

6 京都市住宅供給公社の財務について

(1) 新会計基準への移行

地方住宅供給公社会計基準は、社団法人全国住宅供給公社等連合会により平成14年4月1日に定められ、京都市住宅供給公社においても平成14年4月1日開始事業年度から実施された。

このため、今回の監査年度の会計基準は、平成13年度は旧会計基準であり、平成14年度は新会計基準である。

住宅供給公社の財政状態、なかでも純財産（資本勘定）がどのようになっているか、言い換えれば「債務超過」になっていないかどうか、市民にとっての関心事である。

そこで前提として、平成13・14年度のバランスシート（貸借対照表）を検討するに当たっては、両年度を同一基準に置かないと、比較検討ができないことは明らかであるので平成13年度決算書を新会計基準に合わせることにした。

また、旧会計基準は「利益留保引当金」を利用した「全体損益の均衡」を原則としたため、正確な損益を見ることが困難であった。新会計基準では「特定準備金」を設けて、各事業の損益を明確にする手法をとっている。

参考：＜新会計基準の制定の経緯＞

新会計基準は、「特に、平成11年度から始まった各都道府県の外部監査では複数の公社の監査報告書において、その特殊性から『全国的な統一基準である地方住宅供給公社会計基準の見直しを早期に実施すべきである』との強い指摘を受ける結果となった」との理由から改正された。

また、「公社は地方行政における住宅政策を補完する役割を担う公的企業主体であり、その設立の目的は民間企業とは異なり利益の追求にはなく、またその事業資金は全額が住宅金融公庫及び設立地方公共団体からの融資を受けて実施されています。こうしたことから、公社会計基準は、公社が一般企業とは性格を異にするとの認識の下に、企業会計原則をそのまま適用するのではなく、公社法及び住宅金融公庫制度等に基づいた公社事業の実態に合わせた会計基準として制定されました。しかしながら、公社などの公的事业に対しても経営の透明化や事業の効率性が求められるようになった今日、こうした公社特有の会計処理を規定した旧会計基準は、様々な方面から批判や指摘を受けることとなった」との視点から改正が行なわれた。

そして、その特徴的な内容として、「損益計算書においては『分譲事業』、『賃貸管理事業』及び『その他事業』の三区分別の内訳科目を設けるとともに、公共性の高い分譲住宅等事業及び賃貸住宅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に、『特別法上の引当金等』として『住宅地分譲事業準備金』『賃貸住宅管理事業準備金』（以下、『特定準備金』という。）が設置されている」ことがあげられる。

これらの改正は、従来、修繕引当金、施設更新引当金、空き家貸倒引当金については、家賃算定基準に定める率により算出された額を費用として、流動性引当金として負債に計上するなどの会計処理を行うことによって事業損益を調整していたものを、本来の負債性引当金である計画修繕引当金、退職給付引当金、債務保証引当金、貸倒引当金等と、利益の調整目的の特定準備金に区分し、適正な事業別損益を把握しようとするものである。

[用語の説明]

- 利益留保引当金： 公的資産である大規模な住宅団地を管理する公社事業の特殊性を勘案して、生じた収益を将来予定される支出または損失に充てる目的で設置された旧会計基準で定めていた固定負債引当金をいう。
- 特定準備金： 公社が損益計算上生じた利益を次期以降の損失に補填するため、利益の保有を可能にするために設置した新会計基準で定める準備金で「賃貸住宅管理事業準備金」及び「住宅地方分譲事業準備金」の二つがある。

要約比較貸借対照表を作成すると、平成 14 年度の固定資産が約 29 億円減少したことにより、平成 14 年度の資産合計は平成 13 年度より減少している。

一方負債勘定は、流動負債と固定負債に増減はあるものの、ほぼ同額の約 29 億円減少しており、資本合計は両年とも同水準にあって債務超過となっていない。

しかし、特定準備金の取崩しという処理により、資本は減少していない。

(2) 新会計基準による比較貸借対照表

平成 13 年度の旧基準と平成 14 年度の新基準の両年度を比較するため、平成 13 年度決算書を新会計基準に変換して貸借対照表を作成した。

変換する方法は、公表されている平成 13 年度決算書をもとに、期首（平成 14 年 4 月 1 日）に新会計基準に移行するための「新会計基準適用による振替表」が作成されているので、これをもとに変換した。

要約比較貸借対照表

(単位：千円)

科目	13年度末金額	14年度末金額	増減額
流動資産	(7,569,472)	(7,488,348)	(△81,124)
現金預金	2,481,791	1,709,910	△771,881
未収金	1,958,265	1,307,302	△650,963
分譲資産	1,153,370	1,666,882	513,512
その他	2,036,632	2,851,095	814,463
家賃貸倒引当金	△ 60,586	△ 46,841	13,745
固定資産	(28,502,497)	(25,697,638)	(△2,804,859)
長期事業資産	9,773,091	19,627,970	9,854,879
有形固定資産	12,340,906	586,577	△11,754,329
その他固定資産	6,388,500	5,483,091	△905,409
《資産合計》	《36,071,969》	《33,185,986》	《△2,885,983》
流動負債	(23,955,582)	(18,879,559)	(△5,076,023)
固定負債	(7,644,723)	(10,074,063)	(2,429,340)
長期借入金	2,351,809	4,928,943	2,577,134
預り保証金	1,837,556	1,876,724	39,168
退職給付引当金	931,206	821,655	△109,551
債務保証損失引当金	339,723	346,317	6,594
計画修繕引当金	979,269	971,993	△7,276
その他固定負債	1,205,160	1,128,431	△76,729
特定準備金	(3,937,213)	(3,694,615)	(△242,598)
住宅宅地分譲事業準備金	300,000	288,013	△11,987
賃貸住宅管理事業準備金	3,637,213	3,406,602	△230,611
《負債合計》	《35,537,518》	《32,648,237》	《△2,889,281》
基本金	(10,000)	(10,000)	0
剰余金	(524,451)	(527,749)	(3,298)
(うち当期純利益)	(1,200)	(3,298)	(2,098)
《資本合計》	《534,451》	《537,749》	《3,298》
負債及び資本合計	36,071,969	33,185,986	△2,885,983

(注) 13年度末金額は新会計基準におき直した数字である。

(3) 全国の住宅供給公社の決算状況と決算上の問題点

全国における住宅供給公社の平成14年度の決算状況を見ると、全57社で資産額が約20%減少し、全体的に、自己資本比率（負債と資本の総額に占める資本の割合）も悪化している。時事通信社の調査（平成15年10月3日発刊「税務経理」P7引用）によれば、政令指定都市等の住宅供給公社の決算状況は次のとおりである。

これによると、債務超過となっている住宅供給公社があることがわかる。

平成14年度政令指定都市等住宅供給公社決算状況 (単位：百万円)

設置者	資産	負債	資本	自己資本比率 (%)	損失補填額
千葉市	597	1,718	△1,120	△187.60	なし
横浜市	49,560	47,930	1,630	3.29	236
川崎市	14,021	12,462	1,559	11.12	なし
名古屋市	43,182	41,893	1,288	2.98	9
京都市	33,186	32,648	537	1.62	なし
大阪市	111,817	109,669	2,148	1.92	なし
堺市	2,397	675	1,721	71.80	なし
神戸市	8,209	7,991	218	2.66	441
北九州市	40,600	39,042	1,557	3.83	なし
福岡市	15,389	13,671	1,717	11.16	35

(注) 金額は、単位未満の端数を切捨てており、資産から負債を減じた額が資本と一致しない場合がある。

上表の住宅供給公社の決算状況を見るに当たって決算上の問題点を指摘しておきたい。

ア 利益留保と利益表示の調整の役割をもつ「特定準備金」を取崩した金額を「資本」に加えることにより、単年度の資産額の減少と同時に固定負債が減少し、直ちに資本の減少とはならないので財政の悪化が分かりにくい。

イ 財産の評価減により資産額が減少しても、利益留保引当金及び特定準備金が減少して、資本勘定が減少しない。したがって、資産額が減少すると、逆に自己資本比率が上昇するという不合理が生ずる。

このことは京都市住宅供給公社の場合に、顕著に表われるので次項以降で詳細に分析し、実質的に純資産（正味財産）が減少していることを明らかにする。

(4) 京都市住宅供給公社の資本合計の推移と課題

(単位：千円)

科目	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
資本金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
剰余金					
資本剰余金	3,930	0	0	0	0
利益剰余金					
法定準備金	516,660	519,362	520,920	523,251	524,451
当期剰余金	2,702	1,558	2,331	1,200	3,298
資本合計	533,292	530,920	533,251	534,451	537,749

毎年度の決算書から「資本合計」を抜粋して上表を作成してみた。

これを見た限りは、住宅供給公社は確実に利益をあげ、着実に資本形成を行っているように見える。

しかし、損失があることを明らかにする最も分かりやすい一つの例をとれば、平成13年度において、販売用土地の評価減を行い、販売用不動産評価損5,987,031千円の損失が生じたので、本来ならば当期純利益及び資本合計は大幅に減少しなければならない。それが当期純利益に反映されない会計基準は、やはり問題があると言わざるを得ない。

具体的に説明すると、利益留保引当金の取崩しによる会計基準の適用により、従来までの蓄積された引当金等が取崩しされることによって、巨額の損失が表面化しないで当期純利益が漸増していくということになり、住宅供給公社の財務の実態とはかけ離れた決算内容になってしまっている。

このことは、住宅供給公社は、利益を追求する事業体ではないとの基本的な考えのもとに、各種の固定負債引当金（利益留保引当金）が設置され、当期に利益又は損失が生じた場合、当該引当金の繰入れ又は取崩といった会計処理を行うことにより、全体利益が調整されて損益が均衡する決算（純損益ゼロ）にするとの考え方により、每期極端な利益または損失を計上しないように、事業損益の調整を行うこととなっていたためである。

また、「平成14年度の京都市の主な出資法人の概要」によると住宅供給公社の経営状況について所管局である都市計画局の評価は「平成13年度決算では、平成14年度からの住宅供給公社会計基準の改正に備え、販売用土地の減損処理を行ったにもかかわらず、単年度収支は一定の黒字を保っている。」としている。さらに、平成15年度版の概要では、事業収支が赤字、事業外収支が黒字で事業内外収支は黒字と記載されている。

しかし実態は、当期の欠損金が過年度の蓄積された利益で補填されているという

ことである。

(5) 利益留保引当金の減少傾向

住宅供給公社の平成 10 年度から平成 13 年度までの利益留保引当金の額を各年度貸借対照表から抽出すると次のとおりである。

本来、利益留保引当金は固定負債に所属すべきところ、新会計基準への移行手続き等を見ていると、流動負債の中の引当金にも利益留保引当金が含まれている。

また、引当金の繰入れ基準を検討しても、恣意的な繰入があるので、必ずしも一貫した引当金の経理とは言いがたい。

利益留保引当金等の明細

(単位：千円)

科目	10 年度	11 年度	12 年度	13 年度
(流動負債の中で利益留保 と考えられる 宅地管理引当金	159,859	158,984	158,127	157,277
施設管理引当金	3,978,422	4,352,454	4,074,474	2,277,128
原価見返勘定	3,472,011	2,982,599	2,637,890	2,550,287
原価未精算勘定	1,017,530	1,017,530	1,017,530	0
(固定負債の中で利益留保 と考えられる 損失引当金	1,469,367	1,986,779	1,737,994	176,279
価額調整引当金	2,142,800	1,188,320	1,634,680	0
開発引当金	81,298	78,883	77,583	68,583
合 計	12,321,287	11,765,549	11,338,278	5,229,554
前年度より減少した額	—	△555,738	△427,271	△6,108,724

利益留保引当金等が平成 12 年度 11,338,278 千円から平成 13 年度 5,229,554 千円に激減した原因は、事業外費用の「販売用不動産評価損」5,987,031 千円（総勘定元帳表示は「巨額損失」となっている。）に対応させるため、各引当金をその他事業外収入として取崩したためである。

その取崩した主な引当金の内訳は、価額調整引当金 16 億円、原価未精算勘定 10 億円、施設管理引当金 18 億円及び損失引当金 15 億円である。これは、過去の利益が発生した年度において、引当金あるいはその他の勘定科目に振替え、利益を留保したものである。それらを多額の損失を計上した平成 13 年度決算において取り崩しているのである。

販売用不動産評価減の内訳は次表のとおりである。

販売用不動産の強制評価減内訳

平成 14 年 3 月 31 日

(単位：千円)

	面積 (㎡)	簿価	評価額	評価減額
(一般分譲資産)	351.00	15,550	3,820	11,730
(宅地造成土地)				
A	238.40	107,080	35,670	71,410
B	9,895.00	432,537	216,060	216,477
C	18,124.89	2,790,266	1,571,420	1,218,846
計	28,258.29	3,329,883	1,823,150	1,506,733
(賃借権付土地)				
D	1,928.26	1,007,939	431,930	576,009
E	1,357.21	507,580	280,940	226,640
F	209.24	41,130	35,360	5,770
G	436.08	111,360	58,870	52,490
H	2,467.41	598,410	333,100	265,310
I	3,056.99	1,745,810	626,680	1,119,130
J	4,587.52	3,163,659	940,440	2,223,219
計	14,042.71	7,175,888	2,707,320	4,468,568
合計	42,652.00	10,521,321	4,534,290	5,987,031

(6) 財政悪化の傾向

利益の蓄積が平成 13 年度に前年度の半分以下の 5,229,554 千円になったことは、将来の住宅供給公社の経営に少なからず影響を及ぼし、公表している平成 13 年度当期剰余金 1,200 千円は、実質的には企業会計の基準からすれば赤字の 6,108,724 千円という巨額なものであり、平成 14 年度は決算として公表された当期剰余金は 3,298 千円としているが、実質的な損失は 10 ページの損益計算書で示すとおり特定準備金計上前の 239,300 千円であり、財務状況の急激な悪化がみられる。

そこで、住宅供給公社の年度ごとの正味財産（純財産）が前年と比較して減少している状況と、当期剰余金を每期維持していると公表していることとは、その認識に大きな違いがあり、財政が悪化していることが明らかである。

年度別正味財産推移表

(単位：千円)

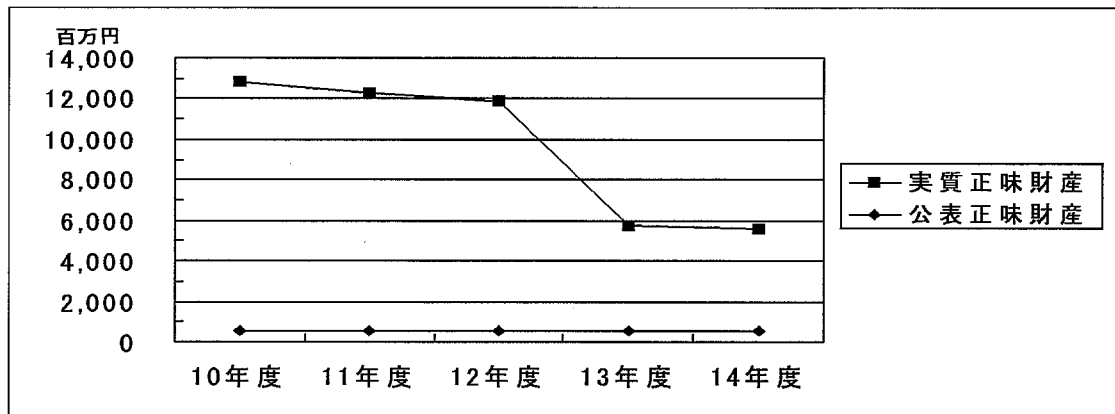
区分	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
(実質正味財産)					
利益留保引当金等	12,321,287	11,765,549	11,338,278	5,229,554	0
特定準備金					3,694,615
債務保証損失引当金					346,316
計画修繕引当金					971,993
資本の部合計	533,292	530,920	533,251	534,451	537,749
合計	12,854,579	12,296,469	11,871,529	5,764,005	5,550,673
前年度からの減少額	0	△558,110	△424,940	△6,107,524	△213,332

公表している正味財産

(単位：千円)

資本の部合計	533,292	530,920	533,251	534,451	537,749
(当期剰余金)	2,702	1,558	2,331	1,200	3,298

(注) 年度別正味財産推移表の平成14年度の正味財産の減少額213,332千円は、公表された特定準備金計上前の損失239,300千円とは概算計算であるため一致しないが、当期損失に相当する金額と言える。



なお、引当金及び準備金の性格は、負債性引当金なのか、利益留保性引当金なのかの判断基準が必ずしも明らかではない。ここでは、具体的に繰入れの内容のあるものについては負債性とし、その他のものは利益留保性として区分した。財産の蓄積としての引当金であったかどうかを判断するためには、繰入基準の明確化が必要である。

(7) 財務に関する事項

会計処理の適正性及び財政状況の開示の適正性を確認するため、決算書・附属明細書を基に、総勘定元帳・振替伝票・支払伝票等を調査した。

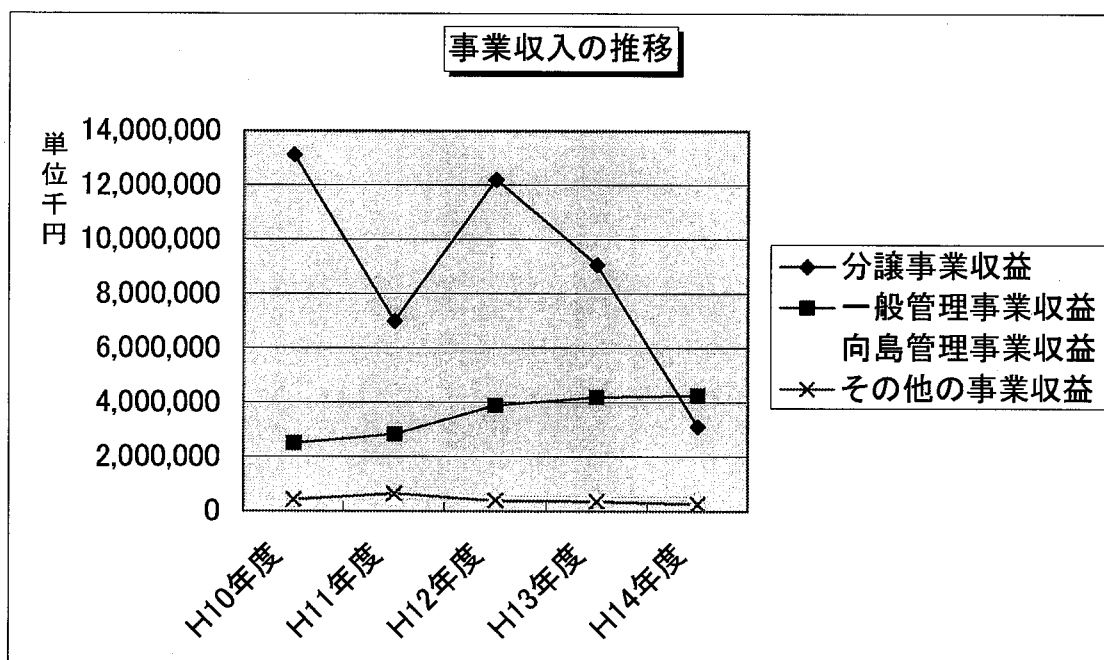
ア 事業収入の推移

住宅供給公社が得た事業収入の年度別推移は次のとおりである。

事業収入の推移

(単位：千円)

	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
分譲事業収益	13,114,573	7,005,196	12,203,899	9,064,044	3,116,058
一般管理事業収益	2,500,980	2,845,748	3,900,192	4,203,702	4,263,817
向島管理事業収益	463,468	504,054	500,872	484,512	454,304
その他の事業収益	425,952	510,606	258,585	228,818	153,813



イ 区分損益計算について

住宅供給公社では、事業収益及び事業原価を中区分として平成14年度では「分譲事業」「一般管理事業」「向島管理事業」「その他の事業」にそれぞれ区分して損益計算書を作成している。

事業別の収益の状況を把握するには、共通経費の各事業への配賦が必要になる。共通経費の配賦をどのような基準で行っても、各事業への正確な配賦は難しい。しかし、毎期一定の基準で行うことにより各年度の比較ができ各事業の状況の正確な判断が可能となる。そこで、各事業への配賦の基準及び方法を検討した。

住宅供給公社では、期末に一旦「割賦経費仮払金」（平成13年度は「仮払事務費」）勘定に、職員給・退職給付引当繰入・事務消耗品費・広告宣伝費・

会議費・通信費等の経費科目から約5億円（平成13年度は約6億円）を振替え、その後各事業に配賦を行っている。このほか支払利息、減価償却費の各事業への振替は行われている。共通経費の配賦基準は、各事業に従事する職員の給与を基準としている。

各事業への配賦を確認したところ、平成13年度分において、固定資産除却に636,029円、雑損失に142,335,198円、平成14年度においては、雑損に8,710,732円それぞれ配賦されていた。

住宅供給公社では、平成13年度雑損失への振替は、一般管理事業の特優賃住宅管理事業が赤字にならないための措置であるとしている。

共通経費の配賦は、各事業の適正な損益を把握し、効率的な経営を行うのに必要である。雑損失は経常損益項目であり、事業損益項目と経常損益項目を混同しては、適正な事業別損益の把握ができない。

<監査意見>

- 1 公会計における会計年度独立の原則の考え方が、住宅供給公社会計にも影響を与えているように思われ、前期までの利益の蓄積である利益留保引当金及び特定準備金の取崩しも含めたものを収入とみて、当期の純利益が算出されていると考えられる。

これでは、準備金がなくなるまでどんなに正味財産が減少しようとも、引当金・準備金の戻入によって利益が生じていることになり、財政が悪化している状態が明らかにならない。

今後は、負債性引当金と特定準備金との混同を避け、適正な事業別損益状況を把握し、効率的な経営を行うことが必要であるので、特定準備金の増減理由を明確にして、単年度の利益（又は損失）が実質額を明確にされたい。

- 2 過年度において購入した販売用土地等を評価減する場合や債権の貸倒れ等の損失は資金の支出を伴わないので、経費としての重要性の認識がなく、安易にみられがちである。例えば、平成13年度の販売用土地の評価減は、換言すれば各物件の購入の時点で約59億円の現金を支出したと同様の結果であることを考えると重要な意味を持つ。これら資金の支出を伴わない経費や資金の収入を伴わない準備金の取り崩しを考慮しなければ正当な当期利益が算出できない。

経営者や市民の判断を誤らせないために、事業報告等において、これら資金の支出を伴わない引当金・準備金の繰入等の損失や取り崩しをを明らかにするよう努められたい。

(8) 引当金の設定について

ア 貸倒引当金

地方住宅供給公社会計基準第 16 によれば、「預金、未収金、貸付金その他の債権の貸借対照表価額は、取得価額から貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した金額とする。」としている。

実務的には住宅供給公社は、「不良債権の認定に関する基準」を制定し、平成 14 年 4 月 1 日からこの基準により、債権を 3 種類に分類し貸倒引当金の繰入対象としている。

債権の分類： 一般債権、貸倒懸念債権、破産債権

認定基準では以下のような債権を不良債権として貸倒懸念債権、破産債権債権に該当するものとしている。

- ① 会社更生法による更生計画の認可決定又は民事再生法の規定による再生計画の認可決定があった場合においてこれらの決定により切り捨てられることとなった場合
- ② 租税滞納による差押処分等により回収の見込みのない場合
- ③ 債務の超過の状態が相当期間継続し、事業再起の見通しがないため回収の見込みがない場合
- ④ 収益の見込みが全くないか、又は債務に比して収益が著しく貧弱なため回収の見込みのない場合
- ⑤ 災害事故その他経済事情の変動のため回収の見込みのない場合
- ⑥ 死亡、行方不明、刑の執行その他これらに準じる事情により回収の見込みのない場合
- ⑦ 生活保護世帯又は生活困窮者のため回収の見込みのない場合
- ⑧ 当該年度の回収金が、残債務に対して極めて少額であり、同様の状態で推移すれば、完済までに相当の年数を要する見込みの場合
- ⑨ その他上記に準じる事情により回収の見込みのない場合

住宅供給公社は、決算に当たり破産債権と貸倒懸念債権についてはそれらの債権額の 100%を、一般債権については実績による貸倒れの比率にかえて法人税法上の繰入率である 0.3%を乗じた額を雑損失に計上するとともに貸倒引当金に計上している。

破産債権は法的手続きにより回収不能と見られる債権である。貸倒懸念債権と一般債権の区分については、滞納期間や回収可能性等によって個別的に判断されてはいるものの、上記①から⑨に該当する理由を裏付ける根拠はない。

住宅供給公社は、同公社経理規程第 20 条の 2 に（不納債権）の項を設け、債務履行期以後 5 年を経過し、かつ、債務者（保証人があるときは債務者及び保証人）の住所及び居所が不明であるとき等の場合は、その債権に相当する金

額を資産額から削除し、これを欠損として整理することができる」と規定している。この場合において、欠損にかかる債権が空家等引当金（新会計基準では貸倒引当金に該当する）を設けた資産であるときは、その欠損額を同引当金から控除し、なお欠損額が残るときは、その残額を欠損金とすることとなる。

つまり、実務上はその期に発生した貸倒額については、債権の額を減額するとともに貸倒引当金を取崩す会計処理がされるために、決算書を見ただけではその期に発生した貸倒額を正確に把握することが出来ない。

イ 退職給付引当金

退職給付引当金については、役職員の退職給付に備えるため、期末の住宅供給公社都合退職による期末要支給額の全額を計上している。平成 14 年度の退職給与引当金残高は、821,655,000 円である。

企業会計審議会の指摘する「退職給付債務」ではなく、期末における要支給額をそのまま引当金に計上する簡便かつ保守的な経理によっている。

退職金の期末要支給額は、職員については京都市住宅供給公社給与規程に基づき計算し計上している。

役員（副理事長、専務理事、常務理事）3 名については、平成 14 年度に 1,379,000 円が退職給付引当金として繰り入れられている。しかし、役員についての役員退職給与規程は存在しない。役員に対する退職金の支給根拠規程として、京都市住宅供給公社処務規程第 2 条第 2 項は、「常任の役員には、役員給及び手当を支給するものとし、その額及び支給方法は理事長が定める。」と規定されており、支給の額はそのつど理事長が定めることとされている。住宅供給公社の説明では、実際の支給額の計算は、退職時の基本報酬月額に支給率を乗じるものとしており、支給率は京都市職員退職手当支給条例別表第 1 の甲欄に掲げる支給率としているとのことであった。

ウ 修繕引当金

修繕引当金は、今後発生する計画修繕に備え每期引き当てを行い、実際修繕が実施された年度に取崩し、各事業年度の費用を適正にする目的で設定されるものである。そこで、修繕引当金の設定を確認した。平成 10 年度、平成 11 年度、平成 12 年度において約 1 億 1 千万円每期引き当てられている。しかし、平成 13 年度は約 1 千万円であり、平成 14 年度には引き当てがなされていない。

<改善を要する事項>

- 1 貸倒引当金の繰入については、一般債権に該当するのか、貸倒懸念債権に該当するのかの判定は、一定のルールによっておらず、たとえば滞納期間が比較的

長期に及んでいても、滞納者との接触の可否、滞納者の個別的事情により、管理課の判断によっている。この方法は恣意的な判断により貸倒引当金の繰入額が増減され、財務内容の判断を誤らせる危険があるので貸倒引当金繰入基準を定められたい。

- 2 不良債権の処理が、貸倒引当金の科目内で行なわれ、決算書には貸倒損失という科目は表示されない。情報の開示という観点及び財務諸表の明瞭性の原則から見て、注記等で各事業年度において貸倒れ処理された債権の額を明示すべきである。

<監査意見>

退職給付引当金を引き当てるに当たっては、退職給与規程がなければ、具体的な退職金の要支給額の計算はできず、退職給付引当金を計上することができない。役員退職給与引当金の繰入額を計上するためには、その根拠となる役員退職給与規程を定めておく必要がある。

(9) 給与・報酬

財務状況を検討する一つとして職員給与、役員報酬が諸規程に則り、適正に執行されているかどうかを検討した。

「京都市住宅供給公社職員給与規程」（以下「職員給与規程」という。）によれば、第14条に規定する特殊勤務手当のうち能率手当は、特に複雑、困難な職務または極めて繁忙な職務に従事して、高度の能率をあげた職員に支給する手当である。平成13年度はほぼ全員に支給されている実態があった。これは手当の趣旨に即しているとは認めがたい。しかし平成14年度からはこの手当が廃止され是正されていることを確認した。

役員に関しては報酬に関する規程がなく、京都市の指導のもと職員に準じて支給している。職員に準じることは職位からみて不自然である。

役員は、住宅供給公社と委任契約の関係にあり、雇用関係に基づく職員とは権限と責任のあり方が異なるものであるから、同一の基準で取扱いをすることは適正を欠く。

また、嘱託職員に対しては、嘱託給、委嘱期間、休暇等を京都市住宅供給公社嘱託員要綱で定め、非常勤役員に対しても京都市住宅供給公社非常勤役員の報酬及び費用弁償規程を定めている。これらのことを考え合せると「役員報酬規程」を定めておく必要がある。

<監査意見>

住宅供給公社においては、法的地位の異なる役員と職員の給与体系を同一の取扱いにする理由はなく、権限と責任を明確にして、役員に対する報酬についての規程を整備されたい。

(10) 決算書の表示について

住宅供給公社は、すまいづくりセンターに対する無利息融資の原資を金融機関からの借入れにより調達しており、平成 13・14 年度の損益計算書では、この支払利息を事業原価・その他事業原価に計上している。

本来、企業会計原則では損益計算書には「費用収益対応の原則」の遵守を要請しており、新会計基準においても次のように定めている。

第 5 章 損益計算書

第 23

- (4) 費用及び収益は、その発生源泉に従って明瞭に分類し、各収益項目とそれに関連する費用項目とを損益計算書に対応表示しなければならない。

第 24

- (2) 経常損益計算の区分は、事業損益計算の結果を受けて、事業活動以外の原因から生ずる利息を（中略）その他経常損益として記載し、経常利益又は経常損失を計算する。

<改善を要する事項>

金融機関に対する支払利息のうち、すまいづくりセンターへの無利息融資相当分は、「事業収益」が生じないのであるから、損益計算書表示に当たっては、事業損益を正しく表示するために「事業原価」ではなく「その他経常費用」に表示すべきであるので改善されたい。

(11) キャッシュフロー計算書に関する事項

平成 15 年度から、住宅供給公社において作成が義務付けられているキャッシュフロー計算書について、調査資料をもとに平成 14 年度分の作成を試みた。

ア キャッシュフロー計算書を活用することの必要性

キャッシュフロー計算書とは、一会計期間における事業体の現金（以下「キャッシュ」という。）に関する情報を、一定の活動区分別に要約して表示した計算書である。

貸借対照表や損益計算書は、発生主義会計に従って作成されている。資産を売却したがまだ代金を回収していない場合、資産を購入してその代金を支払っていない場合においても、収入あるいは費用として計上される。

キャッシュフロー計算書は、実際のキャッシュの出入りという事実に基づいて作成されるので、従来の貸借対照表や損益計算書では得られない情報を得ることができる。

発生主義会計では、営業年度を定めて計算し、会計方針の選択の仕方により当期利益が相違することもあるが、キャッシュフロー計算書は、キャッシュフローという事実で測定されるため、会計方針の選択にかかわらず結果は常に同一であり、そのため客観性の高い情報を得ることができる。

キャッシュフロー計算書は、事業活動、投資活動、財務活動の三つに区分して表示される。

事業を将来にわたり継続させ、発展させていくためには、投資活動は必要である。投資活動は、将来のキャッシュフローの増大をもたらすものであるからである。投資を行う資金は、事業活動において得られた資金で賄うのが望ましいが、事業活動による資金が十分でないときは、財務活動によって得られた資金で賄うことになる。

このように、キャッシュフロー計算書は、経営における意思決定に重要な情報をもたらす財務諸表といえることができる。

イ キャッシュフロー計算書による分析

下記に住宅供給公社の平成 14 年 4 月 1 日から平成 15 年 3 月 31 日までにおけるキャッシュフロー計算書を作成した。平成 13・14 年度の会計基準が異なるため、事業区分が一部正確でない部分はあるが、今後の経営の意思決定に欠くことができない財務諸表であると考え、あえて作成したものである。

平成 14 年度の一期間のキャッシュフロー計算書だけで内容を判断することや、前述したとおり一部事業区分が正確性に欠けることに問題があると考えられるが、今回作成したキャッシュフロー計算書から推定できることを記載する。

キャッシュフロー計算書

自平成 14 年 4 月 1 日

至平成 15 年 3 月 31 日

(単位：千円)

区 分	金 額	事 業 別		
		分譲事業	賃貸管理事業	その他事業
I 事業活動によるキャッシュフロー	-2,969,930	422,794	-3,986,232	593,508
1. 分譲事業活動による収支	519,932	519,932		
分譲事業による収入	3,319,746	3,319,746		
分譲事業による支出	-957,944	-957,944		
事業借入金の返済支出	-1,841,870	-1,841,870		
2. 賃貸事業活動による収支	-3,770,051		-3,770,051	
賃貸管理活動による収入	4,724,966		4,724,966	
賃貸管理活動による支出	-3,115,801		-3,115,801	
事業借入金の返済支出	-5,379,216		-5,379,216	
3. その他事業活動による収支	612,364			612,364
その他事業による収入	851,075			851,075
その他事業による支出	-238,711			-238,711
4. 一般管理活動による収支	-446,979	-169,502	-264,281	-13,196
5. その他経常損益に係る収支	114,804	72,364	48,100	-5,660
II 投資活動によるキャッシュフロー	2,537,455	-1,619,108	3,518,086	638,477
1. 事業資産形成活動による収支	1,897,877	-1,619,108	3,518,086	-1,101
①分譲事業資産形成の収支	-1,619,108	-1,619,108		
事業資金借入れによる収入	2,359,720	2,359,720		
分譲事業資産取得による支出	-3,978,828	-3,978,828		
②賃貸事業資産形成の収支	3,518,086		3,518,086	
事業資金借入れによる収入	6,124,265		6,124,265	
賃貸管理事業資産取得による支出	-2,606,179		-2,606,179	
③事業用土地資産形成による収支	-1,101			-1,101
事業用資産取得による支出	-345,556			-345,556
事業用資産減少による収入	3,248,955			3,248,955
事業用資産借入返済による支出	-3,304,500			-3,304,500
その他事業用取得資産借入れ収入	400,000			400,000
2. その他の投資活動による収支	639,578			639,578

有形固定資産取得による支出	-189,216			-189,216
有形固定資産売却による支出	7,348			7,348
投資等の減少による収入	821,446			821,446
Ⅲ財務活動によるキャッシュフロー	136,844			136,844
短期借入金による収入	1,407,369			1,407,369
短期借入金の返済による支出	-1,450,525			-1,450,525
長期借入金による収入	180,000			180,000
当期中の資金収支の合計	-295,631	-1,196,314	-468,146	1,368,829
前期繰越金（現金及び現金同等物）	2,745,541			
次期繰越金（現金及び現金同等物）	2,449,911			

上記キャッシュフロー計算書にかかる参考事項

（参考1）現金及び現金同等物は、下記のとおりである。

（単位：千円）

	13年度	14年度
現金預金	2,481,791	1,709,911
1年以内期日到来長期定期預金	164,000	740,000
1年以内期日到来長期有価証券	99,750	0
現金及び現金同等物 計	2,745,541	2,449,911

（参考2）平成13年度以前の貸借対照表には、保証債務の額が、長期事業未収金と長期借入金に両建て表示されていた。平成14年度決算から新会計基準の採用により、両建て経理を取りやめ、「補足情報」に保証債務の額は記載されている。従って、キャッシュフロー計算書作成に当たり、平成13年度の下記の科目は、以下の金額を基として計算している。

①長期事業未入金

（長期事業未収金）（連帯債務額）

37,693,228千円 - 36,861,561千円 = 831,667千円

②長期借入金（1年以内返済）

（長期借入金）（連帯債務額）

4,102,765千円 - 50,414千円 = 4,052,351千円

③長期借入金

（長期借入金）（連帯債務額）

39,162,956千円 - 36,811,147千円 = 2,351,809千円

なお、以下に記載する金額は、キャッシュフロー計算書の記載金額の億単位未満を調整して引用している。

① 分譲事業活動について

事業活動によるキャッシュフローをみると、一般管理活動等を考慮した分譲事業の事業による収入から支出を差し引いた金額が 22 億円であり、この金額で借入金 18 億円の返済が行なわれており、その差額の 4 億円の資金余剰が生じている。

投資活動によるキャッシュフローをみると、分譲事業を行うための資産を 39 億円で購入しているが、その金額を 16 億円下回る 23 億円の借入れが行われているので、事業活動の余剰資金の 4 億円を投入しても 12 億円の資金不足が生じている。

② 賃貸事業活動について

投資活動によるキャッシュフローをみると、賃貸管理事業を行うための資産を 26 億円で購入しているが、その金額を 35 億円上回る 61 億円の借入れが行われている。

事業活動によるキャッシュフローをみると、一般管理活動等を考慮した賃貸管理事業の事業による収入から支出を差し引いた金額が 14 億円であり、本来この金額で借入金の返済を行うのが望ましいのであるが、返済額は 54 億円であるので、40 億円の資金が足りないことになり、返済資金は投資活動の借入金で充当されていることになる。

賃貸事業活動において、最終的に 5 億円の資金不足が生じた。

③ その他事業活動等について

その他事業活動等により 14 億円の資金が生み出されたが、上記①②で生じた資金不足は解消されず、住宅供給公社全体で見ると平成 14 年度の期首と期末のキャッシュの差額は、キャッシュフロー計算書の「当期中の資金収支の合計」欄の金額 295,631 千円の減少となる。

上記①から③より、賃貸事業活動においては、事業活動によるキャッシュ不足は深刻であるので、賃貸事業における投資活動を拡大するのか縮小するのか再考する必要があると考えられる。また、分譲事業については、事業活動において余剰資金が生じてはいるが、将来的に定期借地権の販売が増加することに伴う資金の固定化に備える必要がある。