

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つては、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。

地方住宅供給公社に係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

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は高いといえる。

(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は高いといえる。

(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っ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%)	
	(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%)	
	(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怠っていない。

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。