

令和3年度

事業計画書

 **名古屋市住宅供給公社**

目 次

頁

令和３年度 事業計画及び資金計画について

1 事業計画	1
2 資金計画	13

令和３年度 予定財務諸表について

1 総括財務諸表	
(1) 予定貸借対照表	15
(2) 予定損益計算書	16
(3) 予定余剰金計算書	16
(4) 予定キャッシュ・フロー計算書	17
2 一般会計	
(1) 予定貸借対照表	18
(2) 予定損益計算書	19
(3) 予定余剰金計算書	20
(4) 予定キャッシュ・フロー計算書	21
3 市営住宅管理等会計	
(1) 予定貸借対照表	23
(2) 予定損益計算書	24
(3) 予定余剰金計算書	24
(4) 予定キャッシュ・フロー計算書	25
注意事項	
1 重要な会計方針	26
2 補足情報	27

令和３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おり、名古屋市と一体となって、住生活をめぐる環境の変化や長期的な課題への対応力の強化を進める必要がある。

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３年度は計画修繕工事をはじめとする建物の老朽化対策、入居者の高齢化対策について重点的に実施する。

また、子育て・若年世帯の入居促進にも積極的に取り組むほか、市営住宅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 台数
		住 宅 戸 数	駐車場台数	
市営住宅	公 営 住 宅	56,675	32,924	15
	改良住宅等	3,595	1,666	0
定住促進住宅		1,832	1,813	25
合 計		62,102	36,403	40

令和４年３月３１日見込み

■事業規模

令和３年度 (市営住宅等管理事業 事業原価)	１１，０４３百万円
---------------------------	-----------

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

アセットマネジメント実施方針に示されている計画修繕の実施基準に基づいて、計画修繕を適切に実施し、入居者の安心・安全の確保を継続します。

市営住宅等アセットマネジメント実施方針に基づく管理運営を推進するため、老朽住棟の点検強化や点検結果及び修繕履歴のデータベース化の検討を進めます。

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、令和2年3月に策定された「名古屋市営住宅アセットマネジメント実施方針」に示される計画修繕の実施基準に基づき、経過年数に加えて施設の劣化状況を考慮し、建物の長寿命化に資する予防保全的な管理を推進するため、外壁改修及び屋根防水の改修を重点的に取り組む。

また、建物の長寿命化を推進するには、これまで以上に建物の経年劣化の状況を適切に把握する必要がある。

そのため、公社がこれまで蓄積してきた各種点検業務のノウハウや点検データを最大限に活かし、現在実施している各種点検業務との効率化を図りながら、老朽化した住宅について、点検を強化していく。

さらに、点検の結果や修繕履歴を適切にデータ管理し、計画修繕の実施に役立てるため、市と協議しながら、利用しやすいデータベース化の検討を進める。



令和2年度に外壁改修を実施した超高層住宅「シティファミリー鴨浦」(右)



施工中の外壁改修施工(令和2年度)

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

対象世帯との信頼関係を構築し、見守り巡回員による「高齢者見守り支援事業」を継続実施し、対象世帯それぞれの居住実態の把握に努めます。

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等と連携し、自治会と入居者のニーズに応じた支援策を検討・実施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2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3年度は、対象世帯の孤立度や身体状況に応じて、市の福祉関係部局等の支援への橋渡しを行うなど、きめ細かな見守り活動に取り組む。

（参考）市営住宅における世帯数の推移

区 分	29 年度	30 年度	R1 年度
総 世 帯 数	53,763	53,161	52,411
うち高齢単身世帯数 (高齢単身世帯率)	16,235 (30.2%)	16,546 (31.1%)	16,765 (32.0%)
うち高齢者のみ世帯数 (高齢者のみ世帯率)	25,580 (47.6%)	25,698 (48.3%)	25,769 (49.2%)

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

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、自治会活動の停滞等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、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、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、多様な世帯による団地コミュニティの形成を引き続き支援する。



市営丸池荘における団地内移動スーパーの様子

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 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

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

子育て・若年世帯の入居促進

令和2年度より開始した単身面積要件緩和（市営住宅）や不動産仲介業者の活用（定住促進住宅）等の入居促進策について、効果・検証を行うとともに、SNSや民間ノウハウを活用した広告展開を行い、効果的な取り組みを進めます。

市営住宅空き駐車場の活用

空き駐車場の有効活用に向け、令和3年度より名古屋市が一部の市営住宅において行う駐車場空き区画活用策の社会実験に協働し、効果的な駐車場活用策の実現に向けた検討を進めます。

子育て・若年世帯の入居促進

市営住宅においては、平成29年度以降、入居要件の緩和や入居者募集総合案内の各区保健センターへの配布等入居機会の拡大を図った。

また、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2年度は、広告代理店を活用し、地元情報誌への物件掲載やWEB広告等を行い住宅の認知度向上を図った。

令和3年度は、空家要因の分析によって明らかになった定住促進住宅の設備面等の改善案を進めるとともに、魅力的な住宅とするための修繕方法の検討・提案を行う。

併せて、これまで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。



定住促進住宅(シティファミリー上社)の室内の様子

(参考) 定住促進住宅の空き住戸の推移

区 分	29 年度	30 年度	R1 年度
管理戸数	1,832	1,832	1,832
うち空き住戸数 (比率)	304 (16.6%)	321 (17.5%)	332 (18.1%)

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。

そのため、2台目募集などの特例募集を推進するなど空き駐車場の解消に努めるとともに、市においてコインパーキングやカーシェアリング事業などの活用策を進めているが、より一層の活用が求められている。

令和3年度は、民間事業者からの提案を受けて実施する社会実験の中で、課題を整理し、より一層の活用策を検討する。

(参考) 市営住宅等駐車場の空き台数の推移

区 分	29 年度	30 年度	R1 年度
管理台数	36,562	36,508	36,467
うち空き台数 (比率)	7,125 (19.5%)	7,867 (21.5%)	8,264 (22.7%)

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。

・市営住宅外構・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案し、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3年度以降は、政令指定都市で全国第1位(現年度)を目指す。

また、各種申請書及び提出書類の簡素化等の検討を進め、入居者負担の軽減を図り、サービスの一層の向上に努める。

●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む。また、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、令和2年10月から代理納付制度が原則化したことに伴い、区役所等福祉機関との連携を一層深めることで、滞納の未然防止に繋げる。

また、入居者からの各種申請等を適切に処理するとともに、収入超過者・高額所得者に対して、適切に指導を行う。

さらに、入居者サービスの向上に向けた口座振替促進策の検討や業務効率化のため配付物の統廃合及び郵送化等について、費用対効果等を踏まえて検討する。

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」と思ってもらえるよう、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、適切な管理運営の確保及びサービス水準の向上を図るとともに、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) 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。

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ながら長寿命化していく必要がある。

また、これらの既存ストックは、将来の再編に備えるため、既存ストックの再編に向けた方針の策定を進める。

■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	－	421 台
合 計		－	1,647 戸	1,242 台

令和4年3月31日見込み

■事業損益

令和3年度 (賃貸住宅等事業 事業損益)	333,310千円
-------------------------	-----------

● 令和3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、10年間の管理・整備の方向性を定めている。

同計画は5年ごとに見直すとしていくことから、令和3年度は従来のストック活用計画にさらに再編に関する方針も盛り込んだ第3次ストック活用計画を策定する。

(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年以上 20年未満	2	60	3.9%
20年以上 30年未満	6	388	25.0%
30年以上 40年未満	2	73	4.7%
40年以上 50年未満	8	400	25.7%
50年以上 60年未満	8	632	40.7%
計	26	1,553	100.0%

備考1 築年数は令和4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 公社賃貸住宅の付加価値向上

効果的な住戸内リノベーションの導入を行います

これまで定住促進モデル住宅で実施してきたリノベーションの実績を踏まえ、一般賃貸住宅においても、お客様の目線に立ったセミオーダー型のリノベーションの導入を検討、実施するなど、居住空間の付加価値を高めるとともに、更なる入居率の向上を目指します。

シティ・ファミリー八事でのリノベーション（令和3年1月施工）



・リビングとワイドアーチの改修



・玄関横の室内を土間に改修

◆ 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。

なお、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3年度は、入居率の更なる向上を図るため、既に行っている住戸内リノベーションを継続実施するとともに、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

3 特定優良賃貸住宅

事業運営方針

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得階層のファミリー向けに供給された賃貸住宅である。

令和2年度には、これまで公社が認定事業者（民間オーナー）から一括借上して管理運営を行ってきた28団地のうち、残る1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出来た。

令和3年度は、公社が所有、運営している1団地について、引き続き高い入居率が維持できるよう、適切な管理に努める。

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。

(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3年度 (受託等事業 事業損益)	5, 876千円
-----------------------	----------

◆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、継続的に管理組合とのコミュニケーションを図り、長期修繕計画の策定や工事監理等の受託につなげ、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。

3 その他

名古屋市との連携施策

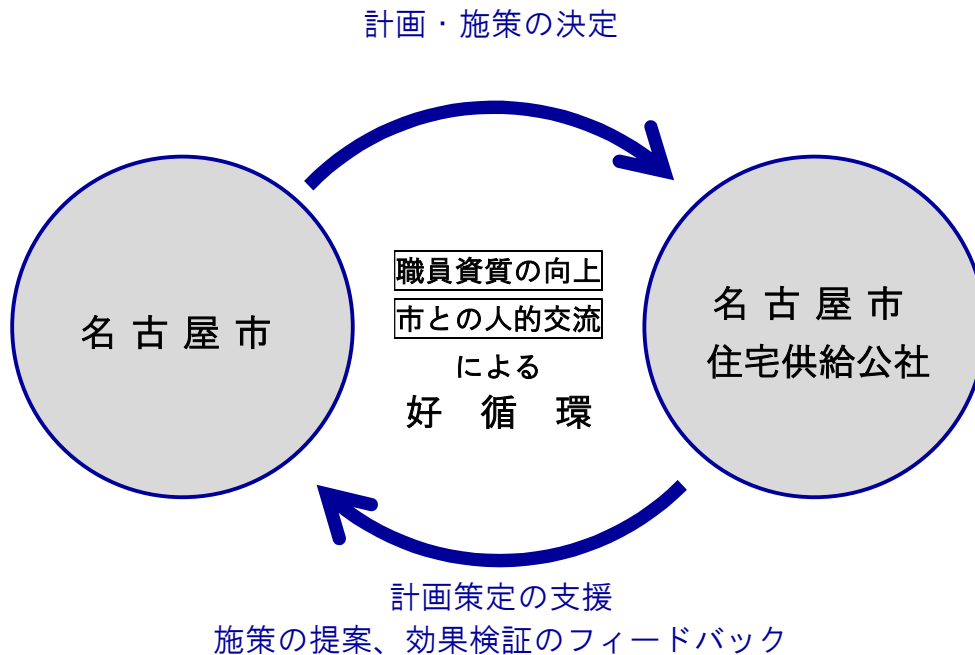
高齢者や障害者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、平成30年度に、市の住宅部局のほか、福祉部局、福祉団体、不動産団体、公的住宅事業者等により構成される「名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会」が設立された。

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3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。

（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4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。

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業務に関連する資格取得の促進を図るとともに、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3年 4月 1日

至 令和4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		2,697,060	2,697,060
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
貸 貸 事 業 借 入 金	0	0	0
前 受 金	25,207	54,721	79,928
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	25,207	54,721	79,928
事 業 割 賦 金 収 入	0	11,746	11,746
敷 金	0	31,617	31,617
一般賃貸住宅等経営収入	0	1,580,430	1,580,430
特定優良賃貸住宅等経営収入	0	184	184
入 居 者 負 担 分 収 入	0	0	0
家 賃 助 成 金	0	184	184
管 理 事 務 費 補 助 金	0	0	0
そ の 他 の 収 入	0	308,858	308,858
合 計	2,525,207	4,684,616	7,209,823

(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		64,849	64,849
管 理 代 行 業 務 収 入	9,425,769	0	9,425,769
指 定 管 理 業 務 収 入	1,431,353	0	1,431,353
収 納 事 務 受 託 業 務 収 入	186,153	0	186,153
そ の 他 の 収 入	1,104,604	0	1,104,604
合 計	12,147,879	64,849	12,212,728

(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	18,321	45,114	63,435
借 入 金 償 還 金	2,982,000	246,063	3,228,063
公 共 団 体 償 還 金	2,982,000	77,131	3,059,131
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	168,932	168,932
一 般 賃 貸 住 宅 等 経 営 費	0	969,674	969,674
公 租 公 課 ・ 損 害 保 険 料	0	140,247	140,247
修 繕 費 ・ 管 理 事 務 費 等	0	578,178	578,178
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
特定優良賃貸住宅等経営費	0	0	0
借 上 料	0	0	0
管 理 事 務 費 等	0	0	0
一 般 管 理 費	0	39,180	39,180
そ の 他 の 経 費	0	295,645	295,645
次 期 繰 越 予 定 額	2,613,826		2,613,826
合 計	5,614,147	1,595,676	7,209,823

支 出			
科 目	新 規 事 業	継 続 事 業	計
管 理 代 行 業 務 等	9,425,769	0	9,425,769
指 定 管 理 業 務	1,431,353	0	1,431,353
収 納 事 務 受 託 業 務	186,153	0	186,153
そ の 他 の 経 費	1,104,604	0	1,104,604
次 期 繰 越 予 定 額	64,849		64,849
合 計	12,212,728	0	12,212,728

令和3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4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	2,696,891	2,632,042	64,849
現 金 預 金	378,675	313,826	64,849
有 価 証 券	2,300,000	2,300,000	0
未 収 金	30,101	30,101	0
分 譲 事 業 資 産	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	0	0	0
前 払 金	18,216	18,216	0
貸 倒 引 当 金	△ 30,101	△ 30,101	0
固 定 資 産	17,860,648	17,860,648	0
賃 貸 事 業 資 産	15,350,442	15,350,442	0
事 業 用 土 地 資 産	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	102,732	102,732	0
有 形 固 定 資 産	643,213	643,213	0
無 形 固 定 資 産	49,035	49,035	0
そ の 他 の 固 定 資 産	1,718,471	1,718,471	0
貸 倒 引 当 金	△ 3,245	△ 3,245	0
[資 産 合 計]	20,557,539	20,492,690	64,849
流 動 負 債	6,720,742	6,656,218	64,524
短 期 借 入 金	6,200,000	6,200,000	0
次 期 返 済 長 期 借 入 金	147,963	147,963	0
未 払 金	75,673	11,149	64,524
預 り 金	297,106	297,106	0
そ の 他 の 流 動 負 債	0	0	0
固 定 負 債	9,837,413	9,837,088	325
長 期 借 入 金	7,187,314	7,187,314	0
預 り 保 証 金	1,097,471	1,097,146	325
繰 延 建 設 補 助 金	151,026	151,026	0
引 当 金	1,401,602	1,401,602	0
そ の 他 の 固 定 負 債	0	0	0
[負 債 合 計]	16,558,155	16,493,306	64,849
資 本 金	50,000	50,000	0
剰 余 金	3,949,384	3,949,384	0
資 本 剰 余 金	0	0	0
利 益 剰 余 金	3,949,384	3,949,384	0
特 定 目 的 積 立 金	0	0	0
[資 本 合 計]	3,999,384	3,999,384	0
負 債 及 び 資 本 合 計	20,557,539	20,492,690	64,849

(2) 予 定 損 益 計 算 書

自 令和3年 4月 1日

至 令和4年 3月31日

(単位：千円)

科 目	金 額	会 計 別	
		一般会計	市営住宅 管理等会計
事 業 収 益 [a]	12,719,168	1,675,893	11,043,275
事 業 原 価 [b]	12,340,802	1,297,527	11,043,275
一 般 管 理 費 [c]	39,180	39,180	0
事業利益(損失) [d = a - b - c]	339,186	339,186	0
そ の 他 経 常 収 益 [e]	11,443	11,166	277
そ の 他 経 常 費 用 [f]	32,360	32,083	277
経常利益(損失) [g = d + e - f]	318,269	318,269	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]	318,269	318,269	0

(3) 予 定 剰 余 金 計 算 書

自 令和3年 4月 1日

至 令和4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 管理等会計
剰余金期首残高 (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	3,631,115	3,631,115	0
	特定目的積立金	0	0	0
	計	3,631,115	3,631,115	0
剰余金増加高 (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	318,269	318,269	0
	特定目的積立金	0	0	0
	計	318,269	318,269	0
剰余金減少高 (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 (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	3,949,384	3,949,384	0
	特定目的積立金	0	0	0
	計	3,949,384	3,949,384	0

(4) 予 定 キ ャ ッ シ ュ ・ フ ロ ー 計 算 書

自 令和3年 4月 1日

至 令和4年 3月31日

(単位：千円)

項 目	金 額	会 計 別	
		一般会計	市営住宅 管理等会計
事業活動によるキャッシュ・フロー	644,829	644,829	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	613,533	613,533	0
そ の 他 事 業 活 動 に よ る 収 支	42,595	42,595	0
一 般 管 理 費 の 収 支	9,617	9,617	0
そ の 他 の 収 支	△ 20,916	△ 20,916	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	△ 728,063	△ 728,063	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	△ 246,063	△ 246,063	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	△ 83,234	△ 83,234	0
前 期 繰 越 金	2,761,909	2,697,060	64,849
現金及び現金同等物	2,761,909	2,697,060	64,849
次 期 繰 越 金	2,678,675	2,613,826	64,849
現金及び現金同等物	2,678,675	2,613,826	64,849

2 一 般 会 計

(1) 予 定 貸 借 対 照 表

令和4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	2,632,042	流 動 負 債	6,656,218
現 金 預 金	313,826	短 期 借 入 金	6,200,000
有 価 証 券	2,300,000	次期返済長期借入金	147,963
未 収 金	30,101		
分 譲 事 業 資 産	0	未 払 金	11,149
そ の 他 事 業 資 産	0	前 受 金	0
前 払 金	18,216	預 り 金	297,106
そ の 他 流 動 資 産	0	その他の流動負債	0
貸 倒 引 当 金	△ 30,101		
固 定 資 産	17,860,648	固 定 負 債	9,837,088
賃 貸 事 業 資 産	15,350,442	長 期 借 入 金	7,187,314
賃 貸 住 宅 資 産	20,645,044	預 り 保 証 金	1,097,146
減 価 償 却 累 計 額	△ 8,891,444	繰 延 建 設 補 助 金	151,026
減 損 償 却 累 計 額	△ 548,729	引 当 金	1,401,602
(賃貸住宅資産計)(	11,204,871)	退 職 給 付 引 当 金	637,724
賃 貸 施 設 資 産	5,664,451	計 画 修 繕 引 当 金	742,854
減 価 償 却 累 計 額	△ 1,459,866	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)(	4,145,571)	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]	16,493,306
そ の 他 事 業 資 産	102,732		
有 形 固 定 資 産	643,213	資 本 金	50,000
建 物 等 資 産	927,972	剰 余 金	3,949,384
減 価 償 却 累 計 額	△ 511,879	利 益 剰 余 金	3,949,384
(建物等資産計)(	416,093)	資 本 剰 余 金	0
土 地 資 産	218,523	利 益 剰 余 金	3,949,384
その他の有形固定資産	71,803	特 定 目 的 積 立 金	0
減 価 償 却 累 計 額	△ 63,206		
(その他の有形固定資産計)(	8,597)	[資 本 合 計]	3,999,384
無 形 固 定 資 産	49,035		
その他の無形固定資産	49,035	負 債 及 び 資 本 合 計	20,492,690
そ の 他 の 固 定 資 産	1,718,471		
そ の 他 の 資 産	2,320		
長 期 有 価 証 券	1,716,151		
貸 倒 引 当 金	△ 3,245		
資 産 合 計	20,492,690		

(2) 予 定 損 益 計 算 書

自 令和3年 4月 1日

至 令和4年 3月31日

(単位：千円)

区 分	当年度予算額
事業収益 [a]	1,675,893
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	1,595,966
賃貸住宅管理事業収益	1,083,530
一般賃貸住宅管理事業収益	581,508
定住促進モデル住宅管理事業収益	437,973
特定優良賃貸住宅管理事業収益	64,049
賃貸施設管理事業収益	511,615
賃貸施設管理事業収益	333,651
賃貸宅地管理事業収益	86,735
事務所管理事業収益	47,973
その他の施設管理事業収益	43,256
管理受託住宅管理事業収益	821
その他事業収益	79,927
受託事業収益	74,602
長期割賦事業収益	3,402
その他の事業収益	1,923
事業原価 [b]	1,297,527
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	1,233,542
賃貸住宅管理事業原価	931,633
一般賃貸住宅管理事業原価	495,679
定住促進モデル住宅管理事業原価	402,593
特定優良賃貸住宅管理事業原価	33,361
賃貸施設管理事業原価	301,909
賃貸施設管理事業原価	164,718
賃貸宅地管理事業原価	49,572
事務所管理事業原価	40,072
その他の施設管理事業原価	47,547
管理受託住宅管理事業原価	0
その他事業原価	63,985
受託事業原価	58,122
長期割賦事業原価	5,214
その他の事業原価	649
一般管理費 [c]	39,180
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	339,186

(単位：千円)

区 分	当年度予算額
その他経常収益 [e]	11,166
受 取 利 息	10,515
補助金 収 入	0
雑 収 入	651
その他経常費用 [f]	32,083
支 払 利 息	0
雑 損 失	32,083
分譲資産等資産評価損	0
経 常 利 益 (損失) [g = d + e - f]	318,269
特 別 利 益 [h]	0
固 定 資 産 売 却 益	0
前 期 損 益 修 正 益	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
災 害 そ の 他 臨 時 損 失	0
当 期 純 利 益 (損失) [j = g + h - i]	318,269
特定目的積立金取崩 [k]	0
当 期 総 利 益 (総損失) [l = j + k]	318,269

(3) 予 定 剰 余 金 計 算 書

自 令和3年 4月 1日

至 令和4年 3月31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 又は欠損金	期 首 残 高	3,631,115
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	318,269
	期 末 残 高	3,949,384
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	3,631,115
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	318,269
	期 末 残 高	3,949,384

(4) 予定キャッシュ・フロー計算書

自 令和3年4月 1日
至 令和4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	644,829
分譲事業活動による収支	0
住宅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	613,533
賃貸住宅管理事業の収支	350,663
一般賃貸住宅管理事業の収支	101,458
賃貸管理事業による収入	790,699
賃貸管理事業による支出	△ 689,241
定住促進モデル住宅管理事業の収支	213,284
賃貸管理事業による収入	445,828
賃貸管理事業による支出	△ 232,544
特定優良賃貸住宅(借上型)管理事業の収支	0
賃貸管理事業による収入	0
賃貸管理事業による支出	0
特定優良賃貸住宅(公社建設型)管理事業の収支	35,921
賃貸管理事業による収入	60,402
賃貸管理事業による支出	△ 24,481
賃貸施設管理事業の収支	262,049
賃貸施設管理事業の収支	196,408
賃貸管理事業による収入	347,553
賃貸管理事業による支出	△ 151,145
賃貸宅地管理事業の収支	27,815
賃貸管理事業による収入	75,812
賃貸管理事業による支出	△ 47,997
事務所管理事業の収支	34,968
賃貸管理事業による収入	47,973
賃貸管理事業による支出	△ 13,005
その他の施設管理事業の収支	2,858
賃貸管理事業による収入	44,271
賃貸管理事業による支出	△ 41,413
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	42,595
受託事業の収支	16,455
受託事業による収入	74,568
受託事業による支出	△ 58,113
長期割賦事業の収支	9,935
長期割賦事業による収入	15,149
長期割賦事業による支出	△ 5,214
その他の事業の収支	16,205
その他の事業による収入	16,313
その他の事業による支出	△ 108
一般管理活動による収支	9,617
一般管理活動による収入	82,286
一般管理活動による支出	△ 72,669
その他経常損益に係る収支	△ 20,916
その他経常損益による収入	11,166
その他経常損益による支出	△ 32,082
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
その他の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支	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	△ 728,063
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	△ 728,063
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	△ 246,063
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	△ 83,234
前期繰越金	2,697,060
現金及び現金同等物	2,697,060
次期繰越金	2,613,826
現金及び現金同等物	2,613,826

【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	2,613,826
現金	313,826
短期有価証券	2,300,000
固定資産	1,716,151
長期定期預金	0
長期有価証券	1,716,151
合計	4,329,977

3 市営住宅管理等会計

(1) 予 定 貸 借 対 照 表

令和4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	64,849	流動負債	64,524
現金預金	64,849	未払金(賞与引当金)	64,524
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]	64,849
		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	64,849	負 債 及 び 資 本 合 計	64,849

(2) 予 定 損 益 計 算 書

自 令和3年 4月 1日

至 令和4年 3月31日

(単位：千円)

科 目		当年度予算額
事業収益		11,043,275
管理代行等事業収入		11,040,402
污水处理場保守入居者負担収入		819
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		0
民間借地駐車場事業収入		2,054
事業原価		11,043,275
管理代行等事業原価		11,029,399
污水处理場維持管理費		6,537
建替関連業務受託原価		4,035
高齢者向け改善住宅供給事業原価		1,127
民間借地駐車場事業原価		2,177
事業損益		0
その他経常収益		277
受取利息		32
雑収入		245
その他経常費用		277
支払利息		0
雑損失		277
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3年 4月 1日

至 令和4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 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3年 4月 1日

至 令和4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	12,147,602
修繕等受託収入	11,939,674
収納事務収入（指定管理分含む）	204,768
汚水処理費入居者負担収入	901
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	0
民間借地駐車場管理収入	2,259
受託事業等による支出	△ 12,147,602
修繕等受託支出	△ 11,905,612
収納事務支出（指定管理分含む）	△ 226,132
汚水処理費入居者負担支出	△ 7,191
建替関連事業受託支出	△ 4,438
高齢者向け改善住宅事業受託支出	△ 1,240
民間借地駐車場管理支出	△ 2,259
その他経常損益に係る収支	0
事業外収入	277
事業外支出	△ 277
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	64,849
現金及び現金同等物	64,849
次期繰越金	64,849
現金及び現金同等物	64,849

【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	64,849
現金預金	64,849
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	64,849

注 記 事 項

1 重要な会計方針

当 年 度 (自令和3年4月1日 至令和4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： 0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、発生の実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、発生の実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。	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。

2 補足情報

当 年 度 (自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)																																										
I 貸借対照表に関する事項			II 損益計算書に関する事項																																							
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 588,486,323円 (A) 借入金相殺の額 133,562,652円 (B) 預金保険の額 20,000,000円 (C) 超過額 434,923,671円 (A-B-C)			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																																							
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 637,720,995円			(3) 災害その他臨時損失 なし																																							
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			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。																																							
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。			III その他の補足情報																																							
<table><tr><th rowspan="2">種別</th><th rowspan="2">グループ数</th><th colspan="3">減損処理の状況</th></tr><tr><th>兆候</th><th>認識</th><th>計上</th></tr><tr><td>一般賃貸</td><td>19</td><td>8</td><td>1</td><td>0</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>13</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>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>			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	8	1	0	特優賃	1	0	0	0	一般店舗	13	1	1	0	賃貸宅地	13	1	0	0	その他	8	1	1	0	定住モ	5	0	0	0	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)	
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	8	1	0																																						
特優賃	1	0	0	0																																						
一般店舗	13	1	1	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			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																																							