

**貸借対照表**  
(令和5年3月31日)

宅地造成等経過勘定

(単位:円)

<b>資産の部</b>			
<b>I</b>	<b>流動資産</b>		
	現金及び預金		39,494,090,281
	業務収入未収金	104,825,550	
	貸倒引当金	△ 4,628,566	100,196,984
	割賦等譲渡債権	45,241,841,626	
	貸倒引当金	△ 830,156,350	44,411,685,276
	販売用不動産		759,000,992
	仕掛不動産勘定		16,600,000
	前渡金		14,482,075
	前払費用		163,832,682
	未収収益		9,373,264
	未収金	379,581,863	
	貸倒引当金	△ 4,731,238	374,850,625
	その他の流動資産		12,432,429
	流動資産合計		85,356,544,608
<b>II</b>	<b>固定資産</b>		
1	有形固定資産		
	車両運搬具	2,738,900	
	減価償却累計額	△ 2,738,898	2
	工具器具備品	526,050	
	減価償却累計額	△ 526,049	1
	土地		350,802,098,345
	有形固定資産合計		350,802,098,348
2	無形固定資産		
	電話加入権		2,488,000
	ソフトウェア		38,759,111
	無形固定資産合計		41,247,111
3	投資その他の資産		
	投資有価証券		589,000,000
	関係会社株式		23,833,127,071
	長期貸付金	3,095,833,312	
	貸倒引当金	△ 189,921,566	2,905,911,746
	破産・更生債権等	8,601,852,488	
	貸倒引当金	△ 8,474,291,895	127,560,593
	前払年金費用		268,421,347
	敷金・保証金		126,500
	長期前払費用		523,925,554
	保険積立金		1,911,381,310
	その他の資産	167,871,005	
	貸倒引当金	△ 393,736	167,477,269
	投資その他の資産合計		30,326,931,390
	固定資産合計		381,170,276,849
	資産合計		466,526,821,457

(単位:円)

<b>負債の部</b>			
<b>I 流動負債</b>			
1年以内償還予定都市再生債券	35,000,000,000		
1年以内返済予定長期借入金	2,947,896,000		
業務費未払金	1,603,130,880		
未払金	2,373,443		
未払費用	458,745,066		
前受金	4,039,877,354		
預り金	63,977,591		
受入保証金	9,162,761		
引当金			
賞与引当金	125,307,528		
その他の流動負債	12,728,530		
流動負債合計		44,263,199,153	
<b>II 固定負債</b>			
都市再生債券	295,000,000,000		
長期借入金	766,691,000		
長期受入保証金	45,750,560,449		
引当金			
退職給付引当金	1,961,882,404		
固定負債合計		343,479,133,853	
負債合計			387,742,333,006
<b>純資産の部</b>			
<b>I 資本金</b>			
政府出資金	87,690,038,500		
資本金合計		87,690,038,500	
<b>II 繰越欠損金</b>			
当期未処理損失 (注)	28,049,179,717		
(うち当期総利益)	(11,524,577,417)		
繰越欠損金合計		28,049,179,717	
<b>III 評価・換算差額等</b>			
関係会社株式評価差額金 (注)		19,143,629,668	
純資産合計			78,784,488,451
負債純資産合計			466,526,821,457

(注)これらは、独立行政法人固有の会計処理に伴う勘定科目です。

## 行政コスト計算書

(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

宅地造成等経過勘定

(単位:円)

### I 損益計算書上の費用

市街地整備特別業務費	50,159,656,523
分譲住宅特別業務費	200,883,741
一般管理費	606,881,018
財務費用	2,722,622,207
販売用不動産等評価損	3,331,947
雑損	66,069
減損損失	18,960,363,338
損益計算書上の費用合計	

72,653,804,843

### II 行政コスト

72,653,804,843

# 損益計算書

(令和4年4月1日～令和5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	957,899,894		
賞与引当金繰入	77,671,169		
退職給付引当金繰入	112,926,887		
管理業務費	5,065,698,554		
譲渡原価	43,935,581,420		
減価償却費	9,878,599	50,159,656,523	
分譲住宅特別業務費			
役職員給与等	39,031,105		
賞与引当金繰入	3,165,759		
退職給付引当金繰入	4,602,727		
管理業務費	152,774,669		
減価償却費	1,309,481	200,883,741	
一般管理費			
役職員給与等	185,305,572		
賞与引当金繰入	15,036,854		
退職給付引当金繰入	21,862,232		
その他の一般管理費	384,676,360	606,881,018	
財務費用			
支払利息	2,714,379,315		
債券発行費	8,022,892		
その他の財務費用	220,000	2,722,622,207	
販売用不動産等評価損			
市街地整備特別資産評価損		3,331,947	
雑損		66,069	
経常費用合計			53,693,441,505
<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	65,036,267,954		
市街地特別整備敷地等賃貸料収入	16,966,357,924		
市街地整備特別諸収入	34,672,979	82,037,298,857	
分譲住宅特別業務収入			
敷地賃貸料収入	13,335,460		
分譲住宅特別管理諸収入	64,093,213	77,428,673	
財務収益			
受取利息	63,387,727		
割賦利息収入	1,526,020,563		
配当金収入	105,795,510	1,695,203,800	
雑益		18,248,312	
経常収益合計			83,828,179,642
経常利益			30,134,738,137
<b>III 臨時損失</b>			
減損損失		18,960,363,338	18,960,363,338
<b>IV 臨時利益</b>			
固定資産売却益		44,763,697	
貸倒引当金戻入益		305,438,921	350,202,618
当期純利益			11,524,577,417
当期総利益			11,524,577,417

# 純資産変動計算書

(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

宅地造成等経過勘定

(単位：円)

	I 資本金		II 利益剰余金 (又は繰越欠損金)			III 評価・換算差額等	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)	利益剰余金 (又は繰越 欠損金) 合計	関係会社株式 評価差額金	
当期末残高	87,690,038,500	87,690,038,500	△ 39,573,757,134	—	△ 39,573,757,134	18,530,020,331	66,646,301,697
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 利益剰余金 (又は繰越欠損金) の当期変動額							
当期純利益 (又は当期純損失)	0	0	11,524,577,417	11,524,577,417	11,524,577,417	0	11,524,577,417
III 評価・換算差額等の当期変動額 (純額)	0	0		0	0	613,609,337	613,609,337
当期変動額合計	0	0	11,524,577,417	11,524,577,417	11,524,577,417	613,609,337	12,138,186,754
当期末残高	87,690,038,500	87,690,038,500	△ 28,049,179,717	11,524,577,417	△ 28,049,179,717	19,143,629,668	78,784,488,451

キャッシュ・フロー計算書  
(令和4年4月1日～令和5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	△ 24,804,119
人件費支出	△ 1,559,431,138
その他業務支出	△ 5,727,395,077
市街地整備特別業務収入	87,254,677,269
分譲住宅特別業務収入	3,366,903,047
その他業務収入	197,291,650
補助金等収入	61,988,392
小計	83,569,230,024
利息及び配当金の受取額	1,699,181,181
利息の支払額	△ 2,819,360,815
業務活動によるキャッシュ・フロー	82,449,050,390
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	△ 110,000,000,000
有価証券の売却による収入	120,000,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 14,707,723
有形固定資産の売却による収入	221,000,015
貸付金の回収による収入	750,755,480
敷金及び保証金の受入れによる収入	58,836,944
敷金及び保証金の返還による支出	△ 10,815,387,196
その他の投資活動による支出	△ 978,865,556
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 778,368,036
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
債券の償還による支出	△ 20,000,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 13,895,133,000
都市再生勘定への債券移管による支出	△ 45,000,000,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 78,895,133,000
IV 資金増加額	2,775,549,354
V 資金期首残高	36,718,540,927
VI 資金期末残高	39,494,090,281

損失の処理に関する書類

(令和5年7月3日)

(単位:円)

I. 当期未処理損失		28,049,179,717
当期総利益		11,524,577,417
前期繰越欠損金	39,573,757,134	
II. 損失処理額		—
III. 次期繰越欠損金		<u>28,049,179,717</u>

## 【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、財務諸表等を作成しております。

なお、独立行政法人会計基準等のうち、収益認識に係る改訂内容は令和5事業年度から適用します。

#### 1 減価償却の会計処理方法

##### (1) 有形固定資産

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

##### (2) 無形固定資産

無形固定資産のうち、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。

#### 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) 退職給付引当金

役員等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は、各事業年度の発生時における役員等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。

役員等の退職一時金については、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。

#### 3 有価証券の評価基準及び評価方法

##### (1) 関係会社株式

当該会社の財務諸表を基礎とした純資産額に持分割合を乗じて算定した額としています。

なお、移動平均法による取得原価との評価差額について、部分純資産直入法により処理しています。

##### (2) その他有価証券

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

個別法による低価法によっています。

#### 5 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。

#### 6 消費税等の会計処理方法

税込方式によっています。

#### 7 その他

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。

### 重要な会計方針の変更

#### 時価の算定に関する会計基準等の適用

独立行政法人会計基準等の改訂に基づき、時価の算定に関する新たな会計方針を将来にわたって適用いたしました。金融商品関係の注記において、金融商品の時価等に関する事項を改訂し、従来、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていなかった金融商品について、観察可能なインプットを用いて算定した時価を記載いたしました。また、時価の算定に用いた評価技法及びインプットについても説明を追加しております。なお、財務諸表に与える影響はありません。



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 当事業年度の財務諸表に計上した金額

有形固定資産	350,802,098,348 円
無形固定資産	41,247,111 円
減損損失	18,960,363,338 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  
「損益計算書関係」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。

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

45,061,253,724 円

2 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。

14,872,208,174 円

損益計算書関係

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	兵庫県他 全 17件	18,960,363,338 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%で割引いて計算しています。

キャッシュ・フロー計算書関係

資金の期末残高の貸借対照表科目の内訳

現金及び預金	39,494,090,281 円
資金期末残高	39,494,090,281 円

行政コスト計算書関係

1 独立行政法人の業務運営に関して国民の負担に帰せられるコスト

行政コスト	72,653,804,843 円
自己収入等	△ 84,178,382,260 円
機会費用	286,896,267 円

独立行政法人の業務運営に関して国民の負担に帰せられるコスト

△ 11,237,681,150 円

2 機会費用の計上方法

(1) 政府出資又は地方公共団体出資等から生ずる機会費用の計算に使用した利率  
10年利付国債の令和5年3月末利回りを参考に0.320%で計算しています。

(2) 国又は地方公共団体からの無利子又は通常よりも有利な条件による融資取引から生ずる機会費用の計算に使用した利率  
10年利付国債の令和5年3月末利回りを参考に0.320%で計算しています。

(3) 国又は地方公共団体との人事交流による出向職員から生ずる機会費用の計算方法

当該職員が国又は地方公共団体に復帰後退職する際に支払われる退職金のうち、独立行政法人での勤務期間に対応する部分について、給与規則に定める退職給付支給基準等を参考に計算しています。

## 退職給付関係

### 1 採用している退職給付制度の概要

当法人は、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、役員退職一時金については、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	4,215,697,285 円
勤務費用	131,686,332 円
利息費用	19,469,629 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 38,983,479 円
退職給付の支払額	△ 513,909,339 円
過去勤務費用の当期発生額	△ 166,680,630 円
制度加入者からの拠出額	349,000 円
期末における退職給付債務	3,647,628,798 円

#### (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	2,255,377,607 円
期待運用収益	41,664,630 円
数理計算上の差異の当期発生額	△ 101,540,489 円
事業主からの拠出額	50,620,898 円
退職給付の支払額	△ 257,543,015 円
制度加入者からの拠出額	349,000 円
期末における年金資産	1,988,928,631 円

#### (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	1,362,932 円
退職給付費用	980,548 円
退職給付への支払額	△ 708,305 円
期末における退職給付引当金	1,635,175 円

#### (4) 退職給付債務及び年金資産と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	1,888,494,208 円
年金資産	△ 1,988,928,631 円
積立型制度の未積立退職給付債務	△ 100,434,423 円
非積立型制度の未積立退職給付債務	1,760,769,765 円
小計	1,660,335,342 円
未認識数理計算上の差異	△ 236,914,770 円
未認識過去勤務費用	270,040,485 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,693,461,057 円
退職給付引当金	1,961,882,404 円
前払年金費用	△ 268,421,347 円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,693,461,057 円

#### (5) 退職給付に関連する損益

勤務費用	131,686,332 円
利息費用	19,469,629 円
期待運用収益	△ 41,664,630 円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	58,948,977 円
過去勤務費用の当期の費用処理額	△ 33,282,927 円
簡便法で計算した退職給付費用	980,548 円
合 計	136,137,929 円

#### (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	6%
株式	21%
現金及び預金	60%
その他	13%
合 計	100%

#### (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	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 17,105,107円です。

## 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、1,026,940,029円となっています。

金融商品関係

1 金融商品の状況に関する事項

当法人は、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。

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注記を省略しております。

(単位:百万円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
① 割賦等譲渡債権	45,241		
貸倒引当金	△ 830		
	44,411	46,999	2,587
② 破産・更生債権等	8,601		
貸倒引当金	△ 8,474		
	127	127	—
③ 都市再生債券	( 330,000 )	( 322,007 )	( △ 7,992 )
④ 長期借入金	( 3,714 )	( 3,714 )	( 0 )
⑤ 長期受入保証金	( 45,750 )	( 38,611 )	( △ 7,139 )

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	貸借対照表計上額
投資有価証券	589
関係会社株式	23,833

注2)時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

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 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。

② 破産・更生債権等

破産・更生債権等は、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、レベル3の時価に分類しています。

③ 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。)

④ 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。)

⑤ 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・フローを信用リスクを加味した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。

賃貸等不動産関係

当法人は、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)

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	
415,000	△ 64,198	350,802	441,501

注1)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。

用途変更による減少 45,061 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」に基づいて当法人で算定した金額(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4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)
17,015	7,639	18,918