

貸借対照表
(令和3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		29,155,150,518
	業務収入未収金	113,748,015	
	貸倒引当金	△ 165,406	113,582,609
	割賦等譲渡債権	63,583,498,236	
	貸倒引当金	△ 1,391,789,950	62,191,708,286
	販売用不動産		1,893,095,264
	仕掛不動産勘定		137,186,166
	前渡金		19,068,359
	未収収益		10,340,707
	未収金	494,198,425	
	貸倒引当金	△ 4,511,591	489,686,834
	その他の流動資産		25,908,461
	流動資産合計		94,035,727,204
II	固定資産		
1	有形固定資産		
	車両運搬具	2,738,900	
	減価償却累計額	△ 2,738,898	2
	工具器具備品	526,050	
	減価償却累計額	△ 526,049	1
	土地		474,746,066,056
	有形固定資産合計		474,746,066,059
2	無形固定資産		
	電話加入権		2,488,000
	ソフトウェア		29,181,755
	無形固定資産合計		31,669,755
3	投資その他の資産		
	投資有価証券		673,721,190
	関係会社株式		22,824,030,048
	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	9,626,617,081	
	貸倒引当金	△ 9,349,290,142	277,326,939
	前払年金費用		228,417,669
	敷金・保証金		125,600
	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		28,691,880,345
	固定資産合計		503,469,616,159
	資産合計		597,505,343,363

(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	40,000,000,000		
1年以内返済予定長期借入金	4,039,944,000		
業務費未払金	271,078,722		
完成資産未成原価未払金	6,128,424,106		
未払金	2,201,009		
未払費用	588,575,178		
前受金	5,288,894,486		
預り金	12,471,525		
受入保証金	9,162,761		
引当金			
賞与引当金	175,719,351		
その他の流動負債	51,443,083		
流動負債合計		<u>56,567,914,221</u>	
II 固定負債			
都市再生債券	395,000,000,000		
長期借入金	17,609,720,000		
長期受入保証金	69,189,263,186		
引当金			
退職給付引当金	2,233,357,110		
固定負債合計		<u>484,032,340,296</u>	
負債合計			<u>540,600,254,517</u>
純資産の部			
I 資本金			
政府出資金	87,690,038,500		
資本金合計		<u>87,690,038,500</u>	
II 繰越欠損金			
当期末処理損失 (注)	48,919,482,299		
(うち当期総利益)	(4,178,859,209)		
繰越欠損金合計		<u>48,919,482,299</u>	
III 評価・換算差額等			
関係会社株式評価差額金 (注)	18,134,532,645		
純資産合計		<u>56,905,088,846</u>	
負債純資産合計			<u>597,505,343,363</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
(令和2年4月1日～令和3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	31,322,871,256
	分譲住宅特別業務費	313,056,104
	一般管理費	662,472,583
	財務費用	3,536,607,976
	販売用不動産等評価損	3,578,068
	雑損	2,138,670
	減損損失	13,377,342,448
	投資有価証券評価損	105,278,810
	損益計算書上の費用合計	49,323,345,915
II	行政コスト	<u>49,323,345,915</u>

損益計算書

(令和2年4月1日～令和3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	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	
	一般管理費				
	役職員給与等	198,168,581			
	賞与引当金繰入	16,263,265			
	退職給付引当金繰入	20,309,754			
	その他の一般管理費	427,730,983		662,472,583	
	財務費用				
	支払利息	3,417,729,634			
	債券発行費	103,555,342			
	その他の財務費用	15,323,000		3,536,607,976	
	販売用不動産等評価損				
	市街地整備特別資産評価損			3,578,068	
	雑損			2,138,670	
	経常費用合計				35,840,724,657
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	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	41,731,256		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	63,785,936		78,091,232	
	財務収益				
	受取利息	77,726,480			
	割賦利息収入	2,144,234,283			
	配当金収入	105,405,510		2,327,366,273	
	雑益			18,408,811	
	経常収益合計				53,022,271,787
	経常利益				17,181,547,130
III	臨時損失				
	投資有価証券評価損		105,278,810		
	減損損失		13,377,342,448		13,482,621,258
IV	臨時利益				
	固定資産売却益		3,107,498		
	貸倒引当金戻入益		476,825,839		479,933,337
	当期純利益				4,178,859,209
	当期総利益				4,178,859,209

純資産変動計算書

(令和2年4月1日～令和3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	△ 53,098,341,508	—	△ 53,098,341,508	0	34,591,696,992
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	4,178,859,209	4,178,859,209	4,178,859,209	0	4,178,859,209
III 評価・換算差額等の当期変動額 (純額)	0	0		0	0	18,134,532,645	18,134,532,645
当期変動額合計	0	0	4,178,859,209	4,178,859,209	4,178,859,209	18,134,532,645	22,313,391,854
当期末残高	87,690,038,500	87,690,038,500	△ 48,919,482,299	4,178,859,209	△ 48,919,482,299	18,134,532,645	56,905,088,846

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)

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	△ 1,005,207,452
人件費支出	△ 1,694,645,123
その他業務支出	△ 6,939,662,092
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
補助金等収入	59,969,124
小計	50,196,400,442
利息及び配当金の受取額	2,339,545,535
利息の支払額	△ 3,626,021,535
業務活動によるキャッシュ・フロー	48,909,924,442
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	△ 65,000,000,000
有価証券の売却による収入	65,000,000,000
有形固定資産の売却による収入	13,086,723
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	114,830,241
敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,725,587,430
その他の投資活動による支出	△ 27,213,925
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,301,654,900
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	20,000,000,000
債券の償還による支出	△ 73,300,000,000
長期借入れによる収入	10,000,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 1,915,224,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 45,215,224,000
IV 資金増加額	1,393,045,542
V 資金期首残高	27,762,104,976
VI 資金期末残高	29,155,150,518

損失の処理に関する書類

(令和3年6月30日)

(単位:円)

I. 当期未処理損失		48,919,482,299
当期総利益		4,178,859,209
前期繰越欠損金	53,098,341,508	
II. 損失処理額		—
III. 次期繰越欠損金		<u>48,919,482,299</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 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

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

退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 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

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。

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)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18,134,532,645円増加しております。

注記事項

- 1 貸借対照表関係
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

- 2 損益計算書関係
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	東京都他 全 32件	13,377百万円
共通資産	車両運搬具	大阪府 全 1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 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 | 29,155,150,518 円 |
| 資金期末残高 | 29,155,150,518 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 | 49,323,345,915 円 |
| 自己収入等 | △ 53,502,205,124 円 |
| 機会費用 | 118,634,484 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 | △ 4,060,224,725 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0.391%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	5,729,008,151 円
勤務費用	152,258,977 円
利息費用	21,929,414 円
数理計算上の差異の当期発生額	84,660,359 円
退職給付の支払額	△ 1,585,043,559 円
制度加入者からの拠出額	633,827 円
期末における退職給付債務	<u>4,403,447,169 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	2,584,730,229 円
期待運用収益	39,575,172 円
数理計算上の差異の当期発生額	177,557,116 円
事業主からの拠出額	253,489,365 円
退職給付の支払額	△ 704,181,352 円
制度加入者からの拠出額	633,827 円
期末における年金資産	<u>2,351,804,357 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	1,654,966 円
退職給付費用	651,340 円
退職給付への支払額	△ 989,039 円
期末における退職給付引当金	<u>1,317,267 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	2,251,731,103 円
年金資産	△ 2,351,804,357 円
積立型制度の未積立退職給付債務	△ 100,073,254 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	2,153,033,333 円
小計	2,052,960,079 円
未認識数理計算上の差異	△ 242,137,849 円
未認識過去勤務費用	194,117,211 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	<u>2,004,939,441 円</u>
退職給付引当金	2,233,357,110 円
前払年金費用	△ 228,417,669 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	<u>2,004,939,441 円</u>

⑤ 退職給付に関連する損益

勤務費用	152,258,977 円
利息費用	21,929,414 円
期待運用収益	△ 39,575,172 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	47,366,246 円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△ 38,021,256 円
簡便法で計算した退職給付費用	651,340 円
合計	<u>144,609,549 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 17,705,755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、2,605,643,457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、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	29,155	29,155	—
② 割賦等譲渡債権	63,583		
貸倒引当金	△ 1,391		
	62,191	67,399	5,208
③ 破産・更生債権等	9,626		
貸倒引当金	△ 9,349		
	277	277	—
④ 都市再生債券	(435,000)	(444,625)	(9,625)
⑤ 長期借入金	(21,649)	(21,653)	(4)

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 9百万円)及び長期受入保証金(貸借対照表計上額 69,189百万円)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。

関係会社株式(貸借対照表計上額 22,824百万円)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	
511,801	△ 37,055	474,746	575,616

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 23,667百万円

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)
20,792	10,144	13,372