

貸借対照表
(令和4年3月31日)

宅地造成等経過勘定

(単位:円)

資産の部			
I	流動資産		
	現金及び預金		36,718,540,927
	有価証券		10,000,000,000
	業務収入未収金	106,524,138	
	貸倒引当金	△ 2,087,768	104,436,370
	割賦等譲渡債権	53,694,841,119	
	貸倒引当金	△ 1,090,768,757	52,604,072,362
	販売用不動産		866,869,233
	仕掛不動産勘定		16,600,000
	前渡金		32,814,912
	前払費用		103,400,802
	未収収益		9,826,844
	未収金	461,936,613	
	貸倒引当金	△ 4,630,285	457,306,328
	その他の流動資産		14,753,349
	流動資産合計		100,928,621,127
II	固定資産		
1	有形固定資産		
	車両運搬具	2,738,900	
	減価償却累計額	△ 2,738,898	2
	工具器具備品	526,050	
	減価償却累計額	△ 526,049	1
	土地		414,999,951,725
	有形固定資産合計		414,999,951,728
2	無形固定資産		
	電話加入権		2,488,000
	ソフトウェア		46,177,612
	無形固定資産合計		48,665,612
3	投資その他の資産		
	投資有価証券		589,000,000
	関係会社株式		23,219,517,734
	長期貸付金	3,316,666,644	
	貸倒引当金	△ 216,854,007	3,099,812,637
	関係会社長期貸付金		529,922,148
	破産・更生債権等	8,943,264,206	
	貸倒引当金	△ 8,847,467,360	95,796,846
	前払年金費用		251,468,497
	敷金・保証金		125,600
	長期前払費用		390,634,826
	保険積立金		1,206,342,700
	その他の資産	303,676,005	
	貸倒引当金	△ 444,762	303,231,243
	投資その他の資産合計		29,685,852,231
	固定資産合計		444,734,469,571
	資産合計		545,663,090,698

(単位:円)

負債の部			
I	流動負債		
	1年以内償還予定都市再生債券	20,000,000,000	
	1年以内返済予定長期借入金	13,895,133,000	
	業務費未払金	1,740,309,412	
	完成資産未成原価未払金	1,333,103,298	
	未払金	14,655,440	
	未払費用	555,483,674	
	前受金	3,971,553,241	
	預り金	9,628,131	
	受入保証金	9,162,761	
	引当金		
	賞与引当金	141,686,919	
	その他の流動負債	30,130,204	
	流動負債合計		41,700,846,080
II	固定負債		
	都市再生債券	375,000,000,000	
	長期借入金	3,714,587,000	
	長期受入保証金	56,492,856,516	
	引当金		
	退職給付引当金	2,108,499,405	
	固定負債合計		437,315,942,921
	負債合計		479,016,789,001
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	繰越欠損金		
	当期未処理損失 (注)	39,573,757,134	
	(うち当期総利益)	(9,345,725,165)	
	繰越欠損金合計		39,573,757,134
III	評価・換算差額等		
	関係会社株式評価差額金 (注)	18,530,020,331	
	純資産合計		66,646,301,697
	負債純資産合計		545,663,090,698

(注)これらは、独立行政法人固有の会計処理に伴う勘定科目です。

行政コスト計算書
(令和3年4月1日～令和4年3月31日)

宅地造成等経過勘定			(単位:円)
I 損益計算書上の費用			
市街地整備特別業務費	46,208,099,140		
分譲住宅特別業務費	245,074,970		
一般管理費	648,507,083		
財務費用	2,996,655,050		
販売用不動産等評価損	3,990,876		
雑損	256,898		
減損損失	17,332,254,041		
損益計算書上の費用合計		67,434,838,058	
II 行政コスト			<u>67,434,838,058</u>

損益計算書

(令和3年4月1日～令和4年3月31日)

宅地造成等経過勘定

(単位:円)

I	経常費用		
	市街地整備特別業務費		
	役職員給与等	936,640,682	
	賞与引当金繰入	60,942,725	
	退職給付引当金繰入	110,952,390	
	管理業務費	5,528,997,837	
	譲渡原価	39,562,967,273	
	減価償却費	6,343,962	
	貸倒引当金繰入	1,254,271	46,208,099,140
	分譲住宅特別業務費		
	役職員給与等	43,046,916	
	賞与引当金繰入	2,800,867	
	退職給付引当金繰入	5,099,260	
	管理業務費	192,818,446	
	減価償却費	1,309,481	245,074,970
	一般管理費		
	役職員給与等	203,095,484	
	賞与引当金繰入	13,222,911	
	退職給付引当金繰入	24,073,648	
	その他の一般管理費	408,115,040	648,507,083
	財務費用		
	支払利息	2,987,665,577	
	債券発行費	8,736,473	
	その他の財務費用	253,000	2,996,655,050
	販売用不動産等評価損		
	市街地整備特別資産評価損		3,990,876
	雑損		256,898
	経常費用合計		<u>50,102,584,017</u>
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	54,887,541,518	
	市街地特別整備敷地等賃貸料収入	19,516,219,863	
	市街地整備特別諸収入	40,031,285	74,443,792,666
	分譲住宅特別業務収入		
	敷地賃貸料収入	14,099,663	
	分譲住宅特別管理諸収入	61,189,218	75,288,881
	財務収益		
	受取利息	71,875,462	
	割賦利息収入	1,833,170,705	
	配当金収入	106,055,510	2,011,101,677
	雑益		18,321,054
	経常収益合計		<u>76,548,504,278</u>
	経常利益		<u>26,445,920,261</u>
III	臨時損失		
	減損損失		<u>17,332,254,041</u>
IV	臨時利益		
	貸倒引当金戻入益		<u>232,058,945</u>
	当期純利益		<u>9,345,725,165</u>
	当期総利益		<u><u>9,345,725,165</u></u>

純資産変動計算書

(令和3年4月1日～令和4年3月31日)

宅地造成等経過勘定

(単位：円)

	I 資本金		II 利益剰余金 (又は繰越欠損金)			III 評価・換算差額等	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)	利益剰余金 (又は繰越 欠損金) 合計	関係会社株式 評価差額金	
当期末残高	87,690,038,500	87,690,038,500	△ 48,919,482,299	—	△ 48,919,482,299	18,134,532,645	56,905,088,846
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 利益剰余金 (又は繰越欠損金) の当期変動額							
当期純利益 (又は当期純損失)	0	0	9,345,725,165	9,345,725,165	9,345,725,165	0	9,345,725,165
III 評価・換算差額等の当期変動額 (純額)	0	0		0	0	395,487,686	395,487,686
当期変動額合計	0	0	9,345,725,165	9,345,725,165	9,345,725,165	395,487,686	9,741,212,851
当期末残高	87,690,038,500	87,690,038,500	△ 39,573,757,134	9,345,725,165	△ 39,573,757,134	18,530,020,331	66,646,301,697

キャッシュ・フロー計算書
(令和3年4月1日～令和4年3月31日)

宅地造成等経過勘定

(単位:円)

I 業務活動によるキャッシュ・フロー	
原材料、商品又はサービスの購入による支出	△ 555,165,148
人件費支出	△ 1,724,541,823
その他業務支出	△ 5,098,258,347
市街地整備特別業務収入	78,983,250,735
分譲住宅特別業務収入	4,290,363,513
補助金等収入	60,970,394
小計	75,956,619,324
利息及び配当金の受取額	2,012,970,313
利息の支払額	△ 3,029,746,554
業務活動によるキャッシュ・フロー	74,939,843,083
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	△ 80,000,000,000
有価証券の売却による収入	70,084,721,190
有形固定資産の取得による支出	△ 27,183,030
貸付金の回収による収入	535,716,238
敷金及び保証金の受入れによる収入	34,392,692
敷金及び保証金の返還による支出	△ 12,716,479,269
その他の投資活動による支出	△ 1,247,676,495
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 23,336,508,674
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	△ 40,000,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 4,039,944,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 44,039,944,000
IV 資金増加額	7,563,390,409
V 資金期首残高	29,155,150,518
VI 資金期末残高	36,718,540,927

損失の処理に関する書類

(令和4年6月30日)

(単位:円)

I. 当期未処理損失		39,573,757,134
当期総利益		9,345,725,165
前期繰越欠損金	48,919,482,299	
II. 損失処理額		—
III. 次期繰越欠損金		<u>39,573,757,134</u>

【注記事項】

重要な会計方針

当事業年度より、改訂後の「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、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、時価の算定に係る改訂内容は令和4事業年度から、収益認識に係る改訂内容は令和5事業年度から、それぞれ適用します。

1 減価償却の会計処理方法

(1) 有形固定資産

定額法を採用しています。

残存価額は、1円としています。

なお、主な資産の耐用年数は以下のとおりです。

車両運搬具	6 年
工具器具備品	5 年

(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

役職員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しています。

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっています。

過去勤務費用及び数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における役職員の平均残存勤務期間内の一定の年数(12年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生事業年度から費用処理することとしています。

役員の退職一時金については、簡便法により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しています。

3 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 関係会社株式

当該会社の財務諸表を基礎とした純資産額に持分割合を乗じて算定した額としています。

なお、移動平均法による取得原価との評価差額について、部分純資産直入法により処理しています。

(2) その他有価証券

時価のないもの 移動平均法による原価法によっています。

4 棚卸資産の評価基準及び評価方法

個別法による低価法によっています。

5 債券発行差額の償却方法

債券の償還期限までの期間で均等償却しています。

6 消費税等の会計処理方法

税込方式によっています。

7 その他

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 当事業年度の財務諸表に計上した金額

有形固定資産	414,999,951,728 円
無形固定資産	48,665,612 円
減損損失	17,332,254,041 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
「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。

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
42,413,860,290 円
- 2 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。
9,326,100,000 円

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	東京都他 全 41件	17,332,254,041 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。

キャッシュ・フロー計算書関係

資金の期末残高の貸借対照表科目の内訳	
現金及び預金	36,718,540,927 円
資金期末残高	36,718,540,927 円

行政コスト計算書関係

- 1 独立行政法人の業務運営に関して国民の負担に帰せられるコスト

行政コスト	67,434,838,058 円
自己収入等	△ 76,780,563,223 円
機会費用	190,276,151 円
独立行政法人の業務運営に関して国民の負担に帰せられるコスト	△ 9,155,449,014 円
- 2 機会費用の計上方法
 - (1) 政府出資又は地方公共団体出資等から生ずる機会費用の計算に使用した利率
10年利付国債の令和4年3月末利回りを参考に0.210%で計算しています。
 - (2) 国又は地方公共団体からの無利子又は通常よりも有利な条件による融資取引から生ずる機会費用の計算に使用した利率
10年利付国債の令和4年3月末利回りを参考に0.210%で計算しています。
 - (3) 国又は地方公共団体との人事交流による出向職員から生ずる機会費用の計算方法
当該職員が国又は地方公共団体に復帰後退職する際に支払われる退職金のうち、独立行政法人での勤務期間に対応する部分について、給与規則に定める退職給付支給基準等を参考に計算しています。

退職給付関係

1 採用している退職給付制度の概要

当法人は、役員及び職員の退職給付に充てるため、積立型、非積立型の確定給付制度を採用しています。積立型制度として、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、役員退職一時金については、簡便法により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しています。

2 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表(③に掲げられたものを除く)

期首における退職給付債務	4,403,447,169 円
勤務費用	145,089,479 円
利息費用	20,866,018 円
数理計算上の差異の当期発生額	101,731,585 円
退職給付の支払額	△ 455,919,866 円
制度加入者からの拠出額	482,900 円
期末における退職給付債務	4,215,697,285 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	2,351,804,357 円
期待運用収益	44,576,705 円
数理計算上の差異の当期発生額	19,667,241 円
事業主からの拠出額	55,334,660 円
退職給付の支払額	△ 216,488,256 円
制度加入者からの拠出額	482,900 円
期末における年金資産	2,255,377,607 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	1,317,267 円
退職給付費用	168,679 円
退職給付への支払額	△ 123,014 円
期末における退職給付引当金	1,362,932 円

(4) 退職給付債務及び年金資産と貸借対照表に計上された退職給付引当金及び前払年金費用の調整表

積立型制度の退職給付債務	2,087,287,779 円
年金資産	△ 2,255,377,607 円
積立型制度の未積立退職給付債務	△ 168,089,828 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	2,129,772,438 円
小計	1,961,682,610 円
未認識数理計算上の差異	△ 252,585,849 円
未認識過去勤務費用	147,934,147 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,857,030,908 円
退職給付引当金	2,108,499,405 円
前払年金費用	△ 251,468,497 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,857,030,908 円

(5) 退職給付に関連する損益

勤務費用	145,089,479 円
利息費用	20,866,018 円
期待運用収益	△ 44,576,705 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	58,955,654 円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△ 36,033,235 円
簡便法で計算した退職給付費用	168,679 円
合計	144,469,890 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	23%
株式	26%
現金及び預金	44%
その他	8%
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 16,427,004円です。

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、2,173,644,894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

当法人は、資金運用については短期的な預金等に限定し、金融機関からの借入、都市再生債券の発行等により資金を調達しています。用途は事業投資資金であり、主務大臣により認可された資金計画に従っています。未収債権等に係る顧客の信用リスクは、内部規程に基づく債権管理方針に従ってリスク低減を図っています。

2 金融商品の時価等に関する事項

期末日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。時価には市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価格の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

また、重要性の乏しい科目等は次表には含めていません。

(単位:百万円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
① 現金及び預金	36,718	36,718	—
② 有価証券	10,000	10,000	—
③ 割賦等譲渡債権 貸倒引当金	53,694 △ 1,090		
	52,604	56,597	3,993
④ 破産・更生債権等 貸倒引当金	8,943 △ 8,847		
	95	95	—
⑤ 都市再生債券	(395,000)	(395,950)	(950)
⑥ 長期借入金	(17,609)	(17,609)	(0)

注)負債に計上されているものは、()で示しています。

注1) 金融商品の時価の算定方法

① 現金及び預金並びに ② 有価証券

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

③ 割賦等譲渡債権

割賦等譲渡債権の種類ごとに分類し、期限前返済分と貸倒分を予測し織り込んだキャッシュ・フローをリスクフリーレート(国債利回り)で割り引いた現在価値により算定する方法によっています。

④ 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います。

⑤ 都市再生債券

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

⑥ 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借入れにおいて想定される利率で割り引いて現在価値を算定する方法によっています。(1年以内返済予定長期借入金も含む。)

注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

長期受入保証金(貸借対照表計上額 56,492百万円)については、市場価格がなく、かつ、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

関係会社株式(貸借対照表計上額 23,219百万円)については、市場価格がなく、かつ、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

賃貸等不動産関係

当法人は、全国に賃貸宅地等を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりであります。

(単位:百万円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
474,746	△ 59,746	415,000	508,266

注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

注2) 当期増減額のうち、主な増減額は次のとおりであります。

用途変更による減少 42,413 百万円

注3) 当期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて当法人で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

また、賃貸等不動産に関する令和3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)
19,571	8,351	17,332