

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。（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のガイドラインに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。

《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 〉

- | | |
|--|---|
| <p>① 事業損益均衡決算の是正
[視点] 事業損益の明確化</p> <p>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</p> | <p>③ 公社特有の会計処理の改善
[視点]</p> <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) 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)

<p>〈公認会計士〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>〈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)</p>
--

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 3 年 6 月 1 日現在

<公認会計士>

- ・ 黒田克司 公認会計士 監査法人日本橋事務所 名誉理事長
- ・ 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