

独立行政法人都市再生機構貸借対照表

(令和2年3月31日)

(単位:円)

資産の部		
I 流動資産		
現金及び預金		82,327,349,935
業務収入未収金	27,628,585,686	
貸倒引当金	△ 61,002,453	27,567,583,233
割賦等譲渡債権	175,961,359,573	
貸倒引当金	△ 3,620,549,237	172,340,810,336
販売用不動産		34,677,466,215
仕掛不動産勘定		384,529,349,254
未成工事支出金		1,135,239,039
仕掛品		388,721,189
前渡金		8,397,998,678
前払費用		1,530,916,715
未収収益		34,633,146
未収金	2,924,524,149	
貸倒引当金	△ 5,275,292	2,919,248,857
その他の流動資産		256,934,891
流動資産合計		716,106,251,488
II 固定資産		
1 有形固定資産		
建物	4,059,020,479,928	
減価償却累計額	△ 1,122,441,598,326	2,936,578,881,602
構築物	410,491,152,327	
減価償却累計額	△ 118,236,777,881	292,254,374,446
機械装置	6,325,719,669	
減価償却累計額	△ 1,314,794,898	5,010,924,771
車両運搬具	78,583,459	
減価償却累計額	△ 62,405,125	16,178,334
工具器具備品	29,262,540,120	
減価償却累計額	△ 19,085,775,330	10,176,764,790
土地		8,381,216,841,854
建設仮勘定		46,723,584,518
有形固定資産合計		11,671,977,550,315
2 無形固定資産		
借地権		39,845,901,150
電話加入権		91,552,395
ソフトウェア仮勘定		2,139,004,614
無形固定資産合計		42,076,458,159
3 投資その他の資産		
投資有価証券		1,279,000,000
関係会社株式		9,790,778,617
長期貸付金	3,758,333,308	
貸倒引当金	△ 297,431,105	3,460,902,203
関係法人長期貸付金		947,201,213
破産・更生債権等	21,619,284,564	
貸倒引当金	△ 21,120,031,953	499,252,611
前払年金費用		160,627,566
敷金・保証金		16,496,093,625
その他の資産	621,334,605	
貸倒引当金	△ 679,390	620,655,215
投資その他の資産合計		33,254,511,050
固定資産合計		11,747,308,519,524
資産合計		12,463,414,771,012

(単位:円)

負債の部			
I 流動負債			
流動資産見返補助金 (注)		38,558,053,856	
預り補助金等 (注)		697,349,200	
1年以内償還予定都市再生債券	110,000,000,000		
債券発行差額	<u>△ 715,209</u>	109,999,284,791	
1年以内返済予定長期借入金		613,529,282,000	
業務費未払金		78,847,284,177	
完成資産未成原価未払金		50,603,281,448	
未払金		3,095,204,145	
未払費用		14,603,420,767	
前受金		136,209,379,714	
預り金		752,747,444	
受入保証金		112,948,589,702	
引当金			
賞与引当金		2,585,811,535	
その他の流動負債		<u>1,892,394,350</u>	
流動負債合計			1,164,322,083,129
II 固定負債			
資産見返負債 (注)			
資産見返補助金等	115,333,546,011		
資産見返寄附金	2,950,771,547		
建設仮勘定見返補助金等	<u>1,233,131,000</u>	119,517,448,558	
都市再生債券	880,000,000,000		
債券発行差額	<u>△ 5,527,644</u>	879,994,472,356	
長期借入金		8,954,651,492,000	
長期受入保証金		97,497,962,155	
引当金			
退職給付引当金		43,003,121,742	
資産除去債務		3,088,267,235	
その他の固定負債		<u>11,043,928,507</u>	
固定負債合計			10,108,796,692,553
負債合計			<u>11,273,118,775,682</u>
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		<u>2,000,326,200</u>	
資本金合計			1,075,768,950,900
II 資本剰余金			
			43,436,763,113
III 利益剰余金			
			<u>71,090,281,317</u>
純資産合計			1,190,295,995,330
負債純資産合計			<u>12,463,414,771,012</u>

(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
(平成31年4月1日～令和2年3月31日)

(単位:円)

I	損益計算書上の費用		
	都市再生業務費	158,368,843,898	
	賃貸住宅業務費	461,828,478,007	
	震災復興業務費	442,775,571	
	市街地整備特別業務費	47,717,326,088	
	公園特別業務費	2,968,749	
	分譲住宅特別業務費	355,573,439	
	受託費	70,006,230,314	
	一般管理費	19,230,464,896	
	財務費用	95,636,685,410	
	販売用不動産等評価損	3,870,207,708	
	雑損	2,361,414,594	
	減損損失	74,718,526,985	
	損益計算書上の費用合計		934,539,495,659
II	行政コスト		<u>934,539,495,659</u>

独立行政法人都市再生機構損益計算書

(平成31年4月1日～令和2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	4,092,948,425	
賞与引当金繰入	388,750,469	
退職給付引当金繰入	530,471,097	
管理業務費	4,047,756,587	
譲渡原価	148,928,204,580	
減価償却費	27,871,560	
貸倒引当金繰入	352,841,180	158,368,843,898
賃貸住宅業務費		
役職員給与等	10,821,953,450	
賞与引当金繰入	988,272,765	
退職給付引当金繰入	1,348,551,787	
管理業務費	358,643,365,391	
譲渡原価	1,640,185,723	
減価償却費	88,386,148,891	461,828,478,007
震災復興業務費		
役職員給与等	115,715,219	
賞与引当金繰入	11,671,808	
退職給付引当金繰入	15,926,814	
管理業務費	268,604,390	
譲渡原価	30,857,340	442,775,571
市街地整備特別業務費		
役職員給与等	892,450,583	
賞与引当金繰入	74,352,868	
退職給付引当金繰入	154,329,706	
管理業務費	6,283,691,695	
譲渡原価	40,312,501,236	47,717,326,088
公園特別業務費		
管理業務費		2,968,749
分譲住宅特別業務費		
役職員給与等	47,271,265	
賞与引当金繰入	3,899,468	
退職給付引当金繰入	8,093,891	
管理業務費	296,308,815	355,573,439
受託費		
都市再生受託費	5,385,845,090	
賃貸住宅受託費	71,066,460	
震災復興受託費	64,108,462,105	
市街地整備特別受託費	440,856,659	70,006,230,314
一般管理費		
役職員給与等	3,572,053,127	
賞与引当金繰入	346,225,562	
退職給付引当金繰入	486,467,888	
減価償却費	3,045,314,582	
その他の一般管理費	11,780,403,737	19,230,464,896
財務費用		
支払利息	95,007,709,092	
債券発行費	628,943,918	
その他の財務費用	32,400	95,636,685,410
販売用不動産等評価損		
都市再生資産評価損	807,657,178	
賃貸住宅資産評価損	2,755,281,486	
市街地整備特別資産評価損	307,269,044	3,870,207,708
雑損		2,361,414,594
経常費用合計		859,820,968,674

II	経常収益		
	都市再生業務収入		
	整備敷地等譲渡収入	42,827,092,999	
	整備敷地等賃貸料収入	8,180,959,200	
	施設譲渡収入	85,338,489,829	
	施設賃貸料収入	418,698,462	
	住宅譲渡収入	14,751,438,205	
	都市再生諸収入	<u>3,346,042,309</u>	154,862,721,004
	賃貸住宅業務収入		
	家賃収入	543,338,769,249	
	施設賃貸料収入	40,692,005,361	
	共益費収入	26,427,800,437	
	整備敷地等譲渡収入	3,228,165,600	
	整備敷地等賃貸料収入	3,647,821,552	
	賃貸住宅諸収入	<u>13,269,678,534</u>	630,604,240,733
	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	50,950,609,432	
	市街地特別整備敷地等賃貸料収入	22,002,285,083	
	市街地特別施設譲渡収入	2,624,021,659	
	市街地整備特別諸収入	<u>363,886,587</u>	75,940,802,761
	公園特別業務収入		
	施設賃貸料等収入		2,291,623
	分譲住宅特別業務収入		
	敷地賃貸料収入	25,810,287	
	分譲住宅特別管理諸収入	<u>57,846,947</u>	83,657,234
	受託収入		
	都市再生受託収入	5,476,493,607	
	賃貸住宅受託収入	71,066,460	
	震災復興受託収入	65,546,235,909	
	市街地整備特別受託収入	<u>440,856,659</u>	71,534,652,635
	補助金等収益 (注)		
	国庫補助金収益	23,605,096,994	
	地方公共団体補助金等収益	<u>5,975,565,456</u>	29,580,662,450
	寄附金収益 (注)		97,121,928
	財務収益		
	受取利息	83,713,094	
	割賦利息収入	5,167,387,581	
	配当金収入	<u>993,981,987</u>	6,245,082,662
	雑益		<u>421,137,742</u>
	経常収益合計		<u>969,372,370,772</u>
	経常利益		109,551,402,098
III	臨時損失		
	減損損失	<u>74,718,526,985</u>	74,718,526,985
IV	臨時利益		
	固定資産売却益	4,302,311,262	
	貸倒引当金戻入益	<u>177,870,801</u>	4,480,182,063
	当期純利益		39,313,057,176
	当期総利益		<u>39,313,057,176</u>

(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。

純資産変動計算書

(平成31年4月1日～令和2年3月31日)

(単位：円)

	I 資本金			II 資本剰余金	III 利益剰余金	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		
当期首残高	1,073,768,624,700	2,000,326,200	1,075,768,950,900	42,728,466,138	42,576,516,775	1,161,073,933,813
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
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	708,296,975	0	708,296,975
III 利益剰余金（又は繰越欠損金）の当期変動額（純額）	0	0	0	0	28,513,764,542	28,513,764,542
当期変動額合計	0	0	0	708,296,975	28,513,764,542	29,222,061,517
当期末残高	1,073,768,624,700	2,000,326,200	1,075,768,950,900	43,436,763,113	71,090,281,317	1,190,295,995,330

注) 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

$$44,450,000,000円 \times 0.9\% \times 12 / 12 = 400,050,000円$$

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

746,885,500 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

2,647,804 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

3,609,144 円

独立行政法人都市再生機構キャッシュ・フロー計算書
(平成31年4月1日～令和2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	△ 193,608,231,154
商品等の原価に算入した利息の支払額	△ 479,093,795
人件費支出	△ 32,870,549,044
その他業務支出	△ 387,984,819,793
受託収入	83,541,169,685
都市再生業務収入	98,258,531,572
賃貸住宅業務収入	633,010,806,324
市街地整備特別業務収入	82,724,926,701
公園特別業務収入	2,291,623
分譲住宅特別業務収入	4,895,875,358
その他業務収入	19,617,181,618
補助金等収入	33,604,443,901
小計	340,712,532,996
利息及び配当金の受取額	6,270,824,327
利息の支払額	△ 97,702,256,511
国庫納付金の支払額	△ 10,799,292,634
業務活動によるキャッシュ・フロー	238,481,808,178
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	△ 165,000,000,000
有価証券の売却・減資による収入	166,950,218,495
有形固定資産の取得による支出	△ 57,046,249,692
有形固定資産の売却による収入	10,690,462,038
貸付金の回収による収入	346,135,075
敷金及び保証金の受入による収入	12,480,865,905
敷金及び保証金の返還による支出	△ 15,775,192,362
資産除去債務の履行による支出	△ 45,914,971
その他の投資活動による支出	△ 2,268,027,864
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 49,667,703,376
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	148,600,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 148,600,000,000
債券の発行による収入	110,000,000,000
債券の償還による支出	△ 105,000,000,000
長期借入れによる収入	419,656,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 604,394,801,000
リース債務の返済による支出	△ 2,554,660,131
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 182,293,461,131
IV 資金増加額	6,520,643,671
V 資金期首残高	75,806,706,264
VI 資金期末残高	82,327,349,935

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」（独立行政法人評価制度委員会会計基準等部会、財政制度等審議会財政制度分科会法制・公会計部会 平成30年9月3日改訂）並びに「『独立行政法人会計基準』及び『独立行政法人会計基準注解』に関するQ&A」（総務省行政管理局、財務省主計局、日本公認会計士協会 平成31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、財務諸表を作成しています。

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）

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	10	～	70	年
構築物	10	～	70	年
機械装置		45、	70	年
車両運搬具			6	年
工具器具備品	5	～	20	年

(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 ～ 72 年

(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

役員へ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員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。

役員への退職一時金及び共済年金に係る整理資源については、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

移動平均法による原価法によっています。

但し、持分相当額が取得原価より下落した場合は、持分相当額としています。

(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 たな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基準

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

(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、799,532,318円を算入しています。

注記事項

1 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	29,918,104,561 円
(2) 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。	
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	3,614,114,842 円
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	14,244,831,030 円

2 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	71,474,056,235 円
その他	60,596,400 円
受託収入計	71,534,652,635 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	東京都他 全 96件	63,627百万円
事業用資産(その他)	建物、土地等	埼玉県他 全 34件	10,688百万円
共通資産	建物、土地等	千葉県他 全 7件	402百万円

減損損失の算定にあたって、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位として管理団地等ごとにグルーピングを行っています。その結果、当事業年度においては収益性の低下したグループ等において減損損失を認識しています。

なお、回収可能価額の算定方法は、正味売却価額又は使用価値により測定しており、正味売却価額については、主に譲渡契約額又は不動産鑑定士による鑑定評価額を合理的に調整した価額等を使用し、使用価値については、将来キャッシュ・フローを2.5%で割り引いて算定しています。

3 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	82,327,349,935 円
資金期末残高	82,327,349,935 円

4 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	934,539,495,659 円
自己収入等	△ 944,271,890,385 円
機会費用	115,721,901 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	△ 9,616,672,825 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2年3月末利回りを参考に0.005%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
当事業年度の通常の資金調達に係る借入金の約定利率及び債券の表面利率の加重平均を参考に0.299%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おります。

5 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、役員退職一時金及び共済年金に係る整理資源については、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	82,895,452,435 円
勤務費用	2,843,693,814 円
利息費用	414,477,262 円
数理計算上の差異の当期発生額	388,619,830 円
退職給付の支払額	△ 3,452,393,140 円
制度加入者からの拠出額	14,046,955 円
期末における退職給付債務	<u>83,103,897,156 円</u>

② 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

期首における年金資産	38,718,122,823 円
期待運用収益	774,362,456 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 1,865,108,784 円
事業主からの拠出額	1,751,909,593 円
退職給付の支払額	△ 1,899,730,405 円
制度加入者からの拠出額	14,046,955 円
期末における年金資産	<u>37,493,602,638 円</u>

③ 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

期首における退職給付引当金	126,822,008 円
退職給付費用	△ 3,274,825 円
退職給付への支払額	△ 44,169,468 円
期末における退職給付引当金	<u>79,377,715 円</u>

④ 退職給付債務及び年金資産と貸借対照表に計上された退職給付引当金の調整表

積立型制度の退職給付債務	42,051,453,425 円
年金資産	△ 37,493,602,638 円
積立型制度の未積立退職給付債務	4,557,850,787 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	41,131,821,446 円
小計	45,689,672,233 円
未認識数理計算上の差異	△ 7,245,747,621 円
未認識過去勤務費用	4,398,569,564 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	<u>42,842,494,176 円</u>
退職給付引当金	43,003,121,742 円
前払年金費用	△ 160,627,566 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	<u>42,842,494,176 円</u>

⑤ 退職給付に関連する損益

勤務費用	2,843,693,814 円
利息費用	414,477,262 円
期待運用収益	△ 774,362,456 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	1,314,416,454 円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△ 720,428,384 円
簡便法で計算した退職給付費用	△ 3,274,825 円
合 計	<u>3,074,521,865 円</u>

⑥ 年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

債券	34%
株式	21%
現金及び預金	37%
その他	8%
合 計	<u>100%</u>

⑦ 長期期待運用収益率の設定方法に関する記載

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在および将来期待される長期の収益率を考慮しています。

⑧ 数理計算上の計算基礎に関する事項

区 分	
割引率	0.5%
長期期待運用収益率	2.0%

(3) 確定拠出制度

確定拠出制度への要拠出額は 312,279,820円です。

6 重要な債務負担行為

翌事業年度以降に支払いを予定している債務負担行為額は、340,450,394,088円となっています。

7 金融商品関係

(1) 金融商品の状況に関する事項

当法人は、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。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 割賦等譲渡債権	175,961		
貸倒引当金	△ 3,620		
	172,340	189,633	17,292
② 破産・更生債権等	21,619		
貸倒引当金	△ 21,120		
	499	499	—
③ 都市再生債券	(989,993)	(1,037,170)	(47,177)
④ 長期借入金	(9,568,180)	(9,971,795)	(403,614)

注)負債に計上されているものは、()で示しています。

注1) 金融商品の時価の算定方法

① 割賦等譲渡債権

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

② 破産・更生債権等

破産・更生債権等については、担保及び保証による回収見込額等に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は決算日における貸借対照表価額から貸倒見積高を控除した金額に近似していると考えられるため、当該帳簿価額をもって時価としています。

③ 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。)

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 97,497百万円)については、市場価格がなく、かつ、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

8 賃貸等不動産関係

当法人は、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	
11,815,046	△ 136,164	11,678,882	12,363,023

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

注2)当期増減額のうち、主な増減額は次のとおりであります。

取得による増加 21,822百万円

減価償却による減少 88,414百万円

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元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)
673,898	579,818	70,384