

# 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。

なお、正当な理由によって、会計処理の原則又は手続を変更した場合には、その旨、変更の理由及び影響の内容を注記しなければならない。

表示方法を変更した場合には、その内容を注記しなければならない。

#### (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) 注記事項について

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。

(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る方法に代えて、その状況に応じ、帳簿価額を処分見込価額まで切下げる方法により収益性の低下の事実を適切に反映するよう処理する。(は)

## 2 簿価切下げに係る会計処理について (は)

### (1) 簿価切下額の損益の表示

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

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

### (2) 簿価切り下げ後の会計処理

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

### (3) 簿価切下額の注記 (は)

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

## (注 15) 賃貸事業資産に係る減価償却の算定について (い)

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

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

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

## (注 16) 減価償却累計額の控除形式について

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

(1) 二以上の科目について、減価償却累計額を一括して記載する方法

(2) 減価償却資産について、減価償却累計額を控除した残額のみを記載し、当該減価償却累計額を注記する方法

**(注 17) ソフトウェアについて**

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

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

**(注 18) リース取引について****1 リース取引の定義 (は)**

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

## 2 リース取引の具体的な判定基準 (は)

### (1) ファイナンス・リース取引の判定 (は)

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

#### ① 現在価値基準

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

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

#### ② 経済的耐用年数基準

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

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

ファイナンス・リース取引と判定されたもののうち、次の①から③のいずれかに該当する場合には、所有権移転ファイナンス・リース取引に該当するものとし、それ以外のファイナンス・リース取引は、所有権移転外ファイナンス・リース取引に該当するものとする。

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

## 3 不動産に係るリース取引の取扱い (は)

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

ただし、土地については、リース契約上、リース期間終了後又はリース期間の途中で、



リース物件の所有権が借手に移転するもの、又は借手に対して、割安購入選択権が与えられており、その行使が確実に予想されるもののいずれかに該当する場合を除き、オペレーティング・リース取引に該当するものと推定する。

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

#### 4 ファイナンス・リース取引に係る会計処理について（借手側）（は）

##### (1) リース資産及びリース債務の計上（は）

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

##### (2) リース資産及びリース債務の算定（は）

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

- ① 借手において当該リース物件の貸手の購入価額等が明らかな場合は、所有権移転ファイナンス・リース取引にあつては、当該価額によることとし、所有権移転外ファイナンス・リース取引にあつては、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末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) 実現主義の具体的適用について

住宅等を建設し譲渡する事業（「分譲事業」という。）、住宅等の賃貸管理による事業（「賃貸管理事業」という。）及びその他事業の収益計上における実現主義の適用は、次のとおりとする。

- 1 分譲事業においては、原則として、物件の引渡しの日をもって収益を計上する。

なお、長期割賦延べ払いの回収等に伴う管理収入については、期間又は契約等により定められた役務の給付をもって収益を計上する。

- 2 住宅又は施設の賃貸契約に基づく家賃等及び管理業務に係る管理収入は、期間又は契約等により定められた役務の給付をもって収益を計上する。
- 3 終身利用権設定型高齢者住宅における入居一時金の収入額は、次のとおり処理するものとする。入居金については、その受入時に長期前受収益とし、合理的に設定された一定年数にわたり均等額の収益化を行う。退去等の際に当該残高のうち約定により返還義務が具体的に生ずる部分以外については、一時に収益化を行う。  
介護収入については、その収入時に長期前受収益とし、各期において発生する当該被介護者に係る介護費用（介護保険対象の費用を除く）相当額の収益化を行う。
- 4 設計、工事監理等の役務提供の受託に係る収益は、原則として、当該受託行為の完了をもって収益を計上する。

**(注21) 傾斜家賃制度による賃貸住宅に係る利息費用認識について**  
削除 (い)

**(注 22) 損益計算書における事業種類別の区分について**

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

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

## 第 7 原価計算関連

**(注 23) 期末時の予定価額による原価算入について**

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

**(注 24) 原価要素の分類について**

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

**(注 25) 支払利息等の原価算入について**

公社においては、主に借入資金により事業活動が行われることから、借入利息等の資本費用について、それぞれの調達資金と事業資産取得との関連性が認められた場合は、当該事業資産が生み出す収益に合理的に対応させるものとして、一定の範囲内で他の工事原価要素と同様に原価要素の一つとして扱うことができるものとする。

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

## 第 8 キャッシュ・フロー計算書関連

**(注 26) 現金及び現金同等物について**

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

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

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

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

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

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

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

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

**(注 28) キャッシュ・フロー計算書の作成方法について**

キャッシュ・フロー計算書の作成方法は、次のとおりとする。

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

**(注 29) キャッシュ・フロー計算書の表示区分について**

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

(注 30) 削除

(注 31) 削除

## 第 9 剰余金計算書関連

**(注 32) 繰越欠損金が生じた場合の会計処理について (ろ)**

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

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