⑶　未収金

未収金のうち、一般勘定の助成金返還金未収金及び宿舎等勘定の賃貸料収入未収金については、回収可能見込額等に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は当事業年度末日における貸借対照表価額から貸倒見積高を控除した額としております。これら以外の未収金につきましては、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。

⑷　貸付金

貸付金のうち、技能者育成資金については、信用リスクを反映させた元利金合計額の将来キャッシュ・フローを見積り、決済日に応じたリスクフリーレートで割り引いて算定する方法によっております。

就職資金貸付金については、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、時価は当事業年度末日における貸借対照表価額から貸倒見積高を控除した額としております。

⑸　福祉施設等設置資金貸付金

福祉施設等設置資金貸付金については、信用リスクを反映させた元利金合計額の将来キャッシュ・フローを見積り、決済日に応じたリスクフリーレートで割り引いて算定する方法によっております。

⑹　財形融資貸付金、⑺　財形融資資金貸付金

これらの貸付金については、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。

⑻　未収消費税等

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。

⑼　破産更生債権等

担保及び保証による回収可能見込額等に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は当事業年度末日における貸借対照表価額から貸倒見積高を控除した額としております。

⑽　長期借入金、⑾　雇用・能力開発債券

長期借入金及び雇用・能力開発債券の時価については、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。なお、長期借入金及び雇用・能力開発債券には、一年以内に返済予定のものが含まれております。

⑿　未払金

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。

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155,182,090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3,090,517,807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。

〔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1,394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	230,854,218,599円	△　5,079,251,860円	225,774,966,739円	230,128,234,989円
建物	164,060,373,049円	△　11,059,287,110円	153,001,085,939円	222,492,169,440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22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28,873,516,175円であり、業務費用は50,244,187,487円（うち、損益外減価償却相当額16,163,506,912円、損益外減損損失相当額8,900,130,307円）です。

なお、雇用促進住宅の処分により、売却損163,614,874円及び損益外売却額7,443,455,500円並びに除却損7,366,471円及び損益外除却額412,155,461円が生じております。