連結貸借対照表

（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		74,116,315,667		
有価証券		217,295,182,704		
業務収入未収金	19,790,420,117			
貸倒引当金	△ 81,290,546	19,709,129,571		
割賦等譲渡債権	59,365,870,176			
貸倒引当金	△ 932,895,727	58,432,974,449		
販売用不動産		92,468,759,536		
仕掛不動産勘定		224,238,914,575		
商品		63,550,319		
原材料及び貯蔵品		533,411,044		
未成工事支出金		856,797,215		
仕掛品		1,538,265,635		
前渡金		16,265,634,872		
前払費用		1,567,176,409		
未収収益		8,386,174		
未収金	7,663,818,042			
貸倒引当金	△ 24,719,890	7,639,098,152		
短期貸付金	9,932,809,663			
貸倒引当金	△ 993,280	9,931,816,383		
その他の流動資産	1,733,124,390			
貸倒引当金	△ 1,556	1,733,122,834		
流動資産合計			726,398,535,539	
Ⅱ　固定資産				
1　有形固定資産				
建物	4,379,741,078,392			
減価償却累計額	△ 1,666,931,506,363	2,712,809,572,029		
構築物	424,182,467,920			
減価償却累計額	△ 203,272,823,881	220,909,644,039		
機械装置	7,724,461,439			
減価償却累計額	△ 3,419,830,929	4,304,630,510		
車両運搬具	449,917,001			
減価償却累計額	△ 288,262,581	161,654,420		
工具器具備品	55,346,247,303			
減価償却累計額	△ 47,315,290,591	8,030,956,712		
土地		7,533,513,915,983		
建設仮勘定		62,408,828,697		
有形固定資産合計		10,542,139,202,390		
2　無形固定資産				
借地権		32,493,586,512		
ソフトウェア		24,358,510,152		
電話加入権		94,159,813		
ソフトウェア仮勘定		775,047,319		
その他の無形固定資産		1,893,650		
無形固定資産合計		57,723,197,446		
3　投資その他の資産				
投資有価証券		13,282,184,069		
関係会社株式		45,552,068,782		
長期貸付金	2,433,333,316			
貸倒引当金	△ 118,774,298	2,314,559,018		
転貸資金等貸付金		17,350,400		
破産・更生債権等	17,277,275,179			
貸倒引当金	△ 17,223,980,982	53,294,197		
繰延税金資産		5,320,619,740		
前払年金費用		8,891,888,908		
敷金・保証金		14,310,984,822		
長期前払費用		346,825,514		
保険積立金		3,742,648,780		
その他の資産	12,400,600,730			
貸倒引当金	△ 120,806	12,400,479,924		
投資その他の資産合計		106,232,904,154		
固定資産合計			10,706,095,303,990	
資産合計				11,432,493,839,529

（単位：円）

負債の部				
Ⅰ　流動負債				
流動資産見返補助金		27,059,819,757		
預り補助金等		318,971,800		
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		30,000,000,000		
1年以内返済予定長期借入金		576,910,025,000		
業務費未払金		68,188,913,386		
完成資産未成原価未払金		83,908,509,911		
未払金		5,375,457,971		
未払費用		16,554,238,956		
前受金		93,172,131,719		
預り金		2,715,818,702		
受入保証金		113,125,351,899		
前受収益		138,410,758		
引当金				
賞与引当金	5,610,894,739			
工事補償引当金	58,218,000			
プロジェクト損失引当金	7,003,313,776	12,672,426,515		
1年以内履行予定資産除去債務		94,148,035		
その他の流動負債		1,588,787,970		
流動負債合計			1,031,823,963,379	
Ⅱ　固定負債				
資産見返負債				
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		
長期未払金		35,145,250		
都市再生債券		1,035,000,000,000		
長期借入金		7,851,228,227,000		
長期受入保証金		47,838,133,611		
引当金				
退職給付引当金		42,673,242,585		
資産除去債務		7,453,367,260		
その他の固定負債		7,982,496,628		
固定負債合計			9,125,480,450,993	
負債合計				10,157,304,414,372
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			58,738,425,596	
Ⅲ　連結剰余金				
連結剰余金			219,059,290,600	
Ⅳ　評価・換算差額等				
その他有価証券評価差額金			1,502,195,743	
Ⅴ　非支配株主持分			7,810,600,818	
純資産合計				1,275,189,425,157
負債及び純資産合計				11,432,493,839,529

連結損益計算書

（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	11,754,681,094		
譲渡原価	49,550,617,539		
減価償却費	36,442,114	75,575,150,236	
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	215,797,060,699		
譲渡原価	1,517,706,526		
減価償却費	140,265,755,390		
貸倒引当金繰入	15,124,245	371,772,660,172	
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	
特定関連会社営業費		124,454,784,282	
一般管理費			
役職員給与等	8,459,688,653		
賞与引当金繰入	1,616,900,609		
退職給付引当金繰入	379,656,903		
減価償却費	5,009,371,724		
その他の一般管理費	18,883,109,191	34,348,727,080	
財務費用			
支払利息	68,818,803,037		
債券発行費	243,886,579		
為替差損	745,895		
その他の財務費用	3,190	69,063,438,701	
販売用不動産等評価損		11,428,124,897	
雑損		7,841,035,176	
経常費用合計			708,813,615,982

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	561,645,264,123		
施設賃貸料収入	39,625,337,100		
共益費収入	29,231,023,580		
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	12,675,644,846	649,825,384,527	
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	
特定関連会社営業収入		22,078,761,532	
補助金等収益			
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		159,215,627	
財務収益			
受取利息	1,185,736,473		
割賦利息収入	1,668,157,107		
配当金収入	142,061,983	2,995,955,563	
雑益		591,686,613	
持分法による投資利益		2,156,334,352	
経常収益合計			813,967,798,339
経　常　利　益			105,154,182,357
Ⅲ　臨時損失			
減損損失			141,484,210,030
Ⅳ　臨時利益			
固定資産売却益		48,770,547,478	
貸倒引当金戻入益		122,282,081	48,892,829,559
税金等調整前当期純利益			12,562,801,886
法人税、住民税及び事業税			2,457,478,372
法人税等調整額			△ 496,071,799
非支配株主損益調整前当期純利益			10,601,395,313
非支配株主利益			112,687,405
当　期　純　利　益			10,488,707,908
当　期　総　利　益			10,488,707,908

連結純資産変動計算書

（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　連結利益剰余金	Ⅳ　評価・換算差額等	Ⅴ　非支配株主持分	純資産合計
	政府出資金	地方公共団体出資金	資本金合計			その他有価証券評価差額金		
当期首残高	1,073,768,624,700	2,000,326,200	1,075,768,950,900	53,413,987,368	213,574,594,692	1,545,537,878	7,895,400,843	1,352,198,471,681
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	△ 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	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	5,004,012,000
Ⅲ　連結剰余金（又は連結欠損金）の当期変動額								
当期純利益	0	0	0	0	10,488,707,908	0		10,488,707,908
前中期目標期間繰越積立金取崩額	0	0	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	△ 43,342,135	0	△ 43,342,135
Ⅴ　非支配株主持分の当期変動額（純額）	0	0	0	0	0	0	△ 84,800,025	△ 84,800,025
当期変動額合計	△ 87,690,038,500	0	△ 87,690,038,500	5,324,438,228	5,484,695,908	△ 43,342,135	△ 84,800,025	△ 77,009,046,524
当期末残高	986,078,586,200	2,000,326,200	988,078,912,400	58,738,425,596	219,059,290,600	1,502,195,743	7,810,600,818	1,275,189,425,157

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　×　0.7 %　×　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。

連結キャッシュ・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	△ 195,040,466,173
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	△ 61,823,186,588
その他業務支出	△ 235,151,960,062
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	33,587,543,379
補助金等収入	30,593,814,151
小計	348,005,821,044
利息及び配当金の受取額	3,147,805,420
利息の支払額	△ 66,773,455,619
法人税等の支払額	△ 5,868,583,839
業務活動によるキャッシュ・フロー	278,511,587,006
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	△ 12,200,031,757
定期預金等の払戻による収入	10,300,031,757
有価証券の取得による支出	△ 939,884,906,000
有価証券の売却による収入	824,600,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 141,853,426,031
有形固定資産の売却による収入	78,159,494,946
資金の貸付による支出	△ 9,936,880,094
貸付金の回収による収入	10,194,322,692
敷金及び保証金の受入れによる収入	68,702,575,941
敷金及び保証金の返還による支出	△ 82,034,784,382
その他の投資活動による支出	△ 1,468,158,622
その他の投資活動による収入	2,675,879,321
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 192,745,882,229
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	△ 607,089,788,000
リース債務の返済による支出	△ 2,978,900,469
非支配株主への配当金の支払額	△ 424,652,000
その他の財務活動による支出	△ 28,434,924
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	△ 167,955,813,893
Ⅳ　資金に係る換算差額	△ 822,831
Ⅴ　資金減少額	△ 82,190,931,947
Ⅵ　資金期首残高	151,300,660,624
Ⅶ　資金期末残高	69,109,728,677

【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、連結財務諸表等を作成しております。

1　連結の範囲等

（1）　特定関連会社である3社を連結の対象としています。
株式会社URコミュニティ
日本総合住生活株式会社
那覇新都心株式会社

（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。
株式会社新都市ライフホールディングス

（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8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8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。
株式会社KUL
株式会社中部新都市サービス
新都市センター開発株式会社
関西文化学術研究都市センター株式会社
株式会社横浜都市みらい
株式会社千葉ニュータウンセンター
株式会社URリンケージ
株式会社URシステムズ

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	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

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また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　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　工事補償引当金
完成工事に関する瑕疵担保等の支出に備えるため、過去の実績を基礎に費用見積額を計上しております。

⑤　退職給付引当金

当機構役職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職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（一部の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)　棚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原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)　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

賃貸住宅事業に係る収益のうち、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。

(7)　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。

(8)　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。

(9)　その他の重要な事項

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　当事業年度の連結財務諸表に計上した金額

有形固定資産	10,542,139,202,390円
無形固定資産	57,723,197,446円
減損損失	141,484,210,030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

「連結損益計算書関係　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。

連結貸借対照表関係

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　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	1,320,393,005円
土地	1,087,247,053円
計	2,407,640,058円

担保付債務

長期借入金	22,195,000円
計	22,195,000円

4　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。

連結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	3,495,775,610円
連結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	5,017,470,882円

5　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

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	14,969,815,115円
その他	192,089,979円
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 84件	136,510,390,293円
事業用資産（その他）	建物、土地	東京都他	全　7件	4,819,321,703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、資産また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、減損損失の認識の要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。

連結キャッシュ・フロー計算書関係

資金の期末残高の連結貸借対照表科目の内訳

現金及び預金	74,116,315,667円
定期預金	△2,130,000,509円
引出制限付信託預金	△2,876,586,481円
資金期末残高	69,109,728,677円

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	83,645,881,862円
勤務費用	3,135,929,161円
利息費用	1,199,395,650円
数理計算上の差異の当期発生額	△13,496,034,067円
退職給付の支払額	△3,916,161,244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	70,571,771,652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	58,134,471,511円
期待運用収益	1,038,828,491円
数理計算上の差異の当期発生額	2,881,570,717円
事業主からの拠出額	1,777,525,321円
退職給付の支払額	△2,295,691,344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	61,539,464,986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	223,025,777円
退職給付費用	46,173,301円
退職給付への支払額	△34,907,991円
期末における退職給付引当金	234,291,087円

(4)　退職給付債務及び年金資産と連結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	40,943,064,368円
年金資産	△61,539,464,986円
積立型制度の未積立退職給付債務	△20,596,400,618円
非積立型制度の未積立退職給付債務	29,862,998,371円
小計	9,266,597,753円
未認識数理計算上の差異	21,332,848,920円
未認識過去勤務費用	3,181,907,004円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	33,781,353,677円
退職給付引当金	42,673,242,585円
前払年金費用	△8,891,888,908円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	33,781,353,677円

(5)　退職給付に関連する損益

勤務費用	3,135,929,161円
利息費用	1,199,395,650円
期待運用収益	△1,038,828,491円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	△947,450,592円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△683,591,083円
簡便法で計算した退職給付費用	46,173,301円
合　計	1,711,627,946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、次のとおりです。

債券	31%
株式	39%
現金及び預金	5%
その他	25%
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	2.72 %	～	3.02 %
長期期待運用収益率	1.00 %	～	2.00 %

3　確定拠出制度

確定拠出制度への要拠出額は　　1,143,486,666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、連結損益計算書及び「連結附属明細書（14）セグメント情報」をご参照ください。なお、当該連結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「3（6）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	1,771百万円
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。

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	781,344,784 円
内部利益消去	3,509,035,820 円
賞与引当金限度超過額	870,081,808 円
減価償却累計額超過額	794,406,185 円
固定資産評価損	179,792,329 円
その他	810,182,400 円
繰延税金資産計	6,944,843,326 円
繰延税金負債	
資本連結に伴う固定資産評価益	149,209,245 円
その他	1,475,014,341 円
繰延税金負債計	1,624,223,586 円
繰延税金資産との相殺額	△1,624,223,586 円
繰延税金資産の純額	5,320,619,740 円

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。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、資金運用についてリスクの低い商品に限定しており、短期的な預金、中長期国債等の債券、譲渡性預金及び定期預金としております。

2　金融商品の時価等に関する事項

期末日における連結貸借対照表計上額、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った場合、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）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
1　有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券	98	98	0
その他の有価証券	14,388	14,388	0
2　受入保証金	（113,125）	（73,388）	（△39,737）
3　都市再生債券	（1,065,000）	（747,233）	（△320,804）
4　長期借入金	（8,428,138）	（7,076,446）	（△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	連結貸借対照表計上額
投資有価証券	1,089
関係会社株式	45,552

3　金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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：同一の資産また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）　時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融商品及び金融負債

（単位：百万円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
① 有価証券及び投資有価証券 その他の有価証券	3,481	10,907	－	14,388

（2）　時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融商品及び金融負債

（単位：百万円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
① 有価証券及び投資有価証券 満期保有目的の債券	－	98	－	98
② 受入保証金	－	73,388	－	73,388
③ 都市再生債券	－	747,233	－	747,233
④ 長期借入金	－	7,076,446	－	7,076,446

注）時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

① 有価証券及び投資有価証券

・満期保有目的の債券

政府保証債、地方債及び地方公社債は相場価格を用いて評価しており、その時価をレベル2に分類しています。

・その他の有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しており、その時価をレベル1に分類しております。一方で、公社債等は取引金融機関の掲示価格等を用いて評価しており、その時価レベルをレベル2に分類しております。

② 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。

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。）

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

当機構及び特定関連会社は、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連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。

（単位：百万円）

連結貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
10,752,119	△195,364	10,556,756	11,251,359

注1）　連結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　63,898百万円

減損損失による減少　141,434百万円

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）
687,761	587,087	92,671

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。