

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（困難度）	—	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	508 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	2,218 億円	—	—
達成率	—	—	217%	261%	225%	437%	—	—

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	
<b>V 財務内容の改善に関する事項</b>  <b>1. 財務体質の強化</b> 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。	<b>III 予算(人件費の見積りを含む。)、収支計画及び資金計画</b>  <b>1 財務体質の強化</b> 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。	<b>III 予算(人件費の見積りを含む。)、収支計画及び資金計画</b>  <b>1 財務体質の強化</b> 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。 令和2年度末時点において、中期目標に定められている「有利子負債残高2兆円削減」を前倒しで達成。引き続き、稼得したキャッシュフローにより、令和4年度末有利子負債残高を令和3年度末比で508億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上昇リスクの回避を図りつつ、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長期的な経営課題やSDGsの推進等についての「相互理解のための深度ある対話」(エンゲージメント)を行うことにより、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 508億円を削減  <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 2,218億円を削減  令和4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8,953億円と、年度計画の7,775億円に対して1,178億円増加した。 これにより有利子負債は、年度計画(508億円)を上回る2,218億円を削減した。令和4年度末の有利子負債残高は9兆7,726億円となり、平成25年度末からは約2.6兆円を削減、機構設立時からは約6.5兆円を削減した。 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は、令和4年度に新規の投資計画を決定した地区は、「虎ノ門一丁目中央地区(東京都港区)」等4地区となっている。賃貸住宅事業においては、令和4年度中に3,851戸のストックを削減するとともに、建替住宅561戸、リノベーション住宅8,747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、純利益については82億円	<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確保、効率的な資金調達及び資金の活用により、年度計画(508億円)を大幅に上回る2,218億円(達成437%)の削減を達成した。 令和4年度末の有利子負債残高は9兆7,726億円となり、平成25年度末からは約2.6兆円を削減、機構設立時からは約6.5兆円を削減した。 なお、純利益については、82億円を確保した。 資金調達においては、ESG債として国内最長年限である50年債について本邦初の2四半期連続で起債するなど、低利固定化等により将来の金利上昇リスクの回避を図りつつ、引き続き歴史的な金融緩和環境継続のもとで調達コストを抑制した。 また、機構が行う社会的・環境的便益事業活動の広報に繋がるサステナビリティボンドの新たな第三者認証取得(令和5年3月)及び積極的なIR活動を通じて、機構の更なるプレゼンス向上を図るとともに、機構事業への賛同の獲得及び投資家層の拡大を実現した。  以上により、令和4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し、年度計画を上回る成果をあげた	
	<b>2 予算</b> 別表1のとおり。	<b>2 予算</b> 別表1のとおり。				

	<b>3 収支計画</b> 別表2のとおり。	<b>3 収支計画</b> 別表2のとおり。		を確保した。 引き続き、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、低利固定化等により将来の金利上昇リスクの回避を図りつつ、歴史的な金融緩和環境継続のもとで調達コストの抑制に努めた。 また、積極的なIR活動によりソーシャル・ボンドへの投資表明を新たに18件獲得（令和4年度末時点累計では155件へと増加）し、加えて、機構が行う社会的・環境的便益事業活動の広報に繋がるサステナビリティボンドの第三者認証取得（令和5年3月）を行うことで、機構の更なるプレゼンス向上を図るとともに、機構事業への賛同の獲得及び投資家層の拡大を実現した。	点を考慮し、A評定とする。	
	<b>4 資金計画</b> 別表3のとおり。	<b>4 資金計画</b> 別表3のとおり。				

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	22,282	21,419	△863	
資本収入	0	0	0	
借入金及び債券収入	642,656	468,256	△174,400	
業務収入	734,070	842,886	108,815	
受託収入	14,139	9,087	△5,052	
業務外収入	6,983	55,552	48,569	
計	1,420,130	1,397,200	△22,930	
支 出				
業務経費	582,382	562,437	△19,945	
受託経費	12,832	6,964	△5,868	
借入金等償還	693,982	690,649	△3,333	
支払利息	78,036	67,046	△10,990	
一般管理費	47,886	45,523	△2,363	
人件費	35,367	33,447	△1,920	
その他一般管理費	12,519	12,076	△443	
業務外支出	5,760	51,745	45,984	
計	1,420,879	1,424,365	3,486	

[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	22,282	21,419	△863	
資本収入	0	0	0	
借入金及び債券収入	632,656	468,256	△164,400	①
業務収入	700,755	749,540	48,784	②
受託収入	14,139	9,087	△5,052	
業務外収入	6,816	55,395	48,579	③
計	1,376,648	1,303,697	△72,951	
支 出				
業務経費	573,292	545,564	△27,728	
受託経費	12,832	6,964	△5,868	
借入金等償還	660,087	656,754	△3,333	
支払利息	75,137	64,235	△10,902	
一般管理費	45,921	43,555	△2,366	
人件費	33,874	31,887	△1,987	
その他一般管理費	12,047	11,668	△379	
業務外支出	5,632	6,636	1,004	
計	1,372,901	1,323,709	△49,192	

[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	10,000	0	△10,000	①
業務収入	33,315	93,346	60,031	②
受託収入	0	0	0	
業務外収入	167	157	△10	
計	43,482	93,503	50,021	
支 出				
業務経費	9,090	16,873	7,783	
受託経費	0	0	0	
借入金等償還	33,895	33,895	0	
支払利息	2,900	2,811	△89	
一般管理費	1,965	1,968	3	
人件費	1,492	1,560	67	
その他一般管理費	472	408	△64	
業務外支出	129	45,109	44,980	③
計	47,978	100,656	52,678	

(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の減。

②・・・土地譲渡収入の増。

③・・・宅地造成等経過勘定からの債券移管による増

①・・・公募債発行額の減。

②・・・土地譲渡収入の増。

③・・・都市再生勘定への債券移管による増。

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	723,459	810,075	86,616	
經常経費	593,208	609,484	16,277	
業務費	558,721	579,502	20,781	
受託費	14,139	8,177	△ 5,961	
一般管理費	20,348	21,805	1,457	
財務費用	83,888	65,694	△ 18,194	
たな卸資産評価損	0	866	866	
臨時損失	46,363	134,030	87,667	
収益の部	732,475	818,325	85,850	
經常収益	728,710	813,362	84,652	
業務収入	690,947	779,097	88,150	
受託収入	14,139	8,296	△ 5,843	
補助金等収益	23,519	25,127	1,608	
雑益	106	843	737	
財務収益	3,566	3,885	319	
臨時収益	198	1,078	879	
純利益	9,016	8,251	△766	
目的積立金取崩額	—	—	—	
総利益	9,016	8,251	△766	

[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	700,049	737,421	37,372	
經常経費	572,753	558,517	△ 14,236	
業務費	538,922	529,142	△ 9,780	
受託費	14,139	8,177	△ 5,962	
一般管理費	19,692	21,198	1,506	
財務費用	80,932	62,972	△ 17,960	①
たな卸資産評価損	0	863	863	
臨時損失	46,363	115,070	68,707	②
収益の部	705,353	734,147	28,794	
經常収益	703,631	731,229	27,598	
業務収入	665,876	696,982	31,106	③
受託収入	14,139	8,296	△ 5,843	
補助金等収益	23,519	25,127	1,608	
雑益	97	824	727	
財務収益	1,622	2,190	568	
臨時収益	100	727	627	
純利益	5,304	△3,274	△8,578	
目的積立金取崩額	—	—	—	
総利益	5,304	△3,274	△8,578	

[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	23,410	72,654	49,244	
經常経費	20,455	50,967	30,513	
業務費	19,799	50,361	30,562	①
受託費	0	0	0	
一般管理費	656	607	△49	
財務費用	2,955	2,723	△ 233	
たな卸資産評価損	0	4	4	
臨時損失	0	18,960	18,960	②
収益の部	27,122	84,178	57,056	
經常収益	25,080	82,133	57,053	
業務収入	25,071	82,115	57,044	③
受託収入	0	0	0	
補助金等収益	0	0	0	
雑益	9	18	10	
財務収益	1,944	1,695	△249	
臨時収益	98	350	252	
純利益	3,712	11,525	7,812	
目的積立金取崩額	—	—	—	
総利益	3,712	11,525	7,812	

(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 . . . 支払利息の減  
 ② . . . 固定資産の減損損失による増。  
 ③ . . . 土地譲渡収入の増。

(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	74,326	64,976	△9,350	
管理費支出	455,829	352,266	△103,563	
受託業務費支出	12,832	5,987	△6,845	
その他支出	83,425	74,882	△8,543	
投資活動による支出				
建設費支出	84,606	135,769	51,163	
その他支出	13,213	39,400	26,188	
財務活動による支出				
長期借入金の返済による支出	653,982	650,649	△3,333	
債券の償還による支出	40,000	40,000	0	
その他支出	2,665	4,697	2,031	
次年度への繰越金	58,636	83,787	25,151	
資金収入				
業務活動による収入	764,419	870,026	105,607	
投資活動による収入	13,054	25,289	12,234	
財務活動による収入	642,656	468,256	△174,400	
前年度(前期)よりの繰越金	59,385	88,845	29,460	

[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	72,980	64,845	△8,135	
管理費支出	446,485	345,184	△101,301	①
受託業務費支出	12,832	5,987	△6,845	
その他支出	80,397	72,107	△8,291	
投資活動による支出				
建設費支出	84,606	135,754	51,149	②
その他支出	12,850	27,606	14,756	
財務活動による支出				
長期借入金の返済による支出	640,087	636,754	△3,333	
債券の償還による支出	20,000	20,000	0	
その他支出	2,665	4,697	2,031	
次年度への繰越金	55,160	44,293	△10,867	
資金収入				
業務活動による収入	731,265	777,588	46,323	
投資活動による収入	12,727	14,258	1,531	
財務活動による収入	632,656	513,256	△119,400	③
前年度(前期)よりの繰越金	51,413	52,126	713	

[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	1,346	131	△1,215	
管理費支出	9,345	7,082	△2,262	
受託業務費支出	0	0	0	
その他支出	3,028	2,917	△111	
投資活動による支出				
建設費支出	0	15	15	
その他支出	363	11,794	11,431	①
財務活動による支出				
長期借入金の返済による支出	13,895	13,895	0	
債券の償還による支出	20,000	20,000	0	
その他支出	0	45,000	45,000	②
次年度への繰越金	3,476	39,494	36,018	
資金収入				
業務活動による収入	33,155	92,580	59,425	③
投資活動による収入	328	11,031	10,703	
財務活動による収入	10,000	0	△10,000	
前年度(前期)よりの繰越金	7,972	36,719	28,747	

(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・・・修繕費の減。  
 ②・・・修繕費の増。  
 ③・・・財政融資資金借入金の減。

- ①・・・保証金返還の増。  
 ②・・・都市再生勘定への債券移管による増。  
 ③・・・土地譲渡収入の増。