

令和4年度

決算書

目 次

I 令和4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	19

II 令和4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	27
(2) 損益計算書	29
(3) 剰余金計算書	30
(4) キャッシュ・フロー計算書	31

3 市営住宅管理等会計

(1) 貸借対照表	33
(2) 損益計算書	35
(3) キャッシュ・フロー計算書	36

4 財産目録

(1) 一般会計	37
(2) 市営住宅管理等会計	43

令和4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4年度は、外壁落下防止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団地コミュニティ活性化対策や、定住促進住宅の入居促進対策を重点的に取り組むとともに、市営住宅の駐車場空き区画活用策の社会実験実施に協力した。また、住宅管理の質の向上と効率化に意欲的に取り組み、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	20,643	1,075	21,718	428	22,146
	高層耐火	35,690	2,503	38,193	1,404	39,597
	簡易耐火	0	17	17	0	17
	計	56,333	3,595	59,928	1,832	61,760 (▲342)
駐 車 場 (台)	共同施設	32,837	1,650	34,487	1,813	36,300
	民間借地	15	0	15	25	40
	計	32,852	1,650	34,502	1,838	36,340 (▲181)

備考 令和5年3月31日現在

(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)
計	10,669,723	10,535,322	▲ 134,401
工事費等	8,455,986	8,226,936	▲ 229,050
計画修繕	3,581,912	3,215,448	▲ 366,464
外壁改修	1,234,913	1,130,795	▲ 104,118
屋根防水の改修	307,920	432,397	124,477
スチール手摺の改修	112,980	160,819	47,839
排水管の改修	60,279	28,812	▲ 31,467
給水管の改修	87,523	53,714	▲ 33,809
エレベーターの更新	410,100	403,777	▲ 6,323
その他	1,368,197	1,005,134	▲ 363,063
一般修繕・建物点検等	1,162,085	1,298,139	136,054
退去修繕 （退去者負担修繕含む）	2,250,117	2,396,426	146,309
施設保全	972,253	977,009	4,756
環境再整備	88,898	50,286	▲ 38,612
駐車場再整備	148,399	116,163	▲ 32,236
その他	252,322	173,465	▲ 78,857
事務費	2,213,737	2,308,386	94,649
収納事務	188,497	199,879	11,382
募集事務	26,302	27,541	1,239
管理事務	1,998,938	2,080,966	82,028

令和4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、現在は「名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針」（以下「実施方針」という。）の計画修繕の実施基準に基づき、概ね18年周期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等、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。

外壁落下防止等の安全対策に加え、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り、将来的な経費の増大につながりかねない屋根防水等の老朽化対策についても取り組んだ。

予防保全的管理の推進

実施方針において、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管理を推進することが示された。これにより、今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ことから、公社が蓄積してきた修繕履歴や点検のデータを施設管理に最大限活かせるよう、令和3年度にデータベースの構築を行い、令和4年度から運用を開始した。

また、「老朽化の進んだ住棟」についても、点検を強化することが実施方針に示されており、真砂荘(昭和38年度建設)や元古井荘(昭和39年度建設)にて試行的な点検を行った。

さらに、公社独自の取組みの1つとして、用途廃止前の氷室荘において、建設当初から改修していない設備や部材が改修を行わずに実施方針の目標値である80年間の使用に耐えるか検討するため、入居中の住宅では通常確認できない設備や部材を分解・解体することにより、劣化状況の調査を行った。

(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～R2 平均	3,333 戸	19 年
R3	2,736 戸	18 年
R4	2,436 戸	18 年



令和4年度から外装工事に着手した
市営みなと荘1棟

重点2 市営住宅等の団地コミュニティの活性化



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等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。

(参考) 市営住宅における世帯数の推移

区 分	R2	R3	R4
総 世 帯 数	51,847	50,909	50,299
うち高齢者のみ世帯数 (高齢者のみ世帯率)	25,863 (49.9%)	25,749 (50.6%)	25,690 (51.1%)
うち高齢単身世帯数 (高齢単身世帯率)	17,067 (32.9%)	17,251 (33.9%)	17,349 (34.5%)

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

令和4年度は、14,602世帯を対象に、見守り巡回員と管理事務所職員による、効果的で手厚い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等の福祉部局と緊密に連携し、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。

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に参加し、自治会への加入促進のサポートを行うとともに今後の支援策の検討を行った。さらに自治会が主催するイベントを支援し、団地コミュニティの活性化に寄与した。

また、大学、NPO等の外部団体と連携し、それぞれが持つ資源を活用しながら、団地が抱える課題解決に資する取組みの実現に向けた協議を進めつつ、入居者を対象としたイベントの実施を支援した。加えて、空家をコミュニティ活性化のための活動拠点とする方策について調整を行った。



自治会設立に向けたワークショップの様子

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



市営住宅・定住促進住宅の入居促進

平成29年に行った子育て世帯の入居要件の緩和を契機に実施している、各区保健センターでの入居者募集総合案内の配布等、入居機会の拡大に資する取組みを令和4年度も引き続き行った。

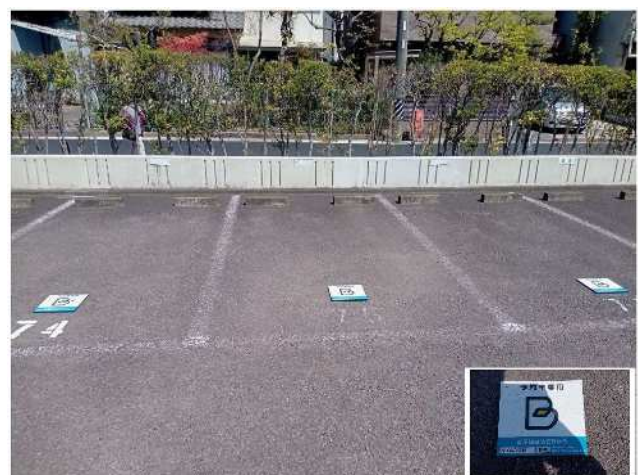
また、定住促進住宅については、不動産仲介業者による入居者あっせんを進めるとともに、設備面等の改善を行った。



シティファミリー上社リノベーション住戸

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台目募集等の特例募集を行い、契約者の獲得に努めるとともに、効果的な駐車場活用の実現に向け、令和3年度より名古屋市が一部の市営住宅において開始した駐車場空き区画活用策の社会実験の実施について協力した。



社会実験の様子

社会実験パンフレット

◆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トラブルを未然に防止し良好な住環境を維持するため、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4年度） <table> <tr> <th>項 目</th><th>実 績</th></tr> <tr> <td>外壁改修（外壁落下対策）</td><td>2,436 戸</td></tr> <tr> <td>屋 根 防 水 の 改 修</td><td>45 棟</td></tr> <tr> <td>給 水 管 の 改 修</td><td>109 戸</td></tr> <tr> <td>排 水 管 の 改 修</td><td>109 戸</td></tr> <tr> <td>蛍光灯器具のLED化</td><td>5,412 灯</td></tr> <tr> <td>エレベーターの更新</td><td>24 基</td></tr> </table>	項 目	実 績	外壁改修（外壁落下対策）	2,436 戸	屋 根 防 水 の 改 修	45 棟	給 水 管 の 改 修	109 戸	排 水 管 の 改 修	109 戸	蛍光灯器具のLED化	5,412 灯	エレベーターの更新	24 基
項 目	実 績														
外壁改修（外壁落下対策）	2,436 戸														
屋 根 防 水 の 改 修	45 棟														
給 水 管 の 改 修	109 戸														
排 水 管 の 改 修	109 戸														
蛍光灯器具のLED化	5,412 灯														
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等、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等、市営住宅駐車場の再整備を進めた。（6団地908台分）														

また、令和4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（3・4・5月、7・8月、12・1月）の滞納整理強化月間を設定し、家賃等の収納率の向上に努めている。

令和4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、入居者の生活実態に寄り添い、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、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5年5月25日現在
現 年 度	99.48 %
過 年 度	21.71 %
現・過年度	98.35 %

■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
76	32	28	16	0

3 募集事務



年4回（5、8、11、2月）の一般募集及び年2回（8、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。

これらの募集に加え、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引き続き実施し、入居機会の拡大を図った。また、新型コロナウイルス感染症拡大防止の対策として一般募集では抽せん会をライブ配信で実施した。

さらに、新型コロナウイルスの感染拡大の影響による解雇等により住宅の退去を余儀なくされた方に対して、令和2年4月より開始した市営住宅の提供を引き続き実施し、令和4年度末時点で55世帯に提供した。

◆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	1,899	9,988	5.3
事 故 住 宅	80	268	3.4
合 計	1,979	10,256	5.2

■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
819	805	238

(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
635	290

■表9 定期入居募集の状況

募 集 戸 数 戸	入 居 戸 数 戸
30	5

■表10 入居・退去戸数

入 居 戸 数 戸	退 去 戸 数 戸
2,028	2,720

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いる。また、毎年実施している入居者満足度調査については高水準を維持しているが、調査で得られた意見を職員にフィードバックする等、更なるサービス水準の維持向上に努めている。

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				
379	266	1,100	1,745	230	629	412	3,016

備考 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				
599	210	38	287	187	1, 492	2, 813

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4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	206	73	133
長期不在空家	77	48	29
使用権継続未了	276	127	149
合 計	559	248	311

（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	緊急連絡先	合 計
1,629	421	65	238	5,009	7,362

備考 令和4年4月から令和5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	103	345	1	0	449
区 分	死 亡	離 婚	転 出	その他	合 計
承継承認	744	46	48	4	842

備考 令和4年4月から令和5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
3	850

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75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4年度 14,602世帯）
緊急連絡先の確認	平成19年度から5年ごとに、55歳以上の単身世帯及び65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。調査年度の令和4年度には、対象の27,251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16年度より、既存の市営住宅のうち2棟、計99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、60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19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4年度 1,021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、モバイル機器利用実施手順書、電子メール・インターネット等利用実施手順書）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向上を図っている。

(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。

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。公社賃貸住宅等管理事業において、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、各住宅の長寿命化による活用や建替等の再編に関する基本的な方向性を示したストック活用計画に基づき管理を行った。

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広告宣伝の強化を図る等、職員による積極的な入居促進策を実施した。

なお、令和4年度の賃貸住宅年間平均入居率は92.6%となった。

■表18 公社賃貸住宅等管理事業の内訳

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	1,129 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	1,554 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	-	410 台
合 計		-	1,648 戸	1,231 台

備考 令和5年3月31日現在

事業損益 (対前年度比 増▲減)	249,641千円 (▲27,776千円)
---------------------	--------------------------

重点4 公社賃貸住宅のストック活用



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ことに加え、建替時の再編の方向性のあり方も示した「公社賃貸住宅ストック活用計画（第三次）」に基づき、計画修繕の着実な実施、東照ビル住宅の有効活用検討調査委託、並びに黒川住宅の耐震改修等実施設計委託を実施した。

重点5 公社賃貸住宅の付加価値向上



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や共用部リノベーションを実施し、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た。

また、令和4年度はオンライン申込の導入やプロモーションの強化を図り、選びやすい・暮らしやすい住まいの提供に努めた。

重点6 公社賃貸住宅の家賃改定



家賃改定は令和3年度に行う予定であったが、新型コロナウイルス感染症拡大による経済情勢の不安定化を鑑みて、市場家賃の調査も含めて、保留していた。

令和4年度は、令和5年度からの家賃改定を実施するため市場家賃の調査を行った。



松ヶ枝住宅 共用部リノベーション
(エントランス)



シティ・ファミリー白川
共用部リノベーション (エントランス)

◆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るとともに、入居制度の緩和や新たなキャンペーンを導入し、入居機会の拡大に努めた。

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、風呂設備等、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。



(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
R2	1,128 戸 (20 団地)	1,052 戸 (93.8%)
R3	1,128 戸 (20 団地)	1,037 戸 (93.0%)
R4	1,129 戸 (20 団地)	1,032 戸 (91.5%)

備考1 管理戸数及び入居戸数は各年度末現在
備考2 入居戸数の下段の括弧書きは年間平均
入居率

年間平均入居率 (対前年度比 増▲減)	91.5% (▲1.5ポイント)
事業損益 (対前年度比 増▲減)	32,387千円 (▲14,804千円)

2 定住促進モデル住宅

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、公社が建設し管理を行う住宅である。

最重点団地である「シティ・ファミリー八事」は、空家の増加に伴い減益が続き、平成26年度には一時入居率が60.5%まで落ち込んだ。その後積極的な入居促進により入居率は上昇に転じ、令和4年度は平均入居率92.9%となった。



(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
R2	372 戸 (5 団地)	351 戸 (94.4%)
R3	372 戸 (5 団地)	361 戸 (94.6%)
R4	372 戸 (5 団地)	354 戸 (95.2%)

備考1 管理戸数及び入居戸数は各年度末現在
備考2 入居戸数の下段の括弧書きは年間平均
入居率

入居率のさらなる向上を図るため、令和4年度も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。）を引き続き実施し、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、SNSによる広告宣伝の強化、長期空家のリノベーション等、住まいの付加価値を高めた結果、引き続き高い入居率を維持した。



シティ・ファミリー八事リノベーション住戸

年間平均入居率 (対前年度比 増▲減)	95.2% (+0.6ポイント)
事業損益 (対前年度比 増▲減)	▲6,018千円 (▲11,912千円)

3 特定優良賃貸住宅



特定優良賃貸住宅は、「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4年度は、公社が建設し、管理を行っている1団地について、子育て支援減額制度の利点や地下鉄駅に隣接している利便性の良さをPR等することで、空室期間の短縮に努め、高い入居率が維持できるよう適切な管理に努めた。

(参考) 特定優良賃貸住宅
の管理戸数及び入居戸数の推移

区 分	管理戸数	入居戸数
R2	53戸 (1団地)	52戸 (99.5%)
R3	53戸 (1団地)	49戸 (95.4%)
R4	53戸 (1団地)	52戸 (98.0%)

備考1 管理戸数及び入居戸数は各年度末現在
備考2 入居戸数の下段の括弧書きは年間平均入居率

年間平均入居率 (対前年度比 増▲減)	98.0% (+2.6ポイント)
事業損益 (対前年度比 増▲減)	22,282千円 (1,254千円)

4 専用店舗等



空店舗対策として、WEBサイトを活用した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等、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)	200,990千円 (▲2,314千円)
---------------------	-------------------------

5 収納事務



滞納者に対する法的措置基準に基づく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導入した家賃債務保証制度による滞納の減少効果等により、全体で0.06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)	97.00% (+0.06ポイント)
------------------------	-----------------------

(3) マンション管理サポート等事業

公社が過去に分譲した共同住宅の管理組合等から、大規模修繕等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を行った。

事業損益 (対前年度比 増▲減)	392千円 (▲3,973千円)
---------------------	---------------------

● 令和4年度 重点対応事項

重点7 マンション大規模修繕工事等に関する支援



「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の一部が改正され、令和4年4月1日に施行されたが、改正の背景、大きな課題の一つにマンションにおける適時適切な大規模修繕工事の未実施が挙げられる。

公社では、既分譲マンションにおいて、これまでに外壁塗装や屋根防水など大規模修繕工事の設計・工事監理を多数受託、実施してきた。

公社がこれまで培ってきた知識やノウハウなどを活かし、また、公的団体としての公正・中立な立場で、マンション管理組合からのマンション修繕工事に関する相談業務を行った。

◆主な事業内容

1 大規模修繕工事等コンサルティング業務受託



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、受託業務の拡大に努め、10件受注した。



令和4年度にマンション管理組合から工事監理を受託した藤森西住宅

事業損益 (対前年度比 増▲減)	▲256千円 (3,490千円)
---------------------	---------------------

2 分譲住宅管理、再開発施設管理等受託



令和4年度は新たに1管理組合から管理業務を受託し、10管理組合となった。その各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。「アクロス小幡」においては、外装その他工事を実施し、完了した。

事業損益 (対前年度比 増▲減)	▲55千円 (▲5,434千円)
---------------------	---------------------

3 名古屋市との主な連携施策



マンション管理適正化の推進を図るため、令和３年度に市を始め４団体と「マンションの管理の適正化等の推進に関する協定」を締結した。令和４年度には、市の施策と連携してマンション修繕の円滑化を図るため、分譲マンション修繕工事に関する発注支援事業を市から受託した。

また、高齢者や障害者、子育て世帯等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、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」に、公社も公的住宅事業者として参加し、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入居の円滑化等、居住支援の促進等に取り組んだ。

(4) 職員資質向上と経営改善

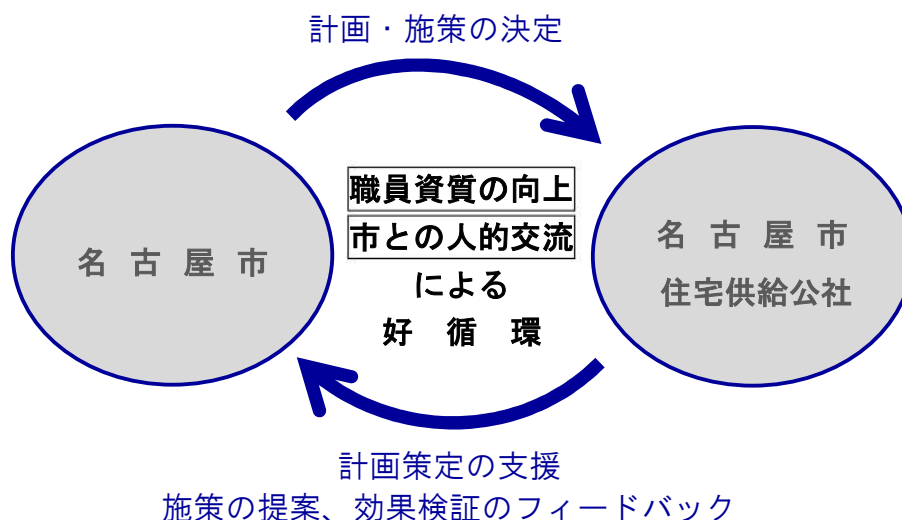


公社は分譲住宅・賃貸住宅の供給や名古屋市営住宅・定住促進住宅の管理を行い、市の住宅施策を補完・代替する役割を担っているが、少子高齢化のさらなる進展や空家の増加等、住生活を取りまく社会経済情勢の変化や新たな課題への対応を図る必要がある。

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、職員資質の向上等、経営状況を改善するために次のことを行った。

- (1) 職員の仕事と子育ての両立と、全ての職員がその能力を十分に発揮できるように雇用環境の整備を行うとともに、地域の次世代育成対策に貢献するため、次世代育成支援行動計画（次期）を策定した。
- (2) 名古屋市ファミリーシップ制度の創設に併せて LGBT について理解を深めるための研修を行い、職場内におけるダイバーシティの推進及び性的少数者に対する正しい知識の習得・理解度の向上を図った。
- (3) 「第4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。
- (4) 市からの借入金について、令和3年度に市と協議して定めた方針に従い、返済を進めた。
- (5) 独立行政法人福祉医療機構が発行するソーシャルボンドを継続して保有する等、国連サミットで採択された持続可能な開発目標（SDGs）達成への貢献を図った。
- (6) 研修等を通じて、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。
- (7) 新型コロナウイルス感染症の拡大防止対策として、混雑時間を避けた時差出勤の励行や職場内の飛沫感染対策、WEB会議の推進等、住宅管理業務を途切れることなく継続できるような体制づくりに引き続き取り組んだ。

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た。



2 役 員 の 異 動 (令和4年4月1日～令和5年3月31日)

(1) 就 任

令和4年4月1日	理 事	平 松	修
----------	-----	-----	---

令和4年4月1日	理 事	河 田 誠	一
----------	-----	-------	---

令和4年7月9日	専務理事	日 下 雄	介
----------	------	-------	---

(2) 退 任

令和4年7月8日	専務理事	藤 條	聡
----------	------	-----	---

令和5年3月31日	理 事 長	中 野 克	己
-----------	-------	-------	---

令和5年3月31日	理 事	小 出 豊	明
-----------	-----	-------	---

(参 考)

理事会の議決事項 (令和4年4月1日～令和5年3月31日)

令和4年5月26日	令和3年度	業務報告について
-----------	-------	----------

令和4年5月26日	令和3年度	財務諸表について
-----------	-------	----------

令和5年2月6日	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
----------	---------------------------

令和5年2月14日	令和5年度	事業計画及び資金計画について
-----------	-------	----------------

令和5年2月14日	令和5年度	予定財務諸表について
-----------	-------	------------

令和4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5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	4,747,540,095	1,770,153,516	3,159,643,890	▲ 182,257,311
現 金 預 金	4,414,787,801	1,279,133,636	3,135,654,165	0
有 価 証 券	100,013,521	100,013,521	0	0
未 収 金	207,545,907	367,985,699	21,817,519	▲ 182,257,311
分 譲 事 業 資 産	0	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	0	0	0	0
前 払 金	13,940,537	13,387,801	552,736	0
そ の 他 流 動 資 産	25,508,726	23,889,256	1,619,470	0
貸 倒 引 当 金	▲ 14,256,397	▲ 14,256,397	0	0
固 定 資 産	18,891,207,331	18,891,207,331	0	0
貸 貸 事 業 資 産	14,941,204,555	14,941,204,555	0	0
事 業 用 土 地 資 産	0	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	78,573,557	78,573,557	0	0
有 形 固 定 資 産	611,249,163	611,249,163	0	0
無 形 固 定 資 産	19,971,956	19,971,956	0	0
そ の 他 の 固 定 資 産	3,248,130,152	3,248,130,152	0	0
貸 倒 引 当 金	▲ 7,922,052	▲ 7,922,052	0	0
[資 産 合 計]	23,638,747,426	20,661,360,847	3,159,643,890	▲ 182,257,311
流 動 負 債	4,734,631,300	1,757,503,554	3,159,385,057	▲ 182,257,311
短 期 借 入 金	0	0	0	0
次 期 返 済 長 期 借 入 金	443,890,429	443,890,429	0	0
未 払 金	4,000,587,032	1,023,979,785	3,158,864,558	▲ 182,257,311
前 受 金	3,207,545	3,207,545	0	0
預 り 金	285,585,574	285,065,075	520,499	0
そ の 他 の 流 動 負 債	1,360,720	1,360,720	0	0
固 定 負 債	14,777,382,882	14,777,124,049	258,833	0
長 期 借 入 金	12,425,342,920	12,425,342,920	0	0
預 り 保 証 金	1,052,836,708	1,052,577,875	258,833	0
繰 延 建 設 補 助 金	146,412,648	146,412,648	0	0
引 当 金	1,152,790,606	1,152,790,606	0	0
そ の 他 固 定 負 債	0	0	0	0
[負 債 合 計]	19,512,014,182	16,534,627,603	3,159,643,890	▲ 182,257,311
資 本 金	50,000,000	50,000,000	0	0
剰 余 金	4,076,733,244	4,076,733,244	0	0
資 本 剰 余 金	0	0	0	0
利 益 剰 余 金	4,076,733,244	4,076,733,244	0	0
[資 本 合 計]	4,126,733,244	4,126,733,244	0	0
負 債 及 び 資 本 合 計	23,638,747,426	20,661,360,847	3,159,643,890	▲ 182,257,311

(2) 損 益 計 算 書

自 令和 4 年 4 月 1 日

至 令和 5 年 3 月 3 1 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]	12,246,289,995	1,761,439,195	10,535,321,051	▲ 50,470,251
分 譲 事 業 収 益	0	0	0	0
賃 貸 管 理 事 業 収 益	1,552,107,897	1,602,578,148	0	▲ 50,470,251
マンション管理サポート等事業収益	158,861,047	158,861,047	0	0
受 託 事 業 等 収 益	10,535,321,051	0	10,535,321,051	
事 業 原 価 [b]	11,956,634,193	1,471,783,393	10,535,321,051	▲ 50,470,251
分 譲 事 業 原 価	0	0	0	0
賃 貸 管 理 事 業 原 価	1,322,541,656	1,322,541,656	0	0
マンション管理サポート等事業原価	149,241,737	149,241,737	0	0
受 託 事 業 等 原 価	10,484,850,800	0	10,535,321,051	▲ 50,470,251
一 般 管 理 費 [c]	39,622,991	39,622,991	0	0
事 業 利 益 (▲損失) [d = a - b - c]	250,032,811	250,032,811	0	0
そ の 他 経 常 収 益 [e]	16,318,620	16,279,189	39,431	0
そ の 他 経 常 費 用 [f]	60,659,912	60,620,481	39,431	0
経 常 利 益 (▲損失) [g = d + e - f]	205,691,519	205,691,519	0	0
特 別 利 益 [h]	27,073,783	27,073,783	0	0
特 別 損 失 [i]	38,059,256	38,059,256	0	0
当期純利益 (▲純損失) [j = g + h - i]	194,706,046	194,706,046	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]	194,706,046	194,706,046	0	0

(3) 剰 余 金 計 算 書

自 令和 4年 4月 1日

至 令和 5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	3,882,027,198	3,882,027,198	0
	剰 余 金 増 加 高	194,706,046	194,706,046	0
	剰 余 金 減 少 高	0	0	0
	剰 余 金 期 末 残 高	4,076,733,244	4,076,733,244	0
	資 本 剰 余 金	剰 余 金 期 首 残 高	0	0
		剰 余 金 増 加 高	0	0
		剰 余 金 減 少 高	0	0
		剰 余 金 期 末 残 高	0	0
	利 益 剰 余 金 又 は 欠 損 金	剰 余 金 期 首 残 高	3,882,027,198	0
		誤謬の訂正等に係る累積的 影響額による増減高	0	0
		修正再表示後の期首残高	0	0
		剰 余 金 増 加 高	194,706,046	0
		剰 余 金 減 少 高	0	0
		剰 余 金 期 末 残 高	4,076,733,244	0
	特定目的積立金	剰 余 金 期 首 残 高	0	0
		剰 余 金 増 加 高	0	0
		剰 余 金 減 少 高	0	0
		剰 余 金 期 末 残 高	0	0

(4) キャッシュ・フロー計算書

自 令和 4 年 4 月 1 日

至 令和 5 年 3 月 3 1 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	1,386,623,529	541,923,408	844,700,121	0
分 譲 事 業 活 動 に よ る 収 支	0	0	0	0
賃 貸 管 理 事 業 活 動 に よ る 収 支	627,080,794	627,080,794	0	0
マ ン シ ョ ン 管 理 サ ポ ー ト 等 事 業 活 動 に よ る 収 支	52,965,295	52,965,295	0	0
受 託 事 業 等 に よ る 収 支	1,024,618,153	0	844,693,532	179,924,621
一 般 管 理 活 動 の 収 支	▲ 177,832,710	2,091,911	0	▲ 179,924,621
そ の 他 経 常 損 益 に 係 る 収 支	29,335,057	29,328,468	6,589	0
特 別 損 益 に 係 る 収 支	0	0	0	0
そ の 他 の 収 支	▲ 169,543,060	▲ 169,543,060	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 19,223,207	▲ 18,288,733	▲ 934,474	0
事 業 資 産 形 成 活 動 に よ る 収 支	▲ 31,230,706	▲ 31,230,706	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	▲ 8,191,266	▲ 8,191,266	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	▲ 23,039,440	▲ 23,039,440	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	12,007,499	12,941,973	▲ 934,474	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 444,147,533	▲ 444,147,533	0	0
事 業 活 動 に 係 る 資 金 の 返 済 に よ る 支 出	▲ 444,147,533	▲ 444,147,533	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	923,252,789	79,487,142	843,765,647	0
前 期 繰 越 金 (現金及び現金同等物)	3,491,535,012	1,199,646,494	2,291,888,518	—
次 期 繰 越 金 (現金及び現金同等物)	4,414,787,801	1,279,133,636	3,135,654,165	—

【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。（短期有価証券の範囲は譲渡性預金のみとしている。）

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	4,414,787,801	1,279,133,636	3,135,654,165	—
流 動 資 産	4,414,787,801	1,279,133,636	3,135,654,165	—
現 金 預 金	4,414,787,801	1,279,133,636	3,135,654,165	—
短 期 有 価 証 券	0	0	0	—

注 記 事 項

1 重要な会計方針等

1 有価証券の評価基準および評価方法 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 個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっている。 期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。
3 固定資産の減価償却の方法 (1) 賃貸事業資産 ・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) 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。 (4) 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) 分譲事業の収益及び費用 収益は物件の引渡日をもって計上し、費用は発生の実事に基づいて計上している。 (2) 賃貸管理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、費用は発生の実事に基づいて計上している。 (3) マンション管理サポート等事業の収益及び費用 収益は実現主義に基づき、費用は発生主義に基づき計上している。
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には、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行っている。
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

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価額を算定し、帳簿価額が回収可能価額を上回った場合に、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上している。
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。

10 表示方法の変更

注記事項における「10 表示方法の変更」及び「11 重要な会計上の見積り」の記載

地方住宅供給公社会計基準の改訂(令和4年3月11日)により、当年度から注記事項「1 重要な会計方針等」に、「10 表示方法の変更」及び「11 重要な会計上の見積り」の項を設け、該当する内容を記載している。

11 重要な会計上の見積り

(1) 固定資産の減損

① 当年度の財務諸表に計上した金額

賃貸事業資産	14,941,205千円
減損損失	38,059千円

② 財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

公社減損会計処理基準に従い、賃貸事業資産については団地を単位としてグルーピングを行い、減損の兆候が認められる資産グループについて、当該資産グループから得られる割引前キャッシュ・フローが帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上している。

回収可能価額は正味売却価額と使用価値のいずれか高い方としており、正味売却価額は固定資産税評価額を基に当公社で設定した調整率を乗じて算出し、使用価値は将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出している。

イ 主要な仮定

将来キャッシュ・フローの見積りにおける主要な仮定は、当該資産グループの事業収入および事業費用であり、一定期間内の事業収支の状況を基に見積りを行っている。

ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

事業環境等の変化が主要な仮定に影響し、割引前将来キャッシュ・フローが帳簿価額を下回る場合には、追加の減損損失が発生する可能性がある。また、賃貸事業資産全体の減損処理状況は、補足情報「3賃貸事業資産等について」の(1)に記載している。

(2) 計画修繕引当金

① 当年度の財務諸表に計上した金額

計画修繕引当金	650,330千円
---------	-----------

② 財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

賃貸事業資産の経年劣化等に対処するために計画的に実施する修繕工事について、団地別・工事項目別に実施時期及び修繕費用を見積り、修繕計画を策定している。

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。每期、計画額を、当該一定期間内に配分した額を繰入れている。

イ 主要な仮定

見積りの基礎となる団地別・工事項目別の修繕計画の主要な仮定は、修繕工事の実施時期及び費用であり、実施時期は当公社で定める計画修繕実施基準の標準的な実施年数により、修繕費用は直近の同種の工事の実績額により見積もっている。

ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

賃貸住宅の個別の劣化状況等の変化又は建設物価等の変動等により修繕計画に変更があった場合は、計画修繕引当金に影響を及ぼす可能性がある。また、修繕工事の実施年度において見積りと実績に乖離が生じた場合は、追加の修繕費が発生する可能性がある。

2 補足情報

I 貸借対照表に関する事項

1 預金のペイオフについて

預金のペイオフに係る借入金相殺額及び預金保険等の限度超過額

	【前年度】	【当年度】
預金の額	56百万円	4,397百万円(A)
借入相殺の額	0百万円	0百万円(B)
預金保険の額	20百万円	20百万円(C)
超過額	36百万円	4,377百万円(A-B-C)

2 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。

【前年度】

種別	資産の グループ数	減損処理の状況		
		兆候	認識	計上
一般賃貸住宅資産	19団地	1団地		
特定優良賃貸住宅資産	1団地			
一般賃貸店舗等資産	14団地			
賃貸宅地等資産	13団地			
その他施設等資産	8団地	1団地	1団地	
定住モデル等住宅	5団地			

【当年度】

種別	資産の グループ数	減損処理の状況		
		兆候	認識	計上
一般賃貸住宅資産	19団地	5団地		
特定優良賃貸住宅資産	1団地			
一般賃貸店舗等資産	14団地			
賃貸宅地等資産	13団地			
その他施設等資産	8団地	1団地	1団地	
定住モデル等住宅	5団地	2団地	1団地	1団地

(2) 事業用土地資産

なし

II 損益計算書に関する事項

特別損益の主要なものについて

減損損失の内訳

「地方住宅供給公社会計に係る減損会計処理基準」に基づき、賃貸事業資産等の減損損失額を計上している。

	【前年度】	【当年度】
・ 賃貸住宅資産に係る減損損失	0百万円	38百万円

III その他の補足情報

資産除去債務に係る事項について

当公社では、名古屋市中から土地を借地し、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。

2 一 般 会 計

(1) 貸 借 対 照 表

令和5年 3月31日 現在

科 目	前年度	当年度
流 動 資 産	1,533,652,030	1,770,153,516
現 金 預 金	499,646,494	1,279,133,636
有 価 証 券	700,000,000	100,013,521
未 収 金	315,237,229	367,985,699
分 譲 事 業 資 産	0	0
そ の 他 事 業 資 産	0	0
前 払 金	16,705,829	13,387,801
そ の 他 流 動 資 産	21,618,799	23,889,256
貸 倒 引 当 金	▲ 19,556,321	▲ 14,256,397
固 定 資 産	18,847,593,868	18,891,207,331
賃 貸 事 業 資 産	15,380,805,573	14,941,204,555
賃 貸 住 宅 資 産	20,649,554,175	20,632,427,716
減 価 償 却 累 計 額	▲ 8,891,611,010	▲ 9,206,610,064
減 損 損 失 累 計 額	▲ 548,728,904	▲ 586,788,160
(賃 貸 住 宅 資 産 計)	(11,209,214,261)	(10,839,029,492)
賃 貸 施 設 等 資 産	5,692,329,673	5,663,529,094
減 価 償 却 累 計 額	▲ 1,461,724,359	▲ 1,502,340,029
減 損 損 失 累 計 額	▲ 59,014,002	▲ 59,014,002
(賃 貸 施 設 等 資 産 計)	(4,171,591,312)	(4,102,175,063)
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	90,818,741	78,573,557
有 形 固 定 資 産	643,334,220	611,249,163
建 物 等 資 産	927,972,305	927,972,305
減 価 償 却 累 計 額	▲ 511,878,798	▲ 529,243,378
(建 物 等 資 産 計)	(416,093,507)	(398,728,927)
土 地 資 産	218,523,003	208,872,583
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	72,660,581	72,356,081
減 価 償 却 累 計 額	▲ 63,942,871	▲ 68,708,428
(そ の 他 有 形 固 定 資 産 計)	(8,717,710)	(3,647,653)
無 形 固 定 資 産	26,310,918	19,971,956
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	26,310,918	19,971,956
そ の 他 の 固 定 資 産	2,709,569,003	3,248,130,152
そ の 他 の 資 産	2,241,613	641,615,090
長 期 有 価 証 券	2,707,327,390	2,606,515,062
貸 倒 引 当 金	▲ 3,244,587	▲ 7,922,052
資 産 合 計	20,381,245,898	20,661,360,847

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
流 動 負 債	1,054,143,159	1,757,503,554
短 期 借 入 金	0	0
次 期 返 済 長 期 借 入 金	444,147,533	443,890,429
未 払 金	273,205,200	1,023,979,785
事 業 未 払 金	232,625,618	355,157,383
そ の 他 未 払 金	28,848,778	659,244,852
賞 与 引 当 金	11,730,804	9,577,550
前 受 金	2,373,965	3,207,545
預 り 金	333,281,401	285,065,075
そ の 他 の 流 動 負 債	1,135,060	1,360,720
固 定 負 債	15,395,075,541	14,777,124,049
長 期 借 入 金	12,869,233,349	12,425,342,920
預 り 保 証 金	1,075,698,982	1,052,577,875
繰 延 建 設 補 助 金	151,025,728	146,412,648
引 当 金	1,299,117,482	1,152,790,606
退 職 給 付 引 当 金	527,825,142	499,635,124
計 画 修 繕 引 当 金	752,426,062	650,329,554
環 境 対 策 引 当 金	18,866,278	2,825,928
そ の 他 固 定 負 債	0	0
[負 債 合 計]	16,449,218,700	16,534,627,603
資 本 金	50,000,000	50,000,000
剰 余 金	3,882,027,198	4,076,733,244
利 益 剰 余 金	3,882,027,198	4,076,733,244
[資 本 合 計]	3,932,027,198	4,126,733,244
負 債 及 び 資 本 合 計	20,381,245,898	20,661,360,847

(2) 損益計算書

自 令和4年 4月 1日

至 令和5年 3月31日

区 分	前年度	当年度
事業収益 [a]	1,688,955,220	1,761,439,195
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	1,597,540,210	1,602,578,148
賃貸住宅管理事業収益	1,085,901,759	1,094,032,762
一般賃貸住宅管理事業収益	576,048,836	573,818,653
定住促進モデル住宅管理事業収益	448,249,029	457,481,215
特定優良賃貸住宅管理事業収益	61,603,894	62,732,894
借上賃貸住宅管理事業収益	0	0
賃貸施設管理事業収益	510,828,082	507,758,240
賃貸施設管理事業収益	333,587,159	331,051,256
賃貸宅地管理事業収益	87,446,750	86,951,767
事務所管理事業収益	47,077,614	47,084,614
その他の施設管理事業収益	42,716,559	42,670,603
管理受託住宅管理事業収益	810,369	787,146
マンション管理サポート等事業収益	91,415,010	158,861,047
マンション管理サポート事業収益	86,878,659	153,886,709
長期割賦事業収益	2,489,274	3,171,814
その他の事業収益	2,047,077	1,802,524
事業原価 [b]	1,366,193,361	1,471,783,393
分譲事業原価	0	0
分譲住宅等事業原価	0	0
分譲住宅事業原価	0	0
賃貸管理事業原価	1,287,426,681	1,322,541,656
賃貸住宅管理事業原価	989,604,326	1,024,668,780
一般賃貸住宅管理事業原価	517,089,372	530,567,822
定住促進モデル住宅管理事業原価	433,197,420	454,838,016
特定優良賃貸住宅管理事業原価	39,317,534	39,262,942
借上賃貸住宅管理事業原価	0	0
賃貸施設管理事業原価	297,822,355	297,872,876
賃貸施設管理事業原価	164,033,241	153,227,228
賃貸宅地管理事業原価	49,924,800	57,708,372
事務所管理事業原価	40,561,604	41,777,599
その他の施設管理事業原価	43,302,710	45,159,677
管理受託住宅管理事業原価	0	0
マンション管理サポート等事業原価	78,766,680	149,241,737
マンション管理サポート事業原価	77,293,688	147,353,933
長期割賦事業原価	911,641	949,732
その他の事業原価	561,351	938,072
一般管理費 [c]	40,979,977	39,622,991
事業利益 (▲損失) [d = a - b - c]	281,781,882	250,032,811

(単位：円)

区 分	前年度	当年度
その他経常収益 [e]	16,272,910	16,279,189
受 取 利 息	11,021,815	13,060,130
補 助 金 収 入	0	0
雑 収 入	5,251,095	3,219,059
その他経常費用 [f]	47,941,419	60,620,481
支 払 利 息	0	0
雑 損 失	47,941,419	60,620,481
経 常 利 益 (▲損失) [g = d + e - f]	250,113,373	205,691,519
特 別 利 益 [h]	0	27,073,783
固 定 資 産 売 却 益	0	11,033,433
環 境 対 策 引 当 金 戻 入	0	16,040,350
特 別 損 失 [i]	0	38,059,256
減 損 損 失	0	38,059,256
当 期 純 利 益 (▲純損失) [j = g + h - i]	250,113,373	194,706,046
特定目的積立金取崩 [k]	0	0
当 期 総 利 益 (▲総損失) [l = j + k]	250,113,373	194,706,046

(3) 剰 余 金 計 算 書

自 令和4年 4月 1日

至 令和5年 3月31日

(単位：円)

項 目	前年度	当年度
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	3,631,913,825
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	250,113,373
	期 末 残 高	3,882,027,198
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	3,631,913,825
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	250,113,373
	期 末 残 高	3,882,027,198

(4) キャッシュ・フロー計算書

自 令和 4年 4月 1日
至 令和 5年 3月31日

区 分	前年度	当年度
事業活動によるキャッシュ・フロー	653,852,154	541,923,408
分譲事業活動による収支	0	0
住宅宅地分譲事業の収支	0	0
一般分譲住宅事業の収支	0	0
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	0
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	714,041,759	627,080,794
賃貸住宅管理事業の収支	376,526,079	285,676,161
一般賃貸住宅管理事業の収支	105,062,058	20,366,119
賃貸管理事業による収入	665,348,803	697,160,592
賃貸管理事業による支出	▲ 560,286,745	▲ 676,794,473
定住促進モデル住宅管理事業の収支	234,643,752	268,075,012
賃貸管理事業による収入	487,196,273	493,391,873
賃貸管理事業による支出	▲ 252,552,521	▲ 225,316,861
特定優良賃貸住宅(公社建設型)管理事業の収支	36,654,660	▲ 2,824,970
賃貸管理事業による収入	62,479,407	63,933,240
賃貸管理事業による支出	▲ 25,824,747	▲ 66,758,210
特定優良賃貸住宅(借上型)管理事業の収支	165,609	60,000
賃貸管理事業による収入	170,000	60,000
賃貸管理事業による支出	▲ 4,391	0
賃貸施設管理事業の収支	339,704,397	345,077,805
賃貸施設管理事業の収支	240,883,525	251,022,024
賃貸管理事業による収入	412,802,512	409,390,880
賃貸管理事業による支出	▲ 171,918,987	▲ 158,368,856
賃貸宅地管理事業の収支	37,069,869	36,088,190
賃貸管理事業による収入	76,460,234	76,561,673
賃貸管理事業による支出	▲ 39,390,365	▲ 40,473,483
事務所管理事業の収支	40,081,040	38,558,423
賃貸管理事業による収入	51,605,376	51,609,776
賃貸管理事業による支出	▲ 11,524,336	▲ 13,051,353
その他の施設管理事業の収支	21,669,963	19,409,168
賃貸管理事業による収入	47,270,874	46,991,649
賃貸管理事業による支出	▲ 25,600,911	▲ 27,582,481
管理受託住宅管理事業の収支	▲ 2,188,717	▲ 3,673,172
賃貸管理事業による収入	13,075,600	13,158,700
賃貸管理事業による支出	▲ 15,264,317	▲ 16,831,872
マンション管理サポート等事業活動による収支	44,215,081	52,965,295
マンション管理サポート事業の収支	▲ 23,560,280	▲ 30,301,602
マンション管理サポート事業による収入	30,080,892	28,626,812
マンション管理サポート事業による支出	▲ 53,641,172	▲ 58,928,414
長期割賦事業の収支	23,569,044	13,959,208
長期割賦事業による収入	23,668,092	13,959,208
長期割賦事業による支出	▲ 99,048	0
その他の事業の収支	44,206,317	69,307,689
その他の事業による収入	46,965,840	70,558,833
その他の事業による支出	▲ 2,759,523	▲ 1,251,144
一般管理活動による収支	21,264,437	2,091,911
その他経常損益に係る収支	29,469,589	29,328,468
その他の収支	▲ 155,138,712	▲ 169,543,060

(単位：円)

区 分	前年度	当年度
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 1,026,390,812	▲ 18,288,733
事業資産形成活動による収支	▲ 36,239,310	▲ 31,230,706
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	▲ 33,141,900	▲ 8,191,266
賃貸住宅資産取得の収支	▲ 2,475,000	▲ 8,191,266
賃貸住宅建設による支出	▲ 2,475,000	▲ 8,191,266
賃貸施設資産形成の収支	▲ 30,666,900	0
賃貸施設建設による支出	▲ 30,666,900	0
マンション管理サポート等事業資産形成の収支	▲ 3,097,410	▲ 23,039,440
マンション管理サポート事業建設工事の収支	▲ 3,097,410	▲ 23,039,440
マンション管理サポート事業建設工事の収支	▲ 3,097,410	▲ 23,039,440
有価証券等の償還等による収支	▲ 1,036,623,000	0
有価証券等の償還等による収入	1,571,000,000	0
有価証券等の取得等による支出	▲ 2,607,623,000	0
その他の投資活動による収支	46,471,498	12,941,973
有形固定資産形成による収支	0	0
無形固定資産形成による収支	▲ 7,117,000	▲ 2,396,910
その他の収支	53,588,498	15,338,883
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 949,958,507	▲ 444,147,533
事業活動に係る資金の返済による支出	▲ 949,958,507	▲ 444,147,533
分譲事業に係る借入金の返済による支出	▲ 482,000,000	▲ 370,000,000
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	▲ 467,958,507	▲ 74,147,533
長期割賦事業資産に係る借入金の返済による支出	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
短期借入金の借入による収入	2,500,000,000	0
短期借入金の返済による支出	▲ 2,500,000,000	0
当期中の資金収支合計	▲ 1,322,497,165	79,487,142
前期繰越金（現金及び現金同等物）	2,522,143,659	1,199,646,494
次期繰越金（現金及び現金同等物）	1,199,646,494	1,279,133,636

【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。（短期有価証券の範囲は譲渡性預金のみとしている。）

貸借対照表の科目	前年度	当年度
流動資産	1,199,646,494	1,279,133,636
現金 預 金	499,646,494	1,279,133,636
短期有価証券	700,000,000	0
合 計	1,199,646,494	1,279,133,636

3 市 営 住 宅 管 理 等 会 計

(1) 貸 借 対 照 表

令和5年 3月31日 現在

科 目	前年度	当年度
流 動 資 産	2,303,295,885	3,159,643,890
現 金 預 金	2,291,888,518	3,135,654,165
現 金	244,112	203,585
預 金	2,291,644,406	3,135,450,580
有 価 証 券	0	0
未 収 金	9,781,345	21,817,519
前 払 金	135,640	552,736
そ の 他 流 動 資 産	1,490,382	1,619,470
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	2,303,295,885	3,159,643,890

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
流 動 負 債	2,302,935,052	3,159,385,057
未 払 金	2,299,528,772	3,158,864,558
工 事 費 等 未 払 金	2,122,153,002	2,989,506,595
賞 与 引 当 金	60,661,772	54,106,476
預 り 消 費 税 等	116,713,998	115,251,487
前 受 金	0	0
預 り 金	3,406,280	520,499
そ の 他 の 流 動 負 債	0	0
固 定 負 債	360,833	258,833
預 り 保 証 金	360,833	258,833
引 当 金	0	0
[負 債 合 計]	2,303,295,885	3,159,643,890
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	2,303,295,885	3,159,643,890

(2) 損 益 計 算 書

自 令和 4 年 4 月 1 日

至 令和 5 年 3 月 3 1 日

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
事 業 収 益 [a]	10,669,723,214	10,535,321,051
管理代行等事業収入	10,666,588,350	10,532,471,233
汚水処理場保守入居者負担収入	958,045	898,545
高齢者向け改善住宅入居者負担収入	57,273	45,000
民間借地駐車場事業収入	2,119,546	1,906,273
その他事業収入	0	0
事 業 原 価 [b]	10,669,723,214	10,535,321,051
管理代行等事業原価	10,650,804,873	10,513,254,716
汚水処理場維持管理費	9,327,148	10,789,222
建替関連業務受託原価	910,500	3,346,944
高齢者向け改善住宅供給事業原価	6,552,620	6,016,718
民間借地駐車場事業原価	2,128,073	1,913,451
事 業 利 益 (▲損失) [c = a - b]	0	0
そ の 他 経 常 収 益 [d]	33,078	39,431
受 取 利 息	31,896	37,067
雑 収 入	1,182	2,364
そ の 他 経 常 費 用 [e]	33,078	39,431
雑 損 失	0	29,725
一般会計繰入金	33,078	9,706
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 令和 4年 4月 1日
至 令和 5年 3月 31日

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
事業活動によるキャッシュ・フロー	▲ 112,066,922	844,700,121
受託事業等による収支	▲ 111,924,892	844,693,532
受託事業等による収入	11,751,020,424	12,050,132,760
管理代行等事業収入	11,747,463,124	12,047,062,820
汚水処理費入居者負担収入	1,044,400	923,600
民間借地駐車場管理収入	2,449,900	2,096,840
受託事業等による支出	▲ 11,862,945,316	▲ 11,205,439,228
管理代行等事業支出	▲ 11,837,516,799	▲ 11,178,905,824
汚水処理費入居者負担支出	▲ 10,431,426	▲ 10,386,567
建替関連事業受託支出	▲ 299,970	▲ 1,390,338
高齢者向け改善住宅事業受託支出	▲ 7,199,959	▲ 6,630,615
民間借地駐車場管理支出	▲ 7,497,162	▲ 8,125,884
その他経常損益に係る収支	▲ 142,030	6,589
事業外収入	38,696	39,667
事業外支出	▲ 180,726	▲ 33,078
投資活動によるキャッシュ・フロー	152,259	▲ 934,474
その他の投資活動による収支	152,259	▲ 934,474
その他の収支	152,259	▲ 934,474
その他の収入	8,579,878	9,300,420
その他の支出	▲ 8,427,619	▲ 10,234,894
財務活動によるキャッシュ・フロー	0	0
当期中の資金収支合計	▲ 111,914,663	843,765,647
前期繰越金（現金及び現金同等物）	2,403,803,181	2,291,888,518
次期繰越金（現金及び現金同等物）	2,291,888,518	3,135,654,165

【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	前年度	当年度
流動資産	2,291,888,518	3,135,654,165
（流動資産）現金預金	2,291,888,518	3,135,654,165
合 計	2,291,888,518	3,135,654,165

4 財 産 目 録

(1) 一 般 会 計

令和5年3月31日 現在

資 産 の 部				
区 分	内 容			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流動資産				1,770,153,516
現金預金				1,279,133,636
現 金	釣 銭 用 ・ 収 入 金	アクロス小幡他	13,923,467	13,923,467
預 金	当 座 預 金	三菱UFJ銀行	2,150,000	2,150,000
	普 通 預 金	三菱UFJ銀行始め2行	1,207,875,021	1,207,875,021
	定 期 預 金	三菱UFJ銀行始め2行	55,185,148	55,185,148
有価証券				100,013,521
	地 方 債 ・ 金 融 債 等	SMB C日興証券	100,013,521	100,013,521
未収金				367,985,699
事業未収金				191,160,171
分譲住宅事業未収金	譲 渡 代 金 未 収 金		0	0
その他分譲事業未収金	譲 渡 代 金 未 収 金		0	0
一般賃貸住宅未収金	未 収 家 賃 等		23,036,696	23,036,696
定住モデル住宅未収金	未 収 家 賃 等		7,455,108	7,455,108
特定優良賃貸住宅未収金	未 収 家 賃 等		1,526,626	1,526,626
借上賃貸住宅未収金	未 収 家 賃 等		1,473,100	1,473,100
一般賃貸店舗未収金	未 収 家 賃 等		3,035,684	3,035,684
定住モデル店舗未収金	未 収 家 賃 等		2,795,580	2,795,580
その他施設管理未収金	未 収 使 用 料 等		1,404,487	1,404,487
管理受託未収金	事 業 未 収 金 等		0	0
賃貸宅地未収金	未 収 使 用 料 等		2,783,085	2,783,085
その他の事業未収金	事 業 未 収 金 等		147,649,805	147,649,805
その他未収金				176,825,528
損益勘定関連未収金			20,262,640	20,262,640
貸借勘定関連未収金			156,562,888	156,562,888
分譲事業資産				0
分譲資産				0
一般分譲住宅資産				0
	土 地		0	0
	建 物		0	0
分譲宅地	土 地		0	0
分譲事業建設工事				0
一般分譲住宅建設工事				0
	土 地	費	0	0
	工 事	費	0	0
	事 務	費	0	0
分譲資産評価損				0
分譲住宅評価損	土 地		0	0
	建 物		0	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	費	0	0
	工 事	費	0	0
	事 務	費	0	0
マンション管理 サポート等事業資産				0
マンション管理サポート事業建設工事				0
分譲住宅リフォーム受託	工 事	費	0	0
	事 務	費	0	0
前払金				13,387,801
事業前払金				13,387,801
分譲事業前払金	広 告 掲 載 料 等		93,504	93,504
管理事業前払金	損 害 保 険 料		13,283,407	13,283,407
その他の前払金			10,890	10,890

(単位：円)

負債の部				
区 分	内 容			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流動負債				1,757,503,554
短期借入金				0
事業資金借入金				0
公共団体借入金				0
	分 譲 住 宅 事 業		0	
	賃 貸 住 宅 事 業	C・F八事、C・F浄心	0	
	事 業 運 営 資 金		0	
次期返済長期借入金				443,890,429
事業資金借入金				443,890,429
住宅金融支援機構借入金				0
	一 般 賃 貸 店 舗		0	
金融機関借入金				0
	定住モデル住宅等		0	
	一 般 賃 貸 住 宅		0	
公共団体借入金				443,890,429
	一 般 賃 貸 住 宅	C N本地始め10団地	30,605,000	
	一 般 賃 貸 店 舗	立脇店舗	120,000	
	定住モデル住宅	C・F港楽	15,260,994	
	定住モデル店舗	C・F港楽	1,524,435	
	事 務 所	C・F浄心	26,380,000	
	事 業 運 営 資 金		370,000,000	
未払金				1,023,979,785
事業未払金				355,157,383
	分 譲 住 宅 事 業		0	
	賃 貸 管 理 事 業		190,371,934	
	そ の 他 事 業	長期未収金事業借入金利息等	164,785,449	
その他の未払金			659,244,852	659,244,852
賞与引当金			9,577,550	9,577,550
前受金				3,207,545
事業前受金				3,207,545
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		1,373,430	
定住モデル住宅前受金	家 賃 前 受 等		1,287,920	
特定優良賃貸住宅前受金	家 賃 前 受 等		0	
一般賃貸店舗前受金	家 賃 前 受 等		222,030	
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		312,015	
その他施設管理前受金	使 用 料 前 受 等		12,150	
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				285,065,075
賃貸管理事業預り金				38,220,846
共益費預り金				▲ 4,552,345
	一般賃貸住宅		▲ 13,147,948	
	定住モデル住宅		3,525,973	
	特定優良賃貸住宅		3,560,556	
	一般賃貸店舗		671,521	
	定住モデル店舗		837,553	
その他の預り金	退去修繕費預り金等		0	0
水道料金預り金		七小住宅始め12団地	42,773,191	42,773,191
管理受託賃貸住宅預り金				0
	家賃預り金		0	
	駐車場使用料預り金		0	

4 財 産 目 録

(1) 一 般 会 計

令和5年3月31日 現在

資 産 の 部				
区 分	内 容			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
その他の流動資産				23,889,256
立替金				23,884,056
	団体共済市負担金		22,477,437	
	その他立替金		1,406,619	
	退去修繕費	借上賃貸オーナー負担分	0	
	経常修繕費	〃	0	
仮払金				5,200
その他の仮払金	賃貸住宅訴訟費用等		5,200	
仮払消費税			0	0
貸倒引当金	賃 貸 事 業		▲ 14,256,397	▲ 14,256,397
固定資産				18,891,207,331
賃貸事業資産				14,941,204,555
賃貸住宅資産				10,839,029,492
一般賃貸住宅				8,657,655,140
	土 地 物	天池閣外(18,313.04㎡)	2,772,134,653	
	建 物	天池閣始め20団地	5,885,520,487	
定住促進モデル住宅				11,258,048,474
	土 地 権	C・F八事(8,984.1㎡)	2,760,321,929	
	借 地 物	C・F浄心	440,267,397	
	建 物	C・F八事始め5団地	8,057,459,148	
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				▲ 9,206,610,064
	一 般 賃 貸 住 宅		▲ 5,014,439,932	
	定住促進モデル住宅		▲ 3,922,234,445	
	特定優良賃貸住宅		▲ 269,935,687	
減損損失累計額				▲ 586,788,160
	一 般 賃 貸 住 宅		▲ 37,479,836	
	定住促進モデル住宅		▲ 549,308,324	
	特定優良賃貸住宅		0	
賃貸施設等資産				4,102,175,063
一般賃貸店舗				2,712,970,549
	土 地 物	天池閣外(14,589.23㎡)	717,154,675	
	建 物	天池閣始め19団地	1,995,815,874	
定住促進モデル店舗				118,851,274
	土 地 権		0	
	借 地 物	C・F浄心	26,670,176	
	建 物	C・F浄心始め2団地	92,181,098	
賃貸宅地				1,918,399,702
	土 地 権	CH滝の水始め12箇所	1,864,970,052	
	借 地 権		53,429,650	
その他賃貸施設				913,307,569
	土 地 物	CC仲田外	527,212,208	
	建 物	浄心S B外	386,095,361	
減価償却累計額				▲ 1,502,340,029
	一 般 賃 貸 店 舗		▲ 1,193,177,671	
	定住モデル店舗		▲ 50,278,039	
	賃 貸 宅 地		0	
	その他賃貸施設		▲ 258,884,319	
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 容			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
その他の預り金	職 員 等 預 り 金 所 得 税 預 り 金 そ の 他 の 預 り 金	健康保険料外	▲ 2,678,358 1,441,457 232,260,124	231,023,223
定住促進住宅預り金	共 益 費 預 り 金		15,821,006	15,821,006
その他の流動負債				1,360,720
仮受消費税			0	
仮受金			1,360,720	
固定負債				14,777,124,049
長期借入金				12,425,342,920
事業資金借入金				12,425,342,920
住宅金融支援機構借入金				0
金融機関借入金	一 般 賃 貸 店 舗		0	0
	分 譲 住 宅 資 金		0	
	一 般 賃 貸 住 宅		0	
	一 般 賃 貸 店 舗		0	
	定 住 モ デ ル 住 宅		0	
公共団体借入金	一 般 賃 貸 住 宅	C N本地始め10団地	287,338,000	12,425,342,920
	一 般 賃 貸 店 舗	立脇店舗	610,000	
	定 住 モ デ ル 住 宅	C・F 浄心始め3団地	6,132,522,165	
	定 住 モ デ ル 店 舗	C・F 港楽	34,833,755	
	事 務 所	C・F 浄心	510,039,000	
	事 業 運 営 資 金		5,460,000,000	
預り保証金				1,052,577,875
敷金				564,553,135
一般賃貸住宅				122,215,350
	住 宅 敷 金		118,475,730	
	駐 車 場 敷 金		3,739,620	
定住モデル住宅	住 宅 敷 金		76,403,500	87,970,480
	駐 車 場 敷 金		11,566,980	
特定優良賃貸住宅	住 宅 敷 金		9,705,100	10,900,930
	駐 車 場 敷 金		1,195,830	
一般賃貸店舗	店 舗 敷 金		150,489,785	152,016,275
	駐 車 場 敷 金		1,526,490	
定住モデル店舗	店 舗 敷 金		6,250,290	6,572,730
	駐 車 場 敷 金		322,440	
賃貸宅地			175,363,200	175,363,200
その他施設			9,514,170	0
保証金	その他の預り保証金		46,760,657	9,514,170
権利金	賃 貸 宅 地 権 利 金		441,264,083	46,760,657
繰延建設補助金				146,412,648
事業資産				146,412,648
賃貸住宅資産	建 設 費 補 助 金	C L 自由ヶ丘始め3団地	146,412,648	

4 財 産 目 録

(1) 一 般 会 計

令和5年3月31日 現在

資 産 の 部				
区 分	内 容			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
その他事業資産				78,573,557
長期事業未収金				75,395,641
分譲住宅長期未収金				75,395,641
	割 賦 未 収 金	C C 平針台	1,122,933	
	後 払 金	C C 植園始め20件	74,272,708	
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				3,177,916
再生可能エネルギー発電設備資産				3,177,916
	太陽電池発電設備資産	C・F 八事	3,177,916	
有形固定資産				611,249,163
建物等資産				927,972,305
	社 屋		927,972,305	
減価償却累計額				▲ 529,243,378
	社 屋		▲ 529,243,378	
土地資産				208,872,583
	社 屋 用 土 地		30,992,000	
	社 屋 用 借 地 権		177,880,583	
その他の有形固定資産				72,356,081
	工 具 器 具 備 品		72,356,081	
その他の有形固定資産減価償却累計額				▲ 68,708,428
	工 具 器 具 備 品		▲ 68,708,428	
無形固定資産				19,971,956
その他の無形固定資産				19,971,956
	ソ フ ト ウ ェ ア		9,921,916	
	電 話 加 入 権	137回線	10,050,040	
その他の固定資産				3,248,130,152
長期有価証券				2,606,515,062
	地 方 債 ・ 金 融 債	福祉医療機構始め8件	2,606,515,062	
その他の資産				641,615,090
	立 替 金	CL星ヶ丘保証債務	633,692,211	
	そ の 他 の 土 地	希望ヶ丘始め39箇所	2,241,612	
	買 取 債 権		5,681,267	
貸倒引当金				▲ 7,922,052
分譲住宅長期未収金	割 賦 未 収 金		▲ 2,240,785	
買取債権貸倒引当金			▲ 5,681,267	
資 産 の 部 合 計				20,661,360,847

(単位：円)

負債の部				
区 分	内 容			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
引当金				1,152,790,606
退職給付引当金			499,635,124	499,635,124
計画修繕引当金				650,329,554
一般賃貸住宅引当金			186,855,742	
定住モデル住宅引当金			348,953,199	
特 優 賃 住 宅 引 当 金			13,969,211	
一般賃貸店舗引当金			85,169,400	
定住モデル店舗引当金			3,342,045	
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				
環境対策引当金			2,825,928	2,825,928
その他の固定負債				0
未成原価仮勘定				0
分譲事業資産			0	
賃貸住宅資産			0	
負 債 の 部 合 計				16,534,627,603
資本金			50,000,000	50,000,000
剰余金				4,076,733,244
資本剰余金			0	0
利益剰余金			4,076,733,244	4,076,733,244
特定目的積立金			0	0
資 本 の 部 合 計				4,126,733,244

(2) 市営住宅管理等会計

令和5年 3月31日 現在

資 産 の 部				
区 分	内 容			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流動資産				3,159,643,890
現金預金				3,135,654,165
現 金	小 口 現 金 等			203,585
預 金				3,135,450,580
	普 通 預 金	三菱UF J 銀行	3,133,955,580	
	当 座 預 金	三菱UF J 銀行	1,495,000	
未収金				21,817,519
汚水入居者負担未収金	江 松 荘 外		1,688,450	
民間借地駐車場未収金	瀬 古 東 荘 外		56,733	
その他の未収金	経 費 戻 入 等		20,072,336	
前払金				552,736
その他の流動資産				1,619,470
仮払金			15,600	15,600
立替金	郵送料金・電話料金等		1,603,870	1,603,870
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				3,159,643,890

(単位：円)

負債の部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流動負債				3,159,385,057
未払金				3,158,864,558
	工 事 費 等		2,989,506,595	
	賞 与 引 当 金		54,106,476	
	預 り 消 費 税 等		115,251,487	
前受金				0
預り金				520,499
その他の預り金				0
職員等預り金	健 康 保 険 料 外		0	
所得税預り金	源 泉 徴 収 所 得 税		0	
定住共益費預り金			0	0
過誤納還付用資金			520,499	520,499
その他の流動負債				0
仮受金	駐車場使用料・つり銭現金外		0	
固定負債				258,833
預り保証金				258,833
貸貸資産敷金	民 間 借 地 駐 車 場	瀬古東荘 外	258,833	
引当金				0
負債の部合計				3,159,643,890