

1. 当事務及び事業に関する基本情報	
III-1	III 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画 1 繰越欠損金の解消 2 財務体質の強化
当該項目の重要度、難易度	—

2. 主要な経年データ									
評価対象となる指標	達成目標	基準値 (前中期目標期間最終 年度値等)	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	(参考情報) 当該年度までの累積値等、必要な情報	
中期目標期間中の繰越欠損金の解消 (経営改善計画)	繰越欠損金の解消 (0億円)	—	約380億円	約350億円	—	—	繰越欠損金の解消 (0億円)	約730億円	
中期目標期間中の繰越欠損金の解消 (実績値)	—	—	416億円	406億円	—	—	—	822億円	
達成率	—	—	109%	116%	—	—	—	—	
中期目標期間中に有利子負債0.8兆円を削減 (経営改善計画)	0.8兆円	—	—	1,645億円	—	—	0.8兆円	—	
中期目標期間中に有利子負債0.8兆円を削減 (実績値)	—	—	4,126億円	2,759億円	—	—	—	6,886億円	
達成率	—	—	—	168%	—	—	—	—	
中期目標期間中に賃貸住宅事業の営業キャッシュフローマージン43%を確保 (経営改善計画)	43%	—	—	—	—	—	43%	—	
中期目標期間中に賃貸住宅事業の営業キャッシュフローマージン43%を確保 (実績値)	—	—	—	—	—	—	—	—	
達成率	—	—	—	—	—	—	—	—	

3. 各事業年度の業務に係る目標、計画、業務実績、年度評価に係る自己評価及び主務大臣による評価						
	中期目標	中期計画	年度計画	主な評価指標	法人の業務実績・自己評価	
					業務実績	自己評価
	<p>IV 財務内容の改善に関する事項</p> <p>機構は、多額の有利子負債を抱えており、将来、予想される金利の上昇による利払い費の増加や人口減少による地価・家賃の下落などの経営上のリスクを内包している。</p> <p>機構が持続的な経営を維持していくためには、有利子負債を可能な限り早期に削減することが不可欠であり、徹底した経営改善策によりキャッシュフローの最大化を目指すことが必要である。</p> <p>このため、機構は、経営改善計画に基づき、経営改善の着実な進捗を図ること。さらに、経営改善計画における当初10年においては、収入支出構造の改善に早期かつ重点的に着手し、将来、金利上昇等により経営環境が悪化した場合であっても、機構が本来担うべき役割を果たしていけるよう、持続的な経営基盤の確立を図ること。</p>	<p>III 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画</p> <p>「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成25年12月24日閣議決定）等を踏まえ、5年、10年、20年を区切った経営改善計画に基づき、経営改善の着実な進捗を図る。</p> <p>経営改善計画における当初10年においては、収入支出構造の改善に早期かつ重点的に着手し、将来、金利上昇等により経営環境が悪化した場合であっても、機構が本来担うべき役割を果たしていけるよう、持続的な経営基盤の確立を目指し、キャッシュフローの最大化や戦略的な投資に取り組むことにより、有利子負債を可能な限り早期に削減する。</p>	<p>III 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画</p>		<p>業務実績</p>	<p>自己評価</p> <p>＜評定と根拠＞ 評定： A</p> <p>中期目標期間中の繰越欠損金の解消及び有利子負債の削減による財務体質の強化は、経営の最重要課題であり、機構一丸となって取り組んだ結果、以下のとおり、大きな成果を実現した。</p> <p>繰越欠損金については、各事業部門において入居促進・販売活動による収益の確保に努め、保有資産の効率的な活用に向けた取組を進めた結果、年度計画（350億円）を大幅に上回る406億円（達成率116%）の削減を達成し、中期計画の達成に目処を付けた。</p> <p>また、有利子負債については、各事業部門における販売促進の取組みの結果として業務収入等の増、短期借入金の機動的な活用、効率的な資金繰りによる金利負担の低減、調達コストの低減等の取組を推進した結果、年度計画（1,645億円）を大幅に上回る2,759億円（達成率168%）の削減を達成した。</p>
	<p>1 繰越欠損金の解消</p> <p>繰越欠損金については、中期目標期間中に解消すること。</p>	<p>1 繰越欠損金の解消</p> <p>繰越欠損金については、中期目標期間中に解消する。</p>	<p>1 繰越欠損金の解消</p> <p>中期目標期間中の繰越欠損金の解消に向け、業務収入の増加や徹底したコスト削減による経営改善に取り組み、繰越欠損金の削減を進める。</p>	<p>＜主な定量的指標＞</p> <p>中期目標期間中の繰越欠損金の解消 ・年度計画 約350億円の解消</p> <p>＜その他の指標＞</p> <p>中期目標期間中に賃貸住宅事業の営業キャッシュフローマージン43%を確保</p> <p>＜評価の視点＞</p> <p>・繰越欠損金について、中期目標期間中に解消することを前提に取組を推進</p>	<p>＜主要な業務実績＞</p> <p>平成27年度は、不動産市況が好調を維持する中で、各事業部門において入居促進・販売活動による収益の確保に努め、保有資産の効率的な活用に向けた取組を進めた結果、年度計画（350億円）を上回る406億円（達成率116%）の利益を計上。この結果、繰越欠損金は762億円まで削減された（機構設立時7,288億円から約90%の減）。</p>	<p>これにより経営改善計画における中期目標期間中の有利子負債削減目標（8,000億円）に対して、80%を超える削減（6,886億円）を2年目で達成した。</p> <p>これらを踏まえ、A評価とする。</p>

				しているか。	
<p>2 財務体質の強化</p> <p>将来の金利上昇等の経営環境の変化に対応可能な持続的な経営基盤の確立に向け、次のような取組を行うこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都心高額賃貸住宅の活用や家賃設定方法等の見直しなどにより収入を確保するとともに、徹底したコスト削減等により支出を削減することにより、キャッシュフローの最大化を図るとともに、有利子負債を削減すること。 	<p>2 財務体質の強化</p> <p>将来の金利上昇等の経営環境の変化に対応可能な持続的な経営基盤の確立に向け、次のような取組を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都心高額賃貸住宅の活用や家賃設定方法等の見直しなどにより収入を確保するとともに、徹底したコスト削減等により支出を削減することにより、キャッシュフローの最大化を図るとともに、有利子負債を削減する。 	<p>2 財務体質の強化</p> <p>将来の金利上昇等の経営環境の変化に対応可能な持続的な経営基盤の確立に向け、次のような取組を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都心高額賃貸住宅の活用や家賃設定方法等の見直しなどにより収入を確保するとともに、徹底したコスト削減等により支出を削減することにより、キャッシュフローの最大化を図るとともに、有利子負債を削減する。 	<p><主な定量的指標> なし</p> <p><その他の指標> 中期目標期間中に有利子負債 0.8 兆円を削減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年度計画 1,645 億円を削減 <p><評価の視点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債の削減を行っているか。 	<p><主要な業務実績></p> <p>平成 27 年度においては、不動産市場が好調を維持する中で、各事業部門における販売促進の取組の結果として、特に敷地等の譲渡が好調であったことにより、キャッシュフローを着実に確保し、敷地の供給、賃貸住宅の管理等の業務活動等による収入は 1 兆 2,409 億円と、年度計画の 1 兆 1,494 億円に対し 915 億円増加した。</p> <p>前年度に引き続き、短期借入金を運転資金として機動的に活用したほか、都市再生勘定及び宅地造成等経過勘定の各勘定において一時的な余裕金が発生した場合に勘定間で融通するなど、より効率的な資金繰りを行い金利負担の低減を図った。</p> <p>また、I R活動に積極的に取り組み、適正なスプレッドを確保することにより調達コストの低減を図った。</p> <p>これら取組の結果として、有利子負債は、年度計画（1,645 億円）を上回る 2,759 億円（達成率 168%）を削減。当年度末の有利子負債残高は 11 兆 6,822 億円となり、経営改善計画において定める中期目標期間中の有利子負債削減目標 8,000 億円に対して、2 年目において 80%超の削減を達成した。</p>	

<p>・繰越欠損金解消を前提としつつ、都市再生事業における新規地区の掘り起し強化や賃貸住宅事業におけるストック再生・再編の加速など、戦略的な投資を行うこと。</p>	<p>・繰越欠損金解消を前提としつつ、都市再生事業における新規地区の掘り起し強化や賃貸住宅事業におけるストック再生・再編の加速など、戦略的な投資を行う。</p>	<p>・中期目標期間中の繰越欠損金解消を前提としつつ、都市再生事業における新規地区の掘り起し強化や賃貸住宅事業におけるストック再生・再編の加速など、戦略的な投資を行う。</p>		<p>繰越欠損金の解消を前提としつつ、将来の金利上昇等の経営環境の変化に備え、収益の安定化、資産の良質化、負債の圧縮を進め財務体質の強化を図るため、都市再生事業における新規地区の掘り起し強化等に取り組む等、各事業部門で計画的に投資を行うとともに、賃貸住宅事業におけるストックの再生・再編の促進等に取り組んだ。</p> <p>その結果、平成 27 年度に新規の投資計画を決定した地区は、「うめきた 2 期地区（大阪府大阪市）」など 34 地区（復興支援事業 19 地区を含む）となった。</p> <p>また、賃貸住宅事業においては、平成 27 年度中に 8,831 戸のストック再編に着手し、4,398 戸のストックを削減した。</p>	
--	--	--	--	---	--

<p>4. その他参考情報</p>
<p>(予算と決算の差額分析、「財務内容の改善に関する事項」の評価に際して行う財務分析などを記載)</p> <p>なし</p>

1. 当事務及び事業に関する基本情報	
III-2	III 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画 3 保有資産の見直し 4 予算 5 収支計画 6 資金計画
当該項目の重要度、難易度	—

2. 主要な経年データ								
評価対象となる指標	達成目標	基準値 (前中期目標期間最終 年度値等)	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	(参考情報) 当該年度までの累積値等、必要な情報
—	—	—	—	—	—	—	—	—

3. 各事業年度の業務に係る目標、計画、業務実績、年度評価に係る自己評価						
	中期目標	中期計画	年度計画	主な評価指標	法人の業務実績・自己評価	
					業務実績	自己評価
	3 保有資産の見直し 事務所等の保有資産の見直しを計画的に行うこと。	3 保有資産の見直し 事務所等の次に掲げる保有資産について、資産の有効活用の観点から、不動産市場の状況の変化を踏まえ、機構経営に及ぼす影響についても留意しつつ、売却等の検討を行い、その結果を踏まえて処分促進を図る。	3 保有資産の見直し 事務所等の次に掲げる保有資産について、資産の有効活用の観点から、不動産市場の状況の変化を踏まえ、機構経営に及ぼす影響についても留意しつつ、売却等の検討を行い、その結果を踏まえて処分促進を図る。	<主な定量的指標> - <その他の指標> - <評価の視点> ・事務所等の保有資産の見直しを計画的に行っているか。	<主要な業務実績> <評定と根拠> 評定：B 保有資産の見直しについては、市況等を見極め、晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー等を着実に売却した。 これらを踏まえ、B評価とする。	
		・事務所については、策定した再編計画に基づき、不要となるものについて、処分手続きを行う。なお、本社及び新宿アイランドタワーについては、不動産市況を勘案しつつ、処分・移転について検討する。	・事務所については、策定した再編計画に基づき、不要となるものについて、処分手続きを行う。なお、本社については、不動産市況を勘案しつつ、処分・移転について検討する。		事務所については、平成27年度に不要となるものはなく、処分には至らなかった。なお、本社については、処分・移転等の検討を行った結果、機構にとって経済合理性が無いと判断した。	
		・「独立行政法人の職員宿舎の見直しに関する実施計画」(平成24年12月14日行政改革担当大臣決定)を踏まえ、不要となる宿舎について、順次廃止・処分手続きを行う。	・「独立行政法人の職員宿舎の見直しに関する実施計画」(平成24年12月14日行政改革担当大臣決定)を踏まえ、不要となる宿舎について、順次廃止・処分手続きを行う。		宿舎については、2物件(男山職員宿舎(土地面積約2,125㎡、床面積約402㎡)、高座台職員宿舎(土地面積約2,990㎡、床面積約1,435㎡))を処分した。	
		・賃貸事業用事務所等施設については、不動産市況を勘案しつつ、従前権利者との関係等売却の前提条件が整理された物件から随時売却を進める。	・賃貸事業用事務所等施設については、不動産市況を勘案しつつ、従前権利者との関係等売却の前提条件が整理された物件から随時売却を進める。		賃貸事業用事務所等施設については、中野坂上サンブライイトツイン1801区画(床面積約317㎡)、晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーW(床面積約15,329㎡)、晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ(床面積約2,977㎡)を処分した。	
		・居住環境整備賃貸敷地(民間供給支援型を除く。)については、借地人からの買受けの申し出があった場合等において、敷地利用上の制限がなく、地方公共団体等との必要な調整が整ったものは売却を実施する。	・居住環境整備賃貸敷地(民間供給支援型を除く。)については、借地人からの買受けの申し出があった場合等において、敷地利用上の制限がなく、地方公共団体等との必要な調整が整ったものは売却を実施する。		居住環境整備賃貸敷地(民間供給支援型を除く。)については、フレール西新井中央公園(1-1工区、土地面積約5,818㎡)を処分した。	

		・分譲住宅団地内賃貸施設については、賃借人の意向等を踏まえつつ売却を進める。	・分譲住宅団地内賃貸施設については、賃借人の意向等を踏まえつつ売却を進める。		分譲住宅団地内賃貸施設については、賃借人等の意向等を踏まえつつ売却を進めることとしているが、売却には至らなかった。	
		4 予算 別表1のとおり。	4 予算 別表1のとおり。		予算については、計画に従い適切に執行した。	
		5 収支計画 別表2のとおり。	5 収支計画 別表2のとおり。		収支計画については、計画に従い適切に執行した。	
		6 資金計画 別表3のとおり。	6 資金計画 別表3のとおり。		資金計画については、計画に従い適切に執行した。	

4. その他参考情報						
(予算と決算の差額分析、「財務内容の改善に関する事項」の評価に際して行う財務分析などを記載)						
なし						

別表1（予算）

[総表]

(単位：百万円)

区 分	計 画	実 績	差 額	備 考
収 入				
国庫補助金	27,147	36,085	8,938	
資本収入	6,100	6,100	0	
借入金及び債券収入	838,556	666,656	△ 171,900	
業務収入	993,920	1,095,529	101,609	
受託収入	126,479	133,531	7,051	
業務外収入	1,862	8,841	6,979	
計	1,994,064	1,946,742	△ 47,322	
支 出				
業務経費	626,949	630,300	3,351	
受託経費	119,689	116,018	△ 3,671	
借入金等償還	1,007,317	946,917	△ 60,400	
支払利息	175,979	166,457	△ 9,522	
一般管理費	48,744	42,870	△ 5,874	
人件費	39,772	36,238	△ 3,534	
その他一般管理費	8,972	6,632	△ 2,340	
業務外支出	4,373	7,979	3,607	
計	1,983,050	1,910,541	△ 72,509	

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

勘定間繰入を含んでいない。

[都市再生勘定]

(単位：百万円)

区 分	計 画	実 績	差 額	備 考
収 入				
国庫補助金	24,947	33,608	8,660	
資本収入	6,100	6,100	0	
借入金及び債券収入	571,656	538,656	△ 33,000	①
業務収入	822,704	892,295	69,591	②
受託収入	121,783	126,250	4,467	
業務外収入	895	5,186	4,291	
計	1,548,085	1,602,094	54,009	
支 出				
業務経費	543,116	559,871	16,755	③
受託経費	115,233	110,750	△ 4,483	
借入金等償還	669,336	653,936	△ 15,400	
支払利息	167,441	159,443	△ 7,999	
一般管理費	40,608	34,776	△ 5,832	
人件費	33,130	29,211	△ 3,919	
その他一般管理費	7,478	5,565	△ 1,913	
業務外支出	2,363	4,231	1,868	
宅地造成等経過勘定へ繰入	-	44,928	44,928	
計	1,538,097	1,567,935	29,837	

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

①・・・財政融資資金借入の減。

②・・・施設譲渡収入の増。

③・・・前事業年度からの繰越しによる増。

[宅地造成等経過勘定]

(単位：百万円)

区 分	計 画	実 績	差 額	備 考
収 入				
国庫補助金	2,200	2,478	278	
借入金及び債券収入	266,900	128,000	△ 138,900	①
業務収入	171,216	203,234	32,018	②
受託収入	4,696	7,281	2,585	
業務外収入	967	3,655	2,688	
都市再生勘定より受入	-	44,928	44,928	
計	445,979	389,576	△ 56,403	
支 出				
業務経費	83,833	70,429	△ 13,404	③
受託経費	4,456	5,268	812	
借入金等償還	337,981	292,981	△ 45,000	
支払利息	8,537	7,014	△ 1,523	
一般管理費	8,136	8,094	△ 42	
人件費	6,642	7,027	385	
その他一般管理費	1,494	1,067	△ 427	
業務外支出	2,009	3,748	1,739	
計	444,952	387,534	△ 57,418	

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

①・・・民間資金借入の減。

②・・・土地譲渡収入の増。

③・・・翌事業年度への繰越しによる減。

別表2 (収支計画)

[総表]

(単位：百万円)

区 分	計 画	実 績	差 額	備 考
費用の部	1,034,120	1,096,516	62,396	
経常経費	841,519	814,920	△ 26,599	
業務費	699,329	682,680	△ 16,649	
受託費	126,479	116,599	△ 9,880	
一般管理費	15,711	15,641	△ 69	
財務費用	171,434	161,325	△ 10,109	
たな卸資産評価損	-	62,042	62,042	
臨時損失	21,167	58,229	37,062	
収益の部	1,069,121	1,137,146	68,025	
経常収益	1,054,046	1,120,122	66,076	
業務収入	900,564	967,556	66,992	
受託収入	126,479	117,479	△ 9,000	
補助金等収益	25,958	33,704	7,746	
雑益	1,045	1,384	339	
財務収益	14,410	10,452	△ 3,958	
臨時収益	665	6,572	5,907	
純利益	35,001	40,630	5,629	
目的積立金取崩額	-	-	-	
総利益	35,001	40,630	5,629	

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

勘定間繰入を含んでいない。

[都市再生勘定]

(単位：百万円)

区 分	計 画	実 績	差 額	備 考
費用の部	850,508	816,642	△ 33,866	
経常経費	667,338	614,685	△ 52,653	
業務費	532,067	489,163	△ 42,904	①
受託費	121,783	111,881	△ 9,902	
一般管理費	13,488	13,640	152	
財務費用	162,003	154,069	△ 7,933	
たな卸資産評価損	-	735	735	
臨時損失	21,167	47,153	25,986	②
収益の部	914,204	926,439	12,234	
経常収益	903,992	914,017	10,025	
業務収入	765,898	775,725	9,828	③
受託収入	121,783	112,826	△ 8,957	
補助金等収益	15,762	24,154	8,392	
雑益	549	1,312	762	
財務収益	9,791	5,981	△ 3,810	
臨時収益	422	6,441	6,019	
純利益	63,697	109,797	46,100	
目的積立金取崩額	-	-	-	
宅地造成等経過勘定へ繰入	-	△ 44,928	△ 44,928	
総利益	63,697	64,869	1,172	

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

- ①・・・管理業務費の減。
- ②・・・固定資産の減損損失による増。
- ③・・・土地譲渡収入の増。

[宅地造成等経過勘定]

(単位：百万円)

区 分	計 画	実 績	差 額	備 考
費用の部	183,612	279,876	96,264	
経常経費	174,181	200,235	26,054	
業務費	167,262	193,517	26,254	①
受託費	4,696	4,717	21	
一般管理費	2,222	2,001	△ 221	
財務費用	9,432	7,258	△ 2,174	
たな卸資産評価損	-	61,307	61,307	②
臨時損失	0	11,076	11,076	
収益の部	154,917	210,709	55,792	
経常収益	150,054	206,105	56,051	
業務収入	134,666	191,830	57,164	③
受託収入	4,696	4,653	△ 44	
補助金等収益	10,196	9,550	△ 646	
雑益	496	72	△ 424	
財務収益	4,620	4,473	△ 147	
臨時収益	243	131	△ 112	
純利益又は純損失(△)	△ 28,696	△ 69,167	△ 40,472	
目的積立金取崩額	-	-	-	
都市再生勘定より受入	-	44,928	44,928	
総利益	△ 28,696	△ 24,239	4,456	

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

- ①・・・土地譲渡原価の増。
- ②・・・販売用不動産の評価減の増。
- ③・・・土地譲渡収入の増。

別表3（資金計画）

[総表]

(単位：百万円)

区 分	計 画	実 績	差 額	備 考
資金支出				
業務活動による支出				
建設費支出	233,225	242,118	8,893	
管理費支出	350,361	351,844	1,483	
受託業務費支出	119,689	107,791	△ 11,898	
その他支出	179,745	183,174	3,429	
投資活動による支出				
建設費支出	69,902	69,643	△ 260	
その他支出	20,340	19,541	△ 799	
財務活動による支出				
長期借入金の返済による支出	742,320	681,926	△ 60,394	
債券の償還による支出	265,000	265,000	0	
その他支出	2,467	2,890	423	
次年度への繰越金	43,244	75,985	32,741	
資金収入				
業務活動による収入	1,123,170	1,201,553	78,383	
投資活動による収入	26,238	39,386	13,148	
財務活動による収入	844,656	672,756	△ 171,900	
前年度（前期）よりの繰越金	32,230	86,217	53,987	

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

勘定間繰入を含んでいない。

[都市再生勘定]

(単位：百万円)

区 分	計 画	実 績	差 額	備 考
資金支出				
業務活動による支出				
建設費支出	176,814	194,153	17,338	①
管理費支出	332,834	336,443	3,609	
受託業務費支出	115,233	103,435	△11,798	
その他支出	169,198	209,172	39,974	
投資活動による支出				
建設費支出	55,401	58,640	3,239	
その他支出	16,810	17,130	320	
財務活動による支出				
長期借入金の返済による支出	546,039	530,645	△15,394	
債券の償還による支出	123,300	123,300	0	
その他支出	2,467	2,890	423	
次年度への繰越金	41,098	60,973	19,875	
資金収入				
業務活動による収入	947,005	984,084	37,079	②
投資活動による収入	23,324	36,365	13,041	
財務活動による収入	577,756	544,756	△33,000	③
前年度（前期）よりの繰越金	31,110	71,577	40,467	

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

①・・・前事業年度からの繰越しによる減。

②・・・施設譲渡収入の増。

③・・・財政融資資金借入の減。

[宅地造成等経過勘定]

(単位：百万円)

区 分	計 画	実 績	差 額	備 考
資金支出				
業務活動による支出				
建設費支出	56,411	47,965	△ 8,446	①
管理費支出	17,527	15,401	△ 2,126	
受託業務費支出	4,456	4,356	△ 100	
その他支出	10,547	21,087	10,541	
投資活動による支出				
建設費支出	14,501	11,002	△ 3,499	
その他支出	3,530	2,411	△ 1,119	
財務活動による支出				
長期借入金の返済による支出	196,281	151,281	△ 45,000	
債券の償還による支出	141,700	141,700	0	
次年度への繰越金	2,146	15,012	12,866	
資金収入				
業務活動による収入	176,165	264,555	88,390	②
投資活動による収入	2,914	3,021	107	
財務活動による収入	266,900	128,000	△ 138,900	③
前年度（前期）よりの繰越金	1,119	14,639	13,520	

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

①・・・翌事業年度への繰越しによる減。

②・・・土地譲渡収入の増。

③・・・民間資金借入の減。