

経理制度の概要

1 企業会計原則に準拠した財務会計制度

発生主義会計

- ・ 公団は、その事業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的事実に基づいて経理しなければならない。（财会省令第2条）

会計原則の遵守

- ・ 公団の会計は、次の各号の原則に適合するものでなければならない。（会計規程第3条）
 - 一 財政状態及び経営成績に関して、真実の内容を明瞭に表示すること。（真実明瞭性の原則）
 - 二 すべての取引について、正規の簿記の原則に従って、正確な記帳整理をすること。（正規の簿記の原則・複式簿記の採用）
 - 三 資本取引と損益取引とを明瞭に区別して経理すること。（資本取引・損益取引区分の原則）
 - 四 会計処理の原則及び手続きを毎事業年度継続して適用し、みだりに変更しないこと。（継続性の原則）

財務諸表等の作成

- ・ 公団の決算は、運営委員会の議決を経なければならない。（公団法第9条）
ただし、平成16事業年度決算には適用されない。（独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号。以下「機構法」という。）附則第4条第6項）
- ・ 公団は、毎事業年度の決算を翌年度の7月31日までに完結しなければならない。（公団法第52条）
ただし、平成16事業年度決算の完結の期限は、公団解散の日の翌日から起算して4月を経過した日とする。（機構法附則第4条第5項）
- ・ 公団は、毎事業年度、財産目録、貸借対照表及び損益計算書を作成し、決算完結後1月以内に国土交通大臣に提出し、その承認を受けなければならない。（公団法第53条）

財務諸表等作成の目的・記載事項 （财会省令第2条、第3条、第4条、第5条、会計規程第7条）

○ 財産目録	財産状態を明らかにするため
○ 貸借対照表 (B/S)	財政状態を明らかにするため
○ 損益計算書 (P/L)	経営成績を明らかにするため
○ 事業報告書	財務諸表の記載を補足するため
○ 附属明細書	財務諸表の記載を補足するため

財務内容等の公開

- ・ 公団は、国土交通大臣の承認を受けたときは、遅滞なく、財務諸表を官報に公告し、かつ、財務諸表、附属明細書及び事業報告書並びに決算報告書及び監事の意見書を、各事務所に備えて置き、国土交通省令で定める期間（5年間）、一般の閲覧に供しなければならない。（公団法第53条）
- ・ 公開資料の閲覧が可能な場所
 - 一 独立行政法人都市再生機構各事務所 54箇所（裏表紙参照）
 - 二 総務省特殊法人資料閲覧室（千代田区霞が関・中央合同庁舎第2号館1階玄関口ビー）

なお、独立行政法人都市再生機構ホームページ（<http://www.ur-net.go.jp/>）にも掲載している。

2 国土交通大臣の認可を受けた予算制度

- ・ 公団の予算、事業計画及び資金計画は、運営委員会の議決を経なければならない。（公団法第9条）
- ・ 公団は、毎事業年度、予算、事業計画及び資金計画を作成し、当該事業年度の開始前に、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。（公団法第51条）

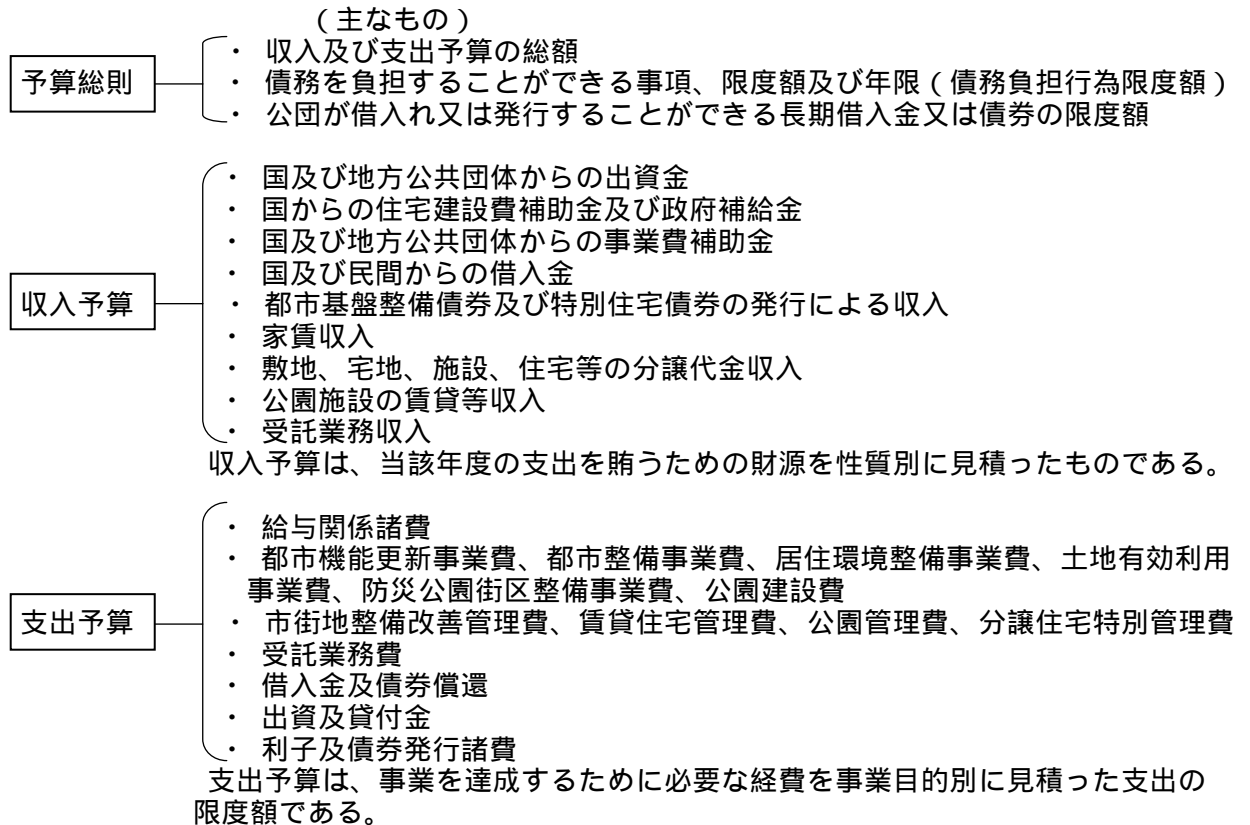
予 算

予算は、事業計画に定められた事業目的を達成するために必要な金額を見積もったものであり、その構成は、次の二つ及び借入金等の財務関係予算に大別される。

イ 都市機能更新、都市整備、居住環境整備、土地有効利用、防災公園街区整備、公園整備及び鉄道建設のための建設部門予算

ロ 建設完了後の敷地、宅地、施設、住宅、公園及び鉄道を管理するための管理部門予算

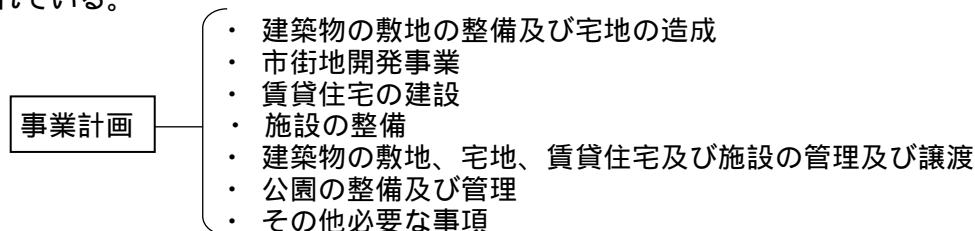
予算の内容は、財会省令（第 8 条）において「予算総則及び収入支出予算」と規定されている。



事業計画

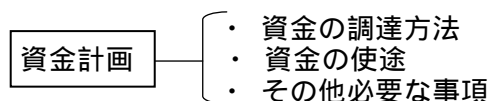
事業計画は、当該事業年度における事業の計画内容を事業量と事業費（直接建設費ベースで当該年度の契約権能額）で表したものである。

財会省令（第 16 条）において、次に掲げる事項に関する計画を記載しなければならない旨規定されている。



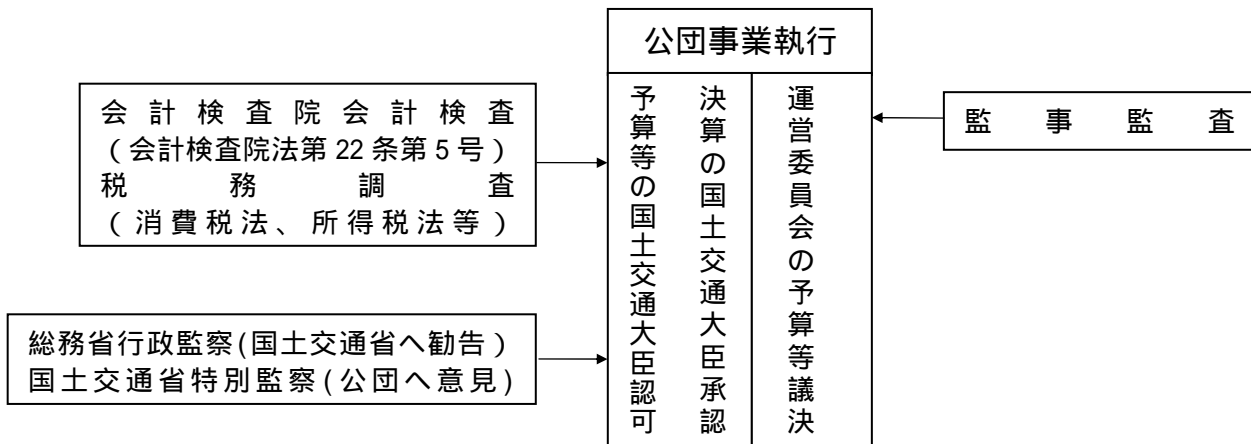
資金計画

資金計画は、収入予算額、支出予算額等に基づき、受払いを予定される資金量を見積もったものであり、財会省令（第 16 条）において、次に掲げる事項に関する計画を記載しなければならない旨規定されている。



3 監査等体制の充実

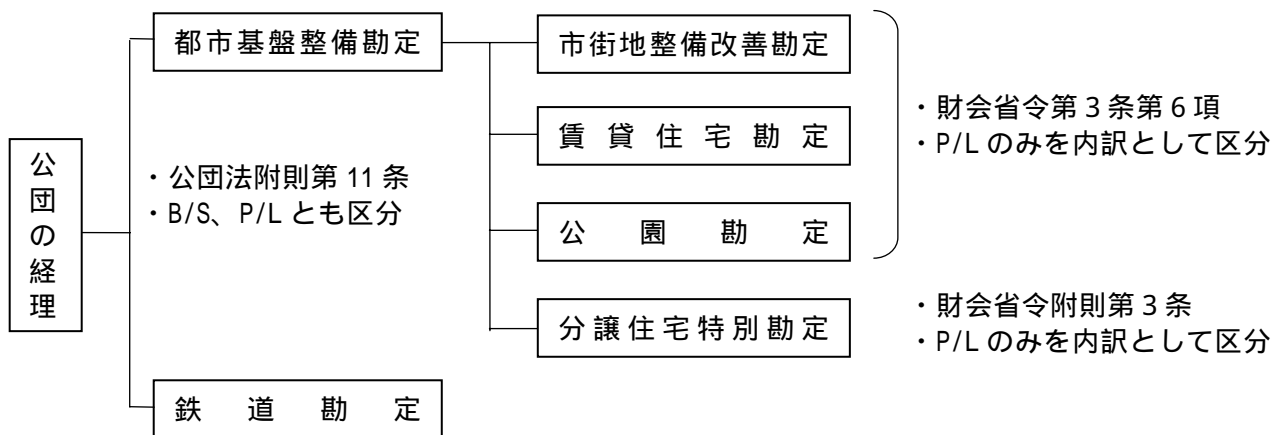
当公団の業務の執行状況については、国土交通省や総務省から業務執行上の手続き等を中心として、監督や指導を受けるほか、会計検査院の書面及び実地による検査、国土交通大臣の任命した監事による監査を受けている。



公団経理の特色

1 区分経理の採用

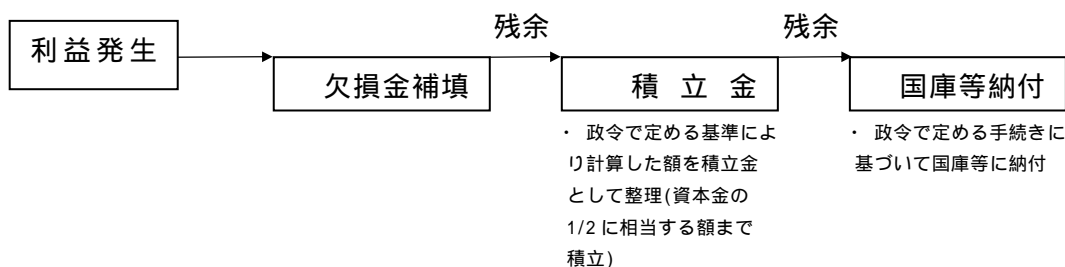
公団の経理については、次のとおり勘定を設けて整理(区分経理)しなければならない旨、公団法及び財会省令において規定されている。



2 利益処分の法定化

損益計算において利益が生じた場合の措置(利益処分)は、公団法で規定されている。

〔公団法第54条〕都市基盤整備勘定



3 公団事業の仕組みに立脚した経理処理（「重要な会計方針等」(P65～67、77)を参照)

- ・ 公団の損益計算では、期間損益収支の適合状況を明示するため、個々の会計処理においては、費用収益対応の原則等企業会計原則の趣旨を踏まえた上で、公団事業の仕組みに立脚した経理処理を採用している。

平成9年度以前着手済分の賃貸住宅建物に係る減価償却方法として償却基金法を採用

公団の賃貸住宅に係る建設原価の回収については、これまで、70年間の元利均等償還方法によることとしているが、当該償還方法に基づく毎期の建設原価の回収は、一定の数理に基づき計画的、規則的に行われている。

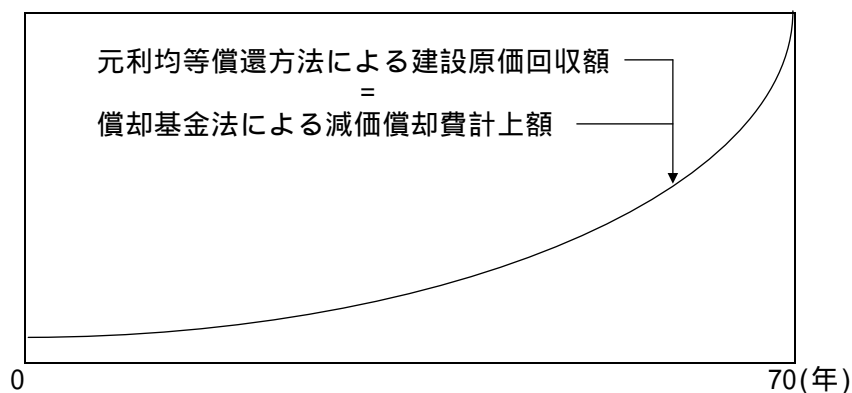
償却基金法は、この償還方法に依拠して建設原価を各事業年度に配分する減価償却方法であり、当償却方法を採ることにより、費用収益の対応を適切に図り得ることとなる。

なお、当償却方法は、「企業会計原則と関係諸法令との調整に関する連続意見書」（昭和35年6月22日大蔵省企業会計審議会）においても正規の減価償却方法として認められている。

賃貸住宅建物の減価償却方法については、旧住宅・都市整備公団の当初において、定額法を採用し、併せて、家賃として每期回収する建設原価を超える額を繰延資産に計上していたところであるが、昭和59年、総務庁から、企業会計原則の基準に沿い会計処理の適正化を図るよう勧告がなされた。

公団においては、当該勧告を踏まえて設置した、学識経験者等からなる「住宅・都市整備公団の財務会計制度に関する研究会」から、昭和61年3月に「賃貸住宅の減価償却については、『償却基金法』の採用が望ましい。」との報告を得たため、この報告を受けて、昭和61年度決算から、償却基金法により減価償却を実施することとした。

[概念図]



平成10年度以降に新規に事業着手された賃貸住宅に係る建設原価の回収については、借入金の早期償還を図る観点から、70年間の元金均等償還方法によることとしたところであり、この償還方法に依拠して建設原価を各事業年度に配分する減価償却方法として、定額法を採用したところである。

繰延資産の処理

イ 傾斜制度住宅管理費繰延

賃貸住宅、特定賃貸住宅及び分譲住宅等に係る家賃等の傾斜減額分に対応する費用の繰延家賃等の回収額に応じて償却

ロ 建替開発費繰延

建替事業に伴い用途廃止した賃貸住宅に係る費用（旧建物の未償却残高）の繰延
 ・ 旧建物の未償却残高は将来の収益獲得に貢献する支出で、家賃等の収入の実現する期に償却して損益計算を行うことが、費用収益の対応を適切に図り得る経理処理

〔 新技術の採用、新資源の開発、新市場の開拓等の目的をもって支出した金額に類似した「資産性」を有する費用である。 〕

建替後住宅の家賃等の回収額に応じて償却

八 利子収支差額繰延及び建設費補助繰延

賃貸住宅、特定賃貸住宅、分譲住宅及び関連公共施設等に係る利子の収支差損額の繰延国からの政府補給金及び住宅建設費補助金の受入時に償却

〔 平成 13 年度及び平成 14 年度に生じた利子収支差損額については、機構法附則第 5 条の規定に基づき、平成 16 年度から平成 21 年度までの間において、政府が当機構に対して交付するものとされている。 〕

政府補給金等の制度

賃貸住宅を適正な家賃で供給していく等のため、家賃等から回収すべき金利を政策的に借入金利よりも低く設定することにより発生する利子収支差損を補填するもの

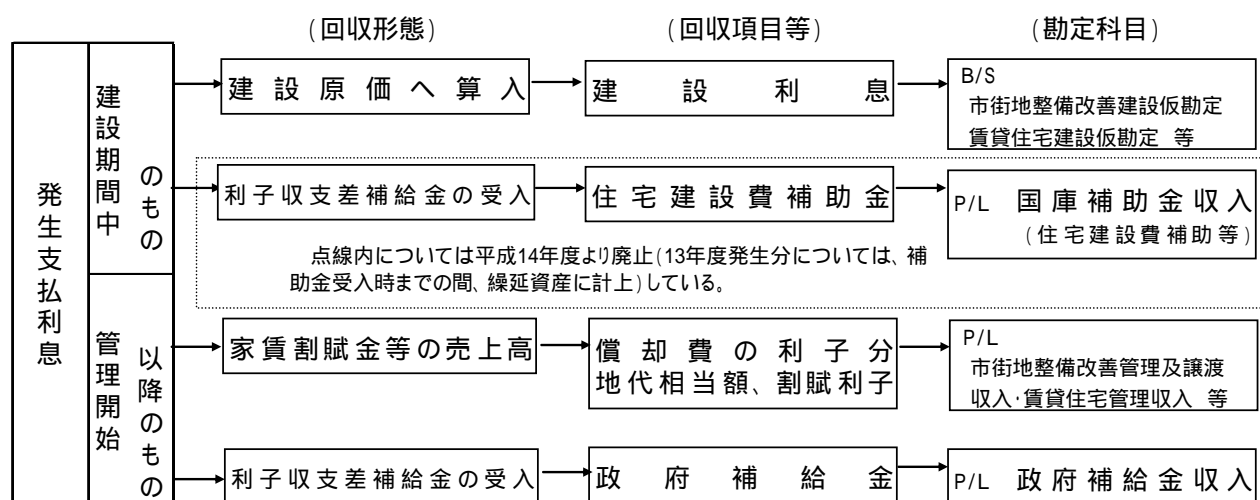
(例) 賃貸高層住宅(平 16.6.30 現在)

借入金利		1.5 %
回収金利	当初 10 年間	0.95%
	11 ~ 20 年間	1.15%
	21 年目以降	1.30%

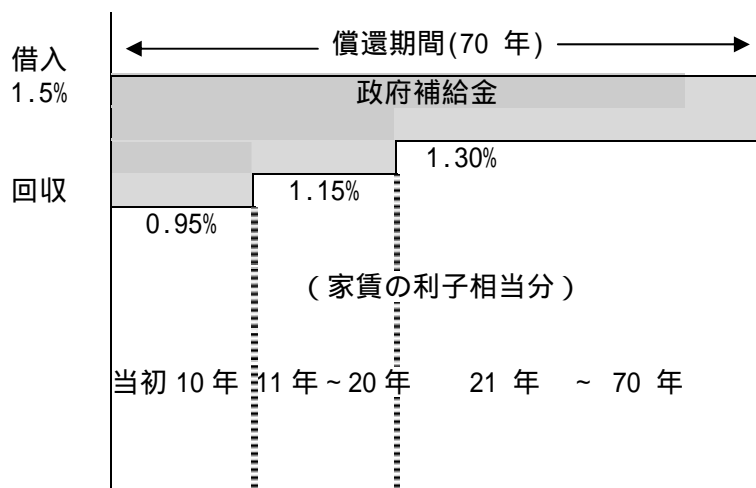
なお、平成 10 年度以降新規に着手する賃貸住宅については、補給金対象期間(見直し前 70 年)の 20 年での打ち切り、低金利時(賃貸高層住宅の場合 3.5%以下)の補給金廃止等、補給金縮減のための抜本的な見直しを行っている。

また、上記のほか、従来受入を行っていた住宅建設費補助金(賃貸住宅の建設原価の低廉化を図るために、建設期間中の金利を政策的に借入金利より低く設定していることにより発生する利子収支差額の補填)についても、見直しを行い、平成 14 年度より廃止とした。

〔参考〕 発生支払利息の回収方法



〔参考〕 利子に関する助成制度の概念図(ただし平成 9 年度以前着手済分)



建設期間中の支払利息の原価算入

事業資産に係る建設期間中の支払利息については、次に掲げる理由により、建設原価に算入している。

- イ 公団は財政投融资資金に民間資金を加えた借入金等により、長期の事業を行っており、金利を原価の要素として回収する方が、より確実な投下資金の回収が可能となること。
- ロ 公団の行っている市街地整備改善事業、賃貸住宅建設事業等のように懐妊期間が長期にわたる場合においては、企業会計においても建設期間中の金利を建設原価に算入することが容認されており、その方がむしろ費用と収益の合理的な対応関係が確保できること。

特別法上の引当金等の計上

イ 分譲価格調整準備金の計上

整備敷地等の譲渡対価の調整に充てるため、財省令に基づき、整備敷地等の譲渡対価として収入のあった額と当該額に係る取得及び整備に要した費用等との差額を損金処理方式により計上。

(敷地、宅地等を市場価格の変動に対応しつつ長期安定的に供給し、収支相償を基本とした事業運営を行うために設置)

ロ 公租公課準備金の計上

賃貸住宅の公租公課の支出増に充てるため、財省令に基づき、賃貸住宅の家賃等の額の設定又は変更に係る増収額の対前事業年度増加額等の一定額と公租公課として支出した額の対前事業年度増加額との差額を損金処理方式により計上。

(3年毎に行われる課税標準額の評価替による将来の公租公課の支出増に備えるために設置)

八 賃貸住宅居住性能保全準備金の計上

賃貸住宅の基礎的居住性能を確保する工事費に充てるため、財省令に基づき、賃貸住宅の家賃等の額の設定又は変更に係る増収額の一定額等と賃貸住宅居住性能保全工事に要する費用との差額を損金処理方式により計上。

(賃貸住宅の基礎的居住性能を確保し、ストックの有効活用を図るために設置)