

令和4事業年度

連結財務諸表

法人単位

独立行政法人 都市再生機構

連結貸借対照表
(令和5年3月31日)

(単位:円)

資産の部				
I	流動資産			
	現金及び預金		92,207,503,644	
	有価証券		5,596,844,774	
	業務収入未収金	14,098,476,423		
	貸倒引当金	<u>△ 106,288,725</u>	13,992,187,698	
	割賦等譲渡債権	105,662,547,406		
	貸倒引当金	<u>△ 1,917,836,579</u>	103,744,710,827	
	販売用不動産		32,632,944,615	
	仕掛不動産勘定		353,092,198,177	
	商品		46,777,617	
	原材料及び貯蔵品		472,296,601	
	未成工事支出金		1,488,243,872	
	仕掛品		206,300,438	
	前渡金		12,420,537,406	
	前払費用		528,442,436	
	未収収益		23,268,964	
	未収金	5,860,184,407		
	貸倒引当金	<u>△ 9,841,010</u>	5,850,343,397	
	短期貸付金	6,993,975,205		
	貸倒引当金	<u>△ 699,398</u>	6,993,275,807	
	その他の流動資産	1,618,995,029		
	貸倒引当金	<u>△ 1,453</u>	1,618,993,576	
	流動資産合計			630,914,869,849
II	固定資産			
1	有形固定資産			
	建物	4,138,563,521,800		
	減価償却累計額	<u>△ 1,376,170,713,596</u>	2,762,392,808,204	
	構築物	419,561,111,100		
	減価償却累計額	<u>△ 154,157,500,078</u>	265,403,611,022	
	機械装置	6,923,442,180		
	減価償却累計額	<u>△ 2,330,382,514</u>	4,593,059,666	
	車両運搬具	207,564,387		
	減価償却累計額	<u>△ 98,576,352</u>	108,988,035	
	工具器具備品	46,062,016,810		
	減価償却累計額	<u>△ 35,823,177,016</u>	10,238,839,794	
	土地		7,964,130,977,208	
	建設仮勘定		<u>72,207,577,213</u>	
	有形固定資産合計		11,079,075,861,142	
2	無形固定資産			
	借地権		33,688,292,802	
	電話加入権		94,231,813	
	ソフトウェア		5,946,147,823	
	ソフトウェア仮勘定		18,106,654,463	
	その他の無形固定資産		<u>3,204,211</u>	
	無形固定資産合計		57,838,531,112	
3	投資その他の資産			
	投資有価証券		11,963,934,063	
	関係会社株式		39,842,137,504	
	長期貸付金	3,095,833,312		
	貸倒引当金	<u>△ 189,921,566</u>	2,905,911,746	
	転貸資金等貸付金		15,279,583	
	破産・更生債権等	19,535,321,931		
	貸倒引当金	<u>△ 19,402,997,304</u>	132,324,627	
	繰延税金資産		4,264,122,994	
	前払年金費用		5,106,697,132	
	敷金・保証金		18,733,518,548	
	長期前払費用		587,312,212	
	保険積立金		1,911,381,310	
	その他の資産	3,882,699,400		
	貸倒引当金	<u>△ 394,736</u>	3,882,304,664	
	投資その他の資産合計		89,344,924,383	
	固定資産合計			11,226,259,316,637
	資産合計			<u>11,857,174,186,486</u>

負債の部				
I	流動負債			
	流動資産見返補助金		37,234,841,245	
	預り補助金等		286,026,400	
	1年以内返済予定長期未払金		951,000	
	1年以内償還予定都市再生債券		45,000,000,000	
	1年以内返済予定長期借入金		643,827,523,000	
	業務費未払金		70,304,899,617	
	完成資産未成原価未払金		55,572,011,424	
	未払金		5,396,178,364	
	未払費用		13,083,068,136	
	前受金		168,731,857,324	
	預り金		1,932,834,798	
	受入保証金		112,573,543,663	
	前受収益		41,252,172	
	引当金			
	賞与引当金	5,091,140,135		
	工事補償引当金	5,630,000	5,096,770,135	
	1年以内履行予定資産除去債務		17,500,000	
	その他の流動負債		2,266,083,556	
	流動負債合計			1,161,365,340,834
II	固定負債			
	資産見返負債			
	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	
	長期未払金		37,998,250	
	都市再生債券	968,000,000,000		
	債券発行差額	△ 1,602,372	967,998,397,628	
	長期借入金		8,121,181,088,000	
	長期受入保証金		73,902,014,973	
	引当金			
	退職給付引当金		43,499,920,601	
	資産除去債務		4,918,402,339	
	その他の固定負債		10,581,631,722	
	固定負債合計		9,345,493,360,273	
	負債合計			10,506,858,701,107
純資産の部				
I	資本金			
	政府出資金		1,073,768,624,700	
	地方公共団体出資金		2,000,326,200	
	資本金合計			1,075,768,950,900
II	資本剰余金			47,294,902,261
III	連結剰余金			
	連結剰余金			218,232,786,660
IV	評価・換算差額等			
	その他有価証券評価差額金			1,222,076,202
V	非支配株主持分			7,796,769,356
	純資産合計			1,350,315,485,379
	負債及び純資産合計			11,857,174,186,486

連結損益計算書
(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

(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	5,586,302,771	
譲渡原価	40,085,831,257	
減価償却費	25,798,616	51,740,694,381
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	207,181,182,784	
譲渡原価	3,735,367,822	
減価償却費	139,821,814,367	
貸倒引当金繰入	2,872,419	364,260,763,212
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
市街地整備特別業務費		
役職員給与等	957,899,894	
賞与引当金繰入	77,671,169	
退職給付引当金繰入	112,926,887	
管理業務費	5,065,115,607	
譲渡原価	43,935,581,420	
減価償却費	9,878,599	50,159,073,576
分譲住宅特別業務費		
役職員給与等	39,031,105	
賞与引当金繰入	3,165,759	
退職給付引当金繰入	4,602,727	
管理業務費	105,093,826	
減価償却費	1,309,481	153,202,898
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
特定関連会社営業費		115,910,252,796
一般管理費		
役職員給与等	7,932,343,968	
賞与引当金繰入	1,074,037,624	
退職給付引当金繰入	558,869,257	
減価償却費	6,277,420,357	
その他の一般管理費	18,433,397,528	34,276,068,734
財務費用		
支払利息	65,286,764,127	
債券発行費	413,366,198	
為替差損	1,449,575	
その他の財務費用	220,000	65,701,799,900
販売用不動産等評価損		866,080,621
雑損		2,461,952,310
経常費用合計		693,994,627,369

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	5,717,395,236	51,589,799,169	
賃貸住宅業務収入			
家賃収入	546,295,565,259		
施設賃貸料収入	40,176,226,952		
共益費収入	26,887,383,245		
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	13,286,248,041	644,284,858,057	
震災復興業務収入			
震災復興諸収入		1,089,720	
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	65,036,267,954		
市街地特別整備敷地等賃貸料収入	16,966,357,924		
市街地整備特別諸収入	34,672,979	82,037,298,857	
分譲住宅特別業務収入			
敷地賃貸料収入	13,335,460		
分譲住宅特別管理諸収入	64,093,213	77,428,673	
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	5,262,622,883	8,295,506,347	
特定関連会社営業収入		20,676,313,120	
補助金等収益			
国庫補助金収益	22,646,816,264		
地方公共団体補助金等収益	2,480,170,010	25,126,986,274	
寄附金収益		284,917,043	
財務収益			
受取利息	141,902,462		
割賦利息収入	3,077,324,185		
配当金収入	78,372,551	3,297,599,198	
雑益		635,078,318	
持分法による投資利益		3,145,578,147	
経常収益合計			839,452,452,923
経 常 利 益			145,457,825,554
Ⅲ 臨時損失			
減損損失			134,361,046,764
Ⅳ 臨時利益			
固定資産売却益		426,596,150	
貸倒引当金戻入益		885,128,932	1,311,725,082
税金等調整前当期純利益			12,408,503,872
法人税、住民税及び事業税			1,475,156,716
法人税等調整額			△ 729,236,558
非支配株主損益調整前当期純利益			11,662,583,714
非支配株主利益			191,478,421
当 期 純 利 益			11,471,105,293
当 期 総 利 益			11,471,105,293

連結純資産変動計算書
(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

	Ⅰ 資本金			Ⅱ 資本剰余金	Ⅲ 連結剰余金	Ⅳ 評価・換算差額等	Ⅴ 非支配株主 持分	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		その他 有価証券 評価差額金		
当期首残高	1,073,768,624,700	2,000,326,200	1,075,768,950,900	46,604,634,406	206,761,681,367	977,960,463	7,662,451,000	1,337,775,678,136
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
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	690,267,855
Ⅲ 連結剰余金（又は連結欠損金）の当期変動額（純額）	0	0	0	0	11,471,105,293	0	0	11,471,105,293
Ⅳ 評価・換算差額等の当期変動額（純額）	0	0	0	0	0	244,115,739	0	244,115,739
Ⅴ 非支配株主持分の当期変動額（純額）	0	0	0	0	0	0	134,318,356	134,318,356
当期変動額合計	0	0	0	690,267,855	11,471,105,293	244,115,739	134,318,356	12,539,807,243
当期末残高	1,073,768,624,700	2,000,326,200	1,075,768,950,900	47,294,902,261	218,232,786,660	1,222,076,202	7,796,769,356	1,350,315,485,379

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 × 0.6 % × 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。

連結キャッシュ・フロー計算書
(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

(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	△ 155,744,072,728
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	△ 57,183,482,790
その他業務支出	△ 230,009,964,010
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	646,058,215,080
震災復興業務収入	130,520
市街地整備特別業務収入	87,254,677,269
分譲住宅特別業務収入	3,366,903,047
その他業務収入	32,941,770,834
補助金等収入	25,366,122,692
小計	440,823,616,841
利息及び配当金の受取額	3,460,190,633
利息の支払額	△ 66,737,226,743
法人税等の支払額	△ 4,756,400,199
業務活動によるキャッシュ・フロー	372,790,180,532

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	△ 4,200,000,696
定期預金等の払戻による収入	5,500,000,000
有価証券の取得による支出	△ 112,580,829,690
有価証券の売却による収入	122,395,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 136,322,835,401
有形固定資産の売却による収入	1,963,604,765
資金の貸付による支出	△ 6,998,561,758
貸付金の回収による収入	7,744,352,101
敷金及び保証金の受入れによる収入	69,823,676,786
敷金及び保証金の返還による支出	△ 80,081,946,084
その他の投資活動による支出	△ 18,436,908,484
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 151,194,448,461

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	△ 40,000,000,000
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	△ 650,738,579,000
リース債務の返済による支出	△ 4,696,882,931
非支配株主への配当金の支払額	△ 207,018,000
その他の財務活動による支出	△ 19,478,171
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 227,405,958,102

IV 資金に係る換算差額 △ 1,449,575

V 資金減少額 △ 5,811,675,606

VI 資金期首残高 97,519,179,250

VII 資金期末残高 91,707,503,644

【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、連結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 連結の範囲等

- (1) 特定関連会社である3社を連結の対象としています。
株式会社URコミュニティ
日本総合住生活株式会社
那覇新都心株式会社
- (2) 関連会社である1社を持分法適用の対象としています。
株式会社新都市ライフホールディングス
- (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。
株式会社関西都市居住サービス
株式会社中部新都市サービス
新都市センター開発株式会社
筑波都市整備株式会社
株式会社関西文化学術研究都市センター
株式会社横浜都市みらい
株式会社千葉ニュータウンセンター
株式会社URリンケージ
株式会社URシステムズ

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 | 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 |
- 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 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
役職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 工事補償引当金
完成工事に関する瑕疵担保等の支出に備えるため、過去の実績を基礎に費用見積額を計上しております。

- ④ 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) 棚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原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方法

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。
なお、関係会社においては、前事業年度より企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」を適用しています。
- 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。

重要な会計方針等の変更

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、連結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 当事業年度の連結財務諸表に計上した金額

有形固定資産	11,079,075,861,142 円
無形固定資産	57,838,531,112 円
減損損失	134,361,046,764 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

「連結損益計算書関係 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。

連結貸借対照表関係

- 1 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

45,061,253,724 円

- 2 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	1,424,001,528 円
土地	1,087,247,053 円
計	2,511,248,581 円

担保付債務	
長期借入金	278,683,000 円
計	278,683,000 円

- 3 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。

連結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	2,820,613,365 円
連結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	4,061,838,316 円

- 4 保証債務の残高

賃貸敷地の譲渡により譲受人に引き継いだ保証金について、その返還債務を保証しているものです。

14,872,208,174 円

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	8,197,732,748 円
その他	97,773,599 円
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)	建物、土地等	兵庫県他 全21件	19,644,244,952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。

連結キャッシュ・フロー計算書関係

資金の期末残高の連結貸借対照表科目の内訳

現金及び預金	92,207,503,644 円
定期預金	△ 500,000,000 円
資金期末残高	91,707,503,644 円

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、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、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	98,679,510,935 円
勤務費用	3,774,884,595 円
利息費用	557,643,248 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 685,621,718 円
退職給付の支払額	△ 5,379,074,816 円
過去勤務費用の当期発生額	△ 3,607,899,552 円
制度加入者からの拠出額	7,554,300 円
期末における退職給付債務	93,346,996,992 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	57,813,070,679 円
期待運用収益	1,029,058,324 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 2,005,090,677 円
事業主からの拠出額	1,755,908,001 円
退職給付の支払額	△ 3,030,899,816 円
制度加入者からの拠出額	7,554,300 円
期末における年金資産	55,569,600,811 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	200,595,522 円
退職給付費用	59,069,826 円
退職給付への支払額	△ 45,177,585 円
期末における退職給付引当金	214,487,763 円

(4) 退職給付債務及び年金資産と連結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	55,269,501,688 円
年金資産	△ 55,569,600,811 円
積立型制度の未積立退職給付債務	△ 300,099,123 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	38,291,983,067 円
小計	37,991,883,944 円
未認識数理計算上の差異	△ 5,443,844,439 円
未認識過去勤務費用	5,845,183,964 円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	38,393,223,469 円
退職給付引当金	43,499,920,601 円
前払年金費用	△ 5,106,697,132 円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	38,393,223,469 円

(5) 退職給付に関連する損益

勤務費用	3,774,884,595 円
利息費用	557,643,248 円
期待運用収益	△ 1,029,058,324 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	1,281,645,504 円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△ 892,146,280 円
簡便法で計算した退職給付費用	59,069,826 円
合 計	3,752,038,569 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	9%
株式	18%
現金及び預金	49%
その他	24%
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	0.38%～1.0%
長期期待運用収益率	1.0%～2.0%

3 確定拠出制度

確定拠出制度への要拠出額は370,250,020円です。

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	566,291,302 円
内部利益消去	2,357,683,685 円
賞与引当金限度超過額	753,926,811 円
減価償却累計額超過額	835,695,053 円
固定資産評価損	253,363,810 円
その他	541,754,680 円
繰延税金資産計	5,308,715,341 円
繰延税金負債	
資本連結に伴う固定資産評価益	195,636,757 円
その他	848,955,590 円
繰延税金負債計	1,044,592,347 円
繰延税金資産との相殺額	△ 1,044,592,347 円
繰延税金資産の純額	4,264,122,994 円

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、400,170,622,722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。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。

特定関連会社は、資金運用についてリスクの低い商品に限定しており、短期的な預金、中長期国債等の債券、譲渡性預金及び定期預金としております。

2 金融商品の時価等に関する事項

期末日における連結貸借対照表計上額、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)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
① 有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券	2,804	2,814	10
その他の有価証券	13,666	13,666	—
② 割賦等譲渡債権	105,662		
貸倒引当金	△ 1,917		
	103,744	107,562	3,817
③ 破産・更生債権等	19,535		
貸倒引当金	△ 19,402		
	132	132	—
④ 都市再生債券	(1,012,998)	(939,033)	(△ 73,964)
⑤ 長期借入金	(8,765,008)	(8,615,484)	(△ 149,523)
⑥ 長期受入保証金	(73,902)	(53,797)	(△ 20,104)

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	連結貸借対照表計上額
投資有価証券	1,089
関係会社株式	39,842

3 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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)時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融商品及び金融負債

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券 その他の有価証券	2,663	11,003	—	13,666

(2)時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融商品及び金融負債

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券	—	2,814	—	2,814
割賦等譲渡債権	—	—	107,562	107,562
破産・更生債権等	—	—	132	132
都市再生債券	—	939,033	—	939,033
長期借入金	—	8,615,484	—	8,615,484
長期受入保証金	—	53,797	—	53,797

注)時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

- ① 有価証券及び投資有価証券
・満期保有目的の債券
政府保証債、地方債及び地方公社債は相場価格を用いて評価しており、その時価をレベル2に分類しています。
・その他の有価証券
上場株式は相場価格を用いて評価しており、その時価をレベル1に分類しております。一方で、公社債等は取引金融機関の揭示価格等を用いて評価しており、その時価レベルをレベル2に分類しております。
② 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。
③ 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ことから、当該帳簿価額をもって時価としており、その時価をレベル3に分類しています。
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。）
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。）
⑥ 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

当機構及び特定関連会社は、全国に賃貸住宅（土地を含む）、賃貸宅地等を有しています。これらの賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額				当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高		
11,280,349	△ 198,590	11,081,759		11,488,587

- 注1)連結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 38,702百万円
減価償却による減少 142,288百万円
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）
673,862	561,776	133,976

(1) 固定資産の取得及び処分並びに減価償却費の明細

(単位:円)

（単位：円）									
資産の種類		期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						当期償却額			
有形固定資産（減価償却費）	建物	4,082,817,917,502	93,179,432,521	37,433,828,223 (16,782,270,956)	4,138,563,521,800	1,376,170,713,596	115,942,718,078	2,762,392,808,204	
	構築物	416,423,634,569	8,942,464,084	5,804,987,553 (267,743,532)	419,561,111,100	154,157,500,078	23,093,206,634	265,403,611,022	
	機械装置	6,647,029,603	382,689,076	106,276,499 (39,123,905)	6,923,442,180	2,330,382,514	593,047,128	4,593,059,666	
	車両運搬具	120,800,013	88,331,260	1,566,886 (1)	207,564,387	98,576,352	26,235,406	108,988,035	
	工具器具備品	44,862,199,314	1,705,041,498	505,224,002 (72,028,014)	46,062,016,810	35,823,177,016	5,178,925,727	10,238,839,794	
	計	4,550,871,581,001	104,297,958,439	43,851,883,163 (17,161,166,408)	4,611,317,656,277	1,568,580,349,556	144,834,132,973	3,042,737,306,721	
非償却資産	土地	8,128,274,631,912	22,832,901,946	186,976,556,650 (115,184,836,022)	7,964,130,977,208	－	－	7,964,130,977,208	注2)
	建設仮勘定	49,350,815,904	38,759,142,498	15,902,381,189 (1,885,653,769)	72,207,577,213	－	－	72,207,577,213	
	計	8,177,625,447,816	61,592,044,444	202,878,937,839 (117,070,489,791)	8,036,338,554,421	－	－	8,036,338,554,421	
有形固定資産合計		12,728,497,028,817	165,890,002,883	246,730,821,002 (134,231,656,199)	12,647,656,210,698	1,568,580,349,556	144,834,132,973	11,079,075,861,142	
無形固定資産	借地権	34,778,728,135	0	128,594,759 (128,594,756)	34,650,133,376	961,840,574	48,433,864	33,688,292,802	
	電話加入権	94,246,813	0	15,000 (15,000)	94,231,813	－	－	94,231,813	
	ソフトウェア	8,004,983,493	1,914,444,687	0 (0)	9,919,428,180	3,973,280,357	1,826,710,500	5,946,147,823	
	ソフトウェア仮勘定	7,787,038,415	12,414,828,327	2,095,212,279 (780,809)	18,106,654,463	－	－	18,106,654,463	
	その他の無形固定資産	1,087,616,285	0	903 (0)	1,087,615,382	1,084,411,171	478,385	3,204,211	
	計	51,752,613,141	14,329,273,014	2,223,822,941 (129,390,565)	63,858,063,214	6,019,532,102	1,875,622,749	57,838,531,112	
投資その他の資産	投資有価証券	14,879,810,366	4,090,115,044	7,005,991,347	11,963,934,063	－	－	11,963,934,063	
	関係会社株式	36,846,540,459	2,995,597,045	0	39,842,137,504	－	－	39,842,137,504	
	長期貸付金	3,316,666,644	0	220,833,332	3,095,833,312	－	－	3,095,833,312	
	貸倒引当金	△ 216,854,007	0	△ 26,932,441	△ 189,921,566	－	－	△ 189,921,566	
	関係会社長期貸付金	529,922,148	0	529,922,148	0	－	－	0	
	転貸資金等貸付金	14,121,130	1,158,453	0	15,279,583	－	－	15,279,583	
	破産・更生債権等	19,931,811,603	163,739,556	560,229,228	19,535,321,931	－	－	19,535,321,931	
	貸倒引当金	△ 19,831,648,757	△ 69,766,293	△ 498,417,746	△ 19,402,997,304	－	－	△ 19,402,997,304	
	繰延税金資産	3,667,647,743	837,990,763	241,515,512	4,264,122,994	－	－	4,264,122,994	
	前払年金費用	4,739,742,797	366,954,335	0	5,106,697,132	－	－	5,106,697,132	
	敷金・保証金	18,106,193,817	845,278,970	217,954,239	18,733,518,548	－	－	18,733,518,548	
	長期前払費用	416,474,175	274,238,839	103,400,802	587,312,212	－	－	587,312,212	
	保険積立金	1,206,342,700	705,038,610	0	1,911,381,310	－	－	1,911,381,310	
	その他の資産	4,121,070,405	637,475,166	875,846,171	3,882,699,400	－	－	3,882,699,400	
	貸倒引当金	△ 445,762	0	△ 51,026	△ 394,736	－	－	△ 394,736	
	計	87,727,395,461	10,847,820,488	9,230,291,566	89,344,924,383	－	－	89,344,924,383	

注1)「当期減少額」の()は、減損損失額で内数です。

注2) 当期減少額は、販売用不動産への用途変更等によるものです。

(2) 棚卸資産等の明細

① 棚卸資産の明細

(単位:円)

種類	期首残高	当期増加額		当期減少額		期末残高	摘要
		当期購入・製造・振替	その他	払出・振替	その他		
商品	45,829,276	948,341	0	0	0	46,777,617	
原材料及び貯蔵品	441,998,707	30,514,791	0	216,897	0	472,296,601	
未成工事支出金	622,488,089	7,059,138,196	0	6,193,382,413	0	1,488,243,872	
仕掛品	411,964,663	1,489,346,545	0	1,695,010,770	0	206,300,438	
計	1,522,280,735	8,579,947,873	0	7,888,610,080	0	2,213,618,528	

② 販売用不動産の明細

(単位:円)

種類	期首残高	当期増加額		当期減少額		期末残高	摘要
		当期購入・製造・振替	その他	払出・振替	その他		
販売用不動産	32,656,879,395	78,857,784,847	0	78,878,387,680	3,331,947	32,632,944,615	
仕掛不動産勘定	339,809,840,511	58,490,922,607	0	44,345,816,267	862,748,674	353,092,198,177	
計	372,466,719,906	137,348,707,454	0	123,224,203,947	866,080,621	385,725,142,792	

注)「当期減少額ーその他」は、低価法によるものです。

(3) 有価証券の明細

① 流動資産として計上された有価証券

(単位:円)

	種類及び銘柄	取得価額	券面総額	連結貸借対照表 計上額	当期費用に含ま れた 評 価 差 額	摘要	
満期保有 目的債券	大 分 県 公 募 公 債 H25 第 1 回	32,848,320	32,000,000	32,106,019	0		
	大 阪 府 公 募 公 債 第 160 回	919,172,000	920,000,000	919,837,126	0		
	東 京 都 公 募 公 債 第 3 回	266,704,800	240,000,000	245,253,384	0		
	道 路 機 構 債 第 213 回	1,497,180,000	1,500,000,000	1,499,720,245	0		
	計	2,715,905,120	2,692,000,000	2,696,916,774	0		
その他の有 価証券	種類及び銘柄	取得価額	時価	連結貸借対照表 計上額	当期費用に含ま れた 評 価 差 額	その他の有価証券評 価 差 額	摘要
	三 菱 信 託 合 同 運 用 指 定 金 銭 信 託	500,000,000	500,000,000	500,000,000	0	0	
	野 村 信 託 合 同 運 用 指 定 金 銭 信 託	100,000,000	100,000,000	100,000,000	0	0	
	第 3 回 名 古 屋 銀 行 社 債	1,000,000,000	998,420,000	998,420,000	0	△ 1,023,970	
	第 8 回 三 菱 UFJ フィナンシャルク`ルーフ`社債	1,331,603,000	1,301,508,000	1,301,508,000	0	△ 19,457,319	
	計	2,931,603,000	2,899,928,000	2,899,928,000	0	△ 20,481,289	
連結貸借 対照表計 上額合計				5,596,844,774			

② 投資その他の資産として計上された有価証券

(単位:円)

	種類及び銘柄	取得価額	券面総額	連結貸借対照表 計上額	当期費用に含ま れた 評 価 差 額	摘要	
満期保有 目的債券	埼 玉 県 平 成 26 年 度 公 募 公 債 11 回	107,927,690	107,000,000	107,890,582	0		
	計	107,927,690	107,000,000	107,890,582	0		
関係会社 株式	銘柄	取得価額	純資産に持分割合 を乗じた価額	連結貸借対照表 計上額	当期費用に含ま れた 評 価 差 額	摘要	
	㈱ 新 都 市 ラ イ フ ホ ー ル デ ィ ン グ ス	6,157,997,112	34,339,065,534	39,842,137,504	0		
	計	6,157,997,112	34,339,065,534	39,842,137,504	0		
その他の有 価証券	種類及び銘柄	取得価額	時価	連結貸借対照表 計上額	当期費用に含ま れた 評 価 差 額	その他の有価証券評 価 差 額	摘要
	横 浜 高 速 鉄 道 ㈱	650,000,000	—	650,000,000	0	0	
	㈱ 北 摂 コ ミ ュ ニ テ ィ 開 発 セ ン タ ー	175,000,000	—	175,000,000	0	0	
	高 蔵 寺 ニ ュ ー タ ウ ン セ ン タ ー 開 発 ㈱	174,000,000	—	174,000,000	0	0	
	㈱ 吉 備 高 原 都 市 サ ー ビ ス	20,000,000	—	20,000,000	0	0	
	㈱ い わ き ニ ュ ー タ ウ ン セ ン タ ー	70,000,000	—	70,000,000	0	0	
	株 式 会 社 み ず ほ フ ィ ナ ン シ ャ ル グ ル ー プ	122,780,000	8,238,786	8,238,786	0	△ 74,232,095	
	株 式 会 社 三 菱 UFJ フ ィ ナ ン シ ャ ル グ ル ー プ	62,920,000	18,696,195	18,696,195	0	△ 28,660,650	
	東 計 電 算 株 式 会 社	168,000,000	2,567,950,000	2,567,950,000	0	1,555,364,306	
	第 一 生 命 株 式 会 社	39,340,000	68,423,500	68,423,500	0	18,848,492	
	ハ`ンク`オフ`アメリカ`コーポレーションステッフ`アップ`社債	300,000,000	262,020,000	262,020,000	0	△ 24,614,153	
	第 1 回 み ず ぼ フ ィ ナ ン シ ャ ル ク ` ル ー フ ` 社 債	1,021,050,000	1,002,400,000	1,002,400,000	0	△ 12,086,729	
	㈱ LC 総 合 サ ー ビ ス 第 6 回 少 人 数 私 募 債	100,000,000	100,000,000	100,000,000	0	0	
	第 10 回 三 菱 UFJ フ ィ ナ ン シ ャ ル ク ` ル ー フ ` 社 債	713,713,000	697,445,000	697,445,000	0	△ 10,542,998	
	第 1 回 武 田 薬 品 工 業 社 債	207,378,000	202,440,000	202,440,000	0	△ 3,200,228	
	第 55 回 ソ フ ト ハ `ン ク ク ` ル ー フ ` 社 債	201,340,000	198,560,000	198,560,000	0	△ 1,801,668	
	第 31 回 東 京 電 力 ハ `ワ ー ク `リット`社債	206,086,000	197,460,000	197,460,000	0	△ 5,590,354	
	第 1 回 九 州 電 力 社 債	409,800,000	398,612,000	398,612,000	0	△ 7,250,741	
	第 3 回 日 本 製 鉄 社 債	419,000,000	388,104,000	388,104,000	0	△ 20,023,140	
	日 本 生 命 株 式 会 社	206,202,000	195,240,000	195,240,000	0	△ 7,104,275	
	第 5 回 三 井 住 友 ト ラ ス ト ホ ー ル テ `ィ ン ク ` ス 社 債	314,148,000	296,016,000	296,016,000	0	△ 11,751,022	
	第 1 回 大 阪 瓦 斯 社 債	201,572,000	197,380,000	197,380,000	0	△ 2,716,759	
	第 1 回 エ ネ オ ス HD 社 債	304,077,000	295,230,000	295,230,000	0	△ 5,733,582	
	第 1 回 西 日 本 鉄 道 社 債	302,967,000	294,630,000	294,630,000	0	△ 5,403,059	
	第 5 回 み ず ぼ フ ィ ナ ン シ ャ ル ク ` ル ー フ ` 社 債	522,890,000	496,450,000	496,450,000	0	△ 17,135,287	
	第 56 回 ソ フ ト ハ `ン ク ク ` ル ー フ ` 社 債	100,985,000	97,650,000	97,650,000	0	△ 2,161,354	
	第 7 回 三 菱 UFJ フ ィ ナ ン シ ャ ル ク ` ル ー フ ` 社 債	320,400,000	297,003,000	297,003,000	0	△ 15,163,173	
	第 1 回 東 京 海 上 日 動 社 債	314,322,000	279,621,000	279,621,000	0	△ 22,489,092	
	第 12 回 み ず ぼ フ ィ ナ ン シ ャ ル ク ` ル ー フ ` 社 債	406,508,000	393,080,000	393,080,000	0	△ 8,702,445	
	第 1 回 T & D ホ ー ル テ `ィ ン ク ` ス 社 債	311,379,000	297,240,000	297,240,000	0	△ 9,163,231	
	シングルネーム`クレジット債(大和証券`ソフトバンク)(ユーロ円)	200,000,000	200,000,000	200,000,000	0	0	
	第 21 回 楽 天 ク ` ル ー フ ` 社 債	300,000,000	277,260,000	277,260,000	0	△ 14,737,384	
	第 26 回 み ず ぼ フ ィ ナ ン シ ャ ル ク ` ル ー フ ` 社 債	200,000,000	198,120,000	198,120,000	0	△ 1,218,394	
	第 49 回 東 京 電 力 ハ `ワ ー ク `リット`社債	200,914,000	198,184,000	198,184,000	0	△ 1,769,264	
	第 2 回 か ん ぼ 生 命 社 債	295,020,000	276,564,000	276,564,000	0	△ 11,961,000	
	第 1 回 住 友 化 学 社 債	190,968,000	188,920,000	188,920,000	0	△ 1,327,271	
	第 1 回 中 国 電 力 社 債	186,000,000	178,106,000	178,106,000	0	△ 5,115,959	
	計	9,938,759,000	10,767,043,481	11,856,043,481	0	1,242,557,491	
連結貸借 対照表計 上額合計				51,806,071,567			

(4) 長期貸付金の明細

(単位:円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額		期末残高	摘 要
			回収額	償却額		
関係会社長期貸付金						
株式会社関西都市居住サービス	529,922,148	0	529,922,148	0	0	
計	529,922,148	0	529,922,148	0	0	
長期貸付金						
北 総 鉄 道 株	3,316,666,644	0	220,833,332	0	3,095,833,312	
計	3,316,666,644	0	220,833,332	0	3,095,833,312	
合 計	3,846,588,792	0	750,755,480	0	3,095,833,312	

注)回収額は、期日返済によるものです。

(5) 長期借入金の明細

(単位:円)

区分	期首残高	当期増加	当期減少	期末残高	平均利率	返済期限	摘要
政府資金借入金							
財政融資資金	8,993,593,643,000	400,000,000,000	636,488,202,000	8,757,105,441,000	0.628%	R5.5.25 ~ R34.12.20	
一般会計	5,694,020,000	256,000,000	828,533,000	5,121,487,000	無利子	R4.9.20 ~ R24.3.21	
その他の借入金							
沖縄振興開発金融公庫	368,527,000	0	89,844,000	278,683,000	1.880%	R8.1.25 ~ R10.2.25	
民間資金借入金							
シンジケートローン	15,835,000,000	0	13,332,000,000	2,503,000,000	0.275%	R4.6.27 ~ R5.12.25	注1)
計	9,015,491,190,000	400,256,000,000	650,738,579,000	(643,827,523,000) 8,765,008,611,000	0.627%	—	注2)

注1) シンジケートローンによる借入先は株式会社八十二銀行ほか25社であります。

注2) 計欄の当期末残高のうち()は内数で一年以内返済予定の金額であり、連結貸借対照表では流動負債として表示しています。

(6) 債券の明細

都市再生債券の明細

(単位:円)

銘柄	期首残高	当期増加	当期減少	期末残高	利率	償還期限	摘要
財投機関債・公募債							
第3回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	2.870%	R6.6.20	
第41回都市再生債券	5,000,000,000	0	5,000,000,000	0	1.230%	－	
第68回都市再生債券	10,000,000,000	0	10,000,000,000	0	0.854%	－	
第71回都市再生債券	10,000,000,000	0	10,000,000,000	0	0.767%	－	
第74回都市再生債券	15,000,000,000	0	15,000,000,000	0	0.788%	－	
第77回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.892%	R5.6.20	
第78回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	1.340%	R10.3.17	
第81回都市再生債券	15,000,000,000	0	0	15,000,000,000	0.850%	R5.9.20	
第84回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.695%	R5.11.20	
第85回都市再生債券	15,000,000,000	0	0	15,000,000,000	1.167%	R10.11.20	
第88回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.714%	R6.2.20	
第89回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	1.102%	R11.2.20	
第92回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	0.694%	R6.6.20	
第93回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	1.102%	R11.6.20	
第96回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	0.599%	R6.9.20	
第97回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	1.017%	R11.9.20	
第100回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.569%	R6.11.20	
第101回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.935%	R11.11.20	
第104回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.464%	R7.2.20	
第105回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.755%	R12.2.20	
第108回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.578%	R7.6.20	
第109回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.918%	R12.6.20	
第112回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.530%	R7.9.19	
第113回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.851%	R12.9.20	
第116回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.496%	R7.11.20	
第117回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.804%	R12.11.20	
第120回都市再生債券	15,000,000,000	0	0	15,000,000,000	0.195%	R8.2.20	
第121回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.482%	R13.2.20	
第123回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.080%	R8.6.19	
第124回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.273%	R18.6.20	
第125回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.494%	R28.6.20	
第127回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.075%	R8.9.18	
第128回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.390%	R18.9.19	
第129回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.550%	R28.9.20	
第130回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.135%	R8.11.25	
第131回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.487%	R18.11.25	
第132回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.695%	R28.9.20	
第133回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.767%	R19.2.20	
第134回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	1.013%	R28.12.20	
第135回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.616%	R19.6.19	
第136回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.944%	R29.6.20	
第137回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.578%	R19.9.18	
第138回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.944%	R29.6.20	
第139回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.606%	R19.11.27	
第140回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.953%	R29.9.20	
第141回都市再生債券	5,000,000,000	0	0	5,000,000,000	0.630%	R20.2.19	
第142回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.953%	R29.12.20	
第143回都市再生債券	5,000,000,000	0	0	5,000,000,000	1.193%	R39.3.19	
第144回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	1.141%	R39.3.19	
第145回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.584%	R20.6.18	
第146回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.871%	R30.3.19	
第147回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	1.218%	R40.3.19	

銘柄	期首残高	当期増加	当期減少	期末残高	利率	償還期限	摘要
(前頁より続き)							
第148回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.664%	R20.9.17	
第149回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.952%	R30.6.19	
第150回都市再生債券	15,000,000,000	0	0	15,000,000,000	0.716%	R20.11.19	
第151回都市再生債券	25,000,000,000	0	0	25,000,000,000	1.246%	R40.3.19	
第152回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.962%	R30.9.18	
第153回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	1.090%	R35.12.19	
第154回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.927%	R40.3.19	
第155回都市再生債券	40,000,000,000	0	0	40,000,000,000	0.804%	R40.3.19	
第156回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.343%	R21.6.17	
第157回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.200%	R21.9.16	
第158回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.320%	R31.6.18	
第159回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.430%	R41.3.19	
第160回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.335%	R21.12.19	
第161回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.687%	R41.3.19	
第162回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.677%	R41.3.19	
第163回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	0.750%	R42.3.19	
第164回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.464%	R22.9.20	
第165回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.709%	R32.6.20	
第166回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	0.806%	R42.3.19	
第167回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.430%	R22.12.20	
第168回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.850%	R42.3.19	
第169回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.862%	R42.3.19	
第170回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.491%	R23.6.20	
第171回都市再生債券	15,000,000,000	0	0	15,000,000,000	0.886%	R43.3.18	
第172回都市再生債券	5,000,000,000	0	0	5,000,000,000	0.997%	R53.6.19	
第173回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.434%	R23.9.20	
第174回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.724%	R33.6.20	
第175回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.872%	R43.3.18	
第176回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.476%	R23.12.20	
第177回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.862%	R43.3.18	
第178回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.949%	R43.3.18	
第179回都市再生債券	0	20,000,000,000	0	20,000,000,000	1.269%	R44.3.17	
第180回都市再生債券	0	5,000,000,000	0	5,000,000,000	1.435%	R54.6.20	
第181回都市再生債券	0	10,000,000,000	0	10,000,000,000	1.010%	R24.9.19	
第182回都市再生債券	0	12,000,000,000	0	12,000,000,000	1.476%	R44.3.17	
第183回都市再生債券	0	3,000,000,000	0	3,000,000,000	1.630%	R54.9.20	
第184回都市再生債券	0	13,000,000,000	0	13,000,000,000	1.219%	R24.12.19	
第185回都市再生債券	0	5,000,000,000	0	5,000,000,000	1.828%	R44.3.17	
計	985,000,000,000	68,000,000,000	40,000,000,000	(45,000,000,000) 1,013,000,000,000	—	—	

注1) 計欄の当期末残高のうち()は内数で一年以内償還予定の金額であり、連結貸借対照表では流動負債として表示しています。

注2) 利率については、表面利率を記載しています。

(7) 引当金の明細

(単位:円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額		期末残高	摘要
			目的使用	その他		
賞与引当金	5,206,169,876	5,091,140,135	4,942,123,372	264,046,504	5,091,140,135	
プロジェクト損失引当金	195,083,264	0	195,083,264	0	0	
工事補償引当金	5,530,000	5,630,000	5,530,000	0	5,630,000	
工事損失引当金	84,787	0	84,787	0	0	
計	5,406,867,927	5,096,770,135	5,142,821,423	264,046,504	5,096,770,135	

注) 賞与引当金の当期減少額のその他については、引当超過分にかかる取崩し額です。

(8) 貸付金等に対する貸倒引当金の明細

(単位:円)

区分	貸付金等の残高			貸倒引当金の残高			摘 要
	期首残高	当期増減額	期末残高	期首残高	当期増減額	期末残高	
業務収入未収金	12,761,919,337	1,336,557,086	14,098,476,423	△ 83,506,034	△ 22,782,691	△ 106,288,725	
一般債権	12,693,291,809	1,336,749,962	14,030,041,771	△ 49,316,900	△ 22,754,496	△ 72,071,396	
貸倒懸念債権	68,627,528	△ 192,876	68,434,652	△ 34,189,134	△ 28,195	△ 34,217,329	
割賦等譲渡債権	126,625,883,289	△ 20,963,335,883	105,662,547,406	△ 2,762,146,171	844,309,592	△ 1,917,836,579	
一般債権	115,963,501,258	△ 18,910,936,024	97,052,565,234	△ 1,758,743,463	624,345,394	△ 1,134,398,069	
貸倒懸念債権	10,662,382,031	△ 2,052,399,859	8,609,982,172	△ 1,003,402,708	219,964,198	△ 783,438,510	
未収収益	27,701,848	△ 4,432,884	23,268,964	0	0	0	
一般債権	27,701,848	△ 4,432,884	23,268,964	0	0	0	
未収金	4,259,584,801	1,600,599,606	5,860,184,407	△ 7,517,491	△ 2,323,519	△ 9,841,010	
一般債権	4,248,629,214	1,587,584,475	5,836,213,689	△ 2,343,514	349,422	△ 1,994,092	
貸倒懸念債権	10,955,587	13,015,131	23,970,718	△ 5,173,977	△ 2,672,941	△ 7,846,918	
短期貸付金	6,990,168,521	3,806,684	6,993,975,205	△ 699,017	△ 381	△ 699,398	
一般債権	6,990,168,521	3,806,684	6,993,975,205	△ 699,017	△ 381	△ 699,398	
その他の流動資産	1,430,280,535	188,714,494	1,618,995,029	△ 11,881	10,428	△ 1,453	
一般債権	1,430,280,535	188,714,494	1,618,995,029	△ 11,881	10,428	△ 1,453	
長期貸付金	3,316,666,644	△ 220,833,332	3,095,833,312	△ 216,854,007	26,932,441	△ 189,921,566	
貸倒懸念債権	3,316,666,644	△ 220,833,332	3,095,833,312	△ 216,854,007	26,932,441	△ 189,921,566	
関係会社長期貸付金	529,922,148	△ 529,922,148	0	0	0	0	
一般債権	529,922,148	△ 529,922,148	0	0	0	0	
破産・更生債権等	19,931,811,603	△ 396,489,672	19,535,321,931	△ 19,831,648,757	428,651,453	△ 19,402,997,304	
その他の資産	4,121,070,405	△ 238,371,005	3,882,699,400	△ 445,762	51,026	△ 394,736	
一般債権	4,120,840,305	△ 238,371,005	3,882,469,300	△ 330,712	51,026	△ 279,686	
貸倒懸念債権	230,100	0	230,100	△ 115,050	0	△ 115,050	
計	179,995,009,131	△ 19,223,707,054	160,771,302,077	△ 22,902,829,120	1,274,848,349	△ 21,627,980,771	

注) 貸倒見積高の算定方法は、「重要な会計方針 3会計処理の原則及び手続 (2) 引当金の計上基準 ①貸倒引当金」に掲載しています。

(9) 退職給付引当金の明細

(単位:円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
退職給付債務合計額	98,880,106,457	3,547,777,496	8,866,399,198	93,561,484,755	
退職一時金に係る債務	43,962,992,811	1,726,195,026	5,957,053,357	39,732,134,480	
確定給付型企業年金制度に係る債務	54,880,081,452	1,821,582,470	2,904,641,156	53,797,022,766	
整理資源負担金に係る債務	37,032,194	0	4,704,685	32,327,509	
未認識過去勤務費用及び未認識数理計算上の差異	△ 2,105,875,647	2,117,715,948	△ 389,499,224	401,339,525	
年金資産	△ 57,813,070,679	△ 594,617,447	△ 2,838,087,315	△ 55,569,600,811	
前払年金費用	4,739,742,797	366,954,335	0	5,106,697,132	
退職給付引当金	43,700,902,928	5,437,830,332	5,638,812,659	43,499,920,601	

注) 退職一時金に係る債務に役員一時金が含まれています。

(10) 資産除去債務の明細

(単位:円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
定期借地契約に基づく原状回復義務	2,039,636,875	48,398,747	10,747,000	2,077,288,622	基準第91条特定対象外
石綿障害予防規則に基づく環境対策義務	2,797,528,075	61,085,642	0	2,858,613,717	基準第91条特定対象外
計	4,837,164,950	109,484,389	10,747,000	4,935,902,339	

(11) 保証債務の明細

(単位:円)

区分	期首残高		当期増加		当期減少		期末残高		摘要
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	
保証金返還債務	2,234	9,326,100,000	1,106	6,287,708,174	171	741,600,000	3,169	14,872,208,174	
計	2,234	9,326,100,000	1,106	6,287,708,174	171	741,600,000	3,169	14,872,208,174	

※ 当該債務に対する保全措置の一環として、当該期末残高の全額に対し、保険を設定しています。

(12) 国庫補助金等の明細

(単位:円)									
区 分				左の会計処理内訳					摘要
	前事業年度末 貸借対照表 計上額	当期交付額	計	建設仮勘定 見返補助金等	資産見返 補助金等	資本剰余金	長期預り 補助金等	収益計上	
国庫補助金	180,684,191,564	21,411,001,800	202,095,193,364	466,594,445	138,129,133,719	38,441,758,236	2,410,890,700	22,646,816,264	
一般会計補助	180,003,326,174	21,411,001,800	201,414,327,974	466,594,445	137,563,011,067	38,337,223,236	2,410,890,700	22,636,608,526	
国土交通本省	7,350,000	0	7,350,000	0	0	7,350,000	0	0	
住宅防災事業費	156,343,675,444	9,117,653,800	165,461,329,244	466,594,445	119,415,824,802	38,209,566,281	0	7,369,343,716	
住宅対策事業費	80,834,912	0	80,834,912	0	75,690,143	0	0	5,144,769	
住宅対策諸費	2,459,371,900	6,717,225,000	9,176,596,900	0	0	0	2,379,473,700	6,797,123,200	
都市再生・地域再生整備事業費	12,922,065,971	3,185,123,000	16,107,188,971	0	13,753,952,694	120,306,955	31,417,000	2,201,512,322	
都市公園防災事業費	8,163,329,500	2,269,000,000	10,432,329,500	0	4,291,329,500	0	0	6,141,000,000	
景観形成事業推進費	26,698,447	0	26,698,447	0	26,213,928	0	0	484,519	
住宅市場整備推進費	0	35,000,000	35,000,000	0	0	0	0	35,000,000	
都市・地域づくり推進費	0	87,000,000	87,000,000	0	0	0	0	87,000,000	
その他の国庫補助金	680,865,390	0	680,865,390	0	566,122,652	104,535,000	0	10,207,738	
地方公共団体補助金等収入	24,240,044,062	4,405,381,580	28,645,425,642	0	17,311,847,607	8,853,144,025	264,000	2,480,170,010	
地方公共団体補助金等収入	24,136,177,346	4,405,084,180	28,541,261,526	0	17,236,272,583	8,826,457,455	264,000	2,478,267,488	
市街地再開発事業補助金等収入	24,136,177,346	2,099,114,000	26,235,291,346	0	17,236,272,583	8,826,457,455	264,000	172,297,308	
土地区画整理事業補助金等収入	0	2,305,970,180	2,305,970,180	0	0	0	0	2,305,970,180	
その他の補助金等収入	103,866,716	297,400	104,164,116	0	75,575,024	26,686,570	0	1,902,522	
計	204,924,235,626	25,816,383,380	230,740,619,006	466,594,445	155,440,981,326	47,294,902,261	2,411,154,700	25,126,986,274	

注1) 長期預り補助金等は1年以内に使用される予定の金額 286,026,400円を含み、連結貸借対照表では流動負債として表示しております。
注2) 収益計上には資産見返補助金等戻入額 14,108,315,964円を含みます。

(単位:円)					
長期預り補助金等の明細					
区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
住宅対策諸費	2,340,557,500	0	215,429,200	2,125,128,300	預り補助金等へ振替
計	2,340,557,500	0	215,429,200	2,125,128,300	

(13) 役員及び職員の給与の明細

区分	報酬又は給与		退職手当	
	支給額	支給人員	支給額	支給人員
役員	(12,600)	(3)	(-)	(-)
	369,268	34	28,730	7
職員又は 従業員	(260,407)	(127)	(-)	(-)
	49,142,889	7,150	2,335,095	103
合計	(273,007)	(130)	(-)	(-)
	49,512,157	7,184	2,363,825	110

注1) 役員に対する報酬及び退職手当の支給基準は、独立行政法人都市再生機構役員給与規程及び、独立行政法人都市再生機構役員退職手当規程に定め、独立行政法人通則法第50条の2第2項の規定に基づき、国土交通大臣に届け出るとともに、公表しています。
注2) 職員に対する給与及び退職手当の支給基準は、独立行政法人都市再生機構職員給与規程及び、独立行政法人都市再生機構職員退職手当規程に定め、独立行政法人通則法第50条の10第2項の規定に基づき、国土交通大臣に届け出るとともに、公表しています。
注3) 支給人員数は、年間平均支給人員を記載しており、役員については、期末現在の人数とは異なります。
注4) 上記支給額は、千円未満四捨五入で表示しています。
注5) 報酬又は給与の支給額は、賞与、諸手当を含んでいます。
注6) 上段()書きは非常勤の役員又は従業員で、別掲となっています。
注7) 上記表については、特定関連会社の役員及び従業員に係るものを含めて表示しています。
注8) 当機構役員及び職員に係る給与基準の概要等については、単体財務諸表附属明細書「(13)役員及び職員の給与の明細」に記載しています。

(14) セグメント情報

(単位:円)

事業の区分	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	計	共通	合計
事業費用	61,566,505,642	572,437,720,745	6,005,374,885	53,646,672,987	0	338,353,110	693,994,627,369	0	693,994,627,369
事業収益	68,975,351,111	678,156,970,218	5,272,593,315	85,829,856,479	0	945,205,763	839,179,976,886	272,476,037	839,452,452,923
事業損益	7,408,845,469	105,719,249,473	△732,781,570	32,183,183,492	0	606,852,653	145,185,349,517	272,476,037	145,457,825,554
総損益	7,792,245,406	△9,918,868,488	△770,148,475	13,218,151,848	0	877,248,965	11,198,629,256	272,476,037	11,471,105,293
総資産	588,867,652,612	10,702,995,658,058	2,400,295,134	412,944,508,574	0	15,880,491,216	11,723,088,605,594	134,085,580,892	11,857,174,186,486

注)

1 事業の種類別の区分方法

事業の区分方法については、独立行政法人都市再生機構に関する省令(以下「省令」という。)第11条及び附則第3条の規程による経理区分によっています。

2 各事業の区分に関する省令

都市再生→省令第11条第3号

賃貸住宅→省令第11条第1号

震災復興→省令第11条第2号

市街地整備特別→省令附則第3条第3項第1号

公園特別→省令附則第3条第3項第2号

分譲住宅特別→省令附則第3条第3項第3号

3 共通の項目については、当機構が所有する事務所建物等の法人全体に係る総資産及び法人全体に係る業務の支援等を行っている関連会社(2社)についての事業費用、

事業収益、総損益について記載しています。

4 主要な資産の内容

(単位:円)

主な資産の内容	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	計	共通	合計
割賦等譲渡債権	54,851,307,404	4,855,082,347	0	28,461,535,963	0	15,576,785,113	103,744,710,827	0	103,744,710,827
販売用不動産	29,766,110,485	2,107,833,138	0	759,000,992	0	0	32,632,944,615	0	32,632,944,615
仕掛不動産勘定	337,103,117,286	15,972,480,891	0	0	0	16,600,000	353,092,198,177	0	353,092,198,177
建物	1,102,108,967	2,754,238,333,365	0	819,274,782	0	0	2,756,159,717,114	6,233,091,090	2,762,392,808,204
土地	139,578,799,584	7,455,758,342,238	0	351,984,265,477	0	180,338,367	7,947,501,745,666	16,629,231,542	7,964,130,977,208
建設仮勘定	3,585,920,908	68,621,656,305	0	0	0	0	72,207,577,213	0	72,207,577,213

(15) 法人単位連結財務諸表と各勘定別連結財務諸表の関係

① 連結貸借対照表

(単位:円)

科 目	都市再生勘定	宅地造成等経過勘定	調整	法人単位
資産の部				
Ⅰ 流動資産				
現金及び預金	52,291,188,645	39,916,314,999	0	92,207,503,644
有価証券	5,596,844,774	0	0	5,596,844,774
業務収入未収金	13,992,772,441	105,874,991	△ 171,009	14,098,476,423
貸倒引当金	△ 101,660,176	△ 4,628,566	17	△ 106,288,725
割賦等譲渡債権	60,794,705,780	44,867,841,626	0	105,662,547,406
貸倒引当金	△ 1,088,316,029	△ 829,520,550	0	△ 1,917,836,579
販売用不動産	31,873,943,715	759,000,992	△ 92	32,632,944,615
仕掛不動産勘定	353,075,600,863	16,600,000	△ 2,686	353,092,198,177
商品	46,777,617	0	0	46,777,617
原材料及び貯蔵品	470,063,168	2,233,433	0	472,296,601
未成工事支出金	1,488,243,872	0	0	1,488,243,872
仕掛品	206,300,438	0	0	206,300,438
前渡金	12,360,440,775	60,096,631	0	12,420,537,406
前払費用	361,990,336	166,452,100	0	528,442,436
未収収益	13,895,700	9,373,264	0	23,268,964
未収金	5,481,799,907	378,547,130	△ 162,630	5,860,184,407
貸倒引当金	△ 5,109,772	△ 4,731,238	0	△ 9,841,010
短期貸付金	6,993,975,205	0	0	6,993,975,205
貸倒引当金	△ 699,398	0	0	△ 699,398
その他の流動資産	1,903,030,878	12,432,429	△ 296,468,278	1,618,995,029
貸倒引当金	△ 1,453	0	0	△ 1,453
流動資産合計	545,755,787,286	85,455,887,241	△ 296,804,678	630,914,869,849
Ⅱ 固定資産				
1 有形固定資産				
建物	4,136,352,856,649	2,211,513,648	△ 848,497	4,138,563,521,800
減価償却累計額	△ 1,374,778,474,730	△ 1,392,238,866	0	△ 1,376,170,713,596
構築物	419,518,492,205	42,618,895	0	419,561,111,100
減価償却累計額	△ 154,116,639,077	△ 40,861,001	0	△ 154,157,500,078
機械装置	6,757,132,946	166,309,234	0	6,923,442,180
減価償却累計額	△ 2,169,432,559	△ 160,949,955	0	△ 2,330,382,514
車両運搬具	204,825,487	2,738,900	0	207,564,387
減価償却累計額	△ 95,837,454	△ 2,738,898	0	△ 98,576,352
工具器具備品	46,033,455,456	28,561,354	0	46,062,016,810
減価償却累計額	△ 35,796,500,688	△ 26,676,328	0	△ 35,823,177,016
土地	7,611,966,923,305	352,164,682,210	△ 628,307	7,964,130,977,208
建設仮勘定	72,207,942,120	0	△ 364,907	72,207,577,213
有形固定資産合計	10,726,084,743,660	352,992,959,193	△ 1,841,711	11,079,075,861,142
2 無形固定資産				
借地権	33,688,292,802	0	0	33,688,292,802
電話加入権	91,036,895	3,194,918	0	94,231,813
ソフトウェア	5,907,388,712	38,759,111	0	5,946,147,823
ソフトウェア仮勘定	18,106,654,463	0	0	18,106,654,463
その他の無形固定資産	3,204,211	0	0	3,204,211
無形固定資産合計	57,796,577,083	41,954,029	0	57,838,531,112
3 投資その他の資産				
投資有価証券	11,374,934,063	589,000,000	0	11,963,934,063
関係会社株式	11,781,927,300	27,725,118,982	335,091,222	39,842,137,504
長期貸付金	0	3,095,833,312	0	3,095,833,312
貸倒引当金	0	△ 189,921,566	0	△ 189,921,566
転貸資金等貸付金	15,279,583	0	0	15,279,583
破産・更生債権等	10,933,469,443	8,601,852,488	0	19,535,321,931
貸倒引当金	△ 10,928,705,409	△ 8,474,291,895	0	△ 19,402,997,304
繰延税金資産	3,957,188,815	306,562,264	371,915	4,264,122,994
前払年金費用	4,838,275,785	268,421,347	0	5,106,697,132
敷金・保証金	18,661,287,548	76,386,000	△ 4,155,000	18,733,518,548
長期前払費用	23,885,658	563,426,554	0	587,312,212
保険積立金	0	1,911,381,310	0	1,911,381,310
その他の資産	3,714,828,395	167,871,005	0	3,882,699,400
貸倒引当金	△ 1,000	△ 393,736	0	△ 394,736
投資その他の資産合計	54,372,370,181	34,641,246,065	331,308,137	89,344,924,383
固定資産合計	10,838,253,690,924	387,676,159,287	329,466,426	11,226,259,316,637
資産合計	11,384,009,478,210	473,132,046,528	32,661,748	11,857,174,186,486

(単位:円)

科 目	都市再生勘定	宅地造成等経過勘定	調整	法人単位
負債の部				
Ⅰ 流動負債				
流動資産見返補助金	37,234,841,245	0	0	37,234,841,245
預り補助金等	286,026,400	0	0	286,026,400
1年以内返済予定長期未払金	951,000	0	0	951,000
1年以内償還予定都市再生債券	10,000,000,000	35,000,000,000	0	45,000,000,000
1年以内返済予定長期借入金	640,789,783,000	3,037,740,000	0	643,827,523,000
業務費未払金	68,694,875,762	1,610,194,864	△ 171,009	70,304,899,617
完成資産未成原価未払金	55,572,011,424	0	0	55,572,011,424
未払金	5,356,627,451	39,713,543	△ 162,630	5,396,178,364
未払費用	12,620,360,114	461,692,264	1,015,758	13,083,068,136
前受金	164,691,979,970	4,039,877,354	0	168,731,857,324
預り金	1,868,850,060	63,984,738	0	1,932,834,798
受入保証金	112,564,380,902	9,162,761	0	112,573,543,663
前受収益	0	41,252,172	0	41,252,172
引当金				
賞与引当金	4,963,660,785	127,479,350	0	5,091,140,135
工事補償引当金	5,630,000	0	0	5,630,000
1年以内履行予定資産除去債務	17,500,000	0	0	17,500,000
その他の流動負債	2,476,469,128	87,098,464	△ 297,484,036	2,266,083,556
流動負債合計	1,117,143,947,241	44,518,195,510	△ 296,801,917	1,161,365,340,834
Ⅱ 固定負債				
資産見返負債				
資産見返補助金等	118,206,140,081	0	0	118,206,140,081
資産見返寄附金	2,576,043,934	0	0	2,576,043,934
建設仮勘定見返補助金等	466,594,445	0	0	466,594,445
長期預り補助金等	2,125,128,300	0	0	2,125,128,300
長期未払金	37,998,250	0	0	37,998,250
都市再生債券	673,000,000,000	295,000,000,000	0	968,000,000,000
債券発行差額	△ 1,602,372	0	0	△ 1,602,372
長期借入金	8,120,225,558,000	955,530,000	0	8,121,181,088,000
長期受入保証金	27,829,732,324	46,076,437,649	△ 4,155,000	73,902,014,973
引当金				
退職給付引当金	41,529,896,967	1,970,023,634	0	43,499,920,601
資産除去債務	4,918,402,339	0	0	4,918,402,339
その他の固定負債	10,581,631,722	0	0	10,581,631,722
固定負債合計	9,001,495,523,990	344,001,991,283	△ 4,155,000	9,345,493,360,273
負債合計	10,118,639,471,231	388,520,186,793	△ 300,956,917	10,506,858,701,107
純資産の部				
Ⅰ 資本金				
政府出資金	986,078,586,200	87,690,038,500	0	1,073,768,624,700
地方公共団体出資金	2,000,326,200	0	0	2,000,326,200
Ⅱ 資本剰余金	47,294,902,261	0	0	47,294,902,261
Ⅲ 連結剰余金(又は欠損金(△))				
連結剰余金(又は欠損金(△))	222,168,235,443	△ 4,269,335,339	333,886,556	218,232,786,660
Ⅳ 評価・換算差額等				
その他有価証券評価差額金	1,222,076,202	0	0	1,222,076,202
Ⅴ 非支配株主持分	6,605,880,673	1,191,156,574	△ 267,891	7,796,769,356
純資産合計	1,265,370,006,979	84,611,859,735	333,618,665	1,350,315,485,379
負債及び純資産の部合計	11,384,009,478,210	473,132,046,528	32,661,748	11,857,174,186,486

② 連結損益計算書

(単位:円)

科 目	都市再生勘定	宅地造成等経過勘定	調整	法人単位
I 経常費用				
都市再生業務費				
役職員給与等	5,080,319,332	0	0	5,080,319,332
賞与引当金繰入	454,693,996	0	0	454,693,996
退職給付引当金繰入	507,748,409	0	0	507,748,409
管理業務費	5,591,549,279	0	△ 5,246,508	5,586,302,771
譲渡原価	40,085,831,257	0	0	40,085,831,257
減価償却費	25,798,616	0	0	25,798,616
賃貸住宅業務費				
役職員給与等	11,365,919,367	0	0	11,365,919,367
賞与引当金繰入	1,017,444,697	0	0	1,017,444,697
退職給付引当金繰入	1,136,161,756	0	0	1,136,161,756
管理業務費	207,181,182,784	0	0	207,181,182,784
譲渡原価	3,735,367,822	0	0	3,735,367,822
減価償却費	139,821,814,367	0	0	139,821,814,367
貸倒引当金繰入	2,872,419	0	0	2,872,419
震災復興業務費				
役職員給与等	114,077,390	0	0	114,077,390
賞与引当金繰入	10,224,221	0	0	10,224,221
退職給付引当金繰入	11,417,199	0	0	11,417,199
管理業務費	151,628,515	0	0	151,628,515
市街地整備特別業務費				
役職員給与等	0	957,899,894	0	957,899,894
賞与引当金繰入	0	77,671,169	0	77,671,169
退職給付引当金繰入	0	112,926,887	0	112,926,887
管理業務費	0	5,065,115,607	0	5,065,115,607
譲渡原価	0	43,935,581,420	0	43,935,581,420
減価償却費	0	9,878,599	0	9,878,599
分譲住宅特別業務費				
役職員給与等	0	39,031,105	0	39,031,105
賞与引当金繰入	0	3,165,759	0	3,165,759
退職給付引当金繰入	0	4,602,727	0	4,602,727
管理業務費	0	152,774,669	△ 47,680,843	105,093,826
減価償却費	0	1,309,481	0	1,309,481
受託費				
都市再生受託費	3,044,278,437	0	0	3,044,278,437
賃貸住宅受託費	62,649,855	0	0	62,649,855
震災復興受託費	5,070,463,324	0	0	5,070,463,324
特定関連会社営業費	115,627,443,994	283,369,202	△ 560,400	115,910,252,796
一般管理費				
役職員給与等	7,708,612,277	223,731,691	0	7,932,343,968
賞与引当金繰入	1,057,628,533	16,409,091	0	1,074,037,624
退職給付引当金繰入	535,776,025	23,093,232	0	558,869,257
減価償却費	6,277,300,880	119,477	0	6,277,420,357
その他の一般管理費	18,056,335,064	393,866,451	△ 16,803,987	18,433,397,528
財務費用				
支払利息	62,566,250,460	2,720,519,584	△ 5,917	65,286,764,127
債券発行費	405,343,306	8,022,892	0	413,366,198
為替差損	1,449,575	0	0	1,449,575
その他の財務費用	0	220,000	0	220,000
販売用不動産等評価損	862,748,674	3,331,947	0	866,080,621
雑損	2,461,886,241	66,069	0	2,461,952,310
経常費用合計	640,032,218,071	54,032,706,953	△ 70,297,655	693,994,627,369

(単位:円)

科 目	都市再生勘定	宅地造成等経過勘定	調整	法人単位
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	0	0	23,669,836,500
整備敷地等賃貸料収入	8,331,141,772	0	0	8,331,141,772
施設譲渡収入	13,467,864,125	0	0	13,467,864,125
施設賃貸料収入	403,561,536	0	0	403,561,536
都市再生諸収入	5,717,395,236	0	0	5,717,395,236
賃貸住宅業務収入				
家賃収入	546,295,565,259	0	0	546,295,565,259
施設賃貸料収入	40,176,226,952	0	0	40,176,226,952
共益費収入	26,887,383,245	0	0	26,887,383,245
整備敷地等譲渡収入	13,739,367,948	0	0	13,739,367,948
整備敷地等賃貸料収入	3,900,066,612	0	0	3,900,066,612
賃貸住宅諸収入	13,286,248,041	0	0	13,286,248,041
震災復興業務収入				
震災復興諸収入	1,089,720	0	0	1,089,720
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	0	65,036,267,954	0	65,036,267,954
市街地特別整備敷地等賃貸料収入	0	16,966,357,924	0	16,966,357,924
市街地整備特別諸収入	0	34,672,979	0	34,672,979
分譲住宅特別業務収入				
敷地賃貸料収入	0	13,335,460	0	13,335,460
分譲住宅特別管理諸収入	0	64,093,213	0	64,093,213
受託収入				
都市再生受託収入	2,970,233,609	0	0	2,970,233,609
賃貸住宅受託収入	62,649,855	0	0	62,649,855
震災復興受託収入	5,262,622,883	0	0	5,262,622,883
特定関連会社営業収入	20,282,179,744	463,864,714	△ 69,731,338	20,676,313,120
補助金等収益				
国庫補助金収益	22,646,816,264	0	0	22,646,816,264
地方公共団体補助金等収益	2,480,170,010	0	0	2,480,170,010
寄附金収益	284,917,043	0	0	284,917,043
財務収益				
受取利息	78,520,648	63,387,731	△ 5,917	141,902,462
割賦利息収入	1,554,407,822	1,522,916,363	0	3,077,324,185
配当金収入	76,647,696	1,724,855	0	78,372,551
雑益	615,273,875	21,468,721	△ 1,664,278	635,078,318
持分法による投資利益	291,823,840	2,006,431,063	847,323,244	3,145,578,147
経常収益合計	752,482,010,235	86,194,520,977	775,921,711	839,452,452,923
経常利益	112,449,792,164	32,161,814,024	846,219,366	145,457,825,554
Ⅲ 臨時損失				
減損損失	115,400,607,835	18,960,438,929	0	134,361,046,764
Ⅳ 臨時利益				
固定資産売却益	381,832,453	44,763,697	0	426,596,150
貸倒引当金戻入益	579,465,611	305,663,321	0	885,128,932
税金等調整前当期純利益	△ 1,989,517,607	13,551,802,113	846,219,366	12,408,503,872
法人税、住民税及び事業税	1,415,347,216	59,809,500	0	1,475,156,716
法人税等調整額	△ 713,685,534	△ 15,202,561	△ 348,463	△ 729,236,558
非支配株主損益調整前当期純利益	△ 2,691,179,289	13,507,195,174	846,567,829	11,662,583,714
非支配株主利益	151,590,062	40,016,475	△ 128,116	191,478,421
当期純利益(又は当期純損失△)	△ 2,842,769,351	13,467,178,699	846,695,945	11,471,105,293
当期総利益(又は当期総損失△)	△ 2,842,769,351	13,467,178,699	846,695,945	11,471,105,293

③ 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:円)

科 目	都市再生勘定	宅地造成等経過勘定	調整	法人単位
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	△ 155,719,485,506	△ 24,587,222	0	△ 155,744,072,728
商品等の原価に算入した利息の支払額	△ 338,179,076	0	0	△ 338,179,076
人件費支出	△ 55,572,477,517	△ 1,610,802,834	△ 202,439	△ 57,183,482,790
その他業務支出	△ 224,184,609,346	△ 5,984,675,094	159,320,430	△ 230,009,964,010
受託収入	8,479,615,587	0	0	8,479,615,587
都市再生業務収入	80,631,880,416	0	0	80,631,880,416
賃貸住宅業務収入	646,058,215,080	0	0	646,058,215,080
震災復興業務収入	130,520	0	0	130,520
市街地整備特別業務収入	0	87,254,677,269	0	87,254,677,269
分譲住宅特別業務収入	0	3,366,903,047	0	3,366,903,047
その他業務収入	32,422,179,015	678,822,013	△ 159,230,194	32,941,770,834
補助金等収入	25,304,134,300	61,988,392	0	25,366,122,692
小計	357,081,403,473	83,742,325,571	△ 112,203	440,823,616,841
利息及び配当金の受取額	1,770,099,565	1,690,096,985	△ 5,917	3,460,190,633
利息の支払額	△ 63,911,731,576	△ 2,825,501,084	5,917	△ 66,737,226,743
法人税等の支払額	△ 4,706,068,599	△ 50,331,600	0	△ 4,756,400,199
業務活動によるキャッシュ・フロー	290,233,702,863	82,556,589,872	△ 112,203	372,790,180,532
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	△ 4,200,000,696	0	0	△ 4,200,000,696
定期預金等の払戻による収入	5,500,000,000	0	0	5,500,000,000
有価証券の取得による支出	△ 2,580,829,690	△ 110,000,000,000	0	△ 112,580,829,690
有価証券の売却による収入	2,395,000,000	120,000,000,000	0	122,395,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 136,302,604,109	△ 20,343,495	112,203	△ 136,322,835,401
有形固定資産の売却による収入	1,742,605,650	221,000,015	△ 900	1,963,604,765
資金の貸付による支出	△ 6,998,561,758	0	0	△ 6,998,561,758
貸付金の回収による収入	6,993,596,621	750,755,480	0	7,744,352,101
敷金及び保証金の受入れによる収入	69,761,526,042	62,150,744	0	69,823,676,786
敷金及び保証金の返還による支出	△ 69,263,513,488	△ 10,818,432,596	0	△ 80,081,946,084
その他の投資活動による支出	△ 17,458,043,828	△ 978,865,556	900	△ 18,436,908,484
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 150,410,825,256	△ 783,735,408	112,203	△ 151,194,448,461
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	0	0	15,000,000,000
短期借入金返済による支出	△ 15,000,000,000	0	0	△ 15,000,000,000
債券の発行による収入	68,000,000,000	0	0	68,000,000,000
債券の償還による支出	△ 20,000,000,000	△ 20,000,000,000	0	△ 40,000,000,000
長期借入れによる収入	400,256,000,000	0	0	400,256,000,000
長期借入金返済による支出	△ 636,753,602,000	△ 13,984,977,000	0	△ 650,738,579,000
リース債務の返済による支出	△ 4,696,882,931	0	0	△ 4,696,882,931
非支配株主への配当金の支払額	△ 201,038,000	△ 5,980,000	0	△ 207,018,000
その他の財務活動による支出	△ 19,478,171	0	0	△ 19,478,171
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	0	△ 45,000,000,000	0
都市再生勘定への債券移管による支出	0	△ 45,000,000,000	45,000,000,000	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 148,415,001,102	△ 78,990,957,000	0	△ 227,405,958,102
IV 資金に係る換算差額	△ 1,449,575	0	0	△ 1,449,575
V 資金増加額(又は減少額△)	△ 8,593,573,070	2,781,897,464	0	△ 5,811,675,606
VI 資金期首残高	60,384,761,715	37,134,417,535	0	97,519,179,250
VII 資金期末残高	51,791,188,645	39,916,314,999	0	91,707,503,644

(16) 法人単位連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書における勘定相互間の相殺処理の内訳

① 連結貸借対照表

(単位:円)

科 目	調整額	備考
相殺消去した債権債務額の内訳 (資産の部) 業務収入未収金 未収金 その他の流動資産 敷金・保証金 (負債の部) 業務費未払金 未払金 未払費用 その他の流動負債 長期受入保証金	 △ 171,009 △ 162,630 △ 296,468,278 △ 4,155,000 △ 171,009 △ 162,630 1,015,758 △ 297,484,036 △ 4,155,000	主として特定関連会社(都市再生勘定)と宅地造成等経過勘定間の債権債務の相殺消去 " " " " 主として特定関連会社(都市再生勘定)と宅地造成等経過勘定間の債権債務の相殺消去 " " " " "
消去した未実現利益額の内訳 (資産の部) 販売用不動産 仕掛不動産勘定 建物 土地 建設仮勘定 関係会社株式 繰延税金資産 (純資産の部) 連結剰余金(又は欠損金(△)) 非支配株主持分	 △ 92 △ 2,686 △ 848,497 △ 628,307 △ 364,907 △ 1,603,528,719 371,920 △ 1,604,733,395 △ 267,893	主として特定関連会社(都市再生勘定)と宅地造成等経過勘定間の取引に係る未実現利益の消去 " " " " " " " 主として特定関連会社(都市再生勘定)と宅地造成等経過勘定間の取引に係る未実現利益の消去 "
その他勘定結合に係る調整額の内訳 (資産の部) 貸倒引当金(業務収入未収金) 繰延税金資産 関係会社株式 (純資産の部) 連結剰余金(又は欠損金(△)) 非支配株主持分	 17 △ 5 1,938,619,941 1,938,619,951 2	債権債務の相殺消去に伴う貸倒引当金の調整 " 勘定結合に伴う投資と資本の相殺消去処理 勘定結合に伴う投資と資本の相殺消去処理 勘定結合に伴う投資と資本の相殺消去処理

② 連結損益計算書

(単位:円)

科 目	調整額	備考
相殺消去した費用及び収益の内訳 (経常費用) 都市再生業務費 管理業務費 分譲住宅特別業務費 管理業務費 特定関連会社営業費 一般管理費 その他の一般管理費 支払利息 (経常収益) 特定関連会社営業収入 受取利息 雑益	 △ 5,246,508 △ 47,680,843 △ 526,406 △ 16,803,987 △ 5,917 △ 68,593,466 △ 5,917 △ 1,664,278	主として特定関連会社(都市再生勘定)と宅地造成等経過勘定間の取引に係る費用収益の相殺消去 " 主として特定関連会社(都市再生勘定)と宅地造成等経過勘定間の取引に係る費用収益の相殺消去 " 主として特定関連会社(都市再生勘定)と宅地造成等経過勘定間の取引に係る費用収益の相殺消去 " " 主として特定関連会社(都市再生勘定)と宅地造成等経過勘定間の取引に係る費用収益の相殺消去 " "

科 目	調整額	備考
消去した未実現利益額の内訳 (経常費用) 特定関連会社営業費	△ 33,977	主として特定関連会社(都市再生勘定)と宅地造成等経過勘定間の取引に係る未実現利益の消去
(経常収益) 特定関連会社営業収入 持分法による投資利益	△ 1,137,872 74,774,292	主として特定関連会社(都市再生勘定)と宅地造成等経過勘定間の取引に係る未実現利益の消去 "
法人税等調整額	△ 348,468	"
非支配株主利益	△ 128,118	"
当期純利益	74,146,983	"
その他勘定結合に係る調整額の内訳 (経常費用) 特定関連会社営業費	△ 17	勘定結合に伴う貸倒引当金の調整
(経常収益) 持分法による投資利益	772,548,952	勘定結合に伴う持分法連結から全部連結への修正処理及び投資損失との相殺処理
法人税等調整額	5	勘定結合に伴う貸倒引当金の調整
非支配株主利益	2	"
当期純利益	772,548,962	"

③ 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:円)

科 目	調整額	備考
相殺消去したキャッシュ・フローの内訳 (Ⅰ 業務活動によるキャッシュ・フロー)		
人件費支出	△ 202,439	主として特定関連会社(都市再生勘定)と宅地造成等経過勘定間の取引に係る資金取引の相殺消去
その他業務支出	159,320,430	"
その他業務収入	△ 159,230,194	"
利息及び配当金の受取額	△ 5,917	"
利息の支払額	5,917	"
(業務活動によるキャッシュ・フロー計)	△ 112,203	
(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	112,203	主として特定関連会社(都市再生勘定)と宅地造成等経過勘定間の取引に係る資金取引の相殺消去
有形固定資産の売却による収入	△ 900	"
その他の投資活動による支出	900	"
都市再生勘定への債券移管による支出	45,000,000,000	"
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	"
(投資活動によるキャッシュ・フロー計)	112,203	

連結貸借対照表
(令和5年3月31日)

(単位:円)

資産の部			
I	流動資産		
	現金及び預金		52,291,188,645
	有価証券		5,596,844,774
	業務収入未収金	13,992,772,441	
	貸倒引当金	<u>△ 101,660,176</u>	13,891,112,265
	割賦等譲渡債権	60,794,705,780	
	貸倒引当金	<u>△ 1,088,316,029</u>	59,706,389,751
	販売用不動産		31,873,943,715
	仕掛不動産勘定		353,075,600,863
	商品		46,777,617
	原材料及び貯蔵品		470,063,168
	未成工事支出金		1,488,243,872
	仕掛品		206,300,438
	前渡金		12,360,440,775
	前払費用		361,990,336
	未収収益		13,895,700
	未収金	5,481,799,907	
	貸倒引当金	<u>△ 5,109,772</u>	5,476,690,135
	短期貸付金	6,993,975,205	
	貸倒引当金	<u>△ 699,398</u>	6,993,275,807
	その他の流動資産	1,903,030,878	
	貸倒引当金	<u>△ 1,453</u>	1,903,029,425
	流動資産合計		545,755,787,286
II	固定資産		
1	有形固定資産		
	建物	4,136,352,856,649	
	減価償却累計額	<u>△ 1,374,778,474,730</u>	2,761,574,381,919
	構築物	419,518,492,205	
	減価償却累計額	<u>△ 154,116,639,077</u>	265,401,853,128
	機械装置	6,757,132,946	
	減価償却累計額	<u>△ 2,169,432,559</u>	4,587,700,387
	車両運搬具	204,825,487	
	減価償却累計額	<u>△ 95,837,454</u>	108,988,033
	工具器具備品	46,033,455,456	
	減価償却累計額	<u>△ 35,796,500,688</u>	10,236,954,768
	土地		7,611,966,923,305
	建設仮勘定		<u>72,207,942,120</u>
	有形固定資産合計		10,726,084,743,660
2	無形固定資産		
	借地権		33,688,292,802
	電話加入権		91,036,895
	ソフトウェア		5,907,388,712
	ソフトウェア仮勘定		18,106,654,463
	その他の無形固定資産		<u>3,204,211</u>
	無形固定資産合計		57,796,577,083
3	投資その他の資産		
	投資有価証券		11,374,934,063
	関係会社株式		11,781,927,300
	転貸資金等貸付金		15,279,583
	破産・更生債権等	10,933,469,443	
	貸倒引当金	<u>△ 10,928,705,409</u>	4,764,034
	繰延税金資産		3,957,188,815
	前払年金費用		4,838,275,785
	敷金・保証金		18,661,287,548
	長期前払費用		23,885,658
	その他の資産	3,714,828,395	
	貸倒引当金	<u>△ 1,000</u>	3,714,827,395
	投資その他の資産合計		<u>54,372,370,181</u>
	固定資産合計		10,838,253,690,924
	資産合計		<u><u>11,384,009,478,210</u></u>

負債の部				
I	流動負債			
	流動資産見返補助金		37,234,841,245	
	預り補助金等		286,026,400	
	1年以内返済予定長期未払金		951,000	
	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		68,694,875,762	
	完成資産未成原価未払金		55,572,011,424	
	未払金		5,356,627,451	
	未払費用		12,620,360,114	
	前受金		164,691,979,970	
	預り金		1,868,850,060	
	受入保証金		112,564,380,902	
	引当金			
	賞与引当金	4,963,660,785		
	工事補償引当金	5,630,000	4,969,290,785	
	1年以内履行予定資産除去債務		17,500,000	
	その他の流動負債		2,476,469,128	
	流動負債合計			1,117,143,947,241
II	固定負債			
	資産見返負債			
	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	
	長期未払金		37,998,250	
	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		27,829,732,324	
	引当金			
	退職給付引当金		41,529,896,967	
	資産除去債務		4,918,402,339	
	その他の固定負債		10,581,631,722	
	固定負債合計		9,001,495,523,990	
	負債合計			10,118,639,471,231
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	連結剰余金			
	連結剰余金			222,168,235,443
IV	評価・換算差額等			
	その他有価証券評価差額金		1,222,076,202	
V	非支配株主持分		6,605,880,673	
	純資産合計			1,265,370,006,979
	負債及び純資産合計			11,384,009,478,210

連結損益計算書

(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

(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	5,591,549,279	
譲渡原価	40,085,831,257	
減価償却費	25,798,616	51,745,940,889
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	207,181,182,784	
譲渡原価	3,735,367,822	
減価償却費	139,821,814,367	
貸倒引当金繰入	2,872,419	364,260,763,212
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
特定関連会社営業費		115,627,443,994
一般管理費		
役職員給与等	7,708,612,277	
賞与引当金繰入	1,057,628,533	
退職給付引当金繰入	535,776,025	
減価償却費	6,277,300,880	
その他の一般管理費	18,056,335,064	33,635,652,779
財務費用		
支払利息	62,566,250,460	
債券発行費	405,343,306	
為替差損	1,449,575	62,973,043,341
販売用不動産等評価損		862,748,674
雑損		2,461,886,241
経常費用合計		640,032,218,071

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	5,717,395,236	51,589,799,169	
賃貸住宅業務収入			
家賃収入	546,295,565,259		
施設賃貸料収入	40,176,226,952		
共益費収入	26,887,383,245		
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	13,286,248,041	644,284,858,057	
震災復興業務収入			
震災復興諸収入		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	5,262,622,883	8,295,506,347	
特定関連会社営業収入		20,282,179,744	
補助金等収益			
国庫補助金収益	22,646,816,264		
地方公共団体補助金等収益	2,480,170,010	25,126,986,274	
寄附金収益		284,917,043	
財務収益			
受取利息	78,520,648		
割賦利息収入	1,554,407,822		
配当金収入	76,647,696	1,709,576,166	
雑益		615,273,875	
持分法による投資利益		291,823,840	
経常収益合計		752,482,010,235	
経 常 利 益		112,449,792,164	
Ⅲ 臨時損失			
減損損失		115,400,607,835	
Ⅳ 臨時利益			
固定資産売却益		381,832,453	
貸倒引当金戻入益		579,465,611	961,298,064
税金等調整前当期純損失		1,989,517,607	
法人税、住民税及び事業税		1,415,347,216	
法人税等調整額		△ 713,685,534	
非支配株主損益調整前当期純損失		2,691,179,289	
非支配株主利益		151,590,062	
当 期 純 損 失		2,842,769,351	
当 期 総 損 失		2,842,769,351	

連結純資産変動計算書
(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 連結剰余金	Ⅳ 評価・換算差額等	Ⅴ 非支配株主 持分	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		その他 有価証券 評価差額金		
当期首残高	986,078,586,200	2,000,326,200	988,078,912,400	46,604,634,406	225,011,004,794	977,960,463	6,505,470,676	1,267,177,982,739
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
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	690,267,855
Ⅲ 連結剰余金（又は連結欠損金）の当期変動額								
当期純利益（又は当期純損失）	0	0	0	0	△ 2,842,769,351	0		△ 2,842,769,351
Ⅳ 評価・換算差額等の当期変動額（純額）	0	0	0	0	0	244,115,739	0	244,115,739
Ⅴ 非支配株主持分の当期変動額（純額）	0	0	0	0	0	0	100,409,997	100,409,997
当期変動額合計	0	0	0	690,267,855	△ 2,842,769,351	244,115,739	100,409,997	△ 1,807,975,760
当期末残高	986,078,586,200	2,000,326,200	988,078,912,400	47,294,902,261	222,168,235,443	1,222,076,202	6,605,880,673	1,265,370,006,979

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 × 0.6 % × 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。

連結キャッシュ・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	△ 155,719,485,506
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	△ 55,572,477,517
その他業務支出	△ 224,184,609,346
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	646,058,215,080
震災復興業務収入	130,520
その他業務収入	32,422,179,015
補助金等収入	25,304,134,300
小計	357,081,403,473
利息及び配当金の受取額	1,770,099,565
利息の支払額	△ 63,911,731,576
法人税等の支払額	△ 4,706,068,599
業務活動によるキャッシュ・フロー	290,233,702,863

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	△ 4,200,000,696
定期預金等の払戻による収入	5,500,000,000
有価証券の取得による支出	△ 2,580,829,690
有価証券の売却による収入	2,395,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 136,302,604,109
有形固定資産の売却による収入	1,742,605,650
資金の貸付による支出	△ 6,998,561,758
貸付金の回収による収入	6,993,596,621
敷金及び保証金の受入れによる収入	69,761,526,042
敷金及び保証金の返還による支出	△ 69,263,513,488
その他の投資活動による支出	△ 17,458,043,828
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 150,410,825,256

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
非支配株主への配当金の支払額	△ 201,038,000
その他の財務活動による支出	△ 19,478,171
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	△ 148,415,001,102

IV 資金に係る換算差額 △ 1,449,575

V 資金減少額 △ 8,593,573,070

VI 資金期首残高 60,384,761,715

VII 資金期末残高 51,791,188,645

【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、連結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 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。
株式会社URコミュニティ
日本総合住生活株式会社
- (2) 関連会社である1社を持分法適用の対象としています。
株式会社新都市ライフホールディングス
- (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	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

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 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
役職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 工事補償引当金
完成工事に関する瑕疵担保等の支出に備えるため、過去の実績を基礎に費用見積額を計上しております。

- ④ 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(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) 棚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原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方法
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、719,188,157円を算入しています。

重要な会計方針等の変更

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と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、連結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 当事業年度の連結財務諸表に計上した金額

有形固定資産	10,726,084,743,660 円
無形固定資産	57,796,577,083 円
減損損失	115,400,607,835 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
「連結損益計算書関係 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。

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。

連結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	2,820,613,365 円
連結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	4,061,838,316 円

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	8,197,732,748 円
その他	97,773,599 円
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)	建物、土地等	千葉県他 全 3件	683,806,023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。

連結キャッシュ・フロー計算書関係

資金の期末残高の連結貸借対照表科目の内訳

現金及び預金	52,291,188,645 円
定期預金	△ 500,000,000 円
資金期末残高	51,791,188,645 円

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、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、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	94,463,813,650 円
勤務費用	3,643,198,263 円
利息費用	538,173,619 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 646,638,239 円
退職給付の支払額	△ 4,865,165,477 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	89,699,368,194 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	55,557,693,072 円
期待運用収益	987,393,694 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 1,903,550,188 円
事業主からの拠出額	1,705,287,103 円
退職給付の支払額	△ 2,773,356,801 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	53,580,672,180 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	192,398,860 円
退職給付費用	56,781,778 円
退職給付への支払額	△ 44,469,280 円
期末における退職給付引当金	204,711,358 円

(4) 退職給付債務及び年金資産と連結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	53,381,007,480 円
年金資産	△ 53,580,672,180 円
積立型制度の未積立退職給付債務	△ 199,664,700 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	36,523,072,072 円
小計	36,323,407,372 円
未認識数理計算上の差異	△ 5,206,929,669 円
未認識過去勤務費用	5,575,143,479 円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	36,691,621,182 円
退職給付引当金	41,529,896,967 円
前払年金費用	△ 4,838,275,785 円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	36,691,621,182 円

(5) 退職給付に関連する損益

勤務費用	3,643,198,263 円
利息費用	538,173,619 円
期待運用収益	△ 987,393,694 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	1,222,696,527 円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△ 858,863,353 円
簡便法で計算した退職給付費用	56,781,778 円
合 計	3,614,593,140 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	10%
株式	18%
現金及び預金	49%
その他	23%
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	0.38%～1.0%
長期期待運用収益率	1.0%～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。

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	563,855,283 円
内部利益消去	2,356,459,576 円
賞与引当金限度超過額	753,926,811 円
減価償却累計額超過額	810,735,343 円
その他	516,804,149 円
繰延税金資産計	5,001,781,162 円
繰延税金負債	
資本連結に伴う固定資産評価益	195,636,757 円
その他	848,955,590 円
繰延税金負債計	1,044,592,347 円
繰延税金資産との相殺額	△ 1,044,592,347 円
繰延税金資産の純額	3,957,188,815 円

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。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。
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

期末日における連結貸借対照表計上額、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)			
	連結貸借対照表計上額	時価	差額
① 有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券	2,804	2,814	10
その他の有価証券	13,666	13,666	—
② 割賦等譲渡債権	60,794		
貸倒引当金	△ 1,088		
	59,706	60,937	1,231
③ 破産・更生債権等	10,933		
貸倒引当金	△ 10,928		
	4	4	—
④ 都市再生債券	(682,998)	(617,026)	(△ 65,972)
⑤ 長期借入金	(8,761,015)	(8,611,491)	(△ 149,523)
⑥ 長期受入保証金	(27,829)	(14,864)	(△ 12,965)

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	連結貸借対照表計上額
投資有価証券	500
関係会社株式	11,781

- 3 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項
- 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)時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融商品及び金融負債

(単位:百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
その他の有価証券	2,663	11,003	－	13,666

(2)時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融商品及び金融負債

(単位:百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券	－	2,814	－	2,814
割賦等譲渡債権	－	－	60,937	60,937
破産・更生債権等	－	－	4	4
都市再生債券	－	617,026	－	617,026
長期借入金	－	8,611,491	－	8,611,491
長期受入保証金	－	14,864	－	14,864

- 注)時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明
- ① 有価証券及び投資有価証券
- ・満期保有目的の債券
 - 政府保証債、地方債及び地方公社債は相場価格を用いて評価しており、その時価をレベル2に分類しています。
 - ・その他の有価証券
 - 上場株式は相場価格を用いて評価しており、その時価をレベル1に分類しております。一方で、公社債等は取引金融機関の揭示価格等を用いて評価しており、その時価レベルをレベル2に分類しております。
- ② 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。
- ③ 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ことから、当該帳簿価額をもって時価としており、その時価をレベル3に分類しています。
- 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。)
- 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、元金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。)
- ⑥ 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連結貸借対照表計上額、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)

連結貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
10,862,027	△ 134,337	10,727,690	11,041,466

- 注1)連結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 | 38,696百万円 |
| 減価償却による減少 | 142,227百万円 |

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)
656,385	553,791	115,057

(1) 固定資産の取得及び処分並びに減価償却費の明細

(単位:円)

資産の種類		期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						当期償却額			
有形固定 資産(減 価償却 費)	建物	4,080,606,466,354	93,180,069,018	37,433,678,723 (16,782,195,365)	4,136,352,856,649	1,374,778,474,730	115,902,222,527	2,761,574,381,919	
	構築物	416,381,015,674	8,942,464,084	5,804,987,553 (267,743,532)	419,518,492,205	154,116,639,077	23,092,439,168	265,401,853,128	
	機械装置	6,485,115,603	378,293,842	106,276,499 (39,123,905)	6,757,132,946	2,169,432,559	591,747,109	4,587,700,387	
	車両運搬具	118,061,113	88,331,260	1,566,886 (1)	204,825,487	95,837,454	26,235,406	108,988,033	
	工具器具備品	44,834,099,551	1,704,114,943	504,759,038 (72,028,014)	46,033,455,456	35,796,500,688	5,177,244,589	10,236,954,768	
	計	4,548,424,758,295	104,293,273,147	43,851,268,699 (17,161,090,817)	4,608,866,762,743	1,566,956,884,508	144,789,888,799	3,041,909,878,235	
非償却資 産	土地	7,711,912,912,366	994,297,782	100,940,286,843 (96,224,472,684)	7,611,966,923,305	-	-	7,611,966,923,305	
	建設仮勘定	49,350,893,087	38,920,367,883	16,063,318,850 (1,885,653,769)	72,207,942,120	-	-	72,207,942,120	
	計	7,761,263,805,453	39,914,665,665	117,003,605,693 (98,110,126,453)	7,684,174,865,425	-	-	7,684,174,865,425	
有形固定資産合計		12,309,688,563,748	144,207,938,812	160,854,874,392 (115,271,217,270)	12,293,041,628,168	1,566,956,884,508	144,789,888,799	10,726,084,743,660	
無形固定 資産	借地権	34,778,728,135	0	128,594,759 (128,594,756)	34,650,133,376	961,840,574	48,433,864	33,688,292,802	
	電話加入権	91,051,895	0	15,000 (15,000)	91,036,895	-	-	91,036,895	
	ソフトウェア	7,950,112,322	1,910,675,108	0 (0)	9,860,787,430	3,953,398,718	1,815,522,420	5,907,388,712	
	ソフトウェア仮勘定	7,787,038,415	12,414,828,327	2,095,212,279 (780,809)	18,106,654,463	-	-	18,106,654,463	
	その他の無形固定資産	1,087,616,285	0	903 (0)	1,087,615,382	1,084,411,171	478,385	3,204,211	
	計	51,694,547,052	14,325,503,435	2,223,822,941 (129,390,565)	63,796,227,546	5,999,650,463	1,864,434,669	57,796,577,083	
投資そ 他の資産	投資有価証券	14,290,810,366	4,090,115,044	7,005,991,347	11,374,934,063	-	-	11,374,934,063	
	関係会社株式	11,541,993,907	2,546,336,148	2,306,402,755	11,781,927,300	-	-	11,781,927,300	
	転貸資金等貸付金	14,121,130	1,158,453	0	15,279,583	-	-	15,279,583	
	破産・更生債権等	10,988,547,397	0	55,077,954	10,933,469,443	-	-	10,933,469,443	
	貸倒引当金	△ 10,984,181,397	△ 4,270,466	△ 59,746,454	△ 10,928,705,409	-	-	△ 10,928,705,409	
	繰延税金資産	3,376,264,588	817,410,485	236,486,258	3,957,188,815	-	-	3,957,188,815	
	前払年金費用	4,488,274,300	350,001,485	0	4,838,275,785	-	-	4,838,275,785	
	敷金・保証金	18,020,011,217	845,230,570	203,954,239	18,661,287,548	-	-	18,661,287,548	
	長期前払費用	24,995,965	0	1,110,307	23,885,658	-	-	23,885,658	
	その他の資産	3,817,394,400	599,927,857	702,493,862	3,714,828,395	-	-	3,714,828,395	
	貸倒引当金	△ 1,000	0	0	△ 1,000	-	-	△ 1,000	
	計	55,578,230,873	9,245,909,576	10,451,770,268	54,372,370,181	-	-	54,372,370,181	

注)「当期減少額」の()は、減損損失額で内数です。

(2) 棚卸資産等の明細

① 棚卸資産の明細

(単位:円)

種類	期首残高	当期増加額		当期減少額		期末残高	摘要
		当期購入・製造・振替	その他	払出・振替	その他		
商品	45,829,276	948,341	0	0	0	46,777,617	
原材料及び貯蔵品	439,548,377	30,514,791	0	0	0	470,063,168	
未成工事支出金	622,488,089	7,059,138,196	0	6,193,382,413	0	1,488,243,872	
仕掛品	411,964,663	1,489,346,545	0	1,695,010,770	0	206,300,438	
計	1,519,830,405	8,579,947,873	0	7,888,393,183	0	2,211,385,095	

② 販売用不動産の明細

(単位:円)

種類	期首残高	当期増加額		当期減少額		期末残高	摘要
		当期購入・製造・振替	その他	払出・振替	その他		
販売用不動産	31,790,010,162	33,796,531,123	0	33,712,597,570	0	31,873,943,715	
仕掛不動産勘定	339,793,241,890	58,490,923,914	0	44,345,816,267	862,748,674	353,075,600,863	
計	371,583,252,052	92,287,455,037	0	78,058,413,837	862,748,674	384,949,544,578	

注)「当期減少額ーその他」は、低価法によるものです。

(3) 有価証券の明細

① 流動資産として計上された有価証券

(単位:円)

	種類及び銘柄	取得価額	券面総額	連結貸借対照表計上額	当期費用に含まれた評価差額	摘要	
満期保有目的債券	大 分 県 公 募 公 債 H25 第 1 回	32,848,320	32,000,000	32,106,019	0		
	大 阪 府 公 募 公 債 第 160 回	919,172,000	920,000,000	919,837,126	0		
	東 京 都 公 募 公 債 第 3 回	266,704,800	240,000,000	245,253,384	0		
	道 路 機 構 債 第 213 回	1,497,180,000	1,500,000,000	1,499,720,245	0		
	計	2,715,905,120	2,692,000,000	2,696,916,774	0		
その他の有価証券	種類及び銘柄	取得価額	時価	連結貸借対照表計上額	当期費用に含まれた評価差額	その他有価証券評価差額	摘要
	三 菱 信 託 合 同 運 用 指 定 金 銭 信 託	500,000,000	500,000,000	500,000,000	0	0	
	野 村 信 託 合 同 運 用 指 定 金 銭 信 託	100,000,000	100,000,000	100,000,000	0	0	
	第 3 回 名 古 屋 銀 行 社 債	1,000,000,000	998,420,000	998,420,000	0	△ 1,023,970	
	第 8 回 三 菱 UFJ フィナンシャルグループ社債	1,331,603,000	1,301,508,000	1,301,508,000	0	△ 19,457,319	
	計	2,931,603,000	2,899,928,000	2,899,928,000	0	△ 20,481,289	
連結貸借対照表計上額合計				5,596,844,774			

② 投資その他の資産として計上された有価証券

(単位:円)

	種類及び銘柄	取得価額	券面総額	連結貸借対照表計上額	当期費用に含まれた評価差額	摘要	
満期保有目的債券	埼 玉 県 平 成 26 年 度 公 募 公 債 11 回	107,927,690	107,000,000	107,890,582	0		
	計	107,927,690	107,000,000	107,890,582	0		
関係会社株式	銘柄	取得価額	純資産に持分割合を乗じた価額	連結貸借対照表計上額	当期費用に含まれた評価差額	摘要	
	株 新 都 市 ラ イ フ ホ ー ル デ ィ ン グ ス	2,118,499,709	11,880,626,442	11,781,927,300	0		
	計	2,118,499,709	11,880,626,442	11,781,927,300	0		
その他の有価証券	種類及び銘柄	取得価額	時価	連結貸借対照表計上額	当期費用に含まれた評価差額	その他有価証券評価差額	摘要
	横 浜 高 速 鉄 道 株	500,000,000	—	500,000,000	0	0	
	株 式 会 社 み ず ほ フ ィ ナ ン シ ャ ル グ ル ー プ	122,780,000	8,238,786	8,238,786	0	△ 74,232,095	
	株 式 会 社 三 菱 UFJ フ ィ ナ ン シ ャ ル グ ル ー プ	62,920,000	18,696,195	18,696,195	0	△ 28,660,650	
	東 計 電 算 株 式 会 社	168,000,000	2,567,950,000	2,567,950,000	0	1,555,364,306	
	第 一 生 命 株 式 会 社	39,340,000	68,423,500	68,423,500	0	18,848,492	
	ハ `ン ク ` オ フ ` ア メ リ カ ` コ ー ホ ` レ シ ョ ン ス テ ッ プ ` ア ッ プ ` 社 債	300,000,000	262,020,000	262,020,000	0	△ 24,614,153	
	第 1 回 み ず ほ フ ィ ナ ン シ ャ ル グ ル ー プ ` 社 債	1,021,050,000	1,002,400,000	1,002,400,000	0	△ 12,086,729	
	株 LC 総 合 サ ー ビ ス 第 6 回 少 人 数 私 募 債	100,000,000	100,000,000	100,000,000	0	0	
	第 10 回 三 菱 UFJ フ ィ ナ ン シ ャ ル グ ル ー プ ` 社 債	713,713,000	697,445,000	697,445,000	0	△ 10,542,998	
	第 1 回 武 田 薬 品 工 業 社 債	207,378,000	202,440,000	202,440,000	0	△ 3,200,228	
	第 55 回 ソ フ ト ハ `ン ク ` グ ル ー プ ` 社 債	201,340,000	198,560,000	198,560,000	0	△ 1,801,668	
	第 31 回 東 京 電 力 ハ `ワ ー ク ` リ ッ ト ` 社 債	206,086,000	197,460,000	197,460,000	0	△ 5,590,354	
	第 1 回 九 州 電 力 社 債	409,800,000	398,612,000	398,612,000	0	△ 7,250,741	
	第 3 回 日 本 製 鉄 社 債	419,000,000	388,104,000	388,104,000	0	△ 20,023,140	
	日 本 生 命 社 債	206,202,000	195,240,000	195,240,000	0	△ 7,104,275	
	第 5 回 三 井 住 友 ト ラ ス ト ホ ー ル テ `ィ ン ク ` ス 社 債	314,148,000	296,016,000	296,016,000	0	△ 11,751,022	
	第 1 回 大 阪 瓦 斯 社 債	201,572,000	197,380,000	197,380,000	0	△ 2,716,759	
	第 1 回 エ ネ オ ス HD 社 債	304,077,000	295,230,000	295,230,000	0	△ 5,733,582	
	第 1 回 西 日 本 鉄 道 社 債	302,967,000	294,630,000	294,630,000	0	△ 5,403,059	
	第 5 回 み ず ほ フ ィ ナ ン シ ャ ル グ ル ー プ ` 社 債	522,890,000	496,450,000	496,450,000	0	△ 17,135,287	
	第 56 回 ソ フ ト ハ `ン ク ` グ ル ー プ ` 社 債	100,985,000	97,650,000	97,650,000	0	△ 2,161,354	
	第 7 回 三 菱 UFJ フ ィ ナ ン シ ャ ル グ ル ー プ ` 社 債	320,400,000	297,003,000	297,003,000	0	△ 15,163,173	
	第 1 回 東 京 海 上 日 動 社 債	314,322,000	279,621,000	279,621,000	0	△ 22,489,092	
	第 12 回 み ず ほ フ ィ ナ ン シ ャ ル グ ル ー プ ` 社 債	406,508,000	393,080,000	393,080,000	0	△ 8,702,445	
	第 1 回 T & D ホ ー ル テ `ィ ン ク ` ス 社 債	311,379,000	297,240,000	297,240,000	0	△ 9,163,231	
	シ ン ク ` ル ネ ー ム ` ク レ シ ` ッ ト リ ン ク 債	200,000,000	200,000,000	200,000,000	0	0	
	第 21 回 楽 天 ク ` ル ー プ ` 社 債	300,000,000	277,260,000	277,260,000	0	△ 14,737,384	
	第 26 回 み ず ほ フ ィ ナ ン シ ャ ル グ ル ー プ ` 社 債	200,000,000	198,120,000	198,120,000	0	△ 1,218,394	
	第 49 回 東 京 電 力 ハ `ワ ー ク ` リ ッ ト 社 債	200,914,000	198,184,000	198,184,000	0	△ 1,769,264	
	第 2 回 か ん ぼ 生 命 社 債	295,020,000	276,564,000	276,564,000	0	△ 11,961,000	
	第 1 回 住 友 化 学 社 債	190,968,000	188,920,000	188,920,000	0	△ 1,327,271	
	第 1 回 中 国 電 力 社 債	186,000,000	178,106,000	178,106,000	0	△ 5,115,959	
	計	9,349,759,000	10,767,043,481	11,267,043,481	0	1,242,557,491	
連結貸借対照表計上額合計				23,156,861,363			

(4) 長期借入金の明細

(単位:円)

区分	期首残高	当期増加	当期減少	期末残高	平均利率	返済期限	摘要
政府資金借入金							
財政融資資金	8,993,593,643,000	400,000,000,000	636,488,202,000	8,757,105,441,000	0.628%	R5.5.25 ~ R34.12.20	
一般会計	3,919,300,000	256,000,000	265,400,000	3,909,900,000	無利子	R5.9.20 ~ R24.3.21	
計	8,997,512,943,000	400,256,000,000	636,753,602,000	(640,789,783,000) 8,761,015,341,000	0.627%	—	

注) 計欄の当期末残高のうち()は内数で一年以内返済予定の金額であり、連結貸借対照表では流動負債として表示しています。

(5) 債券の明細

都市再生債券の明細

(単位:円)

銘柄	期首残高	当期増加	当期減少	期末残高	利率	償還期限	摘要
財投機関債							
第3回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	2.870%	R6.6.20	
第68回都市再生債券	10,000,000,000	0	10,000,000,000	0	0.854%	—	
第71回都市再生債券	10,000,000,000	0	10,000,000,000	0	0.767%	—	
第81回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.850%	R5.9.20	
第92回都市再生債券	0	20,000,000,000	0	20,000,000,000	0.694%	R6.6.20	
第96回都市再生債券	10,000,000,000	10,000,000,000	0	20,000,000,000	0.599%	R6.9.20	
第104回都市再生債券	0	10,000,000,000	0	10,000,000,000	0.464%	R7.2.20	
第112回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.530%	R7.9.19	
第116回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.496%	R7.11.20	
第117回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.804%	R12.11.20	
第120回都市再生債券	10,000,000,000	5,000,000,000	0	15,000,000,000	0.195%	R8.2.20	
第121回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.482%	R13.2.20	
第125回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.494%	R28.6.20	
第128回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.390%	R18.9.19	
第130回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.135%	R8.11.25	
第132回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.695%	R28.9.20	
第133回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.767%	R19.2.20	
第136回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.944%	R29.6.20	
第139回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.606%	R19.11.27	
第140回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.953%	R29.9.20	
第141回都市再生債券	5,000,000,000	0	0	5,000,000,000	0.630%	R20.2.19	
第142回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.953%	R29.12.20	
第143回都市再生債券	5,000,000,000	0	0	5,000,000,000	1.193%	R39.3.19	
第144回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	1.141%	R39.3.19	
第147回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	1.218%	R40.3.19	
第148回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.664%	R20.9.17	
第149回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.952%	R30.6.19	
第150回都市再生債券	15,000,000,000	0	0	15,000,000,000	0.716%	R20.11.19	
第151回都市再生債券	25,000,000,000	0	0	25,000,000,000	1.246%	R40.3.19	
第152回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.962%	R30.9.18	
第153回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	1.090%	R35.12.19	
第154回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.927%	R40.3.19	
第155回都市再生債券	40,000,000,000	0	0	40,000,000,000	0.804%	R40.3.19	
第159回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.430%	R41.3.19	
第160回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.335%	R21.12.19	
第161回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.687%	R41.3.19	
第162回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.677%	R41.3.19	
第163回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	0.750%	R42.3.19	
第165回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.709%	R32.6.20	
第166回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	0.806%	R42.3.19	
第168回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.850%	R42.3.19	
第169回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.862%	R42.3.19	
第170回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.491%	R23.6.20	
第171回都市再生債券	15,000,000,000	0	0	15,000,000,000	0.886%	R43.3.18	
第172回都市再生債券	5,000,000,000	0	0	5,000,000,000	0.997%	R53.6.19	
第173回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.434%	R23.9.20	
第174回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.724%	R33.6.20	
第175回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.872%	R43.3.18	
第176回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.476%	R23.12.20	
第177回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.862%	R43.3.18	
第178回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.949%	R43.3.18	
第179回都市再生債券	0	20,000,000,000	0	20,000,000,000	1.269%	R44.3.17	
第180回都市再生債券	0	5,000,000,000	0	5,000,000,000	1.435%	R54.6.20	
第181回都市再生債券	0	10,000,000,000	0	10,000,000,000	1.010%	R24.9.19	
第182回都市再生債券	0	12,000,000,000	0	12,000,000,000	1.476%	R44.3.17	
第183回都市再生債券	0	3,000,000,000	0	3,000,000,000	1.630%	R54.9.20	
第184回都市再生債券	0	13,000,000,000	0	13,000,000,000	1.219%	R24.12.19	
第185回都市再生債券	0	5,000,000,000	0	5,000,000,000	1.828%	R44.3.17	
計	590,000,000,000	113,000,000,000	20,000,000,000	(10,000,000,000) 683,000,000,000	—	—	

注1) 計欄の当期末残高のうち()は内数で一年以内償還予定の金額であり、連結貸借対照表では流動負債として表示しています。

注2) 利率については、表面利率を記載しています。

(6) 引当金の明細

(単位:円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額		期末残高	摘要
			目的使用	その他		
賞与引当金	5,062,010,981	4,963,660,785	4,820,381,714	241,629,267	4,963,660,785	
プロジェクト損失引当金	195,083,264	0	195,083,264	0	0	
工事補償引当金	5,530,000	5,630,000	5,530,000	0	5,630,000	
工事損失引当金	84,787	0	84,787	0	0	
計	5,262,709,032	4,969,290,785	5,021,079,765	241,629,267	4,969,290,785	

注) 賞与引当金の当期減少額のその他については、引当超過分に係る取崩し額です。

(7) 貸付金等に対する貸倒引当金の明細

(単位:円)

区分	貸付金等の残高			貸倒引当金の残高			摘要
	期首残高	当期増減額	期末残高	期首残高	当期増減額	期末残高	
業務収入未収金	12,655,117,904	1,337,654,537	13,992,772,441	△ 81,418,266	△ 20,241,910	△ 101,660,176	
一般債権	12,586,523,527	1,337,847,413	13,924,370,940	△ 47,245,700	△ 20,213,715	△ 67,459,415	
貸倒懸念債権	68,594,377	△ 192,876	68,401,501	△ 34,172,566	△ 28,195	△ 34,200,761	
割賦等譲渡債権	73,305,042,170	△ 12,510,336,390	60,794,705,780	△ 1,671,788,814	583,472,785	△ 1,088,316,029	
一般債権	67,436,828,261	△ 11,013,560,282	56,423,267,979	△ 1,267,521,509	461,452,349	△ 806,069,160	
貸倒懸念債権	5,868,213,909	△ 1,496,776,108	4,371,437,801	△ 404,267,305	122,020,436	△ 282,246,869	
未収収益	17,875,004	△ 3,979,304	13,895,700	0	0	0	
一般債権	17,875,004	△ 3,979,304	13,895,700	0	0	0	
未収金	3,798,755,315	1,683,044,592	5,481,799,907	△ 2,887,206	△ 2,222,566	△ 5,109,772	
一般債権	3,797,582,150	1,670,232,520	5,467,814,670	△ 2,342,195	348,848	△ 1,993,347	
貸倒懸念債権	1,173,165	12,812,072	13,985,237	△ 545,011	△ 2,571,414	△ 3,116,425	
短期貸付金	6,990,168,521	3,806,684	6,993,975,205	△ 699,017	△ 381	△ 699,398	
一般債権	6,990,168,521	3,806,684	6,993,975,205	△ 699,017	△ 381	△ 699,398	
その他の流動資産	1,415,547,572	487,483,306	1,903,030,878	△ 11,881	10,428	△ 1,453	
一般債権	1,415,547,572	487,483,306	1,903,030,878	△ 11,881	10,428	△ 1,453	
破産・更生債権等	10,988,547,397	△ 55,077,954	10,933,469,443	△ 10,984,181,397	55,475,988	△ 10,928,705,409	
その他の資産	3,817,394,400	△ 102,566,005	3,714,828,395	△ 1,000	0	△ 1,000	
一般債権	3,817,394,400	△ 102,566,005	3,714,828,395	△ 1,000	0	△ 1,000	
計	112,988,448,283	△ 9,159,970,534	103,828,477,749	△ 12,740,987,581	616,494,344	△ 12,124,493,237	

注) 貸倒見積高の算定方法は、「重要な会計方針 3会計処理の原則及び手続 (2) 引当金の計上基準 ①貸倒引当金」に掲載しています。

(8) 退職給付引当金の明細

(単位:円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
退職給付債務合計額	94,656,212,510	3,433,316,966	8,185,449,924	89,904,079,552	
退職一時金に係る債務	41,826,386,643	1,657,305,152	5,520,468,310	37,963,223,485	
確定給付型企业年金制度に係る債務	52,792,793,673	1,776,011,814	2,660,276,929	51,908,528,558	
整理資源負担金に係る債務	37,032,194	0	4,704,685	32,327,509	
未認識過去勤務費用及び未認識数理計算上の差異	△ 2,001,223,945	2,005,604,581	△ 363,833,174	368,213,810	
年金資産	△ 55,557,693,072	△ 603,523,408	△ 2,580,544,300	△ 53,580,672,180	
前払年金費用	4,488,274,300	350,001,485	0	4,838,275,785	
退職給付引当金	41,585,569,793	5,185,399,624	5,241,072,450	41,529,896,967	

注) 退職一時金に係る債務に役員一時金が含まれています。

(9) 資産除去債務の明細

(単位:円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
定期借地契約に基づく原状回復義務	2,039,636,875	48,398,747	10,747,000	2,077,288,622	基準第91条特定対象外
石綿障害予防規則に基づく環境対策義務	2,797,528,075	61,085,642	0	2,858,613,717	基準第91条特定対象外
計	4,837,164,950	109,484,389	10,747,000	4,935,902,339	

(10) 国庫補助金等の明細

(単位:円)

区 分	前事業年度末 貸借対照表 計上額	当期交付額	計	左の会計処理内訳					摘要
				建設仮勘定 見返補助金等	資産見返 補助金等	資本剰余金	長期預り 補助金等	収益計上	
国庫補助金	180,684,191,564	21,411,001,800	202,095,193,364	466,594,445	138,129,133,719	38,441,758,236	2,410,890,700	22,646,816,264	
一般会計補助	180,003,326,174	21,411,001,800	201,414,327,974	466,594,445	137,563,011,067	38,337,223,236	2,410,890,700	22,636,608,526	
国土交通本省	7,350,000	0	7,350,000	0	0	7,350,000	0	0	
住宅防災事業費	156,343,675,444	9,117,653,800	165,461,329,244	466,594,445	119,415,824,802	38,209,566,281	0	7,369,343,716	
住宅対策事業費	80,834,912	0	80,834,912	0	75,690,143	0	0	5,144,769	
住宅対策諸費	2,459,371,900	6,717,225,000	9,176,596,900	0	0	0	2,379,473,700	6,797,123,200	
都市再生・地域再生整備事業費	12,922,065,971	3,185,123,000	16,107,188,971	0	13,753,952,694	120,306,955	31,417,000	2,201,512,322	
都市公園防災事業費	8,163,329,500	2,269,000,000	10,432,329,500	0	4,291,329,500	0	0	6,141,000,000	
景観形成事業推進費	26,698,447	0	26,698,447	0	26,213,928	0	0	484,519	
住宅市場整備推進費	0	35,000,000	35,000,000	0	0	0	0	35,000,000	
都市・地域づくり推進費	0	87,000,000	87,000,000	0	0	0	0	87,000,000	
その他の国庫補助金	680,865,390	0	680,865,390	0	566,122,652	104,535,000	0	10,207,738	
地方公共団体補助金等収入	24,240,044,062	4,405,381,580	28,645,425,642	0	17,311,847,607	8,853,144,025	264,000	2,480,170,010	
地方公共団体補助金等収入	24,136,177,346	4,405,084,180	28,541,261,526	0	17,236,272,583	8,826,457,455	264,000	2,478,267,488	
市街地再開発事業補助金等収入	24,136,177,346	2,099,114,000	26,235,291,346	0	17,236,272,583	8,826,457,455	264,000	172,297,308	
土地区画整理事業補助金等収入	0	2,305,970,180	2,305,970,180	0	0	0	0	2,305,970,180	
その他の補助金等収入	103,866,716	297,400	104,164,116	0	75,575,024	26,686,570	0	1,902,522	
計	204,924,235,626	25,816,383,380	230,740,619,006	466,594,445	155,440,981,326	47,294,902,261	2,411,154,700	25,126,986,274	

注1) 長期預り補助金等は1年以内に使用される予定の金額 286,026,400円を含み、連結貸借対照表では流動負債として表示しております。

注2) 収益計上には資産見返補助金等戻入額 14,108,315,964円を含みます。

長期預り補助金等の明細

(単位:円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
住宅対策諸費	2,340,557,500	0	215,429,200	2,125,128,300	預り補助金等へ振替
計	2,340,557,500	0	215,429,200	2,125,128,300	

(11) 役員及び職員の給与の明細

(単位:千円、人)

区分	報酬又は給与		退職手当	
	支給額	支給人員	支給額	支給人員
役員	(12,600)	(3)	(-)	(-)
	351,594	31	28,126	7
職員又は 従業員	(253,588)	(125)	(-)	(-)
	47,930,275	7,004	2,207,710	99
合計	(266,188)	(128)	(-)	(-)
	48,281,869	7,035	2,235,836	106

注1) 役員に対する報酬及び退職手当の支給基準は、独立行政法人都市再生機構役員給与規程及び、独立行政法人都市再生機構役員退職手当規程に定め、独立行政法人通則法第50条の2第2項の規定に基づき、国土交通大臣に届け出るとともに、公

注2) 職員に対する給与及び退職手当の支給基準は、独立行政法人都市再生機構職員給与規程及び、独立行政法人都市再生機構職員退職手当規程に定め、独立行政法人通則法第50条の10第2項の規定に基づき、国土交通大臣に届け出るとともに、公

注3) 支給人員数は、年間平均支給人員を記載しており、役員については、期末現在の人数とは異なります。

注4) 上記支給額は、千円未満四捨五入で表示しています。

注5) 報酬又は給与の支給額は、賞与、諸手当を含んでいます。

注6) 上段()書きは非常勤の役員又は従業員で、別掲となっています。

注7) 上記表については、特定関連会社の役員及び従業員に係るものを含めて表示しています。

注8) 当機構役員及び職員に係る給与基準の概要等については、単体財務諸表附属明細書「(12)役員及び職員の給与の明細」に記載しています。

(12) セグメント情報

(単位:円)

事業の区分	都市再生	賃貸住宅	震災復興	計	共通	合計
事業費用	61,571,752,210	572,455,090,976	6,005,374,885	640,032,218,071	0	640,032,218,071
事業収益	68,977,135,910	678,232,281,010	5,272,593,315	752,482,010,235	0	752,482,010,235
事業損益	7,405,383,700	105,777,190,034	△732,781,570	112,449,792,164	0	112,449,792,164
総損益	7,788,783,637	△9,861,404,513	△770,148,475	△2,842,769,351	0	△2,842,769,351
総資産	588,967,606,378	10,703,304,771,394	2,400,295,134	11,294,672,672,906	89,336,805,304	11,384,009,478,210

注)

1 事業の種類別の区分方法

事業の区分方法については、独立行政法人都市再生機構に関する省令(以下「省令」という。)第11条の規程による経理区分によっています。

2 各事業の区分に関する省令

都市再生→省令第11条第3号

賃貸住宅→省令第11条第1号

震災復興→省令第11条第2号

3 主要な資産の内容

(単位:円)

主な資産の内容	都市再生	賃貸住宅	震災復興	計	共通	合計
割賦等譲渡債権	54,851,307,404	4,855,082,347	0	59,706,389,751	0	59,706,389,751
販売用不動産	29,766,109,981	2,107,833,734	0	31,873,943,715	0	31,873,943,715
仕掛不動産勘定	337,103,118,652	15,972,482,211	0	353,075,600,863	0	353,075,600,863
建物	1,102,108,967	2,754,239,181,862	0	2,755,341,290,829	6,233,091,090	2,761,574,381,919
土地	139,576,989,444	7,455,760,702,319	0	7,595,337,691,763	16,629,231,542	7,611,966,923,305
建設仮勘定	3,585,998,091	68,621,944,029	0	72,207,942,120	0	72,207,942,120

連結貸借対照表
(令和5年3月31日)

(単位:円)

資産の部				
I	流動資産			
	現金及び預金		39,916,314,999	
	業務収入未収金	105,874,991		
	貸倒引当金	<u>△ 4,628,566</u>	101,246,425	
	割賦等譲渡債権	44,867,841,626		
	貸倒引当金	<u>△ 829,520,550</u>	44,038,321,076	
	販売用不動産		759,000,992	
	仕掛不動産勘定		16,600,000	
	原材料及び貯蔵品		2,233,433	
	前渡金		60,096,631	
	前払費用		166,452,100	
	未収収益		9,373,264	
	未収金	378,547,130		
	貸倒引当金	<u>△ 4,731,238</u>	373,815,892	
	その他の流動資産		<u>12,432,429</u>	
	流動資産合計			85,455,887,241
II	固定資産			
1	有形固定資産			
	建物	2,211,513,648		
	減価償却累計額	<u>△ 1,392,238,866</u>	819,274,782	
	構築物	42,618,895		
	減価償却累計額	<u>△ 40,861,001</u>	1,757,894	
	機械装置	166,309,234		
	減価償却累計額	<u>△ 160,949,955</u>	5,359,279	
	車両運搬具	2,738,900		
	減価償却累計額	<u>△ 2,738,898</u>	2	
	工具器具備品	28,561,354		
	減価償却累計額	<u>△ 26,676,328</u>	1,885,026	
	土地		<u>352,164,682,210</u>	
	有形固定資産合計		<u>352,992,959,193</u>	
2	無形固定資産			
	電話加入権		3,194,918	
	ソフトウェア		<u>38,759,111</u>	
	無形固定資産合計		<u>41,954,029</u>	
3	投資その他の資産			
	投資有価証券		589,000,000	
	関係会社株式		27,725,118,982	
	長期貸付金	3,095,833,312		
	貸倒引当金	<u>△ 189,921,566</u>	2,905,911,746	
	破産・更生債権等	8,601,852,488		
	貸倒引当金	<u>△ 8,474,291,895</u>	127,560,593	
	繰延税金資産		306,562,264	
	前払年金費用		268,421,347	
	敷金・保証金		76,386,000	
	長期前払費用		563,426,554	
	保険積立金		1,911,381,310	
	その他の資産	167,871,005		
	貸倒引当金	<u>△ 393,736</u>	167,477,269	
	投資その他の資産合計		<u>34,641,246,065</u>	
	固定資産合計			<u>387,676,159,287</u>
	資産合計			<u><u>473,132,046,528</u></u>

負債の部				
I	流動負債			
	1年以内償還予定都市再生債券	35,000,000,000		
	1年以内返済予定長期借入金	3,037,740,000		
	業務費未払金	1,610,194,864		
	未払金	39,713,543		
	未払費用	461,692,264		
	前受金	4,039,877,354		
	預り金	63,984,738		
	受入保証金	9,162,761		
	前受収益	41,252,172		
	引当金			
	賞与引当金	127,479,350		
	その他の流動負債	87,098,464		
	流動負債合計		44,518,195,510	
II	固定負債			
	都市再生債券	295,000,000,000		
	長期借入金	955,530,000		
	長期受入保証金	46,076,437,649		
	引当金			
	退職給付引当金	1,970,023,634		
	固定負債合計		344,001,991,283	
	負債合計			388,520,186,793
純資産の部				
I	資本金			
	政府出資金	87,690,038,500		
	資本金合計		87,690,038,500	
II	連結欠損金			
	連結欠損金		△ 4,269,335,339	
III	非支配株主持分		1,191,156,574	
	純資産合計			84,611,859,735
	負債及び純資産合計			473,132,046,528

連結損益計算書

(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

(単位:円)

I 経常費用			
市街地整備特別業務費			
役職員給与等	957,899,894		
賞与引当金繰入	77,671,169		
退職給付引当金繰入	112,926,887		
管理業務費	5,065,115,607		
譲渡原価	43,935,581,420		
減価償却費	9,878,599	50,159,073,576	
分譲住宅特別業務費			
役職員給与等	39,031,105		
賞与引当金繰入	3,165,759		
退職給付引当金繰入	4,602,727		
管理業務費	152,774,669		
減価償却費	1,309,481	200,883,741	
特定関連会社営業費		283,369,202	
一般管理費			
役職員給与等	223,731,691		
賞与引当金繰入	16,409,091		
退職給付引当金繰入	23,093,232		
減価償却費	119,477		
その他の一般管理費	393,866,451	657,219,942	
財務費用			
支払利息	2,720,519,584		
債券発行費	8,022,892		
その他の財務費用	220,000	2,728,762,476	
販売用不動産等評価損		3,331,947	
雑損		66,069	
経常費用合計			54,032,706,953
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	65,036,267,954		
市街地特別整備敷地等賃貸料収入	16,966,357,924		
市街地整備特別諸収入	34,672,979	82,037,298,857	
分譲住宅特別業務収入			
敷地賃貸料収入	13,335,460		
分譲住宅特別管理諸収入	64,093,213	77,428,673	
特定関連会社営業収入		463,864,714	
財務収益			
受取利息	63,387,731		
割賦利息収入	1,522,916,363		
配当金収入	1,724,855	1,588,028,949	
雑益		21,468,721	
持分法による投資利益		2,006,431,063	
経常収益合計			86,194,520,977
経 常 利 益			32,161,814,024

Ⅲ	臨時損失		
	減損損失		18,960,438,929
Ⅳ	臨時利益		
	固定資産売却益	44,763,697	
	貸倒引当金戻入益	305,663,321	350,427,018
	税金等調整前当期純利益		13,551,802,113
	法人税、住民税及び事業税		59,809,500
	法人税等調整額		△ 15,202,561
	非支配株主損益調整前当期純利益		13,507,195,174
	非支配株主利益		40,016,475
	当期純利益		13,467,178,699
	当期総利益		13,467,178,699

連結純資産変動計算書
(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

宅地造成等経過勘定 (単位：円)

	Ⅰ 資本金		Ⅱ 連結剰余金（又は連結欠損金）			Ⅲ 非支配株主 持分	純資産 合計
	政府 出資金	資本金 合計	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）	連結剰余金 （又は連結欠損金） 合計		
当期首残高	87,690,038,500	87,690,038,500	△ 17,736,514,038	－	△ 17,736,514,038	1,157,120,099	71,110,644,561
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
Ⅱ 連結剰余金（又は連結欠損金）の当期変動額							
当期純利益（又は当期純損失）	0	0	13,467,178,699	13,467,178,699	13,467,178,699	0	13,467,178,699
Ⅲ 非支配株主持分の当期変動額（純額）	0	0	0	0	0	34,036,475	34,036,475
当期変動額合計	0	0	13,467,178,699	13,467,178,699	13,467,178,699	34,036,475	13,501,215,174
当期末残高	87,690,038,500	87,690,038,500	△ 4,269,335,339	13,467,178,699	△ 4,269,335,339	1,191,156,574	84,611,859,735

連結キャッシュ・フロー計算書
(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

(単位:円)

宅地造成等経過勘定

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	△ 24,587,222
人件費支出	△ 1,610,802,834
その他業務支出	△ 5,984,675,094
市街地整備特別業務収入	87,254,677,269
分譲住宅特別業務収入	3,366,903,047
その他業務収入	678,822,013
補助金等収入	61,988,392
小計	83,742,325,571
利息及び配当金の受取額	1,690,096,985
利息の支払額	△ 2,825,501,084
法人税等の支払額	△ 50,331,600
業務活動によるキャッシュ・フロー	82,556,589,872

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	△ 110,000,000,000
有価証券の売却による収入	120,000,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 20,343,495
有形固定資産の売却による収入	221,000,015
貸付金の回収による収入	750,755,480
敷金及び保証金の受入れによる収入	62,150,744
敷金及び保証金の返還による支出	△ 10,818,432,596
その他の投資活動による支出	△ 978,865,556
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 783,735,408

III 財務活動によるキャッシュ・フロー

債券の償還による支出	△ 20,000,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 13,984,977,000
非支配株主への配当金の支払額	△ 5,980,000
都市再生勘定への債券移管による支出	△ 45,000,000,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 78,990,957,000

IV 資金増加額	2,781,897,464
V 資金期首残高	37,134,417,535
VI 資金期末残高	39,916,314,999

【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、連結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 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。
那覇新都心株式会社
- (2) 関連会社である1社を持分法適用の対象としています。
株式会社新都市ライフホールディングス
- (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。
株式会社関西都市居住サービス
株式会社中部新都市サービス
新都市センター開発株式会社
筑波都市整備株式会社
株式会社関西文化学術研究都市センター
株式会社横浜都市みらい
株式会社千葉ニュータウンセンター
株式会社URリンケージ
株式会社URシステムズ

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
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。

車両運搬具	6 年
工具器具備品	5 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、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。
- (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
役職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おります。

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職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

その他の有価証券

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) 棚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
原材料及び貯蔵品

個別法による低価法によっています。
主として先入先出法による原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方法

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

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。

重要な会計方針等の変更

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、連結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 当事業年度の連結財務諸表に計上した金額

有形固定資産	352,992,959,193 円
無形固定資産	41,954,029 円
減損損失	18,960,438,929 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
「連結損益計算書関係」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。

連結貸借対照表関係

- 1 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

	45,061,253,724 円
--	------------------
- 2 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	1,424,001,528 円
土地	1,087,247,053 円
計	2,511,248,581 円
担保付債務	
長期借入金	278,683,000 円
計	278,683,000 円
- 3 保証債務の残高
賃貸敷地の譲渡により譲受人に引き継いだ保証金について、その返還債務を保証しているものです。
14,872,208,174 円

連結損益計算書関係

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	土地等	兵庫県他 全18件	18,960,438,929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います。

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。

連結キャッシュ・フロー計算書関係

資金の期末残高の連結貸借対照表科目の内訳	
現金及び預金	39,916,314,999 円
資金期末残高	39,916,314,999 円

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、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、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	4,215,697,285 円
勤務費用	131,686,332 円
利息費用	19,469,629 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 38,983,479 円
退職給付の支払額	△ 513,909,339 円
過去勤務費用の当期発生額	△ 166,680,630 円
制度加入者からの拠出額	349,000 円
期末における退職給付債務	3,647,628,798 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	2,255,377,607 円
期待運用収益	41,664,630 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 101,540,489 円
事業主からの拠出額	50,620,898 円
退職給付の支払額	△ 257,543,015 円
制度加入者からの拠出額	349,000 円
期末における年金資産	1,988,928,631 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	8,196,662 円
退職給付費用	2,288,048 円
退職給付への支払額	△ 708,305 円
期末における退職給付引当金	9,776,405 円

(4) 退職給付債務及び年金資産と連結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	1,888,494,208 円
年金資産	△ 1,988,928,631 円
積立型制度の未積立退職給付債務	△ 100,434,423 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	1,768,910,995 円
小計	1,668,476,572 円
未認識数理計算上の差異	△ 236,914,770 円
未認識過去勤務費用	270,040,485 円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,701,602,287 円
退職給付引当金	1,970,023,634 円
前払年金費用	△ 268,421,347 円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,701,602,287 円

(5) 退職給付に関連する損益

勤務費用	131,686,332 円
利息費用	19,469,629 円
期待運用収益	△ 41,664,630 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	58,948,977 円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△ 33,282,927 円
簡便法で計算した退職給付費用	2,288,048 円
合 計	137,445,429 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	6%
株式	21%
現金及び預金	60%
その他	13%
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 17,105,107円です。

繰延税金資産の主な原因別内訳

固定資産評価損	253,363,810 円
減価償却累計額超過額	24,959,710 円
その他	28,238,744 円
繰延税金資産計	306,562,264 円

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、1,026,940,029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

当機構は、資金運用については短期的預金等に限定し、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

期末日における連結貸借対照表計上額、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)			
	連結貸借対照表計上額	時価	差額
① 割賦等譲渡債権	44,867		
貸倒引当金	△ 829		
	44,038	46,624	2,585
② 破産・更生債権等	8,601		
貸倒引当金	△ 8,474		
	127	127	—
③ 都市再生債券	(330,000)	(322,007)	(△ 7,992)
④ 長期借入金	(3,993)	(3,993)	(0)
⑤ 長期受入保証金	(46,076)	(38,937)	(△ 7,139)

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	連結貸借対照表計上額
投資有価証券	589
関係会社株式	27,725

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ことから、当該帳簿価額をもって時価としており、その時価をレベル3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連結貸借対照表計上額、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)			
連結貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
418,322	△ 64,254	354,068	447,121

注1)連結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 5百万円

用途変更による減少 45,061百万円

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)
17,477	7,984	18,918

(1) 固定資産の取得及び処分並びに減価償却費の明細

(単位:円)

(単位:円)									
資産の種類		期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						当期償却額			
有形固定 資産(減 価償却 費)	建物	2,211,451,148	212,000	149,500 (75,591)	2,211,513,648	1,392,238,866	40,495,551	819,274,782	
	構築物	42,618,895	0	0 0	42,618,895	40,861,001	767,466	1,757,894	
	機械装置	161,914,000	4,395,234	0 (0)	166,309,234	160,949,955	1,300,019	5,359,279	
	車両運搬具	2,738,900	0	0 (0)	2,738,900	2,738,898	0	2	
	工具器具備品	28,099,763	1,028,538	566,947 0	28,561,354	26,676,328	1,681,138	1,885,026	
	計	2,446,822,706	5,635,772	716,447 (75,591)	2,451,742,031	1,623,465,048	44,244,174	828,276,983	
非償却資 産	土地	416,362,381,578	0	64,197,699,368 (18,960,363,338)	352,164,682,210	-	-	352,164,682,210	注2)
	計	416,362,381,578	0	64,197,699,368 (18,960,363,338)	352,164,682,210	-	-	352,164,682,210	
有形固定資産合計		418,809,204,284	5,635,772	64,198,415,815 (18,960,438,929)	354,616,424,241	1,623,465,048	44,244,174	352,992,959,193	
無形固定 資産	電話加入権	3,194,918	0	0 (0)	3,194,918	-	-	3,194,918	
	ソフトウェア	54,871,171	3,769,579	0 (0)	58,640,750	19,881,639	11,188,080	38,759,111	
	計	58,066,089	3,769,579	0 (0)	61,835,668	19,881,639	11,188,080	41,954,029	
投資その 他の資産	投資有価証券	589,000,000	0	0	589,000,000	-	-	589,000,000	
	関係会社株式	25,816,778,574	2,521,949,745	613,609,337	27,725,118,982	-	-	27,725,118,982	
	長期貸付金	3,316,666,644	0	220,833,332	3,095,833,312	-	-	3,095,833,312	
	貸倒引当金	△ 216,854,007	0	△ 26,932,441	△ 189,921,566	-	-	△ 189,921,566	
	関係会社長期貸付金	529,922,148	0	529,922,148	0	-	-	0	
	破産・更生債権等	8,943,264,206	163,739,556	505,151,274	8,601,852,488	-	-	8,601,852,488	
	貸倒引当金	△ 8,847,467,360	△ 65,495,827	△ 438,671,292	△ 8,474,291,895	-	-	△ 8,474,291,895	
	繰延税金資産	291,359,703	20,277,833	5,075,272	306,562,264	-	-	306,562,264	
	前払年金費用	251,468,497	16,952,850	0	268,421,347	-	-	268,421,347	
	敷金・保証金	90,337,600	48,400	14,000,000	76,386,000	-	-	76,386,000	
	長期前払費用	391,478,210	236,691,530	64,743,186	563,426,554	-	-	563,426,554	
	保険積立金	1,206,342,700	705,038,610	0	1,911,381,310	-	-	1,911,381,310	
	その他の資産	303,676,005	38,657,616	174,462,616	167,871,005	-	-	167,871,005	
	貸倒引当金	△ 444,762	0	△ 51,026	△ 393,736	-	-	△ 393,736	
計		32,665,528,158	3,637,860,313	1,662,142,406	34,641,246,065	-	-	34,641,246,065	

注1)「当期減少額」の()は、減損損失額で内数です。

注2) 当期減少額は、販売用不動産への用途変更等によるものです。

(2) 棚卸資産等の明細

① 棚卸資産の明細

(単位:円)

種類	期首残高	当期増加額		当期減少額		期末残高	摘要
		当期購入・製造・振替	その他	払出・振替	その他		
原材料及び貯蔵品	2,450,330	0	0	216,897	0	2,233,433	
計	2,450,330	0	0	216,897	0	2,233,433	

② 販売用不動産の明細

(単位:円)

種類	期首残高	当期増加額		当期減少額		期末残高	摘要
		当期購入・製造・振替	その他	払出・振替	その他		
販売用不動産	866,869,233	45,061,253,724	0	45,165,790,018	3,331,947	759,000,992	
仕掛不動産勘定	16,600,000	0	0	0	0	16,600,000	
計	883,469,233	45,061,253,724	0	45,165,790,018	3,331,947	775,600,992	

注)「当期減少額ーその他」は、低価法によるものです。

(3) 有価証券の明細

① 流動資産として計上された有価証券
該当ありません。

② 投資その他の資産として計上された有価証券

(単位:円)

関係会社 株式	銘柄	取得価額	純資産に持分割合 を乗じた価額	貸借対照表 計上額	当期費用に含まれ た 評 価 差 額	摘要	
	㈱ 新 都 市 ラ イ フ ホ ー ル デ ィ ン グ ス	4,039,497,403	22,458,439,092	27,725,118,982	0		
	計	4,039,497,403	22,458,439,092	27,725,118,982	0		
その他有 価証券	種類及び銘柄	取得価額	時価	連結貸借対照表 計上額	当期費用に含まれ た 評 価 差 額	その他有価証券評 価 差 額	摘要
	横 浜 高 速 鉄 道 ㈱	150,000,000	—	150,000,000	0	0	
	㈱ 北 摂 コ ミ ュ ニ テ ィ 開 発 セ ン タ ー	175,000,000	—	175,000,000	0	0	
	高 蔵 寺 ニ ュ ー タ ウ ン セ ン タ ー 開 発 ㈱	174,000,000	—	174,000,000	0	0	
	㈱ 吉 備 高 原 都 市 サ ー ビ ス	20,000,000	—	20,000,000	0	0	
	㈱ い わ き ニ ュ ー タ ウ ン セ ン タ ー	70,000,000	—	70,000,000	0	0	
	計	589,000,000	—	589,000,000	0	0	
連結貸借 対照表計 上額合計				28,314,118,982			

(4) 長期貸付金の明細

(単位:円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額		期末残高	摘 要
			回収額	償却額		
関係会社長期貸付金						
㈱ 関 西 都 市 居 住 サ ー ビ ス	529,922,148	0	529,922,148	0	0	
計	529,922,148	0	529,922,148	0	0	
長期貸付金						
北 総 鉄 道 ㈱	3,316,666,644	0	220,833,332	0	3,095,833,312	
計	3,316,666,644	0	220,833,332	0	3,095,833,312	
合 計	3,846,588,792	0	750,755,480	0	3,095,833,312	

注)回収額は、期日返済によるものです。

(5) 長期借入金の明細

(単位:円)

区分	期首残高	当期増加	当期減少	期末残高	平均利率	返済期限	摘要
政府資金借入金							
一般会計	1,774,720,000	0	563,133,000	1,211,587,000	無利子	R5.9.20 ～ R12.3.21	
その他の借入金							
沖縄振興開発金融公庫	368,527,000	0	89,844,000	278,683,000	1.880%	R8.1.25 ～ R10.2.25	
民間資金借入金							
シンジケートローン	15,835,000,000	0	13,332,000,000	2,503,000,000	0.275%	R5.6.26 ～ R5.12.25	注1)
計	17,978,247,000	0	13,984,977,000	(3,037,740,000) 3,993,270,000	0.303%	—	注2)

注1) シンジケートローンによる借入先は株式会社八十二銀行ほか25社であります。

注2) 計欄の当期末残高のうち()は内数で一年以内返済予定の金額であり、連結貸借対照表では流動負債として表示しています。

(6) 債券の明細

都市再生債券の明細

(単位:円)

銘柄	期首残高	当期増加	当期減少	期末残高	利率	償還期限	摘要
公募債							
第41回都市再生債券	5,000,000,000	0	5,000,000,000	0	1.230%	－	
第74回都市再生債券	15,000,000,000	0	15,000,000,000	0	0.788%	－	
第77回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.892%	R5.6.20	
第78回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	1.340%	R10.3.17	
第81回都市再生債券	5,000,000,000	0	0	5,000,000,000	0.850%	R5.9.20	
第84回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.695%	R5.11.20	
第85回都市再生債券	15,000,000,000	0	0	15,000,000,000	1.167%	R10.11.20	
第88回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.714%	R6.2.20	
第89回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	1.102%	R11.2.20	
第92回都市再生債券	20,000,000,000	0	20,000,000,000	0	0.694%	－	
第93回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	1.102%	R11.6.20	
第96回都市再生債券	10,000,000,000	0	10,000,000,000	0	0.599%	－	
第97回都市再生債券	20,000,000,000	0	0	20,000,000,000	1.017%	R11.9.20	
第100回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.569%	R6.11.20	
第101回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.935%	R11.11.20	
第104回都市再生債券	10,000,000,000	0	10,000,000,000	0	0.464%	－	
第105回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.755%	R12.2.20	
第108回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.578%	R7.6.20	
第109回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.918%	R12.6.20	
第113回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.851%	R12.9.20	
第120回都市再生債券	5,000,000,000	0	5,000,000,000	0	0.195%	－	
第123回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.080%	R8.6.19	
第124回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.273%	R18.6.20	
第127回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.075%	R8.9.18	
第129回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.550%	R28.9.20	
第131回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.487%	R18.11.25	
第134回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	1.013%	R28.12.20	
第135回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.616%	R19.6.19	
第137回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.578%	R19.9.18	
第138回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.944%	R29.6.20	
第145回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.584%	R20.6.18	
第146回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.871%	R30.3.19	
第156回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.343%	R21.6.17	
第157回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.200%	R21.9.16	
第158回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.320%	R31.6.18	
第164回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.464%	R22.9.20	
第167回都市再生債券	10,000,000,000	0	0	10,000,000,000	0.430%	R22.12.20	
計	395,000,000,000	0	65,000,000,000	(35,000,000,000)	－	－	

注1) 計欄の当期末残高のうち()は内数で一年以内償還予定の金額であり、連結貸借対照表では流動負債として表示しています。

注2) 利率については、表面利率を記載しています。

(7) 引当金の明細

(単位:円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額		期末残高	摘要
			目的使用	その他		
賞与引当金	144,158,895	127,479,350	121,741,658	22,417,237	127,479,350	
計	144,158,895	127,479,350	121,741,658	22,417,237	127,479,350	

注) 賞与引当金の当期減少額のその他については、引当超過分にかかる取崩し額です。

(8) 貸付金等に対する貸倒引当金の明細

(単位:円)

区分	貸付金等の残高			貸倒引当金の残高			摘要
	期首残高	当期増減額	期末残高	期首残高	当期増減額	期末残高	
業務収入未収金	107,359,416	△ 1,484,425	105,874,991	△ 2,087,768	△ 2,540,798	△ 4,628,566	
一般債権	107,326,265	△ 1,484,425	105,841,840	△ 2,071,200	△ 2,540,798	△ 4,611,998	
貸倒懸念債権	33,151	0	33,151	△ 16,568	0	△ 16,568	
割賦等譲渡債権	53,320,841,119	△ 8,452,999,493	44,867,841,626	△ 1,090,357,357	260,836,807	△ 829,520,550	
一般債権	48,526,672,997	△ 7,897,375,742	40,629,297,255	△ 491,221,954	162,893,045	△ 328,328,909	
貸倒懸念債権	4,794,168,122	△ 555,623,751	4,238,544,371	△ 599,135,403	97,943,762	△ 501,191,641	
未収収益	9,826,844	△ 453,580	9,373,264	0	0	0	
一般債権	9,826,844	△ 453,580	9,373,264	0	0	0	
未収金	460,901,880	△ 82,354,750	378,547,130	△ 4,630,285	△ 100,953	△ 4,731,238	
一般債権	451,119,458	△ 82,557,809	368,561,649	△ 1,319	574	△ 745	
貸倒懸念債権	9,782,422	203,059	9,985,481	△ 4,628,966	△ 101,527	△ 4,730,493	
長期貸付金	3,316,666,644	△ 220,833,332	3,095,833,312	△ 216,854,007	26,932,441	△ 189,921,566	
貸倒懸念債権	3,316,666,644	△ 220,833,332	3,095,833,312	△ 216,854,007	26,932,441	△ 189,921,566	
関係会社長期貸付金	529,922,148	△ 529,922,148	0	0	0	0	
一般債権	529,922,148	△ 529,922,148	0	0	0	0	
破産・更生債権等	8,943,264,206	△ 341,411,718	8,601,852,488	△ 8,847,467,360	373,175,465	△ 8,474,291,895	
その他の資産	303,676,005	△ 135,805,000	167,871,005	△ 444,762	51,026	△ 393,736	
一般債権	303,445,905	△ 135,805,000	167,640,905	△ 329,712	51,026	△ 278,686	
貸倒懸念債権	230,100	0	230,100	△ 115,050	0	△ 115,050	
計	66,992,458,262	△ 9,765,264,446	57,227,193,816	△ 10,161,841,539	658,353,988	△ 9,503,487,551	

注) 貸倒見積高の算定方法は、「重要な会計方針 3 会計処理の原則及び手続 (2) 引当金の計上基準 ① 貸倒引当金」に掲載しています。

(9) 退職給付引当金の明細

(単位:円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
退職給付債務合計額	4,223,893,947	114,460,530	680,949,274	3,657,405,203	
退職一時金に係る債務	2,136,606,168	68,889,874	436,585,047	1,768,910,995	
確定給付型企业年金制度に係る債務	2,087,287,779	45,570,656	244,364,227	1,888,494,208	
未認識過去勤務費用及び未認識数理計算上の差異	△ 104,651,702	112,111,367	△ 25,666,050	33,125,715	
年金資産	△ 2,255,377,607	8,905,961	△ 257,543,015	△ 1,988,928,631	
前払年金費用	251,468,497	16,952,850	0	268,421,347	
退職給付引当金	2,115,333,135	252,430,708	397,740,209	1,970,023,634	

注) 退職一時金に係る債務に役員一時金が含まれています。

(10) 保証債務の明細

(単位:円)

区分	期首残高		当期増加		当期減少		期末残高		摘要
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	
保証金返還債務	2,234	9,326,100,000	1,106	6,287,708,174	171	741,600,000	3,169	14,872,208,174	
計	2,234	9,326,100,000	1,106	6,287,708,174	171	741,600,000	3,169	14,872,208,174	

※ 当該債務に対する保全措置の一環として、当該期末残高の全額に対し、保険を設定しています。

(11) 役員及び職員の給与の明細

(単位:千円、人)

区分	報酬又は給与		退職手当	
	支給額	支給人員	支給額	支給人員
役員	(-) 17,674	(-) 3	(-) 604	(-) 0
職員又は 従業員	(6,819) 1,212,614	(2) 146	(-) 127,385	(-) 4
合計	(6,819) 1,230,288	(2) 149	(-) 127,989	(-) 4

注1) 役員に対する報酬及び退職手当の支給基準は、独立行政法人都市再生機構役員給与規程及び、独立行政法人都市再生機構役員退職手当規程に定め、独立行政法人通則法第50条の2第2項の規定に基づき、国土交通大臣に届け出るとともに、公表しています。

注2) 職員に対する給与及び退職手当の支給基準は、独立行政法人都市再生機構職員給与規程及び、独立行政法人都市再生機構職員退職手当規程に定め、独立行政法人通則法第50条の10第2項の規定に基づき、国土交通大臣に届け出るとともに、公表しています。

注3) 支給人員数は、年間平均支給人員を記載しており、役員については、期末現在の人数とは異なります。

注4) 上記支給額は、千円未満四捨五入で表示しています。

注5) 報酬又は給与の支給額は、賞与、諸手当を含んでいます。

注6) 上段()書きは非常勤の役員又は従業員で、別掲となっています。

注7) 上記表については、特定関連会社の役員及び従業員に係るものを含めて表示しています。

注8) 当機構役員及び職員に係る給与基準の概要等については、単体財務諸表附属明細書「(11)役員及び職員の給与の明細」に記載しています。

(12) セグメント情報

(単位:円)

事業の区分	市街地整備特別	公園特別	分譲住宅特別	計	共通	合計
事業費用	53,646,673,000	0	386,033,953	54,032,706,953	0	54,032,706,953
事業収益	85,155,529,635	0	945,205,969	86,100,735,604	93,785,373	86,194,520,977
事業損益	31,508,856,635	0	559,172,016	32,068,028,651	93,785,373	32,161,814,024
総損益	12,543,824,998	0	829,568,328	13,373,393,326	93,785,373	13,467,178,699
総資産	413,278,514,775	0	15,880,491,216	429,159,005,991	43,973,040,537	473,132,046,528

注)

1 事業の種類別の区分方法

事業の区分方法については、独立行政法人都市再生機構に関する省令(以下「省令」という。)附則第3条の規程による経理区分によっています。

2 各事業の区分に関する省令

市街地整備特別→省令附則第3条第3項第1号

公園特別→省令附則第3条第3項第2号

分譲住宅特別→省令附則第3条第3項第3号

3 共通の項目については、当機構が所有する事務所建物等の法人全体に係る総資産及び法人全体に係る業務の支援等を行っている

関連会社(2社)についての事業費用、事業収益、総損益について記載しています。

4 主要な資産の内容

(単位:円)

主な資産の内容	市街地整備特別	公園特別	分譲住宅特別	計	共通	合計
割賦等譲渡債権	28,461,535,963	0	15,576,785,113	44,038,321,076	0	44,038,321,076
販売用不動産	759,000,992	0	0	759,000,992	0	759,000,992
仕掛不動産勘定	0	0	16,600,000	16,600,000	0	16,600,000
建物	819,274,782	0	0	819,274,782	0	819,274,782
土地	351,984,343,843	0	180,338,367	352,164,682,210	0	352,164,682,210

令和4年度監事監査報告

独立行政法人通則法（以下「通則法」という。）第19条第4項及び同法第38条第2項の規定に基づき、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）の令和4事業年度（令和4年4月1日～令和5年3月31日）の業務、事業報告書、財務諸表（貸借対照表、損益計算書、損失の処理に関する書類（案）、行政コスト計算書、純資産変動計算書、キャッシュ・フロー計算書及びこれらの附属明細書）及び決算報告書並びに連結財務諸表（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結純資産変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細書）について監査を実施し、その方法及び結果を取りまとめたので、以下のとおり報告する。

I 監査の方法及びその内容

各監事は、監事監査要綱等に基づき、理事長、理事、監査室、経営企画部、その他職員（以下「役職員等」という。）と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、理事会その他重要な会議に出席し、役職員等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、主たる事務所及び従たる事務所において業務、財産の状況及び主務大臣に提出する書類を調査した。また、役員（監事を除く。以下「役員」という。）の職務の執行が通則法、独立行政法人都市再生機構法又は他の法令に適合することを確保するための体制その他機構の業務の適正を確保するための体制（財務報告プロセスを含む。以下「内部統制システム」という。）について、役職員等からその整備及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求めた。子法人については、担当部から事業の報告を受けるとともに、必要に応じ子法人の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図った（別紙参照）。

さらに、当該事業年度に係る財務諸表、決算報告書及び連結財務諸表（以下「財務諸表等」という。）並びに事業報告書（会計に関する部分）について検証するに当たっては、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適切な監査を実施しているかを監視及び検討するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めた。また、会計監査人から会社計算規則第131条で定める「会計監査人の職務の遂行に関する事項」と同様の事項の通知を受け、必要に応じて説明を求めた。

以上の方法に基づき、機構の当該事業年度に係る業務、事業報告書及び財務諸表等の監査を行った。

II 監査の結果

1 機構の業務が、法令等に従い適正に実施されているかどうか及び中期目標の着実な達成に向け効果的かつ効率的に実施されているかどうかについての意見

機構の業務は、法令等に従い適正に実施され、また、中期目標の着実な達成に向け効果的かつ効率的に実施されているものと認める。

2 機構の内部統制システムの整備及び運用についての意見

独立行政法人都市再生機構業務方法書に基づく内部統制システムに関する規程等の整備、体制の整備及びその運用に関する理事長の職務の執行について、指摘すべき重大な事項は認められない。

3 機構の役員の職務の遂行に関し、不正の行為又は法令等に違反する重大な事実があったときは、その事実

役員の職務の執行に関する不正の行為又は法令等に違反する重大な事実は認められない。

4 財務諸表等についての意見

財務諸表等に係る会計監査人E Y新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認める。

5 事業報告書についての意見

事業報告書は、法令等に従い、機構の状況を正しく示しているものと認める。

III 独立行政法人改革等に関する基本的な方針等過去の閣議決定において定められた監査事項についての意見

1 報酬水準及び給与水準の妥当性

理事長の報酬水準並びに役員の報酬水準及び職員の給与水準については、機構による妥当性の検証手法を監査したところ、適切であると認める。

2 調達等合理化の取組の状況

「独立行政法人における調達等合理化の取組の推進について」（平成27年5月総務大臣決定）に基づき、「令和4年度調達等合理化計画」を策定しており、入札及び契約手続の

透明性の確保、公正な競争の確保及び不正行為等の排除等のための取組について適切に実施されていることを認める。

3 保有資産の見直し

事務所、職員宿舎、その他の保有資産について、着実に見直しを行っていることを認める。

令和5年6月22日

独立行政法人都市再生機構

監事 吉田 滋

監事 上澤 秀仁

監事 横田 玲子

※ 上記は、当機構が「令和4年度監事監査報告」の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は機構が別途保管しております。

令和4年度監事監査実施概要

1 定期監査

監査対象	実施日
本社	令和4年7月4日～令和4年7月15日（第1回）
	令和5年2月10日～令和5年2月28日（第2回）
東北震災復興支援本部	令和4年9月7日～令和4年9月9日
中部支社	令和4年9月26日～令和4年9月29日
東日本都市再生本部 （長岡都市再生事務所）	令和4年10月3日
東日本賃貸住宅本部	令和4年10月7日～令和4年10月19日
西日本支社	令和4年10月24日～令和4年10月28日
九州支社	令和4年11月7日～令和4年11月10日
東日本都市再生本部	令和4年11月25日～令和4年12月2日

2 主な現地監査地区

本部等名	現地監査地区等
東北震災復興支援本部	大熊町 大川原地区、大熊町 大熊西工業団地、大熊町 下野上地区、 双葉町 双葉駅西側地区、双葉町 中野地区、 浪江町 南産業団地、浪江町 棚塩地区、浪江町 浪江駅周辺地区
中部支社	桜田団地、堀田団地、 名駅三丁目東地区、錦二丁目18番地区、新清洲駅北地区、高森台団地
東日本都市再生本部 （長岡都市再生事務所）	大手通坂之上町地区、大手通二丁目2番地区、長岡市中心市街地
東日本賃貸住宅本部	金町駅前団地、竹の塚第三団地、浦和白幡団地、 アクティ横浜山下町、南永田団地、町田山崎団地、 小山田桜台団地、立花一丁目団地、米本団地、 成田ニュータウン橋賀台団地
西日本支社	男山団地、高槻市八丁畷地区、三宮クロススクエア東地区、 浜甲子園団地、武庫川団地
九州支社	南新地地区、竹丘町三丁目市街地住宅、荒江団地
東日本都市再生本部	高田馬場駅東口地区、二葉四丁目（従前居住者用賃貸住宅）地区、 東京駅前・八重洲地区、北砂三・四・五丁目地区、 村岡・深沢地区、横浜市鶴見一丁目地区

3 理事長・役員等との定期的会合

内容	実施日
理事長との意見交換	令和4年4月21日、7月19日、12月15日
役員等との意見交換	令和4年4月12日～4月21日（第1回） 令和4年12月6日～12月15日（第2回）

4 子法人等の役員との情報交換等

内容	実施日
株式会社URコミュニティ	令和5年3月10日
日本総合住生活株式会社	令和5年3月10日
株式会社新都市ライフホールディングス	令和5年3月17日

5 会計監査人との連携

内容	実施日
会計監査人選任あいさつ	令和4年10月20日
令和4年度会計監査計画の説明及び意見交換	令和4年12月22日
日本公認会計士協会による品質管理レビュー 及び公認会計士・監査審査会による検査の結果 の報告	令和5年3月2日
令和4年度会計監査の中間報告及び意見交換	令和5年4月27日
会計監査人の期末監査への立会	令和5年5月19日、令和5年6月16日
令和4年度会計監査に係る理事者確認書につ いて説明	令和5年6月16日
令和4年度会計監査結果の報告	令和5年6月21日

以 上

独立監査人の監査報告書

令和5年6月21日

独立行政法人都市再生機構
理事長 中島 正弘 殿

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 伊 澤 賢 司
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 児 玉 卓 也
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 新 田 浩 史
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、独立行政法人通則法第39条の規定に基づき、独立行政法人都市再生機構の令和4年4月1日から令和5年3月31日までの第19期事業年度の全ての勘定に係る勘定別連結財務諸表、すなわち、勘定別連結貸借対照表、勘定別連結損益計算書、勘定別連結純資産変動計算書、勘定別連結キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び勘定別連結附属明細書並びに法人単位連結財務諸表、すなわち、法人単位連結貸借対照表、法人単位連結損益計算書、法人単位連結純資産変動計算書、法人単位連結キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び法人単位連結附属明細書について監査を行った。

当監査法人は、上記の全ての勘定及び法人単位の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる独立行政法人の会計の基準に準拠して、独立行政法人都市再生機構及び特定関連会社の全ての勘定及び法人単位の令和5年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の運営状況及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる独立行政法人の監査の基準に準拠して監査を行った。独立行政法人の監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における会計監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、独立行政法人及び特定関連会社から独立しており、また、会計監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。この基礎には、当監査法人が監査を実施した範囲においては、連結財務諸表に重要な虚偽表示をもたらす独立行政法人の長又はその他の役員若しくは職員による不正及び誤謬並びに違法行為の存在は認められなかったとの事実を含んでいる。なお、当監査法人が実施した監査は、連結財務諸表の重要な虚偽表示の要因とならない独立行政法人の長又はその他の役員若しくは職員による不正及び誤謬並びに違法行為の有無について意見を述べるものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、附属明細書（関連公益法人等の計算書類及び事業報告書等に基づき記載している部分）及び事業報告書（会計に関する部分を除く。）である。独立行政法人の長の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監事の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における独立行政法人の役員（監事を除く。）の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する独立行政法人の長及び監事の責任

独立行政法人の長の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる独立行政法人の会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正及び誤謬並びに違法行為による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために独立行政法人の長が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監事の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における独立行政法人の役員（監事を除く。）の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における会計監査人の責任

会計監査人の責任は、会計監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正及び誤謬並びに違法行為による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正及び誤謬並びに違法行為により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

会計監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる独立行政法人の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正及び誤謬並びに違法行為による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は会計監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、会計監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 独立行政法人の長が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに独立行政法人の長によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる独立行政法人の会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、独立行政法人及び特定関連会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。会計監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監査及び実施に関して責任がある。会計監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

- ・ 独立行政法人の長又はその他の役員若しくは職員による不正及び誤謬並びに違法行為が連結財務諸表に重要な虚偽表示をもたらす要因となることに十分留意して計画し、監査を実施する。

会計監査人は、監事に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び独立行政法人の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

利害関係

独立行政法人及び特定関連会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、当機構が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当機構が別途保管しています。