

貸借対照表
(令和7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		73,657,116,290	
	業務収入未収金	120,953,199		
	貸倒引当金	△ 6,423,835	114,529,364	
	割賦等譲渡債権	30,547,324,324		
	貸倒引当金	△ 497,557,759	30,049,766,565	
	販売用不動産		12,961,275,098	
	前渡金		13,790,000	
	前払費用		240,993,154	
	未収収益		8,460,831	
	未収金	245,864,342		
	貸倒引当金	△ 4,635,845	241,228,497	
	その他の流動資産		8,895,176	
	流動資産合計			117,296,054,975
II	固定資産			
1	有形固定資産			
	工具器具備品	526,050		
	減価償却累計額	△ 526,049	1	
	土地		267,335,275,491	
	有形固定資産合計		267,335,275,492	
2	無形固定資産			
	電話加入権		2,488,000	
	ソフトウェア		15,302,815	
	無形固定資産合計		17,790,815	
3	投資その他の資産			
	長期貸付金	2,654,166,648		
	貸倒引当金	△ 140,834,062	2,513,332,586	
	破産・更生債権等	7,889,347,164		
	貸倒引当金	△ 7,695,740,712	193,606,452	
	前払年金費用		362,052,752	
	敷金・保証金		49,500	
	長期前払費用		421,311,567	
	保険積立金		2,811,586,810	
	その他の資産	24,259,205		
	貸倒引当金	△ 131,307	24,127,898	
	投資その他の資産合計		6,326,067,565	
	固定資産合計			273,679,133,872
	資産合計			390,975,188,847

(単位:円)

負債の部			
I	流動負債		
	1年以内返済予定長期借入金	202,006,000	
	業務費未払金	1,043,726,799	
	未払金	1,944,400	
	未払費用	362,284,027	
	前受金	9,904,811,428	
	預り金	115,962,635	
	受入保証金	17,542,745	
	引当金		
	賞与引当金	116,056,777	
	その他の流動負債	259,179,319	
	流動負債合計		12,023,514,130
II	固定負債		
	都市再生債券	255,000,000,000	
	長期借入金	269,825,000	
	長期受入保証金	30,752,997,825	
	引当金		
	退職給付引当金	1,735,034,912	
	固定負債合計		287,757,857,737
	負債合計		299,781,371,867
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	利益剰余金		
	当期末処分利益 (注)	3,503,778,480	
	(うち当期総利益)	(17,233,194,210)	
	利益剰余金合計		3,503,778,480
	純資産合計		91,193,816,980
	負債純資産合計		390,975,188,847

(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6年4月1日～令和7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	25,654,771,757		
分譲住宅特別業務費	225,261,228		
一般管理費	506,171,717		
財務費用	1,960,457,500		
雑損	240,841,920		
減損損失	1,665,747,017		
損益計算書上の費用合計		30,253,251,139	
Ⅱ 行政コスト			<u>30,253,251,139</u>

損益計算書

(令和6年4月1日～令和7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	991,050,183	
賞与引当金繰入	72,214,031	
退職給付引当金繰入	61,318,901	
管理業務費	6,051,836,469	
譲渡原価	18,467,933,506	
減価償却費	10,418,667	25,654,771,757

分譲住宅特別業務費

役職員給与等	44,404,679	
賞与引当金繰入	3,232,036	
退職給付引当金繰入	2,744,409	
管理業務費	173,570,623	
減価償却費	1,309,481	225,261,228

一般管理費

役職員給与等	168,623,638	
賞与引当金繰入	12,288,221	
退職給付引当金繰入	10,434,264	
その他の一般管理費	314,825,594	506,171,717

財務費用

支払利息	1,956,250,000	
債券発行費	4,207,500	1,960,457,500

雑損		240,841,920
----	--	-------------

経常費用合計

28,587,504,122

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	32,041,076,958	
市街地特別整備敷地等賃貸料収入	13,933,935,902	
市街地整備特別諸収入	36,016,526	46,011,029,386

分譲住宅特別業務収入

敷地賃貸料収入	4,987,638	
分譲住宅特別管理諸収入	73,136,728	78,124,366

財務収益

受取利息	142,351,259	
割賦利息収入	990,847,000	1,133,198,259

雑益		15,875,013
----	--	------------

経常収益合計

47,238,227,024

経常利益

18,650,722,902

III 臨時損失

減損損失

1,665,747,017 1,665,747,017

IV 臨時利益

貸倒引当金戻入益

248,218,325 248,218,325

当期純利益

17,233,194,210

当期総利益

17,233,194,210

純資産変動計算書

(令和6年4月1日～令和7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	
当期首残高	87,690,038,500	87,690,038,500	△ 13,729,415,730	－	△ 13,729,415,730	0	73,960,622,770
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	17,233,194,210	17,233,194,210	17,233,194,210	0	17,233,194,210
Ⅲ 評価・換算差額等の当期変動額（純額）	0	0		0	0	0	0
当期変動額合計	0	0	17,233,194,210	17,233,194,210	17,233,194,210	0	17,233,194,210
当期末残高	87,690,038,500	87,690,038,500	3,503,778,480	17,233,194,210	3,503,778,480	0	91,193,816,980

キャッシュ・フロー計算書
(令和6年4月1日～令和7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		
人件費支出	△ 1,481,270,064	
その他業務支出	△ 6,535,495,981	
市街地整備特別業務収入	55,024,103,994	
分譲住宅特別業務収入	2,487,052,585	
その他業務収入	152,223,918	
補助金等収入	64,075,707	
小計	49,710,690,159	
利息及び配当金の受取額	1,135,985,848	
利息の支払額	△ 1,960,457,500	
業務活動によるキャッシュ・フロー	48,886,218,507	
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
貸付金の回収による収入	220,833,332	
敷金及び保証金の受入れによる収入	278,200,172	
敷金及び保証金の返還による支出	△ 3,661,911,068	
その他の投資活動による支出	△ 902,075,500	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,064,953,064	
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	△ 294,860,000	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 294,860,000	
IV 資金増加額	44,526,405,443	
V 資金期首残高	29,130,710,847	
VI 資金期末残高	73,657,116,290	

利益の処分に關する書類

(令和7年6月26日)

(単位:円)

I. 当 期 未 処 分 利 益		3,503,778,480
当 期 総 利 益	17,233,194,210	
前 期 繰 越 欠 損 金	13,729,415,730	
II. 利 益 処 分 額		—
積 立 金	<u>3,503,778,480</u>	<u><u>3,503,778,480</u></u>

【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、財務諸表等を作成しております。

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 収益及び費用の計上基準

当機構の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

市街地整備特別事業に係る収益

市街地整備特別事業に係る収益のうち、宅地の譲渡収入等については、顧客との契約に基づき物件を引き渡す義務を負っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されると判断し、引渡時点で収益を認識しております。なお、宅地の賃貸料収入等の収益認識に関しては、リース取引の会計処理に基づき収益を認識しております。

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

税込方式によっています。

重要な後発事象について

宅地造成等経過勘定について

宅地造成等経過業務は、当事業年度において業務を終了(令和7年3月31日)し、独立行政法人都市再生機構法(平成15年法第100号。以下「機構法」という。)附則第12条第16項の規定に基づき、令和7年4月1日付けで当該勘定を廃止し、その廃止の際現に当該勘定に所属する権利及び義務を都市再生業務に係る勘定に帰属させております。また、機構法附則第12条第18項の規定により、当該勘定の廃止時において、宅地造成等経過業務に充てるべきものとして出資された額(87,690,038,500円)を減資しております。

なお、当該勘定を廃止する際に、資産の価値が負債の金額を上回る差額に相当する金額のうち国土交通大臣から通知された納付金額については、機構法第12条第17項及び独立行政法人都市再生機構法施行令(平成16年政令第160号)附則第7条の規定に基づき国庫に納付することとなります。

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 267,335,275,492 円
無形固定資産 17,790,815 円
減損損失 1,665,747,017 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 販売用不動産から有形固定資産への用途変更による振替額
16,600,000 円
- 2 有形固定資産から販売用不動産への用途変更による振替額
31,003,896,445 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。
20,188,055,184 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	埼玉県他 全 11件	1,665,747,016 円
共通資産	車両運搬具	大阪府 全 1件	1 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	73,657,116,290 円
資金期末残高	73,657,116,290 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	30,253,251,139 円
自己収入等	△ 47,486,445,349 円
機会費用	1,313,030,716 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	△ 15,920,163,494 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7年3月末利回りを参考に1.485%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7年3月末利回りを参考に1.485%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、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	2,984,341,277 円
勤務費用	90,701,508 円
利息費用	42,340,153 円
数理計算上の差異の当期発生額	78,163,753 円
退職給付の支払額	△ 342,012,994 円
制度加入者からの拠出額	180,243 円
期末における退職給付債務	2,853,713,940 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	1,979,042,273 円
期待運用収益	37,436,715 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 4,190,576 円
事業主からの拠出額	45,318,700 円
退職給付の支払額	△ 181,234,653 円
制度加入者からの拠出額	180,243 円
期末における年金資産	1,876,552,702 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	1,241,740 円
退職給付費用	1,331,216 円
退職給付への支払額	△ 969,343 円
期末における退職給付引当金	1,603,613 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	1,407,346,228 円
年金資産	△ 1,876,552,702 円
積立型制度の未積立退職給付債務	△ 469,206,474 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	1,447,971,325 円
小計	978,764,851 円
未認識数理計算上の差異	238,221,617 円
未認識過去勤務費用	155,995,692 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,372,982,160 円
退職給付引当金	1,735,034,912 円
前払年金費用	△ 362,052,752 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,372,982,160 円

(5) 退職給付に関連する損益

勤務費用	90,701,508 円
利息費用	42,340,153 円
期待運用収益	△ 37,436,715 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	5,404,622 円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△ 41,883,955 円
簡便法で計算した退職給付費用	1,331,216 円
合 計	60,456,829 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	40%
株式	41%
現金及び預金	1%
その他	18%
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	1.5%
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 22,046,088 円です。

収益認識

当機構は、以下に記載する内容を除き、会計基準第86における収益に重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(1) 収益の分解情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「附属明細書(12)セグメント情報の開示」をご参照ください。なお、当該附属明細における収益には、顧客との契約から生じる収益に加え、リース取引等に基づく収益等が含まれております。

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

「重要な会計方針」の「5 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(3) 当該事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約資産及び契約負債の残高等

契約負債 6,224百万円

契約負債は、譲渡契約等について、顧客から受け取った前受金であります。

② 残存履行義務に配分した取引価格

既存の契約から翌事業年度以降に認識することが見込まれる収益の金額に重要性はありません。

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、4,513,216,023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、金融機関からの借入、都市再生債券の発行等により資金を調達しています。

使途は事業投資資金であり、主務大臣により認可された資金計画に従っています。

未収債権等に係る顧客の信用リスクは、内部規程に基づく債権管理方針に従ってリスク低減を図っています。

2 金融商品の時価等に関する事項

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

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注記を省略しております。

(単位:百万円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
① 割賦等譲渡債権	30,547		
貸倒引当金	△ 497		
	30,049	30,902	852
② 破産・更生債権等	7,889		
貸倒引当金	△ 7,695		
	193	193	—
③ 受入保証金	(17)	(13)	(△ 4)
④ 都市再生債券	(255,000)	(222,301)	(△ 32,699)
⑤ 長期借入金	(471)	(465)	(△ 6)
⑥ 長期受入保証金	(30,752)	(27,739)	(△ 3,013)

注) 負債に計上されているものは、() で示しています。

注) 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、レベル3の時価に分類しています。

③ 受入保証金

受入保証金の時価は、将来キャッシュ・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2の時価に分類しています。

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2の時価に分類しています。

賃貸等不動産関係

当機構は、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	
299,988	△ 32,653	267,335	351,208

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 31,003 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6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)
13,976	7,909	1,665