ 3,614,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 190,679,671,326
IV 資金増加額	23,663,842,079
V 資金期首残高	15,333,110,126
VI 資金期末残高	38,996,952,205

宅地造成等経過勘定

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. 連結欠損金期首残高		139,018,032,060
II. 連結欠損金減少高		
連結範囲の変更による連結欠損金減少高	<u>2,907,638,917</u>	2,907,638,917
III. 連結欠損金増加高		-
IV. 当期総利益		<u>31,833,223,795</u>
V. 連結欠損金期末残高		<u><u>104,277,169,348</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1社を連結の対象としています。
- (2) 関連会社である3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㈱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㈱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。

### 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

##### 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。

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

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) 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。

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) 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

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。

注記事項

1 連結貸借対照表関係

(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) 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	1,753,870,273 円
土地	1,087,247,053 円
計	2,841,117,326 円
担保付債務	
長期借入金	817,747,000 円
計	817,747,000 円
(4) 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 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	4,348,953,483 円
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 21件	5,672百万円

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 連結キャッシュ・フロー計算書関係

(1) 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	38,996,952,205 円
資金期末残高	38,996,952,205 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	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	<u>27,643,792,304 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	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	<u>8,239,093,307 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	11,092,324 円
退職給付費用	4,840,853 円
退職給付への支払額	△ 6,588,163 円
期末における退職給付引当金	<u>9,345,014 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	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	7,016,549,199 円
小計	19,414,044,011 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	<u>17,281,865,006 円</u>
退職給付引当金	<u>17,281,865,006 円</u>

###### ⑤ 退職給付に関連する損益

勤務費用	541,714,687 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	<u>876,473,007 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	0%
株式	0%
現金及び預金	48%
代行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	<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) 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、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。

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	
固定資産評価損	283,527,924 円
減価償却累計額超過額	22,600,565 円
その他	5,305,560 円
繰延税金資産計	311,434,049 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、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	( 16,424 )	( 16,424 )	( — )
④ 都市再生債券	( 717,889 )	( 734,537 )	( 16,647 )
⑤ 長期借入金	( 148,394 )	( 148,454 )	( 60 )

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等によっています。(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 78,966百万円)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	
768,646	△ 64,115	704,530	770,612

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	2,680百万円
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)
28,119	13,609	5,567

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。