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。
⑶　市街地整備特別事業に係る収益
市街地整備特別事業に係る収益のうち、宅地の譲渡収入等については、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、宅地の賃貸料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、736,436,402円を算入しています。

重要な後発事象について
宅地造成等経過勘定について
宅地造成等経過業務は、当事業年度において業務を終了（令和７年３月31日）し、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法第100号。以下「機構法」という。）附則第12条第16項の規定に基づき、令和７年４月１日付けで当該勘定を廃止し、その廃止の際現に当該勘定に所属する権利及び義務を都市再生業務に係る勘定に帰属させております。また、機構法附則第12条第18項の規定により、当該勘定の廃止時において、宅地造成等経過業務に充てるべきものとして出資された額（87,690,038,500円）を減資しております。
なお、当該勘定を廃止する際に、資産の価値が負債の金額を上回る差額に相当する金額のうち国土交通大臣から通知された納付金額については、機構法第12条第17項及び独立行政法人都市再生機構法施行令（平成16年政令第160号）附則第７条の規定に基づき国庫に納付することとなります。

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　10,741,661,428,442円
無形固定資産　62,778,819,706円
減損損失　112,721,690,826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　販売用不動産から有形固定資産への用途変更による振替額
16,600,000円
2　有形固定資産から販売用不動産への用途変更による振替額
31,003,896,445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
3,139,150,020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
7,471,873,042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。
20,188,055,184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	15,513,767,968円
その他	342,092,786円
受託収入計	15,855,860,754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	愛知県他	全76件	110,619,174,855円
事業用資産（その他）	土地	埼玉県他	全11件	1,665,747,016円
共通資産	建物、土地等	東京都他	全４件	436,768,955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。