

## 第 1 部 地方住宅供給公社会計基準及び注解



# 地方住宅供給公社会計基準

平成 14 年 4 月 1 日 制定  
平成 17 年 3 月 15 日 改訂 (い)  
平成 18 年 3 月 15 日 改訂 (ろ)  
平成 20 年 3 月 14 日 改訂 (は)  
平成 22 年 3 月 17 日 改訂 (に)  
平成 23 年 3 月 31 日 改訂 (ほ)  
平成 24 年 3 月 15 日 改訂 (へ)  
令和 4 年 3 月 11 日 改定 (と)  
令和 5 年 3 月 8 日 改定 (ち)

## 第 1 章 総 則

### (会計基準への準拠性)

第 1 この会計基準は、地方住宅供給公社法（以下「公社法」という。）により設立された地方住宅供給公社（以下「公社」という。）がその会計を処理するに当たって、従わなければならない基準である。

### (他の会計基準による補充性)

第 2 この会計基準は、公社に適用される一般的かつ標準的な会計基準を示すものであり、公社は、法令及びこの基準に定めのない会計事項については、一般に公正妥当と認められる会計の基準に従うものとする。

なお、公社は、この基準に準拠し難い特別な事情がある場合で、かつ、利害関係者の判断を誤らせないと認められる場合は、他の合理的な方法によることができる。(注 1)

## 第 2 章 一般原則

### (真実性の原則)

第 3 公社の会計は、公社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関して、真実な報告を提供するものでなければならない。

### (複式簿記の原則)

第 4 公社の会計は、すべての取引及び事象について、複式簿記により体系的に記録し、正確な会計帳簿を作成しなければならない。(注 2)

### (明瞭性の原則)

第 5 公社の会計は、財務諸表によって、利害関係者に対し必要な会計情報を明瞭に表示しなければならない。

### (重要性の原則)

第 6 公社の会計は、原則として、記録、計算、表示について正確な処理を行い、利害関係者の判断を誤らせないようにしなければならない。ただし、重要性の乏しいものについては、本来の厳密な方法によらないで他の簡便な方法によることも認められる。(注 3)

**(継続性の原則)**

**第7** 会社の会計は、その処理の原則及び手続を毎期継続して適用し、みだりにこれを変更してはならない。(注4)

**(健全性の原則)**

**第8** 会社の財政に不利な影響を及ぼす可能性がある場合には、これに備えて適切に健全な会計処理をしなければならない。(注5)

### 第3章 財務諸表の基礎事項

**(財務諸表の体系)**

**第9** 会社は、毎決算期に次に掲げる財務諸表を作成しなければならない。

- (1) 貸借対照表
- (2) 損益計算書
- (3) 剰余金計算書
- (4) キャッシュ・フロー計算書
- (5) 附属明細表
- (6) 財産目録

**(財務諸表の様式)**

**第10** この基準により作成される貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書及びキャッシュ・フロー計算書の様式は、報告様式によるものとする。ただし、貸借対照表については、勘定様式によることができる。

財務諸表の記載様式及び方法は、原則として、標準様式及び勘定科目分類表によるものとする。

**(重要な会計方針の注記)**

**第11** 財務諸表の作成のために採用している会計処理の原則及び手続き(「会計方針」という。)で次に掲げる事項は、注記しなければならない。(注6-1)(と)

会計方針に係る注記事項は、キャッシュ・フロー計算書の次にまとめて記載する。

- (1) 有価証券の評価基準及び評価方法
- (2) 分譲事業資産の評価基準及び評価方法
- (3) 固定資産の減価償却の方法
- (4) 引当金の計上基準
- (5) 特定目的積立金の計上基準(ろ)
- (6) 収益及び費用の計上基準
- (7) 建設期間中の支払利息等の原価算入方法
- (8) リース取引の処理方法
- (9) 消費税等の会計処理方法
- (10) その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

**（補足情報の注記）**

**第12** この基準において特に定める注記のほか、利害関係者が公社の財政及び経営の状況に関する適正な判断を行うために必要と認められる事項（「補足情報」という。）があるときは、当該事項を注記しなければならない。（注6-2）（と）

**第4章 定義（ろ）**

**（資産の定義）（ろ）**

**第13** 公社の資産とは、過去の取引又は事象の結果として、公社が支配する経済的資源であり、これによって将来において経済的便益又はサービスの提供が期待されるものをいう。

資産は、当該資産が測定可能な原価又は価値を有する場合に認識される。

資産は、流動資産及び固定資産に分類される。

**（負債の定義）（ろ）**

**第14** 公社の負債とは、過去の取引又は事象に起因する現在の債務であって、その消滅にあたって経済的便益又はサービス提供能力の減少を生じさせるものをいう。

負債は、その額が測定可能である場合に認識される。

負債は、流動負債及び固定負債に分類される。

**（資本の定義）（ろ）**

**第15** 公社の資本とは、拠出された地方公共団体からの出資金及び業務に関連し形成又は発生した財産的基礎及びその業務から発生した剰余金から構成されるものであって、資産から負債を控除した額に相当するものをいう。

資本は、資本金と剰余金に分類され、剰余金はさらに資本剰余金、利益剰余金及び特定目的積立金に分類される。

1 資本金とは、公社に対する地方公共団体からの出資金をいう。（注7）

2 資本剰余金とは、利益剰余金及び特定目的積立金以外の剰余金であって、公社の業務に関連し形成された財産的基礎を成す資本をいう。（注7）

3 利益剰余金とは、公社の業務に関連し発生した剰余金であって、特定目的積立金を除くものをいう。（注7）

4 特定目的積立金とは、公社経営の長期安定を図るために設定される目的積立金をいう。

（注7）

**（収益の定義）（ろ）**

**第16** 公社の収益とは、サービスの提供、財貨の引渡しその他公社の業務に関連し、その資産の増加又は負債の減少をもたらす経済的便益の増加であって、公社の財産的基礎を増加させる資本取引によってもたらすものを除くものをいう。

(費用の定義) (ろ)

第17 公社の費用とは、サービスの提供、財貨の引渡しその他公社の業務に関連し、その資産の減少又は負債の増加をもたらす経済的便益の減少であって、公社の財産的基礎を減少させる資本取引によってもたらすものを除くものをいう。

## 第5章 貸借対照表

(貸借対照表の作成目的)

第18 貸借対照表は、公社の財政状態を明らかにするため、貸借対照表日におけるすべての資産、負債及び資本を記載し、利害関係者にこれを正しく表示するものでなければならない。

(資産、負債、資本の記載の基準)

1 資産、負債及び資本は、適切な区分、配列、分類及び評価の基準に従って記載しなければならない。

(総額主義の原則)

2 資産、負債及び資本は、総額によって記載することを原則とし、資産の項目と負債又は資本の項目とを相殺することによって、その全部又は一部を貸借対照表から除去してはならない。

(配列)

3 資産及び負債の項目の配列は、特に定めのあるものを除き、流動性配列法によるものとする。(注8)

(貸借対照表の表示区分) (ろ)

第19 貸借対照表は、資産の部、負債の部及び資本の部に区分し、それぞれに属する科目は、一定の基準に従って明瞭に分類し、その性質又は内容を示す適切な名称を付して記載しなければならない。(ろ)

1 資産の部は、流動資産及び固定資産に区分し、固定資産は、賃貸事業資産、事業用土地資産、その他事業資産、有形固定資産、無形固定資産及びその他の固定資産に区分しなければならない。(ろ) (注8) (注9)

2 負債の部は、流動負債及び固定負債に区分しなければならない。(ろ) (注8)

3 削除 (ろ)

4 資本の部は、資本金及び剰余金に区分し、さらに剰余金は、資本剰余金、利益剰余金及び特定目的積立金に区分しなければならない。(ろ)

(資産の取得原価基準)

第20 貸借対照表に記載する資産の価額は、原則として、当該資産の取得原価を基礎として計上しなければならない。ただし、贈与その他無償で取得した資産については、公正な評価額をもって取得原価とする。(注10)

資産の取得原価には、原則として付随費用を含めるものとする。

資産の取得原価は、資産の種類に応じた費用配分の原則によって、各事業年度に配分しなければならない。

なお、固定資産については、その対象となる資産がその収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合において、一定の条件の下で回収可能性を反映させるように、その資産の帳簿価額を減額（「固定資産の減損処理」という。）しなければならない。（い）

固定資産の減損に係る会計処理については、別に定める「地方住宅供給公社に係る減損会計処理基準」によるものとする。（は）（注11）

#### （債権の計上基準）

**第 21** 預金、未収金、貸付金その他の債権の貸借対照表価額は、取得価額から貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した金額とする。（注 12）

貸倒見積高の算定は、債務者の財務内容等に応じて債権を区分し、一般の債権については債権全体又は同種同類の債権ごとに貸倒実績率等の合理的な基準により、特定の債権については回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上する方法による。

#### （有価証券の計上基準）

**第 22** 有価証券については、原則として購入代価に手数料等の付随費用を加算し、これに平均原価法等の方法を適用して算定した取得原価をもって貸借対照表価額とする。

なお、債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額をもって貸借対照表価額とする。

ただし、時価のある有価証券については、時価が取得原価よりも下落した場合には時価をもって貸借対照表価額としなければならない。（注 13）

#### （事業資産の計上基準）

**第 23** 分譲事業資産及び賃貸事業資産等の事業資産については、原則として購入代価又は適正に算定した製造原価若しくは工事原価に引取費用等の付随費用を加算した価額をもって取得原価とする。

ただし、分譲事業資産等については、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、正味売却価額をもって貸借対照表価額とする。この場合において、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として処理する。（は）（注 14）

#### （資産の減価償却方法）

**第 24** 賃貸事業資産、有形固定資産及び無形固定資産等の減価償却資産は、取得原価から残存価額を控除した金額を、その耐用期間にわたり所定の減価償却方法に従い、計画的、規則的に配分しなければならない。

残存価額は、賃貸事業資産及び有形固定資産については備忘価額とし、無形固定資産については零とする。

耐用年数は、物理的減価及び機能的減価の双方の要因を考慮して決定する必要があるため、個別の物件ごとにその特性、修繕及び改良水準、環境等を勘案し実状に合わせて設定する。

- 1 賃貸事業資産（土地等を除く。）は、その耐用期間にわたり資本費用が一定となる減価償却の方法によって、取得原価を各事業年度に配分しなければならない。

賃貸事業資産については、その取得原価から減価償却累計額を控除した価額をもって貸借対照表価額とする。（注 15）（注 16）

- 2 有形固定資産（土地等を除く。）は、その耐用期間にわたり定額法又は定率法の減価償却の方法によって、取得原価を各事業年度に配分しなければならない。

有形固定資産については、その取得原価から減価償却累計額を控除した価額をもって貸借対照表価額とする。（注 16）

- 3 無形固定資産は、その有効期間にわたり定額法の減価償却の方法によって、取得原価を各事業年度に配分しなければならない。

無形固定資産については、減価償却累計額を控除した未償却残高を記載し、当該未償却残高をもって貸借対照表価額とする。

将来の収益獲得又は費用削減が確実である自社利用のソフトウェアについては、将来の収益との対応等の観点から、その取得に要した費用を資産として計上し、その利用期間にわたり償却を行うものとする。（注 17）

#### （リース取引）

- 第 25 ファイナンス・リース取引については、原則として通常の売買取引に係る方法に準じて会計処理を行う。

ただし、個々のリース資産に重要性が乏しいと認められる場合には、オペレーティング・リース取引の会計処理に準じて、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行うことができる。（は）

オペレーティング・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て会計処理を行う。（注 18）

#### （引当金）

- 第 26 将来の特定の費用又は損失であって、その発生が当期以前の事象に起因し、発生の可能性が高く、かつ、その金額を合理的に見積ることができる場合には、当期の負担に属する金額を当期の費用又は損失として引当金に繰入れ、当該引当金の残高を貸借対照表の負債の部又は資産の部に記載するものとする。（注 19）

発生の可能性の低い偶発事象に係る費用又は損失については、引当金を計上することはできない。

#### （金銭債務の計上基準）

- 第 27 未払金、借入金、その他の債務は、債務額をもって貸借対照表価額とする。

社債は、社債金額をもって貸借対照表価額とする。社債を社債金額よりも低い価額又は高い価額で発行した場合には、当該差額に相当する金額を資産又は負債として計上し、償還期に至るまで毎期一定の方法で償却しなければならない。当該償却額は、社債利息の修正として社債利息に加減して処理する。

## 第6章 損益計算書

### (損益計算書の作成目的)

第28 損益計算書は、公社の経営成績を明らかにするため、一事業年度に属するすべての収益とこれに対応するすべての費用を記載しなければならない。

### (発生主義の原則)

1 すべての費用及び収益は、その支出及び収入に基づいて計上し、その発生した期間に正しく割当てられるように処理しなければならない。

なお、未実現収益は、原則として、当期の損益計算に計上してはならない。(ち) (注20)

### (顧客との契約による収益認識の原則) (ち)

2 顧客との契約から生じた取引については、約束した財又はサービスの顧客への移転を当該財又はサービスと交換に公社が権利を得ると見込む対価の額で描写するように、収益を認識することを原則とする。(注21)

この原則に従って収益を認識するために、次の(1)から(5)までのステップを適用する。

- (1) 顧客との契約を識別する。
- (2) 契約における履行義務を識別する。
- (3) 取引価格を算定する。
- (4) 契約における履行義務に取引価格を配分する。
- (5) 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。(ち)

### (総額主義の原則)

3 費用及び収益は、総額によって記載することを原則とし、費用の項目と収益の項目とを直接に相殺することによってその全部又は一部を損益計算書から除去してはならない。

### (費用収益対応の原則)

4 費用及び収益は、その発生源に従って明瞭に分類し、各収益項目とそれに関連する費用項目とを損益計算書に対応表示しなければならない。

### (損益計算書の区分)

第29 損益計算書には、事業損益計算、経常損益計算及び特別損益計算の区分を設けなければならない。複数の事業を行っている公社にあつては、分譲事業損益、賃貸管理事業損益、その他事業損益等適切な事業種類別に表示しなければならない。(注22)

- 1 事業損益計算の区分は、公社の事業活動から生ずる事業収益並びにこれに対応する事業原価及び一般管理費を記載して、事業利益又は事業損失を計算する。
- 2 経常損益計算の区分は、事業損益計算の結果を受けて、事業活動以外の原因から生ずる利息、補助金収入その他損益であつて特別損益に属さないものをその他経常損益として記載し、経常利益又は経常損失を計算する。

- 3 特別損益計算の区分は、経常損益計算の結果を受けて、固定資産売却損益等の特別損益を記載し、当期純利益又は当期純損失を計算する。

なお、特定目的積立金に係る当期の取崩が生じる場合は、当期純利益（純損失）の次に、特定目的積立金の取崩額を記載し、当期総利益又は当期総損失を計算する。（ろ）

- 4 削除（ろ）

## 第7章 原価計算

### （原価計算制度）

第30 この基準において原価計算とは、制度としての原価計算をいう。原価計算制度は、公社が、財務諸表の作成、原価管理、その他経営意思決定等の目的のため、住宅、宅地、その他これに関連する施設等についての原価を算定する計算方法であり、かつ、原価会計として財務会計機構と有機的に結合した計算体系である。

この章においては、主に分譲事業資産及び賃貸事業資産等に係る製造原価又は工事原価並びに受託建設工事に係る工事原価について定めるものである。なお、この基準に定めのない原価計算に関する事項については、一般に公正妥当と認められる原価計算の方法による。

### （非原価項目）

第31 原価計算制度において、事業目的に関連しない価値の減少、異常な状態を原因とする価値の減少、臨時巨額な損失等は、非原価項目として原価に算入しない。

### （原価計算の方法）

第32 原価計算の方法は、次のとおり行うものとする。

- 1 公社における原価計算は、財貨又は用役の消費の実際発生額を計算する実際原価計算による。ただし、必要がある場合は、その一部について合理的に見積った予定価額によることができる。（注23）
- 2 実際原価計算の手続きは、原則として、その実際に発生した原価要素をまず費目別に分類集計し、さらに必要に応じて原価部門別に計算し、機能的区分による工事単位別に集計する。（注24）
- 3 住宅等建設工事についての原価計算は、原則として、個別原価計算によるものとする。当該工事に直接的に関連づけられる費用（土地費、工事費、事務費のうちの固有経費）は当該工事単位に賦課し、直接関連づけることができない費用（事務費のうちの共通経費）は適切な配賦基準により配賦する。
- 4 事業資金借入れにより発生する支払利息のうち、当該事業において正常な建設又は工事期間中におけるもので、その完了までに至るものについては、原価に算入することができるものとする。  
事業資産についての販売募集に係る費用並びに事業資産に係る公租公課及び用地管理费用等のうち、当該事業において正常な建設又は工事期間中におけるもので、その完了までに至るものについても、同様に扱うことができるものとする。（は）（注25）

**(原価差額の会計処理)**

**第 33** 原価の一部を予定価額等をもって計算した場合における原価と実際発生額との間に生ずる差額（「原価差額」という。）は、原則として当期の事業原価に賦課する。

ただし、正常な見積誤差と認められるもの以外については、発生原因を分析し関連する項目に配賦する等、適切に処理するものとする。

## 第 8 章 キャッシュ・フロー計算書

**(キャッシュ・フロー計算書の作成目的)**

**第 34** キャッシュ・フロー計算書は、公社の一会計期間におけるキャッシュ・フローの状況を報告するため、主要な取引ごとにキャッシュ・フローを総額で表示しなければならない。

**(資金の範囲)**

**第 35** キャッシュ・フロー計算書が対象とする資金の範囲は、現金及び現金同等物とする。

- 1 現金とは、手許現金及び要求払預金をいう。
- 2 現金同等物とは、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期投資をいう。(注 26)

**(キャッシュ・フロー計算書の表示区分)**

**第 36** キャッシュ・フロー計算書には、事業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー及び財務活動によるキャッシュ・フローの区分を設けなければならない。

複数の事業を行っている公社にあっては、損益計算書において行った事業種類別に応じて、次の 1 から 3 までの各活動のキャッシュ・フローの内訳を表示しなければならない。

(ろ) (注 27) (注 28) (注 29) (へ)

- 1 事業活動によるキャッシュ・フローの区分には、事業損益計算の対象となった取引のほか、投資活動及び財務活動以外の取引によるキャッシュ・フローを記載する。  
また、受取利息及び支払利息は、事業活動によるキャッシュ・フローの区分に記載する。  
(ろ) (へ)
- 2 投資活動によるキャッシュ・フローの区分には、事業資産取得活動に係る事業資産取得の対価支払い及びその他の投資活動としての固定資産の取得及び売却によるキャッシュ・フローを記載する。なお、資産取得に係る補助金収入がある場合は、この区分に記載する。(ろ) (へ)
- 3 財務活動によるキャッシュ・フローの区分には、資金の調達及び返済によるキャッシュ・フローを記載する。なお、リース取引に係る「リース債務」は、その債務実態が借入金と同様であることから「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載する。(ろ) (へ)
- 4 キャッシュ・フロー計算書には、これら三区分の活動によるキャッシュ・フローの結果として現金及び現金同等物の増加額又は減少額を計算し、現金及び現金同等物の期首残高を加え、現金及び現金同等物の期末残高を表示する。

## 第 9 章 剰余金計算書

第 37 剰余金計算書は、資本剰余金及び利益剰余金の期中の増加及び減少を明らかにするため、期首残高及び期末残高とともに、増加高及び減少高についてその発生原因を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。(注 32)

## 第 10 章 附属明細表

第 38 附属明細表の種類は、次に掲げるものとする。

- (1) 事業別損益明細
- (2) 事業資産明細
- (3) 有形固定資産等明細
- (4) 有価証券明細
- (5) 関係団体出資等明細
- (6) 借入金等明細
- (7) 引当金明細
- (8) 特定目的積立金明細 (ろ)
- (9) 保証債務等明細
- (10) 資本金等明細
- (11) 設立団体との取引明細 (に)
- (12) その他主な資産・負債及び収益・費用の内訳

## 第 11 章 財産目録

第 39 財産目録は、貸借対照表日におけるすべての資産及び負債の状況の詳細を明らかにするため、原則として、貸借対照表の科目ごとの内訳として、具体的な内容、数量、金額等、その他適宜な構成要素に細分して記載しなければならない。

## 第 12 章 区分経理

第 40 公社は、公社法第 30 条第 1 項の規定に従い、住宅の積立分譲に関する契約に基づく受入金に係る会計については、他の一般の会計と区分して経理しなければならない。  
なお、必要がある場合は、一般の会計をさらに区分して経理することができる。

## 附 則

### 1 実施時期及び経過措置

この基準は、平成 14 年 4 月 1 日開始事業年度から適用する。ただし、「第 7 章 キャッシュ・フロー計算書」の適用によるキャッシュ・フロー計算書の作成については、平成 15 年 4 月 1 日開始事業年度から作成することもできる。

## 2 その他

この基準が適用されることにより、従来の方法による資産、負債、基本金、資本剰余金及び利益剰余金の各項目については、平成 14 年 4 月 1 日現在において直接、新基準により該当する資産、負債（特定準備金を含む）、資本金、資本剰余金及び利益剰余金の各項目に振替えるものとする。当該「新基準適用による振替表」は、平成 14 年 4 月 1 日開始の事業年度においては、貸借対照表の注記事項として取扱うものとする。

### 附 則 (い)

#### 適用時期

この基準は、平成 17 年 3 月 15 日から適用する。ただし、基準第 15 に定める「固定資産の減損処理」については、平成 17 年 4 月 1 日開始事業年度から適用する。

### 附 則 (ろ)

#### 適用時期

この基準は、平成 18 年 4 月 1 日開始事業年度から適用する。ただし、平成 18 年 3 月 31 日に終了する事業年度に係る財務諸表について適用することができるものとする。

### 附 則 (は)

#### 1 適用時期

この基準は、平成 20 年 4 月 1 日以後開始する事業年度から適用する。ただし、平成 20 年 3 月 31 日以前に開始する事業年度から適用することができる。

#### 2 分譲事業資産等の簿価切下額の会計処理について

本会計基準が適用される最初の事業年度において、分譲事業資産等の評価により簿価切下額が多額に発生し、それが期首の分譲事業資産等に係るものである場合には、注解第 14 の 2 (1) の取り扱いによらず、次のいずれかの方法により特別損失に計上できる。

- (1) 本会計基準を期首在庫の評価から適用したとみなし、期首在庫に含まれる変更差額を特別損失に計上する方法
- (2) 本会計基準を期末在庫の評価から適用するが、期末在庫に含まれる変更差額のうち前期以前に起因する部分を特別損失に計上する方法

#### 3 所有権移転外ファイナンス・リース取引の会計処理について

リース取引開始日が本会計基準適用前のリース取引で、本会計基準に基づき所有権移転外ファイナンス・リース取引と判定されたものについては、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用することができる。

この場合、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用している旨及び改正前会計基準によるリース取引に係る会計処理で必要とされていた事項を注記しなければならない。

#### 4 「四半期等決算に関する実務指針」の制定

地方住宅供給公社における四半期決算又は中間決算（「四半期等決算」という。）に係る財務諸表に適用される会計処理及び開示に関する実務的な指針を、別途「四半期等決算に係る実務指針」として定める。

### 附 則 (に)

#### 1 適用時期

この基準は、平成 22 年 4 月 1 日以後開始する事業年度から適用する。ただし、平成 22 年 3 月 31 日以前に開始する事業年度から適用することができる。

#### 2 改訂事項

##### (1) 「資産除却債務に関する実務指針」の制定について

資産の除去債務に係る会計処理に関する実務的な指針を、別途「資産除去債務に関する実務指針」として定める。

##### (2) 「賃貸事業資産等に関する注記事項」について

賃貸事業資産等に関する注記事項の充実を図る観点から、注記事項標準様式を改訂し、賃貸事業資産等の減損処理及び時価等の注記を行うこととする。

##### (3) 「有価証券等に関する注記事項」について

有価証券等に関する注記事項の充実を図る観点から、注記事項標準様式を改訂し、有価証券等の時価等の注記を行うこととする。

### 附 則 (ほ)

#### 適用時期

この基準は、平成 23 年 4 月 1 日以後開始する事業年度から適用する。ただし、平成 23 年 3 月 31 日以前に開始する事業年度から適用することができる。

### 附 則 (へ)

#### 1 適用時期

この基準は、平成 24 年 3 月 31 日以後終了する事業年度決算から適用する。ただし、誤謬の訂正に関する過去の財務諸表の遡及処理による修正再表示については、平成 24 年 4 月 1 日以降開始する事業年度から適用するものとする。

#### 2 改訂事項

##### (1) 「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する実務指針」の制定について

会計上の変更及び誤謬の訂正に関する過去の財務諸表の遡及処理に関する実務上の取扱いを、別途「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する実務指針」として定める。

##### (2) 財務諸表及び附属明細表の標準様式の改訂について

前号(1)の実務指針により「剰余金計算書」及び「注記事項」の標準様式の改訂、

並びに、資金収支の明確化を図る観点から、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表の借入金明細、社債明細の標準様式を改訂する。

## 附 則 (と)

### 1 適用時期等

- (1) この基準は、令和 4 年 4 月 1 日以後開始する事業年度から適用するものとする。
- (2) この基準の適用初年度において、本会計基準の適用は表示方法の変更として取り扱う。

### 2 改訂事項

- (1) 「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する実務指針」(平成 24 年 3 月 15 日制定)の改訂について  
この基準により、会計方針、表示方法又は会計上の見積りの変更を行った場合の注記について規定したことから、当該実務指針を改訂する。
- (2) 「会計上の見積りの注記に関する実務指針」の制定について  
会計上の見積りの注記に関する実務上の取扱いを、別途「会計上の見積りの注記に関する実務指針」として定める。
- (3) 財務諸表標準様式の改訂について  
この基準の適用により、次の財務諸表標準様式を改訂する。
  - ①一般会計様式 1 貸借対照表 (一般会計)
  - ②一般会計様式 2 損益計算書 (一般会計)
  - ③一般会計様式 3 剰余金計算書 (一般会計)
  - ④一般会計様式 4 キャッシュ・フロー計算書 (一般会計)
  - ⑤注記事項標準様式 注記事項
  - ⑥特別会計様式 [様式 1] 貸借対照表 (積立分譲受入金会計)  
[様式 2] 損益計算書 (積立分譲受入金会計)  
[様式 3] キャッシュ・フロー計算書 (積立分譲受入金会計)

## 附 則 (ち)

### 1 適用時期

この基準は、令和 6 年 4 月 1 日以後開始する事業年度決算から適用する。

### 2 経過措置

- (1) この基準の適用初年度においては、公社会計基準等の改訂に伴う会計方針の変更として取り扱い、原則として新たな会計方針を過去の期間のすべてに遡及適用する(以下「原則的な取扱い」という。)  
ただし、適用初年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の適用初年度の累積的影響額を、適用初年度の期首の利益剰余金に加減し、当期期首残高から新たな会計方針を適用することができる。
- (2) 原則的な取扱いによる場合、適用初年度の前年度の期首より前までに従前の取扱

いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約について、適用初年度の前年度の財務諸表を遡及的に修正しないことができる。また、上記(1)のただし書きの方法を選択する場合、適用初年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しないことができる。

(3) 上記(1)のただし書きの方法を選択する場合において、適用初年度の期首より前までに開始された契約について、遡及適用による累積的影響額を算定することが実務上困難な場合は、適用初年度の期首から新たな会計方針を適用することができる。

(4) この基準の適用初年度においては、適用初年度の比較情報について、新たな表示方法に従い組替えを行わないことができる。

(5) この基準の適用初年度においては、(注21)第7項及び第8項に記載した内容を適用初年度の比較情報に注記しないことができる。

### 3 その他

財務諸表標準様式及び勘定科目分類基準表の改訂について

この基準の適用により、財務諸表標準様式及び勘定科目分類基準表を一部改訂する。

# 地方住宅供給公社会計基準注解

## 第1 総則関連

### (注1) 他の合理的な方法による場合について

特定の会計事項で、この基準に準拠し難い特別な事情があるものとして他の合理的な方法によった場合には、その旨、その理由及びその内容を注記しなければならない。

## 第2 一般原則関連

### (注2) 複式簿記の原則について

公社は、その経営責任を明らかにするため、複式簿記により、事業目的に沿った適切な勘定体系及び帳簿組織を設定し、信頼しうる会計記録を作成しなければならない。

会計処理及び記録は、客観的な証拠に基づき適時に実施されなければならない。かつ、網羅性及び検証可能性を備えたものでなければならない。

### (注3) 重要性の原則について

重要性の原則は、公社会計の目的が、公社の財務内容を明らかにし、公社の状況に関する利害関係者の判断を誤らせないようにすることにあることから、重要性の乏しいものについては、本来の厳密な方法によらないで他の簡便な方法によることも、実務上の観点から妥当性が認められるものである。したがって、利害関係者の判断を誤らせない限り、記録、計算、表示等の会計全般にわたって適用される。

重要性の原則の適用例としては、次のようなものがある。

- (1) 消耗品及び少額又は耐用期間が短い減価償却資産等について、買入時又は払出時に費用として処理することができる。
- (2) 前払費用等の経過勘定項目のうち、重要性の乏しいものについては当該経過勘定項目として処理しないことができる。
- (3) 資産取得時の少額の付随費用については、取得原価に算入しないことができる。

### (注4) 継続性の原則について

公社の会計処理において、一つの会計事実について二つ以上の会計処理の原則又は手続の選択適用が認められる場合がある。

このような場合に、公社が選択した会計処理の原則及び手続を每期継続して適用しないときは、同一の会計事実について異なる計算結果が算出されることになり、財務諸表の期間比較を困難ならしめ、この結果、公社の財務内容に関する利害関係者の判断を誤らせることになる。

従って、いったん採用した会計処理の原則又は手続は、正当な理由により変更を行う場合を除き、財務諸表を作成する各時期を通じて継続して適用しなければならない。(と)

#### (注5) 健全性の原則について

公社の会計は、予測される将来の危険に備えて慎重な判断に基づく会計処理を行わなければならないが、過度に保守的な会計処理を行うことにより、公社の財政状態及び経営成績の真実な報告を歪めてはならない。

### 第3 財務諸表の基礎事項関連

#### (注6-1) 重要な会計方針等の注記について (と)

- 1 重要な会計方針に関する注記の目的は、財務諸表を作成するための基礎となる事項を財務諸表利用者が理解するために、採用した会計処理の原則及び手続の概要を示すことにある。この注記目的は、会計処理の対象となる会計事象や取引に関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に、会計処理の原則及び手続を採用するときも同じである。

- 2 会計方針、表示方法又は会計上の見積りの変更を行った場合には、会計方針の注記の次に、次の各号に掲げる事項を注記する。

- (1) 会計方針の変更を行った場合には、変更の内容、理由及び当該変更が財務諸表に与えている影響の内容等
- (2) 表示方法の変更を行った場合には、財務諸表の組替えの内容及びその理由等
- (3) 会計上の見積りの変更を行った場合には、変更の内容及び当該変更が財務諸表に与えている影響の内容等

会計方針とは、財務諸表の作成に当たって採用した会計処理の原則及び手続をいう。  
表示方法とは、財務諸表の作成に当たって、その会計情報を正しく示すために採用した表示方法（注記による開示も含む。）をいい、財務諸表の科目分類、科目配列及び報告様式が含まれる。

会計上の見積りとは、資産及び負債や収益及び費用等の額に不確実性がある場合において、財務諸表作成時に入手可能な情報に基づいて、その合理的な金額を算出することをいう。

- 3 会計上の見積りは、その見積りの方法や基礎となる情報の入手程度が様々であり、その結果、財務諸表に計上する金額の不確実性の程度も様々であり、財務諸表に計上した金額のみでは、当該金額が含まれる項目が翌年度の財務諸表に影響を及ぼす可能性があるかどうかを財務諸表利用者が理解することは困難である。

このため、当年度の財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスク（有利となる場合及び不利となる場合の双方が含まれる。）がある項目における会計上の見積りの内容について、財務諸表利用者の理解に資する情報を注記する。

**(注6-2) 補足情報の注記について (と)**

利害関係者が公社の財政及び経営の状況に関する適正な判断を行うため、次に掲げる事項を財務諸表に注記しなければならない。これらの注記は、重要な会計方針等の注記の次にまとめて記載する。(と)

- (1) 保証債務（保証予約、経営指導念書等の差入れの保証類似行為を含む。）、係争事件に係る賠償義務等の偶発債務  
 なお、公社が第三者の事業者の借入金等について連帯債務者となるものの、公社が実質的な事業主体とはならず、かつ、当該連帯債務負担行為が第三者のための保証として行われた場合は、当該同額で公社に帰属する債権及び債務について、貸借対照表における資産及び負債には含めず、保証債務として注記するものとする。
- (2) 預金のペイオフに係る借入相殺額及び預金保険等の限度超過額
- (3) 貸借対照表日以後に発生した、翌事業年度以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を及ぼす事象（「後発事象」という。）

**第4 定義関連****(注7) 資本の部の計上等について (ろ)****1 資本金について (ろ)**

公社は、利益の獲得を目的として出資する株主等を制度上予定されていない。公社への出資は、公社法第4条において「地方公共団体でなければ、地方公社に出資できない。」と定められていることから、その「資本金」は、地方公共団体からの出資金を計上する。

**2 資本剰余金について (ろ)**

資本剰余金は、公社業務に関連し形成された財産的基礎を成すものと認められる場合には、その相当額を資本剰余金に計上する。

具体的には、以下のような場合が想定される。

- (1) 利益剰余金又は特定目的積立金を財源として、事業資産に係る非償却資産を取得した場合、当該非償却資産が公社の財産的基礎を成すものと認められる場合
- (2) 国や地方公共団体からの補助金等（贈与を含む）により、非償却資産を取得した場合
- (3) 「資産価額の適正化による評価差額金」（平成16年度のみの特例処置により実施）を計上する場合

**3 利益剰余金について (ろ)**

公社の利益剰余金は、公社の業務に関連し発生した剰余金であって、制度的に一般企業のように株主に利益配当を行うことがないことから、その利益剰余金は、公社法に基づき、公的事業体として、当該公的サービスを継続的・安定的に提供するために健全な財政的基礎の確保に留保され、次期以降の損失に備えることとなる。

利益剰余金の計上は、当期総利益が生じたときは、前期繰越欠損金をうめ、なお残余があるときは、特定目的積立金の当期積立額を控除した額を当期の利益剰余金計上額とし、

利益剰余金の期末残高を計算する。

また、当期総損失が生じたときは、前期利益剰余金を減額し、なお不足が生じたときは、特定目的積立金を減額して整理して、利益剰余金の期末残高を計算する。

この計算の結果、なお不足が生じた場合、その不足額は繰越欠損金として整理する。

#### 4 特定目的積立金について (ろ)

(1) 特定目的積立金は、公社の理事会等の決議に基づき、特定の事業経営の継続的な安定を図る目的で、計画的に見積もられた額を基礎に計上する。

特定目的積立金の名称は、当該公社において、その設置目的を適切に示す科目をもって表示するものとする。

具体的には、以下のような場合が想定される。

ア 住宅宅地分譲事業経営において、著しい地価の変動等による損失に備えて積立を行う場合

イ 賃貸住宅管理事業経営において、将来の家賃相場の変動や金利の上昇などによる減損損失に備えて積立を行う場合

ウ 賃貸事業経営において、当該事業資産の土地資産等の非償却資産取得に要した調達資金に係る将来の債務償還に備えて積立を行う場合

(2) 特定目的積立金の計上は、当期総利益から前期繰越欠損金をうめ、なお残余ある場合において、その額の範囲内で計上できるものとする。

(3) 特定目的積立金の取崩は、前(1)のア及びイの場合においては、当該積立金の目的に沿った事象が発生した場合には、その相当額を取り崩すことができるものとする。

また、前(1)のウの場合においては、当該土地資産に係る債務の償還が終了したときは、公社経営における財産的基礎を成すものとして、当該土地資産の取得価額（「資産価額の適正化」を実施した場合は、適正化前の取得価額）を「資本剰余金」に振替るものとする。

## 第5 貸借対照表関連

### (注8) 流動項目又は固定項目の区別の基準について

事業活動より発生した通常の循環過程にある未収金、前払金、未払金、前受金等の債権及び債務は、流動資産又は流動負債に属するものとする。

預金、借入金、預り金、前記以外の未収金、未払金等の債権及び債務で、貸借対照表日の翌日から起算して一年以内に入金又は支払の期限が到来するものは、流動資産又は流動負債に属するものとし、入金又は支払の期限が一年を超えて到来するものは、固定資産又は固定負債に属するものとする。前払費用等の経過勘定項目の区別に当たっては、同様に費用化又は収益化の期限が一年以内のものは流動資産又は流動負債に属するものとし、一年を超えるものは固定資産又は固定負債に属するものとする。

### (注9) 事業用土地資産等について

1 取得に当たっての土地が、未だ特定の事業目的に供されることが確定していない場合は、

当該土地を事業用土地資産として計上する。当該土地について特定の事業目的に供されることが確定したときは、当該特定の事業資産として区分する。

- 2 事業活動に関して生じた譲渡又は賃貸のいずれも不能又は困難と認められる一部の土地資産（「減歩資産」という。）は、備忘価額を付し、その他の固定資産に計上する。
- 3 後発的な事象により事業化困難となった土地（「事業外用地」という。）については、その他の固定資産に計上する。

#### （注9）特定準備金について

削除（ろ）

#### （注10）補助金等により取得した資産について

##### 1 費用性の建物等の償却資産について（は）

費用性の資産の取得又は改良のため、その全部又は一部に充当する目的で補助金等の交付を受けた場合は、原則として、当該補助金等は「繰延収益」として固定負債に計上し、対応する取得資産は、取得原価を基礎に計上し、この減価償却等の費用化に応じて、当該繰延収益を取崩し、収益化を行うものとする。

なお、前記の方法に代えて、補助金等に相当する金額を当該資産の取得原価から控除する方法によることができるものとする。この場合、貸借対照表の表示は、取得原価から補助金等に相当する金額を控除する形式で記載する方法による。

##### 2 費用化が予定されていない土地等の非償却資産について（は）

費用化が予定されていない土地等の非償却資産取得のために補助金の交付を受けた場合は、「資本剰余金」として資本の部に直接計上する。

##### 3 事業経費に係る補助金等について（は）

事業経費に係る補助金等でこれら資産取得に充当されないものについては、当該補助金等交付の趣旨により事業経費に対応した収益として計上する。

#### （注11）資産の一般的評価損の認識について（い）（は）

物理的な損傷、品質低下又は陳腐化等の原因による資産価値の喪失は、損失を認識し、当該資産価額を減価させなければならない。

#### （注12）貸倒引当金の控除形式について

貸倒引当金は、債権の属する科目ごとに貸倒引当金を控除する形式で表示することを原則とするが、次の方法によることも妨げない。

- (1) 二以上の債権科目が属する区分について一括して記載する形式で表示する方法
- (2) 債権について貸倒引当金を控除した残額のみを記載し、当該貸倒引当金を注記する方法

#### （注13）有価証券の評価について

- 1 償却原価法とは、債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、当該差額に相当する金額を償還期に至るまで毎期一定の方法で貸借対照表に加減する方

法をいう。なお、この場合には、当該加減額を受取利息に含めて処理する。

- 2 時価のある有価証券について、時価が取得原価よりも下落した場合に時価をもって貸借対照表価額とする場合の評価差額は、洗替方式により当期の損益として処理する。
- 3 有価証券についての時価とは、公正な評価額をいい、市場において形成されている取引価格、気配又は指標その他の相場（「市場価格」という。）に基づく価額をいう。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額を公正な評価額とする。

#### （注 14）分譲事業資産等の評価について（い）（は）

##### 1 正味売却価額の算定について（は）

正味売却価額は、時価（「時価」とは、公正な評価額をいい、市場価格に基づく価額をいう。）を基礎として、次のとおり算定する。

なお、市場価格が観察できない場合には、合理的に算定された価額を時価とする。これには、期末前後での販売実績に基づく価額を用いる場合や、契約により取り決められた一定の価額を用いる場合を含む。

- (1) 現に販売の用に供することができる分譲資産については、その時価から販売経費等見込額を控除した金額（は）
- (2) 未完成のため未だ販売の用に供することができない分譲資産建設工事については、その完成後の時価から造成及び建設工事原価の今後発生見込額並びに販売経費等見込額を控除した金額（は）
- (3) 事業の循環過程から外れ滞留した分譲事業資産等については、合理的に算定された価額によることが困難な場合には、正味売却価額まで切下げの方法に代えて、その状況に応じ、帳簿価額を処分見込価額まで切下げの方法により収益性の低下の事実を適切に反映するよう処理する。（は）

##### 2 簿価切下げに係る会計処理について（は）

###### (1) 簿価切下額の損益の表示

取得原価（帳簿価額）と正味売却価額との差額（以下「簿価切下額」という。）は、原則として、「その他経常費用」に計上するものとする。

また、簿価切下額が臨時の事象に起因し、かつ、多額であるときには、特別損失に計上する。臨時事象とは、例えば、分譲事業の廃止や災害損失の発生のような事象をいう。

###### (2) 簿価切り下げ後の会計処理

前期に計上した簿価切下額の戻入れに関しては、当期に戻入れを行わない方法（「切放し法」という。）によるものとする。

###### (3) 簿価切下額の注記（は）

簿価切下額は、その評価の方法、その資産名称及び評価損の額を注記する。ただし、当該金額の重要性が乏しい場合には、この限りではない。

**(注 15) 賃貸事業資産に係る減価償却の算定について (い)**

賃貸事業資産については、その耐用期間にわたり每期一定額の収益が予定されていることから、この収益と費用を対応させるためには、資本費用が一定となる方法を採用する必要がある。その減価償却方法としては、原則として、賃貸事業資産の要償却額と当該資産に対する投下資本の元本未回収部分に対する利息相当額の総和とが耐用年数にわたり每期均等額になるように償却する方法（「年金法」という。）によるものとする。

ただし、収益と費用の対応に重大な支障が生じないと判断された場合は、当該減価償却を「定額法」による方法とし、実際の借入金利息を支払利息として計上することもできることとする。(い)

なお、年金法の方法による場合においては、資産取得に係る借入金の償還期限が耐用年数に及ばない等で、年金法により予め設定されたその期の利息相当額を実際の借入れ利息が上回る期間は、その差額を長期前払費用に計上し、その後の期において年金法により予め設定されたその期の利息相当額を実際の借入れ利息が下回ることとなった期間に、予め設定された利息相当額が一期間に計上される費用となるよう、長期前払費用を償却することができるものとする。

**(注 16) 減価償却累計額の控除形式について**

減価償却累計額は、その減価償却資産が属する科目ごとに控除する形式で表示することを原則とするが、次の方法によることも妨げない。

- (1) 二以上の科目について、減価償却累計額を一括して記載する方法
- (2) 減価償却資産について、減価償却累計額を控除した残額のみを記載し、当該減価償却累計額を注記する方法

**(注 17) ソフトウェアについて**

ソフトウェアを資産として計上する場合は、無形固定資産の区分に計上しなければならない。ただし、特定の事業活動に関連するソフトウェアで、当該関連する事業資産の区分に計上することが適当なものについてはこの限りではない。

- (1) ソフトウェア（コンピュータを機能させるように指令を組み合わせて表現したプログラム等をいう。）を用いて外部へ業務処理等のサービスを提供する契約等が締結されている場合のように、その提供により将来の収益獲得が確実であると認められる場合には、適正な原価を集計した上、当該ソフトウェアの制作費を資産として計上する。
- (2) 社内利用のソフトウェアについては、完成品を購入した場合のように、その利用により将来の収益獲得又は費用削減が確実であると認められる場合には、当該ソフトウェアの取得に要した費用を資産として計上する。
- (3) 独自仕様の社内利用ソフトウェアを自社で制作する場合又は委託により制作する場合には、将来の収益獲得又は費用削減が確実であると認められる場合を除き費用として処理する。
- (4) 機械装置等に組み込まれているソフトウェアについては、当該機械装置等を含めて処理する。

## (注 18) リース取引について

### 1 リース取引の定義 (は)

- (1) リース取引とは、特定の物件の所有者たる貸手が、当該物件の借手に対し合意した期間（「リース期間」という。）にわたりこれを使用収益する権利を与え、借手は、合意された使用料（「リース料」という。）を貸手に支払う取引をいう。(は)
- (2) ファイナンス・リース取引とは、リース契約に基づくリース期間の中途において当該契約を解除することができないリース取引又はこれに準ずるリース取引で、借手が、当該契約に基づき使用する物件（「リース物件」という。）からもたらされる経済的利益を実質的に享受することができ、かつ、当該リース物件の使用に伴って生じるコストを実質的に負担することとなるリース取引をいう。  
ファイナンス・リース取引は、リース契約上の諸条件に照らしてリース物件の所有権が借手に移転すると認められるもの（以下「所有権移転ファイナンス・リース取引」という。）と、それ以外の取引（以下「所有権移転外ファイナンス・リース取引」という。）に分類される。(は)
- (3) オペレーティング・リース取引とは、ファイナンス・リース取引以外のリース取引をいう。
- (4) 「リース取開引始日」とは、借手が、リース物件を使用収益する権利を行使することができることとなった日をいう。(は)

### 2 リース取引の具体的な判定基準 (は)

#### (1) ファイナンス・リース取引の判定 (は)

リース取引がファイナンス・リース取引に該当するかの判定は、その経済的実質に基づき判断すべきものであり、次の①又は②のいずれかに該当する場合には、ファイナンス・リース取引と判定する。

##### ① 現在価値基準

解約不能のリース期間中のリース料総額の現在価値が、当該リース物件を借手が現金で購入すると仮定した場合の合理的見積金額の概ね 90 パーセント以上であること（以下「現在価値基準」という。）

なお、借手が現在価値の算定のために用いる割引率は、貸手の計算利息率を知り得る場合には当該利率とし、知り得ない場合は借手の追加借入に適用されると合理的に見積もられる利率とする。

##### ② 経済的耐用年数基準

解約不能のリース期間が、当該リース物件の経済的耐用年数の概ね 75 パーセント以上であること（ただし、リース物件の特性、経済的耐用年数の長さ、リース物件の中古市場の存在等を勘案し、前①の判定結果が 90 パーセントを大きく下回ることが明らかな場合を除く。）（以下「経済的耐用年数基準」という。）

#### (2) 所有権移転及び所有権移転外ファイナンス・リース取引の判定 (は)

ファイナンス・リース取引と判定されたもののうち、次の①から③のいずれかに該

当する場合には、所有権移転ファイナンス・リース取引に該当するものとし、それ以外のファイナンス・リース取引は、所有権移転外ファイナンス・リース取引に該当するものとする。

- ① リース契約上、リース期間終了後又はリース期間の途中で、リース物件の所有権が借手に移転することとされているリース物件
- ② リース契約上、借手に対して、リース期間終了後又はリース期間の途中で、名目的価格又はその行使時点のリース物件の価額に比して著しく有利な価額で買い取る権利（以下合わせて「割安購入選択権」という。）が与えられており、その行使が確実に予想されるリース取引
- ③ リース物件が、借手の用途等に合せて特別の使用により制作又は建設されたものであって、当該リース物件の返還後、貸手が第三者に再びリース又は売却することが困難であるため、その使用期間を通じて借手によってのみ使用されることが明らかなリース取引

### 3 不動産に係るリース取引の取扱い（は）

土地、建物等の不動産のリース取引（契約上、賃貸借となっているものも含む。）については、ファイナンス・リース取引に該当するか、オペレーティング・リース取引に該当するかを判定する。

ただし、土地については、リース契約上、リース期間終了後又はリース期間の途中で、リース物件の所有権が借手に移転するもの、又は借手に対して、割安購入選択権が与えられており、その行使が確実に予想されるもののいずれかに該当する場合を除き、オペレーティング・リース取引に該当するものと推定する。

なお、土地と建物等を一括したリース取引は、リース料総額を合理的な方法で土地に係る部分と建物等に係る部分に分割した上で、現在価値基準の判定を行う。

### 4 ファイナンス・リース取引に係る会計処理について（借手側）（は）

#### (1) リース資産及びリース債務の計上（は）

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て会計処理を行う。ファイナンス・リース取引と判定された場合には、リース取引開始日に、リース物件とこれに係る債務をリース資産及びリース債務として計上し、次号以降の方法に従い会計処理する。

#### (2) リース資産及びリース債務の算定（は）

リース資産及びリース債務の算定にあたっては、原則として、リース契約締結時に合意されたリース料総額からこれに含まれている利息相当額の合理的な見積額を控除する方法によるものとし、その計上価額は、次のとおりとする。

- ① 借手において当該リース物件の貸手の購入価額等が明らかな場合は、所有権移転ファイナンス・リース取引にあっては、当該価額によることとし、所有権移転外ファイナンス・リース取引にあっては、リース料総額を割引率で割り引いた現在価値と貸手の購入価額等とのいずれか低い額による。
- ② 貸手の購入価額等が明らかでない場合は、前①に掲げる現在価値と見積現金購入価額のいずれか低い額による。なお、所有権移転ファイナンス・リース取引におい

て割安購入選択権がある場合には、現在価値の算定におけるリース料総額にその行使価額を含めるものとする。

**(3) 支払リース料の処理 (は)**

リース料総額は、原則として、利息相当額部分とリース債務の元本返済額部分とに区分計算し、前者は支払利息として処理し、後者はリース債務の元本返済として処理する。全リース期間にわたる利息相当額の総額は、リース取引開始日におけるリース料総額とリース資産(リース債務)の計上価額との差額になる。

**(4) 利息相当額の各期への配分 (は)**

利息相当額の総額をリース期間中の各期に配分する方法は、原則として、利息法によるものとする。利息法とは、各期の支払利息相当額をリース債務の未返済元本残高に一定の利率を乗じて算定する方法をいう。当該利率は、リース料総額の現在価値が、リース取引開始日におけるリース資産(リース債務)の計上価額と等しくなる利率として求められる。

**(5) リース資産の減価償却 (は)**

① 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却費は、自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法により算定する。

② 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却費は、原則として、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する。

**(6) 所有権移転外ファイナンス・リース取引の特例的な取扱い (は)**

所有権移転外ファイナンス・リース取引にあつては、リース資産総額に重要性が乏しいと認められる場合は、次のいずれかの方法を採用することができる。

なお、リース資産総額に重要性が乏しいと認められる場合とは、未経過リース料の期末残高が当該期末残高、事業資産、有形固定資産及び無形固定資産の期末残高の合計額に占める割合が10パーセント未満であるとする。

① リース料総額から利息相当額の合理的な見積額を控除しない方法による。

この場合、リース資産及びリース債務は、リース料総額で計上され、支払利息は計上されず、減価償却費のみが計上される。

② 利息相当額の総額をリース期間にわたり定額法で配分する。

**(7) 維持管理費及び保守管理費の処理 (は)**

リース料総額に含まれる維持管理費用相当額及び保守等の役務提供相当額については、原則として、リース料総額から控除し、その内容を示す科目で費用に計上する。

ただし、その金額がリース料に占める割合に重要性が乏しい場合は、控除しないことができるものとする。

**5 少額リース資産及び短期のリース資産に関する簡便的な取扱い (借手側) (は)**

個々のリース資産に重要性が乏しいと認められる場合とは、次のいずれかを満たす場合とする。

(1) 重要性が乏しい減価償却資産について、購入時に費用処理する方法が採用されてい

る場合で、リース料総額が当該基準額以下のリース取引

なお、リース料総額には利息相当額が含まれる。また、この基準額は、リース契約に含まれる物件の単位ごとに適用できる。

- (2) リース期間が1年以内のリース取引
- (3) 所有権移転外ファイナンス・リース取引にあつては、事業内容に照らして重要性が乏しいリース取引で、リース契約1件当たりのリース料総額が300万円以下のリース取引

## 6 リース取引の注記（借手側）（は）

### (1) ファイナンス・リース取引

リース資産については、その内容（主な資産の種類等）及び減価償却の方法を注記する。ただし、重要性の乏しい場合には、当該注記を要しない。

### (2) オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料は、貸借対照表日後1年以内のリース期間に係るものと、貸借対照表日後1年を超えるリース期間に係るものとに区分して注記する。ただし、重要性が乏しい場合には、当該注記を要しない。

## (注19) 引当金について

引当金としては、計画修繕引当金、退職給付引当金、債務保証損失引当金、貸倒引当金等がこれに該当する。

### (1) 計画修繕引当金について

計画修繕引当金は、賃貸住宅資産等の経年劣化に対処するための計画的な修繕に要する費用額を基礎として計上しなければならない。

当期の負担に属する金額は、計画修繕に要する費用総額を計画修繕が実施される期までにわたり一定の方法により配分した額とする。

### (2) 退職給付引当金について

退職給付引当金は、一定の期間にわたり労働を提供したこと等の事由に基づいて、役職員の退職時に見込まれる退職給付の総額のうち、期末までに発生していると認められる額を一定の割引率及び予想される退職時から現在までの期間に基づき割り引いて計算された退職給付債務を基礎として計上しなければならない。

なお、重要性が乏しい場合は、期末の退職給付の要支給額を用いた見積計算を行う等簡便な方法を用いて退職給付費用を計算することができる。

### (3) 債務保証損失引当金について

債務保証損失引当金は、債務保証の総額から、保証債務履行により発生する求償債権のうち、主たる債務者の返済可能額及び担保により保全される額等の回収見積額を控除した額に対し、主たる債務者の財政状態等に対応した回収不能に伴う損失見積高を設定しなければならない。

なお、当該引当金の計上については、貸倒見積高の算定に準ずることができる。

債務保証損失引当金を設定した場合の保証債務の注記すべき金額は、債務保証の総

額から債務保証損失引当金設定額を控除した残額とする。

**(4) 借上賃貸住宅損失引当金について (ろ)**

借上賃貸住宅損失引当金は、「地方住宅供給公社に係る減損会計処理基準」に基づき、減損損失が認識され、その一定期間の損失額を「借上賃貸住宅資産減損勘定」に計上した場合において、その一定期間以降の期間の損失見込額が今後の公社経営に重要性があると判断されたときは、当該損失額を基礎として計上しなければならない。

借上賃貸住宅は、入居者への家賃補助など国及び地方公共団体の住宅施策に大きく依存される極めて公共性の高い公的賃貸住宅である。そのため、その事業の将来の損益又はキャッシュ・フローの見積は困難であるが、長期間にわたる損失が予測され、公社経営に重大な影響がある場合には、引き当てを行うものとする。

当該引当金の計上は、借上契約による借上期間の未経過年数において認識される減損損失見込額から「借上賃貸住宅資産減損勘定」に計上されている当該未経過年数内に該当する額を控除した額を、計画的に引き当てるものとする。

当該引当金の繰入は、「特別損失」として計上する。その取崩は、借上契約単位において、未経過年数から「借上賃貸住宅資産減損勘定」の計上されている期間を除く期間にわたって定額法により取り崩され「特別利益」に計上する。

## 第6 損益計算書関連

**(注20) 経過勘定項目の収益及び費用の認識について (い)**

一定の契約に従い、継続して役務の提供を受ける場合、又は役務の提供を行う場合における収益又は費用の認識は、次のとおりとする。

なお、これら経過勘定項目の貸借対照表等の勘定科目については、標準様式及び勘定科目分類表によるものとする。

**(1) 未収収益について (い)**

未収収益は、一定の契約に従い、継続して役務の提供を行う場合、既に提供した役務に対していまだその対価の支払を受けていないものをいう。

従って、このような役務に対する対価は、時間の経過に伴い既に当期の収益として発生しているものであるから、これを当期の損益計算書に計上するとともに、貸借対照表の資産の部に計上しなければならない。

**(2) 前払費用について (い)**

前払費用は、一定の契約に従い、継続して役務の提供を受ける場合、いまだ提供されていない役務に対し支払われた対価をいう。

従って、このような役務に対する対価は、時間の経過とともに次期以降の費用となるものであるから、これを当期の損益計算書から除去するとともに、貸借対照表の資産の部に計上しなければならない。

**(3) 未払費用について (い)**

未払費用は、一定の契約に従い、継続して役務の提供を受ける場合、既に提供された役務に対していまだその対価の支払が終わらないものをいう。

従って、このような役務に対する対価は、時間の経過に伴い既に当期の費用として発生しているものであるから、これを当期の損益計算書に計上するとともに、貸借対照表の負債の部に計上しなければならない。

#### (4) 前受収益について (い)

前受収益は、一定の契約に従い、継続して役務の提供を行う場合、いまだ提供していない役務に対し支払を受けた対価をいう。

従って、このような役務に対する対価は、時間の経過とともに次期以降の収益となるものであるから、これを当期の損益計算書から除去するとともに、貸借対照表の負債の部に計上しなければならない。

#### (注 21) 顧客との契約から生じる収益の会計処理について (ち)

- 1 顧客との契約から生じる収益のうち、金融商品に関する取引及び土地、建物等の不動産のリース取引については、この原則は適用しない。また、顧客との契約の一部が不動産のリース取引に該当する場合には、この取引に適用される方法で処理する額を除いた取引価格について、この原則を適用する。
- 2 顧客とは、対価と交換に公社の通常の業務活動により生じたアウトプットである財又はサービスを得るために公社と契約した当事者をいう。
- 3 契約とは、法的な強制力のある権利及び義務を生じさせる複数の当事者間における取決めをいう。
- 4 履行義務とは、顧客との契約において、次の(1)又は(2)のいずれかを顧客に移転する約束をいう。
  - (1) 別個の財又はサービス（あるいは別個の財又はサービスの束）
  - (2) 一連の別個の財又はサービス（特性が実質的に同じであり、顧客への移転のパターンが同じである複数の財又はサービス）
- 5 取引価格とは、財又はサービスの顧客への移転と交換に公社が権利を得ると見込む対価の額（ただし、第三者のために回収する額を除く。）をいう。
- 6 「契約資産」とは公社が顧客に移転した財又はサービスと交換に受け取る対価に対する公社の権利（ただし、債権を除く。）をいい、「契約負債」とは、公社が財又はサービスを顧客に移転する義務に対して顧客から対価を受け取ったもの又は対価を受け取る期限が到来しているものをいい、「債権」とは、公社が顧客に移転した財又はサービスと交換に受け取る対価に対する権利のうち無条件のもの（すなわち、対価に対する法的な請求権）をいう。これらの契約資産、契約負債及び債権は、それぞれ貸借対照表の契約資産、契約負債及び未収金に計上する。
- 7 顧客との契約から生じる収益に関する重要な会計方針として、次の項目を注記する。
  - (1) 公社の主要な事業における主な履行義務の内容
  - (2) 公社が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）
- 8 顧客との契約から生じる収益及びキャッシュ・フローの性質、金額、時期及び不確実性を財務諸表利用者が理解できるよう情報を開示することとし、収益に関する注記として、次の項目を注記する。
  - (1) 収益の分解情報
  - (2) 収益を理解するための基礎となる情報

(3) 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

ただし、上記の各注記事項のうち、開示目的に照らして重要性に乏しいと認められる注記事項については、記載しないことができる。

**(注 21) 実現主義の具体的適用について**

削除 (ち)

**(注21) 傾斜家賃制度による賃貸住宅に係る利息費用認識について**

削除 (い)

**(注 22) 損益計算書における事業種類別の区分について**

損益計算書は、複数の事業を行っている公社にあっては、次に掲げる事業種類別等の適切な内訳に区分表示しなければならない。

- 1 事業収益は、分譲事業、賃貸管理事業、管理受託住宅管理事業、その他事業に区分し、それぞれの事業種別の内容を適切に区分表示しなければならない。事業原価は、各事業種類別及びその内容別に計上された事業収益に対応するよう、明瞭に区分表示しなければならない。
- 2 一般管理費については、附属明細表において、合理的な基準により各事業種類別に区分するものとする。

## 第 7 原価計算関連

**(注 23) 期末時の予定価額による原価算入について**

特定の資産原価又は事業原価となるべき費用の額の全部又は一部が、事業年度終了の日までに確定していない場合には、同日の現況によりその金額を適正に見積もり、貸借対照日後一年以内に確定すると見込まれるものについては、当該金額に対応する額を未払金として流動負債に計上する。貸借対照日後一年以内に確定すると見込まれるもの以外については、未成原価債務として固定負債に計上し、毎期末に計上の適切性を検討しなければならない。

**(注 24) 原価要素の分類について**

分譲事業資産及び賃貸事業資産の建設工事は、土地費、工事費、建設事務費の各原価要素に分類集計し、建設事務費についてはさらに固有経費及び共通経費に分類する。事業用土地資産は、取得費、造成費、事務費の各原価要素に分類集計し、事務費についてはさらに固有経費及び共通経費に分類する。これら原価要素は、必要に応じてさらに分類するものとする。

**(注 25) 支払利息等の原価算入について**

公社においては、主に借入資金により事業活動が行われることから、借入利息等の資本費用について、それぞれの調達資金と事業資産取得との関連性が認められた場合は、当該事業資産が生み出す収益に合理的に対応させるものとして、一定の範囲内で他の工事原価

要素と同様に原価要素の一つとして扱うことができるものとする。

また、事業活動のうち建設期間中に発生した特定の販売活動に係る費用及び不可避免的に発生する管理費用等において、それが建設期間終了後に獲得される収益との関連性が明らかである場合も、同様である。

## 第8 キャッシュ・フロー計算書関連

### (注26) 現金及び現金同等物について

公社でのキャッシュ・フロー計算書の現金及び現金同等物は、原則として、貸借対照表の流動資産に掲げる現金預金及び有価証券とする。

ただし、公社は、公社法において業務上生じた余裕金の運用を厳しく制約され、その運用は安全資産に限定されていることから、投機的な利殖を目的とした有価証券等の保有が行われることは想定され難く、公社の有価証券等は支払手段の一時運用目的のもとに保有されるものであると考えられる。

したがって、固定資産に掲げる長期定期預金及び長期有価証券においても現金及び現金同等物として、資金の範囲とすることができるものとする。

なお、現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、キャッシュ・フロー計算書に脚注しなければならない。(ろ)

### (注27) 公社キャッシュ・フロー計算書の区分の基本的考え方について

公社の事業の活動は、通常、外部から資金を借入れ、その資金により土地の購入、住宅建設等の支出を行っている。また、この取得された事業資産をもって、住宅の分譲あるいは住宅の賃貸管理等が行われ、その対価として収入が得られる。そしてその資金が、経費の支出、利息の支払い、借入れの返済等に充てられることになる。

公社においてのこれら一連の活動をキャッシュ・フローの観点から見た場合は、資金の調達と投資、さらにそれに引き続く資金の回収と返済の各行為が表裏一体として、また一つの循環過程として直接的かつ個別的に関連していることが特徴として認められる。

この基準に示す公社のキャッシュ・フロー計算書の区分は、この特徴をより有効に表示する目的で設定されたものである。

### (注28) キャッシュ・フロー計算書の作成方法について

キャッシュ・フロー計算書の作成方法は、次のとおりとする。

- (1) 公社におけるキャッシュ・フロー計算書は、事業活動によるキャッシュ・フローの表示方法として、主要な取引ごとにキャッシュ・フローを総額表示する方法（「直接法」という。）によるものとする。
- (2) 期間が短く、かつ、回転が速い項目に係るキャッシュ・フローについては、純額で表示することができる。なお、この場合には、純額であることが分かるように表示する。
- (3) 公社が第三者のために行う取引及び公社自身の活動というより第三者の活動を反映している取引に係るキャッシュ・フロー並びに重要性の乏しい項目に係るキャッシ

ュ・フローについては、純額表示するものとする。

**(注 29) キャッシュ・フロー計算書の表示区分について**

キャッシュ・フローの表示区分は、財務諸表キャッシュ・フロー計算書標様式に基づき記載するものとする。

(注 30) 削 除

(注 31) 削 除

**第 9 剰余金計算書関連**

**(注 32) 繰越欠損金が生じた場合の会計処理について (ろ)**

損益計算上、当期総損失が生じ、利益剰余金及び特定目的積立金を減額し整理しても、なお不足し、欠損が生じる状況になった場合には、「資本剰余金」の残高の範囲内において、資本剰余金から欠損金へてん補できるものとする。

なお、資本剰余金から欠損てん補して、なお不足が生じた場合は、繰越欠損金として整理する。