

貸借対照表
(令和3年3月31日)

(単位:円)

資産の部			
I 流動資産			
現金及び預金		75,735,135,640	
業務収入未収金	18,921,772,444		
貸倒引当金	△ 63,532,256	18,858,240,188	
割賦等譲渡債権	145,652,515,711		
貸倒引当金	△ 2,963,874,316	142,688,641,395	
販売用不動産		32,210,963,044	
仕掛不動産勘定		379,113,916,072	
未成工事支出金		422,766,016	
仕掛品		312,137,486	
前渡金		10,760,551,379	
前払費用		223,797,758	
未収収益		29,689,284	
未収金	7,133,823,481		
貸倒引当金	△ 7,627,318	7,126,196,163	
その他の流動資産		293,367,902	
流動資産合計			667,775,402,327
II 固定資産			
1 有形固定資産			
建物	4,078,209,750,836		
減価償却累計額	△ 1,195,398,694,624	2,882,811,056,212	
構築物	412,928,504,503		
減価償却累計額	△ 126,334,905,785	286,593,598,718	
機械装置	6,284,061,712		
減価償却累計額	△ 1,414,129,986	4,869,931,726	
車両運搬具	82,730,092		
減価償却累計額	△ 55,731,437	26,998,655	
工具器具備品	32,813,465,859		
減価償却累計額	△ 22,691,711,159	10,121,754,700	
土地		8,263,416,850,935	
建設仮勘定		42,547,194,863	
有形固定資産合計		11,490,387,385,809	
2 無形固定資産			
借地権		39,050,133,737	
電話加入権		91,552,395	
ソフトウェア		1,735,760,611	
ソフトウェア仮勘定		2,354,248,822	
無形固定資産合計		43,231,695,565	
3 投資その他の資産			
投資有価証券		1,173,721,190	
関係会社株式		76,045,712,920	
長期貸付金	3,537,499,976		
貸倒引当金	△ 148,989,458	3,388,510,518	
関係会社長期貸付金		844,805,054	
破産・更生債権等	21,040,052,966		
貸倒引当金	△ 20,762,726,027	277,326,939	
前払年金費用		4,278,877,403	
敷金・保証金		16,927,686,099	
その他の資産	455,349,805		
貸倒引当金	△ 406,478	454,943,327	
投資その他の資産合計		103,391,583,450	
固定資産合計			11,637,010,664,824
資産合計			12,304,786,067,151

(単位:円)

負債の部			
I	流動負債		
	流動資産見返補助金 (注)	47,719,567,548	
	1年以内償還予定都市再生債券	75,000,000,000	
	1年以内返済予定長期借入金	629,207,829,000	
	業務費未払金	66,585,946,721	
	完成資産未成原価未払金	56,373,160,609	
	未払金	4,227,044,569	
	未払費用	13,122,033,561	
	前受金	138,767,185,004	
	預り金	806,595,175	
	受入保証金	117,672,213,834	
	引当金		
	賞与引当金	2,745,741,554	
	プロジェクト損失引当金	1,519,222,809	
	その他の流動負債	1,639,696,977	
	流動負債合計		1,155,386,237,361
II	固定負債		
	資産見返負債 (注)		
	資産見返補助金等	116,910,601,471	
	資産見返寄附金	2,853,649,520	
	建設仮勘定見返補助金等	1,122,314,000	120,886,564,991
	都市再生債券	895,000,000,000	
	債券発行差額	△ 4,219,220	894,995,780,780
	長期借入金		8,674,866,663,000
	長期受入保証金		95,576,059,956
	引当金		
	退職給付引当金		42,312,248,501
	資産除去債務		3,153,249,501
	その他の固定負債		10,522,776,608
	固定負債合計		9,842,313,343,337
	負債合計		10,997,699,580,698
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	2,000,326,200	
	資本金合計		1,075,768,950,900
II	資本剰余金		44,415,323,885
III	利益剰余金		120,647,277,365
IV	評価・換算差額等		
	関係会社株式評価差額金 (注)		66,254,934,303
	純資産合計		1,307,086,486,453
	負債純資産合計		12,304,786,067,151

(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2年4月1日～令和3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	111,827,413,191	
	賃貸住宅業務費	474,234,835,126	
	震災復興業務費	3,964,385,162	
	市街地整備特別業務費	31,322,871,256	
	分譲住宅特別業務費	313,056,104	
	受託費	43,983,762,494	
	一般管理費	22,320,740,642	
	財務費用	83,433,309,535	
	販売用不動産等評価損	6,916,548,789	
	雑損	2,128,733,051	
	減損損失	101,813,492,155	
	投資有価証券評価損	105,278,810	
	損益計算書上の費用合計		882,364,426,315
II	行政コスト		<u>882,364,426,315</u>

損益計算書

(令和2年4月1日～令和3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	5,132,039,601	
	賞与引当金繰入	456,276,154	
	退職給付引当金繰入	446,734,665	
	プロジェクト損失引当金繰入	1,519,222,809	
	管理業務費	4,116,783,535	
	譲渡原価	100,128,631,889	
	減価償却費	27,724,538	111,827,413,191
	賃貸住宅業務費		
	役職員給与等	10,981,003,851	
	賞与引当金繰入	1,056,042,808	
	退職給付引当金繰入	1,033,959,207	
	管理業務費	367,425,313,608	
	譲渡原価	4,227,803,079	
	減価償却費	89,510,712,573	474,234,835,126
	震災復興業務費		
	役職員給与等	196,622,583	
	賞与引当金繰入	12,931,720	
	退職給付引当金繰入	12,661,296	
	管理業務費	255,877,895	
	譲渡原価	3,486,291,668	3,964,385,162
	市街地整備特別業務費		
	役職員給与等	698,073,840	
	賞与引当金繰入	72,984,555	
	退職給付引当金繰入	91,143,965	
	管理業務費	5,696,545,954	
	譲渡原価	24,763,392,576	
	減価償却費	730,366	31,322,871,256
	分譲住宅特別業務費		
	役職員給与等	39,481,153	
	賞与引当金繰入	3,718,664	
	退職給付引当金繰入	4,643,913	
	管理業務費	264,902,624	
	減価償却費	309,750	313,056,104
	受託費		
	都市再生受託費	2,441,002,978	
	賃貸住宅受託費	115,615,109	
	震災復興受託費	41,427,144,407	43,983,762,494
	一般管理費		
	役職員給与等	4,873,239,221	
	賞与引当金繰入	372,148,496	
	退職給付引当金繰入	368,752,838	
	減価償却費	3,953,986,241	
	その他の一般管理費	12,752,613,846	22,320,740,642
	財務費用		
	支払利息	82,874,357,494	
	債券発行費	543,629,041	
	その他の財務費用	15,323,000	83,433,309,535
	販売用不動産等評価損		
	都市再生資産評価損	1,474,809,109	
	賃貸住宅資産評価損	5,438,161,612	
	市街地整備特別資産評価損	3,578,068	6,916,548,789
	雑損		2,128,733,051
	経常費用合計		780,445,655,350

II 経常収益			
都市再生業務収入			
整備敷地等譲渡収入	145,141,015,045		
整備敷地等賃貸料収入	8,217,603,284		
施設賃貸料収入	418,890,036		
都市再生諸収入	<u>4,522,638,715</u>	158,300,147,080	
賃貸住宅業務収入			
家賃収入	543,808,135,989		
施設賃貸料収入	40,634,891,108		
共益費収入	26,570,987,552		
整備敷地等譲渡収入	8,890,156,709		
整備敷地等賃貸料収入	3,803,492,663		
賃貸住宅諸収入	<u>12,369,712,826</u>	636,077,376,847	
震災復興業務収入			
住宅譲渡収入	3,350,598,778		
震災復興諸収入	<u>55,485</u>	3,350,654,263	
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	29,826,917,727		
市街地特別整備敷地等賃貸料収入	20,729,756,488		
市街地整備特別諸収入	<u>41,731,256</u>	50,598,405,471	
分譲住宅特別業務収入			
敷地賃貸料収入	14,305,296		
分譲住宅特別管理諸収入	<u>63,785,936</u>	78,091,232	
受託収入			
都市再生受託収入	2,473,442,175		
賃貸住宅受託収入	115,615,109		
震災復興受託収入	<u>42,336,502,151</u>	44,925,559,435	
補助金等収益 (注)			
国庫補助金収益	15,796,411,822		
地方公共団体補助金等収益	<u>3,544,628,661</u>	19,341,040,483	
寄附金収益 (注)		97,122,027	
財務収益			
受取利息	78,436,250		
割賦利息収入	4,423,488,318		
配当金収入	753,310,900		
為替差益	<u>783,743</u>	5,256,019,211	
雑益		<u>427,953,215</u>	
経常収益合計			<u>918,452,369,264</u>
経常利益			<u>138,006,713,914</u>
III 臨時損失			
投資有価証券評価損		105,278,810	
減損損失		<u>101,813,492,155</u>	101,918,770,965
IV 臨時利益			
固定資産売却益		12,678,941,771	
貸倒引当金戻入益		<u>790,111,328</u>	13,469,053,099
当期純利益			<u>49,556,996,048</u>
当期総利益			<u><u>49,556,996,048</u></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

(令和2年4月1日～令和3年3月31日)

(単位：円)

	I 資本金			II 資本剰余金	III 利益剰余金	IV 評価・換算差額等	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		関係会社株式 評価差額金	
当期首残高	1,073,768,624,700	2,000,326,200	1,075,768,950,900	43,436,763,113	71,090,281,317	0	1,190,295,995,330
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 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	978,560,772	0	0	978,560,772
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	49,556,996,048		49,556,996,048
IV 評価・換算差額等の当期変動額（純額）	0	0	0	0	0	66,254,934,303	66,254,934,303
当期変動額合計	0	0	0	978,560,772	49,556,996,048	66,254,934,303	116,790,491,123
当期末残高	1,073,768,624,700	2,000,326,200	1,075,768,950,900	44,415,323,885	120,647,277,365	66,254,934,303	1,307,086,486,453

注1) 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

$$44,450,000,000円 \times 0.8\% \times 12 / 12 = 355,600,000円$$

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

745,166,900 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

2,617,364 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

注2) 資本剰余金は、国庫補助金等によるものです。

キャッシュ・フロー計算書
(令和2年4月1日～令和3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	△ 152,392,629,398
商品等の原価に算入した利息の支払額	△ 381,379,430
人件費支出	△ 35,148,346,079
その他業務支出	△ 403,498,787,699
受託収入	51,564,583,507
都市再生業務収入	180,852,653,440
賃貸住宅業務収入	639,986,553,884
震災復興業務収入	3,350,654,263
市街地整備特別業務収入	55,248,260,433
分譲住宅特別業務収入	4,527,685,552
その他業務収入	13,913,348,880
補助金等収入	26,225,508,199
小計	384,248,105,552
利息及び配当金の受取額	5,271,533,047
利息の支払額	△ 84,903,260,617
業務活動によるキャッシュ・フロー	304,616,377,982
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	△ 105,000,000,000
有価証券の売却による収入	105,000,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 62,706,369,346
有形固定資産の売却による収入	47,103,909,659
貸付金の回収による収入	323,229,491
敷金及び保証金の受入れによる収入	13,310,502,433
敷金及び保証金の返還による支出	△ 16,790,329,094
その他の投資活動による支出	△ 4,445,821,938
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 23,204,878,795
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
債券の発行による収入	90,000,000,000
債券の償還による支出	△ 110,000,000,000
長期借入れによる収入	350,256,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 614,362,282,000
リース債務の返済による支出	△ 3,897,431,482
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 288,003,713,482
IV 資金減少額	△ 6,592,214,295
V 資金期首残高	82,327,349,935
VI 資金期末残高	75,735,135,640

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 令和2年3月26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 令和2年6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

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) プロジェクト損失引当金
プロジェクトから生じる損失に備えるため、翌期以降の損失発生見込額を計上しています。
- (4) 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
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

- (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、644,489,893円を算入しています。

重要な会計方針の変更

関係会社株式の評価基準

独立行政法人会計基準等の改訂に基づき、関係会社株式については、前事業年度まで取得原価(持分相当額が下落した場合には持分相当額)をもって貸借対照表価額としておりましたが、当事業年度より出資先持分額をもって貸借対照表価額(取得原価との評価差額は部分純資産直入法により処理)とする方法へ変更いたしました。
この結果、当事業年度末の総資産及び純資産が66,254,934,303円増加しております。

注記事項

1 貸借対照表関係

(1) 販売用不動産から有形固定資産(賃貸)への用途変更による振替額	116,877,160 円
(2) 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	23,667,910,384 円
(3) 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	3,304,865,845 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	10,906,588,015 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	44,797,265,772 円
その他	128,293,663 円
受託収入計	44,925,559,435 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	埼玉県他 全 124件	87,346百万円
事業用資産(その他)	土地	東京都他 全 32件	13,377百万円
共通資産	建物、土地等	神奈川県他 全 11件	1,090百万円

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	75,735,135,640 円
資金期末残高	75,735,135,640 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	882,364,426,315 円
自己収入等	△ 912,580,381,880 円
機会費用	1,413,308,648 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	△ 28,802,646,917 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3年3月末利回りを参考に0.120%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0.614%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	83,103,897,156 円
勤務費用	2,885,009,566 円
利息費用	415,519,486 円
数理計算上の差異の当期発生額	1,604,148,089 円
退職給付の支払額	△ 4,583,879,666 円
制度加入者からの拠出額	12,009,790 円
期末における退職給付債務	<u>83,436,704,421 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	37,493,602,638 円
期待運用収益	749,872,053 円
数理計算上の差異の当期発生額	3,364,359,790 円
事業主からの拠出額	4,803,127,274 円
退職給付の支払額	△ 1,860,882,466 円
制度加入者からの拠出額	12,009,790 円
期末における年金資産	<u>44,562,089,079 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	79,377,715 円
退職給付費用	12,341,613 円
退職給付への支払額	△ 23,066,472 円
期末における退職給付引当金	<u>68,652,856 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及び前払年金費用の調整表

積立型制度の退職給付債務	42,665,896,796 円
年金資産	△ 44,562,089,079 円
積立型制度の未積立退職給付債務	△ 1,896,192,283 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	40,839,460,481 円
小計	38,943,268,198 円
未認識数理計算上の差異	△ 4,588,038,280 円
未認識過去勤務費用	3,678,141,180 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	<u>38,033,371,098 円</u>
退職給付引当金	42,312,248,501 円
前払年金費用	△ 4,278,877,403 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	<u>38,033,371,098 円</u>

⑤ 退職給付に関連する損益

勤務費用	2,885,009,566 円
利息費用	415,519,486 円
期待運用収益	△ 749,872,053 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	897,497,640 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	12,341,613 円
合計	<u>2,740,067,868 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	25%
株式	23%
現金及び預金	44%
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335,489,400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、271,904,355,256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 現金及び預金	75,735	75,735	—
② 割賦等譲渡債権 貸倒引当金	145,652 △ 2,963		
	142,688	154,751	12,063
③ 破産・更生債権等 貸倒引当金	21,040 △ 20,762		
	277	277	—
④ 都市再生債券	(969,995)	(990,845)	(20,849)
⑤ 長期借入金	(9,304,074)	(9,552,522)	(248,447)

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

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。

② 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。

③ 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。

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

受入保証金(貸借対照表計上額 117,672百万円)及び長期受入保証金(貸借対照表計上額 95,576百万円)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。

関係会社株式(貸借対照表計上額 76,045百万円)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	
11,678,882	△ 182,852	11,496,030	12,014,749

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 33,764百万円

減価償却による減少 89,538百万円

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2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)
671,475	578,747	88,982