

注 記 事 項

1 重要な会計方針等

1 有価証券の評価基準及び評価方法

- (1) 満期保有目的の有価証券
償却原価法によっている。

2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法

- 個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっている。
期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、正味売却価額をもって貸借対照額としている。

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 賃貸事業資産

- 建物等資産
- ・償却方法：定額法
 - ・耐用年数：8年～50年

(2) 有形固定資産

- その他の有形固定資産
- ・償却方法：定額法
 - ・耐用年数：減価償却資産の耐用年数等に関する省令に規定する耐用年数

4 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

賃貸管理事業未収金その他これに準ずる債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績を踏まえた一定率により、また、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。

(2) 退職給付引当金

役職員の退職給付に備えるため、当期末の自己都合退職による期末要支給額の全額を計上している。

(3) 計画修繕引当金

賃貸住宅資産の経年劣化等に対処するために、将来計画的に実施する修繕工事に要する費用の見積額を基礎として計上している。団地別・工事項目別に、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いる。

5 特定目的積立金の計上基準

(1) 建物除却損失積立金

将来の賃貸事業資産の建物取り壊しによる損失の補填の目的を明確にするため、利益剰余金の一部を建物除却損失積立金として計上している。

6 収益及び費用の計上基準

主要事業における当公社と顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する時点は以下のとおりである。

なお、当公社の取引に係る対価の金額に重要な金融要素は含まれていない。

(1) 分譲事業

分譲事業は住宅又は宅地の分譲を行っており、顧客との譲渡契約に基づいて住宅又は宅地を引き渡す履行義務を負っている。この履行義務は物件が引き渡される一時点において充足されるものであり、当該引渡時点で収益を認識している。

(2) 賃貸管理事業

賃貸管理事業は賃貸住宅等の賃貸を行っており、顧客との賃貸借契約に基づくリース取引に該当するものとして収益を認識している。

(3) 管理受託住宅管理事業

管理受託住宅管理事業の市営住宅管理事業は、受託契約に基づき市営住宅の居住者管理業務・募集業務・滞納督促業務などの事務業務及び住宅の空家補修・計画修繕・設備保守点検などの営繕業務の履行義務を負っている。これらの履行義務は同一決算報告期間の期末までに充足されることが約束されていることから、すべての履行義務を完了した時点で取引価格をもって収益を認識している。

(4) その他受託事業

その他受託事業は、受託契約に基づき北九州市の定住・移住推進に係る支援事業の受付業務や空き家等面的対策推進事業業務などの履行義務を負っている。これらの履行義務は同一決算報告期間の期末までに充足されることが約束されていることから、すべての履行義務を完了した時点で取引価格をもって収益を認識している。

7 建設期間中の支払利息等の原価算入方法

(1) 分譲資産建設工事及び賃貸資産建設工事

分譲資産及び賃貸資産の建設工事に関連する借入金の利息及び特定の販売管理費用で、当該建設工事完了までのうち正常な期間内のものは、原価に算入している。ただし、正味実現可能価額を超えた場合は原価に算入していない。

〈当期算入額〉 該当なし

(2) 事業用土地資産

事業用土地取得に関連する借入金の利息で、当該土地の開発計画策定期間、又は造成工事期間等のうち正常な開発期間内のものは、原価に算入している。

〈当期算入額〉 該当なし

8 リース取引の処理方法

リース取引に係る会計処理については、「地方住宅供給公社会計基準」の改定（平成20年3月14日）に基づき、ファイナンス・リース取引については、原則として通常の売買取引に係る方法に準じて会計処理を行っている。ただし、個々のリース資産に重要性が乏しいと認められる場合には、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行っている。

9 消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっている。

10 その他重要な事項

(1) 固定資産の減損に係る会計基準

固定資産の減損については、「地方住宅供給公社に係る減損会計処理基準」（一般社団法人全国住宅供給公社等連合会 平成17年4月1日）を適用している。

減損にあたっては、資産グループごとに当該資産グループの回収可能価額を算定し、帳簿価額が回収可能価額を上回った場合に、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。

(2) 資産除去債務の会計処理

地方住宅供給公社会計基準の改定（平成22年3月17日施行）に基づき「資産除去債務に関する実務指針」により、会計処理を行っている。

1 1 会計方針の変更

(顧客との契約による収益認識について)

(1) 令和5年3月8日の地方住宅供給公社会計基準の改訂を当期の期首から適用し、顧客との取引から生じた収益については、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識している。

(2) この改訂の適用については、附則の「2 経過措置」(1)のただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当期の期首より前に新たな会計方針を適用した場合の累積的影響額を、当期の期首の利益剰余金に加減し、当期期首残高から新たな会計方針を適用している。

この結果、利益剰余金の当期の期首残高は65,368,230円増加しており、当年度の事業収益は22,771,428円、事業原価は24,982,517円増加している。

(3) この改訂を適用したため、注記事項の「2 補足情報」に新たに「6 収益認識について」を記載している。

なお、附則の「2 経過措置」(4)に定める経過的取扱いに従って、前年度について新たな表示方法への組替えを行っておらず、また附則の「2 経過措置」(5)に定める経過的取扱いに従って、注記事項「2 補足情報」の「Ⅲ その他の補足情報」の「2 収益認識について」において、前年度の数値は記載していない。

1 2 重要な会計上の見積り

(1) 固定資産の減損に係る会計基準

① 当年度の財務諸表に計上した金額

賃貸事業資産	13,649,153,914円
減損損失	なし

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損し、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評価額を基に当公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

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。

ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

賃貸住宅資産全体の減損処理状況は、補足情報「2 賃貸事業資産等について」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。

(2) 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	1,408,843,700円
---------	----------------

② 財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

賃貸住宅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

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、「公社賃貸住宅長期修繕計画（令和4年～令和39年度）」に基づき見積もっている。

ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

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。

2 補足情報

I 貸借対照表に関する事項				
1 預金のペイオフについて				
預金のペイオフに係る借入金相殺額及び預金保険等の限度額				
預金の額	577,042,241 円 (A)			
有価証券の額	950,000,000 円 (B)			
借入相殺の額	1,439,319,991 円 (C)			
預金保険の額	87,722,250 円 (D)			
超過額	0 円 (A+B-C-D)			
2 賃貸事業資産等について				
賃貸事業資産				
「地方住宅供給公社に係る減損処理基準及び注解」に基づき、減損処理に係る会計処理を行った資産の状況は以下のとおりである。				
		減 損 処 理 の 状 況		
種 別	資 産 の グループ数	減 損 の 兆 候	減 損 の 認 識	減 損 の 計 上
① 賃貸住宅資産	27 団 地	6 団 地	3 団 地	な し
② 賃貸施設等資産	10 箇 所	1 箇 所	な し	な し
3 リース取引について				
ファイナンス・リース取引（借手側）				
① 所有権移転外ファイナンス・リース取引				
その他の有形固定資産に係るリース取引				
・ 主なリース資産：電話機及び主装置				
・ 償却方法：定額法				
・ リース期間：平成 30 年 10 月～令和 7 年 9 月				
II 損益計算書に関する事項				
1 特別損益の主要なものについて				

III その他の補足情報				
1 資産除去債務について				
当会社では、北九州市及び民間土地所有者との間で賃借期間 20 年から 50 年の一般定期借地契約または普通借地契約を締結しており、当該契約における賃借期間終了時の原状回復義務に関し、資産除去債務を計上している。資産除去債務の見積りにあたり、使用見込期間は取得（契約）から 20 年～50 年、割引率は 0.382%～2.319%を採用している。				
当事業年度における資産除去債務の残高の推移は次のとおりである。				
・ 本年度期首残高	225,693,491 円			
・ 時の経過による調整額	2,754,729 円			
・ 資産除去債務期末残高	228,448,220 円			

2 収益認識について

(1) 収益の分解情報

当社の一定の事業のまとまりごとの区分は、賃貸管理事業、管理受託住宅管理事業及びその他受託事業であり、各事業における顧客との契約から生じる収益は次のとおりである。

	【当年度】
ア 賃貸管理事業	1,316,882,451 円
イ 管理受託住宅管理事業	3,529,921,013 円
ウ その他受託事業	11,669,250 円

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

注記事項「1 重要な会計方針等」の「6 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりである。