

連結貸借対照表  
(令和6年3月31日)

(単位:円)

資産の部			
I	流動資産		
	現金及び預金		89,387,695,611
	有価証券		92,879,868,391
	業務収入未収金	18,635,265,087	
	貸倒引当金	<u>△ 96,595,483</u>	18,538,669,604
	割賦等譲渡債権	87,010,664,937	
	貸倒引当金	<u>△ 1,504,148,539</u>	85,506,516,398
	販売用不動産		81,028,501,280
	仕掛不動産勘定		311,441,220,649
	商品		43,175,256
	原材料及び貯蔵品		453,162,783
	未成工事支出金		557,877,639
	仕掛品		121,304,711
	前渡金		11,632,292,377
	前払費用		775,894,159
	未収収益		16,416,061
	未収金	7,168,972,760	
	貸倒引当金	<u>△ 11,055,714</u>	7,157,917,046
	短期貸付金	7,994,507,932	
	貸倒引当金	<u>△ 799,451</u>	7,993,708,481
	その他の流動資産	4,817,553,800	
	貸倒引当金	<u>△ 1,918</u>	4,817,551,882
	流動資産合計		712,351,772,328
II	固定資産		
1	有形固定資産		
	建物	4,214,323,845,063	
	減価償却累計額	<u>△ 1,471,345,364,915</u>	2,742,978,480,148
	構築物	419,730,881,658	
	減価償却累計額	<u>△ 171,423,165,090</u>	248,307,716,568
	機械装置	6,925,250,998	
	減価償却累計額	<u>△ 2,701,384,859</u>	4,223,866,139
	車両運搬具	241,739,851	
	減価償却累計額	<u>△ 162,280,281</u>	79,459,570
	工具器具備品	49,418,060,008	
	減価償却累計額	<u>△ 39,563,690,301</u>	9,854,369,707
	土地		7,815,318,313,818
	建設仮勘定		69,478,533,708
	有形固定資産合計		10,890,240,739,658
2	無形固定資産		
	借地権		33,248,213,059
	電話加入権		94,162,813
	ソフトウェア		12,675,672,019
	ソフトウェア仮勘定		18,413,315,458
	その他の無形固定資産		2,063,194
	無形固定資産合計		64,433,426,543
3	投資その他の資産		
	投資有価証券		12,486,737,952
	関係会社株式		42,302,645,041
	長期貸付金	2,874,999,980	
	貸倒引当金	<u>△ 164,565,940</u>	2,710,434,040
	転貸資金等貸付金		17,702,854
	破産・更生債権等	19,129,476,539	
	貸倒引当金	<u>△ 18,955,332,915</u>	174,143,624
	繰延税金資産		4,664,662,300
	前払年金費用		6,379,724,684
	敷金・保証金		18,942,613,212
	長期前払費用		710,970,294
	保険積立金		2,811,586,810
	その他の資産	7,657,711,934	
	貸倒引当金	<u>△ 162,930</u>	7,657,549,004
	投資その他の資産合計		98,858,769,815
	固定資産合計		11,053,532,936,016
	資産合計		11,765,884,708,344

負債の部			
I	流動負債		
	流動資産見返補助金	33,137,507,334	
	預り補助金等	291,182,300	
	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	80,000,000,000	
	1年以内返済予定長期借入金	624,721,048,000	
	業務費未払金	64,500,933,935	
	完成資産未成原価未払金	82,102,186,918	
	未払金	5,627,652,075	
	未払費用	13,042,276,283	
	前受金	172,010,706,882	
	預り金	1,950,147,656	
	受入保証金	113,274,947,184	
	前受収益	141,446,211	
	引当金		
	賞与引当金	5,514,918,399	
	工事補償引当金	2,490,000	
	その他の流動負債	5,517,408,399	
	流動負債合計	2,649,738,907	1,198,968,133,084
II	固定負債		
	資産見返負債		
	資産見返補助金等	121,141,127,206	
	資産見返寄附金	2,455,270,215	
	建設仮勘定見返補助金等	510,811,445	
	長期預り補助金等		124,107,208,866
	長期未払金		1,889,232,200
	都市再生債券	955,000,000,000	37,047,250
	債券発行差額	△ 290,363	
	長期借入金		954,999,709,637
	長期受入保証金		8,005,716,040,000
	引当金		62,694,111,021
	退職給付引当金		43,962,964,621
	資産除去債務		7,117,830,306
	その他の固定負債		10,167,932,592
	固定負債合計		9,210,692,076,493
	負債合計		10,409,660,209,577
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		47,983,973,557
III	連結剰余金		223,194,483,865
IV	評価・換算差額等		
	その他有価証券評価差額金		1,415,778,128
V	非支配株主持分		7,861,312,317
	純資産合計		1,356,224,498,767
	負債及び純資産合計		11,765,884,708,344

**連結損益計算書**  
(令和5年4月1日～令和6年3月31日)

(単位:円)

<b>I 経常費用</b>		
都市再生業務費		
役職員給与等	4,921,725,163	
賞与引当金繰入	537,148,591	
退職給付引当金繰入	138,072,195	
管理業務費	5,898,459,356	
譲渡原価	79,276,070,453	
減価償却費	25,754,076	90,797,229,834
賃貸住宅業務費		
役職員給与等	11,554,342,833	
賞与引当金繰入	1,261,529,366	
退職給付引当金繰入	324,271,779	
管理業務費	207,319,749,070	
譲渡原価	2,770,378,924	
減価償却費	137,391,905,046	360,622,177,018
震災復興業務費		
役職員給与等	263,345,038	
賞与引当金繰入	28,953,013	
退職給付引当金繰入	7,442,273	
管理業務費	275,773,639	575,513,963
市街地整備特別業務費		
役職員給与等	993,587,620	
賞与引当金繰入	106,606,431	
退職給付引当金繰入	32,344,867	
管理業務費	4,889,570,775	
譲渡原価	33,267,708,738	
減価償却費	10,418,667	39,300,237,098
分譲住宅特別業務費		
役職員給与等	33,676,449	
賞与引当金繰入	3,617,070	
退職給付引当金繰入	1,097,436	
管理業務費	102,958,213	
減価償却費	1,309,481	142,658,649
受託費		
都市再生受託費	6,256,976,609	
賃貸住宅受託費	677,323,993	
震災復興受託費	7,146,854,310	14,081,154,912
特定関連会社営業費		
一般管理費		120,323,902,215
役職員給与等	7,415,549,245	
賞与引当金繰入	1,555,260,571	
退職給付引当金繰入	293,839,470	
減価償却費	5,682,412,790	
その他の一般管理費	20,463,163,982	35,410,226,058
財務費用		
支払利息	60,482,332,360	
債券発行費	326,096,509	60,808,428,869
販売用不動産等評価損		
雑損		4,401,168,701
		2,364,680,932
経常費用合計		728,827,378,249

<b>II 経常収益</b>			
都市再生業務収入			
整備敷地等譲渡収入	46,642,719,959		
整備敷地等賃貸料収入	8,368,858,552		
施設譲渡収入	15,716,026,081		
施設賃貸料収入	400,495,836		
都市再生諸収入	12,036,318,612	83,164,419,040	
賃貸住宅業務収入			
家賃収入	551,225,838,342		
施設賃貸料収入	39,989,779,800		
共益費収入	27,281,559,206		
整備敷地等譲渡収入	7,488,152,510		
整備敷地等賃貸料収入	4,000,757,730		
賃貸住宅諸収入	12,826,474,135	642,812,561,723	
震災復興業務収入			
震災復興諸収入		4,496,800	
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	57,689,317,172		
市街地特別整備敷地等賃貸料収入	15,011,678,073		
市街地整備特別諸収入	56,073,062	72,757,068,307	
分譲住宅特別業務収入			
敷地賃貸料収入	4,802,676		
分譲住宅特別管理諸収入	59,429,530	64,232,206	
受託収入			
都市再生受託収入	5,889,706,009		
賃貸住宅受託収入	677,323,993		
震災復興受託収入	7,892,042,553	14,459,072,555	
特定関連会社営業収入		21,826,164,508	
補助金等収益			
国庫補助金収益	17,176,365,240		
地方公共団体補助金等収益	11,323,868,806	28,500,234,046	
寄附金収益		227,764,348	
財務収益			
受取利息	144,761,849		
割賦利息収入	2,465,467,806		
配当金収入	90,183,021		
為替差益	200,719	2,700,613,395	
雑益		505,112,746	
持分法による投資利益		2,610,488,639	
<b>経常収益合計</b>			<b>869,632,228,313</b>
経常利益			140,804,850,064
<b>III 臨時損失</b>			
減損損失			138,675,877,064
<b>IV 臨時利益</b>			
固定資産売却益		4,223,173,243	
貸倒引当金戻入益		489,145,989	
その他の臨時利益		591,495	4,712,910,727
税金等調整前当期純利益			6,841,883,727
法人税、住民税及び事業税			2,213,866,238
法人税等調整額			△ 503,487,205
非支配株主損益調整前当期純利益			5,131,504,694
非支配株主利益			169,807,489
当期純利益			4,961,697,205
当期総利益			4,961,697,205

# 連結純資産変動計算書

(令和5年4月1日～令和6年3月31日)

(単位：円)

	I 資本金			II 資本剰余金	III 連結剰余金	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	資本剰余金		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	47,294,902,261	218,232,786,660	1,222,076,202	7,796,769,356	1,350,315,485,379
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	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	689,071,296	0	0	0	689,071,296
III 連結剰余金（又は連結欠損金）の当期変動額（純額）	0	0	0	0	4,961,697,205	0	0	4,961,697,205
IV 評価・換算差額等の当期変動額（純額）	0	0	0	0	0	193,701,926	0	193,701,926
V 非支配株主持分の当期変動額（純額）	0	0	0	0	0	0	64,542,961	64,542,961
当期変動額合計	0	0	0	689,071,296	4,961,697,205	193,701,926	64,542,961	5,909,013,388
当期末残高	1,073,768,624,700	2,000,326,200	1,075,768,950,900	47,983,973,557	223,194,483,865	1,415,778,128	7,861,312,317	1,356,224,498,767

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

$$44,450,000,000円 \times 0.6\% \times 12 / 12 = 266,700,000円$$

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  
652,148,850 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  
2,641,896 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5年4月1日～令和6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	△	192,272,880,364
商品等の原価に算入した利息の支払額	△	355,380,013
人件費支出	△	56,959,012,026
その他業務支出	△	229,743,611,603
受託収入		9,353,852,821
都市再生業務収入		98,090,360,146
賃貸住宅業務収入		647,372,340,231
震災復興業務収入		959,200
市街地整備特別業務収入		76,845,483,442
分譲住宅特別業務収入		2,980,925,810
その他業務収入		38,554,178,927
補助金等収入		29,041,477,530
小計		422,908,694,101
利息及び配当金の受取額		2,868,486,719
利息の支払額	△	60,893,204,904
法人税等の支払額	△	5,029,514,496
法人税等の還付額		5,809,800
業務活動によるキャッシュ・フロー		359,860,271,220
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	△	8,630,000,000
定期預金等の払戻による収入		4,300,000,000
有価証券の取得による支出	△	93,392,874,000
有価証券の売却による収入		5,892,000,000
有形固定資産の取得による支出	△	139,908,396,672
有形固定資産の売却による収入		9,609,461,991
資金の貸付による支出	△	7,999,650,833
貸付金の回収による収入		7,217,528,167
敷金及び保証金の受入れによる収入		67,656,857,607
敷金及び保証金の返還による支出	△	79,076,698,579
その他の投資活動による支出	△	12,388,097,532
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 246,719,869,851
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入		161,268,000,000
短期借入金の返済による支出	△	161,268,000,000
債券の発行による収入		67,000,000,000
債券の償還による支出	△	45,000,000,000
長期借入れによる収入		510,256,000,000
長期借入金の返済による支出	△	644,827,523,000
リース債務の返済による支出	△	3,876,289,709
非支配株主への配当金の支払額	△	144,826,000
その他の財務活動による支出	△	19,881,738
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 116,612,520,447
IV 資金に係る換算差額		200,719
V 資金減少額	△	3,471,918,359
VI 資金期首残高		91,707,503,644
VII 資金期末残高		88,235,585,285

## 【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㈱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㈱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。  
株式会社関西都市居住サービス  
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  
株式会社関西文化学術研究都市センター  
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リネージュ  
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又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 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。

- ④ 退職給付引当金  
当機構役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  
原材料及び貯蔵品

主として個別法による低価法によっています。  
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。

- ③ 市街地整備特別事業に係る収益

市街地整備特別事業に係る収益のうち、宅地の譲渡収入等については、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、宅地の賃貸料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は、777,979,540円を算入しています。

#### 重要な会計方針等の変更

独立行政法人会計基準等の改訂に基づき、収益認識に関する新たな会計方針を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財またはサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することとしております。これに伴う財務諸表への影響は軽微です。

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	10,890,240,739,658 円
無形固定資産	64,433,426,543 円
減損損失	138,675,877,064 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 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

32,937,561,264 円

2 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	1,404,579,827 円
土地	1,087,247,053 円
計	2,491,826,880 円

担保付債務	
長期借入金	188,839,000 円
計	188,839,000 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。

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	3,499,969,091 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	11,111,613,902 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。

21,681,782,576 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	13,306,328,782 円
その他	1,152,743,773 円
計	14,459,072,555 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	東京都他 全 84件	118,630,973,414円
事業用資産(その他)	建物、土地等	神奈川県他 全 11件	18,771,584,401円
共通資産	建物、土地等	大阪府他 全 7件	1,273,319,249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	89,387,695,611 円
定期預金	△ 930,000,696 円
引出制限付信託預金	△ 222,109,630 円
資金期末残高	88,235,585,285 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	93,346,996,992 円
勤務費用	3,586,253,129 円
利息費用	529,565,696 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 10,432,116,357 円
退職給付の支払額	△ 3,708,714,115 円
過去勤務費用の当期発生額	△ 74,984,979 円
制度加入者からの拠出額	5,571,410 円
期末における退職給付債務	<u>83,252,571,776 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	55,569,600,811 円
期待運用収益	986,211,223 円
数理計算上の差異の当期発生額	2,722,315,598 円
事業主からの拠出額	1,754,218,965 円
退職給付の支払額	△ 2,892,747,415 円
制度加入者からの拠出額	5,571,410 円
期末における年金資産	<u>58,145,170,592 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	214,487,763 円
退職給付費用	32,883,983 円
退職給付への支払額	△ 38,173,963 円
期末における退職給付引当金	<u>209,197,783 円</u>

#### (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	49,451,082,156 円
年金資産	△ 58,145,170,592 円
積立型制度の未積立退職給付債務	△ 8,694,088,436 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	34,010,687,403 円
小計	25,316,598,967 円
未認識数理計算上の差異	7,373,807,455 円
未認識過去勤務費用	4,892,833,515 円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	<u>37,583,239,937 円</u>
退職給付引当金	43,962,964,621 円
前払年金費用	△ 6,379,724,684 円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	<u>37,583,239,937 円</u>

#### (5) 退職給付に関連する損益

勤務費用	3,586,253,129 円
利息費用	529,565,696 円
期待運用収益	△ 986,211,223 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	△ 190,444,673 円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△ 1,173,670,816 円
簡便法で計算した退職給付費用	32,883,983 円
合 計	<u>1,798,376,096 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	35%
株式	34%
現金及び預金	4%
その他	27%
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	1.0%～1.5%
長期期待運用収益率	1.0%～2.0%

### 3 確定拠出制度

確定拠出制度への要拠出額は 397,929,845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)セグメント情報の開示」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」に記載のとおりであります。
- (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	1,629百万円
契約負債	143,785百万円

 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あります。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あります。
- 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	615,331,452 円
内部利益消去	3,179,736,374 円
賞与引当金限度超過額	783,435,119 円
減価償却累計額超過額	839,806,812 円
固定資産評価損	248,334,561 円
その他	572,318,980 円
繰延税金資産計	6,238,963,298 円
繰延税金負債	
資本連結に伴う固定資産評価益	197,536,827 円
その他	1,376,764,171 円
繰延税金負債計	1,574,300,998 円
繰延税金資産との相殺額	△ 1,574,300,998 円
繰延税金資産の純額	4,664,662,300 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、376,095,851,035円となっております。

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。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	279	279	0
その他の有価証券	13,998	13,998	—
② 割賦等譲渡債権	87,010		
貸倒引当金	△ 1,504		
	85,506	88,646	3,139
③ 破産・更生債権等	19,129		
貸倒引当金	△ 18,955		
	174	174	—
④ 都市再生債券	( 1,034,999 )	( 910,837 )	( △ 124,161 )
⑤ 長期借入金	( 8,630,437 )	( 8,235,738 )	( △ 394,698 )
⑥ 長期受入保証金	( 62,694 )	( 44,309 )	( △ 18,385 )

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	42,302

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)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			合計
	レベル1	レベル2	レベル3	
有価証券及び投資有価証券 その他の有価証券	2,966	11,031	—	13,998

(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			合計
	レベル1	レベル2	レベル3	
有価証券及び投資有価証券 満期保有目的の債券	—	279	—	279
割賦等譲渡債権	—	—	88,646	88,646
破産・更生債権等	—	—	174	174
都市再生債券	—	910,837	—	910,837
長期借入金	—	8,235,738	—	8,235,738
長期受入保証金	—	44,309	—	44,309

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揭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 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おり、レベル3の時価に分類しています。

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ことから、当該帳簿価額をもって時価としており、その時価をレベル3に分類しています。

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。)

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、元金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。)

⑥ 長期受入保証金

長期受入保証金の時価は、契約期間に基づいて算出した将来キャッシュ・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。

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あります。

(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	
11,081,759	△ 185,890	10,895,869	11,371,799

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 39,862百万円

減価償却による減少 140,619百万円

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。)であります。

また、賃貸等不動産に関する令和5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)
675,654	559,873	134,425

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

当事業年度において、宅地造成等経過勘定で保有する関係会社株式について、宅地造成等経過勘定から都市再生勘定へ移管を行ったことにより、宅地造成等経過勘定に係る連結財務諸表及び連結附属明細書については、当事業年度から作成しておりません。