

貸借対照表
(令和8年3月31日)

(単位:円)

資産の部			
I	流動資産		
	現金及び預金		63,676,872,576
	有価証券		215,000,000,000
	業務収入未収金	16,655,494,522	
	貸倒引当金	△ 80,976,283	16,574,518,239
	割賦等譲渡債権	59,739,870,176	
	貸倒引当金	△ 933,194,927	58,806,675,249
	販売用不動産		92,468,763,125
	仕掛不動産勘定		224,243,435,994
	未成工事支出金		111,628,508
	仕掛品		1,538,265,635
	前渡金		18,659,994,491
	前払費用		1,431,906,630
	未収収益		8,135,588
	未収金	7,557,252,291	
	貸倒引当金	△ 24,709,081	7,532,543,210
	その他の流動資産		761,979,573
	流動資産合計		700,814,718,818
II	固定資産		
1	有形固定資産		
	建物	4,368,147,460,133	
	減価償却累計額	△ 1,645,692,953,743	2,722,454,506,390
	構築物	423,048,463,173	
	減価償却累計額	△ 202,394,479,403	220,653,983,770
	機械装置	7,215,377,602	
	減価償却累計額	△ 2,988,746,717	4,226,630,885
	車両運搬具	112,285,519	
	減価償却累計額	△ 80,092,036	32,193,483
	工具器具備品	48,336,463,585	
	減価償却累計額	△ 42,312,075,005	6,024,388,580
	土地		7,526,705,848,802
	建設仮勘定		67,007,454,425
	有形固定資産合計		10,547,105,006,335
2	無形固定資産		
	借地権		32,493,586,512
	ソフトウェア		23,054,875,716
	電話加入権		91,552,395
	無形固定資産合計		55,640,014,623
3	投資その他の資産		
	投資有価証券		1,089,000,000
	関係会社株式		90,466,334,471
	長期貸付金	2,433,333,316	
	貸倒引当金	△ 118,774,298	2,314,559,018
	破産・更生債権等	17,274,540,679	
	貸倒引当金	△ 17,221,691,141	52,849,538
	前払年金費用		8,891,888,908
	敷金・保証金		12,707,196,107
	長期前払費用		346,825,514
	保険積立金		3,742,648,780
	その他の資産	13,448,705	
	貸倒引当金	△ 119,806	13,328,899
	投資その他の資産合計		119,624,631,235
	固定資産合計		10,722,369,652,193
	資産合計		11,423,184,371,011

(単位:円)

負債の部			
I 流動負債			
流動資産見返補助金 (注)		27,059,819,757	
預り補助金等 (注)		318,971,800	
1年以内償還予定都市再生債券		30,000,000,000	
1年以内返済予定長期借入金		576,898,445,000	
業務費未払金		76,183,781,190	
完成資産未成原価未払金		83,908,509,911	
未払金		2,588,339,986	
未払費用		14,192,455,875	
前受金		92,978,373,296	
預り金		1,338,100,405	
受入保証金		113,140,947,584	
前受収益		100,500,000	
引当金			
賞与引当金	2,959,786,267		
プロジェクト損失引当金	7,003,313,776	9,963,100,043	
その他の流動負債		2,517,781,512	
流動負債合計			1,031,189,126,359
II 固定負債			
資産見返負債 (注)			
資産見返補助金等	129,234,356,728		
資産見返寄附金	2,159,222,238		
建設仮勘定見返補助金等	613,283,893	132,006,862,859	
長期預り補助金等		1,262,975,800	
都市再生債券		1,035,000,000,000	
長期借入金		7,851,217,612,000	
長期受入保証金		46,686,282,676	
引当金			
退職給付引当金		40,369,695,238	
資産除去債務		3,518,300,283	
その他の固定負債		6,082,256,524	
固定負債合計			9,116,143,985,380
負債合計			10,147,333,111,739
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			
III 利益剰余金			
前中期目標期間繰越積立金 (注)		145,932,338,681	
当期末処分利益		2,426,026,741	
(うち当期総利益)		(8,802,201,808)	
利益剰余金合計			148,358,365,422
IV 評価・換算差額等			
関係会社株式評価差額金 (注)		80,675,555,854	
純資産合計			1,275,851,259,272
負債純資産合計			11,423,184,371,011

(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7年4月1日～令和8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	75,583,447,679	
	賃貸住宅業務費	491,098,975,323	
	震災復興業務費	623,495,653	
	受託費	13,706,199,785	
	一般管理費	20,884,177,702	
	財務費用	69,057,541,810	
	販売用不動産等評価損	11,428,124,897	
	雑損	7,835,239,693	
	減損損失	141,347,420,408	
	損益計算書上の費用合計		831,564,622,950
II	行政コスト		<u>831,564,622,950</u>

損益計算書

(令和7年4月1日～令和8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	6,537,672,587	
賞与引当金繰入	565,902,645	
退職給付引当金繰入	126,520,481	
プロジェクト損失引当金繰入	7,003,313,776	
管理業務費	11,762,978,537	
譲渡原価	49,550,617,539	
減価償却費	36,442,114	75,583,447,679
賃貸住宅業務費		
役職員給与等	12,818,184,269	
賞与引当金繰入	1,125,933,596	
退職給付引当金繰入	232,895,447	
管理業務費	334,827,609,787	
譲渡原価	1,592,894,852	
減価償却費	140,486,333,127	
貸倒引当金繰入	15,124,245	491,098,975,323
震災復興業務費		
役職員給与等	287,201,298	
賞与引当金繰入	25,394,010	
退職給付引当金繰入	5,252,662	
管理業務費	305,647,683	623,495,653
受託費		
都市再生受託費	2,865,545,739	
震災復興受託費	10,840,654,046	13,706,199,785
一般管理費		
役職員給与等	4,516,174,454	
賞与引当金繰入	395,682,365	
退職給付引当金繰入	83,538,278	
減価償却費	3,637,165,250	
その他の一般管理費	12,251,617,355	20,884,177,702
財務費用		
支払利息	68,812,906,146	
債券発行費	243,886,579	
為替差損	745,895	
その他の財務費用	3,190	69,057,541,810
販売用不動産等評価損		
都市再生資産評価損	9,792,804,001	
賃貸住宅資産評価損	1,635,320,896	11,428,124,897
雑損		7,835,239,693
経常費用合計		690,217,202,542

II	経常収益		
	都市再生業務収入		
	整備敷地等譲渡収入	61,796,655,054	
	整備敷地等賃貸料収入	21,266,908,557	
	施設譲渡収入	5,344,972,015	
	施設賃貸料収入	400,495,836	
	都市再生諸収入	11,135,809,718	99,944,841,180
	賃貸住宅業務収入		
	家賃収入	562,133,175,971	
	施設賃貸料収入	39,787,612,379	
	共益費収入	29,270,921,527	
	整備敷地等譲渡収入	2,357,111,000	
	整備敷地等賃貸料収入	4,291,003,878	
	賃貸住宅諸収入	13,065,125,319	650,904,950,074
	受託収入		
	都市再生受託収入	3,156,078,942	
	震災復興受託収入	12,005,826,152	15,161,905,094
	補助金等収益（注）		
	国庫補助金収益	18,471,534,596	
	地方公共団体補助金等収益	2,582,179,255	21,053,713,851
	寄附金収益（注）		159,215,627
	財務収益		
	受取利息	1,008,795,038	
	割賦利息収入	1,671,261,307	
	配当金収入	1,075,338,230	3,755,394,575
	雑益		505,928,205
	経常収益合計		791,485,948,606
	経常利益		101,268,746,064
III	臨時損失		
	減損損失	141,347,420,408	141,347,420,408
IV	臨時利益		
	固定資産売却益	48,758,594,071	
	貸倒引当金戻入益	122,282,081	48,880,876,152
	当期純利益		8,802,201,808
	当期総利益		8,802,201,808

(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7年4月1日～令和8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	前中期目標期間 繰越積立金	当期未処分 利益（又は 当期未処理 損失）	うち当期総利益	利益剰余金 合計		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	53,413,987,368	150,936,350,681	△ 6,376,175,067	—	144,560,175,614	76,807,182,007	1,350,550,295,889
当期変動額										
I 資本金の当期変動額										
勘定廃止による減資	△ 87,690,038,500	0	△ 87,690,038,500	0	0	0	0	0	0	△ 87,690,038,500
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	320,426,228	0	0	0	0	0	320,426,228
前中期目標期間繰越積立金からの振替	0	0	0	5,004,012,000	0	0	0	0	0	5,004,012,000
III 利益剰余金の当期変動額										
当期純利益	0	0	0	0	0	8,802,201,808	8,802,201,808	8,802,201,808	0	8,802,201,808
前中期目標期間繰越積立金取崩額	0	0	0	0	△ 5,004,012,000	0	0	△ 5,004,012,000	0	△ 5,004,012,000
IV 評価・換算差額等の当期変動額（純額）	0	0	0	0	0	0	0	0	3,868,373,847	3,868,373,847
当期変動額合計	△ 87,690,038,500	0	△ 87,690,038,500	5,324,438,228	△ 5,004,012,000	8,802,201,808	8,802,201,808	3,798,189,808	3,868,373,847	△ 74,699,036,617
当期末残高	986,078,586,200	2,000,326,200	988,078,912,400	58,738,425,596	145,932,338,681	2,426,026,741	8,802,201,808	148,358,365,422	80,675,555,854	1,275,851,259,272

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

$$44,450,000,000円 \times 0.7\% \times 12 / 12 = 311,150,000円$$

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
582,529,900 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
2,594,184 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
2,121,768 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7年4月1日～令和8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	△ 93,762,873,889
商品等の原価に算入した利息の支払額	△ 366,440,819
人件費支出	△ 34,434,905,176
その他業務支出	△ 352,248,050,457
受託収入	13,383,764,325
都市再生業務収入	109,075,134,101
賃貸住宅業務収入	653,747,618,730
その他業務収入	19,612,017,004
補助金等収入	30,593,814,151
小計	345,600,077,970
利息及び配当金の受取額	3,754,762,379
利息の支払額	△ 66,764,982,496
業務活動によるキャッシュ・フロー	282,589,857,853
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	△ 936,000,000,000
有価証券の売却による収入	820,000,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 146,074,860,234
有形固定資産の売却による収入	78,147,541,539
貸付金の回収による収入	220,833,332
敷金及び保証金の受入による収入	12,633,438,267
敷金及び保証金の返還による支出	△ 25,565,549,044
その他の投資活動による支出	△ 1,468,158,622
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 198,106,754,762
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	75,000,000,000
債券の償還による支出	△ 45,000,000,000
長期借入れによる収入	500,256,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 607,012,988,000
リース債務の返済による支出	△ 2,978,900,469
国庫納付金の支払額	△ 87,690,038,500
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 167,425,926,969
IV 資金に係る換算差額	△ 822,831
V 資金減少額	△ 82,943,646,709
VI 資金期首残高	143,743,932,804
VII 資金期末残高	60,800,286,095

利益の処分に関する書類

(令和8年6月29日)

(単位:円)

I. 当期未処分利益		2,426,026,741
当期総利益	8,802,201,808	
前期繰越欠損金	6,376,175,067	
II. 利益処分量		
積立金	<u>2,426,026,741</u>	<u>2,426,026,741</u>

【注記事項】

重要な会計方針

「独立行政法人会計基準」及び「独立行政法人会計基準注解」（令和3年9月21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」（令和4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、財務諸表等を作成しております。

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	3	～	70	年
構築物	3	～	70	年
機械装置	25	～	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 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) 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へ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
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 収益及び費用の計上基準

当機構の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

- (1) 都市再生事業に係る収益
都市再生業務に係る収益は、主に市街地再開発事業、土地区画整理事業等による施設や整備敷地の譲渡収入等であり、顧客との契約に基づき物件を引き渡す義務を負っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されると判断し、引渡時点で収益を認識しております。
- (2) 賃貸住宅事業に係る収益
賃貸住宅業務に係る収益のうち、団地再生事業による整備敷地の売却収入等については、顧客との契約に基づき物件を引き渡す義務を負っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されると判断し、引渡時点で収益を認識しております。なお、UR賃貸住宅の家賃収入等の収益認識に関しては、リース取引の会計処理に基づき収益を認識しております。

6 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。

7 消費税等の会計処理方法

税込方式によっています。

8 その他

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、815,005,189円を算入しています。

重要な会計上の見積り

- 1 会計基準に基づき識別した会計上の見積りの内容を表す項目名
固定資産の減損
- 2 当事業年度の財務諸表に計上した金額

有形固定資産	10,547,105,006,335 円
無形固定資産	55,640,014,623 円
減損損失	141,347,420,408 円
- 3 会計上の見積りの内容について国民その他の利害関係者の理解に資するその他の情報
 - (1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法
「損益計算書関係 2減損損失」に記載のとおりです。
 - (2) 当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定
減損の認識の判定及び減損の測定に係る主要な仮定は、事業計画等を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定士が算定した評価額等です。
 - (3) 翌事業年度の財務諸表に与える影響
将来の事業環境の変化、事業計画の変更等により、減損損失の算定に用いた主要な仮定に変化が生じた場合、翌事業年度の財務諸表において減損損失が計上される可能性があります。

貸借対照表関係

- 1 販売用不動産または仕掛不動産勘定から有形固定資産への用途変更による振替額
1,077,590,258 円
- 2 有形固定資産から販売用不動産または仕掛不動産勘定への用途変更による振替額
21,085,370,309 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	3,144,305,700 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	4,512,448,342 円
- 4 保証債務の残高
賃貸敷地の譲渡により譲受人に引き継いだ保証金について、その返還債務を保証しているものです。
29,516,869,486 円

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	14,969,815,115 円
その他	192,089,979 円
受託収入計	15,161,905,094 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	千葉県他 全 82件	136,423,401,206 円
事業用資産(その他)	土地	東京都他 全 6件	4,769,521,168 円
共通資産	建物、土地等	東京都他 全 2件	154,498,034 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、地区等ごとにグルーピングを行っています。また、特定の事業との関連が明確でない資産については共通資産とし、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

減損損失額は、資産又は資産グループにおいて、損益の継続的なマイナス、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の可否を判定しております。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上しております。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%で割り引いて計算しています。

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	63,676,872,576 円
引出制限付信託預金	△ 2,876,586,481 円
資金期末残高	60,800,286,095 円

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	831,564,622,950 円
自己収入等	△ 819,313,110,907 円
機会費用	24,609,968,144 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	36,861,480,187 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8年3月末利回りを参考に2.345%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1.900%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上方法
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います。

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、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	69,570,538,989 円
勤務費用	2,211,309,699 円
利息費用	1,043,558,085 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 11,186,299,879 円
退職給付の支払額	△ 3,427,155,014 円
制度加入者からの拠出額	2,760,290 円
期末における退職給付債務	<u>58,214,712,170 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	45,748,377,620 円
期待運用収益	914,967,552 円
数理計算上の差異の当期発生額	2,852,048,307 円
事業主からの拠出額	1,117,769,685 円
退職給付の支払額	△ 1,821,775,318 円
制度加入者からの拠出額	2,760,290 円
期末における年金資産	<u>48,814,148,140 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	58,481,747 円
退職給付費用	1,952,068 円
退職給付への支払額	△ 3,784,061 円
期末における退職給付引当金	<u>56,649,754 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	28,586,004,886 円
年金資産	△ 48,814,148,140 円
積立型制度の未積立退職給付債務	△ 20,228,143,254 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	29,685,357,038 円
小計	9,457,213,784 円
未認識数理計算上の差異	18,894,924,277 円
未認識過去勤務費用	3,125,668,269 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	<u>31,477,806,330 円</u>
退職給付引当金	40,369,695,238 円
前払年金費用	△ 8,891,888,908 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	<u>31,477,806,330 円</u>

(5) 退職給付に関連する損益

勤務費用	2,211,309,699 円
利息費用	1,043,558,085 円
期待運用収益	△ 914,967,552 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	△ 951,015,944 円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△ 677,342,335 円
簡便法で計算した退職給付費用	1,952,068 円
合計	<u>713,494,021 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、次のとおりです。

債券	38%
株式	45%
現金及び預金	0%
その他	17%
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及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	3.0%
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 720,014,130円です。

収益認識

当機構は、以下に記載する内容を除き、会計基準第86における収益に重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(1) 収益の分解情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「附属明細書(14)セグメント情報の開示」をご参照ください。なお、当該附属明細における収益には、顧客との契約から生じる収益に加え、リース取引等に基づく収益等が含まれております。

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

「重要な会計方針」の「5 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

(3) 当該事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約資産及び契約負債の残高等

契約資産	587百万円
契約負債	62,117百万円

契約資産は、受託契約等について、当機構が請求を行っていない工事等の進捗に係る対価です。

契約負債は、譲渡契約等について、顧客から受け取った前受金です。

② 残存履行義務に配分した取引価格

既存の契約から翌事業年度以降に認識することが見込まれる収益の金額に重要性はありません。

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、360,190,553,404円となっています。

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。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。

なお、市場価格のない株式等及び重要性の乏しい科目等は次表には含めていません。また、現金及び短期で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものは記載を省略しております。

(単位:百万円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
① 受入保証金	(113,140)	(73,397)	(Δ 39,743)
② 都市再生債券	(1,065,000)	(747,233)	(Δ 317,766)
③ 長期借入金	(8,428,116)	(7,076,424)	(Δ 1,351,692)

注)負債に計上されているものは、()で示しています。

注1)市場価格のない株式等は次のとおりです。

(単位:百万円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	1,089
関係会社株式	90,466

注2)時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の三つのレベルに分類しています。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における(無調整の)相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しています。

① 受入保証金

受入保証金の時価は、将来キャッシュ・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おり、レベル2の時価に分類しています。

② 都市再生債券

都市再生債券の時価は、市場価格によって評価しており、レベル2の時価に分類しています。(1年以内償還予定都市再生債券も含む。)

③ 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おり、レベル2の時価に分類しています。(1年以内返済予定長期借入金も含む。)

賃貸等不動産関係

当機構は、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	
10,745,479	△ 195,045	10,550,434	11,241,742

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す。

注2) 当期増減額のうち、主な増減額は次のとおりです。

取得による増加	63,845 百万円
減損損失による減少	141,347 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。)です。

また、賃貸等不動産に関する令和7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)
685,986	585,794	92,584

その他独立行政法人の状況を適切に開示するために必要な会計情報

独立行政法人都市再生機構法(平成15年法律第100号。以下「機構法」という。)附則第12条第16項の規定に基づき、令和7年4月1日付けで宅地造成等経過勘定を廃止し、当該勘定に所属する権利及び義務を都市再生業務に係る勘定に帰属させております。

なお、宅地造成等経過勘定廃止に伴い、資産の価額が負債の金額を上回る差額に相当する金額のうち国土交通大臣から通知された納付金額については、機構法附則第12条第17項及び独立行政法人都市再生機構法施行令(平成16年政令第160号)附則第7条の規定に基づき国庫に納付しております。