

令和2年度

事業計画書

 名古屋市住宅供給公社

# 目 次

## 令和2年度名古屋市住宅供給公社事業計画及び資金計画

|        |    |
|--------|----|
| 1 事業計画 | 1  |
| 2 資金計画 | 14 |

## 令和2年度名古屋市住宅供給公社予定財務諸表

|                    |    |
|--------------------|----|
| 1 総括財務諸表           |    |
| (1) 予定貸借対照表        | 16 |
| (2) 予定損益計算書        | 17 |
| (3) 予定剰余金計算書       | 17 |
| (4) 予定キャッシュ・フロー計算書 | 18 |
| 2 一般会計             |    |
| (1) 予定貸借対照表        | 19 |
| (2) 予定損益計算書        | 20 |
| (3) 予定剰余金計算書       | 21 |
| (4) 予定キャッシュ・フロー計算書 | 22 |
| 3 市営住宅管理等会計        |    |
| (1) 予定貸借対照表        | 24 |
| (2) 予定損益計算書        | 25 |
| (3) 予定剰余金計算書       | 25 |
| (4) 予定キャッシュ・フロー計算書 | 26 |
| 注 記 事 項            |    |
| 1 重要な会計方針          | 27 |
| 2 補足情報             | 28 |

## 令和2年度事業計画及び資金計画

### 1 事業計画

#### (1) 市営住宅等管理事業

昭和47年の(財)名古屋市住宅管理公社の設立以降、半世紀近くにわたって、住宅セーフティネットの根幹を担う名古屋市営住宅の管理を実施するとともに、昭和63年からは中堅ファミリー世帯の市内定住を図る定住促進住宅の管理を一括して担うなど、時代の変化に対応し、現場のノウハウを活かしつつ、様々な課題に取り組んできた。しかし、今日においては、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いる。

市営住宅・定住促進住宅の管理代行者、指定管理者として、こうした長期的に取り組むべき課題への対応を進めるべく、令和2年度は計画修繕工事をはじめとする建物の老朽化対策、市営住宅等の団地コミュニティの活性化について重点的に実施する。

また、近年入居率が低下し空き住戸が増加している定住促進住宅の入居促進にも積極的に取り組むほか、空き駐車場の活用など、住宅行政の一翼を担う市のパートナーとして、長きにわたって培った豊富な現場実績を活かし実効性のある提案を行う。

#### ■市営住宅等の管理戸数及び駐車場管理台数

| 区 分    |           | 住 宅     |           | 関連駐車場<br>台数 |
|--------|-----------|---------|-----------|-------------|
|        |           | 住 宅 戸 数 | 駐 車 場 台 数 |             |
| 市営住宅   | 公 営 住 宅   | 56,548  | 33,143    | 15          |
|        | 改 良 住 宅 等 | 3,833   | 1,551     | 0           |
| 定住促進住宅 |           | 1,832   | 1,813     | 25          |
| 合 計    |           | 62,213  | 36,507    | 40          |

令和3年3月31日見込み

#### ■事業規模

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| 令和2年度<br>(市営住宅等管理事業 事業原価) | 10,804百万円 |
|---------------------------|-----------|

## ● 令和2年度 重点対応事項

### 重点1 建物の老朽化対策

■ 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対策を進めます

#### 計画修繕工事の推進

適切な周期による外壁改修を進め、入居者の安心・安全の確保を図ります。さらに住宅ストックの長期活用の観点から、屋根防水や給排水設備の老朽化対策についても、アセットマネジメント実施方針に基づいて、効率的に推進していきます。

また、適切な施設管理を推進するため、点検結果や修繕履歴のデータベースの検討に着手します。

#### 計画修繕工事の推進

外壁落下事故を未然に防止し、入居者の安心・安全の確保を図るため、平成23年度以降、計画修繕工事の中でも外壁改修を最優先に実施してきた。これにより外壁改修の修繕周期は、大幅に短縮が図られたところである。

今後は、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に示される修繕周期（18年）を参考に一定の周期で改修を実施することが重要であり、令和2年度は3,000戸の外壁改修を予定する。

さらに、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も取り組むほか、住宅敷地内に設置される外灯について、長期的な維持管理コストの縮減を図るためLED照明器具への改修を完了させる。

また、アセットマネジメントの本格実施に向けて、予防保全の推進を図るため、きめ細やかな施設・設備のデータベースについて検討を始める。



実施設計を終え、2年度に外装改修を予定する超高層住宅「シティファミリー鴨浦」(右)



住宅敷地内に設置されるすべての外灯(約5千基)について、28年度より5カ年の計画でLED化を実施

## 重点2 市営住宅等の団地コミュニティの活性化

■ 高齢化等に起因する様々な課題の解消に向け、市への施策提案を積極的に行います

### 高齢者に配慮した住宅管理

見守り巡回員による「高齢者見守り支援事業」を継続実施するとともに、引き続き、市の福祉部局等との連携を深めつつ、対象世帯それぞれの居住実態に応じた、きめ細やかな見守り活動に向けて取り組みを行います。

### 自治会活動の支援

公社が自治会と入居者をつなぐコーディネーターの役割を担い、大学やNPO等との連携により、自治会活動を支援することにより、団地コミュニティの活性化に努めます。

### 高齢者に配慮した住宅管理

入居者の高齢化に伴って、住宅管理上の様々な課題が生じている。

公社では組織として高齢化に起因する課題の解消に向け取り組みを進めている。

平成26年度から、市営住宅に入居する75歳以上の世帯（約1.3万世帯）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、福祉部局とのケース会議を適宜開催し、支援が必要な入居者の情報交換を行うことで、問題の早期解決に取り組んだ。

令和2年度は、引き続き、市の福祉関係部局等との連携を深め、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向けて更なる改善に取り組む。

### 自治会活動の支援

多くの市営住宅団地では、入居者の高齢化に伴って、自治会活動が停滞するなどの課題が生じている。

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た市営高坂荘においては、入居者がスムーズに地元へ溶け込み、積極的に自治会活動や地域活動に参加できるよう、令和2年度も引き続き、公社が自治会と入居者をつなぐコーディネーターの役割を担っていく。

また、大学やNPO等との連携により、高齢者のみならず、障害者やひとり親世帯など多様な世帯が入居する市営住宅の団地コミュニティの活性化に努める。

(参考) 市営住宅における世帯数の推移

| 区分                       | 28年度              | 29年度              | 30年度              |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 総世帯数                     | 54,203            | 53,763            | 53,161            |
| うち高齢単身世帯数<br>(高齢単身世帯率)   | 15,792<br>(29.1%) | 16,235<br>(30.2%) | 16,546<br>(31.1%) |
| うち高齢者のみ世帯数<br>(高齢者のみ世帯率) | 25,237<br>(46.5%) | 25,580<br>(47.5%) | 25,698<br>(48.3%) |

備考1 各年度3月31日現在

2 高齢者は満65歳以上の者

3 高齢者のみ世帯数には高齢単身世帯数を含む



市営丸池荘において団地内移動スーパーを誘致  
(令和元年度)

このほか、団地内移動スーパーの誘致、障害者やひとり親家庭に対する支援等の実績を他の団地にも広げていく「横展開」や、自治会運営を担う高齢者等をサポートする団体との連携など、悩みを抱える自治会のニーズに応じた支援策を引き続き進める。

### 重点3 定住促進住宅の入居促進と市営住宅空き駐車場の活用

#### 空き住戸の解消と空き駐車場の活用に向けて実効性のある提案を行います

##### 定住促進住宅の入居促進

定住促進住宅の長期間空家となっている要因の分析を進め、住宅団地毎に有効な対応策を検討するとともに、民間活力を活用した広報を進める。

##### 市営住宅空き駐車場の活用

2台目募集など入居者のニーズを満たす募集方策を推進し、空き駐車場の利用促進を積極的に図るとともに、民間事業者による新たな駐車場活用策の実現に向けて検討を進めます。

##### 定住促進住宅の入居促進

定住促進住宅においては空家率が高くなってきており、入居促進が喫緊の課題となっている。

令和元年度は、広告代理店を活用し、PRパンフレットの作成、PR映像の作成・配信、WEB広告配信等の住宅の認知度向上を図った。

また、オープンルーム※を実施するなど、積極的に入居促進に取り組んだ。

令和2年度は、定住促進住宅の空室要因の分析を進め、住宅の管理面・設備面等の改善案を検討する。

併せて、令和元年度に実施した民間事業者を活用した入居促進策の効果を検証し、積極的に入居促進を図る。

※ 入居者を募集している住戸を休日など特定の日に開放し、来訪者に自由に中を見学してもらうこと



定住促進住宅「シティファミリー上社」において実施したオープンルーム(令和元年度)

(参考) 定住促進住宅の空き住戸の推移

| 区分      | 28年度    | 29年度    | 30年度    |
|---------|---------|---------|---------|
| 管理戸数    | 1,832   | 1,832   | 1,832   |
| うち空き住戸数 | 249     | 304     | 321     |
| (比率)    | (13.6%) | (16.6%) | (17.5%) |

備考1 各年度3月31日現在

##### 市営住宅空き駐車場の活用

入居者の高齢化等に起因して自動車を所有しない入居者が増加しており、市営住宅等の空き駐車場は大幅な増加傾向にある。市においてコインパーキングやカーシェアリング事業による有効活用を進めているが、より一層の活用が求められている。

令和2年度は、民間事業者からの提案を受け、社会実験として実施し、より一層の活用を検討する。

(参考) 市営住宅等駐車場の空き台数の推移

| 区分     | 28年度    | 29年度    | 30年度    |
|--------|---------|---------|---------|
| 管理台数   | 36,575  | 36,562  | 36,508  |
| うち空き台数 | 6,775   | 7,125   | 7,873   |
| (比率)   | (18.5%) | (20.7%) | (22.9%) |

備考1 各年度3月31日現在

2 管理台数は市営住宅及び定住促進住宅駐車場に係る台数

## ◆ 個別の事業運営方針

### 1 保全業務

#### 事業運営方針

建物等が老朽化する中で、今後も計画修繕をはじめとする修繕費はますます増大していくものと見込まれる。安心・安全な居住環境を維持するため、住宅及び付随する共同施設等の修繕計画の立案や、工事の設計施工、保守点検などの維持管理業務を適切に行っていく。また、退去修繕、日常生じる小規模修繕及び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、工事を実施する。

なお、工事等の実施にあたっては、入居者や周辺住民の理解と協力が得られるよう、十分な説明を行い円滑な施工に努める。

#### 計画修繕

##### エレベーター更新工事

経過年数及び劣化度調査の結果を踏まえ適切なエレベーター更新計画を立案するとともに、更新工事に際しては、入居者に対して十分な対応を行い、円滑に工事を進められるよう努める。令和2年度は25基の更新を実施予定である。

##### 市営住宅共同施設・駐車場の再整備

市営住宅入居者に対する利便性向上や施設のバリアフリー化を進めるため、団地内スロープなどの共同施設や駐車場の再整備を順次進めていく。駐車場の再整備にあたっては、空き駐車場の状況等を勘察し、駐車スペースの拡大を引き続き図っていく。

#### 施設保全

##### 設備の保守と点検

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行う。

### 2 収納事務

#### 事業運営方針

家賃収納率のさらなる向上を図り、令和2年度は、政令指定都市で全国第1位となることを目指す。

#### 家賃の収納

定期的な担当者研修を通じ業務水準の向上を図り、新規滞納者の早期発見・早期対応、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む。名古屋市と連携をより密にすることにより、生活に困窮している滞納者の早期生活再建を促す。特に生活保護世帯については、対象世帯への手続き勧奨及び区役所との連携に一層努め、代理納付制度の利用を推進することにより、滞納の未然防止に繋げる。

また、入居者から要望が多いコンビニ収納は、入居者サービスの向上及び収納業務の効率化等の面から導入に十分メリットがあると考えられるが、一方で、導入にかかる費用等の課題もあるため、引き続き検討を進める。

### 3 募集・相談業務

#### 事業運営方針

市営住宅及び定住促進住宅の入居者募集を実施するとともに、入居を希望するお客様からの相談に対して、お客様の立場に立って誠実に対応する。

#### 住宅の募集及び入居に関する相談業務

市営住宅の一般募集、先着順募集及び定期入居募集並びに定住促進住宅の入居者募集を実施するとともに、ご相談いただいたお客様に「相談して良かった」と思っていただけのように、誠実に対応する。

外国人の方の入居相談の際には、必要に応じて音声自動翻訳機も活用し、円滑なコミュニケーションを図るよう努める。

### 4 その他管理事務

#### 事業運営方針

入居者の多様なニーズに即応するため、夜間・休日等時間外の受付窓口として時間外緊急連絡センターを設置し、緊急時の対応に備える。

また、入居者情報を大量に取り扱っているため、情報保護には特に留意して業務を遂行する。

アセットマネジメントの実施に向け、より一層の効率的・効果的な管理運営を行う。

#### お客様満足度の向上と個人情報保護

「利用者満足度調査（お客様アンケート）」を実施し、接遇レベルの平準化及び向上を図るとともに、管理事務所などのあり方の見直しを含めた、改善を行い、お客様から一層の信頼を得られるよう努める。

情報セキュリティポリシー（窓口対応実施手順書等）にしたがい業務を実施する。また、情報保護に関する定期的な点検及び内部監査を行うとともに、意識の高揚を図るため、全職員を対象に、継続的に情報保護研修を実施する。



## (2) 公社賃貸住宅等管理事業

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。

入居率はこの数年間高い水準を維持しているが、賃貸住宅等事業は公社の収益基盤であることから、公社の経営をより安定的なものとするためにも、さらに収益性を高めていく必要がある。

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。

これらの既存ストックは、近い将来の建替など、既存ストックの再編に向けた方針の立案が急務であることから、令和元年度には「公社賃貸住宅ストック再編実施方針」を策定する。

この方針に基づき、令和2年度は各団地の管理データや収支状況等を検証し、再編に向けた準備に取り組んでいく。

### ■ 公社賃貸住宅の団地数等

| 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            | 1 団地  | 53 戸    | 53 台    |
|       | 小 計                 | 26 団地 | 1,553 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   |                     | -     | 1,647 戸 | 1,248 台 |

令和3年3月31日見込み

### ■ 事業損益

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| 令和2年度<br>(公社賃貸住宅等事業 事業損益) | 199,534千円 |
|---------------------------|-----------|

## ● 令和2年度 重点対応事項

### 重点4 公社賃貸住宅のストック活用

#### 「第3次公社賃貸住宅ストック活用計画（2021～2030）」の策定を進めます

公社賃貸住宅の今後の活用方針については、平成23年度に策定した「公社賃貸住宅ストック活用計画」において、既存ストックを長期的かつ有効に活用し、将来にわたって安定した収益を確保することとし、そのためには適切な管理・修繕を実施するとともに、業務体制の強化を図っていくことなど、10年間の管理・整備の方向性を定めている。

同計画は、5年ごとに見直すこととしており、第3次の策定に向けては、既存ストックの長寿命化に伴う修繕計画や構造体耐久性調査等に基づく管理期間の見直しなどが必要なことから、令和2年度にその策定を進める。

(参考) 公社賃貸住宅の築年数別団地数及び戸数

| 築年数         | 団地数 | 戸数    | 割合     |
|-------------|-----|-------|--------|
| 10年未満       | 0   | 0     | 0.0%   |
| 10年以上 20年未満 | 2   | 60    | 3.9%   |
| 20年以上 30年未満 | 7   | 433   | 27.9%  |
| 30年以上 40年未満 | 1   | 28    | 1.8%   |
| 40年以上 50年未満 | 11  | 731   | 47.1%  |
| 50年以上       | 5   | 301   | 19.4%  |
| 計           | 26  | 1,553 | 100.0% |

備考1 築年数は令和3年3月31日時点での一般賃貸住宅、定住促進モデル住宅及び特定優良賃貸住宅の竣工後の年数

備考2 割合は戸数ベースで算出

### 重点5 公社賃貸住宅等の家賃改定

#### 市場家賃との乖離を是正し、適正な家賃設定を行います

一般賃貸住宅、定住促進モデル住宅、特定優良賃貸住宅、専用店舗において、市場家賃と乖離があるものについて家賃の改定を行う。

公社賃貸住宅等は、5年ごとに家賃改定を行っており、令和3年度の家賃改定に向け、令和2年度は、市場家賃の調査を行い、新家賃の決定を行う。

前回、平成28年度の家賃改定においては、平均4.8%の家賃改定を行っている。

なお、対象住戸については、入居者の負担の軽減を図るため、3年間の負担調整期間を設け、段階的に改定している。

## ◆ 個別の事業運営方針

### 1 一般賃貸住宅

#### 事業運営方針

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。

家賃減額制度等の入居促進策については、団地毎の入居状況に応じてきめ細かく運用し、タイムリーで効果的な入居促進に努め、入居率の維持向上を図る。

また、風呂設備が未設置の空き住戸は、設備を設置したうえで、家賃改定を行い、収益性に配慮した入居者募集を実施する。

築後45年を経過した団地については将来の移転補償費用の抑制を図るため、新規入居者は定期借家契約とする。

### 2 定住促進モデル住宅

#### 事業運営方針

定住促進モデル住宅は、名古屋市の三大施策の一つであった定住促進施策の先導的役割を担うものとして建設した住宅である。

シティ・ファミリー八事においては、平成26年度から実施している「ルームチョイス※」により、入居対象にはならなかった年代や世帯構成、所得階層にまで入居希望者を広げることに成功し、入居率は高い水準を維持している。令和2年度は新規入居者の獲得を図るため、通常行っている退去修繕の仕様等を見直すとともに、広告宣伝等プロモーションを強化し、収益性の向上を図る。

※一部の居室を封鎖することで、ニーズに合わせて間取りや面積を柔軟に変化させるもの

また、令和元年度にシティ・ファミリー八事において試行実施したリノベーション住戸（間取りや設備の変更）については、プロモーション内容も含めた検証を行い、継続実施を検討する。

### 3 特定優良賃貸住宅（借上型）

#### 事業運営方針

特定優良賃貸住宅（借上型）は、国において中堅所得者向けの良質な賃貸住宅の供給を目的に法律が制定され、その実施にあたっては、公社が認定事業者（オーナー）から一括借上げして運営している。

これまでに借上げを行い運営した28団地のうち令和元年度までに27団地の借上げ契約期間が満了し、オーナーへの引き渡しが完了した。

令和2年度には残る1団地が満了となり、すべての団地が満了を迎えることになるが、オーナー及び入居者に対して十分に説明を行い、円滑な引継ぎができるように努める。

### 4 専用店舗・事務所等

#### 事業運営方針

契約者募集については、ウェブサイトを利用したターゲティング広告に加え、不動産仲介業者への働きかけを積極的に行い、契約率の更なる向上に努める。

また、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、空室期間の短縮を図る。

### 5 住宅確保要配慮者居住支援協議会

#### 事業運営方針

高齢者や障害者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、平成30年度に、市の住宅部局のほか、福祉部局、福祉団体、不動産団体、公的住宅事業者等により構成される「名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会」が設立された。

公社も、市営住宅等の管理代行・指定管理や公社賃貸住宅の経営等を行う公的住宅事業者として参加しており、令和2年度も引き続き協議会での情報の共有化や意見交換等を通じて、住宅確保要配慮者の市営住宅等や公社賃貸住宅への入居の円滑化、入居後の居住支援の促進等に取り組む。

### (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するなどしており、引き続き効率的に事業を進める。

#### ■事業損益

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| 令和2年度<br>(受託等事業 事業損益) | 4, 159千円 |
|-----------------------|----------|

#### ◆個別の事業運営方針

##### 1 大規模修繕等コンサルティング業務受託

###### 事業運営方針

マンション管理組合等からの多様な相談に適切に対応し、信頼の獲得に努めるとともに、これまでに受託実績のない管理組合等への働きかけも積極的に行い、管理組合と継続的にコミュニケーションをとり、長期修繕計画の策定や工事監理等の受託に繋げ、事業損益の改善を図る。

##### 2 分譲住宅管理、再開発施設管理等受託

###### 事業運営方針

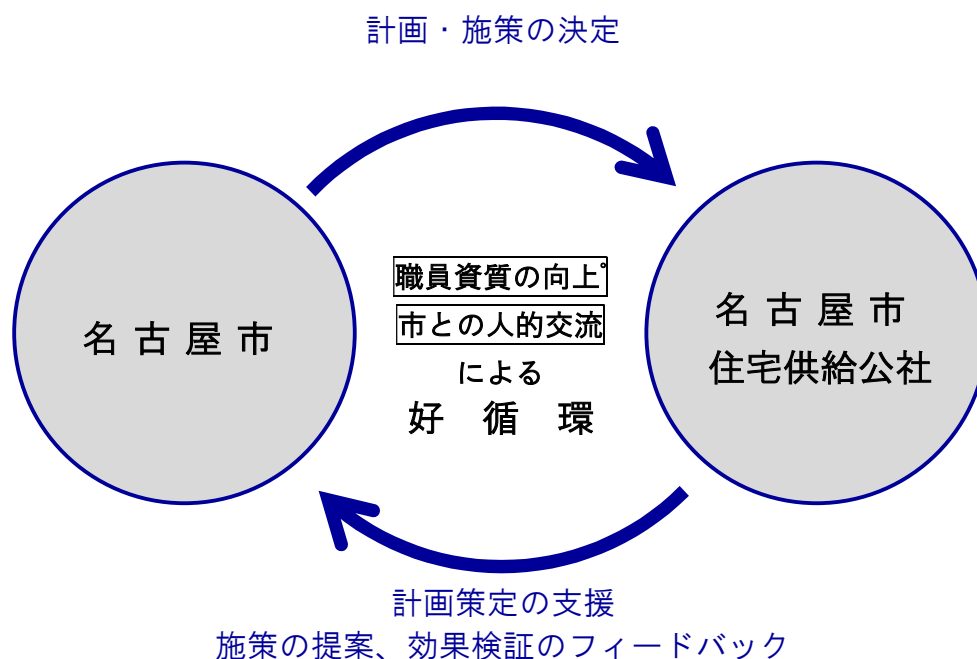
公社が過去に分譲した共同住宅や、名古屋市の施行した再開発施設の管理組合事務等を受託する。事務の遂行にあたっては、管理組合のパートナーとして住民の多様なニーズに適切に対応し、住民から信頼される管理を行うとともに、業務環境の改善を進め、収支バランスを考慮した効率的な事業運営に努める。

また、新たな分譲住宅管理受託業務の獲得に向け営業活動を実施する。

## (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。

今後も長期にわたって市のまちづくりや住宅施策を推進するため、職員一人一人の資質向上と働き方改革に取り組むとともに、職員派遣や研修などによる市との人的交流を進め、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。



また、自主的・自立的な経営基盤の確立を図るため、組織内で活発に議論を行い、「第3次中期経営計画（経営戦略計画）」に設定する成果指標の達成を目指すとともに、令和3年度以降の次期経営計画を策定する。

### 職員資質向上と経営改善に向けた取組み

- 業務の一層の効率化や職員資質の向上を進めるため、業務マニュアルの作成や資格取得補助制度の拡充を進めるほか、目指すべき職員像を明確にし、職員のキャリアや職責に応じた研修を実施する。
- 職員一人ひとりの意欲・能力を引き出し、組織の活力を高めるため、係員級職員への人事評価制度の導入を進める。
- 業務環境の変化や、これに伴う業務の遂行方法の見直しに対応するため、業務改善の取組みや、これを促進するための仕組みづくりを進めるとともに、適切な組織編成及び人員配置を実施する。
- 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う。



## 2 資金計画

自 令和2年 4月 1日

至 令和3年 3月31日

### (1) 一般会計

| 収 入                               |           |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 科 目                               | 新 規 事 業   | 継 続 事 業   | 計         |
| 前 期 繰 越 額                         |           | 2,871,536 | 2,871,536 |
| 公 共 団 体 借 入 金                     | 2,500,000 | 0         | 2,500,000 |
| 事 業 運 営 資 金 借 入 金                 | 2,500,000 | 0         | 2,500,000 |
| 定 借 分 譲 住 宅 土 地 資 金 借 入 金         | 0         | 0         | 0         |
| 住 宅 金 融 公 庫 借 入 金                 | 0         | 0         | 0         |
| 一 般 分 譲 住 宅 建 設 資 金 借 入 金         | 0         | 0         | 0         |
| 金 融 機 関 借 入 金                     | 0         | 0         | 0         |
| 分 譲 事 業 借 入 金                     | 0         | 0         | 0         |
| 賃 貸 事 業 借 入 金                     | 0         | 0         | 0         |
| 前 受 金                             | 24,649    | 54,806    | 79,455    |
| 一 般 分 譲 住 宅 前 受 金                 | 0         | 0         | 0         |
| 一 般 分 譲 住 宅 補 助 金                 | 0         | 0         | 0         |
| そ の 他 事 業 前 受 金                   | 24,649    | 54,806    | 79,455    |
| 事 業 割 賦 金 収 入                     | 0         | 11,746    | 11,746    |
| 敷 金                               | 0         | 32,109    | 32,109    |
| 一 般 賃 貸 住 宅 等 経 営 収 入             | 0         | 1,596,109 | 1,596,109 |
| 特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (借 上 型) 等 経 営 収 入 | 0         | 5,796     | 5,796     |
| 入 居 者 負 担 分 収 入                   | 0         | 5,387     | 5,387     |
| 家 賃 助 成 金                         | 0         | 409       | 409       |
| 管 理 事 務 費 補 助 金                   | 0         | 0         | 0         |
| そ の 他 の 収 入                       | 0         | 346,490   | 346,490   |
| 合 計                               | 2,524,649 | 4,918,592 | 7,443,241 |

### (2) 市営住宅管理等会計

| 収 入                 |            |         |            |
|---------------------|------------|---------|------------|
| 科 目                 | 新 規 事 業    | 継 続 事 業 | 計          |
| 前 期 繰 越 額           |            | 64,608  | 64,608     |
| 管 理 代 行 業 務 収 入     | 9,372,933  | 0       | 9,372,933  |
| 指 定 管 理 業 務 収 入     | 1,306,942  | 0       | 1,306,942  |
| 収 納 事 務 受 託 業 務 収 入 | 169,045    | 0       | 169,045    |
| そ の 他 の 収 入         | 1,087,205  | 0       | 1,087,205  |
| 合 計                 | 11,936,125 | 64,608  | 12,000,733 |



(単位：千円)

| 支 出                             |           |           |           |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 科 目                             | 新 規 事 業   | 継 続 事 業   | 計         |
| 住 宅 等 建 設 費                     | 0         | 0         | 0         |
| 一 般 分 譲 住 宅 建 設 費               | 0         | 0         | 0         |
| 賃 貸 施 設 等 建 設 費                 | 0         | 0         | 0         |
| 宅 地 取 得 造 成 費                   | 0         | 0         | 0         |
| 取 得 費                           | 0         | 0         | 0         |
| 造 成 費                           | 0         | 0         | 0         |
| そ の 他 事 業 費                     | 20,511    | 45,442    | 65,952    |
| 借 入 金 償 還 金                     | 2,982,000 | 324,331   | 3,306,331 |
| 公 共 団 体 償 還 金                   | 2,982,000 | 80,399    | 3,062,399 |
| 住 宅 金 融 支 援 機 構 借 入 金 償 還 金     | 0         | 0         | 0         |
| 金 融 機 関 借 入 金 償 還 金             | 0         | 243,932   | 243,932   |
| 一 般 賃 貸 住 宅 等 経 営 費             | 0         | 922,172   | 922,172   |
| 公 租 公 課 ・ 損 害 保 険 料             | 0         | 139,159   | 139,159   |
| 修 繕 費 ・ 管 理 事 務 費 等             | 0         | 531,764   | 531,764   |
| 計 画 修 繕 引 当 金 取 崩               | 0         | 251,249   | 251,249   |
| 賃 貸 事 業 資 産 修 繕                 | 0         | 0         | 0         |
| 特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (借 上 型) 等 経 営 費 | 0         | 6,908     | 6,908     |
| 借 上 料                           | 0         | 5,495     | 5,495     |
| 管 理 事 務 費 等                     | 0         | 1,413     | 1,413     |
| 一 般 管 理 費                       | 0         | 34,677    | 34,677    |
| そ の 他 の 経 費                     | 0         | 412,587   | 412,587   |
| 次 期 繰 越 予 定 額                   | 2,694,614 |           | 2,694,614 |
| 合 計                             | 5,697,125 | 1,746,116 | 7,443,241 |

| 支 出             |            |         |            |
|-----------------|------------|---------|------------|
| 科 目             | 新 規 事 業    | 継 続 事 業 | 計          |
| 管 理 代 行 業 務 等   | 9,372,933  | 0       | 9,372,933  |
| 指 定 管 理 業 務     | 1,306,942  | 0       | 1,306,942  |
| 収 納 事 務 受 託 業 務 | 169,045    | 0       | 169,045    |
| そ の 他 の 経 費     | 1,087,205  | 0       | 1,087,205  |
| 次 期 繰 越 予 定 額   | 64,608     |         | 64,608     |
| 合 計             | 12,000,733 | 0       | 12,000,733 |

## 令和2年度予定財務諸表

### 1 総括

予定貸借対照表、予定損益計算書、予定剰余金計算書  
及び予定キャッシュ・フロー計算書

#### (1) 予定貸借対照表

令和3年 3月31日現在

(単位：千円)

| 科 目               | 金 額        | 会 計 別      |           |
|-------------------|------------|------------|-----------|
|                   |            | 一般会計       | 市営住宅管理等会計 |
| 流 動 資 産           | 2,770,467  | 2,705,859  | 64,608    |
| 現 金 預 金           | 759,222    | 694,614    | 64,608    |
| 有 価 証 券           | 2,000,000  | 2,000,000  | 0         |
| 未 収 金             | 42,267     | 42,267     | 0         |
| 分 譲 事 業 資 産       | 0          | 0          | 0         |
| そ の 他 事 業 資 産     | 0          | 0          | 0         |
| 前 払 金             | 11,245     | 11,245     | 0         |
| 貸 倒 引 当 金         | △ 42,267   | △ 42,267   | 0         |
| 固 定 資 産           | 18,182,439 | 18,182,439 | 0         |
| 賃 貸 事 業 資 産       | 15,635,349 | 15,635,349 | 0         |
| 事 業 用 土 地 資 産     | 0          | 0          | 0         |
| そ の 他 事 業 資 産     | 116,251    | 116,251    | 0         |
| 有 形 固 定 資 産       | 680,296    | 680,296    | 0         |
| 無 形 固 定 資 産       | 20,896     | 20,896     | 0         |
| そ の 他 の 固 定 資 産   | 1,732,892  | 1,732,892  | 0         |
| 貸 倒 引 当 金         | △ 3,245    | △ 3,245    | 0         |
| [ 資 産 合 計 ]       | 20,952,906 | 20,888,298 | 64,608    |
| 流 動 負 債           | 7,303,227  | 7,238,944  | 64,283    |
| 短 期 借 入 金         | 6,682,000  | 6,682,000  | 0         |
| 次 期 返 済 長 期 借 入 金 | 246,178    | 246,178    | 0         |
| 未 払 金             | 75,592     | 11,309     | 64,283    |
| 預 り 金             | 299,457    | 299,457    | 0         |
| そ の 他 の 流 動 負 債   | 0          | 0          | 0         |
| 固 定 負 債           | 10,103,673 | 10,103,348 | 325       |
| 長 期 借 入 金         | 7,335,277  | 7,335,277  | 0         |
| 預 り 保 証 金         | 1,119,181  | 1,118,856  | 325       |
| 繰 延 建 設 補 助 金     | 155,639    | 155,639    | 0         |
| 引 当 金             | 1,493,576  | 1,493,576  | 0         |
| そ の 他 の 固 定 負 債   | 0          | 0          | 0         |
| [ 負 債 合 計 ]       | 17,406,900 | 17,342,292 | 64,608    |
| 資 本 金             | 50,000     | 50,000     | 0         |
| 剰 余 金             | 3,496,006  | 3,496,006  | 0         |
| 資 本 剰 余 金         | 0          | 0          | 0         |
| 利 益 剰 余 金         | 3,496,006  | 3,496,006  | 0         |
| 特 定 目 的 積 立 金     | 0          | 0          | 0         |
| [ 資 本 合 計 ]       | 3,546,006  | 3,546,006  | 0         |
| 負 債 及 び 資 本 合 計   | 20,952,906 | 20,888,298 | 64,608    |

## (2) 予 定 損 益 計 算 書

自 令和2年 4月 1日

至 令和3年 3月31日

(単位：千円)

| 科 目                       | 金 額        | 会 計 別     |               |
|---------------------------|------------|-----------|---------------|
|                           |            | 一般会計      | 市営住宅<br>管理等会計 |
| 事 業 収 益 [a]               | 12,545,816 | 1,696,895 | 10,848,921    |
| 事 業 原 価 [b]               | 12,307,448 | 1,458,527 | 10,848,921    |
| 一 般 管 理 費 [c]             | 34,677     | 34,677    | 0             |
| 事業利益 (損失) [d = a - b - c] | 203,691    | 203,691   | 0             |
| そ の 他 経 常 収 益 [e]         | 10,494     | 8,181     | 2,313         |
| そ の 他 経 常 費 用 [f]         | 29,689     | 27,376    | 2,313         |
| 経常利益 (損失) [g = d + e - f] | 184,496    | 184,496   | 0             |
| 特 別 利 益 [h]               | 0          | 0         | 0             |
| 特 別 損 失 [i]               | 0          | 0         | 0             |
| 当期利益 (損失) [j = g + h - i] | 184,496    | 184,496   | 0             |

## (3) 予 定 剰 余 金 計 算 書

自 令和2年 4月 1日

至 令和3年 3月31日

(単位：千円)

| 項 目                    | 剰余金の内訳     | 金 額       | 会 計 別     |               |
|------------------------|------------|-----------|-----------|---------------|
|                        |            |           | 一般会計      | 市営住宅<br>管理等会計 |
| 剰余金期首残高<br>(又は欠損金期首残高) | 資本剰余金      | 0         | 0         | 0             |
|                        | 利益剰余金又は欠損金 | 3,311,510 | 3,311,510 | 0             |
|                        | 特定目的積立金    | 0         | 0         | 0             |
|                        | 計          | 3,311,510 | 3,311,510 | 0             |
| 剰余金増加高<br>(又は欠損金減少高)   | 資本剰余金      | 0         | 0         | 0             |
|                        | 利益剰余金又は欠損金 | 184,496   | 184,496   | 0             |
|                        | 特定目的積立金    | 0         | 0         | 0             |
|                        | 計          | 184,496   | 184,496   | 0             |
| 剰余金減少高<br>(又は欠損金増加高)   | 資本剰余金      | 0         | 0         | 0             |
|                        | 利益剰余金又は欠損金 | 0         | 0         | 0             |
|                        | 特定目的積立金    | 0         | 0         | 0             |
|                        | 計          | 0         | 0         | 0             |
| 剰余金期末残高<br>(又は欠損金期末残高) | 資本剰余金      | 0         | 0         | 0             |
|                        | 利益剰余金又は欠損金 | 3,496,006 | 3,496,006 | 0             |
|                        | 特定目的積立金    | 0         | 0         | 0             |
|                        | 計          | 3,496,006 | 3,496,006 | 0             |

#### (4) 予定キャッシュ・フロー計算書

自 令和2年 4月 1日

至 令和3年 3月31日

(単位：千円)

| 項目               | 金額        | 会計別       |               |
|------------------|-----------|-----------|---------------|
|                  |           | 一般会計      | 市営住宅<br>管理等会計 |
| 事業活動によるキャッシュ・フロー | 629,409   | 629,409   | 0             |
| 分譲事業活動による収支      | 0         | 0         | 0             |
| 賃貸管理事業活動による収支    | 660,715   | 660,715   | 0             |
| その他事業活動による収支     | 39,606    | 39,606    | 0             |
| 一般管理費の収支         | △ 51,716  | △ 51,716  | 0             |
| その他の収支           | △ 19,196  | △ 19,196  | 0             |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 0         | 0         | 0             |
| 事業資産形成活動による収支    | 0         | 0         | 0             |
| 分譲住宅資産形成の収支      | 0         | 0         | 0             |
| 賃貸住宅資産形成の収支      | 0         | 0         | 0             |
| 事業用土地資産形成の収支     | 0         | 0         | 0             |
| その他事業資産形成の収支     | 0         | 0         | 0             |
| その他の資産形成活動による収支  | 0         | 0         | 0             |
| 有形固定資産形成の収支      | 0         | 0         | 0             |
| 有価証券等の償還等による収支   | 0         | 0         | 0             |
| その他の資産形成の収支      | 0         | 0         | 0             |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △ 806,331 | △ 806,331 | 0             |
| 短期借入金の借入・返済による収支 | △ 482,000 | △ 482,000 | 0             |
| 長期借入金の借入・返済による収支 | △ 324,331 | △ 324,331 | 0             |
| 社債の発行・償還による収支    | 0         | 0         | 0             |
| その他の収支           | 0         | 0         | 0             |
| 当期中の資金収支の合計      | △ 176,922 | △ 176,922 | 0             |
| 前期繰越金            | 2,936,144 | 2,871,536 | 64,608        |
| 現金及び現金同等物        | 2,936,144 | 2,871,536 | 64,608        |
| 次期繰越金            | 2,759,222 | 2,694,614 | 64,608        |
| 現金及び現金同等物        | 2,759,222 | 2,694,614 | 64,608        |

## 2 一般会計

### (1) 予定貸借対照表

令和3年 3月31日現在

(単位：千円)

| 科 目           | 当年度予算額         | 科 目         | 当年度予算額     |
|---------------|----------------|-------------|------------|
| 流動資産          | 2,705,859      | 流動負債        | 7,238,944  |
| 現金預金          | 694,614        | 短期借入金       | 6,682,000  |
| 有価証券          | 2,000,000      | 次期返済長期借入金   | 246,178    |
| 未収金           | 42,267         |             |            |
| 分譲事業資産        | 0              | 未払金         | 11,309     |
| その他事業資産       | 0              | 前受金         | 0          |
| 前払金           | 11,245         | 預り金         | 299,457    |
| その他流動資産       | 0              | その他の流動負債    | 0          |
| 貸倒引当金         | △ 42,267       |             |            |
| 固定資産          | 18,182,439     | 固定負債        | 10,103,348 |
| 賃貸事業資産        | 15,635,349     | 長期借入金       | 7,335,277  |
| 賃貸住宅資産        | 20,615,535     | 預り保証金       | 1,118,856  |
| 減価償却累計額       | △ 8,565,593    | 繰延建設補助金     | 155,639    |
| 減損償却累計額       | △ 575,726      | 引当金         | 1,493,576  |
| (賃貸住宅資産計)     | ( 11,474,216 ) | 退職給付引当金     | 581,753    |
| 賃貸施設資産        | 5,667,309      | 計画修繕引当金     | 890,799    |
| 減価償却累計額       | △ 1,447,162    | 借上賃貸住宅損失引当金 | 0          |
| 減損償却累計額       | △ 59,014       | 環境対策引当金     | 21,024     |
| (賃貸施設資産計)     | ( 4,161,133 )  | その他固定負債     | 0          |
| 賃貸事業資産建設工事    | 0              |             |            |
| 事業用土地資産       | 0              | [ 負債合計 ]    | 17,342,292 |
| その他事業資産       | 116,251        |             |            |
| 有形固定資産        | 680,296        | 資本金         | 50,000     |
| 建物等資産         | 927,972        |             |            |
| 減価償却累計額       | △ 494,514      | 剰余金         | 3,496,006  |
| (建物等資産計)      | ( 433,458 )    | 利益剰余金       | 3,496,006  |
| 土地資産          | 228,173        | 資本剰余金       | 0          |
| その他の有形固定資産    | 92,999         | 利益剰余金       | 3,496,006  |
| 減価償却累計額       | △ 74,334       | 特定目的積立金     | 0          |
| (その他の有形固定資産計) | ( 18,665 )     |             |            |
| 無形固定資産        | 20,896         | [ 資本合計 ]    | 3,546,006  |
| その他の無形固定資産    | 20,896         |             |            |
| その他の固定資産      | 1,732,892      |             |            |
| その他の資産        | 2,386          |             |            |
| 長期有価証券        | 1,730,506      |             |            |
| 貸倒引当金         | △ 3,245        |             |            |
| 資産合計          | 20,888,298     | 負債及び資本合計    | 20,888,298 |

## (2) 予定損益計算書

自 令和2年 4月 1日

至 令和3年 3月31日

(単位：千円)

| 区 分                       | 当年度予算額    |
|---------------------------|-----------|
| 事業収益 [a]                  | 1,696,895 |
| 分譲事業収益                    | 0         |
| 分譲住宅等事業収益                 | 0         |
| 分譲住宅事業収益                  | 0         |
| 分譲宅地事業収益                  | 0         |
| 賃貸管理事業収益                  | 1,617,440 |
| 賃貸住宅管理事業収益                | 1,107,712 |
| 一般賃貸住宅管理事業収益              | 592,142   |
| 定住促進モデル住宅管理事業収益           | 446,428   |
| 特定優良賃貸住宅管理事業収益            | 63,346    |
| 借上賃貸住宅管理事業収益              | 5,796     |
| 賃貸施設管理事業収益                | 508,907   |
| 賃貸施設管理事業収益                | 331,139   |
| 賃貸宅地管理事業収益                | 86,871    |
| 事務所管理事業収益                 | 48,080    |
| その他の施設管理事業収益              | 42,817    |
| 管理受託住宅管理事業収益              | 821       |
| その他事業収益                   | 79,455    |
| 受託事業収益                    | 73,905    |
| 長期割賦事業収益                  | 3,923     |
| その他の事業収益                  | 1,627     |
| 事業原価 [b]                  | 1,458,527 |
| 分譲事業原価                    | 0         |
| 分譲住宅等事業原価                 | 0         |
| 分譲住宅事業原価                  | 0         |
| 分譲宅地事業原価                  | 0         |
| 賃貸管理事業原価                  | 1,391,950 |
| 賃貸住宅管理事業原価                | 1,074,961 |
| 一般賃貸住宅管理事業原価              | 577,481   |
| 定住促進モデル住宅管理事業原価           | 452,363   |
| 特定優良賃貸住宅管理事業原価            | 38,209    |
| 借上賃貸住宅管理事業原価              | 6,908     |
| 賃貸施設管理事業原価                | 316,989   |
| 賃貸施設管理事業原価                | 182,035   |
| 賃貸宅地管理事業原価                | 49,308    |
| 事務所管理事業原価                 | 39,903    |
| その他の施設管理事業原価              | 45,743    |
| 管理受託住宅管理事業原価              | 0         |
| その他事業原価                   | 66,577    |
| 受託事業原価                    | 60,824    |
| 長期割賦事業原価                  | 5,008     |
| その他の事業原価                  | 745       |
| 一般管理費 [c]                 | 34,677    |
| 事業利益 (損失) [d = a - b - c] | 203,691   |

(単位：千円)

| 区 分                       | 当年度予算額  |
|---------------------------|---------|
| その他経常収益 [e]               | 8,181   |
| 受 取 利 息                   | 5,876   |
| 補 助 金 収 入                 | 600     |
| 雑 収 入                     | 1,705   |
| その他経常費用 [f]               | 27,376  |
| 支 払 利 息                   | 0       |
| 雑 損 失                     | 27,376  |
| 分 譲 資 産 等 資 産 評 価 損       | 0       |
| 経 常 利 益 (損失) [g=d+e-f]    | 184,496 |
| 特 別 利 益 [h]               | 0       |
| 固 定 資 産 売 却 益             | 0       |
| 前 期 損 益 修 正 益             | 0       |
| 借 上 貸 貸 住 宅 損 失 引 当 金 戻 入 | 0       |
| そ の 他 の 特 別 利 益           | 0       |
| 特 別 損 失 [i]               | 0       |
| 固 定 資 産 除 却 損             | 0       |
| 固 定 資 産 売 却 損             | 0       |
| 固 定 資 産 評 価 損             | 0       |
| 前 期 損 益 修 正 損             | 0       |
| 減 損 損 失                   | 0       |
| 借 上 貸 貸 住 宅 損 失 引 当 金 繰 入 | 0       |
| 災 害 そ の 他 臨 時 損 失         | 0       |
| 当 期 純 利 益 (損失) [j=g+h-i]  | 184,496 |
| 特 定 目 的 積 立 金 取 崩 [k]     | 0       |
| 当 期 総 利 益 (総損失) [l=j+k]   | 184,496 |

## (3) 予 定 剰 余 金 計 算 書

自 令 和 2 年 4 月 1 日

至 令 和 3 年 3 月 3 1 日

(単位：千円)

| 項 目            | 当年度予算額              |           |
|----------------|---------------------|-----------|
| 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<br>又は欠損金 | 期 首 残 高             | 3,311,510 |
|                | 当 期 増 加 高 又 は 減 少 高 | 184,496   |
|                | 期 末 残 高             | 3,496,006 |
| 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             | 3,311,510 |
|                | 当 期 増 加 高 又 は 減 少 高 | 184,496   |
|                | 期 末 残 高             | 3,496,006 |

#### (4) 予定キャッシュ・フロー計算書

自 令和2年4月 1日  
至 令和3年3月31日

(単位：千円)

| 区 分                    | 当年度予算額    |
|------------------------|-----------|
| 事業活動によるキャッシュ・フロー       | 629,409   |
| 分譲事業活動による収支            | 0         |
| 住宅地分譲事業の収支             | 0         |
| 一般分譲住宅事業の収支            | 0         |
| 分譲住宅の譲渡による収入           | 0         |
| 分譲住宅事業による支出            | 0         |
| 分譲宅地事業の収支              | 0         |
| 分譲宅地の譲渡による収入           | 0         |
| 分譲宅地事業による支出            | 0         |
| 賃貸管理事業活動による収支          | 660,715   |
| 賃貸住宅管理事業の収支            | 386,668   |
| 一般賃貸住宅管理事業の収支          | 138,555   |
| 賃貸管理事業による収入            | 839,522   |
| 賃貸管理事業による支出            | △ 700,967 |
| 定住促進モデル住宅管理事業の収支       | 230,698   |
| 賃貸管理事業による収入            | 454,667   |
| 賃貸管理事業による支出            | △ 223,969 |
| 特定優良賃貸住宅(借上型)管理事業の収支   | △ 15,697  |
| 賃貸管理事業による収入            | 5,796     |
| 賃貸管理事業による支出            | △ 21,493  |
| 特定優良賃貸住宅(公社建設型)管理事業の収支 | 33,112    |
| 賃貸管理事業による収入            | 59,696    |
| 賃貸管理事業による支出            | △ 26,584  |
| 賃貸施設管理事業の収支            | 273,226   |
| 賃貸施設管理事業の収支            | 204,922   |
| 賃貸管理事業による収入            | 344,826   |
| 賃貸管理事業による支出            | △ 139,904 |
| 賃貸宅地管理事業の収支            | 28,509    |
| 賃貸管理事業による収入            | 75,948    |
| 賃貸管理事業による支出            | △ 47,439  |
| 事務所管理事業の収支             | 35,424    |
| 賃貸管理事業による収入            | 48,080    |
| 賃貸管理事業による支出            | △ 12,656  |
| その他の施設管理事業の収支          | 4,371     |
| 賃貸管理事業による収入            | 43,804    |
| 賃貸管理事業による支出            | △ 39,433  |
| 管理受託住宅管理事業の収支          | 821       |
| 賃貸管理事業による収入            | 821       |
| 賃貸管理事業による支出            | 0         |
| その他事業活動による収支           | 39,606    |
| 受託事業の収支                | 13,055    |
| 受託事業による収入              | 73,871    |
| 受託事業による支出              | △ 60,816  |
| 長期割賦事業の収支              | 10,661    |
| 長期割賦事業による収入            | 15,669    |
| 長期割賦事業による支出            | △ 5,008   |
| その他の事業の収支              | 15,890    |
| その他の事業による収入            | 16,018    |
| その他の事業による支出            | △ 128     |
| 一般管理活動による収支            | △ 51,716  |
| 一般管理活動による収入            | 60,903    |
| 一般管理活動による支出            | △ 112,619 |
| その他経常損益に係る収支           | △ 19,196  |
| その他経常損益による収入           | 8,180     |
| その他経常損益による支出           | △ 27,376  |
| 特別損益に係る収支              | 0         |
| 特別損益に係る収入              | 0         |
| 特別損益に係る支出              | 0         |



(単位：千円)

| 区 分                       | 当年度予算額      |
|---------------------------|-------------|
| 投資活動によるキャッシュ・フロー          | 0           |
| 事業資産形成活動による収支             | 0           |
| 分譲事業資産形成の収支               | 0           |
| 一般分譲住宅資産形成の収支             | 0           |
| 事業資金借入れによる収入              | 0           |
| 分譲住宅建設による支出               | 0           |
| 賃貸事業資産形成による収支             | 0           |
| 賃貸住宅資産取得の収支               | 0           |
| 事業資金借入れによる収入              | 0           |
| 補助金による収入                  | 0           |
| 賃貸住宅建設による支出               | 0           |
| 賃貸施設資産形成の収支               | 0           |
| 事業資金借入れによる収入              | 0           |
| 補助金による収入                  | 0           |
| 賃貸施設建設による支出               | 0           |
| 事業用土地資産形成による収支            | 0           |
| 事業資金借入れによる収入              | 0           |
| 事業用土地造成等による支出             | 0           |
| その他事業資産形成の収支              | 0           |
| 受託事業建設工事の収支               | 0           |
| 事業資金借入れによる収入              | 0           |
| 長期割賦事業に係る収支               | 0           |
| その他の投資活動による収支             | 0           |
| 有形固定資産形成による収支             | 0           |
| 建物(社屋)等建設の収支              | 0           |
| 資産形成資金借入による収入             | 0           |
| 資産形成による支出                 | 0           |
| 土地資産形成の収支                 | 0           |
| 資産形成資金借入による収入             | 0           |
| 資産形成による支出                 | 0           |
| その他の有形固定資産形成の収支           | 0           |
| 資産形成資金借入による収入             | 0           |
| 資産形成による支出                 | 0           |
| 有価証券等の償還等による収支            | 0           |
| 有価証券等の償還等による収入            | 0           |
| 有価証券等の取得等による支出            | 0           |
| その他資産の減少・負債の増加による収支       | 0           |
| その他の負債の増加による収入            | 0           |
| その他の負債の減少による支出            | 0           |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー          | △ 806,331   |
| 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 | △ 806,331   |
| 短期資金借入による収入               | 2,500,000   |
| 短期資金借入の返済による支出            | △ 2,982,000 |
| 長期資金借入による収入               | 0           |
| 長期資金借入の返済による支出            | △ 324,331   |
| その他の収支                    | 0           |
| その他による収入                  | 0           |
| その他による支出                  | 0           |
| 当期中の資金収支合計                | △ 176,922   |
| 前期繰越金                     | 2,871,536   |
| 現金及び現金同等物                 | 2,871,536   |
| 次期繰越金                     | 2,694,614   |
| 現金及び現金同等物                 | 2,694,614   |

【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   | 次期繰越金     |
|------------|-----------|
| 流動資産       | 2,694,614 |
| 現金 預 金     | 694,614   |
| 短期 有 価 証 券 | 2,000,000 |
| 固定資産       | 1,730,506 |
| 長期 定 期 預 金 | 0         |
| 長期 有 価 証 券 | 1,730,506 |
| 合 計        | 4,425,120 |

### 3 市営住宅管理等会計

#### (1) 予 定 貸 借 対 照 表

令和3年 3月31日現在

(単位：千円)

| 科 目      | 当年度予算額 | 科 目             | 当年度予算額 |
|----------|--------|-----------------|--------|
| 流動資産     | 64,608 | 流動負債            | 64,283 |
| 現金預金     | 64,608 | 未払金(賞与引当金)      | 64,283 |
| 有価証券     | 0      |                 |        |
| 固定資産     | 0      | 固定負債            | 325    |
| 無形固定資産   | 0      | 預り保証金           | 325    |
| 電話加入権    | 0      | 民間借地駐車場敷金       | 325    |
| その他の固定資産 | 0      | 引当金             | 0      |
| 長期定期預金   | 0      | 退職給付引当金         | 0      |
| 投資有価証券   | 0      |                 |        |
|          |        | [ 負 債 合 計 ]     | 64,608 |
|          |        | 剰余金             | 0      |
|          |        | 利益剰余金           | 0      |
|          |        | 利益剰余金           | 0      |
|          |        | [ 資 本 合 計 ]     | 0      |
| 資 産 合 計  | 64,608 | 負 債 及 び 資 本 合 計 | 64,608 |

(2) 予 定 損 益 計 算 書

自 令和2年 4月 1日

至 令和3年 3月31日

(単位：千円)

| 科 目           |                  | 当年度予算額     |
|---------------|------------------|------------|
| 事 業 収 益       |                  | 10,848,921 |
|               | 管理代行等事業収入        | 10,846,434 |
|               | 汚水処理場保守入居者負担収入   | 424        |
|               | 建替関連業務受託収入       | 0          |
|               | 高齢者向け改善住宅入居者負担収入 | 11         |
|               | 民間借地駐車場事業収入      | 2,052      |
| 事 業 原 価       |                  | 10,848,921 |
|               | 管理代行等事業原価        | 10,816,771 |
|               | 汚水処理場維持管理費       | 10,543     |
|               | 建替関連業務受託原価       | 13,091     |
|               | 高齢者向け改善住宅供給事業原価  | 6,411      |
|               | 民間借地駐車場事業原価      | 2,105      |
| 事 業 損 益       |                  | 0          |
| そ の 他 経 常 収 益 |                  | 2,313      |
|               | 受 取 利 息          | 31         |
|               | 雑 収 入            | 2,282      |
| そ の 他 経 常 費 用 |                  | 2,313      |
|               | 支 払 利 息          | 0          |
|               | 雑 損 失            | 2,313      |
| 経 常 損 益       |                  | 0          |
| 特 別 利 益       |                  | 0          |
| 特 別 損 失       |                  | 0          |
| 当 期 損 益       |                  | 0          |

(3) 予 定 剰 余 金 計 算 書

自 令和2年 4月 1日

至 令和3年 3月31日

(単位：千円)

| 科 目            |            | 当年度予算額 |
|----------------|------------|--------|
| 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<br>及び欠損金 | 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       | 0      |
|                | 当期増加高又は減少高 | 0      |
|                | 期末残高       | 0      |

## (4) 予 定 キ ャ ッ シ ュ ・ フ ロ ー 計 算 書

自 令和2年 4月 1日  
至 令和3年 3月31日

(単位：千円)

| 科 目              | 当年度予算額       |
|------------------|--------------|
| 事業活動によるキャッシュ・フロー | 0            |
| 受託事業等による収支       | 0            |
| 受託事業等による収入       | 11,933,813   |
| 修繕等受託収入          | 11,745,129   |
| 収納事務収入（指定管理分含む）  | 185,949      |
| 汚水処理費入居者負担収入     | 466          |
| 建替関連事業受託収入       | 0            |
| 高齢者向け改善住宅入居者負担収入 | 12           |
| 民間借地駐車場管理収入      | 2,257        |
| 受託事業等による支出       | △ 11,933,813 |
| 修繕等受託支出          | △ 11,695,887 |
| 収納事務支出（指定管理分含む）  | △ 201,889    |
| 汚水処理費入居者負担支出     | △ 11,598     |
| 建替関連事業受託支出       | △ 14,400     |
| 高齢者向け改善住宅事業受託支出  | △ 7,052      |
| 民間借地駐車場管理支出      | △ 2,257      |
| その他経常損益に係る収支     | 0            |
| 事業外収入            | 2,313        |
| 事業外支出            | △ 2,313      |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 0            |
| その他の投資活動による収支    | 0            |
| その他の固定資産償還による収入  | 0            |
| その他の固定資産形成による支出  | 0            |
| その他の投資等純額        | 0            |
| その他の投資等純額（収入）    | 0            |
| その他の投資等純額（支出）    | 0            |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 0            |
| その他財務活動による収入     | 0            |
| 退職給付引当金の受入による収入  | 0            |
| その他の収入           | 0            |
| その他財務活動による支出     | 0            |
| 退職給付引当金の支払による支出  | 0            |
| その他の支出           | 0            |
| 当期中の資金収支合計       | 0            |
| 前期繰越金            | 64,608       |
| 現金及び現金同等物        | 64,608       |
| 次期繰越金            | 64,608       |
| 現金及び現金同等物        | 64,608       |

【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 | 次期繰越金  |
|----------|--------|
| 流動資産     | 64,608 |
| 現金預金     | 64,608 |
| 短期有価証券   | 0      |
| 固定資産     | 0      |
| 長期定期預金   | 0      |
| 長期有価証券   | 0      |
| 合 計      | 64,608 |

# 注 記 事 項

## 1 重要な会計方針

| 当 年 度<br>(自令和2年4月1日 至令和3年3月31日)  |  |
|--|--|
| <p>1 有価証券の評価基準及び評価方法<br/>                     (1) 満期保有目的有価証券<br/>                         償却原価法によっている。</p> <p>2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法<br/>                     分譲資産及び分譲資産建設工事<br/>                         個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価<br/>                         切下げの方法）によっている。</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法<br/>                     (1) 賃貸事業資産<br/>                         ・償却方法：定額法<br/>                         ・耐用年数：鉄骨鉄筋コンクリート造50年<br/>                     (2) 有形固定資産<br/>                         ・償却方法：定率法<br/>                         ・耐用年数：法人税法に規定する耐用年数<br/>                     (3) 無形固定資産<br/>                         ・償却方法：定額法</p> <p>4 引当金の計上基準<br/>                     (1) 計画修繕引当金<br/>                         賃貸事業資産の経年劣化等に対処するために、将来<br/>                         の一定期間内に計画的に実施する修繕工事に要する費<br/>                         用の総額(計画総額)を基礎として計上する。毎期、計<br/>                         画額と計画修繕引当金の期末残高の差額を、当該一定<br/>                         期間内に配分した額を繰入れている。<br/>                     (2) 退職給付引当金<br/>                         職員の退職給付に備えるため、当期末の自己都合退<br/>                         職による期末要支給額の全額を計上している。なお、<br/>                         定年退職等による数理計算上の差異は当期の発生額を<br/>                         当期に一括処理している。<br/>                     (3) 借上賃貸住宅損失引当金<br/>                         借上期間満了までに想定される損失額を一定期間内<br/>                         に引当するもので、平成17～22年度までの六年間で繰<br/>                         入れている。<br/>                             引当額：                    0円<br/>                             取崩額：                    0円<br/>                     (4) 賞与引当金<br/>                         翌期支給の賞与の支給見込額のうち当期負担額を計<br/>                         上している。<br/>                     (5) 貸倒引当金<br/>                         賃貸管理事業未収金の貸倒による損失に備えるため<br/>                         に、一般債権については貸倒実績を踏まえた一定率に<br/>                         より、貸倒懸念債権等の特定債権については個別に回<br/>                         収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。</p> <p>5 収益及び費用の計上基準<br/>                     (1) 分譲事業収益及び費用<br/>                         収益は、物件の引渡日をもって計上し、費用は、発<br/>                         生の事実に基づいて計上している。<br/>                     (2) 賃貸管理事業及びその他事業の収益及び費用<br/>                         収益は、期間または契約等により定められた役務の<br/>                         給付をもって計上し、費用は、発生の事実に基づいて<br/>                         計上している。<br/>                     (3) その他の収益及び費用<br/>                         収益は、実現主義に基づき、費用は、発生主義に基<br/>                         づいて計上している。</p> | <p>6 建設期間中の支払利息等の原価算入方法<br/>                         分譲資産及び賃貸資産の建設工事に関連する借入金<br/>                         の利息及び特定の販売管理費用は、その他経常費用に<br/>                         計上しているため原価に算入していない。</p> <p>7 リース取引の処理方法<br/>                         リース取引に係る会計処理については、「地方住宅<br/>                         供給公社会計基準」の改訂(平成20年3月14日)に基<br/>                         づき、ファイナンス・リース取引については、原則と<br/>                         して通常の売買取引に係る方法に準じて会計処理を行<br/>                         っている。ただし、個々のリース資産に重要性が乏しい<br/>                         と認められる場合、通常の賃貸借取引にかかる方法に<br/>                         準じて会計処理を行っている。</p> <p>8 消費税等の会計処理方法<br/>                         消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式に<br/>                         よっている。</p> <p>9 その他重要な事項<br/>                     (1) 固定資産の減損に係る会計基準<br/>                         固定資産の減損については、「地方住宅供給公社に<br/>                         係る減損会計処理基準(平成17年4月1日施行)」を適用<br/>                         している。<br/>                         減損にあたっては、資産グループごとに当該資産グ<br/>                         ループの回収可能額を算定し、帳簿価額が回収可能額<br/>                         を上回った場合に、帳簿価額を回収可能額まで減額し<br/>                         当該減少額を減損損失として計上している。<br/>                         なお、減損損失累計額については、償却資産は間接<br/>                         控除、非償却資産は直接控除している。<br/>                     (2) デリバティブ取引<br/>                     ①ヘッジ会計の方法<br/>                         社内規定により特例処理要件を満たす金利スワップ<br/>                         のみを行うこととしており、全て特例処理している。<br/>                     ②ヘッジ手段及びヘッジ対象<br/>                         ・手段：金利スワップ   ・対象：金融機関借入金<br/>                     ③ヘッジ方針<br/>                         「金利変動リスク管理方針」などの社内規定に基<br/>                         きリスクをヘッジしている。<br/>                     ④ヘッジの有効性の評価<br/>                         金利スワップの契約締結時に、リスク管理方針に<br/>                         従って同一金額・同一期日の借入金と対応させるた<br/>                         めヘッジに高い有効性があるものと判断している。</p> |

## 2 補足情報

当 年 度  
(自令和2年4月1日 至令和3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                         | 723,097,005円 (A)     |
| 借入金相殺の額                      | 302,494,652円 (B)     |
| 預金保険の額                       | 20,000,000円 (C)      |
| 超過額                          | 400,602,353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

685,055,675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 貸貸事業資産等について

##### (1) 貸貸事業資産

「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。

| 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    | 4       | 1  | 0  |
| 特優賃  | 1     | 0       | 0  | 0  |
| 一般店舗 | 13    | 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  |

##### (2) 事業用土地資産

なし

### 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  
「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) 減損損失の内訳

なし

#### (3) 災害その他臨時損失

なし

#### 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。

### 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

当会社では、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