

## 財務諸表に対する注記

### 1. 重要な会計方針

#### (1) 有価証券等の評価基準及び評価方法

##### ①満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)によっております。

##### ②子会社株式

取得原価によっております。

##### ③満期保有目的の債券及び子会社株式以外の有価証券等

###### ・市場価格のあるもの

期末日の市場価格等に基づく時価法によっております。なお、債券のうち取得原価と債券金額の差額の性格が金利の調整と認められるものについては、償却原価法を適用した上で時価評価をしております。

###### ・市場価格のないもの

取得原価によっております。

なお、有限責任事業組合及び投資事業有限責任組合への出資については、組合契約に規定される決算報告日において入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

#### (2) 固定資産の減価償却の方法

##### ①建物付属設備及び什器備品

定率法によっております。なお、平成28年4月1日以降に取得した建物付属設備は定額法を採用しております。

##### ②ソフトウェア

定額法によっております。

##### ③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

#### (3) 引当金の計上基準

##### ①貸倒引当金

金銭債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については過去の貸倒実績率により、貸倒懸念債権など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おります。

##### ②賞与引当金

職員に対する賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち当期に帰属する額を計上しております。

##### ③退職給付引当金

職員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務に基づき、当期末において発生していると認められる額を計上しております。

##### ④役員退職慰労引当金

役員の退職金の支給に備えるため、内部規程に基づき、当期末において発生していると認められる額を計上しております。

#### (4) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税込方式によっております。

## 2. 基本財産及び特定資産の増減額及びその残高

基本財産及び特定資産の増減額及びその残高は、次のとおりであります。

(単位:円)

| 科 目               | 前期末残高           | 当期増加額          | 当期減少額         | 当期末残高           |
|-------------------|-----------------|----------------|---------------|-----------------|
| 基本財産              |                 |                |               |                 |
| 基本財産引当預金          | 7,849,875       | 0              | 0             | 7,849,875       |
| 基本財産投資有価証券        | 5,626,828,167   | 402,511        | 0             | 5,627,230,678   |
| 小 計               | 5,634,678,042   | 402,511        | 0             | 5,635,080,553   |
| 特定資産              |                 |                |               |                 |
| 助成・調査研究業務運営準備預金   | 1,017,391,978   | 100,817,493    | 0             | 1,118,209,471   |
| メザニン支援業務貸付金       | 121,000,000,000 | 4,700,000,000  | 0             | 125,700,000,000 |
| 民間都市開発事業支援業務引当預金  | 5,028,189,641   | 687,425        | 0             | 5,028,877,066   |
| メザニン支援業務運営準備預金    | 8,334,439,049   | 146,649,910    | 0             | 8,481,088,959   |
| 建設仮勘定             | 4,857,788,600   | 4,016,834,425  | 0             | 8,874,623,025   |
| 割賦譲渡元金            | 36,038,713,000  | 1,845,879,000  | 0             | 37,884,592,000  |
| まち再生出資業務投資有価証券    | 20,909,321,756  | 2,650,479,994  | 0             | 23,559,801,750  |
| まち再生基金預金          | 8,998,606,820   | 0              | 3,020,551,900 | 5,978,054,920   |
| まちづくりファンド出資金      | 2,624,540,234   | 124,132,124    | 0             | 2,748,672,358   |
| まちづくりファンド投資有価証券   | 527,760,502     | 39,090,793     | 0             | 566,851,295     |
| 分配金回収預金           | 6,693,117       | 8,029,065      | 0             | 14,722,182      |
| まちなか公共空間等活用支援貸付金  | 37,100,000      | 0              | 4,600,000     | 32,500,000      |
| まちなか公共空間等活用支援引当預金 | 114,851,509     | 9,968          | 0             | 114,861,477     |
| 参加業務等円滑化準備預金      | 114,852,116     | 0              | 6,791,100     | 108,061,016     |
| 参加業務等債権管理準備預金     | 4,648,195,678   | 19,503,666     | 0             | 4,667,699,344   |
| 都市再生ファンド子会社株式     | 100,000,000     | 0              | 0             | 100,000,000     |
| 土地業務延払譲渡元金        | 2,544,504,000   | 0              | 150,096,000   | 2,394,408,000   |
| 土地業務運営準備預金        | 3,395,765,124   | 0              | 249,814,525   | 3,145,950,599   |
| 退職給付引当預金          | 276,307,100     | 0              | 13,305,600    | 263,001,500     |
| 役員退職慰労引当預金        | 12,895,500      | 2,015,600      | 0             | 14,911,100      |
| 貸倒引当金             | △ 2,497,169,447 | 0              | △ 182,007,290 | △ 2,315,162,157 |
| 小 計               | 218,090,746,277 | 13,654,129,463 | 3,263,151,835 | 228,481,723,905 |
| 合 計               | 223,725,424,319 | 13,654,531,974 | 3,263,151,835 | 234,116,804,458 |

## 3. 基本財産及び特定資産の財源等の内訳

基本財産及び特定資産の財源等の内訳は、次のとおりであります。

(単位:円)

| 科 目               | 当期末残高           | (うち指定正味財産<br>からの充当額) | (うち一般正味財産<br>からの充当額) | (うち負債に<br>対応する額)  |
|-------------------|-----------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 基本財産              |                 |                      |                      |                   |
| 基本財産引当預金          | 7,849,875       | (7,849,875)          | (0)                  | (0)               |
| 基本財産投資有価証券        | 5,627,230,678   | (5,627,230,678)      | (0)                  | (0)               |
| 小 計               | 5,635,080,553   | (5,635,080,553)      | (0)                  | (0)               |
| 特定資産              |                 |                      |                      |                   |
| 助成・調査研究業務運営準備預金   | 1,118,209,471   | (0)                  | (1,118,209,471)      | (0)               |
| メザニン支援業務貸付金       | 125,700,000,000 | (0)                  | (0)                  | (125,700,000,000) |
| 民間都市開発事業支援業務引当預金  | 5,028,877,066   | (5,028,877,066)      | (0)                  | (0)               |
| メザニン支援業務運営準備預金    | 8,481,088,959   | (0)                  | (8,481,088,959)      | (0)               |
| 建設仮勘定             | 8,874,623,025   | (0)                  | (0)                  | (8,874,623,025)   |
| 割賦譲渡元金            | 37,884,592,000  | (0)                  | (1,031,517,000)      | (36,853,075,000)  |
| まち再生出資業務投資有価証券    | 23,559,801,750  | (23,559,801,750)     | (0)                  | (0)               |
| まち再生基金預金          | 5,978,054,920   | (5,978,054,920)      | (0)                  | (0)               |
| まちづくりファンド出資金      | 2,748,672,358   | (2,748,672,358)      | (0)                  | (0)               |
| まちづくりファンド投資有価証券   | 566,851,295     | (566,851,295)        | (0)                  | (0)               |
| 分配金回収預金           | 14,722,182      | (14,722,182)         | (0)                  | (0)               |
| まちなか公共空間等活用支援貸付金  | 32,500,000      | (0)                  | (0)                  | (32,500,000)      |
| まちなか公共空間等活用支援引当預金 | 114,861,477     | (114,861,477)        | (0)                  | (0)               |
| 参加業務等円滑化準備預金      | 108,061,016     | (108,061,016)        | (0)                  | (0)               |
| 参加業務等債権管理準備預金     | 4,667,699,344   | (0)                  | (4,667,699,344)      | (0)               |
| 都市再生ファンド子会社株式     | 100,000,000     | (0)                  | (100,000,000)        | (0)               |
| 土地業務延払譲渡元金        | 2,394,408,000   | (0)                  | (2,394,408,000)      | (0)               |
| 土地業務運営準備預金        | 3,145,950,599   | (0)                  | (3,145,950,599)      | (0)               |
| 退職給付引当預金          | 263,001,500     | (0)                  | (0)                  | (263,001,500)     |
| 役員退職慰労引当預金        | 14,911,100      | (0)                  | (0)                  | (14,911,100)      |
| 貸倒引当金             | △ 2,315,162,157 | (0)                  | (△ 2,315,162,157)    | (0)               |
| 小 計               | 228,481,723,905 | (38,119,902,064)     | (18,623,711,216)     | (171,738,110,625) |
| 合 計               | 234,116,804,458 | (43,754,982,617)     | (18,623,711,216)     | (171,738,110,625) |

4. 担保に供している資産

担保に供している資産はありません。

5. 固定資産の取得価額、減価償却累計額及び当期末残高

固定資産の取得価額、減価償却累計額及び当期末残高は、次のとおりであります。

(単位:円)

| 科 目    | 取得価額        | 減価償却累計額     | 当期末残高      |
|--------|-------------|-------------|------------|
| 建物附属設備 | 83,722,911  | 74,453,633  | 9,269,278  |
| 什器備品   | 46,181,629  | 38,549,729  | 7,631,900  |
| ソフトウェア | 63,591,426  | 28,430,302  | 35,161,124 |
| リース資産  | 20,306,880  | 11,752,400  | 8,554,480  |
| 合 計    | 213,802,846 | 153,186,064 | 60,616,782 |

6. 満期保有目的の債券の内訳並びに帳簿価額、時価及び評価損益

満期保有目的の債券の内訳並びに帳簿価額、時価及び評価損益は、次のとおりであります。

(単位:円)

| 種類及び銘柄 | 帳簿価額          | 時 価           | 評価損益         |
|--------|---------------|---------------|--------------|
| 国債     | 3,987,230,678 | 4,459,853,000 | 472,622,322  |
| 地方債    | 1,440,000,000 | 1,429,164,000 | △ 10,836,000 |
| 政府保証債  | 200,000,000   | 180,820,000   | △ 19,180,000 |
| 合 計    | 5,627,230,678 | 6,069,837,000 | 442,606,322  |

7. 補助金等の内訳並びに交付者、当期の増減額及び残高

補助金等の内訳並びに交付者、当期の増減額及び残高は、次のとおりであります。

(単位:円)

| 補助金等の名称                                   | 交付者   | 前期末<br>残 高 | 当期増加額       | 当期減少額       | 当期末<br>残 高 | 貸借対照表上<br>の記載区分 |
|-------------------------------------------|-------|------------|-------------|-------------|------------|-----------------|
| 補助金<br>都市再生推進事業費補助金<br>(まちづくりファンド支援事業)    | 国土交通省 | 0          | 190,000,000 | 190,000,000 | 0          |                 |
| 補給金<br>民間都市開発推進機構補給金<br>(まちなか公共空間等活用支援事業) | 国土交通省 | 0          | 351,565     | 351,565     | 0          |                 |
| 合 計                                       |       | 0          | 190,351,565 | 190,351,565 | 0          |                 |

8. 指定正味財産から一般正味財産への振替額の内訳

指定正味財産から一般正味財産への振替額の内訳は、次のとおりであります。

(単位:円)

| 内 容                              | 金 額         |
|----------------------------------|-------------|
| 経常収益への振替額                        |             |
| 基本財産受取利息の振替額                     | 100,961,200 |
| 民間都市開発事業支援業務引当預金受取利息の振替額         | 127,045     |
| まち再生基金受取利息の振替額                   | 1,875,004   |
| 参加業務等円滑化準備預金受取利息の振替額             | 22,908      |
| まちなか公共空間等活用支援引当預金受取利息の振替額        | 1,802       |
| まち再生出資業務受取配当金の振替額                | 205,992,976 |
| 特定資産評価損益等(まち再生出資業務投資有価証券売却益)の振替額 | 70,000,000  |
| まち再生出資業務に係る管理運営費充当による振替額         | 48,371,906  |
| 参加業務等円滑化調査費充当による振替額              | 6,791,100   |
| 分配金回収預金取崩による振替額                  | 6,693,117   |
| 経常外収益への振替額                       |             |
| 国庫納付による指定解除額                     | 322,000,000 |
| 合 計                              | 762,837,058 |

## 9. 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

当機構は、民間事業者によって行われる都市開発事業及びまちづくり事業に対する様々な資金支援業務を実施しております。

これらの業務を実施するため、国及び金融機関からの借入等により資金を調達しております。

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

当機構が保有する金融資産は、主として、国内の法人に対する金銭債権、国内の法人、有限責任事業組合及び投資事業有限責任組合に対する出資（金融商品取引法上の有価証券に該当しないものを含む。）並びに運用目的で保有する国債及び地方債等の債券の3つに分類されます。

金銭債権は、与信先の財務内容の悪化等により、資産の価値が減少又は消滅し、損失を被る信用リスクに晒されております。

出資は、投資先の財務内容の悪化等により、資産の価値が減少又は消滅し、損失を被る投資リスクに晒されております。

債券は、発行体の信用リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。

また、借入金等は、当機構の信用力低下や外生的な事象により、業務遂行に必要な資金が調達できなくなる又は高コストでの資金調達を余儀なくされ損失を被る等の資金流動性リスクに晒されております。

### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

#### ①信用リスク及び投資リスクの管理

当機構は、各業務の特性に応じて、個別案件ごとの審査、信用情報管理、保証や担保の設定、財務状況等のモニタリング、問題が生じた支援先への対応など、信用・投資リスクに対する管理体制を整備し、運用しております。

支援先のモニタリング等は、都市開発支援部及びまちづくり支援部が審査部と連携して行っており、その情報は、リスク管理委員会における「信用・投資リスク管理報告」を経て、代表理事及び業務執行理事で構成される常任理事会において年2回報告されております。

これらのリスク管理は、当機構の「内部統制システムの基本方針」、「リスク管理基本方針」、「リスク管理委員会規程」、「信用・投資リスク管理報告に関する規程」、「信用・投資リスク管理報告マニュアル」及び「事業者情報管理マニュアル」に基づいて行われております。

#### ②市場リスク及び資金流動性リスクの管理

運用目的で保有する債券に係る市場価格の変動リスクについては、総務部において時価の把握を行うことで管理しております。

資金調達に係る流動性リスクについては、政府保証による資金調達や国からの借入れを行うなど、各業務の調達スキームにおいてリスクの軽減を図っております。

市場リスク及び資金流動性リスクの状況は、リスク管理委員会における「市場・流動性リスク管理報告」を経て、代表理事及び業務執行理事で構成される常任理事会において年2回報告されております。

これらのリスク管理は、当機構の「内部統制システムの基本方針」、「リスク管理基本方針」、「リスク管理委員会規程」、「市場リスク及び流動性リスクの管理報告に関する規程」に基づいて行われております。

# 10. 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。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません((注2)参照)。

(単位:百万円)

|                 | 貸借対照表<br>計上額 | 時 価     | 差 額    |
|-----------------|--------------|---------|--------|
| 資 産             |              |         |        |
| (1) 現金及び預金(*1)  | 27,302       | 27,302  | —      |
| (2) 有価証券        |              |         |        |
| ① 満期保有目的の債券(*2) | 5,627        | 6,070   | 443    |
| (3) メザニン支援業務貸付金 | 125,700      | 125,700 | —      |
| (4) 割賦譲渡元金      | 37,885       |         |        |
| 貸倒引当金(*3)       | △196         |         |        |
| 差 引             | 37,689       | 37,908  | 219    |
| (5) 土地業務延払譲渡元金  | 2,394        |         |        |
| 貸倒引当金           | △2,092       |         |        |
| 差 引             | 303          | 303     | —      |
| 負 債             |              |         |        |
| (6) 政府保証債       | 120,800      | 111,832 | △8,968 |
| (7) 政府保証借入金     | 4,900        | 4,681   | △219   |
| (8) 政府借入金       | 36,559       | 35,080  | △1,479 |
| (9) 金融機関借入金     | 9,144        | 9,775   | 631    |

(\*1) 現金及び預金は、貸借対照表の民間都市開発事業支援業務引当預金、メザニン支援業務運営準備預金、まち再生基金預金、参加業務等債権管理準備預金及び土地業務運営準備預金の合計額を表示しております。

(\*2) 満期保有目的の債券は、貸借対照表の基本財産投資有価証券を表示しております。

(\*3) 当該貸倒引当金は、まち再生出資等事業及び経済危機対応特別事業の合計額を表示しております。

## (注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

### (1) 現金及び預金

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

### (2) 有価証券

債券の時価については、日本証券業協会が発表する公社債店頭売買参考統計値によっております。

### (3) メザニン支援業務貸付金

メザニン支援業務貸付金については、劣後債権であることから、将来キャッシュ・フロー又は担保の処分見込額に基づいて貸倒見積高を個別に算定しており、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ため、当該価額をもって時価としております。

### (4) 割賦譲渡元金

割賦譲渡元金については、無利子の政府借入金と金融機関借入金を財源とした低金利の債権であることから、元利金の合計額をリスクフリー・レートで割り引いて現在価値を算定しております。

また、貸倒懸念債権については、見積将来キャッシュ・フローの現在価値、又は、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現在の貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

(5) 土地業務延払譲渡元金

土地業務延払譲渡元金については、将来キャッシュ・フロー又は担保の処分見込額に基づいて貸倒見積高を個別に算定しており、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ため、当該価額をもって時価としております。

(6) 政府保証債

債券の時価については、日本証券業協会が発表する公社債店頭売買参考統計値によっております。

(7) 政府保証借入金

政府保証借入金については、政府の保証が付されていることから、元利金の合計額をリスクフリー・レートで割り引いて現在価値を算定しております。

(8) 政府借入金

政府借入金については、無利子の借入金であることから、元金の合計額をリスクフリー・レートで割り引いて現在価値を算定しております。

(9) 金融機関借入金

金融機関借入金は、参加業務及び共同型都市再構築業務の制度上、政府借入金と併せて割賦譲渡元金の財源となっているため、これらの現在価値の算定と同様に元利金の合計額をリスクフリー・レートで割り引いて現在価値を算定しております。

(注2)市場価格のない株式等は、「(2) 有価証券」には含めておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

| 区分         | 貸借対照表計上額(百万円) |
|------------|---------------|
| 非上場株式等(*1) | 26,975        |

(\*1)都市再生ファンド子会社株式(同 100 百万円)、まち再生出資業務投資有価証券(同 23,560 百万円)、まちづくりファンド出資金(同 2,749 百万円)、まちづくりファンド投資有価証券(同 567 百万円)は、時価開示の対象とはしていません。

## 11. 退職給付関係

### (1)採用している退職給付制度の概要

当機構は、職員の退職給付に充てるため、退職一時金制度を設けております。退職一時金制度は、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おります。

### (2)確定給付制度

①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

| (単位:円)       |             |
|--------------|-------------|
| 退職給付引当金の期首残高 | 276,307,100 |
| 退職給付費用       | 27,056,000  |
| 退職給付の支払額     | △40,361,600 |
| 退職給付引当金の期末残高 | 263,001,500 |

②退職給付債務の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金の調整表

(単位:円)

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| 非積立型制度の退職給付債務       | 263,001,500 |
| 貸借対照表に計上された負債と資産の純額 | 263,001,500 |
| 退職給付引当金             | 263,001,500 |
| 貸借対照表に計上された負債と資産の純額 | 263,001,500 |

③退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 27,056,000 円

12. 重要な後発事象

該当事項はありません。

13. その他の注記事項

(1) 特定資産に対応する負債について

特定資産に対応する負債については、固定負債として計上しております。

(2) まち再生出資業務による出資について

当機構は、都市再生特別措置法第71条第1項第1号に規定する業務及び広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律第15条第1項第1号に規定する業務の一環として、当期末において次の法人に出資しております。

| まち再生出資業務による出資法人        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| 1. 豊田市駅前通り南開発株式会社      | 19. 株式会社海楽荘                  |
| 2. 特定目的会社IMC第2         | 20. 株式会社タンガテーブル              |
| 3. 総曲輪シテイ株式会社          | 21. 弥栄かけがわ株式会社               |
| 4. 株式会社ラトブコーポレーション     | 22. 株式会社プロパティマネジメント片町        |
| 5. かちどきGROWTH TOWN株式会社 | 23. オガールセンター株式会社             |
| 6. 青草辻開発株式会社           | 24. ホテルグリーンコア坂東特定目的会社        |
| 7. 株式会社ウェーブイン          | 25. 合同会社青山ライフプロモーション         |
| 8. 魚津駅南開発株式会社          | 26. 北斗開発株式会社                 |
| 9. 宮崎グリーンシア特定目的会社      | 27. 合同会社夕陽                   |
| 10. 熊本城桜の馬場リテール株式会社    | 28. オン・ザ・ルーフ株式会社             |
| 11. DH牧志特定目的会社         | 29. 株式会社ファイターズスポーツ&エンターテイメント |
| 12. 株式会社天文館            | 30. 名古屋テレビ塔株式会社              |
| 13. 株式会社日本平ホテル         | 31. 富士見町開発合同会社               |
| 14. 神戸がん医療推進合同会社       | 32. 合同会社舞鶴オフィスプロジェクト         |
| 15. オガールプラザ株式会社        | 33. 飯田駅前プラザ株式会社              |
| 16. 氷見まちづくり株式会社        | 34. 旧奈良監獄保存活用株式会社            |
| 17. 仙台水族館開発株式会社        | 35. 東京建物株式会社(匿名組合出資)         |
| 18. 特定目的会社TMK並木横丁      |                              |

なお、これらの出資は、上記業務の一環として行ったものであり、出資先の支配を目的とするものではありません。

(3) まち再生参加業務円滑化基金の運用益について

まち再生参加業務円滑化基金の運用益から当該基金事業による業務費を支出した残額を参加業務等円滑化準備預金として表示しております。

当該準備預金は、翌期以降の当該基金事業による業務費に充てることとなっております。