

＜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。