

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。