

# 財務情報及び 業務実績



コモレ四谷(東京都新宿区)【JIA日本建築家協会優秀建築選2021(100選)】

## 事業の資金調達について

URIは、ESGやSDGsなどに関連する我が国が抱える社会課題に対して、地方公共団体や民間企業等と連携・協働を推進し、まちづくりやくらしづくりを通じて、持続可能な社会の実現に貢献しています。

こうしたURが行う社会的・環境的便益事業活動に基づき、令和2年8月に格付投資情報センター(R&I)からソーシャルファイナンス、令和5年3月にはサステナビリティファイナンスの第三者評価を取得し、資金調達を行っています。

## サステナビリティファイナンス、ソーシャルファイナンスフレームワーク

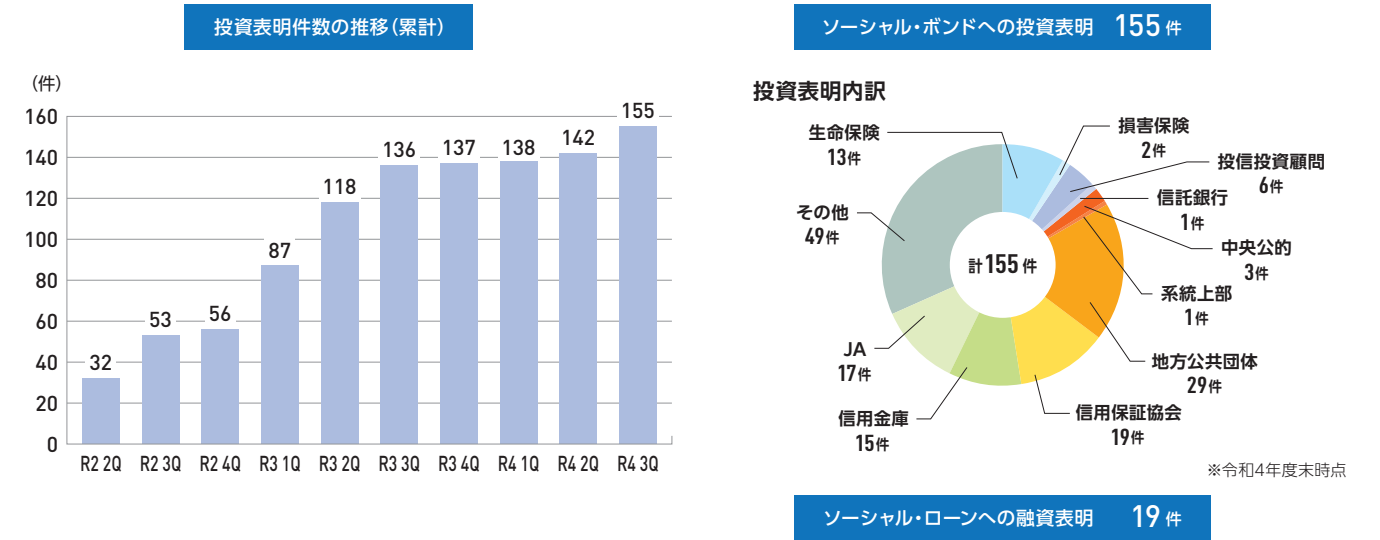
URの事業	URが直面する解決すべき主要な社会的・環境的課題に対する取り組み	貢献するSDGs
都市再生	<b>ソーシャル</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都市の国際競争力と魅力強化</li> <li>■ 地方都市等の再生</li> <li>■ 大規模な自然災害等が発生した場合における被災地域の復旧・復興の円滑化</li> </ul>	7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17
	<b>グリーン</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 防災公園街区整備事業における公園整備、植樹等によるCO<sub>2</sub>削減</li> <li>■ 市街地再開発事業等における自然エネルギー利用及びCASBEE認証取得</li> <li>■ 土地区画整理事業等における下水道施設整備</li> </ul>	7, 11, 13, 15, 17
賃貸住宅	<b>ソーシャル</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ UR賃貸住宅居住者の高齢化、建物の高経年化、医療福祉機能やコミュニティ機能といった団地に求められる多様な期待への対応</li> </ul>	3, 5, 6, 7, 8, 9, 11
	<b>グリーン</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 既存賃貸住宅及び団地再生事業における植樹、樹木の移植保存による環境維持型管理</li> <li>■ 新築賃貸住宅のZEH化、既存賃貸住宅の複層ガラス化及び潜熱回収型給湯器の設置等による省エネルギー性の向上</li> <li>■ 団地再生事業における新築賃貸住宅への太陽光パネルの設置による自然エネルギー利用</li> </ul>	7, 9, 11, 13, 17
震災復興	<b>ソーシャル</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 東日本大震災からの復興</li> </ul>	7, 9, 11, 13, 17
ニュータウン	<b>ソーシャル</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地域づくり・まちづくりにおける課題への対応等を踏まえた、賃貸宅地資産の適切な管理・運用</li> </ul>	9, 11

### 主なR4年度実績

●有利子負債残高の削減 2,218億円  
※単位未満切り捨て

## 投資表明状況

令和5年3月末時点で、幅広い投資家の皆様から投資表明を155件、融資表明を19件いただいております。



## 令和4年度資金調達実績

国からの財政融資資金4,000億円、機関投資家の皆様から680億円の合計4,680億円を新規で資金調達致しました。

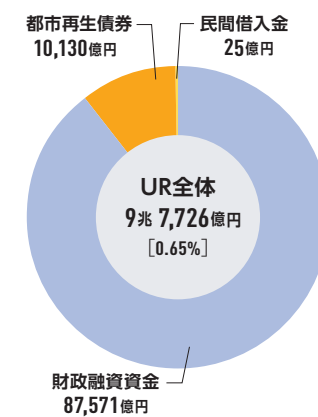
	金額	方式	期間	平均利率
財政融資資金借入金	4,000億円	半年賦 元金均等	30年(据置20年)	1.20%

	発行額	年限	発行価格	表面利率	対国債スプレッド
179回都市再生債券(令和4年6月)	200億円	40年	100.00円	1.269%	+15.0bp
180回都市再生債券(令和4年6月)	50億円	50年	100.00円	1.435%	(+24.0bp)
181回都市再生債券(令和4年9月)	100億円	20年	100.00円	1.010%	+11.0bp
182回都市再生債券(令和4年9月)	120億円	40年	100.00円	1.476%	+16.0bp
183回都市再生債券(令和4年9月)	30億円	50年	100.00円	1.630%	(+25.0bp)
184回都市再生債券(令和4年12月)	130億円	20年	100.00円	1.219%	+11.5bp
185回都市再生債券(令和4年12月)	50億円	40年	100.00円	1.828%	+21.0bp

※( )書きは国債のイールドカーブを踏まえた理論値

## 有利子負債残高の構成(令和4年度末)



※単位未満切り捨て。[ ]書きは、平均残高コスト

## 令和5年度資金調達予定(予算額)

財政融資資金 [30年(据置20年)]	5,000億円
都市再生債券	1,100億円
民間借入金	100億円

## 格付取得状況

格付投資情報センター(R&I)	AA+ (安定的)
ムーディーズ・ジャパン	A1 (安定的)



# 令和4事業年度決算の概要

当事業年度は、積極的な投資と営業活動による賃貸住宅の稼働率向上、都市再生や団地再生のプロジェクトの着実な実施等により、当期純利益82億円を計上しています。

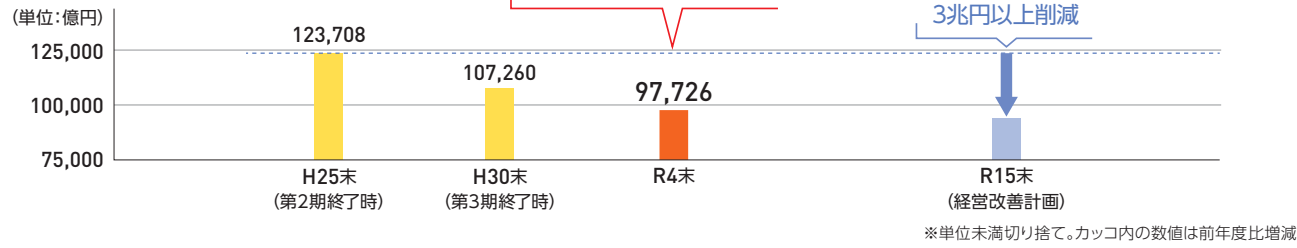
上記により令和4年度末時点の利益剰余金は1,528億円となっています。

業務活動によるキャッシュ・フローを3,719億円確保したこと等により、有利子負債は前年度末から2,218億円減少し、9兆7,726億円まで減少しています。

なお、平成25年度末からの削減額は2.6兆円となり、財務体質の改善を進めることができました。



## 有利子負債残高



## 主要な財務データの経年比較

区分	H30	R1	R2	R3	R4	対前年度増減額 (増減率)	主な増減要因
経常費用	916,763	859,821	780,446	739,993	676,045	△ 63,948 (△ 8.6%)	都市再生における施設等譲渡原価の減少
経常収益	1,047,909	969,372	918,452	858,662	817,248	△ 41,415 (△ 4.8%)	都市再生業務収入における施設等譲渡収入の減少
経常利益	131,146	109,551	138,007	118,670	141,203	22,533 (19.0%)	財務費用の減少
当期純利益	47,881	39,313	49,557	23,947	8,251	△ 15,697(△ 65.5%)	賃貸住宅における減損損失の増加
資産	12,679,255	12,463,415	12,304,786	12,049,351	11,846,794	△ 202,557 (△ 1.7%)	賃貸住宅セグメントにおける減損損失や減価償却による建物及び土地の減少
負債	11,518,181	11,273,119	10,997,700	10,714,454	10,500,037	△ 214,417 (△ 2.0%)	堅調な家賃収入や都市再生セグメントにおける整備敷地等譲渡収入等が寄与し、長期借入金が増加
うち有利子負債	10,726,029	10,549,827	10,267,551	9,994,429	9,772,608	△ 221,820 (△ 2.2%)	
利益剰余金 (又は繰越欠損金△)	42,577	71,090	120,647	144,594	152,845	8,251 (5.7%)	当期純利益8,251百万円
業務活動による キャッシュ・フロー	271,339	238,482	304,616	326,621	371,914	45,293 (13.9%)	市街地整備特別業務における整備敷地等譲渡収入の増加
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 35,425	△ 49,668	△ 23,205	△ 35,126	△ 149,881	△ 114,755(△ 326.7%)	賃貸住宅における有形固定資産の取得による支出増
財務活動による キャッシュ・フロー	△ 260,868	△ 182,293	△ 288,004	△ 278,385	△ 227,090	51,296 (18.4%)	債券償還の減少

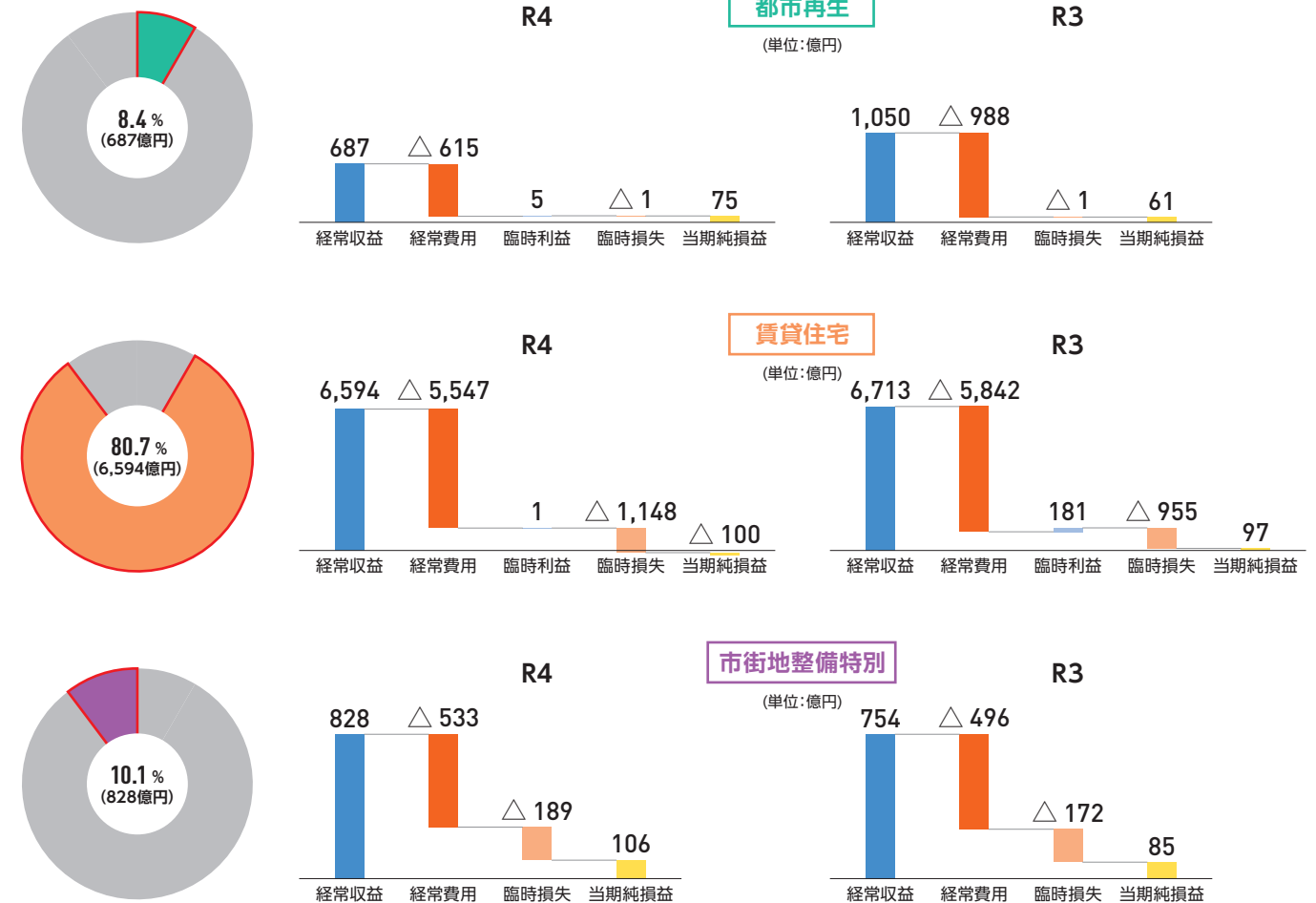
※詳細は財務諸表を参照

## 各セグメントの主な事業概要

区分	主な事業の概要	年度末時点の主な実績
<b>都市再生勘定</b>		
都市再生	都市の国際競争力と魅力を高める都市再生 地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生 防災性向上による安全・安心なまちづくり	コーディネート及び 事業の実施地区数 264地区
賃貸住宅	UR賃貸住宅の管理・経営 多世代が安心して居住可能な環境整備 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進 多様化するニーズに対応した賃貸住宅の提供	UR賃貸住宅管理戸数 70万戸
震災復興	東日本大震災復興特別区域法又は福島復興再生特別措置法に基づき 地方公共団体から委託される業務並びに地方公共団体からの要請に基づく 災害公営住宅の建設及び譲渡	復興市街地整備事業及び 災害公営住宅の建設・譲渡地区 115地区
<b>宅地造成等経過勘定</b>		
市街地整備特別	大都市圏、地方都市におけるニュータウン事業によって整備された土地の管理等	
分譲住宅特別	住宅の分譲業務によって生じた割賦債権の管理・収納等	

## 主なセグメント別の経営状況

(R4経常収益8,172億円に占める  
主なセグメント別割合)



※法人単位の経常収益、経常費用等を、セグメント別に分類しております。  
※セグメント別の経常収益、経常費用は、勘定別附属明細書のセグメント情報の開示における事業収益、事業費用に相当します。  
※単位未満切り捨て。

## 損益計算書

当事業年度は、経常収益を8,172億円(対前年度比△414億円)、経常利益を1,412億円(対前年度比225億円)計上しています。

臨時損失を1,340億円計上したこと等により、82億円の当期総利益を計上しています。(単位:百万円)

区分	金額
<b>経常費用</b>	
都市再生業務費	51,757
賃貸住宅業務費	474,650
震災復興業務費	287
市街地整備特別業務費	50,160
分譲住宅特別業務費	201
受託費	8,177
一般管理費	21,805
財務費用	65,694
販売用不動産等評価損	866
雑損	2,447
経常費用合計(A)	676,045
<b>経常収益</b>	
都市再生業務収入	51,590
賃貸住宅業務収入	645,392
震災復興業務収入	1
市街地整備特別業務収入	82,037
分譲住宅特別業務収入	77
受託収入	8,296
補助金等収益	25,127
財務収益	3,885
その他の経常収益	843
経常収益合計(B)	817,248
経常利益(C) = (B) - (A)	141,203
臨時損失(D)	134,030
臨時利益(E)	1,078
当期純利益(F) = (C) - (D) + (E)	8,251
当期総利益(G)	8,251

※詳細は財務諸表を参照

## セグメント別損益の経年比較

(単位:百万円)

区分	R2	R3	R4	対前年度増減額 (増減率)	主な増減要因
都市再生	47,277	6,147	7,538	1,391 (22.6%)	大型プロジェクトに係る整備敷地等譲渡収入の増加
賃貸住宅	△ 924	9,771	△ 10,042	△ 19,812 (△ 202.8%)	減損損失の増加
震災復興	△ 975	△ 1,317	△ 770	546 (41.5%)	震災復興業務費の減少
市街地整備特別	3,147	8,531	10,695	2,164 (25.4%)	賃貸住宅資産売却による整備敷地等譲渡収入の増加
分譲住宅特別	1,031	815	830	14 (1.8%)	減損損失の減少及び固定資産売却益の増加
合計	49,557	23,947	8,251	△ 15,697 (△ 65.5%)	

※セグメント別純損益には、各業務収入と業務費の他、一般管理費や臨時損失・臨時利益等の科目のうち、各セグメントに属する額が含まれます。

## 貸借対照表

当事業年度末現在の資産合計は11兆8,467億円であり、前年度末比2,025億円の減(1.7%減)となっています。これは、減損損失や減価償却により賃貸住宅セグメントの資産が1,220億円減少したことが主な要因です。

当事業年度末現在の負債合計は10兆5,000億円であり、前年度末比2,144億円の減(2.0%減)となっています。これは、堅調な家賃収入や都市再生セグメントにおける整備敷地等譲渡収入、市街地整備特別セグメントにおける賃貸住宅地の譲渡収入等が寄与し、長期借入金が2,503億円減となったことが主な要因です。

(単位:百万円)

資産の部	金額	負債の部	金額
<b>流動資産</b>		<b>流動負債</b>	
割賦等譲渡債権	106,037	1年以内償還予定都市再生債券	45,000
貸倒引当金	△ 1,918	1年以内返済予定長期借入金	643,738
仕掛不動産勘定	353,112	その他	472,587
その他	148,265	流動負債合計	1,161,325
流動資産合計	605,495	<b>固定負債</b>	
<b>固定資産</b>		都市再生債券	967,998
有形固定資産		長期借入金	8,120,992
建物	4,126,354	その他	249,721
減価償却累計額	△ 1,360,301	固定負債合計	9,338,712
土地	7,957,220	<b>負債合計</b>	10,500,037
その他	351,402	<b>純資産の部</b>	<b>金額</b>
有形固定資産合計	11,074,675	<b>資本金</b>	
無形固定資産	56,501	政府出資金	1,073,769
投資その他の資産		地方公共団体出資金	2,000
関係会社株式	80,639	資本金合計	1,075,769
敷金・保証金	17,651	<b>資本剰余金</b>	47,295
その他	11,832	<b>利益剰余金</b>	152,845
投資その他の資産合計	110,123	<b>評価・換算差額等</b>	70,848
固定資産合計	11,241,299	<b>純資産合計</b>	1,346,757
<b>資産合計</b>	11,846,794	<b>負債純資産合計</b>	11,846,794

※詳細は財務諸表を参照

## セグメント別総資産の経年比較

(単位:百万円)

区分	R2	R3	R4	対前年度増減額 (増減率)	主な増減要因
都市再生	610,887	581,490	587,801	6,310 (1.1%)	都市再生事業の推進による仕掛不動産勘定の増加
賃貸住宅	10,997,001	10,822,811	10,700,729	△ 122,081 (△ 1.1%)	減損損失や減価償却による建物及び土地の減少
震災復興	11,328	2,569	2,400	△ 169 (△ 6.6%)	事業進捗による震災復興支援事業に係る業務収入未収金の減少
市街地整備特別	544,900	479,523	410,852	△ 68,672 (△ 14.3%)	賃貸住宅資産売却による土地の減少
分譲住宅特別	23,206	19,125	15,880	△ 3,244 (△ 17.0%)	割賦等譲渡債権の減少
共通	117,465	143,833	129,131	△ 14,701 (△ 10.2%)	年度末現預金の減少
合計	12,304,786	12,049,351	11,846,794	△ 202,557 (△ 1.7%)	

※各セグメント固有の資産額を表示しています。特定のセグメントに分類されない資産(事務所建物、現預金等)は、区分を「共通」として表示しています。

## 純資産変動計算書

当期総利益を82億円計上した結果、利益剰余金を1,528億円計上しています。

(単位:百万円)

区分	資本金	資本剰余金	利益剰余金	評価・換算差額等	純資産合計
当期首残高	1,075,769	46,605	144,594	67,928	1,334,896
当期変動額	—	690	8,251	2,920	11,861
当期総利益	—	—	8,251	—	8,251
その他	—	690	—	2,920	3,610
当期末残高	1,075,769	47,295	152,845	70,848	1,346,757

## 資本金の額及び出資者ごとの出資額

(単位:百万円)

区分		期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高		
政府 出資金	金銭出資	一般会計*	1,000,679	—	—	1,000,679	
		財政投融资特別会計 (投資勘定)	61,200	—	—	61,200	
		小計	1,061,879	—	—	1,061,879	
	現物出資	一般会計	11,890	—	—	11,890	
		計	1,073,769	—	—	1,073,769	
	地方 公共団体 出資金	金銭出資	東京都	560	—	—	560
			神奈川県	65	—	—	65
			横浜市	44	—	—	44
			川崎市	55	—	—	55
			大阪府	310	—	—	310
			京都府	20	—	—	20
			兵庫県	20	—	—	20
			大阪市	250	—	—	250
			京都市	20	—	—	20
			神戸市	20	—	—	20
愛知県			90	—	—	90	
名古屋市			90	—	—	90	
福岡県			90	—	—	90	
福岡市			36	—	—	36	
北九州市		54	—	—	54		
小計	1,724	—	—	1,724			
現物出資	東京都	200	—	—	200		
	神奈川県	60	—	—	60		
	横浜市	16	—	—	16		
小計	276	—	—	276			
計	2,000	—	—	2,000			
合計	1,075,769	—	—	1,075,769			

※独立行政法人都市再生機構法第5条第2項

## キャッシュ・フロー計算書

業務活動によるキャッシュ・フローは、堅調な家賃収入や都市再生セグメントにおける整備敷地等譲渡収入等により3,719億円を計上し、有利子負債の削減及び保有資産の良質化に向けた投資に寄与しています。

(単位:百万円)

区分	金額
I 業務活動によるキャッシュ・フロー(A)	371,914
人件費支出	△ 31,876
補助金等収入	25,366
その他収入・支出	378,425
II 投資活動によるキャッシュ・フロー(B)	△ 149,881
III 財務活動によるキャッシュ・フロー(C)	△ 227,090
IV 資金増加額(D) = (A) + (B) + (C)	△ 5,058
V 資金期首残高(E)	88,845
VI 資金期末残高(F) = (D) + (E)	83,787

※詳細は財務諸表を参照

### 参考) 資金期末残高と現金及び預金との関係

(単位:百万円)

区分	金額	区分	金額
資金期末残高	83,787	定期預金	—
		現金及び預金	83,787

## 行政コスト計算書

当事業年度の行政コストは、8,100億円となっています。

(単位:百万円)

区分	金額
損益計算書上の費用	810,075
経常費用	676,045
臨時損失	134,030
行政コスト合計	810,075

※詳細は財務諸表を参照

## 財源の内訳

(単位:百万円)

区分	期首残高	当期増加	当期減少	期末残高
長期借入金	9,015,123	400,256	650,649	8,764,730
債券	985,000	68,000	40,000	1,013,000
資本金	1,075,769	—	—	1,075,769

区分	期首残高	当期交付額	収益計上額	期末残高
国庫補助金	180,684	21,411	22,647	179,448
地方公共団体補助金等	24,240	4,405	2,480	26,165

## 自己収入の概要

(単位:百万円)

区分	主な収入の概要	金額
都市再生	市街地再開発事業、土地区画整理事業等による施設や土地の譲渡収入等	56,649
賃貸住宅	UR賃貸住宅の家賃収入、団地再生事業による整備敷地の売却収入等	647,099
震災復興	地方公共団体からの受託業務による受託収入等	5,273
市街地整備特別	ニュータウン事業によって整備された土地の賃貸料収入や譲渡収入等	82,963
分譲住宅特別	過去に譲渡した分譲住宅の割賦利息収入等	1,216

※自己収入とは、補助金等収益を除く収益の合計です。

## 重要な施設等の整備等の状況

当事業年度中に完成した主要施設等

→ 泉北パークヒルズ竹城台(大阪府堺市) 等

当事業年度において継続中の主要施設等の新設・拡充

→ 千里グリーンヒルズ東町(大阪府豊中市) 等



泉北パークヒルズ竹城台

## 予算と決算の対比

整備敷地等譲渡収入の増加により、業務収入が増加しています。  
事業支出の減少により、業務経費が減少しています。

(単位:百万円)

区分	H30		R1		R2		R3		R4		差額
	予算額	決算額	予算額	決算額	予算額	決算額	予算額	決算額	予算額	決算額	
<b>収入</b>											
国庫補助金	27,398	30,759	26,432	27,402	22,745	22,642	20,665	26,022	22,282	21,419	△ 863
資本収入	1,000	1,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—
借入金及び債券収入	529,456	503,056	639,856	529,656	618,956	440,256	581,856	430,256	642,656	468,256	△ 174,400
業務収入	967,721	977,187	799,925	867,299	857,671	944,592	828,409	934,938	734,070	842,886	108,815
受託収入	109,531	111,905	80,514	68,680	58,002	44,706	25,535	7,968	14,139	9,087	△ 5,052
業務外収入	13,521	43,302	14,034	21,686	6,614	8,509	9,538	11,465	6,983	55,552	48,569
<b>計</b>	<b>1,648,627</b>	<b>1,667,209</b>	<b>1,560,761</b>	<b>1,514,723</b>	<b>1,563,988</b>	<b>1,460,705</b>	<b>1,466,003</b>	<b>1,410,649</b>	<b>1,420,130</b>	<b>1,397,200</b>	<b>△ 22,930</b>
<b>支出</b>											
業務経費	599,811	656,248	603,224	572,578	633,862	566,074	597,500	554,850	582,382	562,437	△ 19,945
受託経費	102,861	107,516	75,817	62,539	54,689	41,183	23,449	5,635	12,832	6,964	△ 5,868
借入金等償還	771,396	762,363	724,595	709,395	728,863	724,362	704,209	704,208	693,982	690,649	△ 3,333
支払利息	122,533	110,288	103,994	97,891	95,705	85,000	85,601	75,171	78,036	67,046	△ 10,990
一般管理費	44,964	55,368	43,028	42,189	45,558	47,398	47,814	45,452	47,886	45,523	△ 2,363
人件費	36,165	47,880	33,757	33,353	35,482	37,667	35,573	34,081	35,367	33,447	△ 1,920
その他一般管理費	8,799	7,487	9,271	8,835	10,076	9,731	12,241	11,372	12,519	12,076	△ 443
業務外支出	4,851	9,738	3,965	16,531	3,433	12,285	4,090	5,703	5,760	51,745	45,984
<b>計</b>	<b>1,646,416</b>	<b>1,701,520</b>	<b>1,554,622</b>	<b>1,501,123</b>	<b>1,562,109</b>	<b>1,476,302</b>	<b>1,462,663</b>	<b>1,391,020</b>	<b>1,420,879</b>	<b>1,424,365</b>	<b>3,486</b>

※詳細は決算報告書を参照

## 令和5年度予算、収支・資金計画

### ① 予算

(単位:百万円)

区分	金額
<b>収入</b>	
国庫補助金	22,421
政府補給金等	0
資本収入	0
借入金及び債券収入	620,256
業務収入	775,502
受託収入	17,921
業務外収入	14,281
<b>計</b>	<b>1,450,381</b>
<b>支出</b>	
業務経費	630,777
受託経費	17,354
借入金等償還	688,738
支払利息	71,263
一般管理費	46,803
人件費	35,611
その他一般管理費	11,193
業務外支出	6,880
<b>計</b>	<b>1,461,815</b>

### ② 収支計画

(単位:百万円)

区分	金額
<b>費用の部</b>	<b>752,473</b>
経常経費	629,164
業務費	591,959
受託費	17,921
一般管理費	19,284
財務費用	73,992
臨時損失	49,318
<b>収益の部</b>	<b>755,517</b>
経常収益	752,600
業務収入	708,696
受託収入	17,921
政府補給金	0
補助金等収益	25,878
雑益	105
財務収益	2,689
臨時利益	229
純利益	3,044
目的積立金取崩額	—
<b>総利益</b>	<b>3,044</b>

### ③ 資金計画

(単位:百万円)

区分	金額
<b>資金支出</b>	
業務活動による支出	
建設費支出	120,802
管理費支出	452,251
受託業務費支出	17,354
その他支出	77,814
投資活動による支出	
建設費支出	88,646
その他支出	13,006
財務活動による支出	
長期借入金の返済による支出	643,738
債券の償還による支出	45,000
その他支出	3,205
次年度への繰越金	70,725
<b>資金収入</b>	
業務活動による収入	816,204
投資活動による収入	13,921
財務活動による収入	620,256
前年度よりの繰越金	82,159

※詳細は年度計画を参照

## 要約した財務諸表の科目の説明

科目名	内容
<b>■損益計算書</b>	
都市再生業務費	市街地再開発事業や土地区画整理事業などにおける施設や土地の譲渡原価などに係る費用
賃貸住宅業務費	賃貸住宅の修繕費や減価償却費などに係る費用
震災復興業務費	災害公営住宅の譲渡原価など、東日本大震災の復興業務に係る費用
市街地整備特別業務費	ニュータウンとして整備した地区に関する土地の譲渡原価などに係る費用
分譲住宅特別業務費	過去に実施した分譲住宅業務に関する管理業務などに係る費用
受託費	地方公共団体等から受託した工事や調査業務等の実施に要した費用
一般管理費	一般管理部門に係る人件費、事務所の賃借料、減価償却費などの費用
財務費用	支払利息等の借入金、債券、有価証券等から生じる費用(建設原価に算入されたものを除く)
販売用不動産等評価損	販売用不動産等について時価が帳簿価格を下回った場合において、帳簿価格を時価額まで減額したことにより発生する損失額
雑損	上記以外の経常損失
都市再生業務収入	市街地再開発事業や土地区画整理事業などにおける施設や土地の譲渡収入などに係る収益
賃貸住宅業務収入	賃貸住宅の家賃収入などに係る収益
震災復興業務収入	災害公営住宅の譲渡収入など、東日本大震災の復興業務に係る収益
市街地整備特別業務収入	ニュータウンとして整備した地区に関する土地の譲渡収入などに係る収益
分譲住宅特別業務収入	過去に実施した分譲住宅業務に関する管理諸収入などに係る収益
受託収入	地方公共団体等から受託した工事や調査業務等に係る収益
補助金等収益	政府及び地方公共団体から受け入れた補助金等のうち、当期の収益として計上したものの
寄附金収益	受け入れた寄附金のうち、当期の収益として計上したものの
財務収益	割賦契約等に基づき契約相手方から受け取る利息相当額又は配当金の受入額等の収益
雑益	上記以外の経常収益
<b>■貸借対照表</b>	
割賦等譲渡債権	業務上の売掛金として保有する債権のうち、販売用不動産の譲渡により発生した割賦元金額等の債権で、破産・更生債権等に区分されるものを除いたもの
貸倒引当金	相手方の倒産等により、将来発生すると予想される貸し倒れに備えて計上する引当金
仕掛不動産勘定	建設途中の再開発施設や造成中の土地など、販売を目的とする不動産のうち仕掛中のもの
建物	賃貸住宅など、経営目的等のために所有する建物
減価償却累計額	建物に係る減価償却費の累計額
土地	賃貸住宅の敷地など、経営目的等のために所有する土地
関係会社株式	特定関連会社株式及び関連会社株式
敷金・保証金	賃貸住宅の底地にかかる定期借地権契約及び事務所・宿舍等の賃貸借契約にかかる敷金及び保証金
1年以内償還予定都市再生債券	都市再生債券のうち1年以内に償還期限が到来するもの
1年以内返済予定長期借入金	長期借入金のうち1年以内に返済期限が到来するもの
都市再生債券	業務に必要な資金の調達のため発行した債券(1年以内に償還期限が到来するものを除く)
長期借入金	業務に必要な資金の調達のため借り入れた長期借入金(1年以内に返済期限が到来するものを除く)
政府出資金	政府からの出資金及び現物出資
地方公共団体出資金	地方公共団体からの出資金及び現物出資
資本剰余金	国等から交付された補助金を財源として取得した非償却資産に対応する、会計上の基礎を構成するもの
利益剰余金	業務に関連して発生した剰余金の累計額
評価・換算差額等	関係会社株式評価差額金等
<b>■純資産変動計算書</b>	
当期末残高	貸借対照表の純資産の部に記載されている残高
<b>■キャッシュ・フロー計算書</b>	
業務活動によるキャッシュ・フロー	業務の実施に係る資金の状態を表し、業務に係る収入、原材料、商品又はサービスの購入による支出、人件費支出等が該当
人件費支出	給与、退職手当等の人件費に係る支出のうち自己建設の固定資産(賃貸住宅等)の原価に算入した人件費を控除したものの
補助金等収入	政府及び地方公共団体から受け入れた補助金等
投資活動によるキャッシュ・フロー	将来に向けた経営基盤の確立のために行われる投資活動に係る資金の状態を表し、固定資産の取得による支出、敷金及び保証金の受入による収入等が該当
財務活動によるキャッシュ・フロー	業務活動や投資活動を行うための資金調達等の状態を表し、債券の発行・償還及び資金の借入れ・返済等が該当
<b>■行政コスト計算書</b>	
損益計算書上の費用	損益計算書における経常費用、臨時損失
行政コスト	独立行政法人のアウトプットを産み出すために使用したフルコストの性格を有するとともに、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の算定基礎を示す指標としての性格を有するもの

# 業務実績 ～令和4年度計画の概要と実績～

項目・定性的目標	定量的目標			自己評価	行政コスト (百万円)*
	中期目標・計画	年度計画	年度実績		
I 国民に対して提供するサービスその他の業務の質の向上に関する目標を達成するためとるべき措置					
1 政策的意義の高い都市再生等の推進					
(1) 都市政策上の課題解決に資する都市再生の推進					
① 都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生					
② 地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生					
③ 防災性向上による安全・安心なまちづくり					
・コーディネート及び事業地区数	330地区	252地区	264地区	B	61,779
・民間建築投資誘発額(中期目標期間以降も含む)	1兆8,000億円規模	1兆4,000億円規模	1兆6,000億円規模		
・経済波及効果(中期目標期間以降も含む)	3兆6,000億円規模	2兆8,000億円規模	3兆2,000億円規模		
・URの働きかけによる啓発活動の実施回数	50回	10回	37回		
(2) 災害からの復旧・復興支援					
① 災害からの復旧支援					
② 災害からの復興支援					
③ 発災時の円滑な対応に向けた活動					
・URの働きかけによる啓発活動の実施回数	50回	10回	37回	S	61,779
・復旧・復興に資するURとの関係構築(関係部局間における連絡体制の構築等)を行った地方公共団体等の数	50団体	10団体	13団体		
(3) 都市開発の海外展開支援:海外の都市開発事業等に関して、URが相手国、海外公的機関及び民間企業等との間で締結した協定・覚書の件数					
	10件	2件	2件	B	61,779
2 多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち(ミクストコミュニティ)の実現					
(1) 多様な世代が安心して住み続けられる環境整備					
① 地域の医療福祉拠点化:令和5年度末時点のUR賃貸住宅団地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象)における地域の医療福祉拠点化団地の形成数	累計で120団地	8団地(累計で128団地)	13団地(累計で133団地)	A	669,599
② 豊かなコミュニティ醸成					
③ 高齢者向け住宅の供給、見守りサービスの推進					
④ 安心して子育てができる住環境の整備					
⑤ 多様なライフスタイルへの対応					
(2) 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進					
① 地域の魅力を高める団地への再生					
② 地方公共団体等との連携による地域・まちづくりへの貢献					
・団地再生事業により供給した整備敷地等のうち、新たな機能の導入、又は既存の機能の強化を目的として供給した割合	概ね過半	40%	45%	B	669,599
・UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現					
③ UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現					
① 多様化するニーズに対応した賃貸住宅の供給					
② 安全で安心なUR賃貸住宅の提供					
③ 居住者の居住の安定の確保					
・UR賃貸住宅のパリアフリー化率	令和5年度末までに60%以上	令和4年度末までに61%以上	62.5%	B	669,599
・UR賃貸住宅(住棟ベース)の耐震化率	令和5年度末までに95%以上	令和5年度末までに95%以上 ※当事業年度は27棟の耐震改修等を実施	95.3% ※当事業年度は37棟の耐震改修等を実施		
3 東日本大震災からの復興に係る業務の実施					
(1) 福島県の原子力災害被災地域における復興支援					
(2) 津波被災地域における復興市街地整備事業の推進					
A 6,042					
II 業務運営の効率化に関する目標を達成するためとるべき措置					
1 効率的な運営が行われる組織体制の整備					
(1) 機動的・効率的な組織運営					
(2) 管理会計の活用による経営管理の向上					
2 業務の電子化					
3 適切な事業リスクの管理等					
(1) 事業リスクの管理					
(2) 事業評価の実施					
B					
4 一般管理費、事業費の効率化:一般管理費の削減					
	中期目標期間に想定される消費増税による増加分を経営合理化により吸収した上で、3%以上に相当する額(平成30年度と令和5年度の比)	中期目標に掲げた目標の達成に向けた効率化に努める			B
5 入札及び契約の適正化の推進					
B					

※単位未満切り捨て

中期計画を基に各年度計画を策定し、各年度等の業務実績に対する自己評価を行っています。自己評価を国に提出・公表し、国土交通大臣による業績評価を受けております。使用した資源(行政コスト)との対比を含めて、下表に表示しています。

項目・定性的目標	定量的目標			自己評価	行政コスト (百万円)
	中期目標・計画	年度計画	年度実績		
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:有利子負債残高の削減	2兆円(平成25年度末と令和5年度末の比)	508億円(令和3年度末比)	2,218億円	A	
2 予算					
3 収支計画					
4 資金計画					
IV 短期借入金の限度額					
V 重要な財産を譲渡し、又は担保に供しようとするときは、その計画					
VI 剰余金の使途					
VII その他業務運営に関する重要な事項					
1 施設及び設備に関する計画					
2 中期目標の期間を超える債務負担					
3 独立行政法人都市再生機構法(平成15年法律第100号)第33条第2項に規定する積立金の使途					
4 内部統制の適切な運用					
5 業務運営の透明性の確保等					
(1) 業務運営の透明性の確保					
(2) 情報セキュリティの確保					
(3) 個人情報の保護					
6 人事に関する計画					
(1) 方針					
(2) 人材育成					
(3) 人件費管理の適正化					
(4) ダイバーシティの推進					
7 保有資産の適切な管理・運用					
8 環境及び都市景観への配慮					
(1) 地球温暖化対策の推進					
(2) 建設副産物のリサイクルの推進					
(3) 環境物品等の調達					
(4) 都市の自然環境の保全・創出					
(5) 良好な都市景観の形成					
9 国の施策等に対応した研究開発の実施及び成果の社会還元					
(1) 研究開発の実施					
(2) 成果の社会還元					

※単位未満切り捨て

## 当中期目標期間における主務大臣による過年度の総合評価の状況

年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
評価	B	B	B	—	—

<評価・評価区分>

- S: 目標を量的及び質的に上回る顕著な成果が得られている
- A: 所期の目標を上回る成果が得られている
- B: 所期の目標を達成している
- C: 所期の目標を下回っており、改善を要する
- D: 所期の目標を下回っており、業務の廃止を含めた抜本的な改善を要する

