

令和4年度

事業計画書

 名古屋市住宅供給公社

目 次

	頁
令和4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	14
令和4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	16
(2) 予定損益計算書	17
(3) 予定余剰金計算書	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) 予定余剰金計算書	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) 予定余剰金計算書	25
(4) 予定キャッシュ・フロー計算書	26
注意事項	
1 重要な会計方針	27
2 補足情報	28

令和4年度事業計画及び資金計画

1 事業計画

(1) 市営住宅管理等事業

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4年度は計画修繕工事をはじめとする建物の老朽化対策、団地コミュニティの活性化、子育て・若年世帯の入居促進等について重点的に実施する。

また、入居者や自治会からの複雑かつ多様化する相談に対し、総合的に対応することにより入居者サービスの向上に努める。

■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	56,299	33,119	15
	改良住宅等	3,595	1,648	0
定住促進住宅		1,832	1,813	25
合 計		61,726	36,580	40

令和5年3月31日見込み

■事業規模

令和4年度 (市営住宅管理等事業 事業原価)	11,325百万円
---------------------------	-----------

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

名古屋市営住宅等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。

名古屋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、令和4年度から、老朽化した住宅の点検強化に取り組みます。また、建物の長寿命化に資する計画修繕を実施していくため、令和3年度に構築する施設データベースを使用して、点検結果や修繕履歴を一元的に管理し、建物劣化状況・修繕状況を的確に把握するとともに、効率的・効果的な修繕計画の立案などに活用します。

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・安全を確保するため、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、大幅に短縮された。

計画修繕工事は、令和2年3月に策定された「名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針」に示されている実施基準に基づいて、経過年数に加えて施設の劣化状況を考慮して実施する。

また、躯体の耐久性を維持するため、外壁改修及び屋根防水の改修を重点的に取り組む。

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、老朽化した住宅について、建築基準法で3年に1回行うこととされている点検を毎年行うことで、点検強化を図る。令和4年度は対象住宅の整理や、試行的な点検を実施する。

また、令和3年度に新たに構築する施設データベースにより、建物の点検結果や修繕履歴などの施設データを一元的に管理し、建物劣化状況・修繕状況を的確に把握するとともに、効率的・効果的な修繕計画の立案などに活用する。



令和4年度以降に外壁改修を予定する超高層住宅



外壁改修の施工状況(令和3年度)

重点2 市営住宅等の団地コミュニティの活性化



高齡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

高齡者に配慮した住宅管理

対象世帯の孤立度や身体の状態に応じた、効果的かつ手厚い見守り活動を引き続き実施します。

自治会活動の支援

公社が自治会と様々な団体や業者をつなぐコーディネーターの役割を担い、大学やNPO等と連携した、団地内における活動による団地コミュニティの活性化や、共用部分の管理に関する情報の提供などによる自治会活動の支援に努めます。

高齡者に配慮した住宅管理

入居者の高齡化に伴って、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齡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歳以上の世帯を対象に、電話や戸別訪問を実施する「高齡者見守り支援事業」に取り組んでいる。

令和4年度も、令和3年度に引き続き、対象世帯の孤立度や身体の状態に応じて、市の福祉関係部局等の支援への橋渡しを行うことを含め、見守り巡回員と管理事務所管理員による、きめ細かな見守り活動に取り組む。

自治会活動の支援

多くの市営住宅団地では、入居者の高齡化に伴って、自治会活動の停滞等の課題が生じているため、これまで自治会が担ってきた共用部分の維持管理等について、公社がどのような支援ができるか検討を進める。

また、集会所や空家を活用した入居者の生活支援やコミュニティ活性化の取組みを進めるなど、多様な世帯による団地コミュニティの形成を支援する。

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齡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。

(参考) 市営住宅における世帯数の推移

区分	30年度	R1年度	R2年度
総世帯数	53,161	52,411	51,717
うち高齡単身世帯数 (高齡単身世帯率)	16,546 (31.1%)	16,765 (32.0%)	16,997 (32.9%)
うち高齡者のみ世帯数 (高齡者のみ世帯率)	25,698 (48.3%)	25,769 (49.2%)	25,763 (49.8%)

備考1 各年度3月31日現在

2 高齡者は満65歳以上の者

3 高齡者のみ世帯数には高齡単身世帯数を含む



市営丸池荘における団地内移動スーパーの様子

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



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

市営住宅の入居促進に向けて、引き続き募集に関する情報等の周知拡大を行います。定住促進住宅については、不動産仲介業者の活用など、令和3年度の取組みの効果の検証を行い、実態に即した入居促進策を検討し、実施します。

市営住宅空き駐車場の活用

2台目募集などの特例募集を推進するなど空き区画の解消に努めるとともに、名古屋市が行う駐車場空き区画活用社会実験に協働し、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、図書館や生涯学習センターへの入居者募集総合案内の配布等を行っており、引き続き入居機会の拡大に取り組む。

また、定住促進住宅においては空家率の上昇により、入居促進が喫緊の課題となっており、令和3年度は、公社ホームページのユーザビリティ向上や不動産仲介業者とあっせん業務委託契約を結ぶ等入居促進に向けた取組みを進めた。

令和4年度は、不動産仲介業者から情報収集を行い、市場ニーズに即した魅力的な住宅とするための設備面等改善案の検討・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、効果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	30年度	R1年度	R2年度
管理戸数	1,832	1,832	1,832
うち空き住戸数	321	332	362
(比率)	(17.5%)	(18.1%)	(19.8%)

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4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、市とともに課題を整理し、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	30年度	R1年度	R2年度
管理台数	36,508	36,467	36,446
うち空き台数	7,867	8,264	8,623
(比率)	(21.5%)	(22.7%)	(23.7%)

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。

・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

入居者間の公平性を確保するため、滞納の抑止に努め、家賃収納率のさらなる向上を図ることにより、引き続き、政令指定都市で第1位(現年度)を目指す。

また、入居者サービスの向上に向けた各種書式の統廃合について、市と協議決定した方針に基づき仕様変更を進める。

●家賃の収納・収入認定等

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、区役所等福祉機関との連携をより一層深めるよう努め、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・高額所得者向けの説明ホームページを作成するなど、サービスの向上を図る。

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。

●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) 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、公社賃貸住宅等管理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。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ながら長寿命化していく必要がある。

そのため、管理期間の見直しや再編方針を盛り込み、令和3年度に策定した第3次公社賃貸住宅ストック活用計画に基づき、効率的・効果的な修繕を行っていく。

■ 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	-	421 台
合 計		-	1,647 戸	1,242 台

令和5年3月31日見込み

■ 事業損益

令和4年度 (公社賃貸住宅等管理事業 事業損益)	300,602千円
-----------------------------	-----------

● 令和4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）」に従い、ストックを最大限有効活用させます

公社賃貸住宅を計画的に維持管理し、長期的かつ有効に活用することで、居住者の安心・安全な住まいを提供するとともに、生活ニーズに合わせた改善を行うことで社会的要求に対応した住宅とする。耐震対策が必要な団地は、黒川住宅をはじめとして順次対策を行う。

また、昭和56年以前に建設された住宅が公社賃貸住宅の3分の2を占めることから、同住宅を対象とし、中長期的な資金計画や財源を考慮しながら具体的な再編のための調査を実施していき、ストックを最大限有効活用できるようにする。

(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	4	219	14.1%
30年以上 40年未満	4	242	15.6%
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5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



暮らしにプラス ONE の価値を高めます

お客様の目線に立ったセミオーダーリノベーションの実施や、エアコン等の室内設備の充実を図り、選びやすい・暮らしやすい住まいを提供することで、更なる入居率の向上を目指す。

重点6 公社賃貸住宅の家賃改定



家賃改定の実施に向け、市場家賃調査を行います

家賃改定は、5年ごとに実施しており、令和3年度に改定する予定であったが、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検討するため市場家賃の調査を行う。

◆ 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。

従来の入居促進策に加え、令和3年度に新たに導入した、入居要件緩和「学生入居、ルームシェア」や、減額制度「新婚割引、アンダー40割引」、紹介キャンペーン（※）により、更なる入居率の向上に努める。

※公社賃貸住宅入居者の紹介で、新規成約に至った場合に、紹介者に商品券を進呈するもの

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集合住宅として、公社が建設し管理を行う住宅である。

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成功し、入居率は高い水準を維持している。

令和4年度は、入居率の更なる向上を図るため、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

シティ・ファミリー八事でのリノベーション



・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

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、中堅所得階層ファミリー向けの集合住宅として、公社が建設し管理を行う住宅である。

1 団地ではあるが、比較的新しく、立地条件の良いことや、子育て支援減額制度の利点を PR することで、空室期間の短縮に努める。

令和 4 年度も、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、引き続き高い入居率が維持できるよう努める。

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) 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、大規模修繕工事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 4 年度 (マンション管理サポート等事業 事業損益)	15,419 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



■ マンション管理適正化の推進を図るため、市の施策と連携して、大規模修繕工事等の実施を支援していきます

「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日に施行されるが、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。

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、マンションの管理組合が当該工事を円滑に実施することができるように市の施策と連携して支援をしていく。

◆ 個別の事業運営方針

1 大規模修繕工事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 名古屋市との主な連携施策



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。

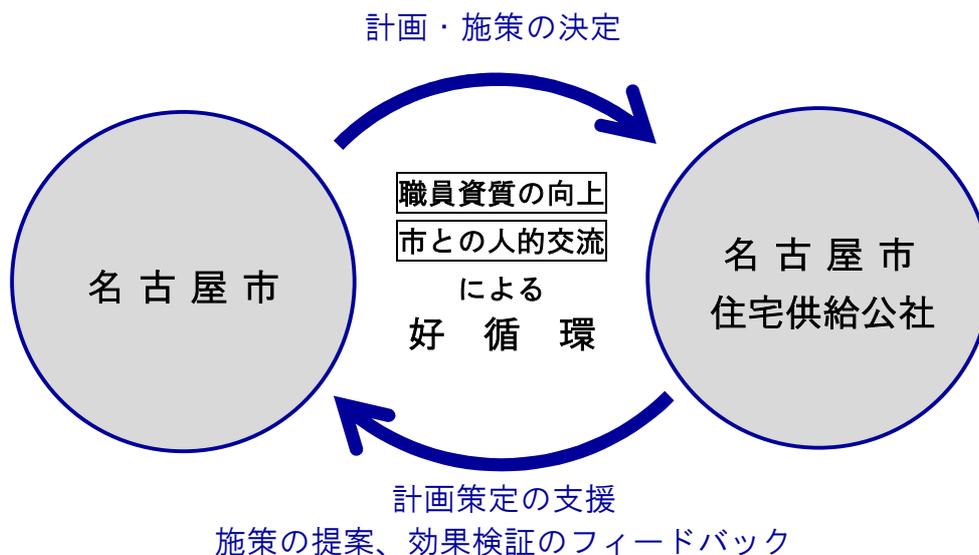
公社も、市営住宅等の管理代行・指定管理や公社賃貸住宅の経営等を行う公的住宅事業者として参加しており、令和4年度も引き続き協議会での情報の共有化や意見交換等を通じて、住宅確保要配慮者の市営住宅等や公社賃貸住宅への入居の円滑化、入居後の居住支援の促進等に取り組む。

(4) 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。

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とともに、国連サミットで採択された持続可能な開発目標（SDGs）達成への貢献を図るなど、社会貢献にも積極的に取り組む。

主な取組み

- 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。
- 定住促進モデル住宅建設資金を始めとする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4年 4月 1日

至 令和5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		538,816	538,816
公 共 団 体 借 入 金	0	0	0
事 業 運 営 資 金 借 入 金	0	0	0
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	66,732	53,473	120,205
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	66,732	53,473	120,205
事 業 割 賦 金 収 入	0	11,609	11,609
敷 金	0	31,260	31,260
一 般 貸 貸 住 宅 等 経 営 収 入	0	1,594,606	1,594,606
特 定 優 良 貸 貸 住 宅 等 経 営 収 入	0	0	0
入 居 者 負 担 分 収 入	0	0	0
家 賃 助 成 金	0	0	0
管 理 事 務 費 補 助 金	0	0	0
そ の 他 の 収 入	0	1,050,817	1,050,817
合 計	66,732	3,280,581	3,347,313

(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		70,152	70,152
管 理 代 行 業 務 収 入	9,904,377	0	9,904,377
指 定 管 理 業 務 収 入	1,234,809	0	1,234,809
収 納 事 務 受 託 業 務 収 入	185,678	0	185,678
そ の 他 の 収 入	1,132,682	0	1,132,682
合 計	12,457,546	70,152	12,527,698

(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	56,525	38,844	95,369
借 入 金 償 還 金	370,000	74,148	444,148
公 共 団 体 償 還 金	370,000	74,148	444,148
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	0	0
一 般 賃 貸 住 宅 等 経 営 費	0	1,016,331	1,016,331
公 租 公 課 ・ 損 害 保 険 料	0	140,257	140,257
修 繕 費 ・ 管 理 事 務 費 等	0	572,546	572,546
計 画 修 繕 引 当 金 取 崩	0	303,528	303,528
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	44,339	44,339
そ の 他 の 経 費	0	327,461	327,461
次 期 繰 越 予 定 額	1,419,665		1,419,665
合 計	1,846,190	1,501,123	3,347,313

支 出			
科 目	新 規 事 業	継 続 事 業	計
管 理 代 行 業 務 等	9,904,377	0	9,904,377
指 定 管 理 業 務	1,234,809	0	1,234,809
収 納 事 務 受 託 業 務	185,678	0	185,678
そ の 他 の 経 費	1,132,682	0	1,132,682
次 期 繰 越 予 定 額	70,152		70,152
合 計	12,527,698	0	12,527,698

令和4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5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	1,506,534	1,436,382	70,152
現 金 預 金	689,803	619,651	70,152
有 価 証 券	800,014	800,014	0
未 収 金	24,952	24,952	0
分 譲 事 業 資 産	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	0	0	0
前 払 金	16,717	16,717	0
貸 倒 引 当 金	△ 24,952	△ 24,952	0
固 定 資 産	18,312,062	18,312,062	0
賃 貸 事 業 資 産	14,997,654	14,997,654	0
事 業 用 土 地 資 産	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	78,542	78,542	0
有 形 固 定 資 産	611,250	611,250	0
無 形 固 定 資 産	17,181	17,181	0
そ の 他 の 固 定 資 産	2,610,680	2,610,680	0
貸 倒 引 当 金	△ 3,245	△ 3,245	0
[資 産 合 計]	19,818,596	19,748,444	70,152
流 動 負 債	3,777,531	3,707,710	69,821
短 期 借 入 金	3,330,000	3,330,000	0
次 期 返 済 長 期 借 入 金	73,890	73,890	0
未 払 金	80,203	10,382	69,821
預 り 金	293,438	293,438	0
そ の 他 の 流 動 負 債	0	0	0
固 定 負 債	11,814,220	11,813,889	331
長 期 借 入 金	9,465,343	9,465,343	0
預 り 保 証 金	1,077,346	1,077,015	331
繰 延 建 設 補 助 金	146,413	146,413	0
引 当 金	1,125,118	1,125,118	0
そ の 他 の 固 定 負 債	0	0	0
[負 債 合 計]	15,591,751	15,521,599	70,152
資 本 金	50,000	50,000	0
剰 余 金	4,176,845	4,176,845	0
資 本 剰 余 金	0	0	0
利 益 剰 余 金	4,176,845	4,176,845	0
特 定 目 的 積 立 金	0	0	0
[資 本 合 計]	4,226,845	4,226,845	0
負 債 及 び 資 本 合 計	19,818,596	19,748,444	70,152

(2) 予 定 損 益 計 算 書

自 令和4年 4月 1日

至 令和5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]	13,055,211	1,730,347	11,324,864
事 業 原 価 [b]	12,694,851	1,369,987	11,324,864
一 般 管 理 費 [c]	44,339	44,339	0
事業利益(損失) [d = a - b - c]	316,021	316,021	0
そ の 他 経 常 収 益 [e]	15,497	15,301	196
そ の 他 経 常 費 用 [f]	45,334	45,138	196
経常利益(損失) [g = d + e - f]	286,184	286,184	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]	286,184	286,184	0

(3) 予 定 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：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	3,890,661	3,890,661	0
	特定目的積立金	0	0	0
	計	3,890,661	3,890,661	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	286,184	286,184	0
	特定目的積立金	0	0	0
	計	286,184	286,184	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	4,176,845	4,176,845	0
	特定目的積立金	0	0	0
	計	4,176,845	4,176,845	0

(4) 予定キャッシュ・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：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	1,324,997	1,324,997	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	581,326	581,326	0
その他事業活動による収支	837,467	837,467	0
一般管理費の収支	△ 63,959	△ 63,959	0
その他の収支	△ 29,837	△ 29,837	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	△ 444,148	△ 444,148	0
短期借入金の借入・返済による収支	△ 370,000	△ 370,000	0
長期借入金の借入・返済による収支	△ 74,148	△ 74,148	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	880,849	880,849	0
前期繰越金	608,968	538,816	70,152
現金及び現金同等物	608,968	538,816	70,152
次期繰越金	1,489,817	1,419,665	70,152
現金及び現金同等物	1,489,817	1,419,665	70,152

2 一 般 会 計

(1) 予 定 貸 借 対 照 表

令和5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	1,436,382	流 動 負 債	3,707,710
現 金 預 金	619,651	短 期 借 入 金	3,330,000
有 価 証 券	800,014	次期返済長期借入金	73,890
未 収 金	24,952	未 払 金	10,382
分 譲 事 業 資 産	0	前 受 金	0
そ の 他 事 業 資 産	0	預 り 金	293,438
前 払 金	16,717	そ の 他 の 流 動 負 債	0
そ の 他 流 動 資 産	0		
貸 倒 引 当 金	△ 24,952		
固 定 資 産	18,312,062	固 定 負 債	11,813,889
賃 貸 事 業 資 産	14,997,654	長 期 借 入 金	9,465,343
賃 貸 住 宅 資 産	20,624,981	預 り 保 証 金	1,077,015
減 価 償 却 累 計 額	△ 9,206,598	繰 延 建 設 補 助 金	146,413
減 損 償 却 累 計 額	△ 548,729	引 当 金	1,125,118
(賃貸住宅資産計)	(10,869,654)	退 職 給 付 引 当 金	496,285
賃 貸 施 設 資 産	5,689,354	計 画 修 繕 引 当 金	628,833
減 価 償 却 累 計 額	△ 1,502,340	環 境 対 策 引 当 金	0
減 損 償 却 累 計 額	△ 59,014	そ の 他 固 定 負 債	0
(賃貸施設資産計)	(4,128,000)		
賃 貸 事 業 資 産 建 設 工 事	0	[負 債 合 計]	15,521,599
事 業 用 土 地 資 産	0		
そ の 他 事 業 資 産	78,542	資 本 金	50,000
有 形 固 定 資 産	611,250	剰 余 金	4,176,845
建 物 等 資 産	927,972	利 益 剰 余 金	4,176,845
減 価 償 却 累 計 額	△ 529,243	資 本 剰 余 金	0
(建物等資産計)	(398,729)	利 益 剰 余 金	4,176,845
土 地 資 産	208,873	特 定 目 的 積 立 金	0
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	72,661		
減 価 償 却 累 計 額	△ 69,013	[資 本 合 計]	4,226,845
(その他有形固定資産計)	(3,648)		
無 形 固 定 資 産	17,181		
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	17,181		
そ の 他 の 固 定 資 産	2,610,680		
そ の 他 の 資 産	2,320		
長 期 有 価 証 券	2,608,360		
貸 倒 引 当 金	△ 3,245		
資 産 合 計	19,748,444	負 債 及 び 資 本 合 計	19,748,444

(2) 予 定 損 益 計 算 書

自 令和4年 4月 1日

至 令和5年 3月31日

(単位：千円)

区 分	当年度予算額
事業収益 [a]	1,730,347
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	1,610,143
賃貸住宅管理事業収益	1,094,381
一般賃貸住宅管理事業収益	582,727
定住促進モデル住宅管理事業収益	448,572
特定優良賃貸住宅管理事業収益	63,082
賃貸施設管理事業収益	514,948
賃貸施設管理事業収益	338,154
賃貸宅地管理事業収益	86,969
事務所管理事業収益	47,017
その他の施設管理事業収益	42,808
管理受託住宅管理事業収益	814
その他事業収益	120,204
受託事業収益	116,120
長期割賦事業収益	2,139
その他の事業収益	1,945
事業原価 [b]	1,369,987
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	1,274,164
賃貸住宅管理事業原価	970,379
一般賃貸住宅管理事業原価	498,549
定住促進モデル住宅管理事業原価	433,177
特定優良賃貸住宅管理事業原価	38,653
賃貸施設管理事業原価	303,785
賃貸施設管理事業原価	168,239
賃貸宅地管理事業原価	49,742
事務所管理事業原価	41,768
その他の施設管理事業原価	44,036
管理受託住宅管理事業原価	0
その他事業原価	95,823
受託事業原価	94,496
長期割賦事業原価	799
その他の事業原価	528
一般管理費 [c]	44,339
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	316,021

(単位：千円)

区 分	当年度予算額
その他経常収益 [e]	15,301
受 取 利 息	13,582
補 助 金 収 入	0
雑 収 入	1,719
その他経常費用 [f]	45,138
支 払 利 息	0
雑 損 失	45,138
分 譲 資 産 等 資 産 評 価 損	0
経 常 利 益 (損 失) [g = d + e - f]	286,184
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]	286,184
特定目的積立金取崩 [k]	0
当 期 総 利 益 (総 損 失) [l = j + k]	286,184

(3) 予 定 剰 余 金 計 算 書

自 令 和 4 年 4 月 1 日

至 令 和 5 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 又は欠損金	期 首 残 高	3,890,661
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	286,184
	期 末 残 高	4,176,845
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	3,890,661
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	286,184
	期 末 残 高	4,176,845

(4) 予定キャッシュ・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：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	1,324,997
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	581,326
賃貸住宅管理事業の収支	311,596
一般賃貸住宅管理事業の収支	95,388
賃貸管理事業による収入	791,911
賃貸管理事業による支出	△ 696,523
定住促進モデル住宅管理事業の収支	220,253
賃貸管理事業による収入	456,290
賃貸管理事業による支出	△ 236,037
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	△ 4,045
賃貸管理事業による収入	59,425
賃貸管理事業による支出	△ 63,470
賃貸施設管理事業の収支	268,916
賃貸施設管理事業の収支	202,944
賃貸管理事業による収入	351,858
賃貸管理事業による支出	△ 148,914
賃貸宅地管理事業の収支	27,804
賃貸管理事業による収入	76,046
賃貸管理事業による支出	△ 48,242
事務所管理事業の収支	32,264
賃貸管理事業による収入	47,017
賃貸管理事業による支出	△ 14,753
その他の施設管理事業の収支	5,904
賃貸管理事業による収入	43,821
賃貸管理事業による支出	△ 37,917
管理受託住宅管理事業の収支	814
賃貸管理事業による収入	814
賃貸管理事業による支出	0
その他事業活動による収支	837,467
受託事業の収支	21,599
受託事業による収入	116,086
受託事業による支出	△ 94,487
長期割賦事業の収支	12,949
長期割賦事業による収入	13,748
長期割賦事業による支出	△ 799
その他の事業の収支	802,919
その他の事業による収入	803,001
その他の事業による支出	△ 82
一般管理活動による収支	△ 63,959
一般管理活動による収入	33,456
一般管理活動による支出	△ 97,415
その他経常損益に係る収支	△ 29,837
その他経常損益による収入	15,301
その他経常損益による支出	△ 45,138
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
資産形成資金借入れによる収入	0
資産形成による支出	0
土地資産形成の収支	0
資産形成資金借入れによる収入	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
資産形成資金借入れによる収入	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	△ 444,148
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	△ 444,148
短期資金借入れによる収入	0
短期資金借入の返済による支出	△ 370,000
長期資金借入れによる収入	0
長期資金借入の返済による支出	△ 74,148
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	880,849
前期繰越金	538,816
現金及び現金同等物	538,816
次期繰越金	1,419,665
現金及び現金同等物	1,419,665

【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	1,419,665
現金預金	619,651
短期有価証券	800,014
固定資産	2,608,360
長期定期預金	0
長期有価証券	2,608,360
合計	4,028,025

3 市営住宅管理等会計

(1) 予定貸借対照表

令和5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	70,152	流動負債	69,821
現金預金	70,152	未払金(賞与引当金)	69,821
有価証券	0		
固定資産	0	固定負債	331
無形固定資産	0	預り保証金	331
電話加入権	0	民間借地駐車場敷金	331
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]	70,152
		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	70,152	負債及び資本合計	70,152

(2) 予 定 損 益 計 算 書

自 令和4年 4月 1日

至 令和5年 3月31日

(単位：千円)

科 目	当年度予算額
事業収益	11,324,864
管理代行等事業収入	11,322,047
污水处理場保守入居者負担収入	787
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	2,030
事業原価	11,324,864
管理代行等事業原価	11,308,154
污水处理場維持管理費	812
建替関連業務受託原価	12,691
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	2,080
事業損益	0
その他経常収益	196
受取利息	25
雑収入	171
その他経常費用	196
支払利息	0
雑損失	196
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4年 4月 1日

至 令和5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4年 4月 1日
至 令和5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	12,457,351
修繕等受託収入	12,250,006
収納事務収入（指定管理分含む）	204,246
汚水処理費入居者負担収入	866
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	2,233
受託事業等による支出	△ 12,457,351
修繕等受託支出	△ 12,212,554
収納事務支出（指定管理分含む）	△ 226,471
汚水処理費入居者負担支出	△ 894
建替関連事業受託支出	△ 13,960
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	△ 2,233
その他経常損益に係る収支	0
事業外収入	196
事業外支出	△ 196
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	70,152
現金及び現金同等物	70,152
次期繰越金	70,152
現金及び現金同等物	70,152

【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	70,152
現金預金	70,152
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	70,152

注 記 事 項

1 重要な会計方針

当 年 度 (自令和4年4月1日 至令和5年3月31日)	
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>5 収益及び費用の計上基準 (1) 分譲事業収益及び費用 収益は、物件の引渡日をもって計上し、費用は、発 生の事実に基づいて計上している。 (2) 賃貸管理事業及びその他事業の収益及び費用 収益は、期間または契約等により定められた役務の 給付をもって計上し、費用は、発生の事実に基づいて 計上している。 (3) その他の収益及び費用 収益は、実現主義に基づき、費用は、発生主義に基 づいて計上している。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

2 補足情報

当 年 度 (自令和4年4月1日 至令和5年3月31日)																																															
<p>I 貸借対照表に関する事項</p> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">預金の額</td> <td style="text-align: right;">687,792,853円 (A)</td> </tr> <tr> <td>借入金相殺の額</td> <td style="text-align: right;">0円 (B)</td> </tr> <tr> <td>預金保険の額</td> <td style="text-align: right;">20,000,000円 (C)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">超過額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">667,792,853円 (A-B-C)</td> </tr> </table> <p>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</p> <p>(2) 保証債務の額 588,872,534円</p> <p>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</p> <p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>一般賃貸</td> <td style="text-align: center;">19</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>特優賃</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>一般店舗</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>賃貸宅地</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>定住モ</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 事業用土地資産 なし</p>	預金の額	687,792,853円 (A)	借入金相殺の額	0円 (B)	預金保険の額	20,000,000円 (C)	超過額	667,792,853円 (A-B-C)	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	2	0	0	特優賃	1	0	0	0	一般店舗	14	1	1	0	賃貸宅地	13	0	0	0	その他	8	1	1	0	定住モ	5	1	0	0	<p>II 損益計算書に関する事項</p> <p>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</p> <p>(2) 減損損失の内訳 なし</p> <p>(3) 災害その他臨時損失 なし</p> <p>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。</p>
預金の額	687,792,853円 (A)																																														
借入金相殺の額	0円 (B)																																														
預金保険の額	20,000,000円 (C)																																														
超過額	667,792,853円 (A-B-C)																																														
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	2	0	0																																											
特優賃	1	0	0	0																																											
一般店舗	14	1	1	0																																											
賃貸宅地	13	0	0	0																																											
その他	8	1	1	0																																											
定住モ	5	1	0	0																																											
III その他の補足情報																																															
<p>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。</p> <p style="text-align: right;">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)</p> <p>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。</p> <p>3 後発事象に関する事項について なし</p>																																															

白紙