収益認識

当機構は、以下に記載する内容を除き、会計基準第86における収益に重要性が乏しいため、注記を省略しております。

⑴　収益の分解情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「セグメント情報」をご参照ください。なお、当該情報における収益には、顧客との契約から生じる収益に加え、リース取引等に基づく収益等が含まれております。

⑵　収益を理解するための基礎となる情報

「重要な会計方針」の「５収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

⑶　当該事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

①　契約資産及び契約負債の残高等

契約資産	587百万円
契約負債	62,117百万円

契約資産は、受託契約等について、当機構が請求を行っていない工事等の進捗に係る対価です。

契約負債は、譲渡契約等について、顧客から受け取った前受金です。

②　残存履行義務に配分した取引価格

既存の契約から翌事業年度以降に認識することが見込まれる収益の金額に重要性はありません。

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、360,190,553,404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

当機構は、資金運用については短期的な預金等に限定し、財政融資資金及び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。使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った場合、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記載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　受入保証金	(　113,140)	(　73,397)	(△　39,743)
②　都市再生債券	(　1,065,000)	(　747,233)	(△　317,766)
③　長期借入金	(　8,428,116)	(　7,076,424)	(△　1,351,692)

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	1,089
関係会社株式	90,466

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　受入保証金

受入保証金の時価は、将来キャッシュ・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２の時価に分類しています。

②　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。）

③　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。）

賃貸等不動産関係

当機構は、全国に賃貸住宅（土地を含む。）、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	
10,745,479	△　195,045	10,550,434	11,241,742

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す。

注２）当期増減額のうち、主な増減額は次のとおりです。

取得による増加	63,845百万円
減損損失による減少	141,347百万円

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。）です。

また、賃貸等不動産に関する令和７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）
685,986	585,794	92,584

その他独立行政法人の状況を適切に開示するために必要な会計情報

独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号。以下「機構法」という。）附則第12条第16項の規定に基づき、令和７年４月１日付けで宅地造成等経過勘定を廃止し、当該勘定に所属する権利及び義務を都市再生業務に係る勘定に帰属させております。

なお、宅地造成等経過勘定廃止に伴い、資産の価額が負債の金額を上回る差額に相当する金額のうち国土交通大臣から通知された納付金額については、機構法附則第12条第17項及び独立行政法人都市再生機構法施行令（平成16年政令第160号）附則第７条の規定に基づき国庫に納付しております。