

独立行政法人都市再生機構連結貸借対照表

(令和2年3月31日)

都市再生勘定

(単位:円)

都市再生勘定			
資産の部			
I	流動資産		
	現金及び預金		62,818,579,030
	有価証券		1,791,459,076
	業務収入未収金	28,383,221,824	
	貸倒引当金	<u>△ 59,043,837</u>	28,324,177,987
	割賦等譲渡債権	104,036,843,233	
	貸倒引当金	<u>△ 1,739,241,484</u>	102,297,601,749
	販売用不動産		31,356,725,255
	仕掛不動産勘定		384,361,221,132
	商品		21,851,435
	原材料及び貯蔵品		392,691,227
	未成工事支出金		2,201,286,636
	仕掛品		388,721,189
	前渡金		8,110,544,135
	前払費用		334,367,812
	未収収益		26,804,605
	未収金	2,364,299,475	
	貸倒引当金	<u>△ 904,347</u>	2,363,395,128
	短期貸付金	7,999,528,889	
	貸倒引当金	<u>△ 799,953</u>	7,998,728,936
	その他の流動資産	1,138,997,084	
	貸倒引当金	<u>△ 45,856</u>	1,138,951,228
	流動資産合計		633,927,106,560
II	固定資産		
1	有形固定資産		
	建物	4,072,564,094,563	
	減価償却累計額	<u>△ 1,136,522,356,371</u>	2,936,041,738,192
	構築物	410,491,152,327	
	減価償却累計額	<u>△ 118,236,777,881</u>	292,254,374,446
	機械装置	6,440,428,781	
	減価償却累計額	<u>△ 1,395,172,815</u>	5,045,255,966
	車両運搬具	73,351,909	
	減価償却累計額	<u>△ 53,235,838</u>	20,116,071
	工具器具備品	33,920,567,860	
	減価償却累計額	<u>△ 22,161,208,146</u>	11,759,359,714
	土地		7,874,756,067,741
	建設仮勘定		<u>46,246,923,781</u>
	有形固定資産合計		11,166,123,835,911
2	無形固定資産		
	借地権		39,845,901,150
	ソフトウェア		1,193,015,935
	電話加入権		91,105,895
	ソフトウェア仮勘定		2,127,981,436
	その他の無形固定資産		<u>1,163,002</u>
	無形固定資産合計		43,259,167,418
3	投資その他の資産		
	投資有価証券		14,390,935,920
	関係会社株式		11,448,494,424
	転貸資金等貸付金		15,654,775
	破産・更生債権等	11,775,877,163	
	貸倒引当金	<u>△ 11,663,184,195</u>	112,692,968
	繰延税金資産		2,927,731,652
	前払年金費用		149,554,239
	敷金・保証金		17,320,073,869
	その他の資産	2,740,000,169	
	貸倒引当金	<u>△ 1,000</u>	2,739,999,169
	投資その他の資産合計		49,105,137,016
	固定資産合計		11,258,488,140,345
	資産合計		<u>11,892,415,246,905</u>

(単位:円)

負債の部			
I	流動負債		
	流動資産見返補助金		38,558,053,856
	預り補助金等		697,349,200
	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	36,700,000,000	
	債券発行差額	△ 128,355	
			36,699,871,645
	1年以内返済予定長期借入金		612,447,058,000
	業務費未払金		70,289,795,345
	完成資産未成原価未払金		43,281,100,758
	未払金		5,033,526,155
	未払費用		16,075,997,852
	前受金		132,303,396,106
	預り金		1,484,966,760
	受入保証金		112,933,248,120
	引当金		
	賞与引当金	4,600,583,437	
	工事補償引当金	1,610,000	
	その他の流動負債		4,602,193,437
	流動負債合計		2,465,296,337
			1,076,872,804,571
II	固定負債		
	資産見返負債		
	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	1,233,131,000	
			119,517,448,558
	長期未払金		40,851,250
	都市再生債券	465,000,000,000	
	債券発行差額	△ 5,527,644	
			464,994,472,356
	長期借入金		8,942,168,828,000
	長期受入保証金		26,542,600,363
	引当金		
	退職給付引当金		41,872,407,603
	資産除去債務		4,543,922,650
	その他の固定負債		13,588,110,168
	固定負債合計		9,613,268,640,948
	負債合計		10,690,141,445,519
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		43,436,763,113
III	連結剰余金		163,851,015,008
IV	評価・換算差額等		
	その他有価証券評価差額金		665,648,813
V	少数株主持分		6,241,462,052
	純資産合計		1,202,273,801,386
	負債及び純資産合計		11,892,415,246,905

独立行政法人都市再生機構連結損益計算書

(平成31年4月1日～令和2年3月31日)

都市再生勘定

(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	4,032,655,168	
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	158,353,742,479
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	233,882,007,349	
譲渡原価	1,635,854,711	
減価償却費	87,966,292,341	336,642,932,403
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
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	69,565,373,655
特定関連会社営業費		
一般管理費		128,017,108,447
役職員給与等	8,269,092,450	
賞与引当金繰入	335,983,113	
退職給付引当金繰入	692,945,077	
減価償却費	3,685,816,014	
その他の一般管理費	17,166,735,695	30,150,572,349
財務費用		
支払利息	91,138,115,415	
債券発行費	475,270,097	91,613,385,512
販売用不動産等評価損		
雑損		3,562,938,664
経常費用合計		2,481,692,509
		820,830,521,589

II	經常収益		
	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	3,346,042,309	154,862,721,004
	賃貸住宅業務収入		
	家賃収入	543,008,727,733	
	施設賃貸料収入	40,542,554,097	
	共益費収入	26,400,160,592	
	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	12,839,932,958	629,667,362,532
	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	71,093,795,976
	特定関連会社営業収入		18,407,238,296
	補助金等収益		
	国庫補助金収益	23,605,096,994	
	地方公共団体補助金等収益	5,975,565,456	29,580,662,450
	寄附金収益		97,121,928
	財務収益		
	受取利息	50,637,120	
	割賦利息収入	2,638,908,330	
	配当金収入	44,957,944	2,734,503,394
	雑益		526,814,683
	持分法による投資利益		18,350,162
	經常収益合計		906,988,570,425
	經常利益		86,158,048,836
III	臨時損失		
	減損損失		64,126,875,555
IV	臨時利益		
	固定資産売却益		3,150,641,351
	引当金戻入益		20,937,781
			3,171,579,132
	税金等調整前当期純利益		25,202,752,413
	法人税、住民税及び事業税		1,203,296,518
	法人税等調整額		431,078,892
	少数株主損益調整前当期純利益		23,568,377,003
	少数株主利益		205,127,798
	当期純利益		23,363,249,205
	当期総利益		23,363,249,205

独立行政法人都市再生機構連結キャッシュ・フロー計算書

(平成31年4月1日～令和2年3月31日)

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	△ 289,573,214,697
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	△ 55,855,889,021
その他業務支出	△ 258,187,899,851
受託収入	83,100,313,026
都市再生業務収入	98,258,531,572
賃貸住宅業務収入	632,081,609,785
その他業務収入	40,078,824,976
補助金等収入	33,545,459,592
小計	282,968,641,587
利息及び配当金の受取額	2,812,365,395
利息の支払額	△ 95,566,086,882
法人税等の支払額	△ 4,707,120,721
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	174,708,506,745

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	△ 4,300,000,000
定期預金等の払戻による収入	3,960,000,000
有価証券の取得による支出	△ 133,929,675,640
有価証券の売却による収入	135,000,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 57,508,057,309
有形固定資産の売却による収入	10,352,824,246
資金の貸付による支出	△ 7,890,476,030
貸付金の回収による収入	8,145,227,423
敷金及び保証金の受入による収入	12,861,255,249
敷金及び保証金の返還による支出	△ 13,532,133,465
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	△ 2,561,876,981
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 49,448,827,478

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	147,900,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 147,900,000,000
債券の発行による収入	80,000,000,000
債券の償還による支出	△ 29,400,000,000
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	△ 602,770,629,000
リース債務の返済による支出	△ 2,554,660,131
少数株主への配当金の支払額	△ 165,620,000
その他の財務活動による支出	△ 12,785,019
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 135,247,694,150

IV 資金減少額 △ 9,988,014,883

V 資金期首残高 70,006,593,913

VI 資金期末残高 60,018,579,030

連結剰余金計算書

(平成31年4月1日～令和2年3月31日)

(単位:円)

I. 連結剰余金期首残高		151,287,058,437
II. 連結剰余金減少高		
国庫納付金	10,799,292,634	10,799,292,634
III. 当期総利益		23,363,249,205
IV. 連結剰余金期末残高		163,851,015,008

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、連結財務諸表を作成しています。

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。
- (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。
- (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	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

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 ～ 72 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) たな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低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基準
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、799,532,318円を算入しています。

4 重要な会計方針等の変更

表示方法の変更

前事業年度まで無形固定資産の「その他の無形固定資産」に含めて表示しておりました「ソフトウェア」及び「ソフトウェア仮勘定」は重要性の観点から、当事業年度より、独立掲記しています。

注記事項

1 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。

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	3,810,496,742 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	14,714,959,930 円

2 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	71,033,199,576 円
その他	60,596,400 円
計	71,093,795,976 円

(2) 引当金戻入益の主な内訳

貸倒引当金戻入益	20,937,781 円
計	20,937,781 円

(3) 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、機械装置等	東京都他 全 3件	97百万円
共通資産	建物、土地等	東京都他 全 4件	401百万円

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資産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 連結キャッシュ・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

	令和2年3月31日現在
現金及び預金	62,818,579,030 円
定期預金	△ 2,800,000,000 円
資金期末残高	60,018,579,030 円

4 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济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	88,155,616,499 円
勤務費用	3,470,496,844 円
利息費用	525,583,064 円
数理計算上の差異の当期発生額	340,039,804 円
退職給付の支払額	△ 803,144,295 円
制度加入者からの拠出額	13,078,587 円
期末における退職給付債務	91,701,670,503 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	47,534,185,980 円
期待運用収益	851,904,216 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 1,790,447,369 円
事業主からの拠出額	2,667,506,345 円
退職給付の支払額	△ 1,148,545,439 円
制度加入者からの拠出額	13,078,587 円
期末における年金資産	48,127,682,320 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	253,735,064 円
退職給付費用	24,017,185 円
退職給付への支払額	△ 74,562,100 円
期末における退職給付引当金	203,190,149 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の調整表

積立型制度の退職給付債務	53,479,296,032 円
年金資産	△ 48,127,682,320 円
積立型制度の未積立退職給付債務	5,351,613,712 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	38,425,564,620 円
小計	43,777,178,332 円
未認識数理計算上の差異	△ 6,374,539,265 円
未認識過去勤務費用	4,320,214,297 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	41,722,853,364 円
退職給付引当金	41,872,407,603 円
前払年金費用	△ 149,554,239 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	41,722,853,364 円

⑤ 退職給付に関連する損益

勤務費用	3,470,496,844 円
利息費用	525,583,064 円
期待運用収益	△ 851,904,216 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	1,095,892,258 円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△ 886,806,884 円
簡便法で計算した退職給付費用	24,017,185 円
合計	3,377,278,251 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	26%
株式	18%
現金及び預金	30%
その他	26%
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	0.38%～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 290,751,905円です。

5 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	584,628,002 円
内部利益消去	1,412,703,875 円
賞与引当金限度超過額	709,445,929 円
減価償却累計額超過額	213,205,606 円
繰延税金負債との相殺額	△ 722,255,243 円
その他	730,003,483 円
繰延税金資産計	2,927,731,652 円
繰延税金負債	
資本連結に伴う固定資産評価益	189,853,127 円
繰延税金資産との相殺額	△ 722,255,243 円
その他	532,402,116 円
繰延税金負債計	0 円
繰延税金資産の純額	2,927,731,652 円

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、337,134,498,227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る場合、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	104,036		
貸倒引当金	△ 1,739		
	102,297	113,864	11,567
② 破産・更生債権等	11,775		
貸倒引当金	△ 11,663		
	112	112	—
③ 都市再生債券	(501,694)	(533,171)	(31,477)
④ 長期借入金	(9,554,615)	(9,958,219)	(403,603)

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 26,542百万円)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	
11,266,599	△ 95,203	11,171,396	11,746,194

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 22,243百万円

減価償却による減少 88,683百万円

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)
652,839	567,782	59,912