

連結貸借対照表  
(令和3年3月31日)

(単位:円)

宅地造成等経過勘定

資産の部			
I	流動資産		
	現金及び預金		29,481,777,591
	業務収入未収金	114,637,549	
	貸倒引当金	<u>△ 165,406</u>	114,472,143
	割賦等譲渡債権	63,209,498,236	
	貸倒引当金	<u>△ 1,391,453,350</u>	61,818,044,886
	販売用不動産		1,893,095,264
	仕掛不動産勘定		137,186,166
	原材料及び貯蔵品		2,321,151
	前渡金		19,068,359
	前払費用		3,493,877
	未収収益		10,340,707
	未収金	493,163,692	
	貸倒引当金	<u>△ 4,511,591</u>	488,652,101
	その他の流動資産		25,908,461
	流動資産合計		93,994,360,706
II	固定資産		
1	有形固定資産		
	建物	2,207,949,638	
	減価償却累計額	<u>△ 1,305,471,420</u>	902,478,218
	構築物	43,918,895	
	減価償却累計額	<u>△ 40,464,743</u>	3,454,152
	機械装置	161,914,000	
	減価償却累計額	<u>△ 158,895,249</u>	3,018,751
	車両運搬具	2,738,900	
	減価償却累計額	<u>△ 2,738,898</u>	2
	工具器具備品	28,124,059	
	減価償却累計額	<u>△ 25,463,892</u>	2,660,167
	土地		476,108,371,025
	有形固定資産合計		477,019,982,315
2	無形固定資産		
	電話加入権		3,194,918
	ソフトウェア		29,181,755
	無形固定資産合計		32,376,673
3	投資その他の資産		
	投資有価証券		673,721,190
	関係会社株式		24,964,289,207
	長期貸付金	3,537,499,976	
	貸倒引当金	<u>△ 148,989,458</u>	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	<u>△ 9,349,290,142</u>	277,326,939
	繰延税金資産		297,551,510
	前払年金費用		228,417,669
	敷金・保証金		104,337,600
	その他の資産	457,879,957	
	貸倒引当金	<u>△ 406,478</u>	457,473,479
	投資その他の資産合計		31,236,433,166
	固定資産合計		508,288,792,154
	資産合計		<u>602,283,152,860</u>

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	4,129,788,000	
	業務費未払金	276,635,039	
	完成資産未成原価未払金	6,128,424,106	
	未払金	43,930,009	
	未払費用	591,321,111	
	前受金	5,288,894,486	
	預り金	12,477,405	
	受入保証金	9,162,761	
	前受収益	40,654,435	
	引当金		
	賞与引当金	177,890,324	
	その他の流動負債	51,998,667	
	流動負債合計		56,751,176,343
II	固定負債		
	都市再生債券	395,000,000,000	
	長期借入金	17,978,247,000	
	長期受入保証金	69,517,937,786	
	引当金		
	退職給付引当金	2,241,469,940	
	固定負債合計		484,737,654,726
	負債合計		541,488,831,069
純資産の部			
I	資本金		
	政府出資金	87,690,038,500	
	資本金合計		87,690,038,500
II	連結欠損金		
	連結欠損金		△ 27,993,820,090
III	非支配株主持分		
	純資産合計		1,098,103,381
	負債及び純資産合計		60,794,321,791
			602,283,152,860

## 連結損益計算書

(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)

<b>I 経常費用</b>			
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	5,695,954,710		
譲渡原価	24,763,392,576		
減価償却費	730,366	31,322,280,012	
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	
特定関連会社営業費			213,920,138
一般管理費			
役職員給与等	234,075,886		
賞与引当金繰入	17,646,659		
退職給付引当金繰入	21,227,674		
減価償却費	61,813		
その他の一般管理費	435,318,499	708,330,531	
財務費用			
支払利息	3,427,324,705		
債券発行費	103,555,342		
その他の財務費用	15,323,000	3,546,203,047	
販売用不動産等評価損			3,578,068
雑損			2,138,670
経常費用合計			36,109,506,570
<b>II 経常収益</b>			
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	
特定関連会社営業収入			468,143,688
財務収益			
受取利息	77,726,484		
割賦利息収入	2,141,130,083		
配当金収入	1,724,855	2,220,581,422	
雑益			20,093,708
持分法による投資利益			632,006,227
経常収益合計			54,017,321,748
<b>経常利益</b>			17,907,815,178

Ⅲ	臨時損失		
	投資有価証券評価損	105,278,810	
	減損損失	13,378,071,239	13,483,350,049
			<hr/>
Ⅳ	臨時利益		
	固定資産売却益	3,107,498	
	貸倒引当金戻入益	476,751,039	479,858,537
			<hr/>
	税金等調整前当期純利益		4,904,323,666
	法人税、住民税及び事業税		60,977,700
	法人税等調整額		5,288,638
	非支配株主損益調整前当期純利益		<hr/> 4,838,057,328
	非支配株主利益		65,473,674
	当期純利益		<hr/> 4,772,583,654
	当期総利益		<hr/> <hr/> 4,772,583,654

# 連結純資産変動計算書

(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 連結剰余金（又は連結欠損金）			III 非支配株主持分	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）	連結剰余金 （又は連結欠損金） 合計		
当期首残高	87,690,038,500	87,690,038,500	△ 32,766,403,744	—	△ 32,766,403,744	1,038,219,707	55,961,854,463
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 連結剰余金（又は連結欠損金）の当期変動額							
当期純利益（又は当期純損失）	0	0	4,772,583,654	4,772,583,654	4,772,583,654	0	4,772,583,654
III 非支配株主持分の当期変動額（純額）	0	0	0	0	0	59,883,674	59,883,674
当期変動額合計	0	0	4,772,583,654	4,772,583,654	4,772,583,654	59,883,674	4,832,467,328
当期末残高	87,690,038,500	87,690,038,500	△ 27,993,820,090	4,772,583,654	△ 27,993,820,090	1,098,103,381	60,794,321,791

連結キャッシュ・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	△ 1,004,364,938
人件費支出	△ 1,740,785,692
その他業務支出	△ 7,037,429,311
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
その他業務収入	409,710,910
補助金等収入	59,969,124
小計	50,463,046,078
利息及び配当金の受取額	2,330,851,339
利息の支払額	△ 3,635,614,015
法人税等の支払額	△ 48,037,700
業務活動によるキャッシュ・フロー	49,110,245,702
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
有形固定資産の取得による支出	△ 28,691,168
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	118,505,841
敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,730,951,230
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	△ 2,332,034,268
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	△ 2,005,068,000
非支配株主への配当金の支払額	△ 5,590,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 45,310,658,000
IV 資金増加額	1,467,553,434
V 資金期首残高	28,014,224,157
VI 資金期末残高	29,481,777,591

## 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、連結財務諸表を作成しています。

### 1 連結の範囲等

- (1) 特定関連会社である1社を連結の対象としています。  
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9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9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  
筑波都市整備株式会社  
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

有形固定資産  
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。

車両運搬具	6 年
工具器具備品	5 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) 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

当機構職員及び特定関連会社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。

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。

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(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。

- (3) 有価証券の評価基準及び評価方法
- |                    |   |
|--------------------|---|
| その他有価証券<br>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。<br>(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<br>原材料及び貯蔵品 | 個別法による低価法によっています。<br>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) 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  
    当機構においては、税込方式によっています。  
    関係会社においては、税抜方式によっています。
- (8) その他の重要な事項  
    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。



注記事項

1 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

23,667,910,384 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	1,540,951,553 円
土地	1,087,247,053 円
計	2,628,198,606 円
担保付債務	
長期借入金	458,371,000 円
計	458,371,000 円

2 連結損益計算書関係

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33件	13,378百万円
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 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	29,481,777,591 円
資金期末残高	29,481,777,591 円

#### 4 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	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	8,782,436 円
退職給付費用	1,636,700 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>9,430,097 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	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	2,161,146,163 円
小計	2,061,072,909 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
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	<u>2,013,052,271 円</u>
退職給付引当金	2,241,469,940 円
前払年金費用	△ 228,417,669 円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	<u>2,013,052,271 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	1,636,700 円
合計	<u>145,594,909 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。

5 繰延税金資産の主な原因別内訳	
固定資産評価損	263,422,308 円
減価償却累計額超過額	27,826,612 円
その他	6,302,590 円
繰延税金資産計	297,551,510 円

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

当機構は、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る場合、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)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
① 現金及び預金	29,481		
② 割賦等譲渡債権 貸倒引当金	63,209 △ 1,391	67,006	5,188
③ 破産・更生債権等 貸倒引当金	9,626 △ 9,349		
	277	277	—
④ 都市再生債券	( 435,000 )	( 444,625 )	( 9,625 )
⑤ 長期借入金	( 22,108 )	( 22,120 )	( 12 )

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連結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等によっています。(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(連結貸借対照表計上額 9百万円)及び長期受入保証金(連結貸借対照表計上額 69,517百万円)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(連結貸借対照表計上額 24,964百万円)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

当機構及び特定関連会社は、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	
515,224	△ 37,095	478,129	581,096

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 28百万円

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)
21,256	10,419	13,372