

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)

(単位:円)

宅地造成等経過勘定

資産の部

I 流動資産				
現金及び預金			28,014,224,157	
業務収入未収金	115,311,481			
貸倒引当金	<u>△ 2,046,286</u>			113,265,195
割賦等譲渡債権	71,550,516,340			
貸倒引当金	<u>△ 1,880,896,353</u>			69,669,619,987
販売用不動産			3,320,346,996	
仕掛不動産勘定			137,186,166	
原材料及び貯蔵品			2,573,080	
前渡金			10,815,983	
前払費用			9,686,116	
未収収益			11,324,894	
未収金	654,067,333			
貸倒引当金	<u>△ 4,380,387</u>			649,686,946
その他の流動資産				29,513,344
流動資産合計				101,968,242,864
II 固定資産				
1 有形固定資産				
建物	2,187,136,846			
減価償却累計額	<u>△ 1,259,791,451</u>			927,345,395
構築物	43,918,895			
減価償却累計額	<u>△ 39,598,982</u>			4,319,913
機械装置	158,464,000			
減価償却累計額	<u>△ 158,463,999</u>			1
車両運搬具	13,608,908			
減価償却累計額	<u>△ 13,608,900</u>			8
工具器具備品	28,988,458			
減価償却累計額	<u>△ 25,965,521</u>			3,022,937
土地			513,163,455,944	
有形固定資産合計			514,098,144,198	
2 無形固定資産				
電話加入権			3,194,918	
ソフトウェア仮勘定			14,207,178	
無形固定資産合計			17,402,096	
3 投資その他の資産				
投資有価証券			779,000,000	
関係会社株式			24,430,373,635	
長期貸付金	3,758,333,308			
貸倒引当金	<u>△ 297,431,105</u>			3,460,902,203
関係法人長期貸付金			947,201,213	
破産・更生債権等	9,850,017,200			
貸倒引当金	<u>△ 9,461,310,881</u>			388,706,319
繰延税金資産			302,840,148	
前払年金費用			11,073,327	
敷金・保証金			118,329,600	
その他の資産	625,551,525			
貸倒引当金	<u>△ 679,390</u>			624,872,135
投資その他の資産合計			31,063,298,580	
固定資産合計			545,178,844,874	
資産合計				<u>647,147,087,738</u>

(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	73,300,000,000		
	債券発行差額	<u>△ 586,854</u>	73,299,413,146	
	1年以内返済予定長期借入金		1,172,068,000	
	業務費未払金		809,577,169	
	完成資産未成原価未払金		7,322,180,690	
	未払金		54,374,582	
	未払費用		681,298,243	
	前受金		4,459,175,173	
	預り金		67,271,537	
	受入保証金		9,265,061	
	前受収益		40,839,709	
	引当金			
	賞与引当金		218,097,177	
	その他の流動負債		<u>14,099,404</u>	
	流動負債合計			88,147,659,891
II	固定負債			
	都市再生債券		415,000,000,000	
	長期借入金		12,941,035,000	
	長期受入保証金		72,128,683,175	
	引当金			
	退職給付引当金		<u>2,967,855,209</u>	
	固定負債合計			503,037,573,384
	負債合計			<u>591,185,233,275</u>
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	連結剰余金			
	連結欠損金			△ 32,766,403,744
III	少数株主持分			<u>1,038,219,707</u>
	純資産合計			<u>55,961,854,463</u>
	負債及び純資産合計			<u><u>647,147,087,738</u></u>

# 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)

## 宅地造成等経過勘定

(単位:円)

<b>I 経常費用</b>		
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	6,283,089,168	
譲渡原価	40,312,501,236	47,716,723,561
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		
市街地整備特別受託費		440,856,659
特定関連会社営業費		231,086,492
一般管理費		
役職員給与等	247,843,286	
賞与引当金繰入	21,144,768	
退職給付引当金繰入	42,218,855	
減価償却費	164,414	
その他の一般管理費	618,301,806	929,673,129
財務費用		
支払利息	3,882,599,320	
債券発行費	153,673,821	
その他の財務費用	32,400	4,036,305,541
販売用不動産等評価損		307,269,044
雑損		7
経常費用合計		<u>54,020,456,621</u>
<b>II 経常収益</b>		
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	21,999,180,883	
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	363,886,587	75,937,698,561
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	57,846,947	83,657,234
受託収入		
市街地整備特別受託収入		440,856,659
特定関連会社営業収入		476,327,273

財務収益			
受取利息	83,785,727		
割賦利息収入	2,528,479,251		
配当金収入	<u>1,724,855</u>	2,613,989,833	
雑益		28,362,290	
持分法による投資利益		<u>565,949,230</u>	
経常収益合計			<u>80,149,132,703</u>
経常利益			26,128,676,082
Ⅲ 臨時損失			
減損損失			10,689,451,930
Ⅳ 臨時利益			
固定資産売却益		146,931,489	
引当金戻入益		<u>156,820,820</u>	<u>303,752,309</u>
税金等調整前当期純利益			15,742,976,461
法人税、住民税及び事業税			58,068,300
法人税等調整額			<u>4,992,341</u>
少数株主損益調整前当期純利益			15,679,915,820
少数株主利益			<u>61,875,979</u>
当期純利益			<u>15,618,039,841</u>
当期総利益			<u><u>15,618,039,841</u></u>

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)

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	△ 10,746,153,782
人件費支出	△ 2,369,722,156
その他業務支出	△ 10,857,299,277
受託収入	440,856,659
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	494,210,071
補助金等収入	58,984,309
小計	64,643,969,506
利息及び配当金の受取額	2,716,012,786
利息の支払額	△ 4,099,404,830
法人税等の支払額	△ 49,835,700
業務活動によるキャッシュ・フロー	63,210,741,762
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	△ 36,000,000,000
有価証券の売却による収入	36,000,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 6,701,667
有形固定資産の売却による収入	338,218,558
貸付金の回収による収入	321,135,075
敷金及び保証金の受入による収入	106,419,273
敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,750,755,865
その他の投資活動による支出	△ 14,207,178
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,005,891,804
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	700,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 700,000,000
債券の発行による収入	30,000,000,000
債券の償還による支出	△ 75,600,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 1,714,016,000
少数株主への配当金の支払額	△ 5,200,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 47,319,216,000
IV 資金増加額	13,885,633,958
V 資金期首残高	14,128,590,199
VI 資金期末残高	28,014,224,157

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. 連結欠損金期首残高	△ 48,384,443,585
II. 当期総利益	15,618,039,841
III. 連結欠損金期末残高	<u>△ 32,766,403,744</u>

## 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1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(株)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(株)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。

### 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

##### 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	5	～	6	年
工具器具備品	5	～	15	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) 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。

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(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 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  
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。



注記事項

1 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

29,918,104,561 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	1,580,836,370 円
土地	1,087,247,053 円
計	2,668,083,423 円

担保付債務

長期借入金	548,215,000 円
計	548,215,000 円

2 連結損益計算書関係

(1) 受託収入の主な内訳

地方公共団体	440,856,659 円
計	440,856,659 円

(2) 引当金戻入益の主な内訳

貸倒引当金戻入益	156,820,820 円
計	156,820,820 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	土地等	埼玉県他 全34件	10,688百万円
共通資産	工具器具備品等	東京都他 全 3件	0百万円

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分譲用途へ転用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 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	28,014,224,157 円
資金期末残高	28,014,224,157 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	9,155,777,852 円
勤務費用	196,038,279 円
利息費用	28,573,192 円
数理計算上の差異の当期発生額	26,790,635 円
退職給付の支払額	△ 3,679,140,175 円
制度加入者からの拠出額	968,368 円
期末における退職給付債務	5,729,008,151 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	4,276,405,050 円
期待運用収益	53,382,922 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 128,576,683 円
事業主からの拠出額	120,772,968 円
退職給付の支払額	△ 1,738,222,396 円
制度加入者からの拠出額	968,368 円
期末における年金資産	2,584,730,229 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	10,055,573 円
退職給付費用	1,101,581 円
退職給付への支払額	△ 2,374,718 円
期末における退職給付引当金	8,782,436 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	2,898,938,891 円
年金資産	△ 2,584,730,229 円
積立型制度の未積立退職給付債務	314,208,662 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	2,838,851,696 円
小計	3,153,060,358 円
未認識数理計算上の差異	△ 499,506,625 円
未認識過去勤務費用	303,228,149 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	2,956,781,882 円
退職給付引当金	2,967,855,209 円
前払年金費用	△ 11,073,327 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	2,956,781,882 円

###### ⑤ 退職給付に関連する損益

勤務費用	196,038,279 円
利息費用	28,573,192 円
期待運用収益	△ 53,382,922 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	90,613,110 円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△ 49,664,820 円
簡便法で計算した退職給付費用	1,101,581 円
合計	213,278,420 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	34%
株式	21%
現金及び預金	37%
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 21,527,915円です。

5 繰延税金資産の主な原因別内訳	
固定資産評価損	268,451,557 円
減価償却累計額超過額	28,455,936 円
その他	5,932,655 円
繰延税金資産計	302,840,148 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、3,315,895,861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、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。

(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	71,550		
貸倒引当金	△ 1,880		
	69,669	75,391	5,721
② 破産・更生債権等	9,850		
貸倒引当金	△ 9,461		
	388	388	—
③ 都市再生債券	( 488,299 )	( 503,999 )	( 15,700 )
④ 長期借入金	( 14,113 )	( 14,142 )	( 29 )

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等によっています。(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 72,128百万円)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	
556,097	△ 40,873	515,224	626,683

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 6百万円

用途変更による減少 29,918百万円

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)
22,979	13,414	10,544