・政府出資又は地方公共団体出資等の機会費用	0	
・無利子又は通常よりも有利な条件による融資取引の機会費用	87,771,030	820,162,996
Ⅳ　行政サービス実施コスト		△　6,030,400,957

重要な会計方針

当事業年度より、改訂後の「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27年１月27日改訂）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28年２月最終改訂）（以下、独立行政法人会計基準等という）を適用して、財務諸表を作成しています。

ただし、独立行政法人会計基準第43（注解39）の規定については、「独立行政法人通則法の一部を改正する法律」（法律第66号　平成26年６月13日）の附則第８条により経過措置を適用していることから、改訂前の第43（注解39）を適用しています。

１　減価償却の会計処理方法

⑴　有形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しています。

残存価額は、１円としています。

なお、主な資産の耐用年数は以下のとおりです。

建物	10～70年
構築物	10～70年
機械装置	45、70年
車両運搬具	６年
工具器具備品	５～20年

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

⑶　リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を０円とする定額法により償却しています。

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　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。

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっています。

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。

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いの基準について（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26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26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26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28年３月末利回りを参考に0.000％で計算しています。

⑶　政府からの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0.336％で計算しています。

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

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、1,306,891,440円を算入しています。

９　重要な会計方針等の変更

会計方針の変更

当事業年度より、改訂後の独立行政法人会計基準等を適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、割引率の決定方法を職員の平均残存勤務期間に近似した年数を基礎に決定する方法から、退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更しています。

これに伴う財務諸表への影響は軽微です。

表示方法の変更

当事業年度より、より適切な経営情報の開示を行うため、前事業年度まで既成市街地整備改善セグメントに含めていた賃貸住宅ストックの再生・再編事業に伴う整備敷地業務を賃貸住宅セグメントに移管し、それ以外の既成市街地整備改善セグメントの業務を、新たに都市再生セグメントに区分しています。

これに伴い、財務諸表の表示科目を、既成市街地整備改善業務費、既成市街地整備改善受託費、既成市街地整備改善資産評価損、既成市街地整備改善業務収入、既成市街地整備改善受託収入から、それぞれ都市再生業務費、都市再生受託費、都市再生資産評価損、都市再生業務収入、都市再生受託収入に変更しています。