⑵　無形固定資産
無形固定資産のうち、定期借地権については、賃貸借期間で定額法により償却しています。
70～72年

2　引当金の計上基準
⑴　貸倒引当金
債権の貸倒れによる損失に備えるために、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等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います。
⑵　賞与引当金
役職員へ支給する賞与に備えるため、支給見込額のうち当事業年度の勤務に係る部分を計上しています。
⑶　工事補償引当金
分譲住宅に係るかし補修の費用に充てるため、過去における一定期間の実績率及び将来の支出見込みを勘案して計上しています。
⑷　災害損失引当金
東日本大震災に伴う復旧費用の支出に備えるため、当事業年度末における見積額を計上しています。
⑸　退職給付引当金
役職員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しています。
未認識過去勤務債務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。
行政サービス実施コスト計算書における引当外退職給付増加見積額は、事業年度末に在職する職員について、当期末の退職給付見積額から前期末の退職給付見積額を控除した額から、退職者に係る前期末退職給付見積額相当額を控除して計算しております。
⑹　特別修繕引当金
特定公園施設の特定の周期的修繕の費用に充てるため、年換算修繕予定額の累計額を計上しています。

3　有価証券の評価基準及び評価方法
⑴　関係会社株式
移動平均法による原価法によっています。
但し、持分相当額が取得原価より下落した場合は、持分相当額としています。
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　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。

5　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。

6　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22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22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＋平成22年度の土地の前回使用料×スライド率
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24年３月末利回りを参考に0.985％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0.830％で計算しています。

7　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。

8　消費税等の会計処理方法
税込方式によっています。

9　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、10,067,395,003円を算入しています。

10　重要な会計方針の変更
従来、消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりましたが、当事業年度より税込方式に変更しています。この変更は、第二期中期目標により定められた業務・システムの最適化を踏まえて、当事業年度に経理システムを変更したことを契機に行ったものであり、財務会計と国の収支予算管理との数値の一元管理を行うことにより、業務の効率化を図ったものであります。
この変更による経常利益及び当期純利益に与える影響は軽微です。

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」（独立行政法人会計基準研究会、財政制度等審議会、財政制度分科会、法制・公会計部会平成23年６月28日）並びに「『独立行政法人会計基準』及び『独立行政法人会計基準注解』に関するＱ＆Ａ」（総務省行政管理局、財務省主計局、日本公認会計士協会　平成24年３月）を適用しております。

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
55,557,710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
11,199,215,137円
⑶　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
⑷　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
8,044,978,056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
31,492,754,777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	6,316,981,833円
その他	1,657,428,763円
受託収入計	7,974,410,596円

第明治三十二種郵便物認可　三十五年三月