

# 土地開発公社経理基準要綱

(土地開発公社の経理について(昭和54年12月19日自治政第136号)別添)

改正 昭和60年 7月30日 自治政第 63号

平成 元年 3月20日 自治政第 34号

平成17年 1月21日 総行地第148号

## 第1章 総則

(適用の一般原則)

第1条 土地開発公社(以下「公社」という。)が作成する決算に関する書類のうち、貸借対照表、損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書並びにこれらの付属明細表(以下「財務諸表」という。)の用語、様式及び作成方法は、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号。以下「法」という。)及び公有地の拡大の推進に関する法律施行規則(昭和47年建設省令第1号。以下「令」という。)に定めのあるもののほか、この要綱に定めるところによるものとし、この要綱に定めのない事項については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従うものとする。

(財務諸表の作成の基準)

第2条 公社が作成する財務諸表の用語及び様式並びにその作成及び表示の方法は、次に掲げる基準に適合したものでなければならない。

- (1) 当該公社の財政状態及び経営成績に関する真実な内容を表示するものであること。
- (2) 当該公社の設立者である地方公共団体(以下「設立団体」という。)の長その他の利害関係人に対して、その財政及び経営の状況に関する判断を誤らせないために必要な会計事実を明りょうに表示するものであること。
- (3) 当該公社が採用する会計処理の原則及び手続並びに表示方法は、財務諸表を作成する各時期を通じて、継続しているものであること。ただし、正当な理由がある場合は、この限りでない。

2 前項第3号ただし書の規定により、当該公社が採用する会計処理の原則若しくは手続又は表示方法について変更が行われた場合には、その旨、変更の理由及び当該変更が財務諸表に与えている影響の内容を、当該財務諸表に注記しなければならない。

(定義)

第3条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 公有地取得事業 法第17条第1項第1号に掲げる事業のうち、同号イからハ及びホに掲げる土地に係るものをいう。
- (2) 開発事業用地取得事業 法第17条第1項第1号に掲げる事業のうち、同号ニに掲げる土地に係るものをいう。
- (3) 土地造成事業 法第17条第1項第2号に掲げる事業をいう。
- (4) 附帯等事業 法第17条第1項第3号に掲げる事業及び保有地の賃貸等の事業をいう。
- (5) 関連施設整備事業 法第17条第2項第1号に掲げる事業をいう。
- (6) あっせん等事業 法第17条第2項第2号に掲げる事業をいう。
- (7) 公有用地 公有地取得事業により、公社が所有権を取得した土地をいう。ただし、特定土地及び代替地を除く。
- (8) 代行用地 公有地取得事業により、公社が地方公共団体等に所有権を取得させた土地をいう。ただし、公有用地であったものを除く。
- (9) 市街地開発用地 開発事業用地取得事業に係る土地で市街地開発事業の用に供するものをいう。ただし、特定土地及び代替地を除く。
- (10) 観光施設用地 開発事業用地取得事業に係る土地で観光施設事業の用に供するものをいう。ただし、特定土地及び代替地を除く。
- (11) 特定土地 法第17条第1項第1号の規定により公社が取得した土地のうち、地方公共団体等により再取得される見込みがなくなった土地をいう。
- (12) 完成土地等 土地造成事業に係る土地で、次に掲げるものをいう。
  - ア 販売可能な状態にある土地
  - イ 当該土地に係る開発計画が次のような状態にある土地
    - (ア) 開発工事の着工予定時からおおむね5年を経過しても開発用の土地等の買収が完了していない状態
    - (イ) 開発用の土地等の買収が完了した後おおむね5年を経過しても開発工事に着手していない状態
    - (ウ) 開発工事に着手後中断しその後おおむね2年を経過している状態
- (13) 開発中土地 土地造成事業に係る土地で前号以外のものをいう。ただし、代替地を除く。

- (14) 代替地 法第17条第1項に掲げる事業により取得される土地の所有者等に対して、その土地に代わる土地として譲渡するために公社が取得した土地をいう。
- (15) 関連施設 関連施設整備事業により整備した施設をいう。
- (16) 1年内 貸借対照表日の翌日から起算して1年以内の日をいう。
- (17) 通常の取引 当該公社の事業目的のための事業活動において経常的又は短期間に反復して発生する取引をいう。

(重要な会計方針の注記)

第4条 財務諸表の作成のために採用している会計処理の原則及び手続き並びに表示方法で次に掲げる事項は、注記しなければならない。

- (1) たな卸資産の評価基準及び評価方法
- (2) 固定資産の減価償却の方法
- (3) 引当金の計上基準
- (4) その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(追加情報の注記)

第5条 この要綱において特に定める注記のほか、設立団体の長その他の利害関係人が公社の財政及び経営の状況に関する適正な判断を行うために必要と認められる事項があるときは、当該事項を注記しなければならない。

(報告様式及び勘定科目)

第6条 貸借対照表、損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書の様式は、報告式によるものとする。

2 勘定科目は、別表に定めるところによるものとする。

## 第2章 貸借対照表

(貸借対照表の記載方法)

第7条 貸借対照表の記載方法は、本章の規定の定めるところによる。

第8条 資産、負債及び資本は、それぞれ資産の部、負債の部及び資本の部に分類して記載しなければならない。

第9条 資産及び負債の科目の記載の配列は、流動性配列法によるものとする。

(資産の分類)

第10条 資産は、流動資産及び固定資産に分類し、更に固定資産に属する資産は、有形固定資産、無形固定資産及び投資その他の資産に分類して記載し

なければならない。

(流動資産の範囲)

第11条 次に掲げる資産は、流動資産に属するものとする。

- (1) 現金及び預金（ただし、1年以内に期限の到来しない預金を除く。）
- (2) 事業未収金（通常取引に基づいて発生した事実上の未収金をいう。ただし、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権で1年以内に回収されないことが明らかなものを除く。以下同じ。）
- (3) 公有用地、代行用地、市街地開発用地、観光施設用地、特定土地、完成土地等、開発中土地及び代替地
- (4) 関連施設
- (5) 原料及び材料（購入部分品を含む。）
- (6) 消耗品、消耗工具、器具及び備品その他の貯蔵品で理事長が認める額以下のもの。
- (7) 前渡金（公有用地、原材料等の購入のための前渡金をいう。ただし、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権で1年以内に回収されないことが明らかなものを除く。以下同じ。）
- (8) その他の資金で1年以内に現金化できると認められるもの。

2 前項第1号の資産には、満期保有目的以外で保有する有価証券を含む。その有価証券については、その旨及び内容について、注記しなければならない。

第12条 前払費用で1年以内に費用となるべきもの及び未収収益は、流動資産に属するものとする。

(流動資産の区分表示)

第13条 流動資産に属する資産は、次に掲げる項目の区分に従い、当該資産を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。

- (1) 現金及び現金
- (2) 事業未収金
- (3) 公有用地
- (4) 代行用地
- (5) 市街地開発用地
- (6) 観光施設用地
- (7) 特定土地
- (8) 完成土地等
- (9) 開発中土地

- (10) 代替地
- (11) 関連施設
- (12) 原材料（購入部分品を含む。）
- (13) 貯蔵品（補助材料を含む。）
- (14) 前渡金
- (15) 短期貸付金
- (16) 前払費用
- (17) 未収収益
- (18) その他

2 前項の規定は、同項各号の項目に属する資産で、別に表示することが適当であると認められるものについて、当該資産を示す名称を付した科目をもって別に掲記することを妨げない。

3 第1項第18号の資産のうち、その金額が資産の総額の100分の1を超えるものについては、当該資産を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。

（有形固定資産の範囲）

第14条 次に掲げる資産（ただし、第1号から第6号までに掲げる資産については、事業の用に供するものに限る。）は、有形固定資産に属するものとする。

- (1) 建物又はその付属設備
- (2) 構築物
- (3) 機械及び装置並びにコンベア一等の搬送設備その他の付属設備
- (4) 車両その他の運搬具
- (5) 工具、器具及び備品（耐用年数が1年以上で、かつ、理事長が定める額以上のものに限る。）
- (6) 土地
- (7) 建設仮勘定（前各号に掲げる資産で事業の用に供するものを建設した場合における支出及び当該建設の目的のために充当した材料をいう。以下同じ。）
- (8) その他の有形固定資産で流動資産又は投資その他の資産に属しないもの  
（有形固定資産の区分表示）

第15条 有形固定資産に属する資産は、次に掲げる項目の区分に従い、当該資産を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。

- (1) 建物又はその付属設備
- (2) 構築物
- (3) 機械及び装置（その付属設備を含む。以下同じ。）
- (4) 車両その他運搬具
- (5) 工具、器具及び備品
- (6) 土地
- (7) 建設仮勘定
- (8) その他

2 第13条第2項の規定は、前項の場合に準用する。

3 第1項第8号の資産のうち、その金額が資産の総額の100分の1を超えるものについては、当該資産を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。

（減価償却累計額の表示）

第16条 建物又はその付属施設、構築物、機械及び装置、車両その他の運搬具、工具、器具及び備品又はその他の有形固定資産に対する減価償却累計額は、当該各資産科目に対する控除科目として、減価償却累計額の科目をもって掲記しなければならない。

（無形固定資産の範囲）

第17条 地上権、賃借権、電話加入権その他これらに準ずる資産は、無形固定資産に属するものとする。

（無形固定資産の区分表示）

第18条 無形固定資産に属する資産は、次に掲げる項目の区分に従い、当該資産を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。

- (1) 借地権
- (2) 電話加入権
- (3) その他

2 第13条第2項の規定は、前項の場合に準用する。

3 第1項第3号の資産のうち、その金額が資産の総額の100分の1を超えるものについては、当該資産を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。

（無形固定資産の償却）

第19条 各無形固定資産に対する償却累計額は、当該無形固定資産の金額から直接控除し、その控除残高を各無形固定資産の金額として表示しなければ

ならない。

(投資その他の資産の範囲)

第20条 次に掲げる資産は、投資その他の資産に属するものとする。

- (1) 出資金
- (2) 長期貸付金
- (3) 前各号に掲げるもののほか、流動資産、有形固定資産又は無形固定資産に属するもの以外の長期資金

第21条 前払費用で、第12条に規定するもの以外のものは、投資その他の資産に属するものとする。

(投資その他の資産の区分表示)

第22条 投資その他の資産に属する資産は、次に掲げる項目の区分に従い、当該資産を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。

- (1) 投資有価証券
- (2) 出資金
- (3) 長期貸付金
- (4) 破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権
- (5) 前払費用
- (6) 長期性預金
- (7) 貸付事業の用に供する土地
- (8) その他

2 第13条第2項の規定は、前項の場合に準用する。

3 第1項第8号の資産のうち、その金額が資産の総額の100分の1を超えるものについては、当該資産を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。

(資産の評価原則)

第23条 貸借対照表に記載する資産の価額は、原則として、当該資産の取得原価を基礎として計上しなければならない。

(公有地等の取得原価)

第24条 法第17条第1項又は第2項の規定により取得した資産に係る前条の取得原価とは、用地費、補償費、工事費等のほか当該資産の取得又は造成に要した借入金等に対する利息及び取得又は造成に従事する職員の人件費その他の付随費用を含むものとする。

2 前項の規定にかかわらず、代替地（取得原価相当による再取得等が見込ま

れるものを除く。)に係る取得原価には、当該資産の取得又は造成に要した借入金等に対する利息を含めないものとする。

- 3 第1項の規定にかかわらず、特定土地及び完成土地等に係る取得原価には、当該資産の取得又は造成に要した借入金等に対する利息のうち、特定土地又は完成土地等に区分されたとき以後のものを含めないものとする。

(土地造成事業に係る土地等の評価方法)

第25条 特定土地、土地造成事業に係る土地又は代替地(法第17条第1項第1号に係る代替地のうち、前条第1項の取得原価相当による再取得等が見込まれるものを除く。)については、その時価が取得原価より著しく下落したときは、近い将来明らかに回復する見込みがあると認める場合を除き、時価をもって貸借対照表価額としなければならない。

- 2 前項において、時価が取得原価に比べておおむね50%以上下落している場合には、著しく下落しているものとする。

- 3 前2項の時価は、売却時価を基礎とした正味実現可能価額とし、次に掲げるところにより算定した価額とする。

- (1) 現に販売の用に供することができる土地については、その販売見込額から販売経費等見込額を控除した価額

- (2) 今だ販売の用に供することができない土地については、その完成後販売見込額から造成及び建設工事原価の今後発生見込額並びに販売経費等見込額を控除した価額

- 4 第1項の規定により、時価をもって貸借対照表価額とした場合は、その旨及び当該評価換えを行った年月日、当該評価換え前の帳簿価額並びに評価損に関する会計処理の方法を貸借対照表に注記しなければならない。

(担保資産の注記)

第26条 資産が担保に供されているときは、その旨を貸借対照表に注記しなければならない。

(負債の分類)

第27条 負債は、流動負債及び固定負債に分類して記載しなければならない。

(流動負債の範囲)

第28条 次に掲げる負債は、流動負債に属するものとする。

- (1) 事業未払金(通常取引に基づいて発生した事業上の未払金をいう。以下同じ。)

- (2) その他の未払金(通常取引に関連して発生する未払い金で一般取引

慣行として発生後短期間で支払われるもの。)

(3) 前受金 (受注工事等に対する前払い金をいう。以下同じ。)

(4) 引当金 (1年以内に使用されないと認められるものを除く。)

(5) 預り金 (通常取引に関連して発生する預り金で一般取引慣行として発生後短期間に支払われるもの。)

(6) その他の負債で1年以内に支払われ、又は返済されると認められるもの

第29条 未払費用及び前受収益は、流動負債に属するものとする。

(流動負債の区分表示)

第30条 流動負債に属する負債は、次に掲げる項目の区分に従い、当該負債を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。

(1) 未払金

(2) 短期借入金

(3) 未払費用

(4) 前受金

(5) 預り金

(6) 前受収益

(7) 引当金

(8) その他

2 前項の規定は、同項各号の項目に属する負債で別に表示することが適当であると認められるものについて、当該負債を示す名称を付した科目をもって別に掲記することを妨げない。

3 第1項第7号の引当金は、修繕引当金その他当該引当金の設定目的を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。

4 第1項第8号の負債のうち、その金額が負債及び資本の合計金額の100分の1を超えるものについては、当該負債を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。

(固定負債の範囲)

第31条 公社債、長期借入金、引当金 (第28条第4号に掲げる引当金を除く。) 及びその他の負債で流動負債に属さないものは、固定負債に属するものとする。

(固定負債の区分表示)

第32条 固定負債に属する負債は、次に掲げる項目の区分に従い、当該負債を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。

(1) 公社債

(2) 長期借入金

(3) 引当金

(4) その他

2 第30条第2項の規定は、前項の場合に準用する。

3 第1項第3号の引当金は、退職給与引当金その他当該引当金の設定目的を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。

4 第1項第4号の負債のうち、その金額が負債及び資本の合計額の100分の1を超えるものについては、当該負債を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。

(担保付き借入金の付記)

第33条 借入金で担保付きのものについては、その旨を貸借対照表に注記しなければならない。

(偶発債務の注記)

第34条 偶発債務は、貸借対照表に注記しなければならない。

(資本の分類)

第35条 資本は、資本金及び準備金に分類して記載しなければならない。

2 前項の場合において、準備金を超える欠損がある場合には、その超過額は欠損金として記載しなければならない。

(準備金又は欠損金の区分表示)

第36条 準備金又は欠損金に属する準備金又は欠損金は、次に掲げる項目の区分に従い、当該準備金又は欠損金を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。

(1) 前期繰越準備金又は前期繰越欠損金

(2) 当期純利益又は当期純損失

### 第3章 損益計算書

(損益計算書の記載方法)

第37条 損益計算書の記載方法は、本章の規定の定めるところによる。

(収益及び費用の分類)

第38条 収益又は費用は、次に掲げる項目を示す名称を付した科目に分類して記載しなければならない。

- (1) 事業収益
- (2) 事業原価
- (3) 販売費及び一般管理費
- (4) 事業外収益
- (5) 事業外費用
- (6) 特別利益
- (7) 特別損失

(事業収益及び事業原価の記載方法)

第39条 事業収益及び事業原価に関する記載は、公有地取得事業、開発事業、用地取得事業、土地造成事業、附帯等事業、関連施設整備事業及びあっせん等事業に区分してしなければならない。

2 事業原価は、適正な原価計算の方法により算定しなければならない。

(事業総損益の表示)

第40条 事業収益から事業原価を控除した額（事業原価が事業収益を超える場合は、事業原価から事業収益を控除した額）は、事業総利益又は事業総損失として表記しなければならない。

(販売費及び一般管理費の範囲)

第41条 公社の販売及び一般管理業務に関して経常的に発生したすべての費用は、販売費及び一般管理費に属するものとする。

(販売費及び一般管理費の表示方法)

第42条 販売費及び一般管理費は、その用途を示す名称を付した科目に分類して掲記しなければならない。

(引当金繰入額の区分表示)

第43条 引当金繰入額は、その設定目的及び引当金繰入額であることを示す名称を付した科目をもって別に掲記しなければならない。

(事業損益の表示)

第44条 事業総利益から販売費及び一般管理費を控除した額（販売費及び一般管理費が事業総利益をこえる場合は、販売費及び一般管理費から事業総利益を控除した額）を事業利益若しくは、事業損失として表示し、又は事業総損失に販売費及び一般管理費を加えた額を事業損失として表示しなければならない。

(事業外収益の表示方法)

第45条 事業外収益に属する収益は、受取利息（有価証券利息を除く。）有

価証券利息、受取配当金、その他の項目の区分に従い、当該収益を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。ただし、各収益のうちその金額が事業外収益の総額の100分の10以下のもので一括して表示することが適当であると認められるものについては、当該収益を一括して示す名称を付した科目をもって掲記することができる。

(事業外費用の表示方法)

第46条 事業外費用に属する費用は、支払利息（事業原価に属するものを除く。）その他の項目の区分に従い、当該費用を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。ただし、各費用のうちその金額が事業外費用の総額の100分の10以下のもので一括して表示することが適当であると認められるものについては、当該費用を一括して示す名称を付した科目をもって掲記することができる。

(経常損益の表示)

第47条 事業利益又は事業損失に、事業外収益を加減し、次に事業外費用を加減した額を経常利益又は経常損失として表示しなければならない。

(特別利益の表示方法)

第48条 特別利益に属する利益は、前期損益修正益、固定資産売却益、その他の項目の区分に従い、当該利益を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。ただし、各利益のうち、その金額が特別利益の総額の100分の10以下のもので一括して表示することが適当であると認められるものについては、当該利益を一括して示す名称を付した科目をもって掲記することができる。

(特別損失の表示方法)

第49条 特別損失に属する損失は、前期損益修正損、土地評価損、固定資産売却損、災害による損失その他の項目の区分に従い、当該損失を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。ただし、各損失のうち、その金額が特別損失の総額の100分の10以下のもので一括して表示することが適当であると認められるものについては、当該損失を一括して示す名称を付した科目をもって掲記することができる。

(当期純損益の表示)

第50条 経常利益又は経常損失に特別利益を加減し、次に特別損失を加減した額を当期純利益又は当期純損失として表示しなければならない。

## 第4章 キャッシュ・フロー計算書

(キャッシュ・フロー計算書の記載方法)

第51条 キャッシュ・フロー計算書の記載方法は、本章の規定の定めるところによる。

(資金の範囲)

第52条 キャッシュ・フロー計算書が対象とする資金の範囲は、現金及び現金同等物とする。

- 2 現金とは、手許現金及び要求払預金をいう。
- 3 現金同等物とは、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動のリスクが僅少な短期投資をいう。
- 4 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係その他キャッシュ・フローに重要な影響を与える事項は、注記しなければならない。

(キャッシュ・フロー計算書の表示区分)

第53条 キャッシュ・フロー計算書には、事業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー及び財務活動によるキャッシュ・フローの区分を設けなければならない。

- 2 事業活動によるキャッシュ・フローの区分には、土地の売却等による収入、土地等の購入による支出等投資活動及び財務活動以外の取引によるキャッシュ・フローを記載する。
- 3 投資活動によるキャッシュ・フローの区分には、固定資産の取得及び売却等によるキャッシュ・フローを記載する。
- 4 財務活動によるキャッシュ・フローの区分には、増減等による資金の収入及び支出、債権の発行及び償還並びに借入れ及び返済による収入及び支出等資金の調達及び返済によるキャッシュ・フローを記載する。
- 5 キャッシュ・フロー計算書には、これら3区分の活動によるキャッシュ・フローの結果として現金及び現金同等物の増加額又は減少額を計算し、現金及び現金同等物の期首残高を加え、現金及び現金同等物の期末残高を表示する。

## 第5章 附属明細表

(附属明細表の記載方法)

第54条 附属明細表の記載方法は、本章の規定の定めるところによる。

(附属明細表の種類)

第55条 附属明細表の種類は、次に掲げるものとする。

- (1) 現金及び預金明細表
- (2) 公有用地明細表
- (3) 代行用地明細表
- (4) 市街地開発用地明細表
- (5) 観光施設用地明細表
- (6) 特定土地明細表
- (7) 完成土地等明細表
- (8) 開発中土地明細表
- (9) 代替地明細表
- (10) 関連施設明細表
- (11) 有形固定資産明細表
- (12) 無形固定資産明細表
- (13) 投資有価証券明細表
- (14) 賃貸事業の用に供する土地明細表
- (15) 公社債明細表
- (16) 短期借入金明細表
- (17) 長期借入金明細表
- (18) 資本金明細表
- (19) 引当金明細表
- (20) 事業収益明細表
- (21) 事業原価明細表

2 前項各号の附属明細書の様式は、様式第1号から第21号までに定めるところによる。

(附属明細表の省略等)

第56条 附属明細表に記載すべき事項が当該附属明細表とともに提出される他の書類（当該財務諸表を除く。以下同じ。）に記載されている場合には、当該附属明細表における当該事項の記載を省略することができる。この場合においては、当該事項が他の書類に記載されている旨を当該附属明細表に注記しなければならない。