⑾　未払金、⑿　未払消費税等

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

⒀　リース債務

短期及び長期のリース債務の時価については、元利金合計額の将来キャッシュ・フローを、信用リスクを反映した割引率で割り引いて算定する方法によっております。

⒁　預り金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

（注２）　時価を把握することが極めて困難な金融商品に関する事項

敷金、差入保証金及び長期預り金

敷金（貸借対照表計上額168,235,070円）、差入保証金（貸借対照表計上額10,000,000円）及び長期預り金（貸借対照表計上額1,884,381,488円）については、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

（追加情報）

当事業年度より、「『独立行政法人会計基準』及び『独立行政法人会計基準注解』」の改訂に伴い、金融商品に関する注記を行っております。

〔賃貸等不動産関係〕

⑴　賃貸等不動産の概要

当機構は、賃貸等不動産として雇用促進住宅を全国1,429箇所に有しております。

雇用促進住宅は、昭和36年度から労働者の地域間及び産業間の移動の円滑化を図ることを目的に設置運営してきましたが、機構法附則第４条に基づき譲渡又は廃止を図るとともに、それまでの間の管理運営を行っているところです。

なお、雇用促進住宅の譲渡・廃止については、「規制改革推進のための３か年計画」（平成19年６月22日閣議決定）により、民間事業者の知見・ノウハウを活用し住宅の売却方法について常に工夫を行いつつ、譲渡を着実に推進し、これを可能な限り前倒しできるよう取り組み、遅くとも平成33年度までにすべての譲渡・廃止を完了することとされております。

当機構では、遅くとも平成33年度までにすべての雇用促進住宅の譲渡・廃止を完了することを決定し、譲渡等業務を進めているところです。

⑵　賃貸等不動産の時価の把握について

当機構が保有する雇用促進住宅については、閣議決定等に基づき譲渡・廃止を進めつつも、入居者に対する住宅供給サービスを維持する必要があるため、通常の賃貸物件と同様の売却を行うことが下記のとおり制約されており、実際の譲渡価額が鑑定評価額と乖離することが見込まれていること、また、自由な処分及び収益を前提とした売却が想定されていないことから、適正な時価を把握することは困難であると判断しております。

なお、下記⑶において、参考値として土地及び建物の固定資産税評価額を開示しております。

【雇用促進住宅売却時の条件】

①　地方公共団体等の要望により設置された経緯を踏まえて、設置市町村に対して現入居者の受入を前提とした譲渡協議を行っており、公的な住宅として10年間利用することを条件に一定の減額措置（国有財産特別措置法に基づく国有財産の売却に準じた方法）を講じた上で譲渡することとしていること。

②　民間事業者への譲渡にあたっては、入居者保護を図る観点から、事前に入居者説明会を行い入居者の一定の理解が得られた場合でなければ一般競争入札を実施しないこと、一般競争入札により売却する場合でも、５年間の転売禁止、入居者の賃貸条件変更禁止といった保護規定を設けた上で売却することとしていること。

⑶　貸借対照表計上額及び固定資産税評価額

科目	貸借対照表計上額			固定資産税評価額（参考値）
	前期末残高	当期増減額	当期末残高	
土地	237,644,762,787円	△　6,790,544,188円	230,854,218,599円	239,676,620,299円
建物	184,567,008,364円	△　20,506,635,315円	164,060,373,049円	228,435,756,311円

※貸借対照表計上額は、減価償却累計額及び減損損失累計額控除後の金額です。

※固定資産税評価額は、平成21年１月１日現在の課税標準額です。

※当事業年度における減少事由は、雇用促進住宅の処分によるものです。

⑷　賃貸等不動産に関する収益及び費用等の状況

賃貸等不動産に関する当事業年度における業務収益は34,295,877,224円であり、業務費用は38,263,202,875円（うち、損益外減価償却相当額10,376,403,163円、損益外減損損失相当額1,651,463,255円）です。

なお、雇用促進住宅の処分により、売却損16,548,366,801円（うち、損益外売却額16,437,119,961円）及び除却損402,053,738円（うち、損益外除却額352,490,769円）が生じております。

（追加情報）

当事業年度より、「『独立行政法人会計基準』及び『独立行政法人会計基準注解』」の改訂に伴い、賃貸等不動産に関する注記を行っております。

〔減損損失関係〕

【減損の兆候に関する事項】

当事業年度における減損の兆候については以下のとおりです。

１．雇用促進住宅

⑴　兆候の対象資産及び経緯

用途	種類	場所
雇用促進住宅	土地、建物等	北海道江別市外1,428箇所

雇用促進住宅の概要については、〔賃貸等不動産関係〕⑴賃貸等不動産の概要を参照してください。

⑵　使用しなくなる日

各住宅ごとの譲渡・廃止の時期は、今後譲渡交渉を進める中で決まっていくこととなります。

⑶　使用しなくなる日における帳簿価額、回収可能サービス価額及び減損額の見込額

雇用促進住宅（当事業年度末帳簿価額：土地230,854,218,599円、建物等174,025,874,011円）については、譲渡・廃止の条件・時期が個別に決定するまでは回収可能サービス価額及び減損額の見込額を算出することができません。

２．職員用宿舎

⑴　兆候の対象資産及び経緯

用途	種類	場所
職員用宿舎	土地、建物等	北海道旭川市外504箇所

「独立行政法人整理合理化計画」（平成19年12月24日閣議決定）により、保有する職員宿舎については、すべて構造・耐用年数にかかわらず整理を進め、平成23年度末までに設立時と比して４割を超える施設の廃止を行い、また、木造宿舎については、最終的に原則廃止とすることとされております。

当機構では、職員宿舎の着実な整理を進めることにより、平成23年度末までに設立時と比して４割を超える施設の廃止を行うこととしております。