

令和元年度

決 算 書

目 次

I 令和元年度名古屋市住宅供給公社業務報告書について

1. 事業の概要	1
2. 役員の変動	17

II 令和元年度名古屋市住宅供給公社財務諸表について

1 総括財務諸表

(1) 貸借対照表	20
(2) 損益計算書	21
(3) 剰余金計算書	22
(4) キャッシュ・フロー計算書	23

注 記 事 項

1 重要な会計方針	24
2 補足情報	26

2 一般会計

(1) 貸借対照表	28
(2) 損益計算書	30
(3) 剰余金計算書	31
(4) キャッシュ・フロー計算書	32

3 市営住宅管理等会計

(1) 貸借対照表	34
(2) 損益計算書	36
(3) キャッシュ・フロー計算書	37

4 財産目録

(1) 一般会計	38
(2) 市営住宅等管理会計	44

令和元年度 名古屋市住宅供給公社業務報告書について

1 事業の概要

(1) 市営住宅管理等事業

名古屋市営住宅及び定住促進住宅について、管理代行制度及び指定管理者制度に基づき名古屋市との間で協定を締結して管理業務を行うとともに、住宅家賃の収納業務等を行った。

今日、市営住宅等の管理においては、高度経済成長期に大量供給された市営住宅等ストックの老朽化や、入居者の高齢化の進展等、長期的に取り組むべき新たな課題が生じており、名古屋市と一体となって、住環境の変化や長期的な課題への対応を図っていく必要がある。

また、空家率が高くなってきている定住促進住宅の入居促進や増加している市営住宅空き駐車場の活用についても、住宅ごとに個別の対応を図っていく必要がある。

令和元年度は、外壁落下対策をはじめとする建物の老朽化対策、入居者の高齢化対策及び子育て・若年世帯の入居促進に向けた取組みについて重点的に実施した。また、令和2年度から運用が開始される市営住宅等管理運営等基金を見据え、名古屋市が策定した市営住宅等アセットマネジメント実施方針においても、市営住宅等の豊富な現場実績を活かした提案を行った。併せて、住宅管理への更なる民間活力の活用について検討を進め、住宅管理の質の向上と効率化に意欲的に取組み、市営住宅及び定住促進住宅の管理代行者・指定管理者としての業務を遂行し、責務を果たした。

■表1 住宅及び駐車場の管理戸数・台数

区 分		市 営 住 宅			定住促進 住宅	合 計
		公 営	改良等	小 計		
住 宅 (戸)	中層耐火	20,989	1,319	22,308	428	22,736
	高層耐火	35,539	2,569	38,108	1,404	39,512
	簡易耐火	0	17	17	0	17
	計	56,528	3,905	60,433	1,832	62,265 (5)
駐 車 場 (台)	共同施設	32,972	1,682	34,654	1,813	36,467
	民間借地	15	0	15	25	40
	計	32,987	1,682	34,669	1,838	36,507 (▲41)

備考 令和2年3月31日時点

(注) 合計欄の()書きは、前年度末からの増▲減を示す。

■表 2 決算額（前期及び当期）

単位：千円（税抜）

区 分	前期決算額 (A)	当期決算額 (B)	増▲減 (B)－(A)
事業収益	11,133,896	10,562,744	▲ 571,152
工事費等	8,901,186	8,342,762	▲ 558,424
計画修繕	4,292,082	3,597,624	▲ 694,458
外壁改修	1,233,764	1,082,513	▲ 151,251
屋根防水の改修	526,184	325,579	▲ 200,605
スチール手摺の改修	89,605	61,500	▲ 28,105
排水管の改修	201,622	90,912	▲ 110,710
屋内給水管改修	222,109	180,400	▲ 41,709
エレベーターの更新	355,690	397,204	41,514
火災警報器取替	1,738	0	▲ 1,738
その他	1,661,370	1,459,516	▲ 201,854
一般修繕・建物点検等	1,288,902	1,164,683	▲ 124,219
退去修繕 （退去者負担修繕含む）	1,675,830	2,015,484	339,654
施設保全	952,759	936,068	▲ 16,691
環境再整備	101,864	35,693	▲ 66,171
駐車場再整備	315,760	233,302	▲ 82,458
その他	273,989	359,908	85,919
事務費	2,232,710	2,219,982	▲ 12,728
収納事務	183,302	202,132	18,830
募集事務	20,905	28,746	7,841
管理事務	2,028,503	1,989,104	▲ 39,399

令和元年度 重点対応事項

重点1 建物の老朽化対策

計画修繕工事の推進

平成23年度より外壁改修を最優先に実施してきたことにより修繕周期の短縮が図られ、国の指針に示される修繕周期18年での改修を実施している。

また、建築基準法上は3年に1回とされている外壁調査を、毎年度全棟を対象に実施している。モルタルの浮きや壁面にクラックがないかなど、建物の劣化や損傷の早期把握に努め、不具合が確認された場合はすみやかに補修を行っている。

外壁落下対策などの安全対策に加え、住宅ストックの長期活用の観点から、劣化を放置することによって、施設運営上の重大な支障や将来的な経費の増大につながりかねない屋根防水や給排水設備の老朽化対策についても取組んだ。

更に、瓦屋根調査として新たにドローンによる調査を一部住棟にて試行して、不具合箇所の確認及び補修を行った。

予防保全的管理の推進

名古屋市において、市営住宅ストックの計画的な管理や中長期の活用方針を定めた「市営住宅等アセットマネジメント実施方針」が策定された。

点検、補修から大規模修繕まで、市営住宅のトータルケアを担う公社として、市営住宅の長寿命化や効率的な維持管理の視点から実施方針の策定準備に積極的に関わり、連携して検討し、方針の取りまとめを支援した。

また、一定年数を経過した住宅に対して行う老朽化点検の検討や、点検結果や修繕履歴を記録するデータベースの構築について、条件整理を行った。

(参考) 外壁改修戸数の推移

区 分	改修戸数	修繕周期
H18～22 平均	2,742 戸	23 年
H23～27 平均	3,903 戸	21 年
H28	4,341 戸	20 年
H29	4,719 戸	20 年
H30	2,859 戸	18 年
R1	2,633 戸	18 年
R2 (計画)	3,000 戸	18 年

※23年度より改修計画を強化



令和元年度 重点対応事項

重点2 入居者の高齢化対策

高齢者に配慮した住宅管理

市営住宅では、65歳以上の高齢単身世帯が総世帯数の約3割、これに高齢夫婦世帯を含めた高齢者のみの世帯は総世帯数の約半数を占めるようになっており、自治会活動の停滞や高齢者の孤立化といった状況が生じている。

これらの課題への対応策の一つとして、平成26年度から、市営住宅に入居する75歳以上のみの世帯を対象に、見守り巡回員が電話や戸別訪問を実施する「高齢者見守り支援事業」に取り組んでいる。

令和元年度は13,905世帯を対象に、見守り活動を実施した。また、区役所や社会福祉協議会、いきいき支援センターとのネットワーク会議に積極的に参加するなど、市の福祉部局との情報交換を密に図り、対象世帯それぞれの居住実態に応じた、きめ細かな見守り活動に努めた。

ケーブルテレビの双方向性を利用した専用機器による見守り「あんしん通報サービス」については、令和元年9月にサービスを終了した。それに代えて、見守りサービスの対象者に対して、名古屋市が実施している高齢者に対する各種支援策を紹介した。

(参考) 市営住宅における世帯数の推移

区 分	H29	H30	R1
総 世 帯 数	53,763	53,161	52,411
うち高齢単身世帯数	16,235	16,546	16,765
(高齢単身世帯率)	(30.2%)	(31.1%)	(32.0%)
うち高齢者のみ世帯数	25,580	25,698	25,769
(高齢者のみ世帯率)	(47.6%)	(48.3%)	(49.2%)

備考1 各年度3月31日現在

備考2 高齢者は満65歳以上の者

備考3 高齢者のみ世帯数には高齢単身世帯数を含む

自治会活動の支援

悩みを抱える自治会への支援策を具体化するため、自治会役員や学区役員との会合を行い、外国人が多く入居している団地での多文化交流の準備を進めた。

また、高齢化した入居者の買い物を支援するため、団地内移動スーパーの誘致対象団地を拡大した。

さらに、地域コミュニティ活性化対策として、市内の大学との連携に向けた協議を重ねている。



市営丸池荘で団地内移動スーパーを誘致（令和元年度）

重点3 子育て・若年世帯の入居促進と市営住宅空き駐車場の活用

子育て・若年世帯の入居促進

子育て・若年世帯の市営住宅への入居を促進するため、子育て世帯の入居要件の緩和や、一般募集において応募のなかった住宅について、希望する時期に申込みができる先着順募集を引き続き実施した。令和元年度は、入居者募集の総合案内を乳幼児健診等で子育て世帯の利用が多い各区保健センターなどへも配布するなど、より一層の募集情報の周知に努めた。

一方、定住促進住宅については、広く周知するため、住宅PRパンフレットの作成や、空家率の高い住宅においてオープンルームを実施するなど子育て・若年世帯の入居促進に向けて情報発信を行った。

高坂荘地域コミュニティ形成モデル事業として、平成28年度に子育て・若年世帯向けに間取りや設備をリノベーションし、入居者募集を行った。その後、退去に伴い空家となった住戸については入居促進に努めるとともに、学区役員との会合を通じ、新入居者の地域ボランティア活動への参加を促進した。また、団地内の空家を利用して設置した交流スペースでは、入居者主導による喫茶サロンや習い事等が頻繁に開催され、コミュニティ活性化に寄与している。

今後とも、子育て・若年世帯がスムーズに地元に関わり、積極的に地域活動に参加できるよう、公社が自治会と入居者とをつなぐコーディネーターの役割を担い、多様な世帯が入居する団地コミュニティの形成に努めていく。

市営住宅空き駐車場の活用

市営住宅の空き駐車場については、通常の契約に加え、介護者用の貸し出しや2台目募集などの特例募集を行い、契約者の獲得に努めた。それらに加え、令和元年度は、空き駐車場について、「市営住宅空き駐車場活用検討会」を継続的に実施し、事業者による駐車場活用モデル事業として空き区画を活用する提案型業務委託を令和2年度の実施に向けて検討を進めた。

◆主な事業内容

1 保全業務

住宅及び附帯する共同施設の維持管理、修繕及び改良、住宅等の敷地の維持管理及び改良その他居住環境の維持等のため、次表の業務を行った。

また、退去修繕や日常生じる小規模修繕、緊急修繕等については、迅速な施工及び地元業者の受注機会を確保するため、登録工事店制度を活用して、工事を実施した。

■表 3 保全業務の内訳

区 分	内 容														
計 画 修 繕	住宅及び附帯施設の故障を未然に防止し住宅の効用を維持するため、修繕周期や劣化の状況等に応じて計画的に修繕を実施した。 ・主な計画修繕の実績（令和元年度） <table> <tr> <th>項目</th><th>箇所数</th></tr> <tr> <td>外装改修（外壁落下対策）</td><td>2,633 戸</td></tr> <tr> <td>屋 根 防 水</td><td>246 戸</td></tr> <tr> <td>給 水 管 の 改 修</td><td>443 戸</td></tr> <tr> <td>排 水 管 の 改 修</td><td>263 戸</td></tr> <tr> <td>外 灯 の L E D 化</td><td>522 個</td></tr> <tr> <td>エ レ ベ ー タ ー の 更 新</td><td>24 基</td></tr> </table>	項目	箇所数	外装改修（外壁落下対策）	2,633 戸	屋 根 防 水	246 戸	給 水 管 の 改 修	443 戸	排 水 管 の 改 修	263 戸	外 灯 の L E D 化	522 個	エ レ ベ ー タ ー の 更 新	24 基
項目	箇所数														
外装改修（外壁落下対策）	2,633 戸														
屋 根 防 水	246 戸														
給 水 管 の 改 修	443 戸														
排 水 管 の 改 修	263 戸														
外 灯 の L E D 化	522 個														
エ レ ベ ー タ ー の 更 新	24 基														
経 常 修 繕	建築基準法に基づく建物や設備の定期点検に加え、遊具点検や職員による巡回調査を行い、不具合が見つかった際にはすみやかに補修を行うなど、入居者の安全で快適な生活の確保のために必要な修繕を実施した。														
施 設 保 全	住宅に設置されたエレベーター、給排水施設、消防用設備等の保守及び法定検査等を実施し、住宅を安全で快適なものとするための維持管理業務を実施した。														
共同施設整備	入居者が快適な共同生活を営むための外構部等の施設について、利便性向上や使用上の安全性を確保するために必要な整備を実施した。														
駐車場再整備	駐車場契約者や団地自治会の意向、空き駐車場の状況等を踏まえ、再舗装や区画線等の引き直し、駐車スペースの拡大など、市営住宅駐車場の再整備を進めた。（13団地1,936台分）														

また令和元年度においても、公社の呼びかけにより、入居者、エレベーター管理会社、公社の3者が参加するエレベーター閉じ込め救出訓練を実施した。

万一の閉じ込め事故発生に備えるとともに、エレベーターの適切な使用について啓発を行った。

2 収納事務

市営住宅入居者の収入認定事務及び家賃の減免事務や収納事務を行うとともに、年3回（4・5月、7・8月、11・12月・1月）の滞納整理強化月間を設定し、収納率の向上に努めている。

令和元年度は、定期的な担当者研修を通じ、業務水準の向上と均一化を図り、新規滞納者の早期発見・早期対処、納付約束履行管理の徹底を始め、世帯特性に合わせたきめ細やかで、効率的な滞納整理に取り組んだ。また、生活に困窮している滞納者の早期生活再建を促すべく、区役所等福祉機関との連携を一層深め、代理納付制度を推進する等、滞納の未然防止に努めた。

高額所得者明渡指導については、対象者に対して、市営住宅の趣旨や入居募集の応募倍率の高さを説明し、適宜、説明会を開催する等、粘り強く明け渡しの指導を行った。

■表4 市営住宅及び定住促進住宅の家賃収納率

区 分	令和2年5月31日現在
現 年 度	99.54 %
過 年 度	20.26 %
現・過年度	98.12 %

■表5 高額所得者明渡指導件数

明渡請求件数	左 の 結 果			
	明 渡	撤 回	期限延長	契約解除
96	38	26	30	2

3 募集事務

年4回（5、8、11、2月）の一般募集及び年2回（8月・2月）の定期入居募集を行うとともに、一般募集における応募がなかった住宅（応募0住宅）の再募集を行い、入居促進を図った。

また、平成29年度から実施している、再募集してもなお応募のない住宅を対象とする先着順募集を令和元年度も引き続き実施し、入居機会の拡大を図った。

◆主な事業内容

■表6 一般募集の状況

区 分	募 集 戸 数 戸	応 募 者 数 人	平 均 倍 率 倍
空 家	1,926	11,246	5.8
事 故 住 宅	68	274	4.0
合 計	1,994	11,520	5.8

■表7 応募0住宅再募集の状況

募 集 戸 数 戸	申 込 者 数 人	入居者決定戸数 戸
738	645	262

(注) 申込者数とは、募集戸数に対して申込みをした人数をいい、入居者決定戸数とは、募集戸数に対して入居が決定した戸数のことをいう。

■表8 先着順募集の状況

募 集 戸 数 戸	入 居 戸 数 戸
488	185

■表9 定期入居募集の状況

募 集 戸 数 戸	入 居 戸 数 戸
40	2

■表10 入居・退去戸数

入 居 戸 数 戸	退 去 戸 数 戸
1,831	2,571

4 その他管理事務

市営住宅等の入居者や入居希望者の多様なニーズに即応するため、本社をはじめ、方面事務所（4か所）、管理事務所（41か所）、栄サービスコーナーにおいて業務を実施したほか、休日、夜間等における緊急修繕等の受付窓口として、時間外緊急連絡センターを設置して、サービスの向上に努めた。また、入居者サービス等の更なる向上を図るために、職員の接遇研修などの取り組みを進めた。

① 要望等対応

■表 1 1 要望等受付件数

相 隣 関 係				不法・路上 駐車関係	生活マナー 関係（ごみ 出し等）	環境関係 （剪定・ 除草等）	計
騒音関係	動物飼育 関係	その他	小 計				
354	283	1,312	1,949	325	452	347	3,073

※住戸内の修繕については要望等の件数には含まない。

■表 1 2 時間外電話受付件数

修 繕 関 係				修繕関係以外		計
緊急を要する修繕			緊急以外の 修繕	家賃・駐車 場及び 募集関係等	その他	
給排水設備 関係	電気関係	建築関係等				
526	228	175				
						2, 596

② 災害対応

地震・風水害等の発生時には、市と連携した公社防災マニュアルに基づき連絡・動員体制をとることとしており、令和元年度においても風水害が予測される各種警報の発令時に行政と連動した動員を実施した。

③ 不適正居住指導

■表 1 3 不適正居住指導件数

事 由	発生・指導	左の結果	
		処理完了	処理未了
不正入居無断転出	185	78	107
長期不在空家	56	25	31
使用権継続未了	268	122	146
合 計	509	225	284

（注）使用権継続未了とは、入居者が手続きを怠っていることにより、名義変更がなされていない状態のものをいう。

④ 各種届出受付審査承認

■表 1 4 各種届出件数

世帯員転出	世帯員死亡	改 姓	出 生	保証人変更	合 計
1,680	310	81	235	88	2,394

備考 平成31年4月から令和2年3月受付分

◆主な事業内容

■表 1 5 同居・承継承認件数

区 分	婚 姻	扶 養	養子縁組	介 護	合 計
同居承認	119	356	5	0	480
区 分	死 亡	離 婚	転 出	その他	合 計
承継承認	702	64	34	6	806

備考 平成 3 1 年 4 月から令和 2 年 3 月承認分

■表 1 6 工作物設置・模様替承認申請件数

工作物設置承認申請件数	模様替承認申請件数
9	740

⑤ 高齢化対策

■表 1 7 主な高齢化への取組み

区 分	内 容
高齢者見守り支援事業（再掲）	市営住宅に入居する 7 5 歳以上の世帯を対象に、見守り巡回員が電話や戸別訪問を実施する「高齢者見守り支援事業」を継続実施した。（令和元年度 1 3, 9 0 5 世帯）
緊急連絡先の確認	平成 1 9 年度から 5 年ごとに、5 5 歳以上の単身世帯及び 6 5 歳以上のみで構成される世帯を対象として「緊急連絡先確認（調査）」を実施している。調査年度の平成 2 9 年度には、対象の 2 6, 6 2 0 世帯に対し調査を実施し、緊急連絡先の把握を行った。
高齢者向け改善住宅供給事業	平成 1 6 年度より、既存の市営住宅のうち 2 棟、計 9 9 戸を高齢者の居住に相応しい住宅に改善するとともに、巡回員を派遣し、入居者の生活相談、安否確認表示板等による入居者の安否確認及び談話室の管理運営を実施している。
高齢者等対応設備の設置	平成 8 年度より、6 0 歳以上の高齢者等が居住する住戸内において、和式便所の洋式化、浴室及び便所等への手すりの設置を行っている。平成 1 9 年度からは、これらに加えて玄関ドアノブのレバーハンドル化も実施している。（令和元年度 1, 2 0 1 件）

⑥ 個人情報の保護

公社では、市営住宅管理部門を中心に多くの個人情報を取り扱っている。市民からの預かり資産である個人情報を適切に保護するため、情報セキュリティポリシー（基本方針、対策基準、データ資産持ち出し実施手順書、窓口対応実施手順書、誤配防止実施手順書、情報セキュリティインシデント報告実施手順書）を策定し、運用している。また、情報セキュリティインシデントが発生した際は、速やかに社内へ情報共有して注意喚起するとともに、情報保護に対する意識の高揚を図っている。

(2) 公社賃貸住宅等事業

公社賃貸住宅は、居住水準の良好な住宅を市民に供給することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に建設されたものである。

公社賃貸住宅の多くは築後40年以上が経過し老朽化が進んでいる。賃貸住宅等事業において、高い収益性を確保するためには、これらの賃貸住宅を良好な状態に保ち、今後も長期にわたって有効に活用していく必要があることから、老朽団地の活用検討及びストック再編に対する方針の検討を行った。

新規入居者の獲得に向けて、民間仲介業者への営業活動や入居希望者に対して物件を直接案内する「オープンルーム内覧会」等、職員による積極的な入居促進策を実施した。

なお、令和元年度末の入居率は93.9%となった。

■表 18 賃貸住宅等事業の内訳

区 分		団 地 数 等	管 理 戸 数	駐 車 場 台 数
賃 貸 住 宅	一 般 賃 貸 住 宅	20 団地	1,128 戸	244 台
	定住促進モデル住宅	5 団地	372 戸	288 台
	特定優良賃貸住宅	借上型	2 団地	53 戸
		公社型	1 団地	53 戸
	小 計	28 団地	1,606 戸	585 台
専 用 店 舗 等	専 用 店 舗	21 団地	94 戸	236 台
	事 務 所	3 か所	－	－
	賃 貸 土 地（定期借地権付分譲住宅土地）	12 か所	－	－
	その他施設（倉庫等）	4 か所	－	－
	その他施設（分譲住宅等駐車場）	15 か所	－	427 台
合 計		－	1,700 戸	1,248 台

（注）「団地数」、「戸数等」は令和2年3月31日時点

事業損益 (対前年度比 増▲減)	298,872千円 (101,035千円)
---------------------	--------------------------

令和元年度 重点対応事項

重点4 公社賃貸住宅のストック活用

平成30年度に構造耐久性調査を実施した団地において、今後の活用について検討を行うとともに、公社賃貸住宅を今後も長期にわたって有効に活用していくため、ストック再編実施方針の検討を進めた。

また、今後予定される大規模な修繕に備えるため、「公社賃貸住宅ストック活用計画」に基づき、将来の計画修繕に対する引当てを行った。

重点5 家賃債務保証業者による家賃保証

これまで公社賃貸住宅の新規契約においては、保証人を選定することを申込資格としていたが、平成31年4月より家賃債務保証制度を導入し、保証人の選定ができない入居希望者に対しても入居機会の拡充を図った。なお、店舗も含めた家賃債務保証の拡充を図るため、家賃保証会社の追加選定を進めた。

◆主な事業内容

① 一般賃貸住宅

一般賃貸住宅は、居住環境の良好な集合住宅として、公社が建設し管理を行う住宅である。団地ごとの入居状況に応じて、フリーレント制度（入居後の一定期間、家賃を無料とする入居促進策）や新入居特別減額制度をきめ細かく運用し、収益性に配慮した効果的な入居促進に努めた。

また、建設年度が古く設備や間取りがニーズに合わなくなった団地については、風呂設備など、住戸ごとに一部リフォーム改修をしたうえで家賃改定を実施し、収益性に配慮した入居者募集を進めた。

なお、近隣駐車場の賃料と乖離のある3団地（一般賃貸住宅1団地、定住促進モデル住宅1団地、事務所1団地）について駐車場の賃料を改定した。

（参考）一般賃貸住宅の管理戸数
及び入居戸数の推移

区 分	管理戸数	入居戸数
H29	1,128 戸 (20 団地)	1,078 戸 (95.6%)
H30	1,128 戸 (20 団地)	1,074 戸 (95.2%)
R1	1,128 戸 (20 団地)	1,057 戸 (93.7%)

※ 管理戸数及び入居戸数は各年度末現在

※ 入居戸数の下段の括弧書きは入居率

年度末入居率 (前年度末比 増▲減)	93.7% (▲1.5ポイント)
事業損益 (対前年度比 増▲減)	52,007千円 (12,126千円)

② 定住促進モデル住宅

近年、「シティ・ファミリー八事」は空家の増加に伴い減益が続いていたが、積極的な入居促進が奏功し、平成26年度以降、入居率は上昇に転じた。

入居率のさらなる向上を図るため、令和元年度も最重点団地として、フリーレント制度や新入居特別減額制度、面積や間取りに可変性を持たせることでより多くの賃貸住宅需要に応えられる「ルームチョイス」（入居者の希望により、2LDK～4LDKで契約する）を引き続き実施し、定期的に土日のオープンルームの開催等、広く物件を周知することにより、積極的に新規入居者の獲得を図った。

また、一室をリノベーションし、住まいの付加価値を高めたことと、内覧会等によるPRの相乗効果として、当該住宅の他の空家への入居契約数が向上した。併せて、共用エントランスへの宅配ボックスの設置を行い、入居者の利便性向上を進めた。

なお、収益性の低い一部の機械式駐車場について、平面化工事を実施した。

(参考) 定住促進モデル住宅の
管理戸数及び入居戸数の推移

区 分	管理戸数	入居戸数
H29	372 戸 (5 団地)	354 戸 (95.2%)
H30	372 戸 (5 団地)	347 戸 (93.3%)
R1	372 戸 (5 団地)	348 戸 (93.5%)

※ 管理戸数及び入居戸数は各年度末現在

※ 入居戸数の下段の括弧書きは入居率



年度末入居率 (前年度末比 増▲減)	93.5% (+0.2ポイント)
事業損益 (対前年度比 増▲減)	32,698千円 (70,686千円)

③ 特定優良賃貸住宅（借上型）

高い水準の入居率を維持向上させるため、一般賃貸住宅と同様、団地ごとの入居状況に応じて、フリーレント制度や新入居特別減額制度を実施し、空家が多い住宅を中心とした重点的な広告宣伝を実施した。

なお、特定優良賃貸住宅認定期間（20年）満了を迎えた1団地について、借上げを終了し、認定事業者への引継ぎを行った。

最大で28団地の管理を行っていた特定優良賃貸住宅（借上型）は1団地を残すのみとなった。

（参考）特定優良賃貸住宅（借上型）
の管理戸数及び入居戸数の推移

区 分	管理戸数	入居戸数
H29	90 戸 (4 団地)	82 戸 (91.1%)
H30	53 戸 (2 団地)	53 戸 (100.0%)
R1	53 戸 (2 団地)	50 戸 (94.3%)

※ 管理戸数及び入居戸数は各年度末現在

※ 入居戸数の下段の括弧書きは入居率

年度末入居率 (前年度末比 増▲減)	94.3% (▲5.7ポイント)
事業損益 (対前年度比 増▲減)	▲7,683千円 (3,524千円)

④ 専用店舗等

空店舗対策として、ホームページを活用したPR活動、民間仲介業者への積極的営業活動を行ったほか、契約者の退去の際には、当該契約者が設置した設備等の状態を確認のうえ、使用可能な場合は既設のまま引き取り、設備等が設置された状態で新たな契約者を募集するなど、新規契約者の獲得に向けて効果的な募集を実施した。

事業損益 (対前年度比 増▲減)	195,391千円 (14,218千円)
---------------------	-------------------------

⑤ 収納事務

厳格化された滞納者に対する法的措置基準に従い、法的措置審査会を随時開催し、滞納の長期化の解消に努めた一方で、新規入居者に対して令和元年度より家賃債務保証制度の導入に伴う初期滞納の減少効果により、全体で、0.7ポイント収納率が向上した。

現過年度収納率 (前年度末比 増▲減)	96.0% (+0.7ポイント)
------------------------	---------------------

(3) 受託等事業

公社が過去に分譲した共同住宅の管理組合等から、大規模修繕などのコンサルティング業務や住宅の管理業務を受託した。

また、一部の住宅において再生可能エネルギー発電事業等を行った。

事業損益 (対前年度比 増▲減)	▲7,539千円 (6,358千円)
---------------------	-----------------------

◆主な事業内容

① 分譲住宅大規模修繕等コンサルティング業務

分譲マンションの大規模修繕工事に係る設計・工事監理業務等を受託することで、建物資産の長寿命化に寄与した。また、管理組合から管理規約改正、理事会運営、修繕積立金不足、大規模修繕工事の進め方等、様々な相談を受ける中で信頼の獲得を図り、建物調査・長期修繕計画作成業務など受託業務の拡大に努め、12件受注した。



事業損益 (対前年度比 増▲減)	▲9,018千円 (4,254千円)
---------------------	-----------------------

② 分譲住宅等管理受託業務及び再開発施設管理等業務

令和元年度は9管理組合から管理業務委託を受託し、その団地の管理組合事務を効率的に進め、住民のニーズに適切に対応するように努めた。「ヴェルクレート日比野A棟」において、エスカレーター停止及び撤去に向けて実施方法及び施工業者を決定し、臨時総会の特別決議で承認を得た。工事实施については、令和2年度予定。

事業損益 (対前年度比 増▲減)	2,994千円 (2,373千円)
---------------------	----------------------

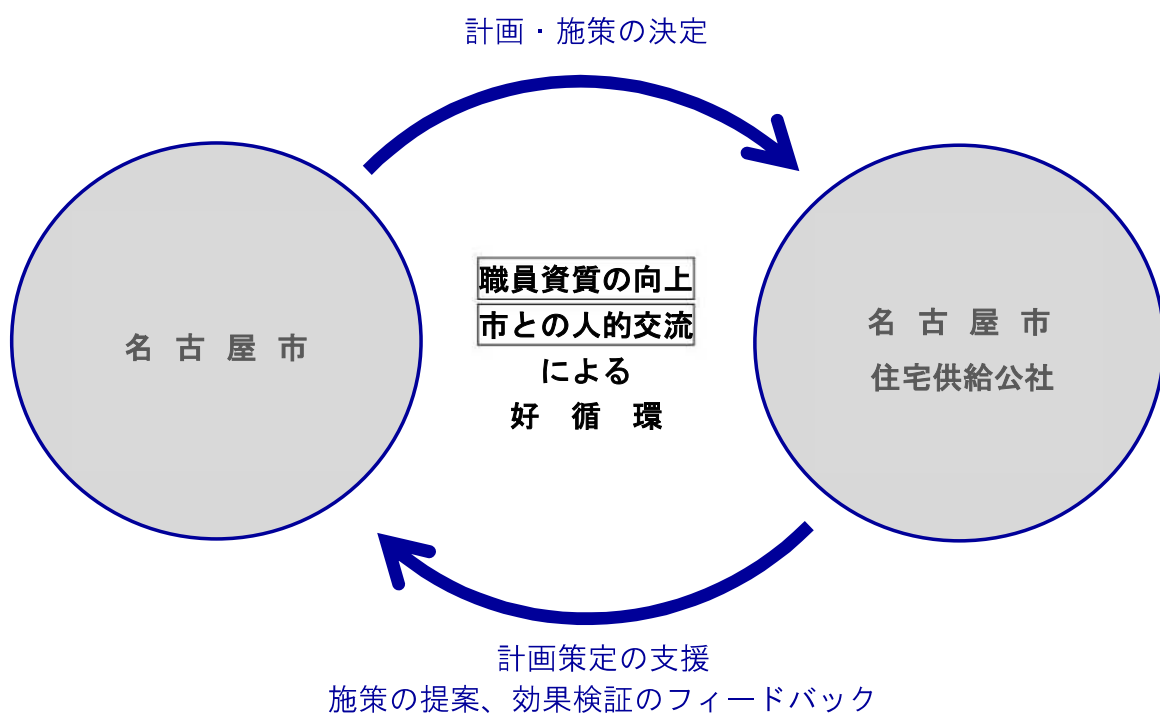
(4) その他

公社は分譲住宅・賃貸住宅の供給や名古屋市営住宅・定住促進住宅の管理を行い、市の住宅施策を補完・代替する役割を担っているが、少子高齢化のさらなる進展や空き家の増加など、住生活を取りまく社会経済情勢の変化や新たな課題への対応を図る必要がある。

今後も長期にわたって市のまちづくりや住宅施策の一翼を担うため、各種資格の取得に向けて取組む職員への支援などによる職員資質の向上、研修などによる市との人的交流の充実など、経営状況を改善するために次のことを行った。

- (1) 職員提案制度の創設や各種研修の実施などを通じ、業務の効率化と職員資質の向上に努め、業務量の増大への対応を進めた。
- (2) 嘱託員のモチベーションアップの観点などから、嘱託員の勤務条件の見直しを実施した。
- (3) 若手職員が参加した公社理念プロジェクトを通じ、公社の存在意義を見直し、公社としての目指すべき姿を公社理念として策定した。
- (4) 「第3次中期経営計画（経営戦略計画）」において設定する成果指標の達成に向け、組織内で活発な議論を行い、意欲的に経営改善に取り組んだ。
- (5) 分譲住宅事業の借入金など市からの借入金に関し、返済方法等について継続的に協議を行った。
- (6) 職場会議などを通じて、職員の接遇意識の向上やリスク管理体制の強化に努めた。

こうした取組みを通じ、施策の実施や検証の結果を積極的に市にフィードバックし、市と一体となって住生活をめぐる環境の変化や新たな課題への対応を進めていく。



2 役 員 の 異 動（平成 31 年 4 月 1 日～令和 2 年 3 月 31 日）

（1） 就 任

平成 31 年 4 月 1 日	理	事	海	野	稔	博
-----------------	---	---	---	---	---	---

令和元年 6 月 1 日	監	事	堀	崎		亘
--------------	---	---	---	---	--	---

（2） 退 任

令和元年 5 月 31 日	監	事	渡	邊	克	彦
---------------	---	---	---	---	---	---

令和 2 年 3 月 31 日	理	事	海	野	稔	博
-----------------	---	---	---	---	---	---

令和 2 年 3 月 31 日	理	事	山	田		淳
-----------------	---	---	---	---	--	---

令和 2 年 3 月 31 日	理	事	木	全	誠	一
-----------------	---	---	---	---	---	---

(参 考)

理事会の議決事項（平成 31 年 4 月 1 日～令和 2 年 3 月 31 日）

令和元年 5 月 29 日 平成 30 年度 業務報告について

平成 30 年度 財務諸表について

令和元年 6 月 24 日 名古屋市住宅供給公社嘱託員就業規程の一部改正について

令和 2 年 2 月 13 日 令和 2 年度 事業計画及び資金計画について

令和 2 年度 予定財務諸表について

名古屋市住宅供給公社若年嘱託員就業規程を廃止する規程の
制定について

名古屋市住宅供給公社職員就業規程の一部改正について

名古屋市住宅供給公社職員給与規程の一部改正について

名古屋市住宅供給公社情報保護規程の一部改正について

名古屋市住宅供給公社個人情報の保護に関する規程の一部改
正について

名古屋市住宅供給公社倫理規程の一部改正について

名古屋市住宅供給公社特定個人情報取扱規程の一部改正につ
いて

名古屋市住宅供給公社理念の策定について

令和 2 年 3 月 16 日 名古屋市住宅供給公社職員就業規程の一部改正について

名古屋市住宅供給公社職員給与規程の一部改正について

名古屋市住宅供給公社特定嘱託員就業規程の一部改正について

名古屋市住宅供給公社嘱託員就業規程の一部改正について

白紙

令和元年度 名古屋市住宅供給公社財務諸表について

1 総括財務諸表

(1) 貸借対照表

令和2年3月31日 現在

(単位：円)

科 目	金 額	会 計 別		内部取引の消去
		一般会計	市営住宅管理等会計	
流 動 資 産	4,672,856,438	3,274,458,917	1,667,997,077	▲ 269,599,556
現 金 預 金	2,186,047,731	530,146,869	1,655,900,862	0
有 価 証 券	2,300,000,000	2,300,000,000	0	0
未 収 金	180,855,379	440,088,617	10,366,318	▲ 269,599,556
分 譲 事 業 資 産	0	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	0	0	0	0
前 払 金	9,730,679	9,595,039	135,640	0
そ の 他 流 動 資 産	24,665,494	23,071,237	1,594,257	0
貸 倒 引 当 金	▲ 28,442,845	▲ 28,442,845	0	0
固 定 資 産	18,838,160,504	18,838,160,504	0	0
貸 貸 事 業 資 産	16,179,407,135	16,179,407,135	0	0
事 業 用 土 地 資 産	0	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	128,802,687	128,802,687	0	0
有 形 固 定 資 産	742,221,133	742,221,133	0	0
無 形 固 定 資 産	43,726,087	43,726,087	0	0
そ の 他 の 固 定 資 産	1,747,248,049	1,747,248,049	0	0
貸 倒 引 当 金	▲ 3,244,587	▲ 3,244,587	0	0
〔 資 産 合 計 〕	23,511,016,942	22,112,619,421	1,667,997,077	▲ 269,599,556
流 動 負 債	9,636,485,796	8,238,413,108	1,667,672,244	▲ 269,599,556
短 期 借 入 金	7,164,000,000	7,164,000,000	0	0
次 期 返 済 長 期 借 入 金	324,446,344	324,446,344	0	0
未 払 金	1,813,958,695	418,366,684	1,665,191,567	▲ 269,599,556
前 受 金	2,089,842	2,089,842	0	0
預 り 金	330,867,469	328,488,256	2,379,213	0
そ の 他 の 流 動 負 債	1,123,446	1,021,982	101,464	0
固 定 負 債	10,452,052,369	10,451,727,536	324,833	0
長 期 借 入 金	7,581,339,389	7,581,339,389	0	0
預 り 保 証 金	1,130,718,143	1,130,393,310	324,833	0
繰 延 建 設 補 助 金	160,251,888	160,251,888	0	0
引 当 金	1,579,742,949	1,579,742,949	0	0
そ の 他 固 定 負 債	0	0	0	0
〔 負 債 合 計 〕	20,088,538,165	18,690,140,644	1,667,997,077	▲ 269,599,556
資 本 金	50,000,000	50,000,000	0	0
剰 余 金	3,372,478,777	3,372,478,777	0	0
資 本 剰 余 金	0	0	0	0
利 益 剰 余 金	3,372,478,777	3,372,478,777	0	0
〔 資 本 合 計 〕	3,422,478,777	3,422,478,777	0	0
負 債 及 び 資 本 合 計	23,511,016,942	22,112,619,421	1,667,997,077	▲ 269,599,556

(2) 損 益 計 算 書

自 平成31年 4月 1日

至 令和 2年 3月31日

(単位：円)

科 目	金 額	会 計 別		内部取引の消去
		一般会計	市営住宅 管理等会計	
事 業 収 益 [a]	12,278,413,043	1,765,881,798	10,562,743,305	▲ 50,212,060
分 譲 事 業 収 益	0	0	0	0
賃 貸 管 理 事 業 収 益	1,607,500,967	1,657,713,027	0	▲ 50,212,060
そ の 他 事 業 収 益	108,168,771	108,168,771	0	0
受 託 事 業 等 収 益	10,562,743,305	0	10,562,743,305	
事 業 原 価 [b]	11,945,614,900	1,433,083,655	10,562,743,305	▲ 50,212,060
分 譲 事 業 原 価	0	0	0	0
賃 貸 管 理 事 業 原 価	1,327,902,066	1,327,902,066	0	0
そ の 他 事 業 原 価	105,181,589	105,181,589	0	0
受 託 事 業 等 原 価	10,512,531,245	0	10,562,743,305	▲ 50,212,060
一 般 管 理 費 [c]	41,465,154	41,465,154	0	0
事 業 利 益 (▲損失) [d = a - b - c]	291,332,989	291,332,989	0	0
そ の 他 経 常 収 益 [e]	36,084,987	34,637,774	1,447,213	0
そ の 他 経 常 費 用 [f]	54,411,805	52,964,592	1,447,213	0
経 常 利 益 (▲損失) [g = d + e - f]	273,006,171	273,006,171	0	0
特 別 利 益 [h]	0	0	0	0
特 別 損 失 [i]	9,126,413	9,126,413	0	0
当期純利益 (▲純損失) [j = g + h - i]	263,879,758	263,879,758	0	0
特定目的積立金取崩 [k]	0	0	0	0
当期総利益 (▲総損失) [l = j + k]	263,879,758	263,879,758	0	0

(3) 剰 余 金 計 算 書

自 平成31年 4月 1日

至 令和 2年 3月31日

(単位：円)

項 目	剰余金の内訳	金 額	会 計 別	
			一般会計	市営住宅 管理等会計
剰 余 金	剰 余 金 期 首 残 高	3,108,599,019	3,108,599,019	0
	剰 余 金 増 加 高	263,879,758	263,879,758	0
	剰 余 金 減 少 高	0	0	0
	剰 余 金 期 末 残 高	3,372,478,777	3,372,478,777	0
資 本 剰 余 金 利 益 剰 余 金 又 は 欠 損 金 特 定 目 的 積 立 金	剰 余 金 期 首 残 高	0	0	0
	剰 余 金 増 加 高	0	0	0
	剰 余 金 減 少 高	0	0	0
	剰 余 金 期 末 残 高	0	0	0
	剰 余 金 期 首 残 高	3,108,599,019	3,108,599,019	0
	剰 余 金 増 加 高	263,879,758	263,879,758	0
	剰 余 金 減 少 高	0	0	0
	剰 余 金 期 末 残 高	3,372,478,777	3,372,478,777	0
	剰 余 金 期 首 残 高	0	0	0
	剰 余 金 増 加 高	0	0	0
	剰 余 金 減 少 高	0	0	0
	剰 余 金 期 末 残 高	0	0	0

(4) キャッシュ・フロー計算書

自 平成31年 4月 1日
至 令和 2年 3月31日

(単位：円)

項 目	金 額	会 計 別		
		一般会計	市営住宅 管理等会計	内部取引の消去
事業活動によるキャッシュ・フロー	284,550,957	637,557,687	▲ 353,006,730	0
分 譲 事 業 活 動 に よ る 収 支	▲ 108,964,557	▲ 108,964,557	0	0
賃 貸 管 理 事 業 活 動 に よ る 収 支	742,965,530	742,965,530	0	0
そ の 他 事 業 活 動 に よ る 収 支	55,515,468	55,515,468	0	0
受 託 事 業 等 に よ る 収 支	▲ 216,600,488	0	▲ 353,070,953	136,470,465
一 般 管 理 活 動 の 収 支	▲ 78,231,637	58,238,828	0	▲ 136,470,465
そ の 他 経 常 損 益 に 係 る 収 支	15,359,956	15,295,733	64,223	0
特 別 損 益 に 係 る 収 支	0	0	0	0
そ の 他 の 収 支	▲ 125,493,315	▲ 125,493,315	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 85,342,141	▲ 84,763,707	▲ 578,434	0
事 業 資 産 形 成 活 動 に よ る 収 支	▲ 64,658,133	▲ 64,658,133	0	0
分 譲 住 宅 資 産 形 成 の 収 支	0	0	0	0
賃 貸 住 宅 資 産 形 成 の 収 支	▲ 54,082,500	▲ 54,082,500	0	0
事 業 用 土 地 資 産 形 成 の 収 支	0	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産 形 成 の 収 支	▲ 10,575,633	▲ 10,575,633	0	0
有 価 証 券 等 の 取 得 ・ 償 還 等 に よ る 収 支	0	0	0	0
そ の 他 の 投 資 活 動 に よ る 収 支	▲ 20,684,008	▲ 20,105,574	▲ 578,434	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 806,331,037	▲ 806,331,037	0	0
事 業 活 動 に 係 る 資 金 の 返 済 に よ る 支 出	▲ 806,331,037	▲ 806,331,037	0	0
投 資 活 動 に 係 る 資 金 の 借 入 に よ る 収 入	0	0	0	0
そ の 他 の 財 務 活 動 に 係 る 資 金 の 調 達 及 び 返 済 に よ る 収 支	0	0	0	0
リ ー ス 債 務 に 係 る 支 出	0	0	0	0
当 期 中 の 資 金 収 支 の 合 計	▲ 607,122,221	▲ 253,537,057	▲ 353,585,164	0
前 期 繰 越 金 (現金及び現金同等物)	5,093,169,952	3,083,683,926	2,009,486,026	—
現金及び現金同等物	5,093,169,952	3,083,683,926	2,009,486,026	—
次 期 繰 越 金 (現金及び現金同等物)	4,486,047,731	2,830,146,869	1,655,900,862	—
現金及び現金同等物	4,486,047,731	2,830,146,869	1,655,900,862	—

【注】 このキャッシュ・フロー計算書における次期繰越金（現金及び現金同等物）は、貸借対照表に掲載されている下表の流動資産項目の金額に合致する。

貸 借 対 照 表 の 科 目	金 額	会 計 別		
		一般会計	市営住宅 管理等会計	内部取引の消去
次 期 繰 越 金	4,486,047,731	2,830,146,869	1,655,900,862	—
流 動 資 産	4,486,047,731	2,830,146,869	1,655,900,862	—
現 金 預 金	2,186,047,731	530,146,869	1,655,900,862	—
短 期 有 価 証 券	2,300,000,000	2,300,000,000	0	—

注 記 事 項

1 重要な会計方針

前 年 度 (自平成30年4月1日 至平成31年3月31日)	当 年 度 (自平成31年4月1日 至令和2年3月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法 (1) 満期保有目的有価証券 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 分譲資産及び分譲資産建設工事 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。 3 固定資産の減価償却の方法 (1) 賃貸事業資産 ・償却方法：定額法 ・耐用年数：鉄骨鉄筋コンクリート造50年 (2) 有形固定資産 ・償却方法：定率法 ・耐用年数：法人税法に規定する耐用年数 (3) 無形固定資産 ・償却方法：定額法 4 引当金の計上基準 (1) 計画修繕引当金 賃貸事業資産の経年劣化等に対処するために、将来 の一定期間内に計画的に実施する修繕工事に要する費 用の総額(計画総額)を基礎として計上する。毎期、計 画額と計画修繕引当金の期末残高の差額を、当該一定 期間内に配分した額を繰入れている。 (2) 退職給付引当金 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。なお、 定年退職等による数理計算上の差異は当期の発生額を 当期に一括処理している。 (3) 借上賃貸住宅損失引当金 借上期間満了までに想定される損失額を一定期間内 に引当するもので、平成17～22年度までの六年間で繰 入れている。 引当額： 0円 取崩額： 714,830円 (4) 賞与引当金 翌期支給の賞与の支給見込額のうち当期負担額を計 上している。 (5) 貸倒引当金 賃貸管理事業未収金の貸倒による損失に備えるため に、一般債権については貸倒実績を踏まえた一定率に より、貸倒懸念債権等の特定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。 5 収益及び費用の計上基準 (1) 分譲事業収益及び費用 収益は、物件の引渡日をもって計上し、費用は、発 生の事実に基づいて計上している。 (2) 賃貸管理事業及びその他事業の収益及び費用 収益は、期間または契約等により定められた役務の 給付をもって計上し、費用は、発生の事実に基づいて 計上している。 (3) その他の収益及び費用 収益は、実現主義に基づき、費用は、発生主義に基 づいて計上している。	1 有価証券の評価基準及び評価方法 (1) 満期保有目的有価証券 同左 2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法 分譲資産及び分譲資産建設工事 同左 3 固定資産の減価償却の方法 (1) 賃貸事業資産 同左 (2) 有形固定資産 同左 (3) 無形固定資産 同左 4 引当金の計上基準 (1) 計画修繕引当金 同左 (2) 退職給付引当金 同左 (3) 借上賃貸住宅損失引当金 同左 引当額： 0円 取崩額： 0円 (4) 賞与引当金 同左 (5) 貸倒引当金 同左 5 収益及び費用の計上基準 (1) 分譲事業収益及び費用 同左 (2) 賃貸管理事業及びその他事業収益及び費用 同左 (3) その他の収益及び費用 同左

前 年 度 (自平成30年4月1日 至平成31年3月31日)	当 年 度 (自平成31年4月1日 至令和2年3月31日)
6 建設期間中の支払利息等の原価算入方法 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は、その他経常費用に計上しているため原価に算入していない。 7 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」の改訂(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、通常の賃貸借取引にかかる方法に準じて会計処理を行っている。 8 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。 9 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(平成17年4月1日施行)」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額を算定し、帳簿価額が回収可能額を上回った場合に、帳簿価額を回収可能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。 なお、減損損失累計額については、償却資産は間接控除、非償却資産は直接控除している。 (2) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計の方法 社内規定により特例処理要件を満たす金利スワップのみを行うこととしており、全て特例処理している。 ②ヘッジ手段及びヘッジ対象 ・手段：金利スワップ ・対象：金融機関借入金 ③ヘッジ方針 「金利変動リスク管理方針」などの社内規定に基づきリスクをヘッジしている。 ④ヘッジの有効性の評価 金利スワップの契約締結時に、リスク管理方針に従って同一金額・同一期日の借入金と対応させるためヘッジに高い有効性があるものと判断している。	6 建設期間中の支払利息等の原価算入方法 同左 7 リース取引の処理方法 同左 8 消費税等の会計処理方法 同左 9 その他重要な事項 (1) 固定資産の減損に係る会計基準 同左 (2) デリバティブ取引 同左

2 補足情報

前 年 度 (自平成30年4月1日 至平成31年3月31日)	当 年 度 (自平成31年4月1日 至令和2年3月31日)																																																																																
I 貸借対照表に関する事項 1 預金ペイオフについて 預金のペイオフに係る借入金相殺及び預金保険等の限度超過額 預金の額 2,577,412,968円 (A) 借入金相殺の額 733,691,988円 (B) 預金保険の額 20,000,000円 (C) 超過額 1,823,720,980円 (A-B-C) 2 保証債務額について (1) 保証債務の内容 民間提携事業による土地所有者の住宅金融支援機構等借入金の保証債務 (2) 保証債務の額 818,731,916円 3 減損損失累計額について 減損損失額の控除方法 償却資産の損失額の控除方法 : 間接控除 非償却資産の損失額の控除方法 : 直接控除 4 賃貸事業資産等について (1) 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。<table><tr><th>種別</th><th>グループ数</th><th colspan="3">減損処理の状況</th></tr><tr><th></th><th></th><th>兆候</th><th>認識</th><th>計上</th></tr><tr><td>一般賃貸</td><td>19</td><td>5</td><td>2</td><td>1</td></tr><tr><td>特優賃</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>一般店舗</td><td>14</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr><tr><td>賃貸宅地</td><td>13</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>その他</td><td>8</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr><tr><td>定住モ</td><td>5</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td></tr></table> (2) 事業用土地資産 なし	種別	グループ数	減損処理の状況					兆候	認識	計上	一般賃貸	19	5	2	1	特優賃	1	0	0	0	一般店舗	14	1	1	0	賃貸宅地	13	1	1	1	その他	8	1	1	0	定住モ	5	1	0	0	I 貸借対照表に関する事項 1 預金ペイオフについて 預金のペイオフに係る借入金相殺及び預金保険等の限度超過額 預金の額 2,169,399,847円 (A) 借入金相殺の額 733,691,988円 (B) 預金保険の額 20,000,000円 (C) 超過額 1,415,707,859円 (A-B-C) 2 保証債務額について (1) 保証債務の内容 同左 (2) 保証債務の額 730,923,488円 3 減損損失累計額について 減損損失額の控除方法 同左 4 賃貸事業資産等について (1) 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。<table><tr><th>種別</th><th>グループ数</th><th colspan="3">減損処理の状況</th></tr><tr><th></th><th></th><th>兆候</th><th>認識</th><th>計上</th></tr><tr><td>一般賃貸</td><td>19</td><td>3</td><td>2</td><td>1</td></tr><tr><td>特優賃</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>一般店舗</td><td>14</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>賃貸宅地</td><td>13</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>その他</td><td>8</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr><tr><td>定住モ</td><td>5</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr></table> (2) 事業用土地資産 なし	種別	グループ数	減損処理の状況					兆候	認識	計上	一般賃貸	19	3	2	1	特優賃	1	0	0	0	一般店舗	14	0	0	0	賃貸宅地	13	1	0	0	その他	8	1	1	0	定住モ	5	0	0	0
種別	グループ数	減損処理の状況																																																																															
		兆候	認識	計上																																																																													
一般賃貸	19	5	2	1																																																																													
特優賃	1	0	0	0																																																																													
一般店舗	14	1	1	0																																																																													
賃貸宅地	13	1	1	1																																																																													
その他	8	1	1	0																																																																													
定住モ	5	1	0	0																																																																													
種別	グループ数	減損処理の状況																																																																															
		兆候	認識	計上																																																																													
一般賃貸	19	3	2	1																																																																													
特優賃	1	0	0	0																																																																													
一般店舗	14	0	0	0																																																																													
賃貸宅地	13	1	0	0																																																																													
その他	8	1	1	0																																																																													
定住モ	5	0	0	0																																																																													

前 年 度 (自平成30年4月1日 至平成31年3月31日)	当 年 度 (自平成31年4月1日 至令和2年3月31日)
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 借上賃貸住宅損失引当金戻入 714,830円 「地方住宅供給公社会計に係る減損会計処理 基準」に基づく引当金の戻入 2 分譲事業資産の評価損 期末において正味売却資産が貸借対照表額よりも下落している資産について、正味売却額をもって貸借対照表額とし、その下落額をその他経常費用に計上している。 【当期の簿価切下げ額】 ・分譲住宅資産下落額 0円	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 借上賃貸住宅損失引当金戻入 0円 2 分譲事業資産の評価損 同左 【当期の簿価切下げ額】 ・分譲住宅資産下落額 0円
III その他の補足情報 1 資産価額適正化評価差額金について 「地方住宅供給公社会計に係る資産価額の適正化実施基準」（平成16年11月1日）に基づき、賃貸事業資産等の資産価額の適正化を実施した。 適正化の実施時期 平成17年3月31日 適正化による評価差額 100,238,087円 (基準により利益剰余金振替) 2 資産除去債務に係る事項について 当公社では、名古屋市から土地を借地し、公社賃貸住宅を建設し賃貸住宅事業を行っており、原状回復に係る債務を有しているが、当該債務に関する賃借資産の使用期間が明確でなく、原状回復義務の履行時期を合理的に見積もることが困難であることから、当該債務に係る資産除去債務を計上していない。 3 後発事象に関する事項について なし	III その他の補足情報 1 資産価額適正化評価差額金について 同左 2 資産除去債務に係る事項について 同左 3 後発事象に関する事項について 同左

2 一 般 会 計

(1) 貸 借 対 照 表

令和2年 3月31日 現在

(単位：円)

科 目	前期決算額	当期決算額
流 動 資 産	3,402,119,185	3,274,458,917
現 金 預 金	583,683,926	530,146,869
有 価 証 券	2,500,000,000	2,300,000,000
未 収 金	320,725,663	440,088,617
分 譲 事 業 資 産	0	0
そ の 他 事 業 資 産	0	0
前 払 金	9,633,121	9,595,039
そ の 他 流 動 資 産	22,846,339	23,071,237
貸 倒 引 当 金	▲ 34,769,864	▲ 28,442,845
固 定 資 産	19,232,101,888	18,838,160,504
賃 貸 事 業 資 産	16,569,692,244	16,179,407,135
賃 貸 住 宅 資 産	20,664,680,867	20,694,190,303
減 価 償 却 累 計 額	▲ 7,836,839,637	▲ 8,195,091,650
減 損 損 失 累 計 額	▲ 539,602,495	▲ 548,728,904
(賃 貸 住 宅 資 産 計)	(12,288,238,735)	(11,950,369,749)
賃 貸 施 設 等 資 産	5,673,379,174	5,670,403,007
減 価 償 却 累 計 額	▲ 1,332,911,663	▲ 1,382,351,619
減 損 損 失 累 計 額	▲ 59,014,002	▲ 59,014,002
(賃 貸 施 設 等 資 産 計)	(4,281,453,509)	(4,229,037,386)
賃 貸 事 業 資 産 建 設 工 事	0	0
事 業 用 土 地 資 産	0	0
そ の 他 事 業 資 産	143,019,366	128,802,687
有 形 固 定 資 産	724,503,701	742,221,133
建 物 等 資 産	927,972,305	927,972,305
減 価 償 却 累 計 額	▲ 459,785,058	▲ 477,149,638
(建 物 等 資 産 計)	(468,187,247)	(450,822,667)
土 地 資 産	247,474,263	237,823,843
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	50,543,200	71,802,581
減 価 償 却 累 計 額	▲ 41,701,009	▲ 18,227,958
(そ の 他 有 形 固 定 資 産 計)	(8,842,191)	(53,574,623)
無 形 固 定 資 産	36,487,844	43,726,087
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	36,487,844	43,726,087
そ の 他 の 固 定 資 産	1,761,643,320	1,747,248,049
そ の 他 の 資 産	2,385,616	2,385,616
長 期 有 価 証 券	1,759,257,704	1,744,862,433
貸 倒 引 当 金	▲ 3,244,587	▲ 3,244,587
資 産 合 計	22,634,221,073	22,112,619,421

(単位：円)

科 目	前期決算額	当期決算額
流 動 負 債	8,494,965,035	8,238,413,108
短期借入金	7,646,000,000	7,164,000,000
次期返済長期借入金	324,331,037	324,446,344
未払金	189,828,534	418,366,684
事業未払金	161,437,228	290,468,937
その他の未払金	17,905,200	116,588,310
賞与引当金	10,486,106	11,309,437
前受金	2,785,623	2,089,842
預り金	329,540,930	328,488,256
その他の流動負債	2,478,911	1,021,982
固 定 負 債	10,980,657,019	10,451,727,536
長期借入金	7,905,785,733	7,581,339,389
預り保証金	1,152,951,923	1,130,393,310
繰延建設補助金	164,864,968	160,251,888
引当金	1,648,089,838	1,579,742,949
退職給付引当金	644,000,798	637,273,200
計画修繕引当金	983,065,112	921,445,821
借上賃貸住宅損失引当金	0	0
環境対策引当金	21,023,928	21,023,928
その他の固定負債	108,964,557	0
[負債合計]	19,475,622,054	18,690,140,644
資 本 金	50,000,000	50,000,000
剰余金	3,108,599,019	3,372,478,777
利益剰余金	3,108,599,019	3,372,478,777
[資本合計]	3,158,599,019	3,422,478,777
負債及び資本合計	22,634,221,073	22,112,619,421

(2) 損益計算書

自 平成31年 4月 1日

至 令和 2年 3月31日

(単位：円)

区 分	前期決算額	当期決算額
事業収益 [a]	1,734,903,446	1,765,881,798
分譲事業収益	0	0
分譲住宅等事業収益	0	0
分譲住宅事業収益	0	0
賃貸管理事業収益	1,659,514,329	1,657,713,027
賃貸住宅管理事業収益	1,151,841,246	1,140,620,174
一般賃貸住宅管理事業収益	591,511,256	587,779,950
定住促進モデル住宅管理事業収益	438,958,430	436,481,567
特定優良賃貸住宅管理事業収益	62,880,996	63,032,058
借上賃貸住宅管理事業収益	58,490,564	53,326,599
賃貸施設管理事業収益	505,066,630	515,319,915
賃貸施設管理事業収益	326,744,588	336,804,681
賃貸宅地管理事業収益	86,733,091	86,970,785
事務所管理事業収益	48,864,945	48,733,841
その他の施設管理事業収益	42,724,006	42,810,608
管理受託住宅管理事業収益	2,606,453	1,772,938
その他事業収益	75,389,117	108,168,771
受託事業収益	69,726,274	102,823,193
長期割賦事業収益	3,901,695	3,402,131
その他の事業収益	1,761,148	1,943,447
事業原価 [b]	1,533,456,291	1,433,083,655
分譲事業原価	22,310,557	0
分譲住宅等事業原価	22,310,557	0
分譲住宅事業原価	22,310,557	0
賃貸管理事業原価	1,433,841,532	1,327,902,066
賃貸住宅管理事業原価	1,116,098,293	1,015,920,980
一般賃貸住宅管理事業原価	541,831,759	524,819,179
定住促進モデル住宅管理事業原価	469,674,850	395,677,109
特定優良賃貸住宅管理事業原価	35,861,660	35,404,222
借上賃貸住宅管理事業原価	68,730,024	60,020,470
賃貸施設管理事業原価	316,375,071	311,981,086
賃貸施設管理事業原価	183,214,300	174,420,142
賃貸宅地管理事業原価	48,857,939	49,641,513
事務所管理事業原価	39,660,241	41,412,809
その他の施設管理事業原価	44,642,591	46,506,622
管理受託住宅管理事業原価	1,368,168	0
その他事業原価	77,304,202	105,181,589
受託事業原価	71,343,734	99,286,598
長期割賦事業原価	4,968,334	5,171,387
その他の事業原価	992,134	723,604
一般管理費 [c]	39,817,950	41,465,154
事業利益 (▲損失) [d = a - b - c]	161,629,205	291,332,989

(単位：円)

区 分	前期決算額	当期決算額
その他経常収益 [e]	30,010,847	34,637,774
受 取 利 息	3,457,218	3,349,416
補助金 収 入	600,000	0
雑 収 入	25,953,629	31,288,358
その他経常費用 [f]	38,783,291	52,964,592
支 払 利 息	0	0
雑 損 失	38,783,291	52,964,592
経 常 利 益 (▲損失) [g = d + e - f]	152,856,761	273,006,171
特 別 利 益 [h]	714,830	0
借上貸貸住宅損失引当金戻入	714,830	0
そ の 他 の 特 別 利 益	0	0
特 別 損 失 [i]	10,473,957	9,126,413
固 定 資 産 除 却 損	0	4
減 損 損 失	10,473,957	9,126,409
当 期 純 利 益 (▲純損失) [j = g + h - i]	143,097,634	263,879,758
特定目的積立金取崩 [k]	0	0
当 期 総 利 益 (▲総損失) [l = j + k]	143,097,634	263,879,758

(3) 剰 余 金 計 算 書

自 平成31年 4月 1日
至 令和 2年 3月31日

(単位：円)

項 目	前期決算額	当期決算額
資本剰余金	期 首 残 高	0
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	0
	期 末 残 高	0
利益剰余金 又は欠損金	期 首 残 高	2,965,501,385
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	143,097,634
	期 末 残 高	3,108,599,019
特定目的積立金	期 首 残 高	0
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	0
	期 末 残 高	0
合 計	期 首 残 高	2,965,501,385
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	143,097,634
	期 末 残 高	3,108,599,019

(4) キャッシュ・フロー計算書

自 平成31年 4月 1日
至 令和 2年 3月31日

(単位：円)

区 分	前期決算額	当期決算額
事業活動によるキャッシュ・フロー	653,026,600	637,557,687
分譲事業活動による収支	0	▲ 108,964,557
住宅宅地分譲事業の収支	0	▲ 108,964,557
一般分譲住宅事業の収支	0	▲ 108,964,557
分譲住宅の譲渡による収入	0	0
下志段味特定土地区画整理組合清算金支出	0	▲ 108,964,557
分譲施設事業の収支	0	0
分譲施設の譲渡による収入	0	0
賃貸管理事業活動による収支	720,826,397	742,965,530
賃貸住宅管理事業の収支	383,744,796	403,530,317
一般賃貸住宅管理事業の収支	131,432,575	157,341,046
賃貸管理事業による収入	665,597,173	674,170,350
賃貸管理事業による支出	▲ 534,164,598	▲ 516,829,304
定住促進モデル住宅管理事業の収支	243,498,118	206,417,772
賃貸管理事業による収入	480,498,940	473,655,813
賃貸管理事業による支出	▲ 237,000,822	▲ 267,238,041
特定優良賃貸住宅(公社建設型)管理事業の収支	41,353,203	44,639,588
賃貸管理事業による収入	65,288,362	64,728,987
賃貸管理事業による支出	▲ 23,935,159	▲ 20,089,399
特定優良賃貸住宅(借上型)管理事業の収支	▲ 32,539,100	▲ 4,868,089
賃貸管理事業による収入	64,462,977	55,661,503
賃貸管理事業による支出	▲ 97,002,077	▲ 60,529,592
賃貸施設管理事業の収支	335,504,246	342,849,306
賃貸施設管理事業の収支	237,416,190	252,856,365
賃貸管理事業による収入	402,373,774	412,724,767
賃貸管理事業による支出	▲ 164,957,584	▲ 159,868,402
賃貸宅地管理事業の収支	37,522,148	34,818,856
賃貸管理事業による収入	76,418,210	76,289,631
賃貸管理事業による支出	▲ 38,896,062	▲ 41,470,775
事務所管理事業の収支	41,741,382	37,469,167
賃貸管理事業による収入	52,567,140	52,930,988
賃貸管理事業による支出	▲ 10,825,758	▲ 15,461,821
その他の施設管理事業の収支	18,824,526	17,704,918
賃貸管理事業による収入	46,807,645	46,427,405
賃貸管理事業による支出	▲ 27,983,119	▲ 28,722,487
管理受託住宅管理事業の収支	1,577,355	▲ 3,414,093
賃貸管理事業による収入	53,799,480	33,210,205
賃貸管理事業による支出	▲ 52,222,125	▲ 36,624,298
その他事業活動による収支	40,635,747	55,515,468
受託事業の収支	▲ 40,278,016	▲ 21,396,122
受託事業による収入	25,985,095	47,654,695
受託事業による支出	▲ 66,263,111	▲ 69,050,817
長期割賦事業の収支	35,457,467	16,050,560
長期割賦事業による収入	36,746,748	16,994,198
長期割賦事業による支出	▲ 1,289,281	▲ 943,638
その他の事業の収支	45,456,296	60,861,030
その他の事業による収入	46,242,650	61,254,114
その他の事業による支出	▲ 786,354	▲ 393,084
一般管理活動による収支	▲ 4,484,516	58,238,828
その他経常損益に係る収支	23,224,224	15,295,733
その他の収支	▲ 127,175,252	▲ 125,493,315

(単位：円)

区 分	前期決算額	当期決算額
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 101,407,260	▲ 84,763,707
事業資産形成活動による収支	▲ 2,474,099	▲ 64,658,133
分譲事業資産形成の収支	0	0
一般分譲住宅資産形成の収支	0	0
賃貸事業資産形成による収支	▲ 1,189,547	▲ 54,082,500
賃貸住宅資産取得の収支	0	▲ 54,082,500
賃貸住宅建設による支出	0	▲ 54,082,500
賃貸施設資産形成の収支	▲ 1,189,547	0
賃貸施設建設による支出	▲ 1,189,547	0
その他事業資産形成の収支	▲ 1,284,552	▲ 10,575,633
受託事業建設工事の収支	▲ 1,284,552	▲ 10,575,633
受託事業建設工事の収支	▲ 1,284,552	▲ 10,575,633
有価証券等の償還等による収支	▲ 70,073,000	0
有価証券等の償還等による収入	30,000,000	0
有価証券等の取得等による支出	▲ 100,073,000	0
その他の投資活動による収支	▲ 28,860,161	▲ 20,105,574
有形固定資産形成による収支	▲ 11,327,796	▲ 1,473,246
無形固定資産形成による収支	▲ 14,224,178	▲ 15,208,457
その他の収支	▲ 3,308,187	▲ 3,423,871
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 911,868,100	▲ 806,331,037
事業活動に係る資金の返済による支出	▲ 911,868,100	▲ 806,331,037
分譲事業に係る借入金の返済による支出	▲ 482,000,000	▲ 482,000,000
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	▲ 387,368,100	▲ 281,831,037
長期割賦事業資産に係る借入金の返済による支出	▲ 42,500,000	▲ 42,500,000
その他の財務活動に係る資金の調達及び返済による収支	0	0
短期借入金の借入による収入	2,500,000,000	2,500,000,000
短期借入金の返済による支出	▲ 2,500,000,000	▲ 2,500,000,000
当期中の資金収支合計	▲ 360,248,760	▲ 253,537,057
前期繰越金	3,443,932,686	3,083,683,926
現金及び現金同等物	3,443,932,686	3,083,683,926
次期繰越金	3,083,683,926	2,830,146,869
現金及び現金同等物	3,083,683,926	2,830,146,869

【注】 このキャッシュフロー計算書における前期及び次期繰越金（現金及び現金同等物）は、貸借対照表に掲載されている下表の流動資産項目の金額に合致する。

貸借対照表の科目	前期繰越金	次期繰越金
流動資産	3,083,683,926	2,830,146,869
現金預金	583,683,926	530,146,869
短期有価証券	2,500,000,000	2,300,000,000
合計	3,083,683,926	2,830,146,869

3 市 営 住 宅 管 理 等 会 計

(1) 貸 借 対 照 表

令和2年 3月31日 現在

科 目	前期決算額	当期決算額
流 動 資 産	2,023,746,004	1,667,997,077
現 金 預 金	2,009,486,026	1,655,900,862
現 金	280,843	227,267
預 金	2,009,205,183	1,655,673,595
有 価 証 券	0	0
未 収 金	12,632,124	10,366,318
前 払 金	161,560	135,640
そ の 他 流 動 資 産	1,466,294	1,594,257
固 定 資 産	0	0
無 形 固 定 資 産	0	0
そ の 他 の 固 定 資 産	0	0
資 産 合 計	2,023,746,004	1,667,997,077

(単位：円)

科 目	前期決算額	当期決算額
流 動 負 債	2,023,355,171	1,667,672,244
未 払 金	2,021,080,116	1,665,191,567
工 事 費 等 未 払 金	1,863,042,671	1,399,555,357
賞 与 引 当 金	63,088,429	63,964,600
未 払 消 費 税	94,949,016	201,671,610
前 受 金	0	0
預 り 金	2,191,591	2,379,213
そ の 他 の 流 動 負 債	83,464	101,464
固 定 負 債	390,833	324,833
預 り 保 証 金	390,833	324,833
引 当 金	0	0
[負 債 合 計]	2,023,746,004	1,667,997,077
剰 余 金	0	0
利 益 剰 余 金	0	0
[資 本 合 計]	0	0
負 債 及 び 資 本 合 計	2,023,746,004	1,667,997,077

(2) 損 益 計 算 書

自 平成31年 4月 1日
至 令和 2年 3月31日

(単位：円)

科 目	前期決算額	当期決算額
事業収益 [a]	11,133,895,708	10,562,743,305
管理代行等事業収入	11,130,076,664	10,559,821,832
污水处理場保守入居者負担収入	1,078,843	995,273
高齢者向け改善住宅入居者負担収入	15,741	14,545
民間借地駐車場事業収入	2,143,826	1,911,655
その他事業収入	580,634	0
事業原価 [b]	11,133,895,708	10,562,743,305
管理代行等事業原価	11,061,782,808	10,505,661,361
退去修繕費	46,388,889	45,547,138
污水处理場維持管理費	10,443,414	872,470
建替関連業務受託原価	6,954,726	2,538,790
高齢者向け改善住宅供給事業原価	6,121,329	6,020,741
民間借地駐車場事業原価	2,204,542	2,102,805
事業利益 (▲損失) [c = a - b]	0	0
その他経常収益 [d]	2,268,837	1,447,213
受取利息	31,490	25,590
雑収入	2,237,347	1,421,623
その他経常費用 [e]	2,268,837	1,447,213
雑損失	2,268,837	0
一般会計繰入金	0	1,447,213
経常利益 (▲損失) [f = c + d - e]	0	0
特別利益 [g]	0	0
特別損失 [h]	0	0
当期純利益 (▲損失) [i = f + g - h]	0	0

(3) キャッシュ・フロー計算書

自 平成31年 4月 1日
至 令和 2年 3月31日

(単位：円)

科 目	前期決算額	当期決算額
事業活動によるキャッシュ・フロー	▲ 286,398,552	▲ 353,006,730
受託事業等による収支	▲ 285,648,660	▲ 353,070,953
受託事業等による収入	12,503,545,690	11,219,620,522
管理代行等事業収入	12,499,651,304	11,216,198,530
汚水処理費入居者負担収入	1,330,700	1,086,750
民間借地駐車場管理収入	2,546,686	2,319,242
受託事業等による支出	▲ 12,789,194,350	▲ 11,572,691,475
管理代行等事業支出	▲ 12,757,439,680	▲ 11,515,573,443
汚水処理費入居者負担支出	▲ 10,945,540	▲ 10,312,917
建替関連事業受託支出	▲ 8,752,537	▲ 33,149,416
高齢者向け改善住宅事業受託支出	▲ 6,749,113	▲ 6,553,344
民間借地駐車場管理支出	▲ 5,307,480	▲ 7,102,355
その他経常損益に係る収支	▲ 749,892	64,223
事業外収入	960,108	64,223
事業外支出	▲ 1,710,000	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 2,637,328	▲ 578,434
その他の投資活動による収支	▲ 2,637,328	▲ 578,434
その他の収支	▲ 2,637,328	▲ 578,434
その他の収入	12,572,166	8,193,038
その他の支出	▲ 15,209,494	▲ 8,771,472
財務活動によるキャッシュ・フロー	0	0
当中中の資金収支合計	▲ 289,035,880	▲ 353,585,164
前期繰越金	2,298,521,906	2,009,486,026
現金及び現金同等物	2,298,521,906	2,009,486,026
次期繰越金	2,009,486,026	1,655,900,862
現金及び現金同等物	2,009,486,026	1,655,900,862

【注】 このキャッシュフロー計算書における前期及び次期繰越金（現金及び現金同等物）は、貸借対照表に掲載されている下表の流動資産・現金預金項目の金額に合致する。

貸借対照表の科目	前期繰越金	次期繰越金
流動資産	2,009,486,026	1,655,900,862
(流動資産) 現金 預 金	2,009,486,026	1,655,900,862
合 計	2,009,486,026	1,655,900,862

4 財 産 目 録

(1) 一 般 会 計

令和2年 3月31日 現在

(単位：円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流動資産				3,274,458,917
現金預金				530,146,869
現 金	釣 銭 用 ・ 収 入 金	アクロス小幡他	16,420,617	16,420,617
預 金	普 通 預 金	三菱UFJ銀行	458,551,347	513,726,252
	定 期 預 金	三菱UFJ銀行始2行	55,174,905	
有価証券				2,300,000,000
	地 方 債 ・ 金 融 債 等	信金中金他	2,300,000,000	
未収金				440,088,617
事業未収金				178,568,927
分譲住宅事業未収金	譲 渡 代 金 未 収 金		0	
その他分譲事業未収金	譲 渡 代 金 未 収 金		0	
一般賃貸住宅未収金	未 収 家 賃 等		52,768,799	
定住モデル住宅未収金	未 収 家 賃 等		11,765,636	
特定優良賃貸住宅未収金	未 収 家 賃 等		1,899,486	
借上賃貸住宅未収金	未 収 家 賃 等		7,575,349	
一般賃貸店舗未収金	未 収 家 賃 等		3,992,007	
定住モデル店舗未収金	未 収 家 賃 等		2,244,700	
その他施設管理未収金	未 収 使 用 料 等		1,563,447	
管理受託未収金	事 業 未 収 金 等		0	
賃貸宅地未収金	未 収 使 用 料 等		3,137,793	
その他の事業未収金	事 業 未 収 金 等		93,621,710	
その他未収金				261,519,690
損益勘定関連未収金			19,069,723	
貸借勘定関連未収金			242,449,967	
分譲事業資産				0
分譲資産				0
一般分譲住宅資産				0
	土 地	地 物	0	
	建 物		0	
分譲宅地	土 地	地 物	0	
分譲事業建設工事				0
一般分譲住宅建設工事				0
	土 地	地 費	0	
	工 事	事 務 費	0	
	事 務	費	0	
分譲資産評価損				0
分譲住宅評価損	土 地	地 物	0	
	建 物		0	
分譲事業建設工事評価損				0
分譲住宅建設工事評価損	土 地	地 費	0	
	工 事	事 務 費	0	
	事 務	費	0	
その他事業資産				0
受託事業建設工事				0
分譲住宅リフォーム受託	工 事	事 務 費	0	
	事 務	費	0	
前払金				9,595,039
事業前払金				9,595,039
分譲事業前払金	広 告 掲 載 料		102,935	
管理事業前払金	損 害 保 険 料		9,439,722	
その他の前払金			52,382	

(単位：円)

負債の部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流動負債				8,238,413,108
短期借入金				7,164,000,000
事業資金借入金				7,164,000,000
公共団体借入金				7,164,000,000
	分譲住宅事業 賃貸住宅事業 事業運営資金等	下志段味 C F 八事・C F 浄心	964,000,000 5,000,000,000 1,200,000,000	
次期返済長期借入金				324,446,344
事業資金借入金				324,446,344
住宅金融支援機構借入金				0
	一般賃貸店舗	C C 自由ヶ丘店舗	0	
金融機関借入金				243,932,000
	定住モデル住宅等 一般賃貸住宅	八事、浄心ほか 西川端住宅始め3団地	170,000,000 73,932,000	
公共団体借入金				80,514,344
	一般賃貸住宅 一般賃貸店舗 定住モデル住宅 定住モデル店舗	豊前住宅始め14団地 立脇店舗 C F 港楽 C F 浄心店舗始め2団地	37,580,000 120,000 14,925,820 27,888,524	
未払金				418,366,684
事業未払金				290,468,937
	分譲住宅事業 賃貸管理事業 その他の事業		0 123,748,570 166,720,367	
その他の未払金		長期未収金事業借入金利息等	116,588,310	116,588,310
賞与引当金			11,309,437	11,309,437
前受金				2,089,842
事業前受金				2,089,842
分譲住宅事業前受金	譲渡代金		0	
分譲宅地事業前受金	譲渡代金		0	
一般賃貸住宅前受金	家賃前受等		162,892	
定住モデル住宅前受金	家賃前受等		1,183,700	
特定優良賃貸住宅前受金	家賃前受等		0	
借上賃貸住宅前受金	家賃前受等		0	
一般賃貸店舗前受金	家賃前受等		436,880	
定住モデル店舗前受金	家賃前受等		0	
賃貸宅地前受金	使用料前受等		286,000	
その他施設管理前受金	使用料前受等		20,370	
その他事業前受金	分譲管理事業前受等		0	
その他の前受金			0	0
預り金				328,488,256
賃貸管理事業預り金				297,053,706
共益費預り金				158,239,453
	一般賃貸住宅 定住モデル住宅 特定優良賃貸住宅 借上賃貸住宅 一般賃貸店舗 定住モデル店舗		▲ 5,760,095 80,403,230 27,026,987 6,956,306 45,922,802 3,690,223	
その他の預り金	退去修繕費預り金等		32,429,235	32,429,235
水道料金預り金		七小住宅始め12団地	106,385,018	106,385,018
管理受託賃貸住宅預り金				2,636
	家賃預り金 駐車場使用料預り金		0 2,636	

4 財 産 目 録

(1) 一 般 会 計

令和2年 3月31日 現在

(単位：円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
その他の流動資産				23,071,237
立替金				23,054,934
	団体共済市負担金		22,277,217	
	その他の立替金		577,717	
	退去修繕費	借上賃貸オーナー負担分	200,000	
	経常修繕費	〃	0	
仮払金				16,303
その他の仮払金	賃貸住宅訴訟費用等		16,303	
仮払消費税			0	0
貸倒引当金	賃 貸 事 業		▲ 28,442,845	▲ 28,442,845
固定資産				18,838,160,504
賃貸事業資産				16,179,407,135
賃貸住宅資産				11,950,369,749
一般賃貸住宅				8,650,208,535
	土 地	天池閣外(18,313.04㎡)	2,772,134,653	
	建 物	天池閣始め20団地	5,878,073,882	
定住促進モデル住宅				11,327,257,666
	土 地	C F 八事(8,984.1㎡)	2,760,321,929	
	借 地	C F 浄心	513,986,589	
	建 物	C F 八事始め5団地	8,052,949,148	
特定優良賃貸住宅				716,724,102
	建 物	C L 自由ヶ丘	716,724,102	
減価償却累計額				▲ 8,195,091,650
	一 般 賃 貸 住 宅		▲ 4,578,544,002	
	定住促進モデル住宅		▲ 3,389,590,072	
	特定優良賃貸住宅		▲ 226,957,576	
減損損失累計額				▲ 548,728,904
	一 般 賃 貸 住 宅		▲ 37,479,836	
	定住促進モデル住宅		▲ 511,249,068	
	特定優良賃貸住宅		0	
賃貸施設等資産				4,229,037,386
一般賃貸店舗				2,685,091,549
	土 地	天池閣外(14,589.23㎡)	717,154,675	
	建 物	天池閣始め19団地	1,967,936,874	
定住促進モデル店舗				123,316,975
	土 地		0	
	借 地	C F 浄心	31,135,877	
	建 物	C F 浄心始め2団地	92,181,098	
賃貸宅地				1,948,686,914
	土 地	C H 滝の水始め12箇所	1,890,794,464	
	借 地		57,892,450	
その他賃貸施設				913,307,569
	土 地	C C 仲田外	527,212,208	
	建 物	浄心 S B 外	386,095,361	
減価償却累計額				▲ 1,382,351,619
	一 般 賃 貸 店 舗		▲ 1,099,014,683	
	定住モデル店舗		▲ 44,437,636	
	賃 貸 宅 地		0	
	その他賃貸施設		▲ 238,899,300	
減損損失累計額				▲ 59,014,002
	一 般 賃 貸 店 舗		▲ 48,659,955	
	その他賃貸施設		▲ 10,354,047	
賃貸事業資産建設工事				0
	一 般 賃 貸 住 宅		0	
事業用土地資産				0
	取 得 費		0	
	事 務 費		0	

(単位：円)

負債の部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
その他の預り金	職 員 等 預 り 金	健康保険料外	▲ 1,243,128	12,315,904
	所 得 税 預 り 金		113,573	
	そ の 他 の 預 り 金		13,445,459	
定住促進住宅預り金	共 益 費 預 り 金		19,116,010	19,116,010
その他の流動負債				1,021,982
仮受消費税			0	
仮受金			1,021,982	
固定負債				10,451,727,536
長期借入金				7,581,339,389
事業資金借入金				7,581,339,389
住宅金融支援機構借入金				0
金融機関借入金	一 般 貸 貸 店 舗	C C自由ヶ丘店舗	0	390,828,000
	分 譲 住 宅 資 金	頭金補足、後払金資金	23,750,000	
	一 般 貸 貸 住 宅	西川端住宅始め3団地	295,828,000	
	一 般 貸 貸 店 舗	C C自由ヶ丘店舗	21,262,523	
	定 住 モ デ ル 住 宅	C F八事始め2団地	49,987,477	
公共団体借入金	一 般 貸 貸 住 宅	豊前住宅始め14団地	383,003,000	7,190,511,389
	一 般 貸 貸 店 舗	立脇店舗	970,000	
	定 住 モ デ ル 住 宅	C F浄心始め3団地	6,177,968,318	
	定 住 モ デ ル 店 舗	C F港楽	39,391,071	
	事 務 所	C F浄心	589,179,000	
預り保証金				1,130,393,310
敷金				609,605,995
一般賃貸住宅	住 宅 敷 金		131,517,920	135,276,050
	駐 車 場 敷 金		3,758,130	
定住モデル住宅	住 宅 敷 金		84,447,400	95,686,450
	駐 車 場 敷 金		11,239,050	
特定優良賃貸住宅	住 宅 敷 金		11,242,000	12,498,700
	駐 車 場 敷 金		1,256,700	
借上賃貸住宅	住 宅 敷 金		14,037,000	14,037,000
	駐 車 場 敷 金		0	
一般賃貸店舗	店 舗 敷 金		156,919,355	158,545,835
	駐 車 場 敷 金		1,626,480	
定住モデル店舗	店 舗 敷 金		6,572,730	6,572,730
賃貸宅地			177,325,600	177,325,600
その他施設			9,663,630	9,663,630
保証金	その他の預り保証金		46,754,325	46,754,325
権利金	賃貸宅地権利金		474,032,990	474,032,990
繰延建設補助金				160,251,888
事業資産				160,251,888
賃貸住宅資産	建 設 費 補 助 金	C L自由ヶ丘始め3団地	160,251,888	

4 財 産 目 録

(1) 一 般 会 計

令和2年 3月31日 現在

(単位：円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
その他事業資産				128,802,687
長期事業未収金				124,133,974
分譲住宅長期未収金				124,133,974
	割 賦 未 収 金	C C第二滝の水始め2件	3,958,601	
	後 払 金	C C植園始め26件	120,175,373	
その他分譲長期未収金				0
	割 賦 未 収 金		0	
その他の事業資産				4,668,713
再生可能エネルギー発電設備資産				4,668,713
	太陽電池発電設備資産	C F 八事	4,668,713	
有形固定資産				742,221,133
建物等資産				927,972,305
	社 屋		927,972,305	
減価償却累計額				▲ 477,149,638
	社 屋		▲ 477,149,638	
土地資産				237,823,843
	社 屋 用 土 地		30,992,000	
	社 屋 用 借 地 権		206,831,843	
その他の有形固定資産				71,802,581
	工 具 器 具 備 品		71,802,581	
その他の有形固定資産減価償却累計額				▲ 18,227,958
	工 具 器 具 備 品		▲ 18,227,958	
無形固定資産				43,726,087
その他の無形固定資産				43,726,087
	ソ フ ト ウ ェ ア		33,676,047	
	電 話 加 入 権	1 3 7 回線	10,050,040	
その他の固定資産				1,747,248,049
長期有価証券				1,744,862,433
	地 方 債 ・ 金 融 債	なごやか市民債・共同債	1,744,862,433	
その他の資産				2,385,616
	敷 金 保 証 金	南部事務所駐車場	144,000	
	そ の 他 の 土 地	希望ヶ丘始め41箇所	2,241,616	
貸倒引当金				▲ 3,244,587
分譲住宅長期未収金	割 賦 未 収 金		▲ 3,244,587	
資 産 の 部 合 計				22,112,619,421

(単位：円)

負債の部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
引当金				1,579,742,949
退職給付引当金			637,273,200	637,273,200
計画修繕引当金				921,445,821
一般賃貸住宅引当金			460,016,830	
定住モデル住宅引当金			310,573,669	
特優賃貸住宅引当金			47,301,811	
一般賃貸店舗引当金			84,666,094	
定住モデル店舗引当金			6,847,460	
その他賃貸施設計画修繕引当金			12,039,957	
借上賃貸住宅損失引当金			0	0
環境対策引当金			21,023,928	21,023,928
その他の固定負債				0
未成原価仮勘定				0
分譲事業資産		下志段味	0	
賃貸住宅資産		平田店舗	0	
負債の部合計				18,690,140,644
資本金			50,000,000	50,000,000
剰余金				3,372,478,777
資本剰余金			0	0
利益剰余金			3,372,478,777	3,372,478,777
特定目的積立金			0	0
資本の部合計				3,422,478,777

(2) 市営住宅管理等会計

令和2年 3月31日 現在

(単位：円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流動資産				1,667,997,077
現金預金				1,655,900,862
現 金	小 口 現 金 等			227,267
預 金				1,655,673,595
	普 通 預 金	三菱UFJ銀行 2口座	1,655,673,595	
未収金				10,366,318
汚水入居者負担未収金	江 松 荘 外		1,725,150	
民間借地駐車場未収金	瀬 古 東 荘 外		99,373	
その他の未収金	経 費 戻 入 等		8,541,795	
前払金				135,640
その他の流動資産				1,594,257
仮払金			92,759	92,759
立替金	郵送料金・電話料金等		1,501,498	1,501,498
固定資産				0
無形固定資産				0
その他の固定資産				0
資 産 の 部 合 計				1,667,997,077

(単位：円)

負債の部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流動負債				1,667,672,244
未払金				1,665,191,567
	工 事 費 等		1,399,555,357	
	賞 与 引 当 金		63,964,600	
	元年度納付消費税		201,671,610	
前受金				0
預り金				2,379,213
その他の預り金				1,960,498
職員等預り金	健 康 保 険 料 外		1,805,986	
所得税預り金	源 泉 徴 収 所 得 税		154,512	
定住共益費預り金			0	0
過誤納還付用資金			418,715	418,715
その他の流動負債				101,464
仮受金	駐車場使用料・つり銭現金外		101,464	
固定負債				324,833
預り保証金				324,833
賃貸資産敷金	民 間 借 地 駐 車 場	瀬古東荘 外	324,833	
引当金				0
負債の部合計				1,667,997,077