4　デリバティブの評価基準及び評価方法
時価法を採用しております。
5　たな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。
6　債券発行差額の償却基準
債券の償還期限までの期間で均等償却しています。
7　未収財源措置予定額の計上基準
独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）附則第５条に規定する交付金相当額を計上しています。
8　行政サービス実施コスト計算書における機会費用の計上方法
⑴　国の財産の無償による貸借取引の機会費用の計算方法
「国の庁舎等の使用又は収益を許可する場合の取扱の基準について（昭和33年１月７日蔵管第１号）」を参考とし、下記により算出しています。
土地の使用料相当額　平成19年度の土地の使用料相当額×スライド率
建物の使用料相当額　平成19年度の建物の使用料相当額×スライド率×経年による残価変動率
なお、使用開始年度については、次のとおり算出しています。
土地の使用料相当額　相続課税標準額×土地面積×2.45／100×使用許可日数／総日数×使用許可面積／建物の延べ面積
建物の使用料相当額　建物の台帳価格／建物の延べ面積×使用許可面積×７／100×使用許可日数／総日数
⑵　政府出資又は地方公共団体出資等の機会費用の計算に使用した利率
10年利付国債の平成21年３月末利回りを参考に1.340％で計算しています。
⑶　政府から無利子による融資取引の機会費用の計算に使用した利率
当事業年度の通常の資金調達に係る借入金の約定利率及び債券の表面利率の加重平均を参考に1.315％で計算しています。
9　リース取引の処理方法
リース総額が300万円以上のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理を行っています。
リース総額が300万円未満のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を行っています。
10　ヘッジ会計の方法
⑴　ヘッジ会計の方法は、繰延ヘッジ処理を採用しております。
⑵　ヘッジ手段は金利スワップであり、ヘッジ対象は借入金となっております。
⑶　ヘッジ方針として、借入金の金利変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っております。
⑷　ヘッジ有効性評価の方法は、ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時およびその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しています。
11　消費税等の会計処理方法
税抜方式によっています。
12　その他
⑴　収益・費用の計上基準
造成宅地、住宅等の割賦販売については、販売基準としています。
⑵　建設期間中の一般管理費の原価算入
一般管理費については、一定の基準によりその一部を取得原価に算入することとし、当事業年度においては、8,069,561,113円を算入しています。
⑶　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、21,132,476,348円を算入しています。
13　重要な会計方針の変更
当事業年度より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成５年６月17日（企業審議会第一部会）、平成19年３月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成６年１月18日（日本公認会計士協会 会計制度委員会）、平成19年３月30日改正））を適用しております。
これにより経常利益、当期純利益に与える影響はありません。

注記事項

1　貸借対照表関係
⑴　販売用不動産から有形固定資産（賃貸）への用途変更による振替額
13,364,348,316円
⑵　有形固定資産（賃貸）から販売用不動産への用途変更による振替額
32,250,710,619円
⑶　独立行政法人中小企業基盤整備機構が承継した次の地域振興整備債券について、連帯債務を負っています。
縁故債　19,800,000,000円
⑷　信託受益権化を行った割賦等譲渡債権に係る劣後債権について、下記のとおり保有しております。
買入金銭債権　34,364,316,697円
⑸　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
8,941,011,506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
53,443,391,919円

2　損益計算書関係
⑴　受託収入の主な内訳

地方公共団体（一部国に対するものを含みます。）	15,433,307,249円
その他	3,244,257,617円
受託収入計	18,677,564,866円

⑵　減損損失
当期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、土地等	東京都他	全116件	25,322百万円
事業用資産（その他）	建物、土地等	神奈川県他	全17件	2,870百万円
共通資産	建物、土地等	千葉県他	全25件	2,116百万円