過去勤務費用及び数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における役職員の平均残存勤務期間内の一定の年数（12年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生事業年度から費用処理することとしています。

役員の退職一時金及び共済年金に係る整理資源については、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います。

3　有価証券の評価基準及び評価方法

⑴　関係会社株式

当該会社の財務諸表を基礎とした純資産額に持分割合を乗じて算定した額としています。

なお、移動平均法による取得原価との評価差額について、部分純資産直入法により処理しています。

⑵　その他有価証券

時価のないもの　移動平均法による原価法によっています。

4　棚卸資産の評価基準及び評価方法

個別法による低価法によっています。

5　収益及び費用の計上基準

当機構の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

⑴　都市再生事業に係る収益

都市再生業務に係る収益は、主に市街地再開発事業、土地区画整理事業等による施設や整備敷地の譲渡収入等であり、顧客との契約に基づき物件を引き渡す義務を負っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されると判断し、引渡時点で収益を認識しております。

⑵　賃貸住宅事業に係る収益

賃貸住宅業務に係る収益のうち、団地再生事業による整備敷地の売却収入等については、顧客との契約に基づき物件を引き渡す義務を負っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されると判断し、引渡時点で収益を認識しております。なお、ＵＲ賃貸住宅の家賃収入等の収益認識に関しては、リース取引の会計処理に基づき収益を認識しております。

6　債券発行差額の償却方法

債券の償還期限までの期間で均等償却しています。

7　消費税等の会計処理方法

税込方式によっています。

8　その他

建設期間中の支払利息等の原価算入

支払利息等については、開発期間が２年以上または計画事業費が５億円以上の事業に係るものを取得原価に算入することとし、当事業年度においては、815,005,189円を算入しています。

重要な会計上の見積り

1　会計基準に基づき識別した会計上の見積りの内容を表す項目名

固定資産の減損

2　当事業年度の財務諸表に計上した金額

有形固定資産	10,547,105,006,335円
無形固定資産	55,640,014,623円
減損損失	141,347,420,408円

3　会計上の見積りの内容について国民その他の利害関係者の理解に資するその他の情報

⑴　当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

「損益計算書関係　２減損損失」に記載のとおりです。

⑵　当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

減損の認識の判定及び減損の測定に係る主要な仮定は、事業計画等を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算定に用いる不動産鑑定士が算定した評価額等です。

⑶　翌事業年度の財務諸表に与える影響

将来の事業環境の変化、事業計画の変更等により、減損損失の算定に用いた主要な仮定に変化が生じた場合、翌事業年度の財務諸表において減損損失が計上される可能性があります。

貸借対照表関係

1　販売用不動産または仕掛不動産勘定から有形固定資産への用途変更による振替額

1,077,590,258円

2　有形固定資産から販売用不動産または仕掛不動産勘定への用途変更による振替額

21,085,370,309円

3　オペレーティング・リース取引に係る未経過リース料は下記のとおりです。

貸借対照表日後一年以内のリース期間に係る未経過リース料

3,144,305,700円

貸借対照表日後一年を超えるリース期間に係る未経過リース料

4,512,448,342円

4　保証債務の残高

賃貸敷地の譲渡により譲受人に引き継いだ保証金について、その返還債務を保証しているものです。

29,516,869,486円

損益計算書関係

1　受託収入の主な内訳

国及び地方公共団体	14,969,815,115円
その他	192,089,979円
受託収入計	15,161,905,094円

2　減損損失

当事業年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	種類	場所		減損損失
事業用資産（賃貸住宅）	建物、土地	千葉県他	全82件	136,423,401,206円
事業用資産（その他）	土地	東京都他	全６件	4,769,521,168円
共通資産	建物、土地等	東京都他	全２件	154,498,034円

減損損失の算定にあたって、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位として管理団地、地区等ごとにグルーピングを行っています。また、特定の事業との関連が明確でない資産については共通資産とし、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

減損損失額は、資産又は資産グループにおいて、損益の継続的なマイナス、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定しております。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上しております。回収可能価額の算定方法は、正味売却価額又は使用価値により測定しており、正味売却価額については、主に譲渡契約額又は不動産鑑定士による鑑定評価額を合理的に調整した価額等を使用し、使用価値については、将来キャッシュ・フローを2.5％で割り引いて計算しています。

キャッシュ・フロー計算書関係

資金の期末残高の貸借対照表科目の内訳

現金及び預金	63,676,872,576円
引出制限付信託預金	△　2,876,586,481円
資金期末残高	60,800,286,095円