

第2 事業の状況

1 業績等の概要

以下に、令和5年度の当機構の単体（法人単位）の業績等の概要について記載しております。

(1) 概 況

当機構においては、積極的な投資と営業活動による賃貸住宅の稼働率向上、都市再生や団地再生のプロジェクトの着実な実施等により、当期純利益 24 億円を計上しています。

また、有利子負債を 1,120 億円削減するなど、経営改善についても一定の進捗を図ることができました。

○損益の状況

（単位：億円）

	当期利益 （法人全体）	都市再生勘定				宅地造成等経過勘定			
			都市再生	賃貸住宅	震災復興		市街地整備 特別	公園特別	分譲住宅 特別
令和5年度	24	△ 119	17	△ 134	△ 3	143	138	0	5
令和4年度	83	△ 33	75	△ 100	△ 8	115	107	0	8
令和3年度	239	146	61	98	△ 13	93	85	0	8
令和2年度	496	454	473	△ 9	△ 10	42	31	0	10
令和元年度	393	242	104	141	△ 3	151	140	0	10
平成30年度	479	284	188	86	10	195	177	7	12

(2) 経営成績

① 収益の状況

経常収益は8,468億円、総収益は8,514億円となりました。都市再生業務収入が832億円、賃貸住宅業務収入が6,438億円、市街地整備特別業務収入が728億円、業務収入全体では7,998億円となり、総収益の約94%を占めています。

その他、国及び地方公共団体からの補助金等収益が285億円、割賦販売に係る割賦利息収入等の財務収益が34億円などとなっております。

○損益計算書（収益の部・令和5年度）

（単位：百万円）

勘定科目	令和5年度 法人全体	都市再生勘定				宅地造成等経過勘定			
			都市再生	賃貸住宅	震災復興		市街地整備 特別	公園特別	分譲住宅 特別
経常収益	846,775	772,560	107,451	657,205	7,905	74,217	73,434	-	784
都市再生業務収入	83,164	83,164	83,164	-	-	-	-	-	-
賃貸住宅業務収入	643,818	643,818	-	643,818	-	-	-	-	-
震災復興業務収入	4	4	-	-	4	-	-	-	-
市街地整備特別業務収入	72,757	-	-	-	-	72,757	72,757	-	-
公園特別業務収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
分譲住宅特別業務収入	64	-	-	-	-	64	-	-	64
受託収入	14,459	14,459	5,890	677	7,892	-	-	-	-
補助金等収益	28,500	28,500	17,148	11,352	-	-	-	-	-
寄附金収益	228	228	-	228	-	-	-	-	-
財務収益	3,379	2,001	1,124	877	0	1,380	661	-	719
雑益	401	385	124	252	8	16	16	-	0
臨時利益	4,597	4,402	280	4,122	-	195	102	-	93
合計	851,372	776,962	107,731	661,326	7,905	74,412	73,535	-	877
構成比（%）	-	91.3	12.7	77.7	0.9	8.7	8.6	0.0	0.1

○損益計算書（収益の部・令和4年度）

（単位：百万円）

勘定科目	令和4年度 法人全体	都市再生勘定				宅地造成等経過勘定			
			都市再生	賃貸住宅	震災復興		市街地整備 特別	公園特別	分譲住宅 特別
経常収益	817,248	733,419	68,737	659,410	5,273	83,828	82,883	-	945
都市再生業務収入	51,590	51,590	51,590	-	-	-	-	-	-
賃貸住宅業務収入	645,392	645,392	-	645,392	-	-	-	-	-
震災復興業務収入	1	1	-	-	1	-	-	-	-
市街地整備特別業務収入	82,037	-	-	-	-	82,037	82,037	-	-
公園特別業務収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
分譲住宅特別業務収入	77	-	-	-	-	77	-	-	77
受託収入	8,296	8,296	2,970	63	5,263	-	-	-	-
補助金等収益	25,127	25,127	12,668	12,459	-	-	-	-	-
寄附金収益	285	285	-	285	-	-	-	-	-
財務収益	3,885	2,190	1,375	815	0	1,695	828	-	867
雑益	558	539	134	397	9	18	18	-	1
臨時利益	1,078	727	580	148	-	350	80	-	270
合計	818,325	734,147	69,317	659,557	5,273	84,178	82,963	-	1,216
構成比（%）	-	89.7	8.5	80.6	0.6	10.3	10.1	0.0	0.1

② 費用の状況

費用は、都市再生業務費が 908 億円、賃貸住宅業務費 4,759 億円、震災復興業務費が 6 億円、市街地整備特別業務費が 393 億円となっており、また、支払利息等の財務費用 608 億円、販売用不動産等評価損 44 億円、減損損失 1,378 億円などとなっています。

○損益計算書（費用の部・令和 5 年度）

勘 定 科 目	令和5年度 法人全体	都 市 再 生 勘 定				宅地造成等経過勘定			
			都市再生				宅地造成等経過勘定		
			都市再生	賃貸住宅	震災復興		市街地整備 特別	公園特別	分譲住宅 特別
経 常 費 用	711,123	668,909	105,745	554,998	8,165	42,216	41,876	-	340
都市再生業務費	90,813	90,813	90,813	-	-	-	-	-	-
賃貸住宅業務費	475,892	475,892	-	475,892	-	-	-	-	-
震災復興業務費	576	576	-	-	576	-	-	-	-
市街地整備特別業務費	39,301	-	-	-	-	39,301	39,301	-	-
公園特別業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-
分譲住宅特別業務費	183	-	-	-	-	183	-	-	183
受託費	14,081	14,081	6,257	677	7,147	-	-	-	-
一般管理費	22,716	22,136	6,793	14,899	443	581	564	-	17
財務費用	60,803	58,666	687	57,978	-	2,139	2,008	-	132
販売用不動産等評価損	4,401	4,398	1,194	3,203	-	4	4	-	-
雑損	2,357	2,349	-	2,349	-	9	0	-	9
臨 時 損 失	137,813	119,937	246	119,691	0	17,876	17,876	-	-
固定資産売却損	33	33	-	33	-	-	-	-	-
投資有価証券評価損	-	-	-	-	-	-	-	-	-
減損損失	137,781	119,904	246	119,658	0	17,876	17,876	-	-
当期純利益	2,436	△ 11,884	1,740	△ 13,363	△ 261	14,320	13,783	-	537
合 計	851,372	776,962	107,731	661,326	7,905	74,412	73,535	-	877
構 成 比（％）	-	91.3	12.7	77.7	0.9	8.7	8.6	0.0	0.1

○損益計算書（費用の部・令和 4 年度）

勘 定 科 目	令和4年度 法人全体	都 市 再 生 勘 定				宅地造成等経過勘定			
			都市再生				宅地造成等経過勘定		
			都市再生	賃貸住宅	震災復興		市街地整備 特別	公園特別	分譲住宅 特別
経 常 費 用	676,045	622,351	61,583	554,763	6,005	53,693	53,307	-	386
都市再生業務費	51,757	51,757	51,757	-	-	-	-	-	-
賃貸住宅業務費	474,650	474,650	-	474,650	-	-	-	-	-
震災復興業務費	287	287	-	-	287	-	-	-	-
市街地整備特別業務費	50,160	-	-	-	-	50,160	50,160	-	-
公園特別業務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-
分譲住宅特別業務費	201	-	-	-	-	201	-	-	201
受託費	8,177	8,177	3,044	63	5,070	-	-	-	-
一般管理費	21,805	21,198	6,065	14,487	646	607	587	-	20
財務費用	65,694	62,972	656	62,316	-	2,723	2,558	-	165
販売用不動産等評価損	866	863	-	863	-	3	3	-	-
雑損	2,447	2,447	61	2,385	2	0	-	-	0
臨 時 損 失	134,030	115,070	196	114,836	37	18,960	18,960	-	-
固定資産売却損	165	165	-	165	-	-	-	-	-
投資有価証券評価損	-	-	-	-	-	-	-	-	-
減損損失	133,865	114,904	196	114,671	37	18,960	18,960	-	-
当期純利益	8,251	△ 3,274	7,538	△ 10,042	△ 770	11,525	10,695	-	830
合 計	818,325	734,147	69,317	659,557	5,273	84,178	82,963	-	1,215
構 成 比（％）	-	89.7	8.5	80.6	0.6	10.3	10.1	0.0	0.1

(3) 財政状態

① 資産の状況

総資産額は11兆7,493億円であり、主なものとしては、賃貸住宅等の建物が2兆7,476億円、賃貸住宅の敷地や賃貸宅地等の土地が7兆8,084億円などとなっています。その他、仕掛不動産勘定、建設仮勘定は合計で3,824億円、割賦等譲渡債権が859億円などとなっています。

○貸借対照表（資産の部）

(単位:百万円)

勘定科目	令和4年度	令和5年度	令和5年度	
			都市再生勘定	宅地造成等経過勘定
流動資産	605,495	684,506	617,000	67,507
うち割賦等譲渡債権	104,118	85,880	48,629	37,251
うち販売用不動産	32,634	81,031	80,605	425
うち仕掛不動産勘定	353,112	311,464	311,447	17
固定資産	11,241,299	11,064,787	10,758,047	306,740
有形固定資産	11,074,675	10,886,666	10,586,677	299,988
うち建物	2,766,053	2,747,634	2,747,634	-
うち土地	7,957,220	7,808,447	7,508,459	299,988
うち建設仮勘定	73,396	70,915	70,915	-
無形固定資産	56,501	63,135	63,106	30
投資その他資産	110,123	114,986	108,264	6,722
資産合計	11,846,794	11,749,294	11,375,047	374,247

② 負債・純資産の状況

負債総額は10兆3,967億円であり、主なものとしては、長期借入金が8兆56億円、都市再生債券が9,550億円などとなっています。

○貸借対照表（負債・純資産の部）

(単位:百万円)

勘定科目	令和4年度	令和5年度	令和5年度	
			都市再生勘定	宅地造成等経過勘定
流動負債	1,161,325	1,195,385	1,186,905	8,481
1年以内償還予定都市再生債券	45,000	80,000	80,000	-
1年以内返済予定長期借入金	643,738	624,631	624,336	295
その他	472,587	490,754	482,568	8,186
固定負債	9,338,712	9,201,287	8,909,482	291,805
都市再生債券	967,998	955,000	700,000	255,000
長期借入金	8,120,992	8,005,617	8,005,145	472
引当金	41,795	42,124	40,252	1,873
その他	207,926	198,546	164,085	34,461
(負債合計)	10,500,037	10,396,673	10,096,386	300,286
資本金	1,075,769	1,075,769	988,079	87,690
資本剰余金	47,295	47,984	47,984	-
利益剰余金(又は繰越欠損金(△))	152,845	155,281	169,010	△ 13,729
評価・換算差額等	70,848	73,587	73,587	-
(純資産合計)	1,346,757	1,352,621	1,278,660	73,961
負債・純資産合計	11,846,794	11,749,294	11,375,047	374,247

2 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等

当機構は、都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的として、国家的重要課題である都市再生の実現のため、民間都市再生事業の支援・協力を積極的に取り組むとともに、約 70 万戸の賃貸住宅について、居住者の居住の安定を図り、国民共有の貴重な財産として適切に管理・有効活用を進めていきます。このため経営の合理化・効率化に努め、中期目標、中期計画で掲げた目標を達成するべく業務を着実に推進していきます。

(1) 事業リスクの管理

右肩上がりの経済社会が終焉し、地価の継続的上昇が期待できない状況下では、当機構が民間では困難な都市再生のための事業等を進めるにあたり、様々なリスクが予想されます。このため、当機構は機構発足以来、以下の取組を実施し、的確な事業リスクの管理を行っています。

① 事業リスクの抽出

事業期間中に発生する可能性のある、事業期間、地価、工事費等の変動リスクを抽出します。

② 事業リスク軽減方策とリスク分担の検討

抽出したリスクに対して、軽減するための措置等を検討するとともに、リスクの種別等に応じて地方公共団体、民間事業者等との適切なリスク分担を図ります。

③ 経営計画等の策定

正味現在価値の算出等により、機構が負うこととなる事業リスクを踏まえた経営計画等を策定し、事業着手の可否について判断します。また、デシジョンツリーの作成により、事業見直しの基準とリスクの発生が予想される時期等を明確にし、その時期において必要に応じ事業計画の見直しを行うことができる計画とします。

(2) 事業評価の実施

当機構では、事業の効率性及びその実施過程の透明性の一層の向上を図るため、機構発足時に制定した「独立行政法人都市再生機構事業評価実施規程」等のほか、平成 18 年度から新たに導入した機構事業の特性に対応した評価手法の「事業評価実施要領」により、事業評価を実施しています。

① 新規採択時評価

機構施行による所定の新規事業を対象として、機構において評価を実施し、その結果を公表しています。

令和 5 年度の評価実績は 2 件です。

② 再評価

事業採択後、一定期間を経過した事業等を対象として、機構から対応方針案（「事業継続」又は「事業中止」）を、学識経験者等により構成される「独立行政法人都市再生機構事業評価監視委員会」（以下「委員会」といいます。）に付議しています。委員会の意見を踏まえ、機構が対応方針を決定し、その結果を公表するとともに、補助事業については、国土交通省に報告を行うこととなっています。

令和5年度の評価実績は下表の計1件です。

○ 令和5年度第2回事業評価監視委員会（令和5年9月19日開催）

事業種別	地 区 名	所 在 地	対応方針案	委員会意見
優良建築物等整備事業	南幸地区	神奈川県横浜市	事業継続	・対応方針案のとおり

③ 事後評価

事業の完了後、一定期間を経過した事業等を対象として抽出し、再評価と同様、機構から対応方針案（「再事後評価の必要性」、「改善措置の必要性」）等について委員会に付議しています。委員会における意見を踏まえ、機構が対応方針を決定し、その結果を公表するとともに、補助事業については、国土交通省に報告を行うこととなっています。

令和5年度の評価実績は下表の2件です。

○ 令和5年度第3回事業評価監視委員会（令和5年12月21日開催）

事業種別	地 区 名	所 在 地	対応方針案	委員会意見
土地区画整理事業	立川基地跡地昭島地区	東京都立川市 東京都昭島市	今後の事後評価等の必要性 なし	・対応方針案のとおり

○ 令和5年度第4回事業評価監視委員会（令和6年3月11日開催）

事業種別	地 区 名	所 在 地	対応方針案	委員会意見
市街地再開発事業	大手町二丁目地区	東京都千代田区	今後の事後評価等の必要性 なし	・対応方針案のとおり

④ 事業評価結果の公表

評価の結果については、情報公開窓口、ホームページ掲載等により公表しています。

⑤ 今後の方針

個別事業の効率性及び実施過程の透明性の一層の向上を図るため、今後も引き続き事業評価を適切に実施します。

(3) 入札及び契約の適正化の推進

「調達等合理化計画」を毎年度策定、公表し着実に実施するとともに、入札等における公正かつ透明な調達の確保に努めます。当該計画の取組状況については、年度終了後に自己評価を行い、併せてその結果についての公表を行います。

また、入札・契約の適正な実施について、監事の監査によるチェックを受けるものとします。

(4) 業務運営の透明性の確保等

①業務運営の透明性の確保と広報の推進

業務運営に関する透明性の確保を図り、機構業務に対する国民や地方公共団体等の理解を深めるため、財務情報、業務の実施状況等について情報発信や広報活動を推進します。

②情報セキュリティの確保

「サイバーセキュリティ戦略」（令和３年９月２８日閣議決定）等の政府方針を踏まえ、適切な情報セキュリティ対策を推進します。

また、「政府機関等の情報セキュリティ対策のための統一基準」に基づき、規程やマニュアルの見直し等を引き続き行うとともに、国、関係機関等と脅威情報を共有しつつ、外部からの不正アクセス等に対して、ソフト・ハードウェア両面での対策を継続して実施します。

さらに、役職員に対する研修を実施し、情報セキュリティリテラシーの維持・向上を図ります。

③個人情報の保護

個人情報の保護に関する法律（平成１５年法律第５７号）に基づき適切な対応を行うとともに職員に対する研修を実施し、適切な管理の徹底を図ります。

(5) 政策的意義の高い都市再生等の推進

都市再生の推進に当たっては、国際競争力と魅力を高める都市の再生、地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生、防災性向上による安全・安心なまちづくりが必要です。

その際、多様な関係者間の意見調整や利害調整の困難性、公共施設整備と民間の都市開発事業とのスケジュールのミスマッチ、初動期の資金確保の困難性、用地先行取得等に関する民間事業者の負担能力を超えたリスク、多様なニーズに対応するまちづくりに係る地方公共団体のノウハウ・人材等が十分でないこと等が都市再生を推進する上での隘路となっています。

このため、地域の政策課題を踏まえた広域的な視点や公的機関としての中長期的な視点を持って、機構の公共性、中立性、ノウハウを活かし、基本構想の立案から事業計画の策定、関係者間の段階的な合意形成等のコーディネートの実施や、民間事業者・地方公共団体・まちづくりの担い手等とのパートナーシップの下、政策的意義の高い事業を実施します。

なお、事業等の実施に当たっては、地区の実情に応じた多様な手法を活用して、環境負荷の低減や自然との共生、未来技術の社会実装を推進します。また、地区の個性や界限性を活かした長期的なエリア再生、公的不動産の活用や公共公益施設再編、エリアマネジメント、アセットの取得・保有・活用による長期継続的な地域への関与等によって、持続可能な都市の実現に向けたまちづくりを推進します。

さらに、地区の実情に応じ、地域の多様な主体が参画・連携するまちづくりの仕組み・組織である地域プラットフォームの形成や共同出資による開発型ＳＰＣの活用等により、事業等の初期段階から民間事業者等との連携を図ります。

これらにより、民間投資を誘発し、都市再生の推進を図ります。併せて、政策的意義の高い都市再生を継続的に推進するに当たり、機構が負担する土地等の長期保有等の事業リスクに見合った適正な収益を確保し、収益の安定化を図ります。

(6) ＵＲ賃貸住宅ストックの多様な活用

ＵＲ賃貸住宅については、本格的な人口減少・少子高齢化の進展、単身世帯・共働き世帯の増加と

いった人口構造・世帯構成や社会経済情勢の変化に伴い多様化するニーズに対応し、地域に開かれた国民共有の貴重な地域資源として、多様な活用を促進することにより、幅広い世代や多様な世帯が安心して暮らし続けられる住環境を実現するとともに、地域における重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築への貢献により多様性・包摂性を有する社会の実現に寄与し、社会課題の解決に向け積極的に貢献していくことが求められています。

これらの政策的役割を果たすため、持続可能な経営基盤の確立に向けて、ストック量の適正化に留意しつつ、建替え・長寿命化等のストックの良質化を進め、「UR賃貸住宅を活用したミクストコミュニティの形成」と「ストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくり」を推進します。

(7) 地方公共団体等の防災力向上への支援と災害からの復旧・復興の推進

福島県の原子力災害被災地域については、原発事故に伴い避難指示が発出された地域のうち帰還困難区域を除く全ての地域で避難指示が解除され、復興・再生が本格的に始まる中、帰還困難区域内に設定された特定復興再生拠点区域の整備等を着実に進めるため、復興支援を引き続き機構の最優先業務として位置づけ、適切に事業執行管理を行い、スケジュールを遵守し、施工品質及び安全を確保しつつ、復興事業の着実な実施に努めます。

また、南海トラフ地震や首都直下地震、豪雨災害等の大規模な自然災害等が発生するおそれのある中、これまで関係を構築してきた地方公共団体等の復旧・復興への対応能力の向上を効果的に図るため、地方公共団体等に対して、事前防災、復旧・復興支援に係る研修を行うとともに、災害発生時には地方公共団体に対して、東日本大震災等の自然災害における復旧・復興支援等から得た経験を活かした積極的な支援を実施します。

3 事業等のリスク

当機構の事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある主な事項には、以下のようなものがあります。なお、文中における将来に関する事項は本法人情報説明書作成日（令和6年9月1日）現在において当機構が判断したものです。

(1) 事業環境の変化

不動産市場における需給状況及び価格の大幅な変動、並びに工事費等の急激な上昇など開発事業等に係る著しい環境変化が生じた場合には、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 開発事業等の事業期間の延伸

開発事業等に係る関係者の合意形成の遅れ及び開発許認可の遅れ等による事業期間の大幅な延伸は、借入コストの増大及び他のリスクの影響を受けやすくなることなどにより、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 金利の変動

金利水準の急激な上昇等が生じた場合には、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 保有不動産の価格変動

販売用不動産、賃貸用不動産等の保有不動産の時価が著しく下落した場合には、業績等に影響を及

ぼす可能性があります。

(参考) 当機構の会計処理について

① 低価法について

保有する販売用不動産ならびに仕掛不動産について、期末に時価と帳簿価額を比較して、時価が帳簿価額を下回った場合に、帳簿価額を時価まで切り下げる会計処理を行っています。

当機構では、平成 19 年度より低価法を適用しています。

② 固定資産の減損会計について

固定資産について、収益性の低下等により投資額の回収が見込めなくなった場合に、帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を行っています。

当機構では、平成 18 年度より「固定資産の減損に係る会計基準(平成 14 年 8 月 9 日企業会計審議会)」を適用しています。

(5) 経営改善の進捗状況

第四期中期目標期間(令和元年度～令和 5 年度)においては、将来の金利上昇等の経営環境の変化に対応するため、有利子負債を削減するとともに、戦略的な投資を行い、持続可能な経営基盤の確立を図っております。コア事業である賃貸住宅事業及び都市再生事業に経営資源を集中投下しながら、令和 5 年度末までに有利子負債を平成 25 年度末比で 2 兆円削減することを目標に、財務基盤の健全化を着実に進めております。

なお、令和 5 年度における経営改善に向けた取組みの進捗状況は以下のとおりです。

① 損益の実績

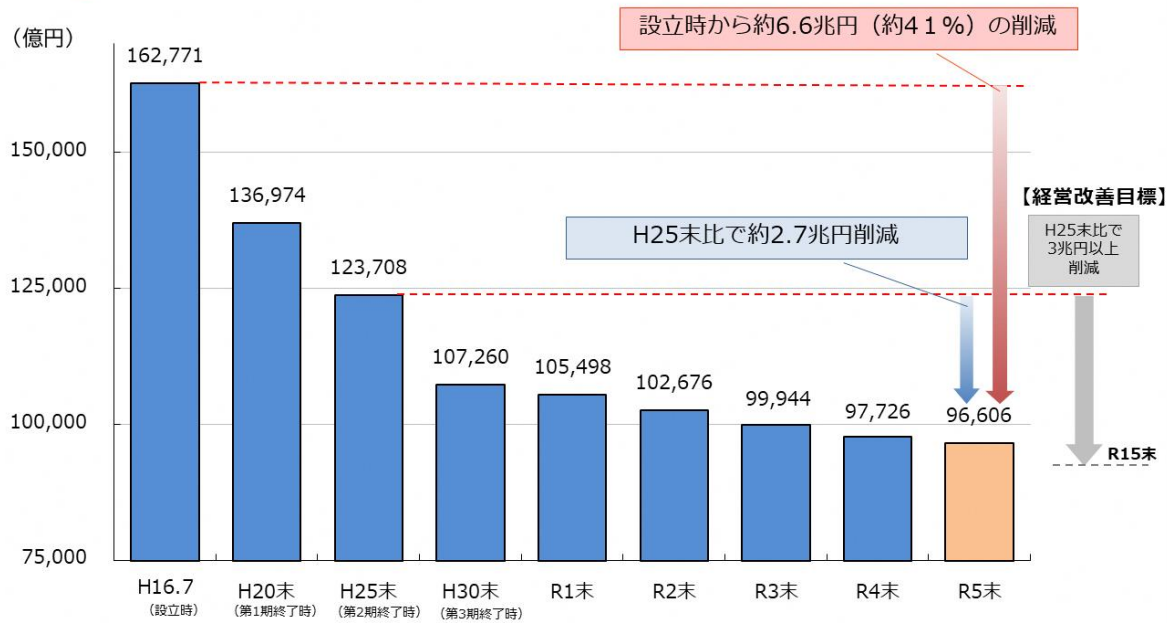
令和 5 年度は、投資等によるストックの良質化を進めつつ、営業活動の強化を図り収益の確保に努めた結果、年度計画(30 億円)に対し、24 億円の純利益を計上しました。

② 有利子負債の削減

令和 5 年度は、家賃収入等キャッシュ・フローの着実な確保により、1,120 億円の有利子負債を削減しました。

令和 5 年度末の有利子負債残高は 9 兆 6,606 億円となり、機構設立時から約 6.6 兆円を削減しました。平成 25 年度末からは約 2.7 兆円を削減しました。

■ 有利子負債残高推移



(6) 独立行政法人について

① 独立行政法人について

独立行政法人とは、国民生活及び社会経済の安定等の公共上の見地から確実に実施されることが必要な事務及び事業であって、国が自ら主体となって直接に実施する必要のないもののうち、民間の主体に委ねた場合には必ずしも実施されないおそれがあるもの又は一の主体に独占して行わせることが必要であるものを効果的かつ効率的に行わせるため、中期目標管理法、国立研究開発法人又は行政執行法人として、独立行政法人通則法及び各独立行政法人の名称、目的、業務の範囲等に関する事項を定める法律の定めるところにより設立される法人であると定義されています。(独立行政法人通則法第2条)

○ 独立行政法人制度の概要（中期目標管理法の場合）

項 目	概 要
設 立 根 拠	・独立行政法人通則法 ・個別法
業 務 運 営	・国が示した中期目標に対応した中期計画に基づき業務運営を行い、国の一般的関与はなし
目 標 管 理	・主務大臣が中期目標(3～5年)を付与
業 績 評 価	・主務大臣が評価 ・評価結果を業務運営等に反映し改善
職 員 の 身 分	・非国家公務員
情 報 公 開	・通則法で財務に限らず、組織・業務全般にわたり情報公開を義務づけられている
業 務 見 直 し	・中期目標期間終了ごとに業務継続の必要性、組織形態のあり方等について見直し
会 計 基 準	・独立行政法人会計基準による
財 務 諸 表 系	・貸借対照表、行政コスト計算書、損益計算書、純資産変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、利益の処分または損失の処理に関する書類、附属明細書、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結剰余金計算書及び連結附属明細書(当機構の場合)
監 査 制 度	・監事監査が義務づけられているだけでなく、一定の規模の法人は会計監査人監査も義務づけられている

② 独立行政法人の見直しについて

○ 独立行政法人改革等に関する基本的な方針

平成25年12月24日に「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」が閣議決定されています。

この中で、「各独立行政法人等について講ずべき措置」とされたもののうち、当機構に関する部分は以下のとおりです。なお、令和元年度までに全ての項目について措置済みとなっております。

「独立行政法人改革等に関する基本的な方針（平成 25 年 12 月 24 日閣議決定）」

各独立行政法人等について講ずべき措置

【都市再生機構】

- 中期目標管理型の法人とする。
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）の趣旨も踏まえ、急速な高齢化が見込まれる地域に存する団地について、本法人の経営を悪化させないよう留意の上、福祉医療施設の誘致等を推進する。
- 東京都心部の高額賃貸住宅（約 13,000 戸）については、平成 26 年度から順次、サブリース契約により民間事業者運営に委ね、将来的に、賃貸住宅事業の経営の過度な負担とならない限り、売却する。
- 居住者の居住の安定に配慮した上で、定期借家契約の活用等により収益性が低い団地の統廃合等を加速する観点から、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」に基づく具体的な実施計画を平成 26 年度中に策定する。
- 関係会社が行う賃貸住宅の修繕業務について、平成 26 年度からの 3 年間で平成 25 年度比 10% のコスト削減を図る。また、その達成状況を見極めた上で、本法人との資本関係や業務の範囲等の当該関係会社のあり方について平成 29 年度中に結論を得る。
- 平成 26 年から、稼働率など需給の状況に応じた募集家賃の引下げや引上げを機動的かつ柔軟に行うとともに、平成 27 年度中に継続家賃の引上げ幅の拡大等の家賃改定ルールの見直しを行い、適切な家賃収入を確保する。また、低所得の高齢者等に対する政策的な家賃減額措置について、公費で実施することを検討し、平成 26 年度中に結論を得る。
- 都市再生事業について、開発型 S P C（特別目的会社）の活用など民間との連携手法を多様化することにより、民間支援を強化するとともにリスクに見合った適正な収益の確保を図る。
- ニュータウン事業について、平成 25 年度までに完了しなかった工事を早期に完了させるとともに、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、平成 30 年度までの土地の供給・処分完了に向けた取組を促進する。
- 人員規模については、「独立行政法人整理合理化計画」（平成 19 年 12 月 24 日閣議決定）に基づき、平成 25 年度末において平成 20 年度末に比べて 2 割削減するとの目標は達成する見込みであり、東日本大震災に係る体制強化の必要性もあることから、当面、現在の水準は維持することとする。
- 関係会社について、役割や組織の在り方、本法人との契約の在り方について整理した上で、平成 30 年度までにその数を半減する。
- 都市再生機構技術研究所を将来的に建築研究所に移管することを検討し、平成 26 年中に結論を得る。
- 上記の改革を進めるにあたり、5 年、10 年、20 年を区切った経営改善計画を作成するとともに、民間出身の役職員の活用拡大を含め、民間のノウハウを採り入れた実施体制の構築を図る。
- 本法人は、国の財政支出や財政融資を用いて多額の契約を行い、公共事業を実施していることから、事業の実施において、法人に対する信頼性が確保されるよう、法令遵守及び契約の適正性を確保するための体制の強化を図る。

当該閣議決定の全文については、行政改革推進会議のホームページで公表されています。

- ・ 行政改革推進会議 <https://www.kantei.go.jp/jp/singi/gskaigi/index.html>

(7) その他重要と考えられる事項

① 財政投融资制度改革について

平成 13 年度より実施された財政投融资制度改革においては、従来の郵便貯金・年金積立金の全額が資金運用部に預託される制度から、特殊法人等の施策に真に必要な資金だけを市場から調達する仕組みへ転換を図り、これにより、財政投融资制度の市場原理との調和が図られるとともに、特殊法人等の経営の効率化促進にも寄与することを基本的考え方としております。

当機構もこのような改革の趣旨に沿って、当機構の前身である旧都市基盤整備公団および旧地域振興整備公団に引き続き、財投機関債の発行を計画し、以下のとおり発行いたしました。

また、令和 6 年度においても、年間 1,200 億円の発行を予定しています。

平成 16 年度	1,300 億円
平成 17 年度	1,800 億円
平成 18 年度	500 億円
平成 19 年度	900 億円（宅地造成等経過勘定における公募債発行分 200 億円を含む）
平成 20 年度	2,700 億円（宅地造成等経過勘定における公募債発行分 1,112 億円を含む）
平成 21 年度	1,600 億円（宅地造成等経過勘定における公募債発行分 900 億円を含む）
平成 22 年度	2,300 億円（宅地造成等経過勘定における公募債発行分 1,700 億円を含む）
平成 23 年度	2,000 億円（宅地造成等経過勘定における公募債発行分 1,650 億円を含む）
平成 24 年度	2,000 億円（宅地造成等経過勘定における公募債発行分 1,800 億円を含む）
平成 25 年度	2,000 億円（宅地造成等経過勘定における公募債発行分 1,900 億円を含む）
平成 26 年度	2,000 億円（宅地造成等経過勘定における公募債発行分 1,900 億円を含む）
平成 27 年度	1,700 億円（宅地造成等経過勘定における公募債発行分 1,000 億円を含む）
平成 28 年度	1,300 億円（宅地造成等経過勘定における公募債発行分 800 億円を含む）
平成 29 年度	800 億円（宅地造成等経過勘定における公募債発行分 300 億円を含む）
平成 30 年度	1,600 億円（宅地造成等経過勘定における公募債発行分 200 億円を含む）
令和元年度	1,100 億円（宅地造成等経過勘定における公募債発行分 300 億円を含む）
令和 2 年度	900 億円（宅地造成等経過勘定における公募債発行分 200 億円を含む）
令和 3 年度	900 億円
令和 4 年度	680 億円
令和 5 年度	670 億円

② 当機構における損益構造

当機構の損益構造の特徴として、前身の一つである旧都市基盤整備公団がこれまで行ってきた業務は、事業規模が大きく、権利者・地域住民、地方公共団体等と公共施設の整備、各種計画協議や調整、環境アセスメントや都市計画変更等の手続きが必要であり、また、一度に大量の住宅・宅地を供給するのではなく、長期にわたって供給するよう計画されたもので、自ずと事業期間が長期となります。このため、これらの事業を承継した当機構の損益は、不動産市況等の外部環境変動の影響を受ける可能性があります。

なお、平成 17 年 6 月 29 日付けの機構法改正によって、ニュータウン業務等は宅地造成等経過勘定として勘定区分することとされました。

③ 当機構の中期目標、中期計画について

当機構は、令和 6 年 3 月 14 日付けで第五期中期計画（令和 6 年 4 月 1 日～令和 11 年 3 月 31 日の期間に対応）の認可を受けました。当機構の中期目標及び中期計画は 523 ページ以降に記載していますのでご参照ください。

④ 持続可能な経営に向けた取組みについて

「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成 25 年 12 月）を踏まえた「経営改善に向けた取組みについて（経営改善計画）」（平成 26 年 3 月）の策定からこれまでに実施してきた機構の取組み等を反映し、令和 6 年 4 月 1 日付で改定を行っております。

「持続可能な経営に向けた取組みについて」は 582 ページ以降に記載していますのでご参照ください。

4 経営上の重要な契約等

ありません。

5 研究開発活動

当機構が取り組んでいる研究開発活動等の状況は以下のとおりです。

(1) 研究開発

当機構は、これまでのまちづくりの実践を通じて得た経験と知識を背景に、将来を展望した新しいまちづくりのため、「集合住宅ストックの維持・更新・再生」、「災害への対応」、「地域活性化」、「コミュニティ形成」、脱炭素・環境配慮推進、「先端技術の活用推進」等に係る調査及び研究開発等に取り組んでいます。

(2) 特許権・実用新案権及び意匠権の保有件数（令和6年9月1日現在）

区 分	件 数
特 許 権	14
実 用 新 案 権	0
意 匠 権	2

(3) 学会等の受賞実績（過去5年の主な受賞事例）

受 賞 名 称	年度	受 賞 対 象
2019年度都市景観大賞 都市空間部門 優秀賞	R1	江古田三丁目地区（江古田の杜プロジェクト） （江古田三丁目地区まちづくり協議会他2者と共同）
2019年度都市景観大賞 景観まちづくり活動・教育部門 優秀賞	R1	プレーパークこうりがおか（地域、UR、行政の連携による斜面林活用） （プレーパークこうりがおか実行委員会他1者と共同）
第39回緑の都市賞 緑の事業活動部門 国土交通大臣賞	R1	江古田の杜プロジェクト （江古田の杜リブインラボ協議会他2者と共同）
第9回みどりのまちづくり賞 ランドスケープマネジメント部門 奨励賞	R1	プレーパークこうりがおか （ひらかたプレーパーク実行委員会他3者と共同）
第22回グッド・ペインティング・カラー 改修部門 優秀賞	R1	UR 都市機構 子母口団地 （エスケー化研株式会社と共同）
第22回グッド・ペインティング・カラー 改修部門 特別賞	R1	UR 都市機構 豊成団地 （株式会社遠藤剛生建築設計事務所と共同）
土木学会デザイン賞 最優秀賞	R1	女川町震災復興事業〔女川駅前シンボル空間〕 （女川町他8者と共同）
土木学会デザイン賞 奨励賞	R1	竜閑さくら橋 （千代田区他3者と共同）

受 賞 名 称	年度	受 賞 対 象
令和元年度全建賞 都市部門 東日本大震災に係る復旧・復興事業特別枠	R1	山田町山田・織笠地区における UR 都市機構への包括的な委託による早期復興の実現～被災状況調査から都市基盤の再生、住まいの提供まで～ (山田町と共同)
2020 年グッドデザイン賞	R2	御社地公園 (大槌町の他 10 社と共同)
2020 年グッドデザイン賞	R2	いろどりの杜 (東綾瀬団地) ((株) フージャースアセットマネジメントと共同)
2020 年都市住宅学会・業績賞	R2	広域防災拠点機能を強化の役目を果たし地域に愛される防災公園の整備 ～さいたま新都心公園～
2020 年都市住宅学会賞 業績賞	R2	「南花台スマートエイジング・シティ」団地再生モデル事業 (河内長野市他 2 者と共同)
2020 年都市住宅学会賞 業績賞	R2	UR 団地まるごと DIY とコミュニティ形成による地域活性化プロジェクト (大正 UP)
第 1 回グリーンインフラ大賞 優秀賞	R2	シャレール荻窪の環境共生 (生物多様性ネットワークと温熱環境の改善)
2020 年日本都市計画学会計画設計賞	R2	四谷駅前地区
令和 2 年度全建賞 都市部門	R2	造幣局地区における防災公園街区整備事業を活用した防災性向上と賑わい創出 ～としまみどりの防災公園 (IKE・SUNPARK) ～ (豊島区と共同)
令和 2 年度全建賞 (異なる部門の事業が連携した取り組みの部 (事業連携の部))	R2	志津川地区における復興市街地整備事業と災害復旧事業等との連携 ～国道と河川の位置入れ替えによる地域防災性の向上～ (南三陸町と共同)
令和 2 年度全建賞 (異なる部門の事業が連携した取り組みの部 (事業連携の部))	R2	CM 方式の活用と公民連携による女川町震災復興事業の推進 ～スピードと品質の両立を追求した復興まちづくり～ (女川町と共同)
令和 2 年度全建賞 (インフラ整備の事業及び施策の部 (インフラの部)) ＜東日本大震災に係る復旧・復興事業特別枠 都市部門＞	R2	鹿折地区及び南気仙沼地区における事業連携による早期復興の実現 ～早期宅地供給に向けた取組みと事業者等エントリー制度によるビルドアップの促進～ (気仙沼市と共同)

受 賞 名 称	年度	受 賞 対 象
第2回復興デザイン会議（主催：東京大学復興デザイン研究体）復興政策賞	R2	糸魚川市駅北大火における「修復型まちづくり」の早期実現（糸魚川市と共同）
2021 年都市住宅学会・業績賞	R3	造幣局地区における防災公園街区整備事業を活用した防災性向上と賑わい創出 ～としまみどりの防災公園（IKE・SUNPARK）～
2021 年全国市街地再開発協会功労者表彰	R3	四谷駅前地区第一種市街地再開発事業(コモレ四谷)
2021 年都市住宅学会賞・業績賞「学会長賞」	R3	千里ニュータウンにおける団地再生事業 ～はぐくもう。UR のある街。千里グリーンヒルズがはじまります～
2021 年度 グッドデザイン賞	R3	集合住宅の外壁修繕工事 [若松二丁目団地 豊島五丁目団地 栗原団地]
2021 年度 グッドデザイン賞	R3	公共空間の変革に向けた普及啓発 プレイスメイキングのムーブメント化:「プレイスゲーム」と「プレイスメイキング ウィーク」(一般社団法人ソトノバと共同)
2021 年度 グッドデザイン賞	R3	としまみどりの防災公園(IKE・SUNPARK) (豊島区、日比谷アメニス、NTT 都市開発、(有)ソラ・アソシエイツ、(株)北村大作建築設計事務所と共同)
第2回グリーンインフラ大賞 優秀賞(防災・減災部門および都市空間部門)	R3	としまみどりの防災公園(IKE・SUNPARK) (豊島区、日比谷アメニス、都市計画研究所・株木建設・NTT アーバンバリューサポートコンソーシアムと共同)
第2回グリーンインフラ大賞 国土交通大臣賞(生活空間部門)	R3	草加松原(環境整備) (草加市、(株)プレイスメディア、(株)アーバンデザインコンサル丹戸、(株)ポリテック・エイディディと共同)
令和3年度 土地活用モデル大賞	R3	としまみどりの防災公園(IKE・SUNPARK) (豊島区、日比谷アメニス・都市計画研究所・株木建設・NTT アーバンバリューサポートコンソーシアムと共同)
第55回日本サインデザイン賞銅賞	R3	栗原団地
C L A 賞 2021 年設計部門 最優秀賞	R3	四谷駅前地区第一種市街地再開発事業(コモレ四谷)(日本設計、大成建設、三菱地所設計と共同)
J I A 日本建築家協会優秀建築選 2021 (100 選)	R3	四谷駅前地区第一種市街地再開発事業(コモレ四谷)(日本設計、大成建設、三菱地所設計と共同)
復興デザイン会議 第三回 復興政策賞	R3	復興 C M 方式

受 賞 名 称	年度	受 賞 対 象
第 12 回 彩の国みどりの優秀プラン賞 最優秀プラン賞	R3	コンフォール松原（緑化計画）
第 4 回吹田市景観まちづくり賞 建築物部門	R3	千里グリーンヒルズ竹見台 101 号棟・201 号棟 （㈱遠藤剛生建築設計事務所、青木あすなろ建設㈱、村本建設㈱と共同）
第 4 回吹田市景観まちづくり賞 活動部門	R3	千里青山台団地（コミュニティ活動(みんなの庭)）
2021 年度 第 8 回九州まちづくり賞	R3	日の里団地（ひのさと 48）（西部ガス㈱、東邦レオ㈱、宗像市と共同）
令和 3 年度全建賞 事業連携の部	R3	多機能インフラの連携による大和川高規格堤防整備事業～先行整備街区の整備について～ （国交省近畿地方整備局 大和川河川事務所、堺市、阪神高速道路と共同）
令和 3 年度全建賞 （インフラ整備の事業又は施策の部（インフラの部））	R3	安満遺跡公園（高槻市八丁畷地区防災公園街区整備事業）（高槻市と共同）
令和 3 年度全建賞 （インフラ整備の事業又は施策の部（インフラの部））	R3	豊四季台団地第Ⅳ期 団地再生事業
令和 3 年度全建賞 （インフラ整備の事業又は施策の部（インフラの部））	R3	福島県大熊町大川原地区復興拠点における総合的な復興まちづくり事業の推進（大熊町と共同）
令和 3 年度全建賞 （インフラ整備の事業又は施策の部（インフラの部））《災害復旧・復興事業特別枠》	R3	長野県佐久地域における災害復旧工事マネジメント（長野県佐久建設事務所、公益財団法人長野県建設技術センターと共同）
令和 3 年度土木学会技術賞	R3	陸前高田市震災復興事業の工事施工等に関する一体的業務（陸前高田市、陸前高田市震災復興事業共同企業体と共同）
2021 年度日本不動産学会会長賞	R3	東日本大震災における UR の震災復興支援事業（災害公営住宅整備、復興市街地整備）について
iF DESIGN AWARD 2022	R4	団地の未来プロジェクト北団地リニューアル（洋光台エリア）（㈱サムライと共同）
2022 62 nd ACC TOKYO CREATIVITY AWARDS マーケティング・エフェクティブネス部門	R4	団地の未来プロジェクト北団地リニューアル（洋光台エリア）（㈱サムライ、東北新社と共同）
第 42 回緑の都市賞 緑の都市賞 奨励賞	R4	コモレ四谷 （日本設計、大成建設、三菱地所設計と共同）
第 21 回屋上・壁面緑化技術コンクール 環境大臣賞：壁面・特殊緑化部門	R4	コモレ四谷 （日本設計、大成建設、三菱地所設計と共同）
2022 年度 グッドデザイン賞	R4	日本橋横山町・馬喰町地区 “日本橋問屋街 STURT”（横山町馬喰町街づくり㈱と共同）

受 賞 名 称	年度	受 賞 対 象
第 38 回都市公園等コンクール 国土交通大臣賞	R4	としまみどりの防災公園(IKE・SUNPARK) (豊島区、日比谷アメニス・都市計画研究所・株 木建設・NTT アーバンバリューサポートコンソ ーシアムと共同)
第 25 回グッド・ペインティング・カラー 改修部門 優秀賞	R4	コンフォール篠原
第 25 回グッド・ペインティング・カラー 改修部門 優秀賞	R4	尾山台団地 (㈱九段建築研究所と共同)
第 25 回グッド・ペインティング・カラー 改修部門 特別賞	R4	若松二丁目団地 (㈱汎建築研究所と共同)
第 56 回日本サインデザイン賞 中部地区デザイン賞	R4	公共空間社会実験 OPEN NUMAZU (沼津市・ 日建設計・SOCl・日本交通計画協会と共同)
第 38 回都市公園等コンクール 設計部門 国土交通大臣賞	R4	安満遺跡公園 (高槻市、㈱空間創研と共同)
第 11 回みどりのまちづくり賞 (大阪ランド スケープ賞) 大阪府知事賞	R4	安満遺跡公園 (高槻市、㈱空間創研と共同)
2022 年度土木学会デザイン賞 最優秀賞	R4	川原川・川原川公園 (岩手県土木整備部河川課、 陸前高田市、他多数と共同)
令和 4 年度全建賞 都市部門	R4	バスターミナル東京八重洲第 1 期エリアの整備
Sky Design Awards 2023 Interior Division ・ Institution and Transportation Bronze(銅 賞)	R5	バスターミナル東京八重洲第 1 期エリアの整備
第 5 回復興設計賞	R5	道の駅おながわ
第 21 回環境・設備デザイン賞 都市・ラン ドスケープデザイン部門入賞	R5	四谷駅前地区
2023 年都市住宅学会業績賞	R5	武庫川団地
グッドデザイン賞 2023	R5	キャナルタウンウエスト
日建連表彰 2023 土木賞	R5	高田地区・今泉地区

(4) 海外技術協力

当機構は、国の要請に基づいて、政府間の技術協力のために独立行政法人国際協力機構（JICA）の専門家として職員を開発途上国に派遣しています。

技術協力の対象分野としては、事業計画の策定、自治体との役割分担、インフラ整備、住宅の設計・管理等ソフト・ハード両面にわたっています。

<これまでに実施した技術協力等の例>

派遣内容	派遣先
区画整理制度の技術導入のための助言等	マレーシア
新住宅地開発及び市街地整備に係る技術協力	タイ
居住環境改善の観点からの建築技術移転協力	フィリピン
住宅計画・設計に係る技術協力	中華人民共和国
住宅建設計画に係る技術協力	インドネシア
地震防災プロジェクトに係る技術協力	メキシコ
構造物腐食研究に係る技術協力	シンガポール
都市排水・下水道計画に係る技術協力	タイ
公共建築物維持管理に係る技術協力	ベネズエラ
ジャカルタ市街地再開発に係る技術指導	インドネシア
住宅の統計、維持管理に係る技術協力	サウジアラビア
土地区画整理促進プロジェクトに係る技術協力	タイ
都市開発管理能力向上プロジェクトに係る技術協力	ミャンマー
ジャカルタ首都圏都市交通政策統合プロジェクトフェーズ3に係る技術協力	インドネシア
都市開発スマートシティアドバイザー	タイ
インド・ムンバイ・アーメダバード間高速鉄道駅周辺開発支援プロジェクトに係る技術協力	インド

(5) 災害復興支援等に係る自治体等からの表彰（感謝状）

自治体等名	年度	内容
兵庫県	H7	阪神淡路大震災に係る災害復興に寄与
芦屋市	H9	阪神淡路大震災に際し、災害公営住宅芦屋浜団地を建設して芦屋市の災害復興に寄与
全日本建設技術協会	H12	震災復興事業、市街地再開発事業に対して、建設技術の発展に貢献
国土交通大臣	H24	東日本大震災の発生に際し、被災された方々の居住の確保等を行い、被災者の生活の安定等に寄与
福島県	H24	東日本大震災及び原子力災害に際し被災された方々や被災地を支援する活動に貢献
名取市	H27	東日本大震災に係る災害復興に寄与
J R 東日本	H27	J R 石巻線女川駅付近の復旧工事及び J R 仙石線の高台への移設復旧工事にあたり、極めて限られた工期の中でかさ上げ工事や造成工事を実施され早期の全線運転再開に寄与
桑折町	H27	桑折駅前災害公営住宅の整備について
多賀城市	H28	多賀城市4地区の災害公営住宅整備について
塩竈市	H28	塩竈市における災害公営住宅整備について

気 仙 沼 市	H29	気仙沼市におけるURによる災害公営住宅整備について
東 松 島 市	H29	協定に基づく復興整備事業（復興市街地整備事業・災害公営住宅整備事業）の完了について
大 槌 町	H29	町方地区復興関連事業について
女 川 町	H29	女川町における災害公営住宅の整備について
大 船 渡 市	H30	大船渡市防災観光交流センターの建設について
い わ き 市	H30	薄磯・豊間地区の震災復興土地区画整理事業の施行完了への貢献について
石 巻 市	H30	新門脇地区の震災復興土地区画整理事業の施行完了への貢献について
宮 古 市	H30	田老地区及び鯉ヶ崎・光岸地地区の土地区画整理事業等について
熊 本 市	H30	平成 28 年熊本地震におけるUR職員派遣に対して
国 土 交 通 省 住 宅 局 長	H30	平成 30 年 7 月豪雨の被災地における応急的な住まい確保の支援（リエゾン及び応急仮設住宅建設に係る職員派遣）
御 船 町	H30	御船町古閑迫地区災害公営住宅整備について
岩 泉 町	H31	平成 28 年台風 10 号豪雨災害からの復旧・復興支援について
大 船 渡 市	H31	大船渡駅周辺地区土地区画整理事業について
大 船 渡 市	R1	大船渡駅周辺地区の復興整備、災害公営住宅の建設における新しいまちづくりの推進について
山 田 町	R1	山田・織笠地区、大沢地区の土地区画整理事業等をはじめとした復興事業の推進について
釜 石 市	R1	釜石市の土地区画整理事業等面整備と復興公営住宅建設における新しいまちづくりの推進について
糸 魚 川 市	R1	平成 28 年糸魚川市駅北大火からの復旧復興支援について
嘉 島 町	R1	嘉島町災害公営住宅整備について
御 船 町	R1	御船町一丁目第 1 団地災害公営住宅整備について
益 城 町	R1	益城町災害公営住宅整備について
長 野 県	R2	佐久市における災害復旧工事マネジメント業務について
気 仙 沼 市	R2	南気仙沼地区、鹿折地区土地区画整理事業の支援について
南 三 陸 町	R2	志津川地区土地区画整理事業等の復興事業の支援について
女 川 町	R3	女川中心部、離半島部における土地区画整理事業等の復興事業の支援について

陸 前 高 田 市	R3	高田地区及び今泉地区の復興整備事業並びに災害公営住宅の建設について
江 の 川 流 域 治 水 推 進 室	R3	江の川流域治水推進室に対する技術的支援について
大 熊 町	R3	大川原地区の面整備や各種施設建築の技術的支援について
北 陸 地 方 整 備 局	R6	令和6年能登半島地震への支援について
大 洗 町	R6	堀割・五反田周辺地区における防災まちづくりに係る取り組み及び防災集団移転促進事業の計画策定への技術的支援について

6 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析

(1) 経営成績の変動について

令和5年度の経常費用は7,111億円と、前年度比351億円増(5.2%増)となっています。令和5年度の経常収益は8,468億円と、前年度比295億円増(3.6%増)となっています。

上記経常損益の状況及び臨時損失として減損損失を1,378億円計上した結果、令和5年度の当期総利益は24億円と、前年度比58億円減(70.5%減)となっています。

(2) 財政状態の変動について

令和5年度末現在の資産合計は117,493億円と、前年度末比975億円の減(0.8%減)となっています。これは、賃貸住宅資産に係る減価償却費の計上による1,440億円の減が主な要因です。

令和5年度末現在の負債合計は103,967億円と、前年度末比1,034億円の減(1.0%減)となっています。これは、家賃収入や敷地譲渡収入等を確保したことにより、長期借入金が1,345億円減となったことが主な要因です。

(3) キャッシュ・フローの変動について

令和5年度の業務活動によるキャッシュ・フローは、3,532億円を計上し、有利子負債の削減に寄与しています。前年度比187億円の減(5.0%減)となっています。

令和5年度の投資活動によるキャッシュ・フローは△2,409億円と、前年度比910億円の減(60.7%減)となっています。

令和5年度の財務活動によるキャッシュ・フローは△1,164億円と、前年度比1,107億円の増(48.8%増)となっています。