

1. 当事務及び事業に関する基本情報			
Ⅲ	Ⅲ 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画		
	1 財務体質の強化		
	2 予算		
	3 収支計画		
4 資金計画			
当該項目の重要度、難易度	—	関連する政策評価・行政事業レビュー	

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)	R 1 年度	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	(参考情報) 当該年度までの累積値等、必要な情報
令和 5 年度末有利子負債残高を平成 25 年度末比で 2 兆円削減（計画値）	2 兆円	—	812 億円	1,081 億円	1,215 億円	—	—	—
令和 5 年度末有利子負債残高を平成 25 年度末比で 2 兆円削減（実績値）	—	—	1,762 億円	2,822 億円	2,731 億円	—	—	—
達成率	—	—	217%	261%	225%	—	—	—

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		主務大臣による評価
				業務実績	自己評価	
V 財務内容の改善に関する事項 1. 財務体質の強化 将来の金利上昇等の経営環境の変化に対応するため、キャッシュフローの最大化を図り、稼得したキャッシュフローにより、令和5年度末有利子負債残高を平成25年度末比で2兆円削減するとともに、戦略的な投資を行い、持続的な経営基盤の確立を図ること。	III 予算(人件費の見積りを含む。)、収支計画及び資金計画 1 財務体質の強化 将来の金利上昇等の経営環境の変化に対応するため、以下の方策を着実に実行する。 賃貸住宅事業における家賃収入や都市再生事業における譲渡収入の最大化及び全社的なコスト削減により、キャッシュフローの最大化を図る。 稼得したキャッシュフローにより、令和5年度末有利子負債残高を平成25年度末比で2兆円削減するとともに、都市再生事業における新規地区の立ち上げ促進や、賃貸住宅事業におけるストックの活用・再生による資産の良質化の加速など、戦略的な投資を行い、持続的な経営基盤の確立を図る。	III 予算(人件費の見積りを含む。)、収支計画及び資金計画 1 財務体質の強化 将来の金利上昇等の経営環境の変化に対応するため、以下の方策を着実に実行する。 賃貸住宅事業における家賃収入や都市再生事業における譲渡収入の最大化及び全社的なコスト削減により、キャッシュフローの最大化を図る。 稼得したキャッシュフローにより、令和3年度末有利子負債残高を令和2年度末比で1,215億円削減するとともに、都市再生事業における新規地区の立ち上げ促進や、賃貸住宅事業におけるストックの活用・再生による資産の良質化の加速など、戦略的な投資を行い、持続的な経営基盤の確立を図る。 資金調達に当たっては、金融情勢を踏まえ、超長期資金を中心とした借入や債券発行を行うことにより将来の金利リスク軽減を図りつつ、調達コストの抑制に努める。 また、一層のIR活動とステークホルダーとの建設的な「目的を持った対話」(エンゲージメント)により機構のソーシャル・ファイナンスに対する広い賛同の獲得と投資家層の拡大を図る。	<主な定量的な指標> ・令和5年度末有利子負債残高を平成25年度末比で2兆円削減 ・年度計画 1,215億円を削減 <その他の指標> - <評価の視点> ・財務体質の強化に当たって、将来の金利上昇等の経営環境の変化に対応するため、有利子負債残高の削減や戦略的な投資を行っている。	<主要な業務実績> <主な定量的な指標> ・年度計画 2,731億円を削減 令和3年度においては、不動産市場について、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感がある中、各事業部門の営業努力の結果、家賃収入、敷地譲渡収入等のキャッシュフローを着実に確保し、業務活動等による収入は9,857億円と、年度計画の8,841億円に対して1,016億円増加した。 これにより有利子負債は、年度計画(1,215億円)を上回る2,731億円(達成225%)を削減した。令和3年度末の有利子負債残高は9兆9,944億円となり、平成25年度末からは約2.4兆円を削減、機構設立時からは約6.3兆円を削減した。 また、有利子負債の削減を前提としつつ、持続的な経営基盤の確立を図るため、都市再生事業における新規地区の立ち上げや、賃貸住宅事業におけるストックの活用・再生による資産の良質化を推進した。 その結果、都市再生事業において、令和3年度に新規の投資計画を決定した地区は、「新宿区新宿駅西口地区」(東京都新宿区)など7地区となっている。賃貸住宅事業においては、令和3年度中に6,142戸のストックを削減するとともに、建替住宅681戸、リノベーション住宅10,411戸を供給するなど、資産の良質化を積極的に推進した。 なお、純利益についても年度計画	<評定と根拠>III-1、2、3、4 評定：A 有利子負債については、各事業部門における営業努力による業務収入等の増、効率的な資金繰り及び資金調達により、年度計画(1,215億円)を上回る2,731億円(達成225%)の削減を達成した。 令和3年度末の有利子負債残高は9兆9,944億円となり、平成25年度末からは約2.4兆円を削減、機構設立時からは約6.3兆円を削減した。 なお、純利益についても年度計画173億円を上回る239億円を確保した。 資金調達においては、本邦初のソーシャル・ボンド50年債を発行したほか、40年債において最小のスプレッド(国債利回りとの差。発行時点)を達成したこと等により、将来の金利上昇リスクの回避を図りつつ、調達コストを抑制した。 また、IR活動やステークホルダーとのエンゲージメントにより、ソーシャル・ファイナンスに対する広い賛同の獲得及び投資家層の拡大を図った。 以上のことから、令和3年度における所期の目標を達成しており、経営の最重要課題として位置付けられている財務内容の改善が大きく前進することとなったことを踏まえ、A評定とする。	
	2 予算 別表1のとおり。	2 予算 別表1のとおり。				
	3 収支計画 別表2のとおり。	3 収支計画 別表2のとおり。				
	4 資金計画 別表3のとおり。	4 資金計画 別表3のとおり。				

				<p>173 億円を上回る 239 億円を確保した。</p> <p>引き続き、効率的な資金繰りを行うとともに、金融情勢を踏まえ、財政融資資金・債券での超長期資金による資金調達を行い、将来の金利上昇リスクの回避を図りつつ、調達コストの抑制に努めた。</p> <p>さらに I R 活動やステークホルダーとのエンゲージメントを積極的に実施したことにより、ソーシャル・ボンドへの投資表明を新たに 81 件獲得した。これにより令和 3 年度末時点累計では、ソーシャル・ボンドへの投資表明が 137 件、ソーシャル・ローンへの融資表明が 19 件となり、社会課題の解決に資する事業のための資金調達であるソーシャル・ファイナンスを通じた機構事業への賛同を得るとともに投資家層の拡大を図ることができた。</p>	
--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

4. その他参考情報
無し

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	22,745	22,642	△103	
資本収入	0	0	0	
借入金及び債券収入	618,956	440,256	△178,700	
業務収入	857,671	944,592	86,921	
受託収入	58,002	44,706	△13,296	
業務外収入	6,614	8,509	1,895	
計	1,563,988	1,460,705	△103,284	
支 出				
業務経費	633,862	566,074	△67,788	
受託経費	54,689	41,183	△13,506	
借入金等償還	728,863	724,362	△4,500	
支払利息	95,705	85,000	△10,705	
一般管理費	45,558	47,398	1,840	
人件費	35,482	37,667	2,185	
その他一般管理費	10,076	9,731	△345	
業務外支出	3,433	12,285	8,852	
計	1,562,109	1,476,302	△85,806	

[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	22,745	22,642	△103	
資本収入	0	0	0	
借入金及び債券収入	577,456	410,256	△167,200	①
業務収入	816,291	882,028	65,737	②
受託収入	58,002	44,706	△13,296	
業務外収入	6,174	8,279	2,105	
計	1,480,668	1,367,910	△112,758	
支 出				
業務経費	621,346	556,787	△64,559	③
受託経費	54,689	41,183	△13,506	
借入金等償還	654,480	649,147	△5,333	
支払利息	92,046	81,493	△10,553	
一般管理費	42,571	45,264	2,693	
人件費	33,154	35,973	2,819	
その他一般管理費	9,417	9,291	△126	
業務外支出	3,096	11,519	8,423	
計	1,468,229	1,385,394	△82,835	

[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	0	0	0	
借入金及び債券収入	41,500	30,000	△11,500	①
業務収入	41,380	62,564	21,184	②
受託収入	0	0	0	
業務外収入	440	230	△210	
計	83,320	92,794	9,474	
支 出				
業務経費	12,516	9,286	△3,229	③
受託経費	0	0	0	
借入金等償還	74,382	75,215	833	
支払利息	3,659	3,507	△152	
一般管理費	2,986	2,134	△853	
人件費	2,328	1,694	△634	
その他一般管理費	659	440	△219	
業務外支出	337	766	430	
計	93,880	90,909	△2,971	

(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。

(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。

(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・・・財政融資資金借入金及び財投機関債発行額の減。
- ②・・・土地譲渡収入の増。
- ③・・・用地購入費の減。

- ①・・・公募債発行額の減。
- ②・・・土地譲渡収入の増。
- ③・・・不用による減。

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	790,216	853,122	62,906	
経常経費	654,844	660,023	5,179	
業務費	610,615	626,964	16,349	
受託費	25,535	8,214	△ 17,321	
一般管理費	18,694	24,845	6,151	
財務費用	88,382	73,939	△ 14,443	
たな卸資産評価損	—	6,031	6,031	
臨時損失	46,990	113,129	66,139	
収益の部	807,559	877,069	69,510	
経常収益	803,460	853,977	50,517	
業務収入	745,213	809,335	64,122	
受託収入	25,535	8,245	△ 17,290	
補助金等収益	32,604	35,861	3,257	
雑益	109	536	427	
財務収益	3,893	4,685	792	
臨時収益	206	18,406	18,200	
純利益	17,343	23,947	6,604	
目的積立金取崩額	—	—	—	
総利益	17,343	23,947	6,604	

[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	768,916	785,687	16,771	
経常経費	636,882	612,921	△ 23,961	
業務費	593,284	580,511	△ 12,773	
受託費	25,535	8,214	△ 17,321	①
一般管理費	18,064	24,196	6,132	
財務費用	85,044	70,942	△ 14,102	
たな卸資産評価損	—	6,027	6,027	
臨時損失	46,990	95,797	48,807	②
収益の部	779,005	800,288	21,283	
経常収益	777,025	779,440	2,415	
業務収入	718,790	734,816	16,026	
受託収入	25,535	8,245	△ 17,290	
補助金等収益	32,604	35,861	3,257	
雑益	97	517	420	
財務収益	1,913	2,674	761	
臨時収益	67	18,174	18,107	③
純利益	10,089	14,601	4,512	
目的積立金取崩額	—	—	—	
総利益	10,089	14,601	4,512	

[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	21,300	67,435	46,135	
経常経費	17,962	47,102	29,140	
業務費	17,331	46,453	29,122	①
受託費	0	0	0	
一般管理費	631	649	18	
財務費用	3,338	2,997	△ 341	
たな卸資産評価損	—	4	4	
臨時損失	0	17,332	17,332	②
収益の部	28,554	76,781	48,227	
経常収益	26,435	74,537	48,102	
業務収入	26,423	74,519	48,096	③
受託収入	0	0	0	
補助金等収益	0	0	0	
雑益	12	18	6	
財務収益	1,980	2,011	31	
臨時収益	139	232	93	
純利益	7,254	9,346	2,092	
目的積立金取崩額	—	—	—	
総利益	7,254	9,346	2,092	

(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。

(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・・・受託費の減。
 ②・・・固定資産の減損損失による増。
 ③・・・固定資産売却益の増。

(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・・・固定資産の減損損失による増。
 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	88,228	71,703	△16,525	
管理費支出	447,874	419,601	△28,273	
受託業務費支出	23,449	10,172	△13,277	
その他支出	89,285	81,571	△7,714	
投資活動による支出				
建設費支出	74,590	63,023	△11,567	
その他支出	31,583	48,230	16,647	
財務活動による支出				
長期借入金の返済による支出	629,209	629,208	△1	
債券の償還による支出	75,000	75,000	0	
その他支出	3,445	4,433	988	
次年度への繰越金	50,588	88,845	38,257	
資金収入				
業務活動による収入	870,953	909,668	38,715	
投資活動による収入	13,194	76,127	62,933	
財務活動による収入	581,856	430,256	△151,600	
前年度(前期)よりの繰越金	47,248	75,735	28,487	

[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	84,148	70,888	△13,260	①
管理費支出	439,235	413,120	△26,115	
受託業務費支出	23,449	10,172	△13,277	
その他支出	85,842	78,564	△7,278	
投資活動による支出				
建設費支出	74,590	62,996	△11,594	①
その他支出	31,259	24,351	△6,908	
財務活動による支出				
長期借入金の返済による支出	625,168	625,168	0	
債券の償還による支出	35,000	35,000	0	
その他支出	3,445	4,433	988	
次年度への繰越金	46,023	52,126	6,103	
資金収入				
業務活動による収入	832,228	824,425	△7,803	
投資活動による収入	12,869	75,557	62,688	②
財務活動による収入	561,856	430,256	△131,600	③
前年度(前期)よりの繰越金	41,206	46,580	5,374	

[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	4,079	814	△3,265	
管理費支出	8,639	6,481	△2,158	
受託業務費支出	0	0	0	
その他支出	3,444	3,112	△332	
投資活動による支出				
建設費支出	0	27	27	
その他支出	324	23,879	23,555	①
財務活動による支出				
長期借入金の返済による支出	4,041	4,040	△1	
債券の償還による支出	40,000	40,000	0	
次年度への繰越金	4,565	36,719	32,154	
資金収入				
業務活動による収入	38,725	85,348	46,623	②
投資活動による収入	325	570	245	
財務活動による収入	20,000	0	△20,000	③
前年度(前期)よりの繰越金	6,042	29,155	23,113	

(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。

(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。

(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・・・固定資産売却収入の増。
- ③・・・財政融資資金借入金の減

- ①・・・保証金返還の増。
- ②・・・土地譲渡収入の増。
- ③・・・公募債発行額の減。