

地方住宅供給公社会計基準

<令和5年3月改訂版>

(令和7年3月発行)

一般社団法人 全国住宅供給公社等連合会
地方住宅供給公社会計基準委員会

目 次

地方住宅供給公社会計基準の制定及び改訂の経緯	i ~ xi
------------------------	--------

地方住宅供給公社会計基準

第1部 地方住宅供給公社会計基準及び注解	1
第2部 地方住宅供給公社に係る減損処理基準及び注解	31
第3部 財務諸表標準様式	49
第4部 附属明細表標準様式	69
第5部 財産目録標準様式	102
第6部 勘定科目分類基準表	115

地方住宅供給公社会計基準に係る実務指針

実務指針第1号 四半期等決算に関する実務指針	133
実務指針第2号 資産の除去債務に関する実務指針	138
実務指針第3号 会計上の変更及び誤謬の訂正に関する実務指針	145
実務指針第4号 会計上の見積りの注記に関する実務指針	151

第1 会計基準の制定及び改訂等の経緯

- 地方住宅供給公社会計基準は、企業会計に準拠しつつ、公社の事業活動から生じる利益又は実体資本を適切に財務諸表に開示し、財務諸表利用者である利害関係者に有用な財務情報の提供と、財務諸表の信頼性の向上を目的としている。
- 平成14年4月の新会計基準の施行以降、これまで事業資産等を対象とした「資産価額の適正化」の実施や「減損会計」の導入のほか、「資本の部」の定義、「販売用資産の時価評価」など、企業会計の動向等を踏まえ、新たな会計処理に的確に対応し、財務報告の透明性の向上と信頼性の確保に努めてきている。

以下、制定からこれまでの改訂等の状況について記述する。

《会計基準の変遷》

1 新会計基準の制定（平成14年4月1日施行）

- 昭和49年に制定された旧会計基準は、制定以来公社の会計実務の基準となってきたが、公社経営を取り巻く環境が大きく変化する中で、地方公共団体の包括外部監査などにおいて、その会計基準は、各種の準備金や引当金等の設置が容認され、結果として損益ゼロの損益計算書が作成されていたことなどから、その見直しを求める意見が相次いで出されていた。また一方、企業会計においては、国際的な会計基準との調和に向け「会計ビックバン」ともいわれる大きな改革が進められていた。
- こうした状況を踏まえ、旧会計基準を全面的に改正し、企業会計への準拠を基本とし、最新の会計処理の考え方を取り入れつつ、公社の特性に合わせた修正を加え、公社の財務報告がその利用者に有用な情報を提供することにより説明責任を果たすとともに、公社経営の効率化に資することを目的として制定された。

2 「資産価額の適正化の実施方針」の制定（平成16年11月1日実施）

公社の資産価値を適正に反映した財務状態の開示と減損会計の円滑な導入を図ることを目的として、財務諸表における資産価額が、現在の経済環境における資産価値と著しい乖離がある資産について、適正な資産価値を表わす価額とする「資産価額の適正化」を、公社会計基準の臨時的かつ特別措置として実施された。

3 「減損会計処理基準及び注解」の制定（平成17年4月1日施行）

- 企業会計において平成17年4月「固定資産の減損に係る会計基準」が導入された。
- 減損会計は、その資産価値を収益性の観点から検証して、損失を将来に繰り延べずに処理し、財務状態の健全性の向上を図るものである。
- 公社は、公的サービスを安定的・継続的に提供していくことを責務とする公的機関であり、利害関係者に対して公社の経営状況や財務状態について適切な情報提供を行うことが重要であることから、企業会計の動向に合わせて減損会計の導入が図られた。

4 平成16年度の会計基準改訂（平成17年3月15日改訂（い））

減損会計の導入に係る条文の整備と併せ、会計処理の実務上における課題に対処し、以下の4つの事項について条項等の改訂を行った。

1 「減損会計基準」の位置づけ

- ・ 会計基準 第20（「固定資産の減損処理」の定め）
- ・ 同 注解 第11（「減損会計処理基準」を別に定める規定）

2 「販売用不動産の強制評価減」に関する規定

分譲事業資産等の「強制評価減」に係る会計処理の明確化を図るため、下記の判断基準の条項を追加した。

- ・ 会計基準注解 注14の2（「時価の著しい下落の判断基準」の定め）
- ・ 同 注14の3（「時価の回復性に関する判断基準」の定め）

3 「賃貸事業資産に係る減価償却の算定」の方法の追加

公社会計基準は、減価償却方法として公社特有の「年金法」のみとしていたが、事業資金調達が多様化等に対処するため、減価償却方法に通常の「定額法」にかかる条文を追加した。

- ・ 会計基準注解 注15（「定額法」に係る条文を追加）

4 「経過勘定項目の収益及び費用の認識」の規定

公社会計基準は、事業種別を重視することから事業収益・原価に係る未収金等は事業種別に分類しているが、その他の項目において「経過勘定項目」の明確化を図るため、下記条項を追加した。

- ・ 会計基準注解 注20（「経過勘定項目の収益及び費用の認識」の規定）
1 未収収益、2 前払費用、3 未払費用、4 前受収益

5 平成17年度の会計基準改訂（平成18年3月15日改訂（ろ））

企業会計における「資本の部」の「純資産の部」への改訂に対処し「定義」の章の新設及び借上賃貸住宅の損失引当金等、以下の6つの事項について条項等の改訂を行った。

1 「資本等の定義」の新設

- ・ 会計基準 第4章（定義）
第13（資産の定義）、第14（負債の定義）、第15（資本の定義）
第16（収益の定義）、第17（費用の定義）
- ・ 同 注解 注7（資本の部の計上等）
1（資本金について）、2（資本剰余金について）、
3（利益剰余金について）、4（特定目的積立金について）

【資本等の定義の新設の趣旨】

- 企業会計では、「新会社法」の制定に併せ、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」を制定し、新たに貸借対照表の区分を「資産の部、負債の部、純資産の部」とし、その「純資産の部」を「株主資本」と「株主資本以外の各項目」に区分することとした。
- この改正は、近年の貸借対照表の表示区分について、資本の部に対する考え方の変更や中間区分の存在の現状を踏まえ、企業の財務報告として特に重要な株主の拠出資本とその株主資本が生み出す利益との区分を重視することを主眼として貸借対照表の区分表示の明確化を図ったものと言われている。
- こうした企業会計の動向の中で、株主を有しない公社会計の「資本の部」について、公社会計基準として「定義」する必要があると判断し、新たに第4章「定義」新設し、資産、負債、資本、収益、費用の定義の条項を設けた。

2 「特定準備金」の廃止

- ・ 会計基準 第14（貸借対照表の区分）
 - (3) 「地方住宅供給公社法施行規則第33条第3項の規定により設置する住宅宅地分譲事業準備金及び賃貸管理事業準備金」の削除
- ・ 同 注解 注9（特定準備金について）の削除

【特定準備金の廃止の背景とその趣旨】

- 特定準備金は、各事業における成果の状況とそれぞれの事業の安定的経営の推進を図ることを目的として、損益計算書において、分譲事業、賃貸管理事業、その他事業の内訳勘定を設けることにより、公共性の高い分譲事業及び賃貸管理事業において利益が生じた場合には、事業目的に沿った利益の保有を可能とするため設置された。なお、特定準備金は、当時の建設省に要請し、公社法施行規則における「特別法上の引当金等」として位置付けられた。
- 企業会計が貸借対照表の表示区分を「資本の部」から「純資産の部」へ改訂した趣旨の一つには、「負債」と「資本」の中間的事項を解消し、負債は返済義務のある、資産と負債の差額を純資産に整理することにある。
- 公社の「特定準備金」は、「特別法上の引当金等」として、公社法施行規則に位置付けられてはいるが、その準備金は、当該事業の当期利益の全額を繰入するなど、極めて利益留保性の引当金の色彩が強く、返済義務のある負債性の引当金とは言い難く、この度の企業会計が解消を目指す、いわゆる「中間区分」に類似するとの意見があった。
 また、特定準備金は、繰入時にはそれぞれの事業の利益を明確にするとの役割を担っているが、近年の厳しい公社経営においては、当該事業以外の事業に損失が生じた場合には、当該事業の特定準備金から補てんせざるを得ず、設立趣旨の性格が損なわれ、資本の部の利益剰余金と同様な扱いとなってきた。
- こうした現状を踏まえ、国土交通省と協議の結果、公社法施行規則の改正が行われ「特別法上の引当金等」が削除され、これに併せて公社会計基準及び注解を改正し、特定準備金が廃止された。

3 資本の部に「特定目的積立金」の設置

資本の部の「剰余金」の内訳勘定として、当該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安定を図る目的で、計画的に見積もられた額を基礎として、「特定目的積立金」を設けることができることとした。

なお、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こととされている。

- ・ 会計基準 第15（資本の定義）
4（「特定目的積立金」の規定）
- ・ 同 注解 注7の4（「特定準備金について」の規定）

4 「借上賃貸住宅損失引当金」の設置

- ・ 会計基準注解 注19の4（「借上賃貸住宅損失引当金」の規定）

【「借上賃貸住宅損失引当金」の設置の趣旨】

- 借上賃貸住宅は、通常の賃貸借契約であることから、「資産」としての計上は行われていないが、公社減損会計処理基準において、その借上期間の借上料を帳簿価額とみなし、減損損失が認識・測定された場合には、概ね3年程度の損失見込額を「借上賃貸住宅資産減損勘定」に計上することとしている。
- 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り、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ことから、当該減損勘定の計上以降において、長期間にわたり損失が予測され、公社経営に重大な影響がある場合には、「借上賃貸住宅損失引当金」引き当てを行うこととした。

5 「繰越欠損金が生じた場合の会計処理」の規定

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規定を設けた。

- ・ 会計基準注解 注32（「繰越欠損金が生じた場合の会計処理」の規定）

6 「キャッシュ・フロー計算書の事業資金借入金収支の表示の変更

事業資産取得に係る借入金の収入及びその返済支出は、それぞれ投資活動キャッシュ・フロー及び事業活動キャッシュ・フローに表示していたが、企業会計に合わせ財務活動キャッシュ・フローに事業種別の区分を明確として表示することとした。

- ・ 会計基準注解 注31（「財務活動キャッシュ・フローの区分の規定）

6 平成19年度の会計基準改訂（平成20年3月14日改訂（は））

企業会計における「棚卸資産の評価に関する会計基準」など新たな会計基準の制定等を踏まえ、以下の3つの事項について条項等の改訂を行った。

1 「分譲事業資産の評価基準」の改正

企業会計基準では、金融商品会計基準や固定資産の減損会計基準等との整合性や国際的な会計基準との調和の観点から、新たに「棚卸資産の評価に関する会計基準」を制定し、通常の販売目的で保有する棚卸資産については、収益性が低下した場合には、取得原価基準の下で回収可能性を反映させるよう、過大な帳簿価額を減額し、将来に損失を繰り延べないための会計処理を行うこととされた。

これを踏まえ、公社会計基準においても、分譲事業資産等の評価基準の改正を行った。

- ・ 会計基準 第20（「資産の取得原価基準」の条文改正）
- ・ 同 第23（「事業資産の計上基準」の条文改正）
- ・ 同 第32（「原価計算の方法」の条文改正）
- ・ 同 注解 注11（「資産の一般的評価損の認識について」の条文改正）
- ・ 同 注解 注14（「分譲事業の評価について」の条文改正）

2 「リース取引に関する会計処理」の改正

企業会計基準では、新たに「リース資産に関する会計基準」を制定した。

その制定の趣旨は、これまで所有権移転外ファイナンス・リース取引に関しては、一定の注記を条件として、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理（例外処理）を行うことができた。しかしながら、これまでのリース取引における会計処理の実態は、「例外処理」がほぼ全てを占めている現状であり会計基準の趣旨を否定するような特異な状況となっていることから、当該「例外処理」を廃止し、新たな基準を制定した。

これを踏まえ、公社会計基準においても、リース取引に関する会計処理の改正を行った。

- ・ 会計基準 第25（「リース取引」の条文改正）
- ・ 同 注解 注18（「リース取引について」の規定）
 - 1（リース取引の定義）
 - 2（リース取引の具体的な判定基準）
 - 3（不動産に係るリース取引の取扱い）
 - 4（ファイナンス・リース取引に係る会計処理について）
 - 5（小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）
 - 6（リース取引の注記）

3 「財務諸表標準様式等」の改善・整理（平成20年4月1日施行）

新会計基準の制定以降、減損会計処理基準や新たな会計処理の導入など、様々な改正が行われたが、財務諸表標準様式等がこれらに充分に対応しきれていなかったことを踏まえ、下記に掲げる様式等の改善・整理を行った。

- ・ 財務諸表標準様式
- ・ 附属明細表標準様式
- ・ 財産目録標準様式
- ・ 勘定科目分類表

4 「四半期等決算に関する実務指針」の制定（平成20年4月1日施行）

上場企業では、これまで金融商品取引法（証券取引法）に基づき中間財務諸表を作成し、また、証券取引所の要請により四半期の業績を開示していたが、平成20年4月開始事業年度から「四半期財務諸表に関する会計基準」が制定され適用される。

公社会計基準においても、公社の経営者が設立団体の意向や財務諸表利用者への適切な財務状況の開示の必要性等を判断して、四半期決算又は中間決算のいずれかの財務諸表を作成する場合に適用するものとして、当該実務指針を策定した。

7 平成21年度の会計基準改訂（平成22年3月17日改訂（に））

1 「資産除却債務に関する実務指針」の制定

- ・ 企業会計においては、平成20年3月31日「資産除去債務に関する会計基準及び同適用指針」が公表され、平成22年4月1日以後開始する事業年度から適用されることとなった。（平成22年3月31日決算からの早期適用がある。）
- ・ 公社会計基準委員会では、当会計基準の公社会計への適用について検討したが、公社会計においては、当会計基準が適用となる事案は極めて稀であることから、当該事案が生じた場合の会計処理の指針として、「資産除去債務に関する実務指針」を制定した。

2 賃貸事業資産等の時価等の開示に関する注記事項の充実

- ・ 平成20年11月28日企業会計基準委員会より「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準及び同適用指針」が公表された。
- ・ 公社会計基準委員会では、当会計基準の公社会計への適用について検討してきたが、公社会計では、その主たる資産が賃貸事業に係る収益不動産であり、また、その会計処理は「公社減損会計処理基準」により、每期、その収益の回収可能性について検証し、適切な会計処理を行っているところである。

したがって、公社会計基準としては、当会計基準を直接的に適用するのではなく、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、財務諸表の「注記事項様式」の改訂を行うこととした。

3 有価証券等に関する注記事項の充実

- ・ 企業会計基準委員会では、平成 20 年 3 月 10 日「金融商品に関する会計基準」を改正し、併せて、新たに「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」を公表された。
- ・ 公社会計基準委員会では、当適用指針の公社会計への適用について検討してきたが、公社会計基準としては、当会計基準を直接適用するのではなく、当会計基準の趣旨を踏まえ、有価証券等の注記事項の充実を図ることとし、財務諸表の「注記事項様式」の改訂を行うこととした。

8 平成 22 年度の会計基準改訂（平成 23 年 3 月 31 日改訂（ほ））

- ・ 「関連当事者との取引」については、企業会計では平成 18 年 10 月「関連当事者の開示に関する会計基準（企業会計基準第 11 号）」が公表されているが、公社会計基準では、地方住宅供給公社において「設立団体等」以外の関連当事者は極めて稀な事例であること、また、設立団体との取引については財務諸表及び附属明細表等においてその開示がなされているとの観点から、企業会計に沿った対応を行ってこなかった。
- ・ しかしながら、各公社の実務の中で外部監査等において「関連当事者との取引」の開示を求める意見等が出され、その対応が求められている状況にある。
また、近年、新たに整備された公益法人会計などの公的法人の会計においても「関連当事者との取引に関する開示」を重視するものとなってきている。
- ・ こうした状況を踏まえ、公社会計基準としては、「設立団体との取引」に視点をおいた「関連当事者との取引」に関する会計基準の改定を行うこととした。

9 平成 23 年度の会計基準改訂（平成 24 年 3 月 15 日改訂（へ））

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

- ・ 企業会計では、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準（企業会計基準第 24 号）」が制定され、平成 23 年 4 月 1 日から適用となっている。
本基準は、会計方針の変更や誤謬の訂正の事象が生じた場合、財務諸表の期間比較情報の向上の観点から、過去の財務諸表の遡及処理に関する取り扱いを定めたものである。
- ・ 公社会計基準は、本会計基準の制定を踏まえ、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する実務指針」を制定し、その会計処理を行うこととした。

2 財務諸表様式の改訂

- (1) 資金収支の明瞭化の観点からキャッシュ・フロー計算書及び附属明細表の「借入金明細書」等の様式の改訂
- (2) 「会計上の変更及び誤謬の訂正」に関する「剰余金計算書」及び注記事項の改訂

10 固定資産管理の改善に関するガイドラインの制定（平成31年4月1日）

1 固定資産管理の改善に関するガイドラインの制定

賃貸住宅事業を行う多くの公社が減価償却方法を「定額法」としており、資産に関する会計処理を従来のやり方で行う合理的な根拠は薄れている。また、固定資産台帳の整備をはじめとした資産管理についての取扱いルールを利害関係者の理解を得られやすいものとし、各公社がこれを元に統一的な会計処理を行うことは、公社事業（経営）の推進に必要不可欠なものである。

そこで、固定資産の管理をより適切なものとするため、公社会計基準を補完するものとして留意すべき事項を具体的に示した。

2 固定資産管理の手引きの作成

上記1のガイドラインの沿った固定資産管理規程及び固定資産台帳の整備など、これに基づいた適切な会計処理を行うために「手引書」として作成した。

11 令和3年度の会計基準改訂（令和4年3月11日改訂（と））

1 基準第11（重要な会計方針の注記）についての注解（注6-1）の追加 実務指針第3号「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する実務指針」の改訂 実務指針第4号「会計上の見積りの注記に関する実務指針」の制定

- ・ 企業会計では、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準（企業会計基準第24号）」が令和2年3月31日に「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」に改正され、「会計方針の開示の取扱い」が追加された。
- ・ 公社会計基準では、従来から第11（重要な会計方針の注記）に10項目の注記事項が規定されているが、（注6-1）第1項にその注記の目的を記載した。また、会計上の変更を行った場合の注記については、実務指針第3号において規定していたが、（注6-1）第2項に規定し、注記内容及び遡及等の詳細について実務指針第3号を改訂して規定することとした。
- ・ また、企業会計では、「会計上の見積りの開示に関する会計基準（企業会計基準第31号）」が制定され、令和3年3月31日以後終了する事業年度の年度末に係る財務諸表から適用となっている。
- ・ 公社会計基準では、この制定を踏まえ、（注6-1）第3項に会計上の見積りの注記について規定し、実務指針第4号「会計上の見積りの注記に関する実務指針」を制定し、注記事項等について定めた。

2 財務諸表様式の改訂

- ・ 実務指針第3号「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する実務指針」の第7第2項において、財務諸表標準様式の2期表示について、前年度分の記載事項を比較情報として規定した。このため、「前年度決算額」の表示を「前年度」に変更したほか、注記事項については当年度に関する注記を記載する様式に変更した。

1 2 令和4年度の会計基準改訂（令和5年3月8日改訂（ち））

企業会計における「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号）の制定等を踏まえ、以下の改訂を行った。この改訂は、令和6年4月1日以後開始する事業年度から適用することとした。

1 基準第28（損益計算書の作成目的）第2項及び注解（注21）の全面改訂

- ・ 企業会計では、「収益認識に関する会計基準（企業会計基準第29号）」が2018年（平成30年）3月30日に制定され、その後2020年（令和2年）3月31日に改正され、2021年（令和3年）4月1日以後開始する事業年度の期首から適用されている。
- ・ 公社会計基準では、これを踏まえ、基準第28の第2項を全面改正し、従来の「実現主義の原則」を「顧客との契約による収益認識の原則」に項目名及び内容を改訂した。また、注解（注21）についても、従来の「実現主義の具体的適用について」を「顧客との契約から生じる収益の会計処理について」に項目名及び内容を改訂した。

2 財務諸表標準様式の改訂

- ・ 貸借対照表（総括）及び貸借対照表（一般会計）において、流動資産に「契約資産」、流動負債に「契約負債」の科目をそれぞれ追加した。
- ・ 注記事項の「1 重要な会計方針等」の「6 収益及び費用の計上基準」の記載内容例を変更するとともに、「2 補足情報」の「Ⅲ その他の補足情報」に「6 収益認識について」を追加した。
- ・ 附属明細表標準様式(11)の「1 流動資産」に「契約資産」、「2 流動負債」に「契約負債」の表をそれぞれ追加し、また「2 流動負債」の「前受金」の表を変更した。
- ・ 財産目録標準様式において、流動資産に「契約資産」、流動負債に「契約負債」の区分をそれぞれ追加するとともに、流動負債の「前受金」の区分の記載内容を変更した。
- ・ 勘定科目分類表において、流動資産の部に「契約資産」の大科目、流動負債の部に「契約負債」の大科目を追加するとともに、流動負債の部の「前受金」の大科目の内容を変更した。

《参考》

第2 会計基準委員会の経緯

1 新会計基準制定に向けた会計基準検討委員会

(1) 会計基準検討委員会の設置

- ・ 全住連は、当時の建設省の指導により、平成12年4月「地方住宅供給公社会計基準検討委員会」（以下、「検討委員会」という。）を設置した。
- ・ 検討委員会は、企業会計への準拠を基本とし、公社の事業活動から生じる利益又は実体資本を適切に財務諸表に開示し、財務諸表利用者である利害関係者に有用な財務情報の提供と、財務諸表の信頼性の向上を目的として、旧会計基準を全面的に見直し、新たな会計基準の制定作業に入った。

〈 新会計基準の改正の主な視点 〉

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ① 事業損益均衡決算の是正
[視点] 事業損益の明確化 | ③ 公社特有の会計処理の改善
[視点] <ul style="list-style-type: none">・ 一般管理費の区分表示・ 減価償却方法の適正化 |
| ② 全体損益均衡の決算報告
[視点] 利益留保性引当金設置の禁止 | |

(2) 新会計基準制定の経緯

- ・ 検討委員会は、公認会計士4名の方々の参加を得て、建設省、住宅金融公庫及び公社代表7公社の委員から構成された。
- ・ その開催状況は、平成12年6月第1回検討委員会を開催以降、本委員会16回、準備委員会35回、ワーキンググループ会合6回を開催しています。
また、全国公社を対象として、平成12年12月に状況報告会、平成13年6月に中間報告会、9月に研修会、11月に相談会2回を行うなど、全国レベルでの検討、研修を行っている。
- ・ こうした検討の末、検討委員会の最終案を取りまとめ、平成14年3月13日の全住連理事会において承認を得て、国土交通省への報告を行い、新しい「地方住宅供給公社会計基準」が制定された。
- ・ 制定までの委員構成は、次のとおりである。(H12.6～H14.3)

〈公認会計士〉	・ 筆 谷 公認会計士 新日本監査法人 代表社員
	・ 黒 田 公認会計士 監査法人日本橋事務所 理事長
	・ 二 宮 公認会計士 新日本監査法人
	・ 遠 藤 公認会計士 監査法人日本橋事務所
〈委 員〉	国土交通省1名、住宅金融公庫1名、 公社代表委員7公社8名 (東京都・神奈川県・埼玉県・愛知県・大阪市・島根県・福岡県の各公社)

2 新会計基準制定以降の会計基準検討委員会の変遷

(1) 会計基準検討委員会（平成 14 年 3 月 31 日～平成 19 年 3 月 31 日）

検討委員会は、新会計基準制定以降、監査法人日本橋事務所の黒田公認会計士、遠藤公認会計士（平成 17 年 4 月より千葉公認会計士）に引き続き参加いただき、公社代表 7 公社の委員構成により活動を行った。

(2) 会計基準委員会（平成 19 年 4 月～）

平成 19 年 3 月の全住連の理事会において、理事会の下部組織の専門委員会として位置付け、名称を「会計基準委員会」と改めた。

《会計基準委員会委員構成》

令和 5 年 3 月 31 日現在

< 公認会計士 >

- ・ 黒田克司 公認会計士 一般社団法人 Baker Tilly Japan 理事長
- ・ 千葉茂寛 公認会計士 監査法人日本橋事務所 副統括代表社員
- ・ 佐藤敏郎 公認会計士 公認会計士佐藤敏郎事務所 代表

< 公社代表委員 > 7 公社 8 名

- ・ 東京都住宅供給公社 委員長、委員 1 名
- ・ 大阪市住宅供給公社 副委員長
- ・ 神奈川県住宅供給公社 委員 1 名
- ・ 埼玉県住宅供給公社 委員 1 名
- ・ 愛知県住宅供給公社 委員 1 名
- ・ 大阪府住宅供給公社 委員 1 名
- ・ 福岡県住宅供給公社 委員 1 名

< 事務局 >

一般社団法人全国住宅供給公社等連合会

会計基準の制定及び改定等の経緯

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、なお不足が生じるときは、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る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

会社でのキャッシュ・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、会社は、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、会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

会社の事業の活動は、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。

会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) 会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) 会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。

第2部 地方住宅供給公社に係る
減損処理基準及び注解

地方住宅供給公社に係る減損会計処理基準

平成 17 年 4 月 1 日 制定

平成 20 年 4 月 1 日 改訂(い)

第 1 章 総 則

(目的)

第 1 この基準は、地方住宅供給公社会計基準（以下「公社会計基準」という。）第 20 の規定に基づき、固定資産の減損に係る会計処理に関し必要な事項を定め、適正な減損処理による適切な財務状況の開示を目的とし、財務諸表の信頼性の向上に資するものである。(い)

(適用範囲)

第 2 この基準は、地方住宅供給公社（以下「公社」という。）が固定資産の減損処理を行うに当たって、公社に適用される一般的かつ標準的な減損処理の基準を示すものであり、公社会計基準及びこの基準に定めのない減損会計処理については、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。(注 1)

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る場合は、他の合理的な方法によることができる。(注 2)

(対象資産)

第 3 この基準は、固定資産を対象に適用する。固定資産には、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、その他の固定資産が含まれる。

(注 3)

ただし、以下に掲げる資産は、対象資産から除くものとする。(注 4)

- (1) 公社会計基準において減損処理又は同等の定めがある資産
- (2) 設立団体等との約定により、当該資産に係る投資額の回収可能性が将来にわたって確保されていると認められる資産

(中長期キャッシュ・フローの策定)

第 4 公社は、原則として、減損処理の実務に先立ち、理事会等で定められた経営計画等を基礎とした中長期のキャッシュ・フローを策定しなければならない。(注 5)

中長期キャッシュ・フローは、公社会計基準第 36 に定める事業活動、投資活動、財務活動によるキャッシュ・フローの区分を設け、事業活動及び投資活動によるキャッシュ・フローには、主要な事業の区分を設けなければならない。(い)

第2章 減損処理の実務

(減損処理の実施手順)

第5 減損処理の実施の手順は、以下のとおりとする。

- (1) 対象資産について、「資産又は資産グループ」の確定を行う。
- (2) 資産又は資産グループについて、減損が生じている可能性を示す事象（以下「減損の兆候」という。）があるかどうかの識別を行う。
- (3) 減損の兆候があると判断された資産又は資産グループについて、「減損損失の認識」の判定を行う。
- (4) 減損損失が認識された資産又は資産グループについて、「減損損失の測定」を行う。
- (5) 減損損失が確定した資産グループについて、減損損失の構成資産への配分を行う。

(資産又は資産グループ)

第6 資産又は資産グループは、以下のとおりとする。なお、当期に行われた資産のグルーピングは、原則として、翌期以降の会計期間においても同様に行う。(注6)

(1) 賃貸事業資産

一般賃貸住宅等の賃貸住宅資産及び店舗等の賃貸施設資産などの賃貸事業資産については、その管理経営における実質的・地域的な管理形態をなす単位（以下「団地」という。）をグルーピング単位とする。(注7)

この「団地」を単位とするグルーピングには、原則として、一般賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等の賃貸住宅資産のほか、店舗等の賃貸施設資産なども含まれる。

ただし、この団地単位のグルーピングについて、公社会計基準による事業種別に細分した団地単位のグルーピングにすることもできることとする。(注8)

(2) 事業用土地資産

事業用土地資産は、その現在に存在する事業計画に基づく開発計画の単位が、資産の単位となる。

(3) 有形固定資産

公社会計基準における有形固定資産は、本社工屋やその土地資産及びこれに関連する器具・備品等であることから、減損会計処理においては、資産又は資産グループの将来キャッシュ・フローの生成に寄与する「共用資産」として取扱うこととなる。

(4) その他土地資産

公社会計基準における「その他土地資産」は、事業化を断念し処分することとなった土地資産や減歩土地資産など、未利用土地資産が記載されている。これら土地資産は遊休資産として、それぞれ計上されている最小の単位を資産単位とする。なお、このうち、既に備忘価額が付されている減歩資産については、減損会計処理の対象資産から除かれる資産と同様な扱いとなる。

(減損の兆候)

第7 資産又は資産グループについて、減損の兆候（減損が生じている可能性を示す事象）があるかどうかの識別を行う。

この減損の兆候とは、以下の事象に該当する場合をいう。

- (1) 資産又は資産グループの事業活動から生ずる損益が、継続してマイナスとなっているか、あるいは、継続してマイナスとなる見込みであること（注9、注10）
- (2) 資産又は資産グループが使用されている範囲又は方法について、当該資産又は資産グループの回収可能価額を著しく低下させる変化が生じたか、あるいは、生じる見込みであること（注11）
- (3) 資産又は資産グループが使用されている事業に関連して、経営環境が著しく悪化したか、あるいは、悪化する見込みであること（注12）
- (4) 資産又は資産グループの市場価格が著しく下落したこと（注13、注14）

(事業活動から生じる損益)

第8 減損の兆候を識別する場合における資産又は資産グループの事業活動から生じる損益は、原則として、公社会計基準による事業損益計算の結果としての資産又は資産グループごとの損益とする。

なお、この費用には、減価償却費及び利息相当額、また、一般管理費が含まれる。

（注15）

(減損損失の認識)

第9 減損の兆候がある資産又は資産グループについての減損損失を認識するかどうかの判定は、資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較することによって行い、資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、減損損失を認識する。

(減損損失の測定)

第10 減損損失を認識すべきであると判定された資産又は資産グループについては、当該資産又は資産グループの回収可能価額を算定する。この結果、帳簿価額が回収可能価額を上回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として当期の損失とする。

回収可能価額とは、当該資産又は資産グループの使用価値と正味売却価額の何れか高い方の額をいう。

(使用価値)

第11 使用価値とは、資産又は資産グループの継続的使用と、使用後の処分によって生じると見込まれる将来キャッシュ・フローの現在価値をいう。

使用価値には、減損損失の測定における資産又は資産グループの現在時点の使用価値のみならず、減損損失の認識の判定において、割引前将来キャッシュ・フローの総額を見積もるにあたり、20年経過時点以降に見込まれる将来キャッシュ・フローの20年経過時点の現在価値としての将来時点の使用価値もある。（注16）

(正味売却価額)

第 12 正味売却価額とは、資産又は資産グループの「時価」から「処分費用見込額」を控除して算定される金額をいう。(注 17)

正味売却価額は、減損損失の測定における回収可能価額を決定する際に使用される正味売却価額のほか、以下の場合に使用される。

- (1) 減損損失の測定における現在の使用価値を算定する際に、資産又は資産グループの使用後の処分を算定する場合に使用される正味売却価額
- (2) 減損損失の認識の判定における割引前将来キャッシュ・フローの総額を見積るにあたり、資産又は資産グループの使用後の処分を算定する場合に使用される正味売却価額

(将来キャッシュ・フロー)

第 13 減損損失を認識するかどうかの判定に際して見積もられる割引前将来キャッシュ・フロー及び使用価値の算定において見積もられる将来キャッシュ・フローの見積方法は、以下のとおりとする。(注 18)

なお、将来キャッシュ・フローを見積る期間は、当該資産又は資産グループの主要な資産の経済的残存使用年数とする。(注 19、注 20)

- (1) 減損損失を認識する場合の割引前将来キャッシュ・フローの見積りは、以下の方法による。
 - ① 資産又は資産グループの経済的残存使用年数が、20年を超えない場合の将来キャッシュ・フローの算定方法
当該資産又は資産グループの経済的残存使用年数における各会計期間の収益から費用を控除した額(以下「純収益額」という。)の総額に、当該資産又は資産グループの経済的残存使用年数の経過時点における正味売却価額を、加算した額とする。
 - ② 資産又は資産グループの経済的残存耐用年数が20年を超える場合の将来キャッシュ・フローの算定方法
20年目までの各会計期間における純収益額の総額に、21年目以降の経済的残存使用年数における各会計期間の純収益額及び経済的残存使用年数の経過時点における正味売却価額を現在時点の割引率で割り引いて20年経過時点の現在価値とした額を、加算した額とする。
- (2) 減損損失の測定において使用価値を算定する際に見積もられる将来キャッシュ・フローの算定方法
経済的残存使用年数における各会計期間の純収益額に、現在時点の割引率で割り引いた現在価値の総額と、経済的残存使用年数の経過時点における正味売却価額を現在時点の割引率で割り引いて現在価値とした額を、加算した額とする。

(割引率)

第 14 減損損失の認識における割引前キャッシュ・フロー及び減損損失の測定における使用価値を算定する際に用いられる「割引率」は、現時点の「割引率」とし、原則として、翌期以降の会計期間においても同一の方法により算定する。

なお、公社における事業活動は、その資産取得に係る資金調達の大部分が借入金で賄われていること。また、公的な性格を有する公社は、利益の獲得を目的として出資する資本主を制度上予定していないことや、公的機関として法人税等が非課税となっていることなどにより、その利益は配当や課税によって外部に流失するものではない。

したがって、「割引率」の算定は、原則として、現在の資金調達を反映した資金調達コストを基礎に算定することとする。(注 21)

(減損損失の配分)

第 15 資産グループについて測定された減損損失は、その資産グループの構成資産の帳簿価額に基づいて比例配分する方法のほか、各構成資産の時価を考慮した配分等合理的であると認められる方法により、当該資産グループの各構成資産に配分する。

(注 22)

なお、資産グループが複数の建設仮勘定から構成されている場合、資産グループについて測定された減損損失は、資産グループの帳簿価額から控除するが、減損損失の測定時には各建設仮勘定に配分せず、完成時にそれまでの総支出額等の合理的な方法に基づいて配分する。

(共用資産の減損処理)

第 16 共用資産とは、複数の資産又は資産グループの将来キャッシュ・フローに寄与する資産をいう。共用資産の減損処理は、以下の(1)又は(2)の何れかの方法により行う。

(1) 共用資産に減損の兆候がある場合の減損損失の認識及び測定は、共用資産が関連する複数の資産又は資産グループに共用資産を加えた、より大きな単位で行う。

この場合における減損損失の認識及び測定は、以下のとおりとする。

- ① 共用資産に関連する資産又は資産グループとは、賃貸事業資産がこれに該当する。
- ② 減損損失の認識は、賃貸事業資産の帳簿価額の総額に共用資産の帳簿価額の総額を加えた金額と、より大きな単位から得られる割引前キャッシュ・フローの総額とを比較する。当該割引前キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、減損損失を認識する。
- ③ 減損損失が認識された場合には、賃貸事業資産の帳簿価額の総額に共用資産の帳簿価額の総額を加えた金額と賃貸事業資産から得られる回収可能価額の総額とを比較する。回収可能価額の総額が、当該帳簿価額の総額を下回る場合には、減損損失の処理を行う。
- ④ 共用資産を加えることによって算定された減損損失の増加額は、原則として、共用資産に配分する。ただし、共用資産に配分される減損損失が、共用資産の帳簿価額と正味売却価額の差額を超過することが明らかな場合には、当該超過額を各資産又は資産グループに合理的な方法により配分する。

- (2) 共用資産価額と賃貸事業資産価額に大きな乖離があり、関連する資産又は資産グループにおいて大きな単位でグルーピングを行う方法によることに重要性が乏しいと判断される場合にあっては、共用資産を単独で減損損失の認識及び測定を行うことができることとする。(注 23)

(リース資産の減損処理)

第 17 リース資産とは、公社が借手側となる所有権移転外ファイナンス・リース取引について賃貸借取引による会計処理（オフ・バランス）を行っている場合、当該ファイナンス・リース取引により使用している資産をいう。

リース資産は、その未経過リース料（利息相当額を含む金額）の現在価値を算定し、その金額を帳簿価額とみなし、当該リース資産に関連する資産又は資産グループに含め、減損処理を行う。リース資産の重要性が低い場合においては、未経過リース料の現在価値に代えて、割引前の未経過リース料を、リース資産の帳簿価額とみなすことができる。

なお、当該リース資産のうち、事務機器として使用されるOA機器や複写機などのリース資産は、この基準第 16 の共用資産として減損処理を行うこととなる。

ただし、資産又は資産グループに特定される「リース資産」については、当該資産又は資産グループの帳簿価額に当該リース資産の帳簿価額を加算し、当該資産又は資産グループにおける減損損失の認識及び測定を行う。

(借上賃貸住宅資産の減損処理)

第 18 借上賃貸住宅資産とは、公社が借手側となる賃貸借取引による資産で、賃貸住宅の事業資産として使用している資産をいう。

借上賃貸住宅は、特定の中堅所得層に対し住宅供給を行う賃貸住宅で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、予測が困難で、また不確実性が高いものであるといえる。(注 24)

そうした事情を考慮し、借上賃貸住宅資産における減損処理は、以下の方法によることとする。

- (1) 借上賃貸住宅資産において、減損の兆候がある場合は、減損処理を検討しなければならない。なお、この場合の資産の単位は当該借上契約単位が資産単位となる。
- (2) 減損処理を検討するに当たっては、借上契約における現在の支払借上料に借上契約期間の未経過年数を乗じた金額を帳簿価額とみなして行う。
- (3) 減損損失の認識は、未経過年数における毎期の収益から費用を控除した純収益の総額が、当該帳簿価額を下回った場合に、減損損失が認識される。
- (4) 減損損失が認識された減損損失に重要性がある場合には、当分の間、翌期以降における減損損失の一定期間の損失見込額を、固定負債の部において「借上賃貸住宅資産減損勘定」の科目をもって計上する。
- (5) 当該「借上賃貸住宅資産減損勘定」は、その一定期間にわたって定額法により取り崩され、原則として各会計期間の支払借上料と相殺する。ただし、当該事業の管理経営に支障が生じると判断される場合には、当該取崩額を「特別利益」として計上する方法によることができるものとする。

第3章 減損処理後の会計処理

(減価償却)

第19 減損処理を行った資産については、減損損失を控除した帳簿価額に基づき、公社会計基準第24による減価償却方法に従って減価償却を行う。(い)

(減価損失の戻入れ)

第20 減損損失の戻入れは、行わない。(注25)

(中間会計期間における減損処理)

第21 減損処理は、中間期末又は年度末のみならず、期中においても行うことができる。(注26)

第4章 財務諸表における開示

(貸借対照表における開示)

第22 減損処理を行った資産の貸借対照表における表示は、以下のように行う。

- (1) 原則として、減損処理を行った資産の属する科目ごとに、減損処理前の取得原価から減損損失を直接控除し、控除後の金額をその後の取得原価とする形式(直接控除形式)で表示する。
- (2) ただし、減価償却を行う償却資産については、減損処理を行った資産の属する科目ごとに、取得原価から減損損失累計額を控除する形式で表示する。減損損失累計額は、減価償却累計額の次に並列して記載する。

(損益計算書における開示)

第23 減損損失は、原則として、特別損失とする。

(注記事項における開示)

第24 重要な減損損失を認識し特別損失を計上した場合には、減損損失を計上した資産及びその減損損失の主な事由、減損損失の金額等の事項について注記する。(注27)

附 則

実施時期

この基準は、平成17年4月1日開始事業年度から適用する。

附 則 (い)

実施時期

この基準は、平成20年4月1日開始事業年度から適用する。

減損会計処理基準注解

第1 総則関連

(注1) 一般に公正妥当と認められる会計の基準について

この基準は、企業会計審議会から平成14年8月に公表された「固定資産の減損に係る会計基準の制定に関する意見書」及び企業会計基準委員会から平成15年10月に公表された「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（以下、総称して「減損会計基準等」という。）に準拠しつつ、公社の事業等の特性及び留意点を考慮し、必要な修正を加えたものである。

なお、この基準は、公社が減損処理を行うに当たり共通に適用される一般的かつ標準的な減損処理の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ている会計の基準に従うこととなる。

(注2) この基準に準拠し難い特別の事情について

特定の事項において、この基準に準拠し難い特別の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、その理由及びその減損処理の内容を、注記しなければならない。

(注3) 対象資産について

対象資産は、この基準第3の「ただし書き」及び「注解4」に掲げる資産を除き、固定資産に分類される賃貸事業資産、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、その他の固定資産を対象とするほか、以下の取引においても対象資産となる。

- (1) 賃貸借取引による会計処理（オフ・バランス）を行っている場合のファイナンス・リース取引により使用している資産（以下「リース資産」という。）。ただし、公社会計基準第25及び注解18の6による「注記」が省略されているリース取引は、除かれる。
 - (い)
- (2) 公社が借手側となる賃貸借取引による資産で、賃貸住宅事業資産として使用している資産、具体的には借上賃貸住宅管理事業として使用している資産（以下「借上賃貸住宅資産」という。）。

(注4) 対象資産から除かれる資産について

- (1) 「公社会計基準において減損処理又は同等の定めがある資産」とは、例えば、以下のような定めのある資産が該当する。
 - ・ 同基準21（債権の計上基準）及び注解12に係る資産（い）
 - ・ 同基準22（有価証券の計上基準）及び注解13にかかる資産（い）なお、事業活動から生じる長期前払費用などの損益に関する経過勘定項目も対象資産から除かれる。

- (2) 設立団体等との約定により、当該資産に係る投資額の回収可能性が将来にわたって確保されていると認められる資産とは、例えば、以下のものをいう。
- ① 設立団体等との約定による公共用地先行取得事業等に係る資産で、その資産の設立団体への譲渡が取得価額によることが約定等で確認できる資産
 - ② 設立団体等との約定により、公社が自らの投資により建設し、一定期間にわたって管理を行う賃貸住宅等の資産で、その管理経営に対するリスクが相手側にあること、また、一定期間経過後の譲渡が取得原価（又は帳簿価額）によることが約定等で確認できる資産
 - ③ その他、当該資産に係る投資額の回収可能性が将来にわたって確保されていることが約定等により確認できる資産

(注5) 中長期キャッシュ・フローの策定について

- (1) 公社は、理事会等において承認された中長期計画の前提となった数値等を基礎として、中長期キャッシュ・フローを見積もるものとする。中長期計画が存在しない場合においては、公社の経営環境などの外部要因に関する情報や内部の経営状況等の情報などに基づく合理的な方法により中長期キャッシュ・フローを見積もるものとする。
- (2) この中長期キャッシュ・フローを見積る期間は、当期を含む概ね5ヶ年とする。
- (3) この中長期キャッシュ・フローは、公社会計基準第8章に定める「キャッシュ・フロー計算書」の作成に準拠し策定することとし、その事業活動及び投資活動によるキャッシュ・フローの内訳には、主要事業の区分を設けなければならない。(い)

第2 資産又は資産のグルーピング関連

(注6) 資産又は資産グループについて

この基準第6は、主な対象資産の資産又は資産グループについて定めたものであり、このほかの対象資産（例えば、無形固定資産の借地権や自社利用のソフトウェア等）については、それぞれの資産取得に係る取引の単位が資産単位となる。

当期に行われた資産のグルーピングは、原則として、翌期以降の会計期間においても同様に行うこととする。なお、ここで「原則として」としたことは、事実関係が変化した場合、例えば、事業の再編成による管理会計上の区分の変更、主要な資産の処分、事業種別のセグメント情報開示の方針変更などがある場合、資産グループも変更せざるを得ないことも考えられるためであり、恣意的に資産のグルーピングを変更してはならないことに留意する。

(注7) 賃貸事業資産のグルーピングにおける「団地」について

「団地」とは、住宅や施設が地域的に集団となっており、居住者の管理、家賃等の収入管理、施設管理など一体的に管理経営がなされている住宅・施設の集団及びその土地をいう。なお、「団地」には、その規模等において様々な形態が考えられるが、通常、公社が管理会計上において経常的に把握している「団地」がこれに当たるものといえる。

(注8) 団地単位のグルーピングの事業種別への細分について

「団地」の事業種別ごとの細分については、公社会計基準がセグメント情報の開示を重視し、財務諸表において事業種別の区分表示を行うこととされていることから、事業種別の細分を容認したものである。

すなわち、事業別に細分された「団地」の集合体は、公社会計基準における事業種別に合致することとなる。

第3 減損の兆候関連

(注9) 継続してマイナス又はマイナスとなる見込みについて

「継続してマイナス」とは、概ね過去2期の事業損益がマイナスであったことを指すが、当期の事業損益が明らかにプラスとなる場合は該当しない。

また、「継続してマイナスとなる見込み」とは、前期と当期以降の事業損益の見込みが明らかにマイナスとなる場合を指す。

(注10) 事業の立上げ時などについて

事業の立上げ時など、予め合理的な事業計画が策定されており、当該事業計画において当初より継続してマイナスとなることが予定されている場合、実際のマイナスの額が当初計画にて予定されているマイナスよりも著しく下方に乖離していないときは、減損の兆候に該当しない。

例えば、新規賃貸住宅事業における管理開始からの一定期間、あるいは、賃貸住宅建替事業における元居住者に対する家賃の激変緩和措置などを要因とした建替後の一定期間などにおいて、当初計画から損益がマイナスとなることが予定されている場合で、かつ、当該賃貸住宅の管理経営期間に投資額以上のキャッシュ・フローが生み出される合理的な事業計画が策定されている場合は、減損の兆候に該当しない。

(注11) 回収可能価額を著しく低下させる変化について

「回収可能価額を著しく低下させる変化」とは、例えば、以下のような事象が挙げられるが、その判定は、資産又資産グループの現在の使用状況などの内部的要因や社会環境などの外部的要因を総合的に観察し、これら事象と合わせ判断されるものである。

(1) 資産又は資産グループに係る事業の廃止又は事業計画変更による使用価値が低下していること

例えば、事業用土地資産の事業計画が分譲事業から賃貸事業へ変更を行ったり、また、当初の事業計画を廃止し処分を予定する場合などが該当する。

なお、これらの場合、必ずしも減損の兆候に該当しない場合や他の減損の兆候に該当する場合があることに留意する。

(2) 当初の予定よりも著しく早期に資産又は資産グループを除却や売却すること

例えば、賃貸住宅資産などの償却資産に関し、当初の経済的残存使用年数の予定よりも著しく早期に建替等により除却する場合などが該当する。

なお、事業用土地資産の事業廃止等による処分が予定される場合なども同様である。

(3) 資産又は資産グループを当初の予定又は異なる用途に転用すること

「異なる用途への転用」には、例えば、店舗を賃貸住宅に転用する場合や事業用土地資産の土地利用について分譲事業資産又は賃貸住宅資産の当初計画を縮小し、駐車場用地にする場合などが該当する。

なお、これらの場合、必ずしも減損の兆候に該当しない場合や他の減損の兆候に該当する可能性があることに留意する。

(4) 資産又は資産グループが遊休状態になり、将来の用途が定まっていないこと

例えば、「事業用土地資産」が事業計画の廃止により未利用用地となる場合においては、現在の状態における「正味売却価額」との適切な観察が必要であり、減損の兆候の事象に該当する場合が高いといえる。

(5) 資産又は資産グループの稼働率が著しく低下した状態が続いており、著しく低下した稼働率が回復する見込みがないこと

例えば、賃貸住宅管理事業において、空家住宅が著しく増加し、その回復が見込めない場合などが該当する。この場合には、事業損益がマイナスとなる事象が生じている場合が高いといえる。

(6) 資産又は資産グループに著しい陳腐化等の機能的減価が観察できること

この兆候は、正規の減価償却計算に適用している耐用年数又は残存価額が、設定に当たって予見することができなかつた機能的な原因等により、著しく不合理になった場合には、通常、これを見直し「臨時償却」を行うこととなるが、「減損会計意見書四2、(2)①」では、「減損損失を認識するかどうかの判定は、減価償却の見直しに先立って行う。」とされている。したがって、著しい機能的減価が観察できる場合には、まず、減損の兆候があるものとして減損損失の認識の判定を行うことが適当である。

なお、この場合、減損損失の認識の判定後、減損損失の計上の有無にかかわらず、耐用年数の短縮又は残存価額の修正による「臨時償却」の検討が行われることに留意する。すなわち、公社会計基準第20の「注解11（資産の一般的評価損の認識について）」に留意する必要がある。(い)

(7) 建設仮勘定に係る建設について、計画の中止又は大幅な延期が決定されたことや当初の計画に比べ著しく滞っていること

会社の賃貸事業資産は、土地資産の割合が高い場合があることから、その計画に大きな支障がない場合にあっても、その土地資産について注解13の「市場価格の著しい下落」の事象に留意する必要がある。

(注12) 経営環境の著しい悪化について

経営環境が著しく悪化したか、又は、悪化する見込みである場合とは、例えば、次のようなものが考えられる。

(1) 賃貸住宅市場の著しい悪化により空家住宅が急増する事象など

(2) 国や地方公共団体の制度改正等による公的賃貸住宅に係る補助金の大幅な減少など

(注13) 市場価格の著しい下落について

「著しく下落したこと」とは、少なくとも市場価格が帳簿価額から概ね50%以上下落した場合が該当する。

なお、市場価格の下落率が概ね50%以上に達しない場合においても、「事業用土地資産」において事業計画の中断、変更などの事象が発生している場合には、総合的に減損の兆候が生じているかの観察が必要である。

また、資産グループについては、資産グループ全体の市場価格が把握できない場合でも、主要な資産の市場価格が著しく下落した場合や、資産グループの帳簿価格のうち土地の帳簿価額が大きな割合を占め、当該土地の市場価格が著しく下落した場合も含まれる。

(注14) 市場価格について

ここでの「市場価格」とは、「減損の兆候」を把握するための「市場価格」を指しており、その「市場価格」の算定は、一定の評価額（例えば実勢価格や査定価格）、や適切な市場価格を反映していると考えられる指標が容易に入手できる場合には、これを市場価格とみなして使用する。

なお、この場合、容易に入手できる評価額や指標を合理的に調整した額を市場価額として使用できることとする。例えば、公示価格や路線価などのほか、当該資産又は資産グループの「固定資産税評価額」を合理的に調整した額を市場価格とすることもできることとする。

(注15) 事業活動から生じる損益について

この基準においては、減損の兆候の把握には「事業活動から生ずる損益」を採用することとし、「事業活動から生じるキャッシュ・フロー」による把握は必要としない。

なお、この「事業活動から生ずる損益」は、原則として、公社会計基準による事業損益計算によることとする。

資産又は資産グループごとの損益計算を行うに当たっては、以下の点に留意する。

- (1) 当該資産又は資産グループに係る減価償却費及び利息相当額は、費用に含まれる。また、建物資産に係る実支払利息額と利息相当額との差の「支払利息」については、費用から除くことができる。
利息支払額については、「減損会計基準等」では費用に利息支払額を含めないこととしているが、この基準では、公社会計基準において、耐用年数にわたり収益と費用を対応させるため資本費用が一定となる減価償却費と利息相当額を費用に計上することとされていることから、減損の兆候を把握する「事業活動による損益」においても、「利息相当額」を含めることとしている。
- (2) 計画修繕引当金については、資産又は資産グループの経済的残存使用年数における長期修繕計画に基づき、費用に計上する。
- (3) 共通経費及び一般管理費については、合理的な配分基準に基づき資産又は資産グループに配分する。
- (4) 定期借地権契約による賃貸資産に係る保証金や終身介護型高齢者住宅に係る前受収益などの受取利息については、収益に加算することができる。

第4 減損損失の認識及び測定関連

(注16) 使用価値の算定について

減損損失の認識及び測定に用いられる使用価値の算定は、以下のとおりとする。

なお、減損損失の認識の判定において、割引前将来キャッシュ・フローの総額を見積る際における20年経過時点の使用価値の算定は、以下の算定方法に準じて、21年目を1年目として算定することとなる。

<使用価値>

使用価値（現在価値）は、次の①と②を加えたものとなる。

① 経済的使用によって生じると見込まれる将来キャッシュ・フローの現在価値

$$\frac{1 \text{ 年目純収益}}{(1 + \text{割引率})} + \frac{2 \text{ 年目純収益}}{(1 + \text{割引率})^2} + \dots + \frac{n \text{ 年目純収益}}{(1 + \text{割引率})^n} = \text{総額}$$

② 使用後の処分によって生じると見込まれる将来キャッシュ・フローの現在価値

$$\frac{n \text{ 年後の処分収益}}{(1 + \text{割引率})^n} \quad \text{<処分収益とは>} \\ \text{当該資産の経済的残存使用年数の経過時点} \\ \text{における正味売却価額をいう。}$$

(注17) 正味売却価額について

正味売却価額は、資産又は資産グループの「時価」から「処分費用見込額」を控除して算定された金額とする。処分費用見込額とは、処分に係る販売費用や公租公課等が該当し、その算定は、類似の資産に関する過去の実績等を参考に見積ることとなる。

なお、次に掲げる(1)将来時点の正味売却価額の算定における容易に入手できる評価額や指標を合理的に調整した額を時価とする場合においては、処分費用見込額を考慮しないことができることとする。

正味売却価額を算定する際の時価は、以下の(1)と(2)の場合で、その算定方法が異なることに留意する。

(1) 将来時点の正味売却価額を算定する場合の時価

将来時点の正味売却価額とは、減損損失の認識を行う場合の割引前将来キャッシュ・フローの見積に使用される正味売却価額（基準13(1)）及び減損損失の測定において使用価値を算定する際の将来キャッシュ・フローの見積に使用される正味売却価額（基準13(2)）をいう。

この基準において将来時点の正味売却価額は、原則として、現在の正味売却価額（償却資産の場合には、取得価額から適切な減価額を控除した金額）を用いることとする。

この場合の「正味売却価額」を算定する際の「時価」は、一定の評価額（例えば実勢価格や査定価格）、や適切な市場価格を反映していると考えられる指標が容易に入手できる場合には、これを時価とみなして使用する。

なお、この場合、容易に入手できる評価額や指標を合理的に調整した額を時価として使用できることとする。

＜容易に入手できる指標＞

- ① 公示価格（評価時点：毎年1月1日）
- ② 都道府県基準地価格（評価時点：毎年7月1日）
- ③ 路線価による相続税評価額（評価時点：毎年1月1日）
- ④ 固定資産税評価額（評価時点：3年ごと、基準年の1月1日）

(2) 現在時点の正味売却価額の算定

現在時点の正味売却価額とは、減損損失の測定における回収可能価額を決定する場合の正味売却価額をいう。

この場合の「正味売却価額」を算定する際の「時価」とは、公正な評価額をいう。通常、それは観察可能な市場価格をいい、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。

この「合理的に算定された価額」とは、「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定された価額をいう。自社において合理的な算定が困難な場合には、不動産鑑定士から鑑定評価額を入手して、それを合理的に算定された価額とすることができる。

なお、重要性に乏しい資産については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標を、合理的に算定された価額とみなすことができる。

(注18) 将来キャッシュ・フローの算定について

(1) 将来キャッシュ・フローの見積りの留意点について

将来キャッシュ・フローの見積りは、この基準第4により策定された「中長期キャッシュ・フロー」の数値等を基礎として見積る。

「中長期キャッシュ・フロー」の見積期間を超える期間の将来キャッシュ・フローの見積りは、原則として、「中長期キャッシュ・フロー」の前提となった数値等に、合理的な反証がない限り、それまでの計画に基づく趨勢を踏まえた、一定の又は遞減する成長率（ゼロ又はマイナスもあり得る。）の仮定をおいて見積る。

(2) 将来キャッシュ・フローの見積りに含まれる範囲について

- ① 収益には、家賃等の賃料のほか、当該資産又は資産グループに係る駐車場使用料やその他の付帯収入が含まれる。なお、家賃等の賃料の見積りに際しては、空家率等のリスクを過去の趨勢や外部環境の状況を観察し、合理的で説明可能な予測により見積る。特に、賃料の増加は、賃料改定等が確定しているものなど慎重な判断に基づき見積る。
- ② 当該資産又は資産グループの現在の使用状況及び合理的な使用計画等を考慮し、現在の価値を維持するための合理的な費用は含まれる。具体的には、賃貸事業資産における経済的残存使用年数に係る計画修繕費は含まれる。

この場合、予め、経済的残存使用年数にわたり計画された各会計期間の計画修繕見込額が各会計期間の費用となる。

- ③ 共通経費及び一般管理費は、合理的な配分基準により、資産又は資産グループに配分する。
- ④ 次に掲げるものは、将来キャッシュ・フローに含めない。
 - ア 利息の受取額は含めない。ただし、定期借地権契約による賃貸資産に係る保証金や終身介護型高齢者住宅に係る前受収益などの受取利息については、収益に含めることができる。
 - イ 借入金等に係る元金及び利息の支払額は費用に含めない。
 - ウ 減価償却費等の非資金損益項目は費用に含めない。

(注19) 主要な資産について

「主要な資産」とは、資産グループの将来キャッシュ・フロー生成能力にとって最も重要な構成資産をいう。

「主要な資産」は、資産のグルーピングを行う際に決定され、当期に「主要な資産」とされた資産は、原則として、翌期以降の会計期間においても当該資産グループの「主要な資産」となる。

なお、賃貸事業資産に係る資産グループは、「団地」を単位とすることから、その「主要な資産」は、当該資産の事業種別や建設時期から判断し、「団地」の管理経営上における最も重要な資産が「主要な資産」となる。この場合、当該「主要な資産」とされる資産が複数の資産から構成される場合には、経済的残存使用年数が一番長い年数の資産を「主要な資産」とする。

(注20) 経済的残存使用年数について

経済的残存使用年数は、資産又は資産グループの主要な資産の残存耐用年数とする。

なお、賃貸住宅資産等において、理事会等で承認された建替計画が確定している場合には、その建替事業に着手する時期が、当初予定した経済的残存使用年数より長くなる場合（短くなる場合もある。）は、その建替事業を着手する時期までを「経済的残存使用年数」とすることができる。

(注21) 割引率について

(1) 「割引率」の基本的考え方について

この基準第14では、「割引率」の算定は、資金調達コストを基礎として算定することとしている。公的性格の公社は、その制度上、利益の獲得を目的としないとの観点から、配当や税負担及び超過利益相当部分を除いた資金調達コストを「割引率」の基礎とすることとしている。

また、基準では、原則として「現在時点」の資金調達コストとすることとしている。

公社の調達資金は、主に住宅金融支援機構や設立団体等からの長期安定的な資金調達であることから、現在時点の資金調達を反映した数値を基に「割引率」の算定を行うこととしている。(い)

ただし、その資金調達において、短期資金の調達割合が高い場合にあっては、当該資金の時間経過等のリスクを考慮する必要がある。

(2) 「割引率」の算定方法

「割引率」の算定は、原則として、当該会社の経営上における全体の資金調達コストを基礎数値として、借入資金コストと自己資金コストをその資金構成比で加重平均した資金調達コストを「割引率」とする。

ただし、賃貸住宅事業資産には、その住宅種別により国や地方公共団体等から様々な支援の形態がとられている資産がある。こうした場合、資金調達コストに差が生じ、投資額の回収可能価額に大きな影響を与えると判断される場合には、事業種別ごとに資金調達の状況に応じた「割引率」とすることができることとする。

(3) 具体的な事業種別ごとの「割引率」の算定例

事業種別ごとの「割引率」の算定は、事業種別ごとの当該資産の投資額に係る資金調達の状況に応じて、借入資金コストと自己資金コストを加重平均して求める。

例えば、以下のような手順で算出する。

- ① 資産の残資産価額を借入資金と自己資金に分類する。
 - ア 借入資金は、有利子の借入金等とする。
 - イ 自己資金とは、上記の借入資金以外のものをいい、以下のものが含まれる。
 - (ア) 資産の取得額に対する国や地方公共団体の補助金
 - (イ) 設立団体等からの無利子の借入金
- ② 上記で分類した借入資金と自己資金について、それぞれの資金コストを求める。
 - ア 借入資金コストは、借入利率の異なる資金の構成比で加重平均したコスト（利率）とする。
 - イ 自己資金コストは、上記①二の(ア)の補助金及び(イ)の無利子借入金等はコスト（利率）をゼロとし、その他の自己資金は公社の資金運用における国債や地方債の利回りをコスト（利率）として、それぞれの資金構成比で加重平均したコスト（利率）とする。
- ③ 上記②の一と二を、その資金の構成比で加重平均して事業種別単位の「割引率」を算出する。

<割引率の算定例>

◇ 資産の帳簿価額	10,000 万円	(割引率)	3.00%	
〈算出内訳〉		〈帳簿価額〉	〈割合〉	〈利率〉
・借入資金コスト(A団地)	(3,000 万円)	(42.9%)	(5.0%)	
(B団地)	(4,000 万円)	(57.1%)	(3.0%)	
計	7,000 万円	70.0%	3.86%	
・自己資金コスト(補助金等)	(1,000 万円)	(33.3%)	(0.0%)	
(自己資金)	(2,000 万円)	(66.7%)	(1.5%)	
計	3,000 万円	30.0%	1.00%	

(注 22) 減損損失の配分方法について

資産グループにおける減損損失の各構成資産への配分方法は、以下の二つの選択肢が示されている。

その一つは、各構成資産の帳簿価額に基づき比例配分する方法で、この他に、「時価」を考慮した配分方法を認めている。例えば、その減損損失が土地資産に係る要素が大

きな場合などにおいて、当該構成資産の帳簿価額と「時価」との差額に基づき比例配分する方法、すなわち、当該構成資産の市場価格ベースで下落幅を配賦基準として配分する方法である。

なお、公社の事業資産において資産グループを形成する資産は、主として賃貸事業資産であり、「団地」を単位としたグルーピングである。

この「団地」を構成する各資産への減損損失の配分は、具体的には、上記の何れかの配分方法により、まず、当該減損損失を事業種別の各資産へ配分し、次に事業種別毎に配分された減損損失を土地資産と建物等資産へ配分することとなる。

(注 23) 共用資産の減損処理について

この基準 16 の(2)により、共用資産を単独で減損処理を行う場合は、以下のとおりとする。

(1) 全事業資産に寄与する共用資産である社屋等の建物資産及びこれに関連する備品等の償却資産は、この基準第 7 (2) の注解 11 (6) に掲げる事象が生じた場合に、減損損失を認識し、適正な評価額に減額する。

また、社屋等の土地資産は、この基準第 7 (4) に掲げる事象が生じた場合に、減損損失を認識し、適正な時価に減額する。

(2) 特定の資産又は資産グループに寄与する共用資産にあつては、当該資産又は資産グループの帳簿価額に当該共用資産の帳簿価額を加算し、当該資産又は資産グループにおける減損損失の認識及び測定を行う。

(注 24) 借上賃貸住宅資産の減損処理について

借上賃貸住宅制度は、平成の初期に国の住宅施策の重点事業として、特定の中堅所得層に対し、家賃補助を伴う良質な住宅を供給するもので、極めて公共性の高い公的賃貸住宅である。これら借上賃貸住宅事業は、各公社とも、その管理経営は極めて厳しい状況が続いておりその制度の範囲内における経営改善に努力を図っている。

一方、国においても様々な対策を講じるとともに、特定優良賃貸住宅における入居階層の拡充などその制度改善の検討を行っており、その動向も注目される。

こうした各公社における経営改善の努力と、国や地方公共団体の制度改善による収益向上の期待との両局面を考慮し、この基準では、減損損失が認識されたもののうち、減損損失の発生が確実なもののみを減損処理することとした。

この減損損失が確実なものとは、各公社がその管理経営の状況や各借上賃貸住宅の残契約年数などの個別資産の状況及び、国や地方公共団体の動向を見て判断することとなるが、認識された減損損失のうち、当分の間、概ね 3 年程度の会計期間における損失を見積もることが適当と考える。

なお、「借上賃貸住宅資産減損勘定」の取崩額を「特別利益」とする場合における「管理経営に支障が生じる場合」とは、事業損失が表示されないことにより、当該借上住宅のオーナーとの借上条件に関する折衝やそれに係る訴訟などに大きな影響が生じると判断される場合などをいう。

第5 減損処理後の会計処理関連

(注 25) 減損損失の戻入れについて

戻入れとは、減損処理を行った後に、対象資産又は資産グループについて、経営環境の予想を超える好転等により、減損を行った原因となる事実が解消し、回収可能価額が回復したと見込まれる場合などにおいて、当初の減損損失を修正することである。

「減損会計基準等」においては、「減損の存在が相当程度確実な場合に限って減損損失を認識及び測定することとしていること。また、戻入れは事務的負担を増大させる恐れがあることなどから、減損損失の戻入れは行わないこととした。」と定められていることから、この基準においても「戻入れ」は行わないこととする。

(注 26) 中間会計期間における減損処理について

減損処理は、固定資産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状態が相当程度に確実な場合に限って、回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理であり、分譲資産の評価基準としての低価基準等とは異なり、直接的に貸借対照表価額を求めるものでない。したがって、中間期末や年度末のみならず、期中において減損処理が行われる場合がある。

なお、中間会計期間において、減損処理を行った場合には、年度決算までに資産又は資産グループに新たな減損の兆候があり追加的に減損損失を認識すべきであると判定された場合を除いて、年度決算において、中間会計期間を含む事業年度全体を対象として改めて会計処理は行わないこととする。

(注 27) 注記事項について

重要な減損損失を認識し減損損失を計上した場合には、公社会計基準第12「補足情報の注記」として、当該固定資産の種類及び事業種別ごとに、その減損損失の主な要因、減損損失の算定の方法、減損損失の計上額等を注記する。

第 3 部 財務諸表標準様式

[総括様式 1]

貸 借 対 照 表
(総 括)

〇〇 年3月31日現在

(単位:円)

科 目	金 額	会 計 別			
		一般会計	積立分譲 受入金会計	〇〇〇会計	内部取引 の消去
流 動 資 産	××××××	××××××	×××		
現 金 預 金	×××××	×××××	×××		
有 価 証 券	×××××	×××××	—		
未 収 金	×××××	×××××	××		
契 約 資 産	×××××	×××××	—		
分 譲 事 業 資 産	×××××	×××××	—		
そ の 他 事 業 資 産	×××××	×××××	—		
前 払 金	×××××	×××××	—		
そ の 他 流 動 資 産	×××××	×××××	—		
貸 倒 引 当 金	△ ×××××	△ ×××××	—	当会計の種別 に応じ記載する。	重複する内部 取引を消去する。
固 定 資 産	××××××	××××××	××××		
貸 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	×××××	×××××	—		
そ の 他 の 固 定 資 産	×××××	×××××	××××		
貸 倒 引 当 金	△ ×××××	△ ×××××	—		
資 産 合 計	×××××××	×××××××	××××	××××××	
流 動 負 債	××××××	××××××	×××		
短 期 借 入 金	×××××	×××××	—		
次 期 返 済 長 期 借 入 金	×××××	×××××	—		
未 払 金	×××××	×××××	××		
契 約 負 債	×××××	×××××	—		
前 受 金	×××××	×××××	—		
預 り 金	×××××	×××××	—		
そ の 他 の 流 動 負 債	×××××	×××××	—	当会計の種別 に応じ記載する。	重複する内部 取引を消去する。
固 定 負 債	××××××	××××××	××××		
社 債	×××××	×××××	—		
長 期 借 入 金	×××××	×××××	—		
長 期 契 約 負 債	×××××	×××××	—		
長 期 前 受 金	×××××	×××××	—		
預 り 保 証 金	×××××	×××××	—		
繰 延 建 設 補 助 金	×××××	×××××	—		
借 上 貸 貸 住 宅 資 産 減 損 勘 定	×××××	×××××	××××		
引 当 金	×××××	×××××	—		
そ の 他 固 定 負 債	×××××	×××××	—		
負 債 合 計	×××××××	×××××××	××××	××××××	
資 本 金	××××	××××	—	—	—
剰 余 金	×××××	×××××	—	××××	—
資 本 剰 余 金	×××××	×××××	—	—	—
利 益 剰 余 金	××××	××××	—	××××	—
特 定 目 的 積 立 金	××××	××××	—	××××	—
(繰 越 欠 損 金)					
資 本 合 計	×××××××	×××××××	—	××××	—
負 債 及 び 資 本 合 計	×××××××	×××××××	××××	××××××	

[総括様式 2]

損 益 計 算 書

自 ○○ 年4月 1日
至 ○○ 年3月31日

(総 括)

(単位:円)

科 目	金 額	会 計 別				内部取引 の消去
		一般会計	積立分譲 受入金会計	○○○会計		
事 業 収 益 [a]	×××××	×××××	××××	×××××		重複する内部 取引を消去す る。
分 譲 事 業 収 益	×××××	×××××	××××			
賃 貸 管 理 事 業 収 益	×××××	×××××				
管理受託住宅管理事業収益	×××××	×××××		××××		
そ の 他 事 業 収 益	×××××	×××××		××××		
事 業 原 価 [b]	×××××	×××××	××××	×××××		重複する内部 取引を消去す る。
分 譲 事 業 原 価	×××××	×××××	××××			
賃 貸 管 理 事 業 原 価	×××××	×××××				
管理受託住宅管理事業原価	×××××	×××××		××××		
そ の 他 事 業 原 価	×××××	×××××		××××		
一 般 管 理 費 [c]	××××	××××	—	××××		
事業利益(損失) [d=a-b-c]	×××	×××	0	×××		
そ の 他 経 常 収 益 [e]	××××	××××	—	×××	重複する内部 取引を消去す る。	
そ の 他 経 常 費 用 [f]	××××	××××	—	×××		
経常利益(損失) [g=d+e-f]	××	××	0	××		
特 別 利 益 [h]	××××	××××	—	×××	—	
特 別 損 失 [i]	××××	××××	—	×××	—	
当期純利益(純損失) [j=g+h-i]	××	××	0	××	0	

(注) 当期において「特定目的積立金」の取崩額を計上する場合は、下表を「当期純利益(純損失)」欄の次に追加する。

特定目的積立金取崩 [k]	×××	×××	—	—	—
当期総利益(総損失) [l=j+k]	××	××	0	××	0

[総括様式 3]

剰 余 金 計 算 書

自 ○○ 年4月 1日
至 ○○ 年3月31日

(総 括)

(単位:円)

項 目	剰余金の内容	金 額	会 計 別		
			一般会計	積立分譲 受入金会計	○○○会計
剰 余 金	期 首 残 高 (又は欠損金期首残高)	×××××	×××××	0	×××××
	当 期 増 減 高 (又は欠損金減少高)	×××	×××	0	×××
	当 期 減 少 高 (又は欠損金増加高)	×××	×××	0	×××
	期 末 残 高 (又は欠損金期末残高)	×××××	×××××	0	×××××
資 本 剰 余 金	期 首 残 高	××××	××××	0	××××
	当 期 増 加 高	××	××	0	××
	当 期 減 少 高	当期で資本剰余金が減少する場合に計上する。			
	期 末 残 高	××××	××××	0	××××
利 益 剰 余 金 又は欠損金	期 首 残 高 (又は欠損金期首残高)	××××	××××	0	××××
	当 期 増 減 高 (又は欠損金減少高)	××	××	0	××
	当 期 減 少 高 (又は欠損金増加高)	××	××	0	××
	期 末 残 高 (又は欠損金期末残高)	××××	××××	0	××××
特 定 目 的 積 立 金	期 首 残 高	×××××	×××××	0	×××××
	当 期 増 加 高	×××	×××	0	×××
	当 期 減 少 高	当期で特定目的積立金が減少する場合に計上する。			
	期 末 残 高	×××××	×××××	0	×××××

(注1) 当期において誤謬の訂正等に係る累積的影響額を表示する必要がある場合は、「利益剰余金又は欠損金」の期首残高と当期増減高の間に、下表を追加する。

利 益 剰 余 金 又は欠損金	誤謬の訂正等に係る累積的影響額による増減高	×××	×××		
	修正再表示後の期首残高	×××	×××		

(注2) 当期において繰越欠損金が生じ、資本剰余金から欠損てん補を行った場合は、下表を追加する。

当 期 末 欠 損 金	てん補前の期末残高	△××	△××		
	資本剰余金からの欠損てん補による増加高	××	××		
	てん補後の期末残高	0	0		
当 期 資 本 剰 余 金	てん補前の期末残高	×××	×××		
	欠損金へのてん補による減少高	△××	△××		
	てん補後の期末残高	×××	×××		

[総括様式 4]

キャッシュ・フロー計算書

自 ○○ 年4月 1日
至 ○○ 年3月31日

(総 括)

(単位:円)

項 目	金 額	会 計 別			
		一般会計	積立分譲 受入金会計	○○○会計	内部取引 の消去
事業活動によるキャッシュ・フロー	××××	××××	×××		
分譲事業活動による収支	×××	×××	×××		
賃貸管理事業活動による収支	×××	×××	—	当会計の事業種別に 応じ記載する。	重複する内部取引を 消去する。
管理受託住宅管理事業による収支	×××	×××	—		
その他事業活動による収支	×××	×××	—		
一般管理費に係る収支	×××	×××	—		
その他経常損益に係る収支	×××	×××	—		
特別損益に係る収支	×××	×××	—		
その他の収支	×××	×××	—		
投資活動によるキャッシュ・フロー	××××	××××	×××		
事業資産形成活動による収支	××××	××××	—		
分譲住宅資産形成の収支	×××	×××	×××	当会計の事業種別に 応じ記載する。	重複する内部取引を 消去する。
賃貸住宅資産形成の収支	×××	×××	—		
事業用土地資産形成の収支	×××	×××	—		
その他事業資産形成の収支	×××	×××	—		
有価証券等の取得・償還等の収支	×××	×××	—		
その他の資産形成活動による収支	××××	××××	—		
財務活動によるキャッシュ・フロー	××××	××××	—		—
事業活動に係る資金の返済による支出	×××	×××	—		—
投資活動に係る資金の借入による収入	×××	×××	—	当会計の事業種別に 応じ記載する。	—
その他の財務活動に係る資金の 調達及び返済による収支	×××	×××	—		—
リース債務	×××	×××	—		—
当期中の資金収支の合計	××××	××××	×××	×××	0
前期繰越金(現金及び現金同等物)	××××	××××	×××	×××	—
次期繰越金(現金及び現金同等物)	××××	××××	×××	×××	—

<資金の範囲と貸借対照表との関係>

貸借対照表勘定科目	金 額	会 計 別			摘要
		一般会計	積立分譲 受入金会計	○○○会計	
次期繰越金					
流動資産					
現金預金					
有価証券					
固定資産					
長期定期預金					
長期有価証券					
その他の資金					
流動資産					
定期預金					
有価証券					
固定資産					
長期定期預金					
長期有価証券					
合 計					

[一般会計様式 1]

貸借対照表
(一般会計)

〇〇 年3月31日現在

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
流動資産	××××××	××××××
現金預金	×××××	×××××
有価証券	×××××	×××××
未収金	×××××	×××××
契約資産	×××××	×××××
分譲事業資産	×××××	×××××
住宅地分譲資産	××××	××××
住宅地分譲資産建設工事	××××	××××
その他事業資産	×××××	×××××
〇〇(県、市)提携事業資産	×××××	×××××
〇〇(県、市)提携事業建設工事	××××	××××
公共用地取得事業資産	××××	××××
受託事業建設工事	××××	××××
前払金	×××××	×××××
その他流動資産	×××××	×××××
貸倒引当金	△××××	△××××
固定資産	××××××	××××××
賃貸事業資産	×××××	×××××
賃貸住宅資産	××××	××××
減価償却累計額	△××××	△××××
減損損失累計額	△××××	△××××
ケア付高齢者住宅資産	××××	××××
減価償却累計額	△××××	△××××
減損損失累計額	△××××	△××××
賃貸施設等資産	××××	××××
減価償却累計額	△××××	△××××
減損損失累計額	△××××	△××××
賃貸資産建設工事	××××	××××
長期前払費用	××××	××××
事業用土地資産	×××××	×××××
その他事業資産	×××××	×××××
長期事業未収金	××××	××××
公共用地取得事業資産	××××	××××
その他の事業資産	××××	××××
有形固定資産	×××××	×××××
建物等資産	××××	××××
減価償却累計額	△××××	△××××
土地資産	××××	××××
その他の有形固定資産	××××	××××
減価償却累計額	△××××	△××××
有形固定資産建設工事	××××	××××
無形固定資産	×××××	×××××
借地権	××××	××××
その他の無形固定資産	××××	××××
その他の固定資産	×××××	×××××
長期定期預金	××××	××××
長期有価証券	××××	××××
〇〇〇	××××	××××
その他の資産	××××	××××
貸倒引当金	△××××	△××××
[資産合計]	××××××	××××××

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
流 動 負 債	××××××	××××××
短期借入金	×××××	×××××
次期返済長期借入金	×××××	×××××
未払金	×××××	×××××
契約負債	×××××	×××××
前受金	×××××	×××××
預り金	×××××	×××××
その他の流動負債	×××××	×××××
固 定 負 債	××××××	××××××
社 債	×××××	×××××
長期借入金	×××××	×××××
長期契約負債	×××××	×××××
長期前受金	×××××	×××××
預り保証金	×××××	×××××
繰延建設補助金	×××××	×××××
借上賃貸住宅資産減損勘定	×××××	-
引当金	×××××	×××××
退職給付引当金	××××	××××
計画修繕引当金	××××	××××
債務保証損失引当金	××××	××××
借上賃貸住宅損失引当金	××××	××××
〇〇〇〇引当金	××××	××××
その他の固定負債	×××××	×××××
未成原価仮勘定	××××	××××
長期預り金	××××	××××
リース債務	××××	××××
〇〇〇〇	××××	××××
[負債合計]	××××××	××××××
資 本 金	××××	××××
剰 余 金	××××××	××××××
資 本 剰 余 金	×××××	×××××
(非償却資産取得補助金)	××××	××××
(資産価額適正化評価差額金)	××××	××××
(非償却資産取得金)	××××	××××
利 益 剰 余 金	×××××	×××××
特定目的積立金	×××××	×××××
(〇〇〇積立金)	××××	××××
(繰越欠損金)		
[資本合計]	××××××	××××××
負債及び資本合計	××××××	××××××

(注)貸倒引当金の表示は、注解(注12)の1の一括記載形式によっている。

[一般会計様式 2]

損 益 計 算 書

(一 般 会 計)

自〇〇 年4月 1日
至〇〇 年3月31日

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
事業収益 [a]	××××××	××××××
分譲事業収益	×××××	×××××
住宅宅地分譲事業収益	××××	××××
分譲住宅事業収益	×××	×××
分譲宅地事業収益	×××	×××
賃貸管理事業収益	×××××	×××××
賃貸住宅管理事業収益	××××	××××
一般賃貸住宅管理事業収益	×××	×××
特優賃貸住宅等管理事業収益	×××	×××
借上特優賃貸住宅等管理事業収益	×××	×××
ケア付き高齢者住宅管理事業収益	××××	××××
賃貸施設管理事業収益	××××	××××
その他の賃貸管理事業収益	××××	××××
管理受託住宅管理事業収益	××××	××××
公共団体住宅管理事業収益	××××	××××
公営住宅等管理事業収益	×××	×××
その他の公共団体住宅管理事業収益	×××	×××
都市再生機構住宅管理事業収益	××××	××××
民間特優賃貸住宅等管理事業収益	××××	××××
民間住宅管理事業収益	××××	××××
その他事業収益	×××××	×××××
業務受託事業収益	××××	××××
〇〇提携事業収益	××××	××××
長期割賦事業収益	××××	××××
その他の事業収益	××××	××××
事業原価 [b]	××××××	××××××
分譲事業原価	×××××	×××××
住宅宅地分譲事業原価	××××	××××
分譲住宅事業原価	×××	×××
分譲宅地事業原価	×××	×××
賃貸管理事業原価	×××××	×××××
賃貸住宅管理事業原価	××××	××××
一般賃貸住宅管理事業原価	×××	×××
特優賃貸住宅等管理事業原価	×××	×××
借上特優賃貸住宅等管理事業原価	×××	×××
ケア付き高齢者住宅管理事業原価	××××	××××
賃貸施設管理事業原価	××××	××××
その他の賃貸管理事業原価	××××	××××
管理受託住宅管理事業原価	××××	××××
公共団体住宅管理事業原価	××××	××××
公営住宅等管理事業原価	×××	×××
その他の公共団体住宅管理事業原価	×××	×××
都市再生機構住宅管理事業原価	××××	××××
民間特優賃貸住宅等管理事業原価	××××	××××
民間住宅管理事業原価	××××	××××
その他事業原価	×××××	×××××
業務受託事業原価	××××	××××
〇〇提携事業原価	××××	××××
長期割賦事業原価	××××	××××
その他の事業原価	××××	××××
一般管理費 [c]	××××	××××
事業利益(損失) [d=a-b-c]	×××	×××

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
その他経常収益 [e]	××××	××××
受取利息	×××	×××
補助金等収入	×××	×××
雑収入	×××	×××
その他経常費用 [f]	××××	××××
支払利息	×××	×××
債務保証損失引当金繰入	×××	×××
貸倒引当金繰入	×××	×××
分譲事業資産等評価損失	×××	×××
雑損	×××	×××
経常利益(損失) [g=d+e-f]	×××	×××
特別利益 [h]	××××	××××
固定資産売却益	×××	×××
〇〇〇引当金戻入益	×××	×××
借上貸貸住宅資産減損勘定戻入益	×××	×××
特別損失 [i]	××××	××××
固定資産除却損	×××	×××
固定資産売却損	×××	×××
分譲事業資産等評価損失	×××	×××
減損損失	×××	×××
借上貸貸住宅損失引当金繰入	×××	×××
災害その他の臨時損失	×××	×××
当期純利益(純損失) [j=g+h-i]	×××	×××

(注) 当期において「特定目的積立金」の取崩額を計上する場合には、「当期純利益(純損失)」欄の次に、下記表を追加する。

特定目的積立金取崩 [k]	××××	××××
〇〇〇積立金取崩	×××	×××
当期総利益(総損失) [l=j+k]	×××	×××

[一般会計様式 3]

剰 余 金 計 算 書

(一 般 会 計)

自〇〇 年4月 1日
至〇〇 年3月31日

(単位:円)

項 目		前 年 度	当 年 度
資本 剰余金	期 首 残 高	×××	×××
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	××	××
	非償却資産取得に係る補助金受入による増加高	××	××
	〇〇〇積立金からの振替による増加高	××	××
	期 末 残 高 ※2	×××	×××
又利 は益 欠剰 余金	期 首 残 高	×××	×××
	誤謬の訂正等に係る累積的影響額による増減高	×××	×××
	修正再表示後の期首残高	×××	×××
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	××	××
	当期純利益(又は純損失)	××	××
	(上記の内、誤謬の訂正に係る当期の影響額)	(×××)	(×××)
	〇〇〇積立金への積立による減少高	△××	△××
	特定目的積立金からの欠損金てん補による増加高	××	××
期 末 残 高 ※1	×××	×××	
特定 目的 積立 金	期 首 残 高	×××	×××
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	××	××
	〇〇〇積立金の積立による増加高	××	××
	〇〇〇積立金の取崩による減少高	△××	△××
	〇〇〇積立金の資本剰余金への振替による減少高	△××	△××
	利益剰余金への欠損金てん補による減少高	△××	△××
	期 末 残 高	×××	×××
合 計	期 首 残 高	×××	×××
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	××	××
	期 末 残 高	×××	×××

(注) 当期において繰越欠損金が生じ、資本剰余金から欠損てん補を行った場合は、下表を追加する。

当期末欠損金	てん補前の期末残高 (※1の再掲)	△××	△××
	資本剰余金からの欠損金てん補による増加高	××	××
	てん補後の期末残高	0	0
当 期 資本剰余金	てん補前の期末残高 (※2の再掲)	×××	×××
	欠損金へのてん補による減少高	△××	△××
	てん補後の期末残高	×××	×××

[一般会計様式 4]

キャッシュ・フロー 計算書

(一般 会 計)

〇〇 年4月 1日から〇〇 年3月31日

(単位:円)

区 分	前 年 度	当 年 度
事業活動によるキャッシュ・フロー	0	0
分譲事業活動による収支	0	0
分譲住宅事業の収支	0	0
分譲住宅の譲渡による収入		
分譲住宅事業による支出		
分譲宅地事業の収支	0	0
賃貸管理事業活動による収支	0	0
賃貸住宅管理事業の収支	0	0
一般賃貸住宅管理事業の収支	0	0
賃貸管理事業による収入		
賃貸管理事業による支出		
特優賃貸住宅等管理事業の収支	0	0
賃貸管理事業による収入		
賃貸管理事業による支出		
借上特優賃貸住宅等管理事業の収支	0	0
賃貸管理事業による収入		
賃貸管理事業による支出		
ケア付き高齢者住宅管理事業の収支	0	0
賃貸管理事業による収入		
賃貸管理事業による支出		
賃貸施設管理事業の収支	0	0
賃貸管理事業による収入		
賃貸管理事業による支出		
その他の賃貸管理事業の収支	0	0
賃貸管理事業による収入		
賃貸管理事業による支出		
管理受託住宅管理事業の収支	0	0
公共団体住宅管理事業収支	0	0
受託事業収入	-	-
受託事業支出	-	-
その他の受託住宅管理事業収支	0	0
受託事業収入		
受託事業支出		
その他の事業活動による収支	0	0
業務受託事業の収支	0	0
受託事業収入		
受託事業支出		
長期割賦事業の収支	0	0
事業収入		
事業支出		
その他の事業の収支	0	0
事業収入		
事業支出		
一般管理費に係る収支		
その他経常損益に係る収支		
特別損益に係る収支		
その他の収支		

区 分	前 年 度	当 年 度
投資活動によるキャッシュ・フロー	0	0
事業資産形成活動による収支	0	0
分譲事業資産形成による収支	0	0
分譲住宅資産形成の収支	0	0
分譲宅地資産形成の収支	0	0
賃貸事業資産形成による収支	0	0
一般賃貸住宅資産取得の収支	0	0
補助金収入		
賃貸住宅建設支出		
特優賃貸住宅等資産取得の収支	0	0
附属建物建設支出		
ケア付き高齢者住宅管理事業の収支	0	0
什器備品等の取得支出		
賃貸施設資産取得の収支	0	0
附属建物建設支出		
事業用土地資産形成による収支	0	0
その他事業資産形成による収支	0	0
受託事業建設工事の収支		
区市町村提携事業建設工事の収支		
その他の建設工事等の収支		
有価証券等の取得・償還等による収支	0	0
定期預金の解約による収入		
定期預金の取得による支出		
有価証券の償還等による収入		
有価証券の取得等による支出		
その他の投資活動による収支	0	0
有形固定資産形成による収支	0	0
有形固定資産形成による収支		
無形固定資産形成による収支		
その他の固定資産形成による収支		
その他の収支		
財務活動によるキャッシュ・フロー	0	0
事業活動に係る資金の返済による支出	0	0
分譲事業に係る借入金の返済による支出		
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	Ⓐ	
その他の事業に係る借入金の返済による支出	0	0
長期割賦事業資産に係る借入金の返済支出		
投資活動に係る資金の借入による収入	0	0
分譲事業資産形成に係る借入金による収入		
賃貸事業資産形成に係る借入金による収入	Ⓑ	
その他の事業資産形成に係る借入金による収入		
その他の有形固定資産等形成に係る借入金による収入		
その他の財務活動に係る資金の調達及び返済による収支	0	0
短期借入金の借入による収入		
短期借入金の返済による支出		
長期借入金の借入による収入	Ⓒ	
長期借入金の返済による支出		
社債の発行による収入		
社債の償還による支出		
リース債務に係る支出		
当 期 中 の 資 金 収 支 合 計	0	0
前期繰越金(現金及び現金同等物)		
次期繰越金(現金及び現金同等物)	0	0

(脚注1) このキャッシュフロー計算書における次期繰越金(現金及び現金同等物)と、貸借対照表に掲記されている「流動資産／現金・預金・有価証券」及び「固定資産／定期預金・有価証券」項目との関係は下表のとおりである。

貸借対照表科目	前年度	当年度
次期繰越金	0	0
流動資産	0	0
現金・預金		
有価証券		
固定資産	0	0
長期定期預金	0	0
長期有価証券	0	0
その他の資金	0	0
流動資産	0	0
定期預金		
有価証券		
固定資産	0	0
長期定期預金		
長期有価証券		
合計	0	0

【「財務活動によるキャッシュ・フロー」の記載方法】

- 1
 - ④欄は、「事業活動によるキャッシュ・フロー」に係る借入金の返済支出を記載してください。すなわち、事業資産に係る借入金の返済支出であり、資産の評価損失等や繰上償還や借換え等の借入金の収支は「◎その他の借入金」に記載してください。
- 2
 - ⑤欄は、「投資活動によるキャッシュ・フロー」に係る、当期に新たな借入金や新たな補助金に係る収入を記載してください。なお、その当期借入金について当期の返済額がある場合には、④欄に記載することとなります。
- 3
 - ◎欄は、資金運用のための借入金や事業収益(収支)では貼り付けができない資産の評価損失等に相当する借入金の収支、並びに繰上償還や借換え等に係る借入金の収支を記載してください。

なお、この◎欄の「リース債務」は、「リース債務」が借入金の性質を有することから財務活動CFに含みます。

[注記事項標準様式]

注 記 事 項

1 重要な会計方針等

1 有価証券の評価基準および評価方法

- (1) 満期保有目的有価証券
償却原価法によっている。
- (2) 子会社株式
市場性がない株式であることから取得原価を基準とし、実質価格による。

2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法

個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっている。
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している。

3 固定資産の減価償却の方法

- (1) 賃貸事業資産
建物等資産 ・償却方法:定額法
・耐用年数:3年～50年
- (2) 有形固定資産
建物等資産 ・償却方法:定額法
・耐用年数:5年～50年
その他の有形固定資産
・償却方法:定額法
・耐用年数:3年～20年
- (3) 無形固定資産
自社利用のソフトウェア
・社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法

4 引当金の計上基準

- (1) 貸倒引当金
賃貸管理事業未収金その他これに準ずる債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績を踏まえた一定率により、また、貸倒懸念債権等の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る。
- (2) 退職給付引当金
【退職給付債務を基礎として計上する場合】
職員の退職給付に備えるため、当期末の退職給付債務の見込額に基づき計上している。なお、数理計算上の差異は当期の発生額を当期に一括処理している。
【簡便な方法を用いて退職給付費用を計上する場合】
役員職員の退職給付に備えるため、当期末の公社都合退職による期末要支給額の全額を計上している。
- (3) 計画修繕引当金
賃貸住宅資産の経年劣化等に対処するために、将来計画的に実施する修繕工事に要する費用の見積額を基礎として計上している。団地別・工事項目別に、計画額と計画修繕引当金の期末残高の差額を、実施までの見込み年数で均等に配分した額を繰入れている。
- (4) 借上賃貸住宅損失引当金
一括借上契約を締結し、民間所有者から住宅を借り上げて賃貸住宅を経営する事業において、借上契約による借上期間に未経過年数の予想損失総額から「借上賃貸住宅資産減損勘定」に計上されている額を控除した額を〇〇年で計画的に引き当てることとしている。(例示)
- (5) 債務保証損失引当金
債務保証の履行により発生する求償債権の回収不能による損失に備えるため、一般債務保証額については回収不能実績率により、また、債務保証の履行可能性が高い特定の債務保証額については個別に回収可能性を検討して、回収不能見込額を計上している。

5 特定目的積立金の計上基準

(1) 住宅地分譲事業積立金

住宅地分譲事業積立金は、著しい地価の変動等による損失に備え、当期総利益(前期繰越欠損金がある場合は、当該金額をうめた残額)の範囲内で理事会の決議に基づき計上している。

	【前年度】	【当年度】
繰入額	××××円	××××円
取崩額	××××円	××××円

(2) 賃貸住宅管理事業積立金

賃貸住宅管理事業積立金は、将来の減損損失に備え、当期総利益(前期繰越欠損金がある場合は、当該金額をうめた残額)の範囲内で理事会の決議に基づき計上している。

	【前年度】	【当年度】
繰入額	××××円	××××円
取崩額	××××円	××××円

(3) 土地債務償還積立金

土地債務償還積立金は、非償却資産の取得に要した借入金等の将来の償還に備え、当期総利益(前期繰越欠損金がある場合は、当該金額をうめた残額)の範囲内で理事会の決議に基づき計上している。

	【前年度】	【当年度】
繰入額	××××円	××××円
取崩額	××××円	××××円

6 収益及び費用の計上基準

〔 基準第28(注21)の7に従い、顧客との契約から生じる収益について、各公社において収益認識のための5ステップの検討を行い、(1)主要な事業における主な履行義務の内容、(2)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)、について注記する。 〕

当公社の主要な事業における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(収益を通常認識する時点)は以下のとおりである。

- (1) 分譲事業
(各公社の事業の実情に合わせて記載)
- (2) 賃貸管理事業
(各公社の事業の実情に合わせて記載)
- (3) 管理受託住宅管理事業
(各公社の事業の実情に合わせて記載)
- (4) その他事業
(各公社の事業の実情に合わせて記載)

7 建設期間中の支払利息等の原価算入方法

(1) 分譲資産建設工事及び賃貸資産建設工事

分譲資産及び賃貸資産の建設工事に関連する借入金の利息及び特定の販売管理費用で、当該建設工事完了までのうち正常な期間内のものは、原価に算入している。

	【前年度】	【当年度】
(算入額)・分譲資産建設工事	××××円	××××円
・賃貸資産建設工事	××××円	××××円

(2) 事業用土地資産

事業用土地取得に関連する借入金の利息で、当該土地の開発計画策定期間、又は造成工事期間等のうち正常な開発期間内のものは、原価に算入している。

	【前年度】	【当年度】
(算入額)・事業用土地資産	××××円	××××円

8 リース取引の処理方法

リース取引に係る会計処理については、「地方住宅供給公社会計基準」の改訂(平成20年3月14日)に基づき、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っている。
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、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行っている。

9 消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっている。

10 その他重要な事項

(1) 固定資産の減損に係る会計基準

固定資産の減損については、「地方住宅供給公社に係る減損会計処理基準(平成17年4月1日施行)」を適用している。
減損にあたっては、資産グループごとに当該資産グループの回収可能価額を算定し、帳簿価額が回収可能価額を上回った場合に、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上している。
なお、減損損失累計額については、償却資産は間接控除、非償却資産は直接控除している。

(2) 借上賃貸住宅資産減損勘定の計上及び取崩基準

当社が土地所有者の建設した賃貸住宅を借り上げて住宅の供給を行う借上賃貸住宅については、賃貸借取引による会計処理(オフ・バランス)を行っているが、借上契約は20年(一部の物件は10年)一括契約であることから、減損会計を適用している。
「借上賃貸住宅資産減損勘定」は、借上賃貸住宅を物件ごとにグルーピングし、将来キャッシュ・フローが未経過借上料を下回る場合、差額を計上することとしており、計上した翌期から各物件の未経過期間で均等に取崩し、事業原価を減じる処理を行っている。

(3) 補助金により取得した償却資産の計上方法

補助金により取得した〇〇事業資産の計上方法について、圧縮記帳する方法によっている。

	【前年度】	【当年度】
圧縮記帳価額	××××円	××××円

(4) デリバティブ取引

<ヘッジ会計の方法(例)>

- ① ヘッジ会計の方法
社内規定により特例処理要件を満たす金利スワップのみを行うこととしており、全て特例処理している。
- ② ヘッジ手段及びヘッジ対象
 - ・ヘッジ手段 : 金利スワップ
 - ・ヘッジ対象 : 金融機関借入金
- ③ ヘッジ方針
「金利変動リスク管理方針」などの社内規定に基づきリスクをヘッジしている。
- ④ ヘッジの有効性の評価
金利スワップの契約締結時に、リスク管理方針に従って同一金額・同一期日の借入金と対応させるため、ヘッジに高い有効性があるものと判断している

11 会計方針の変更

〔※会計方針(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)を変更した場合には、基準(注6-1)及び実務指針第3号に従い注記する。
※本項への記載は、変更のあった年度のもののみである。〕

12 表示方法の変更

〔※表示方法の変更を行った場合には、基準(注6-1)及び実務指針第3号に従い注記する。
※財務諸表の科目の追加、科目名の変更または統合等並びに配列の変更、注記事項の追加等を行った場合は、前年度の財務諸表の組換えを行うとともに、当該注記に記載する。
※下記は、令和4年3月11日の会計基準改訂後の適用初年度の記載例を示したものである。〕

(1) 注記事項における「11 会計方針の変更」、「12 表示方法の変更」及び「13 会計上の見積りの変更」の記載

地方住宅供給公社会計基準の改訂(令和4年3月11日)により、当年度から注記事項「1 重要な会計方針等」に「11 会計方針の変更」、「12 表示方法の変更」及び「13 会計上の見積りの変更」の項を設け、該当する内容を記載している。

(2) 注記事項における「14重要な会計上の見積り」の記載

地方住宅供給公社会計基準の改訂(令和4年3月11日)により、当年度から注記事項「1 重要な会計方針等」に「14重要な会計上の見積り」の項を設け、該当する内容を記載している。

13 会計上の見積りの変更

〔※会計上の見積りの変更を行った場合には、基準(注6-1)及び実務指針第3号に従い注記する。
※本項への記載は、変更のあった年度のもののみである。〕

14 重要な会計上の見積り

〔※基準(注6-1)及び実務指針4号に従い、当該事業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、翌事業年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがあ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。〕

[注記事項標準様式]

2 補足情報

I 貸借対照表に関する事項				
1 預金のペイオフについて				
預金のペイオフに係る借入金相殺額及び預金保険等の限度超過額				
		【前年度】	【当年度】	
預金の額	×××百万円	×××百万円	×××百万円(A)	
借入相殺の額	×××百万円	×××百万円	×××百万円(B)	
預金保険の額	×××百万円	×××百万円	×××百万円(C)	
超過額	×××百万円	×××百万円	×××百万円(A-B-C)	
2 保証債務について				
(1) 保証債務の内容				
民間提携事業に係る土地所有者の住宅金融公庫等借入金の保証債務				
(2) 保証債務の額				
		【前年度】	【当年度】	
保証債務の額	×××百万円	×××百万円	×××百万円(A)	
(注) 保証債務の注記する金額は、債務保証額の総額から「債務保証損失引当金」の設定額を控除した残額とする。				
3 リース取引について				
(1) ファイナンス・リース取引(借手側)				
① 所有権移転ファイナンス・リース取引				
〇〇〇資産に係るリース取引				
・ 主なリース資産 : 〇〇〇				
・ 償却方法 : 定額法 ・ 耐用年数 : 〇～〇年				
② 所有権移転外ファイナンス・リース取引				
〇〇〇資産に係るリース取引				
・ 主なリース資産 : 〇〇〇				
・ 償却方法 : 定額法 ・ 耐用年数 : 〇～〇年				
(2) 賃貸借取引による所有権移転外ファイナンス・リース取引(借手側)				
地方住宅供給公社会計基準におけるリース取引に係る会計基準の改定(平成20年4月1日施行)以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、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行っている。				
主なリース資産 : 〇〇〇				
未経過リース料期末残高		【前年度】	【当年度】	
1年内	××百万円	××百万円	××百万円	
1年超	××百万円	××百万円	××百万円	
合計	××百万円	××百万円	××百万円	
(3) オペレーティング・リース取引(借主側)				
主なリース資産 : 〇〇〇				
未経過リース料期末残高		【前年度】	【当年度】	
1年内	××百万円	××百万円	××百万円	
1年超	××百万円	××百万円	××百万円	
合計	××百万円	××百万円	××百万円	
4 賃貸事業資産等について				
(1) 賃貸事業資産				
「地方住宅供給公社に係る減損処理基準及び注解」に基づき、減損処理に係る会計処理を行った資産の状況は以下のとおりである。				
【前年度】				
種別	資産のグループ数	減損処理の状況		
		兆候	認識	計上
賃貸住宅資産	××団地	×団地	×団地	×団地
賃貸施設資産	××団地	×団地	×団地	×団地
〇〇〇資産	××団地	×団地	×団地	×団地
【当年度】				
種別	資産のグループ数	減損処理の状況		
		兆候	認識	計上
賃貸住宅資産	××団地	×団地	×団地	×団地
賃貸施設資産	××団地	×団地	×団地	×団地
〇〇〇資産	××団地	×団地	×団地	×団地

(2) 事業用土地資産

【前年度】 (単位:○円)

資産種別	個所数	貸借対照表計上額			当期末の時価
		前期末残高	当期増減額	当期末残高	
事業用土地			×団地	×団地	×団地
その他土地		××団地	×団地	×団地	×団地

【当年度】 (単位:○円)

資産種別	個所数	貸借対照表計上額			当期末の時価
		前期末残高	当期増減額	当期末残高	
事業用土地					
その他土地					

※ なお、時価は、近隣の固定資産評価額(平成○年○月○日基準値)を基に、当社における調整率を乗じて算出した。

(3) 投資不動産

投資不動産については、土地信託資産等の収益資産は原則として上記(1)に準じて記載し、それ以外は(2)に準じて記載する。

II 損益計算書に関する事項

1 特別損益の主要なものについて

(1) 固定資産売却益の内訳 (例)

	【前年度】	【当年度】
○○住宅建物等資産売却益	×××百万円	
○○住宅建物等資産売却益		×××百万円

(2) 減損損失の内訳

「地方住宅供給公社会計に係る減損会計処理基準」に基づき、賃貸事業資産等の減損損失額を計上している。

	【前年度】	【当年度】
・ 賃貸住宅資産に係る減損損失	×××百万円	×××百万円
・ 借上賃貸住宅事業に係る減損損失	×××百万円	×××百万円
・ 賃貸施設資産に係る減損損失	×××百万円	×××百万円
・ 有形固定資産に係る減損損失	×××百万円	×××百万円
合 計	××××百万円	××××百万円

(3) その他の特別損失の内訳

	【前年度】	【当年度】
○○○○○	×××百万円	
○○○○○		×××百万円

2 分譲事業資産の評価損

期末において正味売却価額が貸借対照表価額よりも下落している資産について、正味売却価額をもって貸借対照表価額とし、その下落額をその他経常費用に計上している。(なお、下落額が多額に発生した場合の特別損失への計上は、その旨記述する。)

	【前年度】	【当年度】
・ 分譲住宅資産下落額	×××百万円	×××百万円
・ 分譲宅地資産下落額	×××百万円	×××百万円
・ ○○提携事業資産下落額	×××百万円	×××百万円

III その他の補足情報

1 資産価額適正化評価差額金について

「地方住宅供給公社会計に係る資産価額の適正化実施基準」(平成16年11月1日)に基づき、賃貸事業資産等の資産価額の適正化を実施した。

適正化による評価差額は、資本の部の資本剰余金に計上した。

適正化の実施時期	平成17年3月31日
適正化による評価差額	×××百万円

2 長期前受金の運用益について

ケア付き高齢者住宅の長期前受家賃及び長期前受特別介護費については、定期預金等により運用している。これら当期の運用益○○百万円は、個別事業との密接な関連性を重視する観点から、損益計算書において「ケア付き高齢者住宅管理事業収益」に算入している。

なお、貸借対照表においては、これらの定期預金及び有価証券を他の財源によるものと合わせ、流動資産の現金預金、有価証券、固定資産の長期有価証券に整理している。

3 後発事象に関する事項について

〔 基準注解6の(3)に基づき、貸借対照表日(3月31日)以後に発生した後発事象があった場合は、ここに注記する。 〕

4 資産除去債務に係る事項について

<事例>

当会社では、〇〇県から一般定期借地契約により土地(〇〇㎡)を借地し、分譲戸建住宅を建設し、その敷地をエンドユーザーに転貸することによる定期借地分譲住宅事業を行っている。当敷地は、公社が戸建分譲用用地として宅地造成を行ったうえで転貸しているが、〇〇県との契約上、借地期間満了時に原状回復義務が課されている。したがって、公社会計基準「資産除去債務に関する実務指針」に基づき、資産除去債務を計上している。

・定期借地契約期間

平成〇〇年〇月〇日から平成〇〇年〇月〇日

・将来キャッシュ・フロー ×××,×××円

・割引率 〇.〇%

・当初計上特別損失(過年度減価償却相当額) ××,×××円

・当初の資産除去債務額及び除去費用 ××,×××円

	【前年度】	【当年度】
・期首残高	×,×××円	×,×××円
・時の経過による調整額	×××円	×××円
・期末残高	×,×××円	×,×××円

5 誤謬の訂正等に係る修正再表示の内容

本年度の誤謬の訂正に係る前年度財務諸表の修正再表示の事項及びその累積的影響額は以下のとおりである。

(1) 修正事項

- ① 〇〇〇〇の訂正
..... ×××円
- ② 〇〇〇〇の訂正
..... ×××円

(2) 累積的影響額

① 前年度期首への累積的影響額

【貸借対照表への累積的影響額】

- ・流動資産又は固定資産
〇〇〇(科目) ×××円の増(又は減)
- ・流動負債又は固定負債
〇〇〇(科目) ×××円の増(又は減)
- ・利益剰余金 ×××円の増(又は減) ①

② 前年度への影響額

【損益計算書への影響額】

- ・事業利益(損失) ×××円の増(又は減)
- ・その他経常利益(損失) ×××円の増(又は減)
- ・特別利益(損失) ×××円の増(又は減)

< 当期純利益(純損失) ×××円の増(又は減) ② >

【貸借対照表への影響額】

- ・流動資産又は固定資産
〇〇〇(科目) ×××円の増(又は減)
- ・流動負債又は固定負債
〇〇〇(科目) ×××円の増(又は減)
- ・利益剰余金 ×××円の増(又は減) ③

< 利益剰余金累積的影響額の計(①+③) ×××円 >

6 収益認識について

〔 基準第28(注21)の8に従い、顧客との契約から生じる収益について、(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について注記する。ただし、(注21)の8の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。 〕

[様式 1]

貸 借 対 照 表
(積立分譲受入金会計)

〇〇 年3月31日現在

(単位:円)

科 目	前年度	当年度	科 目	前年度	当年度
流 動 資 産	××××	××××	流 動 負 債	××	××
現 金 預 金	×××	×××	未 払 金	××	××
有 価 証 券	×××	×××			
未 収 金	×××	×××	固 定 負 債	××××	××××
固 定 資 産	××××	××××	積 立 金	×××	×××
長 期 有 価 証 券	×××	×××	積立分譲住宅積立金	×××	×××
国 債	×××	×××	付加利息積立金	×××	×××
地 方 債	×××	×××			
長 期 貸 付 金	××××	××××	[負債合計]	××××	××××
一 般 会 計 貸 付 金	×××	×××	剰 余 金	0	0
資 産 合 計	××××	××××	利 益 剰 余 金	0	0
			[資本合計]		
			負 債 及 び 資 本 合 計	××××	××××

[様式 2]

損 益 計 算 書
(積立分譲受入金会計)

自 〇〇 年4月 1日
至 〇〇 年3月31日

(単位:円)

科 目	前年度	当年度	科 目	前年度	当年度
事 業 収 益	××××	××××	事 業 原 価	××××	××××
積立金運用利息	×××	×××	積立金繰入	×××	×××
利息相当受入金	×××	×××	利息差額支出金	×××	×××
解約利息差額収入	×××	×××			
			事業利益(損失)		
			当期純利益(損失)	×××	×××

[様式 3]

キャッシュ・フロー計算書

(積立分譲受入金会計)

自 ○○ 年4月 1日

至 ○○ 年3月31日

(単位:円)

項 目	前年度	当年度
事業活動によるキャッシュ・フロー	××××	××××
積立金運用利息等の収入	××××	××××
積立金運用利息等の収入	×××	×××
利息相当受入金の収入	×××	×××
利息差額等の支出	×××	×××
投資活動によるキャッシュ・フロー	××××	××××
積立金の収支	××××	××××
積立金受入による収入	×××	×××
積立金等の支出	×××	×××
積立金運用の収支	××××	××××
有価証券売却による収入	×××	×××
有価証券取得による支出	×××	×××
貸付金返還による収入	×××	×××
一般会計貸付金による支出	×××	×××
当期中の資金収支の合計	××××	××××
前期繰越金(現金及び現金同等物)	××××	××××
次期繰越金(現金及び現金同等物)	××××	××××

[様式 4]

注 記 事 項

(積立分譲受入金会計)

自 ○○ 年4月 1日

至 ○○ 年3月31日

項 目	注 記
1 預金のペイオフについて	預金のペイオフに係る預金保険等の限度超過額 預金の額 ×××百万円 (A) 借入相殺の額 ×××百万円 (B) 預金保険の額 ×××百万円 (C) 超 過 額 ×××百万円 (A-B-C)

第 4 部 附属明細表標準様式

[附属明細表:標準様式(1)]

事業別損益明細

① 総括

科 目	金 額	事 業 内 訳			
		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
事 業 収 益					
分 譲 事 業 収 益					
賃 貸 管 理 事 業 収 益					
管 理 受 託 住 宅 管 理 事 業 収 益					
そ の 他 事 業 収 益					
事 業 原 価					
分 譲 事 業 原 価					
賃 貸 管 理 事 業 原 価					
管 理 受 託 住 宅 管 理 事 業 原 価					
そ の 他 事 業 原 価					
一 般 管 理 費					
事 業 損 益					
そ の 他 経 常 収 益					
受 取 利 息					
補 助 金 等 収 入					
雑 収 入					
そ の 他 経 常 費 用					
支 払 利 息					
債 務 保 証 損 失 引 当 金 繰 入					
貸 倒 引 当 金 繰 入					
分 譲 事 業 資 産 等 評 価 損					
雑 損 失					
経 常 損 益					
特 別 利 益					
固 定 資 産 売 却 益					
借 上 賃 貸 住 宅 資 産 減 損 勘 定 戻 入 益					
借 上 賃 貸 住 宅 損 失 引 当 金 戻 入 益					
特 別 損 失					
固 定 資 産 除 却 損					
固 定 資 産 売 却 損					
分 譲 事 業 資 産 等 評 価 損					
減 損 損 失					
借 上 賃 貸 住 宅 損 失 引 当 金 繰 入					
そ の 他 の 臨 時 損 失					
当 期 純 損 益					
特 定 目 的 積 立 金 取 崩					
当 期 総 損 益					

[附属明細表:標準様式(1)]

② 分譲事業損益

区 分	分譲事業	事 業 内 訳			
		住宅宅地 分譲事業	積立分譲 住宅事業	一般分譲 住宅事業	分譲宅地 事 業
事業規模等			〇〇住宅など ××戸	〇〇住宅など ××戸	〇〇宅地など ××区画
事業収益					
譲渡収入					
〇〇収入					
事業原価					
土地費					
建物費					
差引損益					
一般管理費					
事業損益					

[附属明細表:標準様式 (1)]

③ 賃貸管理事業損益

左ページ

区 分	賃貸管理 事業	事 業 内 訳			
		賃貸住宅 管理事業	一般賃貸住宅	特優賃貸住宅	借上賃貸住宅
管理規模等		××団地 ×××戸	××団地 ×××戸	××団地 ×××戸	××団地 ×××戸
事 業 収 益					
家賃・使用料収入					
補助金収入					
繰延建設補助金収入					
管理費等収入					
介護費収入					
駐車場使用料収入					
管理受託収入					
その他の収入					
事 業 原 価					
償 却 費					
減価償却費					
利息相当額					
支払利息					
傾斜家賃前払費用償却費					
計 画 修 繕 費					
計画修繕引当金繰入					
修 繕 費					
貸倒引当金繰入					
借上住宅借上料					
借 上 料					
減損勘定取崩額					
借上住宅施主引渡金					
管 理 経 費					
○ ○ ○ ○					
○ ○ ○ ○					
管 理 事 務 費					
固 有 経 費					
共 通 経 費					
差 引 損 益					
一 般 管 理 費					
事 業 損 益					

[附属明細表:標準様式(1)]

④ 管理受託住宅管理事業

左ページ

資産の種別	管理受託住宅 管理事業	事業内訳				都市再生機構 住宅管理事業
		公共団体住宅 管理事業	公営住宅等 管理事業	特公賃住宅 管理事業	その他公共団 体関連住宅 管理事業	
事業規模等	××団地 ×××戸	××団地 ×××戸	××団地 ×××戸	××団地 ×××戸	××団地 ×××戸	××団地 ×××戸
事業収益						
管理受託収入						
駐車場収入						
〇〇〇業務収入						
その他の収入						
事業原価						
管理経費						
〇〇〇〇						
〇〇〇〇						
〇〇業務費(修繕費等)						
〇〇〇〇						
管理事務費						
固有経費						
共通経費						
差引損益						
一般管理費						
事業損益						

[附属明細表:標準様式(1)]

⑤ その他事業損益

左ページ

資産の種別	その他事業	事業内訳				
		受託事業	建設受託工事	〇〇業務	〇〇提携事業	買取公管住宅事業
事業規模等			〇〇など ××件	〇〇など ××件		〇〇など ××件
事業収益						
建設工事受託収入						
〇〇業務受託収入						
賃貸料収入						
〇〇〇収入						
その他の収入						
事業原価						
受託工事費						
支払利息						
減価償却費						
〇〇〇〇費						
管理経費						
〇〇〇〇						
〇〇〇〇						
事務費						
固有経費						
共通経費						
差引損益						
一般管理費						
事業損益						

[附属明細表:標準様式(2)]

事業資産明細

五へー

資産の種類別	取得価額					
	期首残高		当期増加額		当期減少額	
	規模等	価額	規模等	価額	規模等	価額
分譲事業資産						
分譲資産						
積立分譲住宅						
一般分譲住宅						
分譲宅地						
分譲資産建設工事						
積立分譲住宅建設工事						
一般分譲住宅建設工事						
分譲宅地造成工事						
その他事業(流動)資産						
〇〇(県・市)提携事業資産						
〇〇(県・市)提携建設工事						
公共用地先行取得資産						
〇〇〇受託建設工事						
賃貸事業資産						
賃貸住宅資産						
一般賃貸住宅						
土地						
借地権						
建物等						
特優賃貸住宅						
土地						
借地権						
建物等						
ケア付き高齢者住宅資産						
土地						
建物等						
賃貸施設等資産						
賃貸店舗						
土地						
借地権						
建物等						
賃貸宅地						
定期借地権土地						
その他の賃貸土地						
その他賃貸施設						
土地						
建物等						
賃貸資産建設工事						
一般賃貸住宅建設工事						
特優賃貸住宅建設工事						
賃貸店舗工事						
〇〇〇施設建設工事						
長期前払費用						
償還利息前払費用						
その他の長期前払費用						
事業用土地資産						
事業用土地資産						
事業用土地						
その他事業資産						
長期事業未収金						
長期分譲住宅未収金						
〇〇(県・市)提携事業未収金						
〇〇〇提携事業未収金						
〇〇〇事業後払未収金						
公共用地先行取得資産						
その他の事業						
総合計						

[附属明細表:標準様式(3)]

有形固定資産等明細

左ページ

資産の種類別	資産価格					
	期首残高		当期増加額		当期減少額	
	規模等	価額	規模等	価額	規模等	価額
有形固定資産						
建物等資産						
建物						
附属設備						
構築物						
土地資産						
社屋土地						
その他の土地						
その他の有形固定資産						
車両運搬具等						
工具器具備品						
リース資産						
〇〇リース資産						
有形固定資産建設工事						
無形固定資産						
借地権						
その他の無形固定資産						
その他の固定資産						
長期定期預金						
長期有価証券						
長期貸付金						
出資等						
その他の資産						
敷金保証金						
福利厚生資金貸付						
社債発行差金						
その他の土地						
総合計						

[附属明細表:標準様式 (2)]

事業資産及び有形固定資産
(減価償却及び減損損失の明細)

資産の種別	減価償却額			
	期首 減価償却累計額	当期 減価償却額	除却・売却等に係る 当期末減価償却 累計額の減少額	期末 減価償却累計額
賃貸事業資産				
賃貸住宅資産				
一 般賃貸住宅				
土地				
借地権				
建物等				
特 優賃貸住宅				
土地				
借地権				
建物等				
ケア付き高齢者住宅資産				
土地				
建物等				
賃貸施設等資産				
賃貸店舗				
土地				
建物等				
賃貸宅地				
定期借地権土地				
その他の賃貸土地				
その他賃貸施設				
土地				
建物等				
事業用土地資産				
事業用土地資産				
事業用土地				
その他の事業資産				
長期事業未収金				
長期分譲住宅未収金				
〇〇(県・市)提携事業未収金				
〇〇〇提携事業未収金				
〇〇〇事業後払未収金				
公共用地先行取得資産				
その他の事業				
有形固定資産				
建物等資産				
建物				
附属設備				
構築物				
土地資産				
社屋土地				
その他の土地				
その他の有形固定資産				
車両運搬具等				
工具器具備品				
リース資産				
有形固定資産建設工事				
無形固定資産				
借地権				
その他の固定資産				
その他の土地				
合計				

[附属明細表:標準様式 (4)]

有 価 証 券 明 細

区 分		期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要	
流 動 資 産	国 債	銘 柄					
		券 面 総 額					
		取 得 価 額					
		貸 借 対 照 表 計 上 表 額					
	地 方 債	銘 柄	〇〇県債 (H×年度第×回) など××銘柄				
		券 面 総 額					
		取 得 価 額					
		貸 借 対 照 表 計 上 表 額					
	計	券 面 総 額					
		取 得 価 額					
		貸 借 対 照 表 計 上 表 額					
	固 定 資 産	国 債	銘 柄				
券 面 総 額							
取 得 価 額							
貸 借 対 照 表 計 上 表 額							
地 方 債		銘 柄					
		券 面 総 額					
		取 得 価 額					
		貸 借 対 照 表 計 上 表 額					
計		券 面 総 額					
		取 得 価 額					
		貸 借 対 照 表 計 上 表 額					
合 計		券 面 総 額					
	取 得 価 額						
	貸 借 対 照 表 計 上 表 額						

[附属明細表:標準様式 (5)]

関係団体出資等明細

出資団体等		期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高
〇〇〇株式会社	出 資 金				
	出 資 の 形 態				
	出 資 目 的 及 び 出 資 年 月				
	主 な 業 務 内 容				

[附属明細表:標準様式 (6)]

借 入 金 等 明 細

① 借 入 金 明 細

(単位:円)

左ページ

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	当期の支払利息	最終返済期間
短期借入金	0	0	0	0	0	—
事業資金借入金	0	0	0	0	0	—
分譲事業借入金	0	0	0	0	0	—
公共団体借入金	0	0	0	0		—
金融機関借入金	0	0	0	0		—
賃貸管理事業借入金	0	0	0	0	0	—
公共団体借入金	0	0	0	0		—
金融機関借入金	0	0	0	0		—
〇〇〇事業借入金	0	0	0	0	0	—
公共団体借入金	0	0	0	0		—
金融機関借入金	0	0	0	0		—
その他の借入金	0	0	0	0	0	—
公共団体借入金	0	0	0	0	0	—
金融機関借入金	0	0	0	0	0	—
他会計借入金	0	0	0	0	0	—
短期借入金合計	0	0	0	0	0	—
公共団体借入金	0	0	0	0	0	—
金融機関借入金	0	0	0	0	0	—
他会計借入金	0	0	0	0	0	—
次期返済長期借入金	0	0	0	0	—	—
事業資金借入金	0	0	0	0	—	—
分譲事業借入金	0	0	0	0	—	—
住宅金融支援機構借入金	0	0	0	0	—	—
公共団体借入金	0	0	0	0	—	—
金融機関借入金	0	0	0	0	—	—
賃貸管理事業借入金	0	0	0	0	—	—
住宅金融支援機構借入金	0	0	0	0	—	—
公共団体借入金	0	0	0	0	—	—
金融機関借入金	0	0	0	0	—	—
長期割賦事業借入金	0	0	0	0	—	—
住宅金融支援機構借入金	0	0	0	0	—	—
金融機関借入金	0	0	0	0	—	—
〇〇〇事業借入金	0	0	0	0	—	—
住宅金融支援機構借入金	0	0	0	0	—	—
公共団体借入金	0	0	0	0	—	—
金融機関借入金	0	0	0	0	—	—
その他の借入金	0	0	0	0	—	—
住宅金融支援機構借入金	0	0	0	0	—	—
公共団体借入金	0	0	0	0	—	—
金融機関借入金	0	0	0	0	—	—
他会計借入金	0	0	0	0	—	—

※ 期中の運用資金借入金など

※ 次期の事業借入金の返済予定額 (CFには影響しない)

※ 当期の事業資金の返済支出 CFの財務活動CFの「事業活動借入金返済支出」に記載される。

※ これまで、次期返済長期借入金の「期首残高」は、前年度末の数値を記載し、同額を「当期減少額」としていたため実際の返済額との相異が生じていた。したがって、この度の改訂に併せ「期首残高」を当期の実際の返済額として、「前期末残高」との差額は、長期借入金の「期首残高」と組替え(変更)を行うこととする。(その旨、「脚注」する。)

[附属明細表:標準様式(6)]

② 社債明細

(単位:円)

社債の用途	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	当期の支払利息	発行件数 平均利率 償還期限
【流動負債】						
次期償還社債	0	0	0	0	-	
貸貸事業資産	0	0	0	0	-	
一般貸貸住宅資産	0	0	0	0	-	
特優貸住宅資産	0	0	0	0	-	
ケア付き高齢者住宅資産	0	0	0	0	-	
【固定負債】						
社債	0	0	0	0	0	
事業用社債	0	0	0	0	0	
貸貸事業資産	0	0	0	0	0	
一般貸貸住宅資産	0	0	0	0	0	
特優貸住宅資産	0	0	0	0	0	
ケア付き高齢者住宅資産	0	0	0	0		
〇〇〇資産	0	0	0	0	0	
.....				0		
.....				0		
地域施設資産	0	0	0	0	0	
その他の社債	0	0	0	0	0	
〇〇〇						
.....				0		
合計	0	0	0	0	0	

[附属明細表:標準様式 (7)]

引 当 金 明 細

(単位:円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
貸 倒 引 当 金					
流動資産 未 収 金					
○ ○ ○					
固定資産 長 期 事 業 未 収 金					
○ ○ ○					
引 当 金					
退 職 給 付 引 当 金					
計 画 修 繕 引 当 金					
一 般 賃 貸 住 宅					
特 優 賃 住 宅					
○ ○ ○ ○					
債 務 保 証 損 失 引 当 金					
○ ○ ○ 事 業					
借 上 住 宅 損 失 引 当 金					
○ ○ ○ 引 当 金					
合 計					

[附属明細表:標準様式 (8)]

特 定 目 的 積 立 金 明 細

(単位:円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
特 定 目 的 積 立 金					
分 譲 事 業 積 立 金					
賃 貸 住 宅 管 理 事 業 積 立 金					
○ ○ ○					

[附属明細表:標準様式 (9)]

保 証 債 務 等 明 細

(単位:円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要 〔 件 数 〕 最終保証期限
保 証 債 務					
住宅金融支援機構保証分					
○ ○ 住 宅 建 設 費					
その他金融機関保証分					
○ ○ 住 宅 建 設 費					
そ の 他 の 偶 発 債 務					
○ ○ ○					
○ ○ ○					

[附属明細表:標準様式 (10)]

資 本 金 等 明 細

(単位:円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
資 本 金					
〇〇〇(県)出資金					
〇〇〇(市)出資金					
剰 余 金					
資 本 剰 余 金					
非償却資産取得補助金					
資産価額適正化評価差額					
非償却資産取得金					
特 定 目 的 積 立 金					
〇〇〇積立金					
〇〇〇積立金					
利 益 剰 余 金					
(繰越欠損金)					
合 計					

[附属明細表:標準様式(11)]

設立団体との取引明細表

取引の区分	平成○年度中の取引		
	関連事業等の名称	取引の内容	取引金額
出資金			-
補助金等の受入れ	一般賃貸住宅 又は 特優賃・高優賃住宅など	住宅建設補助	・建設費補助金 ・非償却資産取得補助金 ××××
		住宅管理補助	・家賃減額等補助金 ・地代補助金 ××××
	特優賃(借上)住宅など 又は 高優賃(借上)賃貸住宅	住宅管理補助	・家賃等補助金 ・管理事務費補助金 ××××
	〇〇〇事業		・〇〇〇推進事業補助金 ××××
	経営・運営補助		・〇〇〇運営補助金 ××××
	その他		・地方共済組合団体共済部負担金 ××××
	利子補給の受入れ	特優賃・高優賃住宅	住宅建設資金助成
資金の借入等	一般賃貸住宅	住宅建設資金借入	・借入金 ・返済金 ××××
			・支払利息 ×××
			・借入金 ・返済金 ××××
	〇〇〇住宅	住宅建設資金借入	・支払利息 ×××
			・借入金 ・返済金 ××××
			・支払利息 ×××
事業用土地	土地取得資金借入	・借入金 ・返済金 ××××	
		・支払利息 ×××	
受託金の受入れ	県営住宅管理受託事業		××××
その他			
損失補償	一般賃貸住宅	住宅建設資金	・〇〇建設資金 ()
	特優賃住宅		()
			()
			()

取引に係る貸借対照表の期末残高		摘 要 (○年度取引の内容等)	
科目	金額		
資本金	105,000,000		
流動資産	・未収金	××××	
固定負債	・繰延建設補助金	××××	
資本剰余金	・非償却資産取得補助金	××××	○○○団地ほか、×団地
流動資産	・未収金	××××	
流動資産	・未収金	××××	
流動資産	・未収金	××××	○○○団地ほか、×団地
流動資産	・未収金	××××	
		××××	
流動資産	・未収金	××××	
流動負債	・短期借入金	××××	
〃	・次期返済長期借入金	××××	
固定負債	・長期借入金	××××	
流動負債	・未払金	××××	
流動負債	・短期借入金	××××	
〃	・次期返済長期借入金	××××	
固定負債	・長期借入金	××××	
流動負債	・未払金	××××	
流動負債	・短期借入金	××××	
〃	・次期返済長期借入金	××××	
固定負債	・長期借入金	××××	
流動負債	・未払金	××××	
流動資産	・未収金	××××	
		()	○○建設資金(金融機関)
		()	
		()	
		()	

[附属明細表:標準様式(12)]

その他の主な資産・負債及び収益・費用の内訳

1 流動資産

① 現金預金 (有価証券を含め記載する。)

(単位:円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	受取利息	摘 要 金融機関数 口座数
流 動 資 産	0	0	0	0	0	
現 金						
預 金	0	0	0	0	0	
当 座 預 金						〇〇銀行
普 通 預 金						〇〇銀行ほか ××行 ××口座
郵 便 振 替 口 座						〇〇郵便局
定 期 預 金						〇〇銀行ほか ××行 ××口座
有 価 証 券	0	0	0	0	0	
国 債						××銘柄
地 方 債						××銘柄
譲 渡 性 預 金						××銘柄
固 定 資 産	0	0	0	0	0	
長 期 定 期 預 金						
有 価 証 券	0	0	0	0	0	
国 債						××銘柄
地 方 債						××銘柄
譲 渡 性 預 金						××銘柄
合 計						
現 金 預 金	0	0	0	0	0	
有 価 証 券	0	0	0	0	0	
計	0	0	0	0	0	

[附属明細表:標準様式 (12)]

② 未 収 金

(単位:円)

区 分	期首残高		当期増加額		当期減少額		期末残高	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
事 業 未 収 金								
分 譲 事 業 未 収 金								
積立分譲住宅事業未収金								
一般分譲住宅事業未収金								
分譲宅地事業未収金								
賃 貸 管 理 事 業 未 収 金								
賃貸住宅管理事業未収金								
一般賃貸住宅管理事業								
未 収 家 賃								
未 収 補 助 金								
未収駐車場使用料								
その他の未収金								
特優賃住宅管理事業								
未 収 家 賃								
未 収 補 助 金								
未収駐車場使用料								
その他の未収金								
借上賃貸住宅管理事業								
未 収 家 賃								
未 収 補 助 金								
未収駐車場使用料								
その他の未収金								
ケア付き高齢者住宅管理事業未収金								
賃貸施設管理事業未収金								
長期分譲住宅管理事業未収金								
管理受託住宅管理事業未収金								
公共団体住宅管理事業未収金								
都市再生機構住宅管理事業未収金								
民間特優賃住宅管理事業未収金								
民間住宅管理事業未収金								
そ の 他 事 業 未 収 金								
業務受託事業未収金								
〇〇〇提携事業未収金								
長期割賦事業未収金								
その他の事業未収金								
そ の 他 未 収 金								
損益勘定関連未収金								
未 収 補 助 金								
〇 〇 〇 未 収 金								
貸借勘定関連未収金								
〇 〇 未 収 補 助 金								
その他の未収金								
未 収 収 益								
受取利息未収金								
合 計								

[附属明細表:標準様式(12)]

③ 契約資産

(単位:円)

区 分	期首残高		当期増加額		当期減少額		期末残高	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
契 約 資 産								
管理受託住宅管理事業契約資産								
公共団体住宅管理事業契約資産								
都市再生機構住宅管理事業契約資産								
民間特優賃住宅管理事業契約資産								
民間住宅管理事業契約資産								
そ の 他 事 業 契 約 資 産								
業務受託事業契約資産								
〇〇〇提携事業契約資産								
その他の事業契約資産								

④ その他(前払金、その他の流動資産)

(単位:円)

区 分	期首残高		当期増加額		当期減少額		期末残高	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
前 払 金								
事 業 前 払 金								
〇〇〇事業前払金								
〇〇〇事業前払金								
そ の 他 前 払 金								
前 払 費 用								
そ の 他 の 流 動 資 産								
立 替 金								
仮 払 消 費 税								
繰 延 消 費 税								
仮 払 金								

[附属明細表:標準様式 (12)]

2 流動負債

① 未払金

(単位:円)

区 分	期首残高		当期増加額		当期減少額		期末残高	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
事業未払金								
分譲事業未払金								
積立分譲住宅事業未払金								
一般分譲住宅事業未払金								
分譲宅地事業未払金								
賃貸管理事業未払金								
賃貸住宅管理事業未収金								
一般賃貸住宅管理事業								
特優賃住宅管理事業								
借上賃貸住宅管理事業								
賃貸施設等管理事業未払金								
長期分譲住宅管理事業未払金								
管理受託住宅管理事業未払金								
公共団体住宅管理事業未収金								
都市再生機構住宅管理事業未収金								
民間特優賃住宅管理事業未収金								
民間住宅管理事業未収金								
その他の事業未払金								
業務受託事業未払金								
長期割賦事業未払金								
その他の事業未払金								
その他の未払金								
分譲住宅建設工事未払金								
賃貸住宅建設工事未払金								
〇〇〇提携事業未払金								
受託建設工事未払金								
その他の未払金								
未払費用								
支払利息費用								
一般賃貸住宅管理事業								
特優賃住宅管理事業								
借上賃貸住宅管理事業								
長期分譲住宅管理事業未払金								
長期割賦事業								
その他								
その他の未払費用								
〇〇〇〇								
合 計								

[附属明細表:標準様式(12)]

② 契約負債

(単位:円)

区 分	期首残高		当期増加額		当期減少額		期末残高	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
事業契約負債								
分譲事業契約負債								
積立分譲住宅事業契約負債								
一般分譲住宅事業契約負債								
分譲宅地事業契約負債								
賃貸管理事業契約負債								
賃貸住宅管理事業契約負債								
一般賃貸住宅管理事業契約負債								
特優賃貸住宅管理事業契約負債								
借上賃貸住宅管理事業契約負債								
ケア付き高齢者住宅管理事業契約負債								
賃貸施設等管理事業契約負債								
長期分譲住宅管理事業契約負債								
管理受託住宅管理事業契約負債								
公共団体住宅管理事業契約負債								
都市再生機構住宅管理事業契約負債								
民間特優賃貸住宅管理事業契約負債								
民間住宅管理事業契約負債								
その他事業契約負債								
業務受託事業契約負債								
その他の事業契約負債								
その他契約負債								
〇〇〇契約負債								
その他の契約負債								
前受収益								
〇〇〇前受収益								
合 計								

③ 前受金

(単位:円)

区 分	期首残高		当期増加額		当期減少額		期末残高	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
事業前受金								
賃貸管理事業前受金								
賃貸住宅管理事業前受金								
一般賃貸住宅管理事業								
特優賃貸住宅管理事業								
借上賃貸住宅管理事業								
賃貸施設等管理事業前受金								
その他事業前受金								
長期割賦事業前受金								
その他の事業前受金								
その他前受金								
〇〇〇前受金								
その他の前受金								
前受収益								
〇〇〇前受収益								
合 計								

[附属明細表:標準様式 (12)]

④ その他(預り金及びその他の流動負債)

(単位:円)

区 分	期首残高		当期増加額		当期減少額		期末残高	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
預り金								
分譲事業預り金								
分譲住宅事業預り金								
分譲宅地事業預り金								
賃貸管理事業預り金								
賃貸住宅管理事業預り金								
一般賃貸住宅管理事業								
共 益 費								
〇 〇 〇 預り金								
特優賃貸住宅管理事業								
共 益 費								
〇 〇 〇 預り金								
借上賃貸住宅管理事業預り金								
共 益 費								
〇 〇 〇 預り金								
ケア付き高齢者住宅管理事業預り金								
共 益 費								
〇 〇 〇 預り金								
賃貸施設管理事業預り金								
共 益 費								
〇 〇 〇 預り金								
長期分譲住宅管理事業預り金								
共 益 費								
修繕費								
公 租 公 課								
管 理 組 合 費								
駐 車 場 使 用 料								
そ の 他 の 預 り 金								
管理受託住宅管理事業預り金								
公共団体住宅管理事業預り金								
修 繕 費								
管 理 費								
都市再生機構住宅管理事業預り金								
修 繕 費								
管 理 費								
民間特優賃貸住宅管理事業預り金								
修 繕 費								
管 理 費								
民間住宅管理事業預り金								
修 繕 費								
管 理 費								
その他事業預り金								
業務受託事業預り金								
〇 〇 〇 預り金								
その他の預り金								
〇 〇 〇 預り金								

[附属明細表:標準様式 (12)]

3 その他の固定負債

(長期前受金、預り保証金、繰延建設補助金、その他)

(単位:円)

区 分	期首残高		当期増加額		当期減少額		期末残高	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
長期契約負債								
ケア付き高齢者住宅長期契約負債								
長期前受入居金								
長期前受介護費								
長期前受金								
定期借地権契約長期前受金								
〇〇〇長期前受金								
預り保証金								
敷 金								
一般賃貸住宅敷金								
特優賃住宅敷金								
借上賃貸住宅敷金								
ケア付き高齢者住宅敷金								
賃貸施設敷金								
賃貸宅地敷金								
〇〇管理受託住宅敷金								
その他の預り敷金								
保証 金								
〇〇〇保証金								
繰延建設補助金								
一般賃貸住宅建設補助金								
特優賃住宅建設補助金								
〇〇〇建設補助金								
その他の固定負債								
未成原価仮勘定								
分譲事業資産								
賃貸事業資産								
長期未払金								
長期預り金								
社債発行差金								
リ ー ス 債 務								
〇〇〇リース								
〇〇〇リース								

[附属明細表:標準様式(12)]

4 共通経費の明細

(単位:円)

区 分	決算総額	損益計算書計上額				貸借対照表 計上額	摘要
		事業原価	一般管理費	その他経常 費用	計		
人 件 費							
事 務 経 費							
合 計							

[附属明細表:標準様式(積立分譲受入金会計)]

積立分譲受入金会計

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
流 動 資 産					
現金預金					
現金					
預 金					
当 座 預 金					
定 期 預 金					
未 収 金					
一般会計貸付金利息					
固 定 資 産					
長期貸付金					
一般会計貸付金					
資 産 合 計					
流 動 負 債					
未 払 金					
利息差額支出金					
固 定 負 債					
積 立 金					
積立分譲住宅積立金					
付加利息積立金					
負 債 合 計					

第 5 部 財産目録標準様式

[財産目録標準様式]

財 産 目 録
(一般会計)

平成〇〇年3月31日現在

(単位:円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
流動資産				×××××××
現金預金				×××××××
現金				×××××××
預金				×××××××
	当座預金	〇〇銀行など××店	××××	
	普通預金	〇〇銀行など××店	××××	
	郵便振替口座		××××	
	定期預金	〇〇銀行など××店	××××	
	〇〇〇	〇〇〇など××件	××××	
有価証券				×××××××
	国債	××件	××××	
	地方債	××件	××××	
未収金				×××××××
事業未収金				×××××××
住宅地分譲事業未収金				×××××
積立分譲住宅事業未収金				×××××
	譲渡代金未収金	××件	××××	
	譲渡代金未収金	××件	××××	
一般分譲住宅事業未収金	} 上記に準じて内容を区分して記載する。			×××××
分譲宅地事業未収金	}			×××××
賃貸管理事業未収金	}			×××××
賃貸住宅管理事業未収金	}			×××××
一般賃貸住宅管理事業未収金	}			×××××
	未収家賃	××件	××××	
	未収補助金	××件	××××	
	その他の未収金	××件	××××	
特優賃貸住宅管理事業未収金	}			×××××
借上賃貸住宅管理事業未収金	}			×××××
ケア付き高齢者住宅管理事業前払金	}			×××××
賃貸施設等管理事業未収金	}			×××××
長期分譲住宅管理事業未収金	}			×××××
管理受託住宅管理事業未収金	}			×××××
公共団体住宅管理事業未収金	}			×××××
都市再生機構住宅管理事業未収金	}			×××××
民間特優賃貸住宅管理事業未収金	}			×××××
民間住宅管理事業未収金	}			×××××
その他の事業未収金	}			×××××
その他未収金	}			×××××
損益勘定関連未収金	}			×××××
未収補助金	地方共済負担金	××件	××××	
その他の未収金	〇〇〇	××件	××××	
貸借勘定関連未収金	〇〇〇	××件	××××	
未収収益				×××××××
	受取利息		××××	
	地代など		××××	
契約資産				×××××××
管理受託住宅管理事業契約資産				×××××××
〇〇住宅管理事業契約資産	業務/工事受託契約資産	××件	××××	
その他事業契約資産				×××××××
〇〇受託事業契約資産	業務/工事受託契約資産	××件	××××	

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
分譲事業資産				××××××
分譲資産				××××××
積立分譲住宅資産				×××××
土 地	地 物	××団地××ha	××××	
建 物		××団地××戸	××××	
一般分譲住宅資産	}	上記に準じて内容を区分して記載する。		×××××
分譲宅地資産				×××××
分譲資産建設工事				××××××
積立分譲住宅建設工事				×××××
土 工 事	地 務 費	××団地××ha	××××	
		〇〇団地など××戸	××××	
			××××	
一般分譲住宅建設工事	}	上記に準じて内容を区分して記載する。		×××××
分譲宅地造成工事				×××××
その他事業資産				××××××
〇〇(県・市)提携事業資産				××××××
買取公営住宅事業資産				×××××
土 建	地 物	××団地××ha	××××	
		××団地××戸	××××	
公共用地先行取得事業資産				×××××
土	地	××団地××ha	××××	
〇〇事業資産				×××××
〇〇(県・市)提携事業建設工事				××××××
買取公営住宅事業建設工事				×××××
土 工 事	地 務 費	××団地××ha	××××	
		〇〇団地など××戸	××××	
			××××	
受託事業建設工事				××××××
〇〇受託事業建設工事				×××××
工 事	事 務 費	〇〇住宅など××ヶ所	××××	
			××××	
前 払 金				××××××
事業前払金				××××××
賃貸管理事業前払金				×××××
賃貸住宅管理事業前払金				×××××
一般賃貸住宅管理事業前払金				××××
〇	〇	〇	××件	××××
特優賃貸住宅管理事業前払金	}			××××
借上賃貸住宅管理事業前払金				××××
ケア付き高齢者住宅管理事業前払金				
賃貸施設等管理事業前払金				×××××
長期分譲住宅管理事業前払金				×××××
管理受託住宅管理事業前払金				×××××
公共団体住宅管理事業前払金				
〇〇住宅管理事業前払金				
その他の事業前払金				×××××
〇〇〇事業前払金				

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
その他前払金				××××××
損益勘定関連前払金				××××××
貸借勘定関連前払金				××××××
前払費用				××××××
その他流動資産	事務所社屋の保険料など			××××××
立替金	退去者補修費など	××件		××××××
仮払消費税				××××××
繰延消費税				××××××
仮払金				××××××
貸倒引当金				△××××
事業未収金貸倒引当金				△××××
賃貸管理事業				
一般賃貸住宅管理事業	未収家賃		△×××	△×××
特優賃住宅管理事業	その他の未収金		△×××	△×××
借上賃貸住宅管理事業	} 上記に準じて内容を区分して記載する。			△×××
ケア付き高齢者住宅管理事業				△×××
賃貸施設等管理事業				△×××
長期分譲住宅管理事業				△×××
管理受託住宅管理事業				△×××
その他の事業				△×××
その他の貸倒引当金				△××××
固定資産				××××××
賃貸事業資産				××××××
賃貸住宅資産				××××××
一般賃貸住宅	土地	××団地××ha	××××	×××××
	借地	〇〇団地など××件	××××	×××××
	建物	××団地××戸	××××	×××××
	その他施設		××××	×××××
特優賃住宅	土地	××団地××ha	××××	×××××
	借地	〇〇団地など××件	××××	×××××
	建物	××団地××戸	××××	×××××
	その他施設		××××	×××××
減価償却累計額	一般賃貸住宅		△××××	△××××
	特優賃住宅		△××××	△××××
減損損失累計額	一般賃貸住宅		△××××	△××××
	特優賃住宅		△××××	△××××
ケア付き高齢者住宅資産	} 上記に準じて内容を区分して記載する。			××××××
減価償却累計額				
減損損失累計額				

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
賃貸施設等資産				××××××
賃 貸 店 舗				××××××
	土 地	××団地××ha	××××	
	建 物	××団地××店舗	××××	
賃 貸 宅 地				××××××
	土 地	××団地××ha	××××	
その他賃貸施設	上記に準じて内容を区分して記載する。			××××××
減価償却累計額				△ ×××××
	賃 貸 店 舗		△ ×××××	
	賃 貸 宅 地		△ ×××××	
	その他の賃貸施設		△ ×××××	
減損損失累計額				△ ×××××
	賃 貸 店 舗		△ ×××××	
	賃 貸 宅 地		△ ×××××	
	その他の賃貸施設		△ ×××××	
賃貸資産建設工事				××××××
一般賃貸住宅建設工事				××××××
	土 地 費	××団地××ha	××××	
	工 事 費	〇〇団地など××戸	××××	
	事 務 費		××××	
特優賃住宅建設工事	}	上記に準じて内容を区分して記載する。		××××××
ケア付き高齢者住宅建設工事				××××××
賃貸店舗建設工事				××××××
〇〇〇施設建設工事				××××××
長期前払費用				××××××
償還利息前払費用				××××××
傾斜家賃前払費用				××××××
その他の長期前払費用				××××××
事業用土地資産				××××××
事業用土地資産				××××××
	取 得 費	××ヶ所××ha	××××	
	造 成 費		××××	
	事 務 費		××××	
その他事業資産				××××××
長期事業未収金				××××××
長期分譲住宅未収金				××××××
	積 立 分 譲 住 宅	〇〇住宅など××件	××××	
	一 般 分 譲 住 宅	〇〇住宅など××件	××××	
	〇 〇 〇 分 譲 住 宅	〇〇住宅など××件	××××	
〇〇(県・市)提携住宅未収金	}	上記に準じて内容を区分して記載する。		××××××
〇〇〇事業未収金				××××××
公共用地先行取得事業資産				××××××
その他の事業資産				××××××
公共公益施設資産				××××××

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
有形固定資産				××××××
建物等資産				××××××
	社 屋	〇〇など××ヶ所	××××	
	構 築 物	〇〇など××ヶ所	××××	
	そ の 他 の 建 物 等	〇〇など××ヶ所	××××	
減価償却累計額				△××××
土地資産				××××××
	社 屋 用 地	〇〇など××㎡	××××	
	そ の 他 用 地	〇〇など××㎡	××××	
その他の有形固定資産				××××××
車両運搬具等				××××××
	業 務 用 自 動 車	××台	××××	
	そ の 他 運 搬 具		××××	
工具器具備品				××××××
	工 具 器 具 備 品		××××	
リース資産				××××××
	業 務 用 自 動 車		××××	
	○ A 機 器		××××	
	○ ○ ○		××××	
減価償却累計額				△××××
	車 両 運 搬 具 等		△××××	
	工 具 器 具 備 品		△××××	
	リ ー ス 資 産		△××××	
有形固定資産建設工事				××××××
○ ○ ○ 建 設 工 事				××××××
	工 事 費	××ヶ所	××××	
	事 務 費		××××	
無形固定資産				××××××
借地権				××××××
		××件		××××××
その他の無形固定資産				××××××
ソフトウェア				××××××
		××件	××××	
減価償却累計額				△××××
	○ ○ ○		××××	
その他の固定資産				××××××
長期定期預金				××××××
		〇〇銀行など××店	××××	
長期有価証券				××××××
	国 債	××件	××××	
	地 方 債	〇〇など××件	××××	
長期貸付金				××××××
	○ ○ 会 計 貸 付 金		××××	
関係会社出資等				××××××
	関 係 会 社 株 式	〇〇など××件	××××	
	関 係 会 社 出 資 金	〇〇など××件	××××	

資 産 の 部					
区 分	内 訳			金 額	
	内 容	数量等	金 額		
その他の資産 敷金保証金 福利厚生資金貸付金 社債発行差金 その他の土地 貸倒引当金 長期事業未収金貸倒引当金 長期分譲住宅管理事業 ○ ○ ○ 事業	社屋等敷金	〇〇など××件	××××	××××××	
	預け保証金	〇〇など××件	××××	×××××	
	職員等貸付金	××件	××××	×××××	
					×××××
	事業外用地	〇〇など××ha	××××	×××××	
	その他の用地	〇〇など××ha	××××	×××××	
					△×××××
	割賦代金貸倒		△××××	△××××	
			△××××		
					××××××
資産の部の合計				××××××	

負債の部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
流動負債				×××××××
短期借入金				×××××××
事業資金借入金				×××××××
住宅金融支援機構借入金				×××××××
分譲資産建設工事				×××××××
積立分譲住宅建設工事	〇〇団地など××団地		××××	
一般分譲住宅建設工事	〇〇団地など××団地		××××	
〇〇〇事業建設工事	〇〇団地など××団地		××××	
〇〇資産建設工事				×××××××
金融機関借入金				×××××××
〇〇(公共団体等)借入金				×××××××
他会計借入金				×××××××
その他の借入金				×××××××
〇〇〇借入金				×××××××
次期返済長期借入金				×××××××
事業資金借入金				×××××××
住宅金融支援機構借入金				×××××××
分譲事業資産				×××××××
積立分譲住宅	〇〇団地など××団地		××××	
一般分譲住宅	〇〇団地など××団地		××××	
分譲宅地	〇〇団地など××団地		××××	
分譲資産建設工事				×××××××
賃貸事業資産				×××××××
賃貸資産建設工事				×××××××
〇〇〇資産				×××××××
金融機関借入金				×××××××
〇〇(公共団体等)借入金				×××××××
他会計借入金				×××××××
その他の借入金				×××××××
未払金				×××××××
事業未払金				×××××××
分譲事業未払金				×××××××
〇〇〇事業	〇〇など××件		××××	
賃貸管理事業未払金				×××××××
賃貸住宅管理事業未払金				×××××××
一般賃貸住宅管理事業未払金				×××××××
〇〇など	××件		××××	
特優賃貸住宅管理事業未払金				×××××××
借上賃貸住宅管理事業未払金				×××××××
ケア付き高齢者住宅管理事業未払金				×××××××
賃貸施設等管理事業未払金				×××××××
長期分譲住宅管理事業未払金				×××××××
管理受託住宅管理事業未払金				×××××××
公共団体住宅管理事業未払金				×××××××
〇〇住宅管理事業未払金				×××××××
その他の事業未払金				×××××××

負債の部				
区分	内 訳			金額
	内容	数量等	金額	
その他未払金				××××××
分譲資産建設工事未払金				×××××
	積立分譲住宅建設工事	〇〇団地など××件	××××	
	一般分譲住宅建設工事	〇〇団地など××件	××××	
	〇〇事業建設工事	〇〇団地など××件	××××	
賃貸資産建設工事未払金				×××××
	賃貸住宅建設工事	〇〇団地など××件	××××	
	特優賃住宅建設工事	〇〇団地など××件	××××	
	賃貸店舗建設工事	〇〇団地など××件	××××	
その他の未払金				×××××
未払費用	受託建設工事	〇〇団地など××件	××××	×××××
	未払利息		××××	
	社会保険料など		××××	
賞与引当金				×××××
契約負債				××××××
事業契約負債				××××××
分譲事業契約負債				×××××
積立分譲住宅事業契約負債				×××××
	譲渡代金契約負債	××件	××××	
一般分譲住宅事業契約負債	} 上記に準じて内容を区分して記載する。			×××××
分譲宅地事業契約負債				×××××
賃貸管理事業契約負債				×××××
一般賃貸住宅管理事業契約負債				×××××
	共益費/管理費等	××件	××××	
特優賃住宅管理事業契約負債	} 上記に準じて内容を区分して記載する。			×××××
借上賃貸住宅管理事業契約負債				×××××
ケア付き高齢者住宅管理事業契約負債				×××××
賃貸施設等管理事業契約負債				×××××
長期分譲住宅管理事業契約負債				×××××
管理受託住宅管理事業契約負債				×××××
公共団体住宅管理事業契約負債				×××××
	〇〇住宅管理受託料契約負債	××件	××××	
〇〇住宅管理事業契約負債				×××××
その他事業契約負債				×××××
その他契約負債				××××××
〇〇〇契約負債	〇〇〇など	××件	××××	
前受収益	〇〇〇など			××××××
前受金				××××××
事業前受金				××××××
賃貸管理事業前受金				×××××
一般賃貸住宅管理事業前受金				×××××
	家賃前受金	××件	××××	
	〇〇〇	××件	××××	
特優賃住宅管理事業前受金	} 上記に準じて内容を区分して記載する。			×××××
借上賃貸住宅管理事業前受金				×××××
賃貸施設等管理事業前受金				×××××
その他の事業前受金				×××××
その他前受金				××××××
〇〇〇前受金	〇〇〇など	××件	××××	
前受収益	〇〇〇など			××××××

負債の部				
区分	内 訳			金額
	内 容	数量等	金 額	
分譲資産建設工事	}	上記に準じて事業種別に区分して記載する。	×××××	
賃貸事業資産			×××××	
賃貸資産建設工事			×××××	
○○○資産			×××××	
金融機関借入金	}	上記に準じて内容を区分して記載する。	×××××	
○○(公共団体等)借入金			×××××	
他会計借入金			×××××	
その他借入金			×××××	
○○○借入金	}	上記に準じて内容を区分して記載する。	×××××	
長期契約負債			×××××	
ケア付き高齢者住宅長期契約負債			×××××	
○○○長期契約負債			×××××	
長期前受金			×××××	
定期借地権事業長期前受金			×××××	
借地権利金		××××	×××××	
○○○長期前受金			×××××	
預り保証金			×××××	
敷 金			×××××	
一般賃貸住宅敷金	賃貸住宅敷金	○○団地など××件	××××	
	駐車場敷金	○○団地など××件	××××	
特優賃住宅敷金	}	上記に準じて内容を区分して記載する。	×××××	
借上賃貸住宅敷金			×××××	
賃貸施設敷金			×××××	
その他の預り敷金			×××××	
保証金	賃貸店舗協力金	○○など××件	××××	
繰延建設補助金			×××××	
事業資産			×××××	
賃貸住宅資産			×××××	
一般賃貸住宅	建物補助金	○○団地など××団地	××××	
特優賃住宅	建物補助金	○○団地など××団地	××××	
固定資産			×××××	
有形固定資産			×××××	
公共公益施設			×××××	
	公共施設	○○団地など××施設	××××	
	公益施設	○○団地など××施設	××××	
社屋建設補助金	○ ○ 社 屋		××××	

負債の部				
区分	内 訳			金額
	内容	数量等	金額	
引当金				××××××
退職給付引当金				××××××
計画修繕引当金				××××××
一般賃貸住宅引当金			×××××	
特優賃住宅引当金			×××××	
ケア付き高齢者住宅			×××××	
賃貸施設引当金			×××××	
債務保証損失引当金				××××××
	〇〇〇提携事業引当金		×××××	
借上賃貸住宅損失引当金				××××××
〇〇〇引当金				××××××
その他の固定負債				××××××
未成原価仮勘定				××××××
分譲資産未成原価				×××××
	積立分譲住宅	〇〇団地など××団地	××××	
	〇〇〇事業	〇〇団地など××団地	××××	
賃貸住宅資産未成原価				×××××
	一般賃貸住宅	〇〇団地など××団地	××××	
	特優賃住宅	〇〇団地など××団地	××××	
〇〇〇資産未成原価				×××××
	〇〇〇	〇〇など××件	××××	
長期未払金				××××××
一般賃貸住宅管理事業		〇〇団地など××団地		×××××
特優賃住宅管理事業		〇〇団地など××団地		×××××
〇〇〇管理事業		〇〇など××件		×××××
長期預り金				××××××
賃貸住宅資産預り金				×××××
	一般賃貸住宅	〇〇団地など××団地	××××	
	特優賃住宅	〇〇団地など××団地	××××	
〇〇〇資産預り金				×××××
	〇〇〇		××××	
社債発行差金				××××××
リース債務				××××××
賃貸事業資産				×××××
	〇〇〇リース	〇〇団地など××件	××××	
有形固定資産				×××××
	車両リース	××件	××××	
	事務機器リース	××件	××××	
	OA機器リース	××件	××××	
負債の部の合計				××××××

資 本 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
資 本 金				×××××
剰 余 金				××××××
資 本 剰 余 金				××××××
非償却資産取得補助金				××××××
	〇〇賃貸住宅土地	〇〇団地など××団地	×××××	
	〇〇〇土地	〇〇など××ヶ所	×××××	
資産価額適正化評価差額金				××××××
非償却資産取得金				××××××
利 益 剰 余 金				××××××
特 定 目 的 積 立 金				××××××
〇〇〇〇積立金				××××××
(繰越欠損金)				(Δ×××)
資 本 の 部 の 合 計				×××××××

[財産目録標準様式]

財 産 目 録

(積立分譲受入金会計)

平成〇〇年3月31日現在

(単位:円)

区 分	資 産 の 部			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流動資産				× × × ×
現金預金				× × × ×
現 金				× × ×
預 金	普通預金	〇〇銀行ほか〇行	× × ×	× × ×
未 収 金	貸付金利息未収金	〇〇件	× × ×	× × × ×
固定資産				× × × ×
長期有価証券	国債	〇〇件	× × ×	× × × ×
	地方債	〇〇件	× × ×	
長期貸付金	一般会計貸付金		× × ×	× × × ×
資産の部の合計				× × × ×
流動負債				× × × ×
未 払 金	利息差額支出金	〇〇団地など〇〇団地	× × ×	× × × ×
固定負債				× × × ×
積 立 金	積立分譲住宅積立金	〇〇団地など〇〇団地	× × ×	× × × ×
	付加利息積立金	〇〇団地など〇〇団地	× × ×	
負債の部の合計				× × × ×

第 6 部 勘定科目分類基準

勘定科目分類表

（一般会計）

この勘定科目分類表によりがたい場合は、各公社の実情に応じ、この分類表以外の科目を設定することができる。

1 貸借対照表勘定科目分類

勘定科目	説明
部 大 中 小 細 内 訳	
流動資産	
現金預金	
現金	現金は、手元にある通貨のほか小口現金、小切手、送金為替手形、郵便為替証書及び為替貯金振出調書等を記載する。
預金	預金は、金融機関に対する預金及び掛金並びに金銭信託金等を記載する。
当座預金 普通預金 定期預金	「小」項目において、預金の種別毎に区分し、「細」項目において、金融機関別に細分して記載する。
有価証券	随時現金化される有価証券で短期的な資金運用のため、一時的に保有するもの又は貸借対照表日の翌日から起算して1年以内に満期の到来する有価証券を記載する。 なお、「譲渡性預金」については、平成19年「金融商品に関する会計基準」に併せ、有価証券として取り扱うこととした。
国債 地方債 譲渡性預金	
未収金	未収金は、事業未収金及びその他未収金に区分して記載する。なお、本基準において「未収収益」は、「未収金」の内訳勘定(中科目)として整理する。
事業未収金	事業未収金は、事業収益に係る未収入額を記載する。
分譲事業未収金	「小」及び「細」項目において、事業収益の事業区分に応じて記載する。
積立分譲住宅事業未収金	「内訳」項目において、それぞれの未収入額の内容に名称を付して細分し記載する。
譲渡代金未収金	
未収補助金	《以下、各事業において同様とする。》
一般分譲住宅事業未収金	
分譲宅地事業未収金	
賃貸管理事業未収金	
一般賃貸住宅管理事業未収金	
未収家賃	
未収補助金	
駐車場使用料未収金	
その他の未収金	
特賃貸住宅等管理事業未収金	
借上賃貸住宅管理事業未収金	
ケア付高齢者住宅管理事業未収金	
賃貸施設等管理事業未収金	
長期分譲住宅管理事業未収金	
管理受託住宅管理事業未収金	
公共団体住宅管理事業未収金	
都市再生機構住宅管理事業未収金	
民間特賃貸住宅管理事業未収金	
民間住宅管理事業未収金	
その他事業未収金	
その他未収金	事業未収金以外の未収入額を記載する。
損益勘定関連未収金	損益勘定のその他経常収益等に係る未収入額を記載する。
未収補助金	「細」項目において、それぞれの未収入額の内容に名称を付して細分し記載する。
〇〇〇未収金	
貸借勘定関連未収金	貸借勘定に係る未収入額を記載する。
未収補助金	「細」項目において、それぞれの未収入額の内容に名称を付して細分し記載する。
その他の未収金	
未収収益	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額を記載する。ただし、事業収益に係る未収金は、「事業未収金」として整理するものとする。 「細」項目において、それぞれの未収収益の内容に名称を付して細分し記載する。

勘定科目					内 訳	説 明
部	大	中	小	細		
					契約資産	<p>会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会社の権利(ただし、顧客との契約から生じた債権(未収金)を除く。)に対応する額を記載する。</p> <p>管理受託住宅管理事業契約資産 その他事業契約資産</p> <p>「中」項目において、事業収益の事業区分に応じて記載する。 「小」又は「細」項目において、対応する事業収益の名称を付して細分し記載する。</p>
					分譲事業資産	<p>譲渡を目的とする資産を、それぞれ資産の種別毎に区分し記載する。</p> <p>住宅宅地 分譲資産</p> <p>積立分譲住宅 土 地 地 物 建 物</p> <p>一般分譲住宅 分譲宅地</p> <p>積立分譲住宅、一般分譲住宅及び分譲宅地の資産で建設工事が完了したものを記載する。 「小」項目において、積立分譲住宅、一般分譲住宅及び分譲宅地の事業区分に応じて記載する。 「細」項目において、土地、建物に区分して記載する。 積立分譲住宅資産に準じ記載する。 〃</p>
					住宅宅地分譲 資産建設工事	<p>建設中の積立分譲住宅、一般分譲住宅及び分譲宅地に係る資産の建設に要した費用を記載する。</p> <p>積立分譲住宅建設工事 土 地 費 事 務 費</p> <p>一般分譲住宅建設工事 分譲宅地造成工事</p> <p>積立分譲住宅、一般分譲住宅及び分譲宅地の事業区分に応じて記載する。 「細」項目において、土地費、工事費、事務費に区分し記載する。事務費は内訳として「固有経費」「共通経費」に区分する。 なお、当該工事のために支出した前払金、手付金を含むものとする。</p> <p>積立分譲住宅建設工事に準じて記載する。 〃</p>
					そ の 他 事 業 資 産	<p>地方公共団体との提携事業等に係る資産及び受託建設工事に係る資産を、それぞれ資産の種別毎に区分し記載する。</p> <p>〇〇(県、市)提携事業資産</p> <p>買取公営住宅事業資産 土 地 地 物 建 物</p> <p>〇〇事業資産</p> <p>地方公共団体等との提携(買取公営住宅建設事業等)により建設し、譲渡する資産で、建設工事が完了したものを記載する。 「小」項目において提携事業名を付して事業区分に応じて記載する。 「細」項目において、土地、建物に区分して記載する。 《以下、各事業資産においては、上記に準じて記載する。》</p>
					〇〇(県、市)提携事業建設工事	<p>地方公共団体等との提携(買取公営住宅建設事業等)による建設工事に要した費用を記載する。</p> <p>買取公営住宅事業建設工事 工 事 費 事 務 費</p> <p>公共用地先行取得事業 資 産</p> <p>公共団体との協定等に基づく公共用地先行取得事業に係る資産で、当該公共団体に譲渡することが確定した資産を記載する。</p>
					受託事業建設工事	<p>地方公共団体等からの受託建設工事に要した費用を記載する。</p> <p>〇〇受託事業建設工事 工 事 費 事 務 費</p> <p>公共用地先行取得事業 資 産</p> <p>公共団体との協定等に基づく公共用地先行取得事業に係る資産で、当該公共団体に譲渡することが確定した資産を記載する。</p>
					〇〇事業建設工事	<p>《以下、各事業建設工事においては、上記に準じて記載する。》</p>
					前 払 金	<p>前払金は、「事業前払金」と「その他前払金」に区分して記載する。 なお、本基準において「前払費用」は、「前払金」の内訳勘定(中科目)として整理する。</p> <p>事業前払金</p> <p>事業前払金は、事業に係る費用で当該年度の費用に属さず、短期間に費用化するものを記載する。 また、事業資産建設工事に係る工事上の前払金は、それぞれの勘定において整理することとなる。</p> <p>〇〇〇事業前払金</p> <p>「小」項目において、事業の区分に応じて記載する。なお、必要に応じ前払額の内容に事業名称を付して細分し記載する。</p>

勘定科目					内 訳	説 明
部	大	中	小	細		
				その他前払金		「事業前払金」以外の前払金を記載する。 なお、必要に応じ前払金の内容を細分して記載する。
				〇〇〇前払金		「小」項目において、それぞれの資産の種類別毎に区分し、必要に応じて「細」項目において、その内容に名称を付して細分し記載する。
				前払費用		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、支払われた額を記載する。ただし、事業原価に係る前払金は、「事業前払金」として整理するものとする。
				〇〇〇前払費用		「細」項目において、それぞれの前払費用の内容に名称を付して細分し記載する。
				その他流動資産		上記以外の流動資産で、立替金、仮払消費税、繰延消費税、仮払金等を記載する。
				立替金		「中」項目において、それぞれの資産の種類別毎に区分し、必要に応じて「小」項目において、その内容に名称を付して細分し記載する。
				仮払消費税		
				繰延消費税		
				仮払金		事務費のうちの共通経費に配賦される経費の仮払金 複数の事業のための借入金の利息で、事業原価に配賦する仮払金 上記以外の仮払金
				割掛経費仮払金		
				割掛利息仮払金		
				その他の仮払金		
				貸倒引当金		家賃等の未収債権のうち回収が困難な債権額について、個別の回収可能額を勘案し、控除勘定としてその必要額を記載する。
				事業未収金貸倒引当金		「中」項目において、それぞれ未収債権の種類別毎に区分し、必要に応じて「小」項目において、その内容に名称を付して細分し記載する。
				〇〇〇事業未収金		
				固定資産		
				賃貸事業資産		賃貸等の事業の用に供することを目的とする資産を、それぞれ資産の種類毎に区分し記載する。
				賃貸住宅資産		賃貸事業の用に供することを目的とする住宅(当該住宅に係る土地、付帯する施設、設備等を含む。)を記載する。
				一般賃貸住宅		「小」項目において、住宅の種類毎に区分し、「細」項目において、土地、建物に細分して記載する。 なお、当該土地が借地権による有償取得である場合、また、管理開始後、新たに資産が形成され元資産と耐用年数が異なる場合は、区分して記載することが適当である。 (賃貸住宅資産に係るリース資産を記載する。)
				土地	地権等	
				借地建物		「一般賃貸住宅」に準じて記載する。 ”
				その他施設	リース資産	
				特優賃貸住宅		「賃貸住宅資産」に対する控除勘定として減価償却額の累計額を記載する。 「小」項目において、住宅種別毎に区分記載する。 《以下、本基準の固定資産においてはこれに準じて記載する。》
				高優賃貸住宅		
				減価償却累計額		賃貸住宅資産に係る減損損失額の累計額を記載する。 「小」項目において、住宅種別毎に区分記載する。 《以下、本基準の固定資産においてはこれに準じて記載する。》
				一般賃貸住宅		
				特優賃貸住宅		
				高優賃貸住宅		
				減損損失累計額		
				一般賃貸住宅		
				特優賃貸住宅		
				高優賃貸住宅		
				ケア付高齢者住宅資産		ケア付き高齢者住宅に係る資産(当該住宅に係る土地、付帯する施設、設備等を含む。)を記載する。
				土地	地権等	「賃貸住宅資産」に準じて記載する。 「賃貸住宅資産」に準じて記載する。
				建物	施設	
				その他施設		
				減価償却累計額		
				減損損失累計額		
				賃貸施設等資産		賃貸事業を目的とする店舗、宅地及び施設等を記載する。
				賃貸店舗		「小」項目において、店舗、宅地及び施設等に区分して記載し、「細」項目においては、賃貸住宅資産に準じて記載する。
				賃貸宅地		
				その他賃貸施設		「賃貸住宅資産」に準じて記載する。 「賃貸住宅資産」に準じて記載する。
				減価償却累計額		
				減損損失累計額		

勘定科目					内 訳	説 明
部	大	中	小	細		
					賃貸資産建設工事	<p>建設中の賃貸事業資産の建設に要した費用を記載する。</p> <p>「小」項目において一般賃貸住宅、特優賃住宅等の事業区分に応じて記載する。</p> <p>「細」項目において、土地費、工事費、事務費に区分し記載する。事務費は内訳として「固有経費」「共通経費」に区分する。なお、当該工事のために支出した前払金、手付金を含むものとする。</p> <p>《以下、各事業においては、これに準じて記載する。》</p> <p>「一般賃貸住宅建設工事」に準じて記載する。</p> <p>〃</p> <p>〃</p> <p>〃</p> <p>既存賃貸住宅の増築工事等を実施する場合の工事費を記載する。</p>
					一般賃貸住宅建設工事	
					土地費	
					工事費	
					事務費	
					固有経費	
					共通経費	
					特優賃住宅建設工事	
					高優賃住宅建設工事	
					賃貸店舗建設工事	
					〇〇〇施設建設工事	
					既存賃貸住宅増築工事	
					長期前払費用	
					償還利息前払費用	<p>年金法による償却費を費用計上するに当たり、借入金の償還期限が耐用年数に及ばない等の理由で、年金法により設定された利息相当額と実際の借入金支払利息に差が生じた場合は、予め長期前払費用を使用した費用処理計画を定め、支払い利息が利息相当額を上回る期間における当該超過分を長期前払費用に計上し、その累計額を記載する。なお、当該計画期間において、支払利息が利息相当額を下回る期間においては、その対象額を原価の利息相当額を相手勘定に当該勘定を減額する。</p>
					その他の長期前払費用	<p>賃貸事業等に係る費用で当該年度の費用に属さず、長期に渡り費用化するものを記載する。</p> <p>なお、賃貸事業以外の長期前払費用が発生する場合は、関連する資産の「大」項目の中に「中」項目を設け記載するものとする。</p>
					損害保険料前払費用	
					〇〇〇前払費用	
					事業用土地資産	<p>次年度以降の事業用地とするために取得し、その開発目的が決定されていない土地、また開発許可の手續中などの土地を記載する。</p>
					事業用土地資産	<p>「小」項目において、取得費、造成費及び事務費に区分し記載する。</p>
					取得費	
					造成費	
					事務費	
					その他事業資産	<p>上記以外の事業に関連し保有する資産を記載する。</p>
					長期事業未収金	
					長期分譲住宅未収金	<p>資産の譲渡契約等に基づく、譲渡価格若しくは建設資金等の長期割賦払債権、長期後払債権等で、その償還期限が到来しない未収債権額を記載する。</p>
					積立分譲住宅割賦金	
					一般分譲住宅割賦金	<p>「小」項目において、長期分譲住宅(積立分譲住宅と一般分譲住宅は区分する。)、その他の事業種別毎に区分して記載する。</p>
					〇〇(県・市)提携住宅未収金	
					民間提携住宅未収金	
					〇〇〇事業未収金	
					公共用地先行取得事業資産	<p>公共団体との協定等に基づく公共用地先行取得事業に係る用地取得資産を記載する。</p>
					取得費	<p>「小」項目において、取得費、造成費及び事務費に区分し記載する。</p>
					造成費	
					事務費	
					その他の事業資産	
					公共公益施設資産	<p>賃貸住宅建設等に関連して整備し、保有する、公園、道路、地域施設等の公共公益施設を記載する。</p> <p>「内訳」項目において、土地、建物等に区分して記載する。</p>
					公益施設資産	(公園、道路等の公共施設)
					公共施設資産	(保育園、幼稚園、地域集会施設等の公益施設)
					減価償却累計額	
					公益施設資産	
					公共施設資産	
					〇〇〇施設資産	
					減価償却累計額	

勘定科目					内 訳	説 明
部	大	中	小	細		
有形固定資産						
建物等資産						事業資産以外の社屋等の建物等を記載する。 「小」において、資産の種別毎に区分し記載する。 業務を処理するための事務所用建物及び付属設備を記載する。 建物以外の建造物又は工作物及びその付属設備を記載する。 その他の建物等を記載する。 建物等資産のファイナンス・リース取引に係るリース資産を記載する。
社 屋 構 築 物 そ の 他 の 建 物 等 リ ー ス 資 産 減価償却累計額 社 屋 構 築 物 そ の 他 の 建 物 等 リ ー ス 資 産						
土地資産						事業資産以外の土地を記載する。 社屋等の業務等に利用されている土地を記載する。 その他の施設等の利用に供している土地を記載する。
社 屋 土 地 そ の 他 の 土 地 その他の有形固定資産 車 両 運 搬 具 等 工 具 器 具 備 品 リ ー ス 資 産 業 務 用 自 動 車 ○ A 機 器 事 務 機 器 ○ ○ ○ ○ 減価償却累計額 車 両 運 搬 具 等 工 具 器 具 備 品 リ ー ス 資 産						
有形固定資産建設工事						建設中の有形固定資産に係る建設に要した費用を記載する。 なお、「小」等の内容は、事業資産建設工事勘定に準じて記載する。
○ ○ ○ 建設工事						
無形固定資産						有償取得した借地権、地上権等で、事業資産に含まれない無形固定資産の未償却残高を記載する。
借地権						
その他の無形固定資産						借地権以外の無形固定資産を記載する。 公社が所有するソフトウェアで、将来の収益獲得又は費用削減が確実なものを記載する。
ソ フ ト ウ ェ ア ○ ○ ○						
その他の固定資産						
長期定期預金						貸借対照表日の翌日から起算して満期の到来が1年を超える定期預金を記載する。 「小」項目において、預金の種別毎に区分して記載する。
長期有価証券						長期保有の国債、地方債のほか、公社法第34条第1項の規定により国土交通大臣の指定する有価証券を記載する。 「小」項目において、それぞれの資産の種別毎に区分して記載する。
国 債 地 方 債						
長期貸付金						他会計への貸付金等
出 資 等						関係会社の株式の所得、出資等を記載する。 「小」項目において、それぞれの出資等の種別毎に区分して記載する。
その他の資産						預け敷金、保証金及び役員に対する厚生資金の貸付金等で流動資産に属さないもので、その種別毎に名称を付して記載する。 賃借している社屋等に係る敷金、保証金を記載する。 職員への厚生資金等の貸付金 社債の額面金額から発行額を差し引いた差額を記載する。(償還期に至るまで毎期一定の方法で償却し、その償却額は社債利息の修正として社債利息に、加算する。) その他の土地で、遊休地及び減歩資産等の未利用土地を記載する。 なお、分譲事業資産、賃貸事業資産及び事業用土地資産において、当該事業の事業目的以外に処分することとなった土地資産は、当勘定に記載する。
敷 金 保 証 金 福 利 厚 生 資 金 貸 付 金						
社 債 発 行 差 金 そ の 他 土 地						

勘 定 科 目					説 明	
部	大	中	小	細		内 訳
					貸倒引当金	長期事業未収金等の未収債権額のうち回収が困難な債権額について、個別の回収可能額を勘案し、控除勘定としてその必要額を記載する。 「中」項目において、それぞれ未収債権の種類別毎に区分し、必要に応じて「小」項目において、その内容に名称を付して細分し記載する。
					〇〇〇貸倒引当金	
					流動負債	
					短期借入金	金融機関等からの借入金で、その返済期限の定めが1年以内のものを記載する。
					事業資金借入金	事業資金としての借入金を記載する。
					住宅金融支援機構借入金	「小」項目において、借入先機関に応じ区分し、「細」項目において事業種別ごとに区分して記載する。
					〇〇〇事業借入金	
					金融機関借入金	
					〇〇〇事業借入金	
					〇〇(公共団体等)借入金	
					〇〇〇事業借入金	
					その他の借入金	事業資金以外の借入金を記載する。
					次期返済長期借入金	長期借入金のうち、次年度において償還する借入金を記載する。
					事業資金借入金	事業資金としての借入金を記載する。
					住宅金融支援機構借入金	
					〇〇〇事業借入金	
					金融機関借入金	
					〇〇〇事業借入金	
					〇〇(公共団体等)借入金	
					〇〇〇事業借入金	
					他会計借入金	
					その他の借入金	事業資金以外の借入金を記載する。
					未 払 金	未払金は、事業未払金及びその他未払金に区分し記載する。なお、本基準において「未払費用」は「未払金」の内訳勘定(中科目)として整理する。
					事業未払金	事業未払金は、当該年度の事業費用に係る未払額を記載する。
					〇〇分譲住宅事業未払金	
					〇〇〇未払金	
					賃貸住宅管理事業未払金	「小」項目において、事業区分に応じて区分し、必要に応じて「細」項目において、それぞれの未払金の内容に名称を付して細分して記載する。
					ケア付高齢者住宅管理事業未払金	
					賃貸施設等管理事業未払金	
					管理受託住宅管理事業未払金	
					その他事業未払金	
					その他未払金	事業未払金以外の未払金を記載する。
					賃貸住宅建設工事未払金	
					〇〇提携事業建設工事未払金	
					〇〇受託建設工事未払金	
					その他の未払金	「細」項目において、必要に応じそれぞれの未払金の内容に名称を付して細分し記載する。
					未 払 費 用	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いが終わらない額を記載する。ただし、事業原価に係る未払金は、「事業未払金」として整理するものとする。
					支払利息未払費用	「細」項目において、それぞれの未払費用の内容に名称を付して細分し記載する。
					その他の未払費用	
					賞与引当金	財務諸表の作成時において、役職員への賞与支給額が確定していない場合、支給見込額のうち、当期に帰属する額を記載する。なお、未払費用として整理することも認めらる。
					契約負債	財又はサービスを顧客に移転する公社の義務に対して、公社が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(ただし、収益認識の原則の適用外であるリース取引に属するものを除く。)を記載する。
					事業契約負債	
					分譲事業契約負債	「小」項目において、事業収益の区分に応じて記載し、「細」項目において、それぞれの前受額の内容を細分して記載する。
					賃貸管理事業契約負債	
					管理受託住宅管理事業契約負債	
					その他事業契約負債	
					その他契約負債	財又はサービスを顧客に移転する公社の義務に対して、公社が対価を受け取る期限が到来しているものを記載する。
					〇〇〇契約負債	「小」項目において、必要に応じ契約負債の内容を細分して記載する。

勘 定 科 目					説 明	
部	大	中	小	細		内 訳
					前 受 収 益	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、支払を受けた額を記載する。ただし、事業収益に係る前受金は、「事業前受金」として整理するものとする。
					○○○前受収益	「小」項目において、それぞれの前受収益の内容に名称を付して細分し記載する。
					前 受 金	顧客との契約による収益認識の原則の適用外であるリース取引等に属する受入済の事業収益で、当該年度の収益に属さず次期以降の事業収益となることが明らかな前受額を記載する。
					事業前受金	
					賃貸管理事業前受金	
					賃貸住宅家賃前受金	
					賃貸施設等管理事業前受金	
					その他事業前受金	
					その他前受金	「事業前受金」以外の前受金を記載する。
					○○○前受金	「小」項目において、必要に応じ前受金の内容を細分して記載する。
					前 受 収 益	
					○○○前受収益	「細」項目において、それぞれの前受収益の内容に名称を付して細分し記載する。
					預 り 金	事業等から生じる短期的な預り金を記載する。
					○○分譲住宅預り金	譲渡に伴う登記費用等の預り金を記載する。
					分譲宅地預り金	同上
					賃貸住宅預り金	
					一般賃貸住宅預り金	賃貸住宅の管理に係る入居者等からの預り金を、その種別毎に区分し記載する。
					共 益 費	
					敷 金 返 還 金	
					○ ○ ○ 預 り 金	
					○○○賃貸住宅預り金	「小」項目において、住宅種別毎に区分し、「細」項目において預り金の内容に名称を付して細分し記載する。
					長期分譲住宅預り金	長期分譲住宅の管理に係る自治会、入居者等からの預り金を記載する。
					積立分譲住宅預り金	
					共 益 費	
					管 理 組 合 費	
					修 繕 費	
					○ ○ ○ 預 り 金	
					一般分譲住宅預り金	「小」項目において、住宅種別毎に区分し、「細」項目において預り金の内容に名称を付して細分し記載する。
					管理受託住宅預り金	管理受託住宅の管理に係るオーナー等からの預り金を記載する。
					○○○受託住宅預り金	「小」項目において、住宅種別毎に区分し、「細」項目において預り金の内容に名称を付して細分し記載する。
					修 繕 費	
					管 理 費	
					○ ○ ○ 預 り 金	
					その他の預り金	上記以外のその他の預り金を記載する。
					職 員 等 預 り 金	職員の社会保険料、諸税等の預り金
					○ ○ ○ 預 り 金	その他の預り金を記載する。
					その他の流動負債	上記以外の仮受消費税等の流動負債を記載する
					仮 受 消 費 税	「中」項目において、それぞれの負債の種別毎に名称を付して記載する。
					○ ○ ○	
					固定負債	
					社 債	
					事業用社債	賃貸住宅事業等に係る公社債を記載する。「中」において、「事業用社債」と「その他の社債」と区分し、「小」において事業の種別毎に区分し記載する。
					賃貸住宅事業	
					○ ○ ○ 事業	
					その他の社債	
					長期借入金	返済期限の定めが1年を超えるもので、次年度に償還する借入金を除いた額を記載する。
					事業資金借入金	特定の事業資金としての借入金を記載する。
					住宅金融支援機構借入金	「小」項目において、借入先機関に応じ区分し、「細」項目において資産或いは事業資産種別ごとに区分して記載する。
					分譲事業資産借入金	
					賃貸事業資産借入金	
					○ ○ ○ 借 入 金	
					金融機関借入金	
					他 会 計 借 入 金	
					○○(公共団体等)借入金	

勘定科目分類表

勘定科目					説明	
部	大	中	小	細		内 訳
					その他の借入金 金融機関借入金 他会計借入金 〇〇〇借入金	事業資金借入金以外の借入金を記載する。
					長期契約負債 ケア付き高齢者住宅長期契約負債 〇〇〇長期契約負債 長期前受金 定期借地権契約に係る長期前受金 〇〇〇長期前受金	財又はサービスを顧客に移転する長期にわたる公社の義務に対して、公社が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(ただし、収益認識の原則の適用外であるリース取引に属するものを除く。)を長期契約負債として記載する。 ケア付き高齢者住宅に係る入居金、介護費などの長期契約負債を記載する。 次期以降の事業収益となる前受金を記載する。 定期借地契約による借地権利金を定期借地の期間に収益化する場合に記載する。
					預り保証金	賃貸住宅等の入居者等から受け入れる敷金、保証金等を記載する。
					敷金 一般賃貸住宅敷金 〇〇〇敷金	賃貸住宅等の入居者等から受け入れる敷金を記載する。 「中」項目においてその種別毎に区分し、「小」項目において住宅種別又は相手方等に細分し記載する。
					保証金 〇〇〇保証金	定期借地契約による預り保証金等を記載する。
					繰延建設補助金	償却資産の取得に係る、国、公共団体等からの補助金を記載する。(毎期の減価償却の費用化に応じて、取崩し収益化する。)
					事業資産 賃貸住宅資産 〇〇〇住宅資産	事業資産に係る繰延建設補助金を記載する。「中」項目において資産の種別毎に区分し、「小」、「細」項目においてそれぞれの事業資産の内容別に細分し記載する。なお、収益化する際には、「賃貸住宅管理事業収益」の「繰延建設補助金収入」に計上する。
					有形固定資産 〇〇〇資産	事業資産に準じ記載する。なお、収益化に際しては、「その他事業収入」の「補助金収入」に計上する。
					借上賃貸住宅 資産減損勘定	借上賃貸住宅管理事業において、その借上契約の未経過年数における将来キャッシュ・フローの総額が未経過年数の借上料総額を下回る場合、その差額を基礎に計上する。
					引当金	
					退職給付引当金	各事業年度終了の日において、在職する役職員の全員が、同日において退職するものとし、同日現在において定められている退職給与規程により計算された額から、当該役職員のうち前事業年度終了の日から引き続き在職する者の全員が前事業年度において退職するものとして計算された額を差し引いた額を毎事業年度に引き当てるものとし、その累計額を記載する。 【この記載方法は、「簡便な計算方法」を用いた場合の記述である。】
					計画修繕引当金 賃貸住宅引当金 〇〇〇住宅引当金	賃貸住宅資産等の計画的な修繕を行うために必要な引当金を記載する。なお、毎年度の引当金繰入額については、原則として当該計画修繕の計画期間における必要総額に対して、引当金総額の不足額を計画期間で除した額を当該年度の事業費用から繰り入れるものとする。 「小」項目において、当該資産の種別毎に区分し記載する。
					債務保証損失引当金	連帯保証債務の借入金等の損失引当金を記載する。
					借上賃貸住宅 損失引当金 〇〇〇引当金	借上賃貸住宅管理事業において、その借上契約の借上期間において減損損失が見込まれる場合、当該損失見込額が公社経営に重大な影響があると判断されたときは、当該損失見込額を基礎に計画的に引き当てるものとする。 なお、当該損失額について、「減損会計処理基準」に基づき、「借上賃貸住宅減損勘定」を計上している場合には、その額を当該損失見込額から控除するものとする。 負債性が十分に立証できる引当金については、繰入基準、取崩基準など適切な基準を定めた上で、設置することができる。
					その他固定負債	
					未成原価仮勘定	事業資産の原価計算に当たって、その原価となる費用が確定しないため見積り額を計上した場合、その見積り額を記載する。(電波障害施設管理費等) なお、「小」項目において、事業種別ごとに区分して記載する。

勘 定 科 目					説 明
部	大	中	小	細 内 訳	
				長期未払金	年金法による利息相当額を費用計上するに当たり、借入金 の償還が据置期間中で償還開始期限が到来していない等の理由で、実際支払利息が発生していない場合、その利息相当額を記載する。 なお、「小」項目において、事業種別ごとに区分して記載する。
				長期預り金	住宅資産に係る資金について、民間土地所有者又は地方公共団体がその一部を負担したもので、将来の返還が定められている金額を記載する。(なお、当該資金に係る資産が約定により当該資金との代物返済を行うことが定められているものについては、当該資金相当額の減価償却を行わないものとする。) なお、「小」項目において、事業種別に区分し記載する。
				社債発行差金	社債の発行額から額面金額を差し引いた差額を記載する。(償還期に至るまで、毎期一定の方法で収益化し、この収益額は社債利息の修正として社債利息を減じる。)
				リース債務 賃貸事業資産 ○ ○ ○ リース 有形固定資産 車両リース OA機器リース 事務機器リース ○ ○ ○ リース	ファイナンス・リース取引に係るリース料債務の総額を記載する。 なお、「小」及び「細」項目において、リース資産の資産区分及び種別毎に区分し記載する。
				資本金	地方公共団体からの出資金を記載する。
				剰余金	
				資本剰余金	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記載する。
				非償却資産取得補助金 賃貸住宅土地資産 ○ ○ ○ 土地資産	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には、その相当額を記載する。 「小」項目において、当該資産の種別毎に区分し記載する。
				資産価額適正化評価差額金	平成16年度における「資産価額の適正化に係る実務指針」に基づき実施された資産の適正化による評価差額金を記載する。
				非償却資産取得金	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、当該資産が公社の財産的基礎を成すものと認められる場合には当該価額を記載する。
				利益剰余金	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、なお剰余があるときは、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し、その相当額を記載する。 また、当期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、利益剰余金の期末残高を計算し、その相当額を記載する。 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し、その相当額を「繰越欠損金」として記載する。
				特定目的積立金 ○ ○ ○ 積立金	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算定し、その相当額を記載する。 「中」項目において、当該公社において、その設置目的を適切に示す名称をもって表示するものとする。
				(繰越欠損金)	繰越欠損金は、当期損失が生じたとき、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、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し、その相当額を「繰越欠損金」として記載する。

2 損益計算書勘定科目分類

勘 定 科 目					説 明
部	大	中	小	細	
事業収益					
分譲事業収益					分譲事業に係る当期の収益額を記載する。
住宅宅地分譲事業収益					住宅宅地分譲事業に係る当期の収益額を記載する。
積立分譲住宅事業収益					積立分譲住宅の譲渡による譲渡収入等の収益額を記載する。
譲渡収入					「細」項目において、収入額の内容毎に区分し記載する。
補助金収入					《以下、各事業においては、これに準じて同様に記載する。》
〇〇〇収入					
分譲住宅事業収益					
分譲宅地事業収益					分譲宅地の譲渡による譲渡収入等の収益額を記載する。
賃貸管理事業収益					賃貸住宅等の管理事業に係る、当期の収益額を記載する。
賃貸住宅管理事業収益					賃貸住宅の管理事業に係る収益額を記載する。 なお、「小」項目において住宅種別毎に区分して記載する。
一般賃貸住宅管理事業収益					一般賃貸住宅の管理事業に係る収益額を記載する。 「細」項目において、家賃収入及び付帯する諸収入の収入額を区分し記載する。また、「内訳」項目において収入額を内容別に区分し記載する。 《以下、各事業においては、これに準じて同様に記載する。》
家賃収入					当該住宅に係る家賃の収益額を記載する。
補助金収入					当該住宅に係る国、地方公共団体等からの家賃補助金、利子補給金等を記載する。
家賃補助金収入					
〇〇補助金収入					
繰延建設補助金収入					補助金により取得した償却資産に係る、当期の減価償却費相当額を「繰延建設補助金」勘定から振替計上により記載する。
激変緩和補填収入					建替事業に係る、激変緩和家賃対策費について「未成原価仮勘定」から振替計上により記載する。
駐車場利用料収入					
その他の収入					
特優賃貸住宅等管理事業収益					公社施行の特優賃貸住宅(高優賃貸住宅を含む)の管理事業に係る、収益額を記載する。 《「細」項目において、一般賃貸住宅管理事業に準じて記載する。》
借上賃貸住宅管理事業収益					借上方式による特優賃貸住宅(高優賃貸住宅を含む)の管理事業に係る、収益額を記載する。
家賃収入					当該住宅に係る家賃の収益額を記載する。
補助金収入					当該住宅に係る国、地方公共団体等からの家賃補助金等を記載する。
駐車場利用料収入					
受託事業収入					オーナーから受託する修繕工事等の受託収入を記載する。
その他の収入					
サービス付き高齢者向け賃貸住宅管理事業収益					高齢者住まい法に基づく登録制度によるサービス付き高齢者向け賃貸住宅管理事業に係る収益額を記載する。 「小」項目において、ケア付き高齢者住宅施設の名称ごとに区分し記載する。 「細」項目において、住宅家賃業務、介護サービス業務、管理運営業務等業務の種別に区分し、その収益額を記載する。
家賃収入					
〇〇〇収入					
〇〇〇収入					
ケア付高齢者住宅管理事業収益					終身介護型のケア付高齢者住宅管理事業に係る収益額を記載する。 「小」項目において、ケア付き高齢者住宅施設の名称ごとに区分し記載する。 「細」項目において、住宅家賃業務、介護サービス業務、管理運営業務等業務の種別に区分し、その収益額を記載する。
住宅家賃業務収益					長期前受家賃の当期収益額を記載する。
介護サービス業務収益					長期前受介護費の当期収益額を記載する。
管理運営業務収益					施設の管理運営に係る収益額を記載する。

勘 定 科 目					説 明
部	大	中	小	細 内 訳	
				賃貸施設管理事業収益	賃貸施設及び賃貸宅地の管理事業に係る収益額を記載する。
				賃貸施設管理収益 店舗、事務所等管理収入 社会福祉施設等管理収入 その他の賃貸施設管理収入 賃貸宅地管理収益 宅地使用料収入 権利金取崩収入	「細」項目に必要な応じ施設分類ごとに記載する。 定期借地権契約により前受けした権利金の当期の取崩額を「長期前受金」勘定から振替計上により記載する。
				長期分譲住宅管理事業収益	長期分譲住宅の管理に係る、割賦利息収入及び管理に付帯する諸収入の収益額を記載する。
				一般(積立)分譲住宅管理収益	(長期分譲住宅、積立分譲住宅、産業労働者分譲住宅など)
				管理受託住宅管理事業収益	公共団体住宅、民間住宅等の管理受託住宅の管理に係る収益額を記載する。
				公共団体住宅管理事業 県公営住宅等管理事業収益 受託事業収入 ○○○収入 ○○市公営住宅等管理事業収益 その他県関係住宅管理事業収益	公共団体からの公営住宅等の管理受託に係る管理収益を記載する。 なお、必要に応じ、県又は市町村ごとの受託主体別の区分、公営住宅、特公賃住宅、県等の職員住宅や教職員住宅などの住宅種別ごとに区分する。 「細」項目において、受託収入及び付帯する諸収入の収入額を区分し記載する。 《以下、各事業においては、これに準じて同様に記載する。》
				都市再生機構住宅管理事業収益	都市再生機構からの管理受託住宅に係る管理収益額を記載する。
				民間特優賃住宅等管理事業収益	民間オーナーから管理受託する特優賃住宅(高優賃住宅を含む)に係る管理収益額を記載する。なお、必要に応じ、特優賃住宅と高優賃住宅を区分する。
				民間住宅管理事業収益	民間オーナーから管理受託する分譲住宅及び賃貸住宅に係る管理収益額を記載する。なお、必要に応じ、分譲住宅と賃貸住宅を区分する。
				その他事業収益	分譲事業、賃貸管理事業以外の事業による収益額を記載する。
				業務受託事業収益 建設工事等受託事業収益 ○○業務受託事業収益	受託による住宅・施設等の建設工事及び業務受託による受託収入等の収益額を記載する。 「小」項目において受託業務毎に名称を付して記載する。
				○○○提携事業収益 買取公営住宅事業収益 公共用地先行取得事業収益	公共団体等との提携事業を提携団体毎に名称を付して区分し記載する。 買取公営住宅提携事業に係る譲渡収入等を記載する。 「小」項目において譲渡収入等内容毎に区分して記載する。 公共用地先行取得事業に係る譲渡収入等を記載する。 「小」項目において譲渡収入等内容毎に区分して記載する。
				長期割賦事業収益 分譲住宅等事業収益 割賦金利息収入 ○○○収入 ○○(公共団体等)提携事業収益 民間提携住宅事業収益	分譲住宅(所有権留保の長期分譲住宅を除く)もしくは公共団体・民間等との提携による住宅・施設等の譲渡代金などを長期割賦延払等により受け入れる場合の、当期の割賦金利息収入及び付帯収入を記載する。「小」項目において事業種別毎に細分し、「細」項目において受託収入の内容毎に区分し記載する。
				その他の事業収益	その他、事業毎に名称を付して区分し記載する。
				事業原価	
				分譲事業原価	分譲住宅等の譲渡事業に係る事業原価を記載する。
				住宅宅地分譲事業原価 積立分譲住宅事業原価 土地費 建物費 一般分譲住宅事業原価 分譲宅地事業原価	住宅宅地分譲事業の事業原価を記載する。 なお、「小」項目において事業種別に区分し記載する。 積立分譲住宅事業の事業原価を記載する。 「細」項目において、土地費、建物費に区分し記載する。 《以下、各事業においては、これに準じて同様に記載する。》 一般分譲住宅事業の事業原価を記載する。 分譲宅地事業に係る事業原価を記載する。

勘 定 科 目					説 明
部	大	中	小	細 内 訳	
				賃貸管理事業原価	賃貸住宅及び施設等の管理事業に係る当期の管理費用を記載する。
				賃貸住宅管理事業原価	賃貸住宅管理事業に係る当期の管理費用を記載する。 なお、「小」項目において住宅種別毎に区分して記載する。
				一般賃貸住宅管理事業原価	一般賃貸住宅の管理事業に係る管理費用を記載する。 「細」項目において、費用の種別毎に区分し、「内訳」項目において内容を細分して記載する。 《以下、各事業においては、これに準じて同様に記載する。》
				償 却 費	償却費を記載する。「内訳」項目において、減価償却費と利息相当額と区分し記載する。
				減 価 償 却 費	減価償却費を記載する。
				利 息 相 当 額	年金法による利息相当額を記載する。なお、借入金の償還期限が耐用年数に及ばない等の理由で、年金法により設定された利息相当額と実際の借入金支払利息に差が生じた場合は、予め長期前払費用を使用した費用処理計画を定め、支払利息が利息相当額を上回る期間においては、当該超過分を長期前払費用に計上し、その後、支払利息が利息相当額を下回る期間においては、当該利息相当額を費用科目として長期前払費用償却を行うこととなる。
				支 払 利 息	当該事業資産に係る借入金から発生する支払利息のうち、土地費に係る借入金の実支払額及び年金法の特例措置に係る償却費の利息相当額と実支払利息額との利息調整額を記載する。 また、会計基準注18の4の(4)によるリース債務に係る利息相当額を記載する。
				引 当 金 繰 入	
				計画修繕引当金繰入	賃貸住宅資産等の計画的な修繕を行うために必要な引当金の当期の繰入額を記載する。なお、毎年度の引当金繰入額については、原則として当該計画修繕の計画期間における必要総額に対して、引当金総額の不足額を計画期間で除した額を当期の費用として計上する。
				貸 倒 引 当 金 繰 入	当期の未収債権額について、個別に回収可能性を勘案して計算した必要額の不足額を当期の費用として計上する。
				管 理 経 費	
				維 持 修 繕 費	住宅、施設等の修繕工事費、空家補修費、施設保全費等の費用を記載する。 ただし、[計画修繕引当金]の対象工事は除く。
				公 租 公 課	当該事業資産の固定資産税等の公租公課の実額を記載する。
				地 代 等	借地による住宅に係る地代の実額を記載する。
				損 害 保 険 料	損害保険を付保している住宅の保険料の実額を記載する。
				○ ○ ○ ○	
				管 理 事 務 費	
				固 有 経 費	当該賃貸住宅の管理に直接関連する広告宣伝費等の募集関連経費及び住宅の管理人業務、清掃業務等の総合管理委託経費などの諸経費を記載する。
				共 通 経 費	管理事業部門で共通に発生した人件費及び事務経費等の割掛経費で、「共通経費の配賦基準及び勘定科目分類」に基づき、当該事業に応分に配賦された額を記載する。
				特優賃貸住宅管理事業原価	特優賃貸住宅の管理事業に係る管理費用を記載する。 《一般賃貸住宅管理事業に準じ記載する。》

勘定科目					説明
部	大	中	小	細	
借上賃貸住宅管理事業原価					民間賃貸住宅等の借上方式による賃貸住宅(特優賃貸住宅を含む)の管理事業に係る管理費用を記載する。 オーナーへの支払う借上料から「借上住宅資産減損勘定」の当期取崩額を控除した額を記載する。 オーナーに支払借上料を記載する。 「借上住宅資産減損勘定」の当期取崩額を記載する。
借上料					
借上料					
減損勘定取崩額					
オーナー引渡金					
貸倒引当金繰入 管理経費 管理事務費					
ケア付高齢者住宅管理事業原価					住宅・施設の減価償却費を記載する。 住宅管理業務に係る
住宅管理業務					
減価償却費					
計画修繕費					
計画修繕引当金繰入					
修繕費					
管理経費 管理事務費					
介護サービス業務 管理運営業務					
賃貸施設管理事業原価					賃貸店舗、宅地及びその他の賃貸施設の管理に係る、管理費用を記載する。
賃貸店舗等管理原価 賃貸宅地管理原価					
長期分譲住宅管理事業原価					長期分譲住宅の管理事業に係る、当期の管理費用を記載する。
一般(積立)分譲住宅管理原価					
管理受託住宅管理事業原価					公共団体住宅、民間住宅等の管理受託住宅の管理に係る管理費用を記載する。
公共団体住宅管理事業原価					
〇〇県公営住宅管理事業原価					公共団体からの公営住宅等の管理受託に係る管理費用を記載する。 なお、必要に応じ、県又は市町村ごとの受託主体別の区分、公営住宅、特公賃住宅、県等の職員住宅や教職員住宅などの住宅種別ごとに区分する。 「細」項目において、管理経費、管理事務費等に区分し記載する。 《以下、各事業においては、これに準じて同様に記載する。》
管理経費 管理事務費					
都市再生機構住宅管理事業原価					都市再生機構からの管理受託住宅に係る管理費用を記載する。
民間特優賃貸住宅等管理事業原価					民間オーナーから管理受託する特優賃貸住宅(高優賃貸住宅を含む)に係る管理費用を記載する。なお、必要に応じ、特優賃貸住宅と高優賃貸住宅を区分する。
民間住宅管理事業原価					民間オーナーから管理受託する分譲住宅及び賃貸住宅に係る管理費用を記載する。なお、必要に応じ、分譲住宅と賃貸住宅を区分する。
その他事業原価					分譲事業、賃貸管理事業以外の事業に係る当期の費用を記載する。
受託事業原価					住宅又は施設等の建設工事の受託事業及びその他の業務受託に係る費用を記載する。 「小」項目において事業の種別毎に区分し、「細」項目において費用の内容毎に細分し記載する。
建設工事受託事業原価					
工事費 事務費					
〇〇業務受託事業原価					公共団体等との提携事業を提携団体毎に名称を付して区分し記載する。 買取公営住宅提携事業に係る費用を記載する。 「細」項目において、土地費、建物費に区分し記載する。 公共用地先行取得事業に係る費用を記載する。
〇〇〇提携事業原価					
買取公営住宅事業原価 公共用地先行取得事業原価					

勘定科目分類表

勘定科目						説明	
部	大	中	小	細	内訳		
					長期割賦事業原価 分譲住宅割賦事業原価 支払利息 事務費 〇〇(公共団体等)割賦事業原価 民間提携住宅事業原価 その他の事業原価	分譲住宅(所有権留保の長期分譲住宅を除く)の譲渡代金、もしくは公共団体・民間等との提携による住宅・施設等の譲渡代金などを長期割賦延払等を行う事業に係る、当期の支払利息及び諸費用を記載する。 「小」項目において、事業種別毎に名称を付して区分し、「細」項目において費用の内容毎に区分し記載する。	
					その他、事業毎に名称を付して区分し記載する。		
	一	般	管	理	費		
		一	般	管	理	費	
					共通経費	役員給等、総務・経理部門の人件費及び事務経費等並びに公社全般にわたる運営費等の経費で、「共通経費の配賦基準及び勘定科目分類」により、配賦される割掛経費を記載する。 〔 役員報酬及び役員にかかる諸手当等の経費 事務用品、OAシステム管理費通信運搬費等の事務経費 公社全般にわたる評議委員会等の費用弁償、会議費等の運営費 本社の社屋等の事務所費 〕	
					その他経常収益 受取利息収入 補助金収入 雑収入	事業収益に属さない、経常収益を記載する。 事業収益に属さない、受取利息の収入額を記載する。 事業収益に属さない、補助金収入額を記載する。 上記以外のその他の雑収入額を記載する。	
					その他経常費用 支払利息 債務保証損失引当金繰入 貸倒損失引当金繰入 〇〇〇貸倒引当金繰入 分譲事業等資産評価損 雑損失	事業原価に属さない、経常費用を記載する。 事業原価に属さない、支払利息の支払額を記載する。 ・債務保証損失引当金への繰入額を記載する。 ・貸倒引当金への繰入額を記載する。 「小」項目において、事業種別毎に名称を付して記載する。 期末における帳簿価額と正味売却価額との差の簿価切下額を「評価損」として記載する。 上記以外のその他の雑損失額を記載する。	
					特別利益 固定資産売却益 〇〇〇引当金戻入益 借上賃貸住宅資産減損勘定戻入 特別損失 固定資産除却損 固定資産売却損 分譲事業等資産評価損 減損損失 〇〇事業資産減損損失 借上賃貸住宅管理事業減損損失 借上賃貸住宅損失引当金繰入 その他の特別損失	固定資産の売却による売却益を記載する。 「借上賃貸住宅損失引当金」等の当期の戻入額を記載する。 「借上賃貸住宅資産減損勘定」からの当期の戻入額を記載する。 固定資産の除却による損失額を記載する。 固定資産の売却による売却損を記載する。 会計基準注解14の2(1)のまた書きの臨時事業による損失額、又は、附則(は)の2による場合の損失額を記載する。 「借上賃貸住宅資産減損勘定」への当期の計上額を記載する。 「小」項目において、事業種別毎に名称を付して記載する。 「借上賃貸住宅損失引当金」への当期の繰入額を記載する。 上記以外のその他臨時損失を記載する。	
					特定目的積立金取崩 〇〇〇積立金取崩	当該積立金の積立目的に沿った事象が発生した場合、当該の取崩額を記載する。 目的積立金の種別ごとに区分して記載する。	

3 共通経費の配賦基準及び勘定科目分類

《配賦基準の基本的な考え方》

・共通経費は、原則として、まず公社全体の人件費及び事務経費等を費目別に集計し、次に期末における建設事業、管理事業等及び総務経理の各部門の職員の在職人員の比率によって配分する。なお、各部門毎に集計が可能な費目については、これによることが適切である。

・建設又は管理の各事業においては、さらに事業種別毎の従事人員を把握し、その人員により事業種別毎に配分する。

・なお、建設部門における個別単位(団地単位)への配分は、当該年度に発生した事業費の額の比率により配分することができる。

《勘定科目分類》

割掛経費勘定科目		説	明
項目	内容		
割掛経費仮払金			
人 件 費			
役員報酬		役員に対する報酬	
職員給与		職員に対する給与等	
嘱託給与		嘱託職員に対する給与等	
福利厚生費		健康保険料、雇用保険料、団体共済組合費等の法定福利費及びその他の厚生福利費	
退職給付引当金繰入		退職給付引当金への繰入	
賞与引当金繰入		賞与引当金への繰入	
その他人件費		人材派遣社員の業務委託料、臨時職員の賃金及び職員等の交通費など	
職員等交通費		職員等の通勤交通費など	
その他の人件費		人材派遣社員の業務委託料、臨時職員の賃金	
事 務 経 費			
事 務 用 品			
事務用備品費		机、椅子、書庫等の備品で固定資産に計上されないもの	
事務用消耗品費		事務用品、用紙類等	
印刷製本費		文書、帳簿、伝票、会議用資料等の印刷製本費	
図書購入費		新聞、参考図書、雑誌等の購入費	
事務機器賃借料		コピー機、ファックス機等の賃借料(通常のおペレーティング・リース取引によるもの)	
OAシステム管理費			
システム開発費		システム開発費	
OA機器賃借料		OA機器の賃借料(通常のおペレーティング・リース取引によるもの)	
回線使用料		OAシステム回線使用料	
保守管理費		OA機器の保守管理料	
減 価 償 却 費			
有形固定資産		車両、什器備品等の減価償却費(社屋を除く。)	
無形固定資産		ソフトウェア等の減価償却費	
リース資産減価償却費			
		車両、事務機器等のファイナンス・リース資産の減価償却費(会計基準注解第18の4(5))	
通 信 運 搬 費			
通信費		はがき、郵便切手、電信電話の料金	
運搬費		文書配送等の運送料	
車 両 関 連 費			
		自動車借上料、自家用自動車の燃料費、高速道路通行料等	
旅 費			
		旅費規程により職員に支給した旅費(人件費に含む通勤交通費は除く。)	
調 査 研 究 費			
		業務上必要な調査研究費	
そ の 他 の 事 務 費			
資金取扱経費		家賃収納等事務手数料、口座振替手数料等	
会議費		事業に関連した会議費(運営費に含むものを除く)及び付帯する費用	
租税公課		有形固定資産(社屋を除く)の固定資産税、都市計画税等	
維持修繕費		事務機器、備品費、車両等の維持修繕費	
被服費		職員に貸与する被服の購入費	
雑費		その他の事務経費(テレビ受信料等の費用)	

勘定科目分類表

割掛経費勘定科目			説 明
項目	内 容		
運 営 費			
	広 告 宣 伝 費		広報関係費(分譲住宅、賃貸住宅等の事業広告宣伝費は除く)
	報 酬		評議員会委員、弁護士、会計士等の報酬
	会 議 費		評議委員会、研修会等の会場借上料及びこれに付帯する諸費用
	交 際 費		役職員が公社の円滑な運営を図るため、外部と交渉するための経費(慶弔費を含む)
	会 費 分 担 金		全国住宅供給公社等連合会会費、その他各種加入団体会費等
	研 修 費		研修関係費(講師謝礼金、研修・講習会等の参加経費等)
	租 税 公 課		法人住民税
	運 営 雑 費		評議員会、研修会等の速記料等
事 務 所 費			
	地 代 家 賃		本社、支社等の社屋の賃貸料、共益費等
	租 税 公 課		本社、支社等の社屋の固定資産税、都市計画税
	火 災 保 険 料		事務所内動産等の火災保険料
	光 熱 水 費		事務所の電気料、ガス代、水道料、燃料費(社屋内暖房用)等
	保 守 管 理 費		事務所の清掃委託、警備委託、空調等の保守管理費
	維 持 修 繕 費		本社、支社等の社屋等の維持修繕費
	減 価 償 却 費		本社、支社等の社屋資産等の減価償却費
	雑 費		その他の事務所に係る経費

4 原価計算における原価計算要素分類

原 価 要 素	説 明	
1 住宅等建設工事資産の原価要素	分譲住宅、分譲宅地、賃貸住宅及び店舗施設等の資産建設工事の原価要素	
土 地 費	土 地 取 得 費	事業用土地資産からの振替計上額及び建設工事期間中の土地購入費、補償費並びに土地取得に伴う公租公課、建物除却費などの経費
	土 地 造 成 費	建設工事期間中の宅地造成工事費及び、給排水、ガス等の施設負担金などの経費
	公 租 公 課	土地の取得(事業用土地資産からの振替は振替時)から、正常な開発期間内の固定資産税等の実額
工 事 費	建 築 工 事 費	主体工事費、屋内設備工事費、昇降機設備工事などの経費
	屋外付帯工事費	給排水、電気、ガス等の設備工事費及び敷地工事費、道路工事、その他構内整備などの経費
	特殊基礎工事費	特殊基礎工事費
	除 却 工 事 費	建替事業における、従前建物の除却工事費
	従 前 居 住 者 対 策 費	建替事業における従前居住者に係る、移転費、移転補償費、居住者対策費などの経費
	その他関連経費	調査測量費、地盤調査費、建物設計費などの経費
事 務 費		
固 有 経 費	事業に直接関連する諸経費	
	支 払 利 息	当該事業の事業資金として調達した借入金の利息額で、正常な開発期間内の支払利息の実額(借入金利息の実発生額)を計上する。
	そ の 他 の 経 費	販売費、広告宣伝費等の販売費などの諸経費で、正常な開発期間内の諸経費の実額。 なお、積立分譲住宅事業における積立分譲受入金会計への利息相当額(法定利息に対し積立金の運用利息が低い場合その不足額)の補填費用は、積立分譲住宅建設工事の原価要素として当該経費で計上する。
共 通 経 費	建設事業部門で共通に発生した人件費及び事務経費等の割掛経費	
	適正な配賦基準により、当該事業に配賦される人件費、福利厚生費、事務経費、事務所費などの割掛経費	
2 事業用土地資産の原価要素	事業用土地資産の原価要素 なお、事業種別が確定した土地資産は、「住宅等建設工事資産」の勘定に計上する。	
取 得 費	土地購入費、補償費及び土地取得に伴う公租公課(事業用土地としての保有期間中の公租公課を含む)、建物除却費などの経費	
造 成 費	造成工事費及び、給排水、ガス等の施設負担金などの経費	
事 務 費	「住宅等建設工事資産の原価要素」の事務費と同様な経費	
固 有 経 費		
共 通 経 費		

《実務指針第1号》

四半期等決算に関する実務指針

＜実務指針第1号＞

四半期等決算に関する実務指針

平成20年3月14日制定

平成25年3月31日改訂(い)

第1章 総 則

第1 目 的

この実務指針は、地方住宅供給公社（以下「公社」という。）における四半期決算又は中間決算（以下「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（以下「本実務指針」という。）を定めたものである。

第2 適用範囲

本実務指針は、公社の経営者が設立団体の意向や財務諸表利用者への適切な財務状況の開示の必要性等を判断し、四半期決算又は中間決算のいずれかの財務諸表を作成する場合に適用する。

第3 四半期等決算及びその会計期間

- 1 四半期等決算とは、四半期決算又は中間決算をいう。
- 2 四半期等決算の会計期間（以下「四半期等会計期間」という。）は、次の各項における期間とする。
 - (1) 四半期決算の会計期間（以下「四半期会計期間」という。）は、1会計年度を3ヶ月毎に区分し、当該会計年度の期首から、それぞれの四半期の末日までの累計期間とする。
 - (2) 中間決算の会計期間（以下「中間会計期間」という。）は、当該会計年度の期首から、半期の末日（9月末日）までの期間とする。

第4 財務諸表の範囲

四半期等決算の財務諸表（以下「四半期等財務諸表」という。）の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 四半期又は中間貸借対照表
- (2) 四半期又は中間損益計算書
- (3) 四半期又は中間剰余金計算書
- (4) 四半期又は中間キャッシュ・フロー計算書

第5 四半期等財務諸表の開示対象

四半期等財務諸表の開示対象は、次のとおりとする。

1 四半期決算の財務諸表

- (1) 貸借対照表は、四半期会計期間の末日の貸借対照表及び前年度の末日の貸借対照表
- (2) 損益計算書は、四半期会計期間の損益計算書及び前年度におけるそれぞれ対応する期間の損益計算書
- (3) 剰余金計算書は、四半期会計期間の剰余金計算書
- (4) キャッシュ・フロー計算書は、四半期会計期間のキャッシュ・フロー計算書及び前年度におけるそれぞれ対応する期間のキャッシュ・フロー計算書

2 中間決算の財務諸表

- (1) 貸借対照表は、中間会計期間の末日の貸借対照表及び前年度の末日の貸借対照表
- (2) 損益計算書は、中間会計期間の損益計算書及び前年度における中間会計期間の損益計算書
- (3) 剰余金計算書は、中間会計期間の剰余金計算書
- (4) キャッシュ・フロー計算書は、中間会計期間のキャッシュ・フロー計算書及び前年度における中間会計期間のキャッシュ・フロー計算書

- 3 四半期等財務諸表の金額は、千円単位又は百万円単位とし、当該公社は、その財務規模等を勘案し、いずれかの適切な単位をもって表示するものとする。

第2章 四半期等決算における会計処理の原則

第6 会計処理の原則及び手続

四半期等財務諸表の作成のために採用する会計処理の原則及び手続は、原則として、地方住宅供給公社会計基準に定める会計処理の原則及び手続に準拠しなければならない。

ただし、公社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する財務諸表利用者の判断を誤らせない限り、簡便的な会計処理によることができる。

第7 会計処理の原則等の継続性

四半期等財務諸表を作成するために採用した会計処理の原則及び手続は、これを継続して適用し、みだりに変更してはならない。

第8 四半期等財務諸表の科目の表示

四半期等財務諸表の表示方法は、年度の財務諸表に準ずる。ただし、四半期等財務諸表における個々の表示科目は、四半期等会計期間に係る公社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する財務諸表利用者の判断を誤らせない限り、集約して記載することができる。なお、主要な科目について独立掲記しない場合には、当該科目及びその金額を注記することとする。

第9 四半期等財務諸表の表示科目及び表示区分との整合性

四半期等財務諸表における資産、負債、資本、収益、費用等の各表示科目及び表示区分は、年度の財務諸表における表示との整合性を勘案しなければならない。

第10 注記事項

四半期等財務諸表には、次の事項を注記しなければならない。

- (1) 重要な会計処理の原則及び手続について変更を行った場合には、変更を行ったその旨、その理由及び期首からの累計期間への影響額
- (2) 当年度の第2四半期以降に自発的に重要な会計処理の原則及び手続について変更を行った場合には、前号の記載に加え、第2四半期以降に変更した理由、直前の四半期会計期間の末日までの期首からの累計期間への影響額。なお、影響額を算定することが実務上困難な場合には、影響額に代えて、その旨及びその理由
- (3) 四半期等財務諸表の表示方法を変更した場合には、その内容
- (4) 簡便的な会計処理及び特有の会計処理を採用している場合には、その旨及びその内容
- (5) 事業の性質上事業収益及び事業費用に著しい季節的変動がある場合には、その状況
- (6) 重要な保証債務その他の重要な偶発債務
- (7) 四半期等財務諸表を作成する日までに発生した重要な後発事象
- (8) 四半期等財務諸表のキャッシュ・フロー計算書における現金及び現金同等物の四半期末残高又は中間期末残高と四半期会計期間又は中間会計期間の貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
- (9) 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適切に判断するために重要なその他の事項

第3章 簡便的な会計処理

第11 一般債権の貸倒見積額の算定における会計処理

四半期等会計期間末における一般債権に対する貸倒見積額は、以下により算定することができる。

- (1) 一般債権の貸倒実績率等が前年度の財務諸表の作成において使用した貸倒実績率等と著しく変動していないと考えられる場合には、前年度末決算において算定した貸倒実績率等の合理的な基準を使用することができる。
- (2) 前年度の貸倒実績率等と著しく変動したことにより見直しを行った後の四半期等会計期間において、当該見直し後の貸倒実績率等と著しく変動していないと考えられる場合には、当該見直し後の貸倒実績率等を使用することができる。

第12 有価証券の減損処理に係る切放し法と洗替え法

四半期等会計期間末に計上した有価証券の減損処理に基づく評価損の戻入に関して、切放し法と洗替え法の2つがある。

切放し法とは、減損処理を行った後の四半期等会計期間末の帳簿価額を時価等に付け替えて、当該銘柄の取得原価を修正する方法である。

また、洗替え法とは、四半期等会計期間末における減損処理に基づく評価損の額を翌四半期等会計期間の期首に戻入れ、当該戻入れ後の帳簿価額と四半期等会計期間末の時価を比較して減損処理の要否を検討する方法である。

四半期等会計期間末における有価証券の減損処理にあたっては、切放し法と洗替え法のいずれかの方法を選択適用することができる。この場合、いったん採用した方法は、原則として継続して適用する必要がある。

第13 分譲事業資産に係る簿価切下げにあたっての簡便的な会計処理

四半期等会計期間末における通常の販売目的で保有する分譲事業資産の簿価切下げにあたっては、収益性が低下していることが明らかな分譲事業資産についてのみ正味売却価額（市場価格が観察できないときの合理的に算定された価額を含む。）を見積り、簿価の切下げを行うことができる。

なお、収益性が低下していることが明らかかどうかは、当該分譲事業資産と同種の物件の販売状況や損失の発生状況などにより判断することとなる。

また、事業の循環過程から外れ滞留した分譲事業資産であって、前年度末において帳簿価額を処分見込価額まで切下げている場合には、当該四半期等会計期間において前年度から著しい状況の変化がないと認められる限り、前年度末における貸借対照表価額を引き続き計上することができる。

第14 固定資産の減価償却費の算定における簡便的な会計処理(合理的な予算制度の利用)

固定資産の年度中の取得、売却及び除却等の見積りを考慮した予定貸借対照表、予定損益計算書等（以下「予算」という。）を策定している場合には、当該予算に基づく年間償却予定額を期間按分する方法により、四半期等会計期間の減価償却費として計上することができる。

ただし、期中に取得、売却又は除却する固定資産の減価償却費に重要性がある場合には、その部分について適切に反映するよう当該期間按分額を調整するものとする。

第15 「減損の兆候」に係る会計処理

四半期等会計期間における減損の兆候の把握にあたっては、使用範囲又は方法について当該資産又は資産グループの回収可能価額を著しく低下させる変化を生じさせるような意思決定や、経営環境の著しい悪化に該当する事象が発生したかどうかについて留意することとする。

第16 退職給付引当金に係る会計処理

- 1 期首に算定した年間の退職給付費用については、期間按分した額を四半期等会計期間に計上する。

- 2 数理計算上の差異を発生した年度に全額費用処理する会計方針を採用している場合以外においては、四半期等会計期間の費用処理額は、それぞれ数理計算上の差異の年間費用処理額を期間按分することにより算定する。
- 3 過去勤務債務について、発生時に全額費用処理する方法を採用している場合以外においては、平均残存勤務期間内の一定の年数にわたり規則的に償却することが適当であることから、四半期等会計期間の費用処理額は、それぞれ過去勤務債務の年間費用処理額を期間按分することにより算定する。

第 17 その他の引当金に係る会計処理

当該年度の予算において見積もられた引当金予定額を期間按分する方法により、四半期等会計期間の当該引当金として計上することができる。

第 18 経過勘定項目に係る会計処理

経過勘定項目は、財務諸表利用者の判断を誤らせない限り、合理的な算定方法による概算額で計上できる。

第 19 共通経費の配賦の算定における簡便的な会計処理

共通経費に係る事業原価及び一般管理費等への配賦の算定は、予算を策定している場合には当該予算に基づく配賦方法、又は前期末の決算における配賦方法と著しく変動していないと考えられる場合には当該配賦方法のいずれかの方法により算定することができる。

第 4 章 適用時期等

第 20 適用時期等

- 1 本実務指針は、平成 20 年 4 月 1 日以降開始する事業年度から適用する。
- 2 適用初年度においては、前年度の対応する四半期等会計期間の損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書を記載することを要しない。

附 則 (い)

1 適用時期

この基準は、平成 25 年 4 月 1 日以降開始する事業年度から適用する。

2 改訂事項

(1) 財務諸表の標準様式の改訂について

財務諸表の貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書及びキャッシュ・フロー計算書の標準様式を改訂する。

四半期等決算に関する実務指針

《実務指針第2号》

資産除去債務に関する実務指針

＜実務指針第2号＞

資産除去債務に関する実務指針

平成22年3月17日制定

第1章 総 則

(目的)

第1 この資産除去債務に関する実務指針（以下、「本指針」という。）は、資産除去債務に係る会計処理に関し必要な事項を定めることを目的とする。

＜注解1＞ 本指針の制定の背景について

企業会計基準第18号「資産除去債務に関する会計基準」が平成20年3月31日に公表され、平成22年度4月1日以後開始する事業年度から適用されることとなった。

公社会計基準委員会は、当会計基準の公社会計への適用について検討したが、公社会計では当会計基準が適用となる事案は極めて稀であることから、公社会計基準本文の改正は行わず、本指針を制定することとしたものである。

(定義)

第2 本指針における用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「資産除去債務」とは、固定資産の取得、建設、開発又は通常の使用によって生じ、当該有形固定資産の除去に関して法令又は契約で要求される法律上の義務及びそれに準ずるものをいう。
この場合の法律上の義務及びそれに準ずるものには、固定資産を除去する義務のほか、固定資産の除去そのものは義務でなくとも、固定資産を除去する際に当該固定資産に使用されている有害物質等を法律等の要求による特別の方法で除去するという義務も含まれる。
- (2) ここでの固定資産とは、固定資産のうち有形の固定資産をいう。したがって、その他の固定資産に含まれるリース資産や投資不動産などについても、資産除去債務が存在している場合には、本基準の対象となる
- (3) 固定資産の「除去」とは、固定資産を用役提供から除外することをいう（一時的に除外する場合を除く。）。

＜注解2＞ 具体的な対象の範囲等について

- 1 「法律上の義務に準ずるもの」とは、債務の履行を免れることがほぼ不可能義務を指し、法令又は契約で要求される法律上の義務とほぼ同等の不可避免的な義務が該当する。
したがって、固定資産の除去が公社の経営計画に基づいて行われる賃貸住宅建替事業に係る既存住宅の除却は、本指針の「除去」に該当しない。

- 2 固定資産の「除去」の具体的な態様としては、売却、廃棄、リサイクルその他の方法による処分等が含まれるが、転用や用途変更は含まれない。また、当該固定資産が遊休状態になる場合は除去に該当しない。
- 3 公社会計において具体的に対象となる「除去する義務」には次のようなものが想定される。
 - (1) 賃借している土地の上に建設した建物等を除去する義務
公社が借手側となる定期借地権契約において、当該借地の上に公社が建物を建設し、その原状回復の義務を負っている場合など。
 - (2) 有害物質等（アスベストやPCBなど）を除去する義務
 - ・ アスベスト対策（封じ込め処理）は終了しているが、当該建物の建替時等においてその有害物質の除去のため建物除却に多額の費用が生じる場合など。
 - ・ 有害物質が埋設されている敷地で、その処分又は施設の建替時に多額の土壤改良費などが生じる場合など

第2章 会計処理

（資産除去債務の負債計上）

第3 資産除去債務は、有形固定資産の取得、建設、開発又は通常の使用によって発生した時に負債として計上する。

ただし、資産除去債務の発生時に、当該債務の金額を合理的に見積もることができない場合には、これを計上せず、当該債務を合理的に見積もることができるようになった時点で負債として計上する。

＜注解3＞ 債務の金額を合理的に見積もることができない場合について

資産除去債務を合理的に見積もることができない場合とは、決算日現在入手可能なすべての証拠を勘案し、最善の見積もりを行ってもなお、資産除去債務の履行時期を予測することや、将来の最終的な除去費用を見積もることが困難であるため、合理的に金額を算定できない場合をいう。

（資産除去債務に対応する除去費用の資産計上と費用配分）

第4 資産除去債務に対応する除去費用は、資産除去債務を負債として計上したときに、当該負債の計上額と同額を、関連する固定資産の帳簿価額に加える。

資産計上された除去費用は、減価償却を通じて、当該固定資産の残存耐用年数にわたり、各期に費用配分する。

(資産除去債務の算定)

第5 資産除去債務はそれが発生したときに、固定資産の除去に要する割引前の将来キャッシュ・フローを見積り、割引後の金額（割引価値）で算定する。

<注解4> 割引前の将来キャッシュ・フローの算定について

1 割引前の将来キャッシュ・フローは、過去において類似の資産について発生した除去費用の実績などをもとに算出した金額に、合理的な説明可能な仮定及び予測に基づき見積る。

将来キャッシュ・フローには、固定資産の除去に係る作業のために直接要する支出のほか、処分に至るまでの支出（例えば、保管や管理のための支出）も含まれる。

なお、多数の固定資産について同種の資産除去債務が生じている場合には、個々の固定資産に係る資産除去債務の重要性の判断に基づき、固定資産をその種類や場所等に基づいて集約し、概括的に見積もることができる。

2 割引前の将来キャッシュ・フローに重要な見積りの変更が生じた場合の当該見積りの変更による調整額は、資産除去債務の帳簿価額及び関連する有形固定資産の帳簿価額に加減して処理する。資産除去債務が法令の改正等により発生した場合も、見積りの変更と同様に取り扱う。

<注解5> 割引率について

1 割引前将来キャッシュ・フローの算定に使用される割引率は、貨幣の時間価値を反映した無リスクの割引率とする。したがって、この場合には、原則として将来のキャッシュ・フローが発生するまでの期間に対応した利付国債の流通利回りなどを参考に割引率を決定することとなる。

2 割引前の将来キャッシュ・フローに重要な見積りの変更が生じ、当該キャッシュ・フローが増加する場合、その時点の割引率を適用する。これに対し、当該キャッシュ・フローが減少する場合には、負債計上時の割引率を適用する。

なお、過去に割引前将来キャッシュ・フローの見積りが増加した場合で、減少部分に適用すべき割引率を特定できないときは、加重平均した割引率を適用する。

(時の経過による資産除去債務の調整額の処理)

第6 時の経過による資産除去債務の調整額は、その発生時の費用として処理する。当該調整額は、期首の負債の帳簿価額に当初負債計上時の割引率を乗じて算定する。

<注解6> 時の経過による資産除去債務の調整額について

時の経過による資産除去債務の調整額は、損益計算書上、当該資産除去債務に関連する固定資産の減価償却費と同じ区分に含めて計上する。

(資産除去債務の履行時に認識される差額)

第7 資産除去債務の履行時に認識される資産除去債務残高と資産除去債務の決済のために実際に支払われた額との差額は、損益計算書上、原則として、当該資産除去債務に対応する除去費用に係る費用配分額と同じ区分に含め計上する。

なお、当初の予定時期よりも著しく早期に除却することとなった場合等、当該差額が異常な原因により生じたものである場合には、特別損益として処理する。

(減損処理を行う場合の留意点)

第8 本会計基準適用後の減損会計基準の適用にあたっては、資産除去債務が負債計上されている場合には、除去費用部分の影響を二重に認識しないようにするため、将来キャッシュ・フローの見積りに除去費用部分を含めないこととする

(注記事項)

第9 資産除去債務の会計処理に関連して、重要性が乏しい場合を除き、次の事項を注記する。

- (1) 資産除去債務の内容についての簡素な説明
 - (2) 支出発生までの見込期間、適用した割引率等の前提条件
 - (3) 資産除去債務の総額の期中における増減内容
 - (4) 資産除去債務の見積りを変更したときは、その変更概要及び影響額
 - (5) 資産除去債務は発生しているが、その債務を合理的に見積ることができないため、貸借対照表に資産除去債務を計上していない場合には、当該資産除去債務の概要合理的に見積ることができない旨及びその理由
- 2 資産除去債務を合理的に見積ることができない場合の前項(5)「その旨及びその理由」の注記にあたっては、前項(1)と関連付けて記載する必要がある。

附 則

1 適用時期

本指針は、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 適用初年度における期首残高の算定

適用初年度における期首残高の算定は、次のように行い、両者の差額は適用初年度において、原則として特別損失に計上する。

- (1) 適用初年度の期首における既存資産に関連する資産除去債務は、適用初年度の期首時点における割引前将来キャッシュ・フローの見積り及び割引率により計算する。
- (2) 適用初年度の期首における既存資産の帳簿価額に含まれる除去費用は、資産除去債務の発生時点における割引前キャッシュ・フローの見積り及び割引率が、適用初年度の期首時点と同一であったものとみなして計算した金額から、その後の減価償却額に相当する金額を控除した金額とする。

<注記事項例>

<p>当会社では、〇〇県から一般定期借地契約により土地（〇〇㎡）を借地し、分譲戸建住宅を建設し、その敷地をエンドユーザーに転貸することによる定期借地分譲住宅事業を行っている。</p> <p>当敷地は、公社が戸建分譲用用地として宅地造成を行ったうえで転貸しているが、〇〇県との契約上、借地期間満了時に原状回復義務が課されている。</p> <p>したがって、公社会計基準「資産除去債務に関する実務指針」に基づき、以下の会計処理を行っている。</p>			
・ 定期借地契約期間	平成〇〇年〇月〇日から平成〇〇年〇月〇日		
・ 将来キャッシュ・フロー	〇〇〇,〇〇〇円	割引率	〇,〇%
・ 当初計上特別損失（過年度減価償却相当額）			〇〇,〇〇〇円
・ 当初の資産除去債務額及び除去費用			〇〇,〇〇〇円
・ 本年度期首残高			〇,〇〇〇円
・ 時の経過による調整額			〇〇〇円
・ 資産除去債務期末残高			〇,〇〇〇円

【説例】

<前提条件>

- ・ 一般定期借地契約（20X1年4月1日契約） 契約期間 50年
- ・ 宅地の取得原価 10,000千円
- ・ 過去の実績等から敷地整備費等の割引前将来CF 3,000千円
- ・ 割引率 3%
- ・ 資産除去債務額（割引後将来CF）

$$3,000 / (1.03)^{50} = 684 \text{ 千円}$$

※ 転貸による戸建て分譲住宅の除去債務は、分譲住宅所有者にあることから、この会計処理から除いている。

<会計処理（設例）> （別表「資産除去債務及び費用の算定例」を参照）

(1) 20X1年4月1日（取得時の処理）

賃貸事業資産 ・ 賃貸施設等資産	現金預金	10,000
賃貸宅地	資産除去債務	684
〇〇定期借地資産 10,684		

※ 将来キャッシュ・フロー見積額 $3,000 / (1.03)^{50} = 684$

(2) 20X2年3月31日

① 時の経過による資産除去債務の増加

費用 (利息費用)	20.5	資産除去債務	20.5
-----------	------	--------	------

※ 20X1年4月1日の資産除去債務 684 × 3.0% = 20.5

② 元資産と除去費用の減価償却

費用 (減価償却費)	213.7	減価償却費累計額	213.7
------------	-------	----------	-------

(3) 20x2年度～ (別表)

(4) 最終年度の除去履行時

減価償却累計額	10,684	有形固定資産	10,684
資産除去債務	3,000	現金預金	3,050
費用	5		

<別表>

資産除去債務及び除去費用の算定例

現資産価額	将来CF見積額	割引率	耐用年数	実際の除去費用
10,000	3,000	3.0%	50年	3,050

年数	残存年数	資産価額						資産除去債務				
		現資産価額	除去費用計上額	計	減価償却額			残額	債務計上額	時の経過による調整額	計	
					現資産分	除去費用分	計					
1	50	10,000	684	10,684	△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	10,470.3	684	20.5	704.5	
2	49				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	10,256.6		21.1	725.7	
3	48				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	10,043.0		21.8	747.4	
4	47				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	9,829.3		22.4	769.8	
5	46				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	9,615.6		23.1	792.9	
6	45				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	9,401.9		23.8	816.7	
7	44				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	9,188.2		24.5	841.2	
8	43				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	8,974.6		25.2	866.5	
9	42				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	8,760.9		26.0	892.5	
10	41				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	8,547.2		26.8	919.2	
11	40				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	8,333.5		27.6	946.8	
12	39				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	8,119.8		28.4	975.2	
13	38				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	7,906.2		29.3	1,004.5	
14	37				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	7,692.5		30.1	1,034.6	
15	36				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	7,478.8		31.0	1,065.6	
16	35				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	7,265.1		32.0	1,097.6	
17	34				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	7,051.4		32.9	1,130.5	
18	33				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	6,837.8		33.9	1,164.5	
19	32				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	6,624.1		34.9	1,199.4	
20	31				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	6,410.4		36.0	1,235.4	
21	30				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	6,196.7		37.1	1,272.4	
22	29				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	5,983.0		38.2	1,310.6	
23	28				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	5,769.4		39.3	1,349.9	
24	27				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	5,555.7		40.5	1,390.4	
25	26				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	5,342.0		41.7	1,432.1	
26	25				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	5,128.3		43.0	1,475.1	
27	24				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	4,914.6		44.3	1,519.4	
28	23				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	4,701.0		45.6	1,564.9	
29	22				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	4,487.3		46.9	1,611.9	
30	21				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	4,273.6		48.4	1,660.2	
31	20				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	4,059.9		49.8	1,710.1	
32	19				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	3,846.2		51.3	1,761.4	
33	18				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	3,632.6		52.8	1,814.2	
34	17				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	3,418.9		54.4	1,868.6	
35	16				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	3,205.2		56.1	1,924.7	
36	15				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	2,991.5		57.7	1,982.4	
37	14				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	2,777.8		59.5	2,041.9	
38	13				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	2,564.2		61.3	2,103.2	
39	12				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	2,350.5		63.1	2,166.2	
40	11				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	2,136.8		65.0	2,231.2	
41	10				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	1,923.1		66.9	2,298.2	
42	9				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	1,709.4		68.9	2,367.1	
43	8				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	1,495.8		71.0	2,438.1	
44	7				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	1,282.1		73.1	2,511.3	
45	6				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	1,068.4		75.3	2,586.6	
46	5				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	854.7		77.6	2,664.2	
47	4				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	641.0		79.9	2,744.1	
48	3				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	427.4		82.3	2,826.5	
49	2				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	213.7		84.8	2,911.3	
50	1				△ 200.0	△ 13.7	△ 213.7	△ 0.0		87.3	2,998.6	
									(計算誤差)	1.4	3,000.0	△ 50
計	計			—	△ 10,000.0	△ 684.0	△ 10,684.0		684	2,316.0	3,000.0	費用

実際の除去費用
差額

資産除去債務に関する実務指針

《実務指針第3号》

会計上の変更及び誤謬の訂正に

関する実務指針

<実務指針第3号>

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

令和 4 年 3 月 11 日改訂 (い)

平成 21 年 12 月 4 日企業会計基準委員会より企業会計基準第 24 号「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準（以下「基準第 24 号」という。）及び同適用指針」が公表され、平成 23 年 4 月 1 日以後開始する事業年度から適用された。その後、基準第 24 号は 2020 年（令和 2 年）3 月 31 日に改正され、2021 年 3 月 31 日以後終了する事業年度の年度末に係る財務諸表から適用された。

公社会計基準においては、平成 24 年 3 月 15 日に、基準第 24 号に対応して本指針を制定したが、令和 4 年 3 月 11 日の公社会計基準の改訂により、（注 6－1）2 項において、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、あわせて本指針を改訂してその取扱いについて定めるものである。(い)

第 1 会計上の取扱いの分類とその用語の定義

本指針における会計上の取扱いの分類とその用語の定義は、次のとおりとする。(い)

分 類	定 義
1 会計上の変更	会計方針の変更、表示方法の変更及び会計上の見積りの変更をいう。過去の財務諸表における誤謬の訂正は、会計上の変更に該当しない。
(1) 会計方針の変更	「会計方針の変更」とは、従来採用していた一般に公正妥当と認められた会計方針から他の一般に公正妥当と認められた会計方針への変更をいう。 ※ 「会計方針」とは、財務諸表の作成にあたって採用した会計処理の原則及び手続きをいう。
(2) 表示方法の変更	「表示方法の変更」とは、従来採用していた一般に公正妥当と認められた表示方法から他の一般に公正妥当と認められた表示方法への変更をいう。※ 「表示方法」とは、財務諸表の作成にあたって採用した表示の方法（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。
(3) 会計上の見積りの変更	「会計上の見積りの変更」とは、新たに入手可能となった情報に基づいて、過去に財務諸表を作成する際に行った会計上の見積りを変更することをいう。 したがって、誤謬の訂正は該当しない。 ※ 「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。

2 誤謬の訂正	<p>「誤謬」とは、原因となる行為が意図的であるか否かにかかわらず、財務諸表作成時に入手可能な情報を使用しなかったことによる、又はこれを誤用したことによる、次のような誤りをいう。</p> <p>① 財務諸表の基礎となるデータの収集又は処理上の誤り</p> <p>② 事実の見落としや誤解から生じる会計上の見積りの誤り</p> <p>③ 会計方針の適用の誤り又は表示方法の誤り</p>
---------	---

第2 会計方針の変更の取扱い (い)

1 会計方針の変更の分類

会計方針は、正当な理由により変更を行う場合を除き、每期継続して適用する。正当な理由により変更を行う場合は、次のいずれかに分類される。

- ① 公社会計基準等の改訂に伴う会計方針の変更
- ② ①以外の正当な理由による会計方針の変更

2 会計方針の変更に関する原則的な取扱い

会計方針の変更に関する原則的な取扱いは、次のとおりとする。

(1) 公社会計基準等の改訂に伴う会計方針の変更を行った場合

公社会計基準等に特定の経過的な取扱いが定められていない場合には、新たな会計方針を過去の期間のすべてに遡及適用（新たな会計方針を過去の財務諸表に遡って適用していたかのように会計処理をすることをいう。）する。特定の経過的な取扱いが定められている場合には、その経過的な取扱いに従う。

(2) (1)以外の正当な理由による会計方針の変更を行った場合

新たな会計方針を過去の期間のすべてに遡及適用する。

なお、上記に従って新たな会計方針を遡及適用する場合には、公社の財務諸表は2期表示であることから、前々年度までの累積的影響額は前年度期首の資産、負債及び資本の額に反映することとし、前年度の影響額は前年度の財務諸表に反映する。

3 原則的な取扱いが実務上不可能な場合の取扱い

過去の情報が収集・保存されておらず、合理的な努力を行っても、遡及適用による影響額を算定できない場合など、遡及適用の原則的な取扱いが実務上不可能な場合の取扱いは、次のとおりとする。

(1) 当期の期首時点において、過去の期間のすべてに遡及適用した場合の累積的影響額を算定することはできるものの、前々年度までの影響額と前年度の影響額を区分して算定することが実務上不可能な場合は、当期の期首残高から新たな会計方針を適用する。

(2) 当期の期首時点において、過去の期間のすべてに遡及適用した場合の累積的影響額を算定することが実務上不可能な場合には、期首以前の実行可能な最も古い日から将来にわたり新たな会計方針を適用する。

4 会計方針の変更に関する注記

会計方針の変更を行った場合、当期において次の事項を注記する。会計方針の変更の分類が第2の2(1)「公社会計基準等の改訂に伴う会計方針の変更を行った場合」のときは(1)～(4)及び(6)～(8)を注記し、会計方針の変更の分類が第2の2(2)「(1)以外の正当な理由による会計方針の変更を行った場合」のときは(2)及び(5)～(8)を注記する。

- (1) 公社会計基準の改訂条項または実務指針等の名称
- (2) 会計方針の変更の内容
- (3) 経過的な取扱いに従って会計処理した場合、その旨及び当該経過的な取扱いの概要
- (4) 経過的な取扱いが将来に影響を及ぼす可能性がある場合には、その旨及び将来への影響。ただし、将来への影響が不明又はこれを合理的に見積ることが困難である場合には、その旨
- (5) 会計方針の変更を行った正当な理由
- (6) 前年度について影響を受ける財務諸表の主な表示科目に対する影響額。ただし、経過的な取扱いに従って会計処理を行った場合並びに第2の3(1)又は(2)に該当する場合で、前年度の財務諸表について遡及適用を行っていないときには、実務上算定が可能な、影響を受ける財務諸表の主な表示科目に対する影響額
- (7) 前年度の期首の資本の額に反映された、前々年度までの遡及適用の累積的影響額。ただし、第2の3の(1)に該当する場合は、当期におけるその金額。第2の3の(2)に該当する場合は、その旨
- (8) 原則的な取扱いが実務上不可能な場合には、その理由、会計方針の変更の適用方法及び適用開始時期

<注解1> 会計方針の変更の取扱いについて (い)

1 会計方針の変更が認められる正当な理由

公社会計基準等の改訂に伴う会計方針の変更以外の会計方針の変更を行うための正当な理由がある場合とは、次の要件が満たされているときをいう。

- (1) 会計方針の変更が公社の事業内容又は公社内外の経営環境の変化に対応して行われるものであること。
- (2) 会計方針の変更が会計処理の対象となる会計事象や取引（以下「会計事象等」という。）を財務諸表に、より適切に反映するために行われるものであること。

2 会計方針の変更の具体的な範囲

- (1) 会計処理の変更に伴って表示方法の変更が行われた場合は、会計方針の変更として取り扱う。
- (2) 次の事象は、会計方針の変更に該当しない。
 - ① 会計処理の対象となる会計事象等の重要性が増したことに伴う本来の会計処理の原則及び手続への変更
 - ② 会計処理の対象となる新たな事実の発生に伴う新たな会計処理の原則及び手続の採用
- (3) キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲の変更は、会計方針の変更として取り扱う。なお、キャッシュ・フローの表示の内訳の変更については、表示方法の変更として取り扱う。

第3 表示方法の変更の取扱い (い)

1 表示方法の変更に関する原則的な取扱い

表示方法は、次のいずれかの場合を除き、每期継続して適用する。

- (1) 表示方法を定めた公社会計基準等の改訂により表示方法の変更を行う場合

(2) 会計事象等を財務諸表に、より適切に反映するために表示方法の変更を行う場合

なお、財務諸表の表示方法を変更した場合には、公社の財務諸表は2期表示であることから、原則として前年度の財務諸表について新たな表示方法に従い財務諸表の組替え（新たな表示方法を過去の財務諸表に遡って適用していたかのように表示を変更することをいう。）を行う。

2 原則的な取扱いが実務上不可能な場合の取扱い

過去の情報が収集・保存されておらず、合理的な努力を行っても、財務諸表の組替えができない場合など、表示方法の変更に関する原則的な取扱いが実務上困難な場合は当年度から新たな表示方法を適用する。

3 表示方法の変更に関する注記

表示方法の変更を行った場合には、次の事項を注記する。

- (1) 財務諸表の組替えの内容
- (2) 財務諸表の組替えを行った理由
- (3) 組替えられた過去の財務諸表の主な項目の金額
- (4) 原則的な取扱いが実務上不可能な場合には、その理由

第4 会計上の見積りの変更の取扱い

1 会計上の見積りの変更に関する原則的な取扱い

会計上の見積りの変更は、当該変更が変更期間のみに影響する場合には、当該変更期間に会計処理を行い、当該変更が将来の期間にも影響する場合には、将来にわたり会計処理を行う。

2 会計上の見積りの変更に関する注記

会計上の見積りの変更を行った場合には、次の事項を注記する。

- (1) 会計上の見積りの変更の内容
- (2) 会計上の見積りの変更が、当期に影響を及ぼす場合は当期の影響額。当期への影響額がない場合でも将来の期間に影響を及ぼす可能性があり、かつ、その影響額を合理的に見積ることができるときは、当該影響額。ただし、将来の影響額を合理的に見積ることが困難な場合には、その旨。

3 会計方針の変更と会計上の見積りの変更と区別が困難な場合の取扱い (い)

- (1) 会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合については、会計上の見積りの変更と同様に取り扱い、遡及適用は行わない。ただし、注記については、第2の4「会計方針の変更に関する注記」の(2)、(5)及び前項(2)に関する注記を記載する。(い)
- (2) 固定資産の減価償却方法及び償却方法は、会計方針に該当するが、その変更については(1)により取り扱う。(い)

<注解2> 会計上の見積りの変更の取扱い（誤謬の訂正との相異）(い)

過去の見積りの方法がその見積りの時点で合理的なものであり、それ以降の見積りの変更も合理的な方法に基づく場合、当該変更は過去の誤謬の訂正には該当しない。例えば、

賃貸事業資産等の固定資産の耐用年数の変更について、過去に定めた耐用年数が、これを定めた時点での合理的な見積りに基づくものであり、それ以降の変更も合理的な見積りによるものであれば、当該変更は過去の誤謬の訂正には該当せず、会計上の見積りの変更に該当する。一方、過去に定めた耐用年数がその時点での合理的な見積りに基づくものではなく、これを事後的に合理的な見積りに基づいたものに変更する場合は、過去の誤謬の訂正に該当する。

【具体的な事例】

計画修繕引当金の繰入額の算出に際し、過去に適切に策定された修繕計画に基づき将来の修繕支出額の見積りを行っていたところ、建物の劣化状況等の事情を反映して新たな修繕計画が策定され、これに基づいて将来の見積りを再計算する場合は、見積りの変更に該当する。

第5 「誤謬の訂正」の取扱い

- 1 過去の財務諸表における誤謬が発見された場合には、次の方法により修正再表示（過去の財務諸表における誤謬の訂正を財務諸表に反映することをいう。）する。（い）
 - (1) 前々年度までに関する修正再表示による累積的影響額は、前年度の期首の資産、負債及び資本の額に反映する。（い）
 - (2) 前年度の財務諸表には、前年度の影響額を反映する。（い）
- 2 過去の誤謬に関する注記
 - (1) 過去の誤謬の修正再表示を行った場合には、補足情報として次の事項を注記する。
 - ① 過去の誤謬の内容
 - ② 前年度について、影響を受ける財務諸表の主な表示科目とその影響額（い）
 - ③ 前年度の期首の資本の額に反映された、前々年度までの期間に関する修正再表示の累積的影響額（い）
 - (2) 過去の誤謬の修正再表示を行った場合は、附属明細書においては必要に応じて該当箇所はその旨の脚注を記載する。（い）

<注解3> 過去の財務諸表の修正再表示について

過去の財務諸表の修正再表示は、具体的に次のような会計処理を行うこととなる。

【例示】 <23年度決算において、過年度を修正再表示する場合>

- ① 21年度以前の影響額は、22年度の期首の資産、負債、資本の額を修正
- ② 22年度期中の影響額は、22年度の当期損益計算書の各事項の修正及びその結果として貸借対照表価額の修正
- ③ ①及び②の結果として、前年度（22年度）決算額が「修正再表示」される。

第6 重要性

本指針のすべての項目について、財務諸表利用者の意思決定への影響に照らした重要性が考慮される。

重要性の判断は、財務諸表に及ぼす金銭的な面と質的な面の双方を考慮する必要がある。金銭的重要性には、損益への影響額又は累積的影響額が重要であるかどうかにより判断する

考え方や、損益の趨勢に重要な影響を与えているかどうかにより判断する考え方のほか、財務諸表項目への影響が重要であるかどうかにより判断する考え方などがある。

ただし、具体的な判断基準は、公社の個々の状況によって異なり得ると考えられる。また、質的重要性は、公社の経営環境、財務諸表項目の性質、又は誤謬が生じた原因などにより判断することが考えられる。

第7 財務諸表標準様式の改訂

- 1 平成24年3月15日の本指針の制定により、次の財務諸表標準様式を改訂する。
 - ① 標準様式3「剰余金計算書」 別紙1
 - ② 注記事項標準様式 別紙2
- 2 令和4年3月11日の本指針の改訂により、次の財務諸表標準様式を改訂する。(い)
この改訂により、当事業年度に係る財務諸表の一部を構成するものとして比較情報（当事業年度に係る財務諸表（附属明細表及び財産目録を除く。）に記載された事項に対応する前事業年度に係る事項をいう。）を作成することとする。(い)
 - 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）

第8 適用時期等

- 1 この指針は、平成24年3月31日以後終了する事業年度決算（中間決算は除く。）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日以降に開始する事業年度から適用するものとする。
- 2 令和4年3月11日に改訂された本指針（以下「令和4年改訂指針」という）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。(い)

《実務指針第4号》

会計上の見積りの注記に関する実務指針

<実務指針第4号>

会計上の見積りの注記に関する実務指針

令和4年3月11日制定

2020年（令和2年）3月31日に企業会計基準委員会において企業会計基準第31号「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（以下「基準第31号」という。）が制定され、2021年（令和3年）3月31日以後終了する連結会計年度及び事業年度の年度末に係る連結財務諸表及び個別財務諸表から適用された。

公社会計基準においては、令和4年3月11日の公社会計基準の改訂により、注解（注6-1）3項において、会計上の見積りに関する注記について規定したことから、あわせて本指針を制定してその取扱いについて定めるものである。

1 注記する項目の識別

会計上の見積りに関する注記を行うにあたり、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がある項目を識別する。識別する項目は、通常、当年度の財務諸表に計上した資産及び負債である。また、翌年度の財務諸表に与える影響を検討するにあたっては、影響の金額的大きさ及びその発生可能性を総合的に勘案して判断する。

なお、直近の市場価格により時価評価する資産及び負債の市場価格の変動は、項目を識別する際に考慮しない。

2 注記事項

(1) 前項に基づき識別した項目について、次の事項を注記する。

ア 識別した会計上の見積りの項目名

イ 当年度の財務諸表に計上した額

ウ 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その他の情報

イ及びウの事項の具体的な内容や記載方法（定量的情報もしくは定性的情報、又はこれらの組み合わせ）については、注解（注6-1）3項に記載の会計上の見積りの注記の目的に照らして判断する。

なお、イ及びウの事項について、会計上の見積りの開示以外の注記に含めて財務諸表に記載している場合には、会計上の見積りに関する注記を記載するにあたり、当該他の注記事項を参照することにより当該事項の記載に代えることができる。

(2) 前項ウの「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その他の情報」として注記する事項には、例えば、次のようなものがある。

- ア 当年度の財務諸表に計上した金額の算出方法
- イ 当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
- ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

<注解1> 「注記する項目の識別」について

- 1 会社の財務諸表において、会計上の見積りによるものは次のものが挙げられる。

(1) 分譲事業資産等の評価	(2) 固定資産の減損
(3) 貸倒引当金	(4) 借上貸貸住宅資産減損勘定
(5) 計画修繕引当金	(6) 退職給付引当金
(7) 債務保証損失引当金	(8) 借上貸貸住宅損失引当金
(9) その他会社の判断で計上した引当金	(10) 資産除去債務
- 2 注記する項目は、これらのうち翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目を識別することになり、翌年度の財務諸表に与える影響を検討するにあたっては、影響の金額的な大きさ及びその発生可能性を総合的に勘案して各会社が判断することが原則である。

しかしながら、次表の「公社の区分」に該当する公社における「項目」欄記載の各項目に関する内容は、当該公社の財務諸表利用者にとって有用な情報であることから、原則として翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目として識別される。

①分譲事業資産を保有する公社	分譲事業資産の評価
②賃貸事業資産を保有する公社	固定資産(賃貸事業資産)の減損 計画修繕引当金(設置している公社に限る。)

また、その他の項目（分譲事業資産以外の流動資産の評価及び賃貸事業資産以外の固定資産の減損を含む）については、当該項目にかかる当年度の計上額が資産又は負債に占める割合の重要性、又は見積りに用いる仮定等の変動が明らかに見込まれており翌年度の計上見込額に相当な増減が見込まれる場合の増減額の重要性等を総合的に勘案して判断する。

<注解2> 識別した項目の注記例について

識別した項目の注記例は次のとおりである。注記の記載内容は各公社の実情にあわせて記載する。また、記載例にない項目については、記載例の記載項目を参考に各公社で実情に合わせて作成する。

注 記 例（各会社の実情に合わせて記載する）

14 重要な会計上の見積り

(1) 分譲事業資産の評価

① 当年度の財務諸表に計上した金額

分譲事業資産	×××百万円
分譲事業資産等評価損計上額(その他経常費用)	×××百万円 (評価損計上額がない場合は「なし」と記載)

② 財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

公社会計基準に従い、分譲事業資産については取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも低下している場合には、当該正味売却価額を貸借対照表価額とするとともに、取得原価と貸借対照表価額との差額は当期の費用として処理している。正味売却価額は時価を基礎として今後発生が見込まれる工事原価及び販売経費等を見積り、これらの見込額を控除して算出している。

イ 主要な仮定

【例1】正味売却価額は、当該分譲団地の販売計画に基づく販売価格としている。また、今後発生が見込まれる販売経費は過去の実績を基に算出している。

【例2】正味売却価額は、固定資産税評価額を基に当社で設定した調整率を用いて算出している。

ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

【例1】今後の販売状況等に応じた販売計画の見直しにより正味売却価額及び販売経費等に変動があった場合、翌年度において追加の評価損が計上される可能性がある。

【例2】正味売却価額が帳簿価額を下回った場合、翌年度において追加の評価損が計上される可能性がある。

【例3】当会社では〇〇年度に評価損を計上しており、翌年度において評価損を追加計上する可能性は低いと見込んでいる。

(2) 固定資産の減損

① 当年度の財務諸表に計上した金額

賃貸事業資産	×××百万円
減損損失	×××百万円(減損損失がない場合は「なし」と記載)

② 財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

公社減損会計処理基準に従い、賃貸事業資産については団地を単位としてグルーピングを行い、減損の兆候が認められる資産グループについて、当該資産グループから得られる割引前キャッシュ・フローが帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上している。

回収可能価額は正味売却価額と使用価値のいずれか高い方としており、正味売却価額は固定資産税評価額を基に当会社で設定した調整率を乗じて算出し、使用価値は将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出している。

イ 主要な仮定

【例1】将来キャッシュ・フローの見積りにおける主要な仮定は、当該資産グループの事業収入及び事業費用であり、賃貸住宅等の家賃、入居率及び管理に要する費用等に基づき見積りを行っている。

【例2】将来キャッシュ・フローの見積りにおける主要な仮定は、当該資産グループの事業収入及び事業費用であり、直近の事業収支の状況を基に見積りを行っている。

ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

【例1】事業環境等の変化が主要な仮定に影響し、割引前将来キャッシュ・フローが帳簿価額を下回る場合には、追加の減損損失が発生する可能性がある。また、賃貸事業資産全体の減損処理状況は、補足情報「4 賃貸事業資産等について」の(1)に記載している。

【例2】賃貸住宅資産全体の減損処理状況は、補足情報「4 賃貸事業資産等について」の(1)に記載しており、翌年度に減損損失を計上する可能性は低いと見込んでいる。

(3) 計画修繕引当金

① 当年度の財務諸表に計上した金額

計画修繕引当金 ×××百万円(又は千円、以下単位について同じ)

② 財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

賃貸事業資産の経年劣化等に対処するために計画的に実施する修繕工事について、団地別・工事項目別に実施時期及び修繕費用を見積り、修繕計画を策定している。次回の修繕費用を実施時期までに引当てられるよう計画額と計画修繕引当金の期末残高の差額を、実施までの見込み年数で均等に配分した額を繰入れており、実施年度において引当て累計額(計画額)を取崩している。

イ 主要な仮定

【例1】見積りの基礎となる団地別・工事項目別の修繕計画の主要な仮定は、修繕工事の実施時期及び費用であり、実施時期は当公社で定める計画修繕実施基準の標準的な実施年数により、修繕費用は直近の同種の工事の実績額により見積もっている。

ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

【例1】賃貸住宅の個別の劣化状況等の変化又は建設物価等の変動等により修繕計画に変更があった場合は、計画修繕引当金に影響を及ぼす可能性がある。また、修繕工事の実施年度において見積りと実績に乖離が生じた場合は、追加の修繕費が発生する可能性がある。

地方住宅供給公社会計基準

< 令和5年3月版 >

(令和7年3月発行)

発行日 令和7年3月25日

発行 一般社団法人 全国住宅供給公社等連合会

地方住宅供給公社会計基準委員会

〒162-0811 東京都新宿区水道町3-1 水道町ビル6階

電話 03-3260-8717 F A X 03-3260-8700

