

包括外部監査の結果に関する
報告に添えて提出する意見書
福岡市住宅供給公社

平成 12 年 3 月

(福岡市)包括外部監査人

目 次

1 . はじめに	1 頁
2 . 会社の会計処理の特徴	1 頁
3 . 残高管理について	2 頁
4 . 会社の原価計算の方法と原価主義について	3 頁
5 . 原価主義の拡大解釈	7 頁
6 . 自社所有賃貸資産の減価償却について	9 頁

1. はじめに

会社の会計事務については、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号、以下「公社法」という。）地方住宅供給公社法施行令（昭和40年政令第198号、以下「公社法施行令」という。）地方住宅供給公社法施行規則（昭和40年建設省令第23号、以下「公社法施行規則」という。）その他の法令及び、「地方住宅供給公社会計基準」（昭和49年2月13日 以下、「公社会計基準」という。）及び「地方住宅供給公社原価計算基準」（昭和49年2月13日 以下、「公社原価計算基準」という。）並びに「福岡市住宅供給公社会計規程」（昭和45年1月6日制定 最終改正平成11年3月25日 以下、「公社会計規程」という。）及び「福岡市住宅供給公社業務方法書」（以下、「業務方法書」という。）等の諸規程にしたがって運営、執行されている。

先の「包括外部監査に係る結果報告書」（以下、「報告書」という。）で触れたように、そこには営利を目的としない公社独自の、会計に対する考え方が反映されている。

監査人は今回の包括外部監査実施にあたっては、このような公社独自の会計実践を尊重することを基本的姿勢とした。

しかしながら、一般の営利を目的とする事業会社の監査に長年携わってきた者として、会計基準等の内容について若干の問題点があると認められたため、会社の会計処理、原価計算の方法等について、一般の事業会社との差異を明らかにし、公社独特の会計処理が行われる点を指摘することにより、そこにある問題点を「意見」として申し述べたい。

2. 会社の会計処理の特徴

(1) 公社会計の目的

公社法施行規則第32条（経理原則）では、「地方公社は、その財政状態及び経営成績を明らかにするため、財産の増減及び異動並びに収益及び費用をその発生の事実に基づいて経理しなければならない。」と規定されている。

これを受けて、公社会計規程第1条（目的）では、「(前略)事業の財政状態及び経営成績を明らかにするとともに事業経営の合理化に資することを目的とする。」と定められている。

さらに、公社会計規程第14条によれば、会社の会計においては総勘定元帳、仕訳帳その他の帳簿を備え、資産、負債及び資本の増減、異動その他の事項を整然かつ明瞭に記録するものとされており、複式簿記による会計を行うことが明示されている。

(2) 会計基準と手続規程の構造

公社会計基準の第1 総則によれば、「地方住宅供給公社の会計は、一般に公正妥当と認められた会計の原則並びに地方住宅供給公社法、同施行規則その他の法令の定めるところにしたがい処理されなければならない」とされている。また、公社会計規程第3条（会計の原則）では公社の会計が真実性の原則、明瞭性の原則、正規の簿記の原則、資本取引・損益取引の区分の原則、継続性の原則、の各原則に適合することが求められている。

しかし、公社会計規程第2条（適用の範囲）では、「公社の会計事務は、公社法、公社法施行令、公社法施行規則その他の法令、並びに定款、業務方法書その他別に定めるものと公社会計規程による」ものとされている。ここでは公社の会計事務執行にあたり、公社会計基準にしたがう旨の規定はない。また、商法第32条第2項のいわゆる斟酌規程に相当する規定も置かれていない。

実際の公社会計実務においては、公社会計基準は一定の規範として機能している。そこで、公社会計基準の位置付けを明確にするために、会計基準への準拠に関しての明文規定を置くことが望ましい。

3. 残高管理について

上述のとおり、公社の会計は複式簿記によっている。複式簿記を利用することの利点のひとつは、単に資金の出入を記録するだけでなく資金移動の結果としての各勘定の残高が明らかになることにある。

しかし、報告書で述べたように、引当金の繰入に関しては規定が設けられているが、適正残高に関する規定がないこと、あるいは、債権管理に際して、残高を示す元帳が作成されていないこと、など、残高管理に十分でない点が見受けられる。

このことは、収支計算に重点をおく公会計の影響の表れと思われる。今後は、残高管理について改善していくことが必要と思われる。

4. 公社の原価計算の方法と原価主義について

(1) 原価計算の方法及びその特徴

個別原価計算

公社原価計算基準第2条第1項において、「原価計算は原価を要素別に分類集計し、原則として、造成及び建設単位別個別原価計算の方法によって行うものとする。」と規定されている。

公社の会計帳簿上、建設単位は「団地」として設定されており、これが原価集計単位とされている。また、計算は土地費、建設費それぞれの原価要素の積上計算となっている。

分譲資産の譲渡対価を求めるための計算

賃貸用資産の建設を別とすれば、基本的に公社の原価計算は、分譲資産の譲渡対価を求めるための計算である。このため、一般的な企業会計では(譲渡資産の)取得原価に含められない一般管理費なども、間接原価のひとつとして配賦計算の対象となっている。

実際原価計算

公社原価計算基準第2条第2項において、「原価計算は、原価をその実際額につき計算する。」と規定されている。原価は発生順に上記の「団地」に集計される。期中においては直接原価及び間接原価のうちの個別費用が集計される。間接原価のうち各「団地」に負担させるべき経費(割掛経費)は別途集計され、期末に各「団地」へ配賦計算を行うこととなる。

ただし、実際原価計算ではあるが、予定価格の使用や、見積での計上も認められている。また業務方法書第14条では、建設費以外の費用である事務費や管理費などの原価要素の算出法が定められている。これによれば、事務費や管理費などは土地取得価格の何パーセント以内というような定めになっている。その範囲内で将来発生費用を見積もることにより「実際原価」が集計されるのである。その際に用いられる勘定科目が「原価見返勘定」である。

このような「算出された費用」と、実際原価との関係はあいまいなものになっている。未だ発生していない原価を見積もって計上することはできるが、既に発生しているものだけで上限を超えた場合どうするのか、あるいは、見積りよりも実際発生額が大きかった場合どうするのか、現状では何も規定されていない。

利息の原価算入

一般の事業会社の場合、不動産開発事業における借入金利息の原価算入にあたっては、算入しようとする利息が開発のために特別に要した借入金であることや、正常な開発期間に係るものである等の一定の要件が求められる。また、自己資金に係る利息

相当額は実際の支払いが発生していないので、原価算入は認められていない。

これに対して公社の場合は建設に要した資金に係る借入金利息及び自己資金の利息相当額は全て建設原価に算入することが認められている。また、その団地に紐付きで借り入れた資金以外の資金に係る利息（割掛利息）についても、一定の配賦基準によって各団地の取得原価に算入される。ただし、算入できる利息の上限が土地取得費等に対する一定割合というかたちで定められており、それを超えて原価算入することはできない。

（２）現状での問題点

販売価格決定方法の実態と原則との乖離

イ）社会経済情勢の変化

公社の分譲物件は、原価計算によって算出された原価を基礎とした価格で販売されることを原則としている。これを「原価主義」という。公社は「住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により、居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的とするため、この「原価主義」に基づき、物件の販売（分譲）等により利益を出さないことを前提とした経営を行ってきた。設立当初から少なくとも昭和 50 年代までは、安価で良質な住宅の供給増加に公社が多大な貢献をしてきたことは疑うべくもない。

しかし、高度成長の終焉から安定成長の時代へ、また、バブル経済の発生とその崩壊を経て、我が国の社会経済情勢は大幅に変容した。また、その間の国民経済の発展と生活様式の変化も著しいものがある。これに合わせて不動産開発事業に対する社会的要求も変化してきている。消費者のニーズは量から質へと転換し、良質、かつ、多様化した消費者のニーズに合った物件の供給が求められるようになったと思われる。

ロ）公社の経営内容の変化

このような時流の変化を受けて、公社の経営内容も変化してきている。現在では積立分譲物件は全く扱われていないことが、その表れであろう。現在、公社が扱っている分譲物件は民間の不動産開発業者が扱っているのと同様の、あるいはそれ以上に質の高いものである。事実、昨今の公社分譲物件は民間業者が供給する物件と競合することが多い。特に福岡市住宅供給公社の場合、開発地域が福岡市内に限定されるため、その傾向が強いと思われる。

公社の物件が民間業者と競合するということは、公社がそれまでのいわば市場のらち外にいた立場から、不動産市場の中に入りこんできたことを意味する。

従前、公社分譲物件は単位面積あたりの価格が一団地ごとに定められ、団地内で

はどの物件も同じ単価で販売されていた。これは消費者の選好を無視した価格決定であり、市場の原理からすれば結果的に売れ残り物件が生じてしまう可能性が高い。また、集合住宅の分譲にあたっては、階層、角部屋、日当りの良否等によって、消費者の選好が異なり、必然的に分譲価格も各物件ごとに異なってこざるを得ない。

したがって、分譲物件の販売価格決定にあたっては、「原価主義」を標榜する公社といえども、現実問題として、市場価格を無視した価格決定は非現実的であり、事実上不可能である。その意味では現在、公社もまた市場原理のもとにあり、供給側の論理ではなく、需要側の論理に立脚した価格決定を行わざるを得ない状況になっている。

八) 価格調整方式の採用とその影響

このような公社を取り巻く環境の変化を受けて、平成元年の「クリスタージュ」(早良区百地浜)分譲開始以降、一団地内の各物件ごとに販売価格を調整し、より消費者の選好に合った価格設定を行うことで、公社は販売の合理化を図ってきた。いわゆる価格調整方式の導入である。これは市場原理に基づく価格決定方式にほかならない。

反面、このような市場原理に基づく価格設定が、公社会計の原則である「原価主義」と本質的に相容れない部分を有していることは明らかである。

なぜなら市場原理のもとでは、販売価格及び資産原価の決定に際して原価から売価が導き出されるわけではなく、市場の需給から導かれる「相場」が存在し、その「相場」に応じた価格が付されるからである。

とはいえ、「原価主義」を原則とする公社の立場からは、原価を全く無視した価格設定はできない。そこで、現実の価格決定においては市場の動向を見ながら、売価とそれに等しくなるべき原価を計画段階から想定し、予定原価と市場価格とが一致するような開発プランを立案して分譲価格を決定するしかない。

しかし、市場価格が常に実際原価に一致するとは限らない。見積りにはある程度の誤差がつきものであり、それを処理すべく原価見返勘定が設定されているのである。また、見積りと実際の差として残った原価見返勘定は事業外損益として処理することが、公社会計基準設定当初から定められている。したがって、価格調整方式のもとでは、純粋な発生原価に基づく価格決定に比べて原価差額が発生しやすく、最終損益は損または益いずれかに振れる可能性が極めて高い。

二) 事務費等の計上に関する自由裁量性

上述のように、販売価格と原価計算上の実際原価とが常に等しくなる理論的根拠はない。しかし現実に販売価格と原価は一致している。これが可能になるのは、事務費、借入金利息等の原価算入についてある程度の裁量が認められているためである。

すなわち、上記(1)で述べたように、原価計算基準上、事務費等は土地取得費の何パーセント以下と定められており、その範囲内であればよいとされる。

このような算入方法は分譲価格計算を平易にし、かつ、価格計算の硬直化を防ぐ効果がある。しかし、その一方で、原価計算に恣意性が介入する原因となりかねない。実際、この計算方法が、そこに恣意性が介入しようとなかろうと、結果的に見積価格と市場価格の差を埋める調整弁の機能を果たしてきたことは疑う余地がない。

実際原価を計算し、その価額をもとに分譲価格を決定するという立場をとるのであれば、このような計算上の原価と会計上実際に発生した原価との調整について明確な規定を設け、価格計算に恣意性の介入する余地を排除することが必要と考える。

借入金利息の原価算入について

イ)原価算入の根拠とその範囲

借入金利息の原価算入が認められていることは、上記(1)のとおりである。不動産開発事業を大規模に行い、また、自己資本が少なく、資本調達をほとんど借入資本によっている公社の事業形態からは、借入金利息も事業を行ううえでの必要なコストと考えられるから、利息を原価に算入すること自体には合理性が認められる。

その一方で、民間の事業会社では、利息の原価算入については一定の制限が設けられていることも忘れてはならない。日本公認会計士協会が公表した「不動産開発事業を行う場合の支払利子の監査上の取扱いについて」(昭和49年8月20日)によれば、利息の原価算入が認められるのは以下の条件を全て備えているものに限られている。

- (a) 所要資金が特別の借入金によって調達されていること
- (b) 適用される利子は一般に妥当なものであること
- (c) 原価算入の終期は開発の完了までとすること
- (d) 正常な開発期間の支払利息であること
- (e) 開発の着手から完了までに相当の長期間を要するもので、かつ、その金額の重要なものであること
- (f) 財務諸表に原価算入の処理について具体的に注記すること
- (g) 継続性を条件とし、みだりに処理方法を変更しないこと

ここでは、利息の原価算入についてかなり厳格な要件を付し、しかもそのことを開示することを求めている。

しかし、公社の場合、業務方法書において建設に要した資金に対し年利10%までの金額の原価算入を行う旨が規定されているのみであり、開発期間等に関する制限は特に設けられていない。

ロ) 算入期間に関する問題

公社の事務執行上、借入金は物件の売却によって得られた資金で返済されるので、開発が終了し売却代金が回収されるまでは、利息の原価算入が行われることになる。現状では、通常、建設に要する期間を越えて、物件の売却によって借入金が返済されるまで利息が上乘せされている。開発終了から販売完了までの期間の利息が原価算入されることについては、明らかに民間事業会社の会計と異なっている。

また、公社の開発計画は大規模かつ長期間にわたることも多く、開発期間が民間以上に長期となる場合が多い。ここで、仮に開発が一時的にストップした場合を想定すると、そのような一時停止期間は正常な開発期間とは認められないであろう。しかし、現行規定上は制限枠を超えない限り、原価算入が認められる。

ハ) 金利水準の問題

金利について経済の動向をみると、たとえば長期プライムレートの場合、平成2年に8.9%に達した以降は一貫して下落し、ここ数年2～3%前後で推移している。このことから現在の経済情勢のもとでは、現実の金利水準が公社会計規程上の制限である10%に達することはほとんどないであろうと推測される。

現行規定のもとでは、計算された金利水準が果たして現実の経済の実態に照らして適正なものか否か、計算結果から判断することはできない。利率が適正なものとなるようにするためには、現実の金利水準を反映した上限利率を定めるべきと考える。

このように考えると、借入金利息の原価算入にあたっては、より厳格かつ明確な規定を設け、算入可能限度額を超えた利息部分は事業年度のコストとして計上することにより、無制限な原価算入を防止する方策をたてるべきである。

5. 原価主義の拡大解釈

現状の公社決算書を見ると、最終損益(当期剰余金または当期欠損金)とその累積である剰余金の金額はいずれもゼロである。これは福岡市に限ったことではなく、報告書の添付資料(附表3及び附表4)を見ても分かるように、他の政令指定都市の住宅供給公社もほぼ同様である。

最終損益及び剰余金がゼロとなっているのは、「原価主義」によれば、公社の分譲物件が原則として原価計算によって算出された原価を基礎とした価格で販売されるため、結果としての最終損益が生じることはあり得ない、という前提が存在しているからではないかと推測される。

公社の特性上、市の補助をうけながら、市民にサービスを提供するために利潤の追求は前提としていないことから、収支均衡が図られるのはもっともである。しかし、先に指摘したように販売する分譲物件の価格と原価の見積りとのブレが生じ、

結果として損益が出ることはごく当然のことである。また、定款第 24 条及び公司法第 33 条においては利益及び損失の処理についての規定があり、損益及び剰余金が生じることが想定されている。

にもかかわらず、あいまいな会計ルールのもとで、ある意味で弾力的な会計処理を行い、損益の調整を図り無理に損益及び剰余金をゼロにしてしまうのは、決算報告の意義を損なわせることに他ならない。むしろ、公社が長期安定的に公的サービスを提供するためには、損益を明らかにし、経営効率・財務状況の良否についての判断が可能となるような材料を提供する決算報告をする必要があると考える。

6 . 自社所有賃貸資産の減価償却について

賃貸資産の減価償却費については、報告書の4 . (2) において述べたように、住宅金融公庫からの借入金元本償還に相当する金額を計上している。

ここで、減価償却の方法等について公社会計規程では次のように規定している。

(減価償却)

第 46 条

固定資産のうち次に掲げるものは、これを減価償却資産とし...(略)

(1) 有形固定資産(土地及び建設仮勘定を除く。)

(2) ...(略)

(減価償却の方法)

第 47 条

減価償却は、減価償却資産の記帳価格を基礎として定額法により行うものとする。

2 住宅金融公庫の貸付金に係る資産の減価償却は、前項の規定にかかわらず当該資産に係る公庫貸付金の毎事業年度の償還元金に相当する額とする。

3 減価償却資産で前項の規定による償却を完了した後において事業の用に供されているものは、当該資産の基礎価格から既に償却した減価償却費を控除した額について、第 1 項の規定による減価償却を行うものとする。

4 前条第 1 項第 1 号に規定する資産の減価償却は、間接償却法により行ない、同上同項第 2 号に規定する資産の減価償却は、直接償却法により行なう。

また、業務方法書第 3 章 譲渡の対価及び家賃の算出方法において、次のように規定している。

(賃貸住宅の償却方法)

第 16 条

賃貸住宅の償却の期間は、原則として、次の各号に定めるところによるものとする。

(1) 耐火構造の住宅 50 年

(2) 簡易耐火構造の住宅 25 年

2 賃貸住宅の建設費の償却方法は、原則として、定率または定額による。ただし、償却額と第 17 条第 1 号に掲げる額との合計額を定額とする方法によることができる。

上記の規程（公社会計規程）では、賃貸資産に係る償却については通常の減価償却とは異なるとの観点から、賃貸資産は減価償却対象資産に含められていない。しかし、賃貸資産といえども、投下資本の回収計算を行わない限り再調達ができず、結果としてサービスの提供を維持できないことになる。そこで、その償却方法を明らかにし、投下資本の回収計算を行う規定（業務方法書）を設けたものと考えられる。

一方、会計基準では、賃貸資産についても借入金償還元本部分相当額のみならず通常の償却をするよう明確に求められている。すなわち、この会計基準では「5減価償却等の方法（3）」において、「長期事業資産の賃貸資産については、収益に対応する当該資産の費用化額を合理的に見積もり、賃貸資産減価累計額を賃貸資産取得原価から控除する形式で記載する。」と償却方法を定めている。

このように現在の会社の会計規程は拠りどころとすべき当該会計基準と整合しておらず体系的にも整理されていないと認められる。

さらに、一部借入資金によって建設された賃貸資産にかかる減価償却について、会計的に望ましいとされる理論的な側面から検討する。

現行の処理のごとく会計規定に従った場合、取得した資産のうち借入金以外の調達源泉にかかる部分は、借入金の償還が終了するまで全く償却されず、借入金の償還終了後、50年の償却期間で改めて償却されることになる。その結果、借入金の償還期間と合わせれば、80年から100年間の償却期間が設定されることになる。

現実的な鉄筋コンクリート建築物の耐用年数は、40年から50年程度と考えられるので、80年から100年という償却期間は明らかに不合理であり、この計算方法では資産のライフサイクルが終了するまでに投下資本の回収が終わらないこととなってしまう。

したがって、会計的に正しい方法は、借入金の償還と合わせて、自己資金部分についても並行的に減価償却を行うことであると考えられる。このように考えれば、償却期間は最長で50年となり、より合理的な計算を行うことができる。

次の表は現状処理と比較するために示したものである。表上の金額は当該資産を自己資金部分と公庫借入金部分とに分け、建物と土地との計上額の比率で按分したものである。現状では（a）と（b）の部分について減価償却が行われている。

(表)

(単位：千円)

	公庫借入部分	自己資金部分	合計
建物	(a) 215,062	(c) 135,250	350,313
土地	(b) 38,737	(d) 24,361	63,098
合計	253,800	159,612	413,412

ここで、自己資金部分に係る減価償却費を計上したと仮定すると、平成10年度末の賃貸資産減価償却累計額及び償却不足額（実際償却額との差）は以下のようになる。

$$\begin{aligned} \text{減価償却累計額} &= \text{建物取得原価} \times (1 - \text{残存割合}) \times \text{定額法償却率} \times 2 \text{ 力年分} \\ &= 350,313 \times 0.9 \times 0.02 \times 2 \\ &= 12,611 \text{ 千円} \end{aligned}$$

$$\text{償却不足額} = 12,611 - 4,373 = 8,238 \text{ 千円}$$

なお、上記の計算では、土地の減価償却を行うことは会計的に認められないことから、土地部分に係る取得原価{(b)及び(d)}については、償却対象としていない。当初の償却計算が、仮に公庫からの借入金がすべて建物の建設に充てられたとして償却不足額を計算しても結果は同じである。

以上のように、現行の規程にある減価償却等の方法には実態にそぐわない不合理な一面が存在する。したがって、賃貸資産にかかる減価償却方法、さらには借入をした場合の減価償却方法も公社会計規程に取り入れ、体系的に十分に整理する必要があると考える。

以上