

令和5年度

決 算 書

目 次

I 令和5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5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 重要な会計方針等	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	41

I 令和5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5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	20,609	1,075	21,684	428	22,112
	高層耐火	35,707	2,447	38,154	1,404	39,558
	簡易耐火	0	17	17	0	17
	計	56,316	3,539	59,855	1,832	61,687 (▲73)
駐 車 場 (台)	共同施設	32,803	1,641	34,444	1,813	36,257
	民間借地	15	0	15	25	40
	計	32,818	1,641	34,459	1,838	36,297 (▲43)

備考 令和6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	10,535,322	11,195,280	659,958
工事費等	8,226,936	8,974,758	747,822
計画修繕	3,215,448	3,763,942	548,494
外壁改修	1,130,795	1,370,526	239,731
屋根防水の改修	432,397	393,387	▲ 39,010
スチール手摺の改修	160,819	85,571	▲ 75,248
排水管の改修	28,812	16,652	▲ 12,160
給水管の改修	53,714	19,715	▲ 33,999
エレベーターの更新	403,777	330,276	▲ 73,501
その他	1,005,134	1,436,363	431,229
一般修繕・建物点検等	1,298,139	1,158,303	▲ 139,836
退去修繕 （退去者負担修繕含む）	2,396,426	2,502,806	106,380
施設保全	977,009	988,536	11,527
環境再整備	50,286	126,943	76,657
駐車場再整備	116,163	190,294	74,131
その他	173,465	243,934	70,469
事務費	2,308,386	2,220,522	▲ 87,864
収納事務	199,879	190,583	▲ 9,296
募集事務	27,541	30,272	2,731
管理事務	2,080,966	1,999,667	▲ 81,299

重点1 建物の老朽化対策



計画修繕工事の推進

計画修繕は、「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。）に示されている計画修繕の実施基準に基づき、建物の劣化状況・修繕履歴を考慮して実施している。なお、建物の劣化状況・修繕履歴は、令和3年度に構築した施設データベースにより一元的に管理し把握している。

平成23年度より外壁改修を最優先に取り組んできており、現在18年周期での改修を実施している。また、住宅ストックの長期活用の観点から、構造躯体を保護し耐久性を向上させるため、屋根防水改修についても優先事項として取り組んだ。

予防保全的管理の推進

建築基準法上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の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。

また、老朽化した住棟について、点検を強化することが実施方針に示されており、建築基準法上3年に1回とされている点検を毎年実施する方向で取り組んでいる。令和5年度は、元古井荘(昭和39年度建設)や城北荘7棟(昭和38年度建設)等において試行的な点検を行った。

公社独自の取組みとして、これまで改修を行ってこなかった設備や部材について、改修を行わずに実施方針の目標である80年間の使用に耐えうるか検討するため、用途廃止対象の住宅等において、入居中の住宅では通常確認できない設備や部材を分解・解体して劣化状況を調査している。令和5年度は、大杉荘において給排水管及び電線の劣化状況を調査した。

また、修繕周期の妥当性を検討するため、令和5年度に給排水管改修工事を実施した大高荘において、既設の給排水管を切り取り、内部の劣化状況を調査した。

(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
R5	2,698 戸	18 年



令和5年度に外装工事を実施した市営高辻荘

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35%、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。

令和5年度は、15,099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、社会福祉協議会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、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。

(参考) 市営住宅における世帯数の推移

区分	R3	R4	R5
総世帯数	50,909	50,299	49,375
うち高齢者のみ世帯数 (高齢者のみ世帯率)	25,749 (50.6%)	25,690 (51.1%)	25,523 (51.7%)
うち高齢単身世帯数 (高齢単身世帯率)	17,251 (33.9%)	17,349 (34.5%)	17,465 (35.4%)

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



学生と入居者による交流漫オイベントの様子

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



子育て・若年世帯の入居促進

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5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。

名古屋市営住宅にお住まいの皆さまへ

予約制駐車場「タイムズのB」**OPEN**

当住宅駐車場の未契約区画を
来客用駐車場として予約・利用できるようになりました

来客用駐車場にベリリ!!

- 駐車場が事前に
稼働できて安心
13日前から予約可
貸日までキャンセル料無料
- 1日定額
出し入れ自由
荷車出し入れしても
届料料取なし
- 現地での
稼働が不安
お気軽にWebで
プレゼント決済

0120-8924-48 (受付時間: 9:00~17:00)

inquiry@btimes.jp

タイムズのB

社会実験パンフレット



社会実験の様子

◆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	<p>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。</p> <p>・主な計画修繕の実績（令和5年度）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>実 績</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外壁改修（外壁落下対策）</td> <td>2,698 戸</td> </tr> <tr> <td>屋 根 防 水 の 改 修</td> <td>37 棟</td> </tr> <tr> <td>給 水 管 の 改 修</td> <td>36 戸</td> </tr> <tr> <td>排 水 管 の 改 修</td> <td>36 戸</td> </tr> <tr> <td>蛍光灯器具のLED化</td> <td>9,401 灯</td> </tr> <tr> <td>エレベーターの更新</td> <td>25 基</td> </tr> </tbody> </table>	項 目	実 績	外壁改修（外壁落下対策）	2,698 戸	屋 根 防 水 の 改 修	37 棟	給 水 管 の 改 修	36 戸	排 水 管 の 改 修	36 戸	蛍光灯器具のLED化	9,401 灯	エレベーターの更新	25 基
項 目	実 績														
外壁改修（外壁落下対策）	2,698 戸														
屋 根 防 水 の 改 修	37 棟														
給 水 管 の 改 修	36 戸														
排 水 管 の 改 修	36 戸														
蛍光灯器具のLED化	9,401 灯														
エレベーターの更新	25 基														
経 常 修 繕	<p>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。</p>														
施 設 保 全	<p>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。</p>														
共同施設整備	<p>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。</p>														
駐車場再整備	<p>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。（5団地1,018台分）</p>														

また、令和5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5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、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、市営住宅の趣旨の説明に加え移転先として定住促進住宅・公社賃貸住宅を案内するなど、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6年5月24日現在
現 年 度	99.36 %
過 年 度	22.00 %
現・過年度	98.23 %

■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
48	22	13	13	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いつつ、一般募集における応募がなかった住宅（応募0住宅）の再募集を行うとともに、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、令和4年2月24日に起こったロシアによる進攻により、ウクライナから避難された方へ、市営住宅の提供を同年4月6日から実施し、令和5年度末時点で累計39戸提供した。さらに、令和6年1月1日に発生した能登半島地震により被災した方へ、市営住宅の提供を同年1月5日から実施し、令和5年度末時点で累計11戸提供した。

■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	1,887	10,055	5.3
事 故 住 宅	80	230	2.9
合 計	1,967	10,285	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
792	754	292

(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
667	306

■表9 定期入居募集の状況

募 集 戸 数 戸	入 居 戸 数 戸
20	0

■表10 入居・退去戸数

入 居 戸 数 戸	退 去 戸 数 戸
1,767	2,539

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				
450	280	1,478	2,208	332	717	461	3,718

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				
626	236	17	211	151	1,693	2,934

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5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	217	77	140
長期不在空家	87	56	31
使用権継続未了	260	94	166
合 計	564	227	337

(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
1,299	340	47	190	462	2,338

備考 令和5年4月から令和6年3月受付分

■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	72	324	1	2	399
区 分	死 亡	離 婚	転 出	その他	合 計
承継承認	760	34	35	4	833

備考 令和5年4月から令和6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
11	770

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5年度 15,099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5年度 971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5年度の賃貸住宅年間平均入居率は91.9%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	6 団地	390 戸	306 台
	特定優良賃貸住宅	1 団地	35 戸	35 台
	小 計	26 団地	1,554 戸	585 台
専用店舗等	専用店舗	22 団地	93 戸	236 台
	事務所	1 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	-	416 台
合 計		-	1,647 戸	1,237 台

備考 令和6年3月31日現在

(注) シティライフ自由ヶ丘A棟 (定住促進モデル住宅) ・ B棟 (特定優良賃貸住宅) は、小計欄では1団地として計上

事業損益 (対前年度比 増▲減)	100,536千円 (▲149,105千円)
---------------------	---------------------------

● 令和5年度 重点対応事項

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、計画修繕を着実に実施するとともに、東照ビル住宅の建替え基本計画等の検討や黒川住宅の耐震改修等工事を実施した。



黒川住宅の耐震改修等工事

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、リノベーションや共用部リノベーションを継続して実施し、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。

令和5年度は一般賃貸住宅において設備改善工事を実施し、費用対効果をより意識した入居促進策に取り組んだ。

また、オンライン申込の積極的な活用や、パノラマ写真を用いたプロモーションの強化を実施した。



松ヶ枝住宅でのリノベーション

重点6 公社賃貸住宅の家賃改定



家賃改定については、令和4年度に賃料調査を行ったが、新型コロナウイルス感染症拡大による経済情勢の悪化を考慮し、実施を見送っていた。

令和5年度は、その賃料調査結果を基に令和6年4月からの募集家賃の改定を行った。

◆主な事業内容

1 一般賃貸住宅

一般賃貸住宅は、居住環境の良好な集合住宅として、公社が建設し管理を行う住宅である。団地ごとの入居状況に応じて、フリーレント制度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
R3	1,128 戸 (20 団地)	1,037 戸 (93.0%)
R4	1,129 戸 (20 団地)	1,032 戸 (91.5%)
R5	1,129 戸 (20 団地)	1,048 戸 (91.9%)

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)	91.9% (+0.4ポイント)
事業損益 (対前年度比 増▲減)	▲43,299千円 (▲75,686千円)

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いていたが、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)を継続実施し、積極的に新規入居者の獲得を図った。

(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
R3	372 戸 (5 団地)	361 戸 (94.6%)
R4	372 戸 (5 団地)	354 戸 (95.2%)
R5	390 戸 (6 団地)	350 戸 (91.4%)

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
備考3 令和6年2月よりシティ・ライフ自由ヶ丘A棟を定住促進モデル住宅へ管理切り替え

定住促進モデル住宅のさらなる入居率向上を図るため、令和5年度は、共用部リニューアルを始め、長期空家のリニューアル等を行い住まいの付加価値を高めた。

また、パノラマ写真を用いたHP情報のリニューアル、SNSによる広告宣伝の強化等、プロモーションの強化に務めた。



シティ・ファミリー八事リニューアル住戸

年間平均入居率 (対前年度比 増▲減)	91.4% (▲3.8ポイント)
事業損益 (対前年度比 増▲減)	▲32,207千円 (▲26,189千円)

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5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
R3	53戸 (1団地)	49戸 (95.4%)
R4	53戸 (1団地)	52戸 (98.0%)
R5	35戸 (1団地)	34戸 (97.3%)

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

備考3 令和6年2月よりシティ・ライフ自由ヶ丘A棟を定住促進モデル住宅へ管理切り替え

年間平均入居率 (対前年度比 増▲減)	97.3% (▲0.7ポイント)
事業損益 (対前年度比 増▲減)	5,475千円 (▲16,807千円)

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)	170,567千円 (▲30,423千円)
---------------------	--------------------------

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0.03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)	97.03% (+0.03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、大規模修繕工事等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。

また、名古屋市では、適切なマンション管理を促進するため各種支援制度を実施しており、公社においても、名古屋市マンション管理適正化推進計画に基づき、名古屋市から一部業務を受託し実施した。

事業損益 (対前年度比 増▲減)	▲5,933千円 (▲6,325千円)
---------------------	------------------------

● 令和5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。

公的団体としての公平・中立な立場で、これまで培ってきた知識やノウハウなどを活かし、令和4年度から修繕工事に関する発注支援としてマンションの修繕工事無料相談を実施している。令和5年度4月からは、名古屋市の支援制度の一部である専門家派遣業務を実施し、7月からは、マンション管理状況届出制度に関する相談や届出の受付、相談内容に応じた名古屋市の支援制度の案内を行う窓口の運営を受託した。

◆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、長期修繕計画作成、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5年度にマンション管理組合から工事監理を受託したシティコーポ上小田井

事業損益 (対前年度比 増▲減)	▲9,683千円 (▲9,427千円)
---------------------	------------------------

2 分譲住宅管理、再開発施設管理等受託

令和5年度は新たに1管理組合から管理業務を受託し、11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。また、排水管改修工事、インターホン等の改修工事などを実施した。



事業損益 (対前年度比 増▲減)	1,914千円 (1,969千円)
---------------------	----------------------

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年度に名古屋市を始めマンション管理に関係する5団体で「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。

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

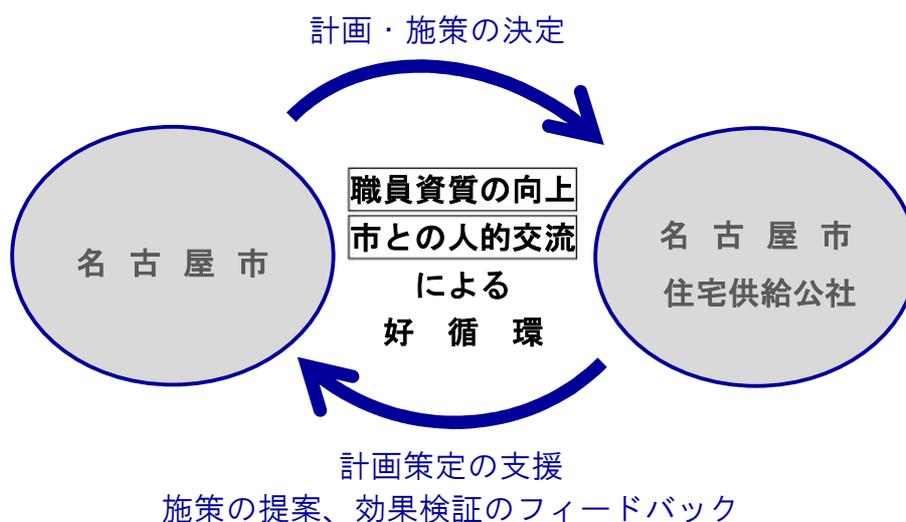


公社は分譲住宅・賃貸住宅の供給や名古屋市営住宅・定住促進住宅の管理を行い、市の住宅施策を補完・代替する役割を担っているが、少子高齢化のさらなる進展や空家の増加等、住生活を取りまく社会経済情勢の変化や新たな課題への対応を図る必要がある。

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) 職員の業務能力の向上及び公社業務水準のより一層の向上を目的として、職員が資格を取得すること、資格を取得するために研修等を受講すること等に対して一時金等の支給を行う制度の拡充などを通じ、職員資質の向上に努めた。
- (2) 業務のデジタル化、DX化による事務効率向上を目的として、各種業務システムの導入検討を進めた。
- (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。

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5年4月1日～令和6年3月31日)

(1) 就 任

令和5年4月1日 理 事 長 寺 澤 雅 代

(2) 退 任

令和6年3月31日 理 事 平 松 修

令和6年3月31日 理 事 河 田 誠 一

(参 考)

理事会の議決事項 (令和5年4月1日～令和6年3月31日)

令和5年5月29日 令和4年度 業務報告について

令和4年度 財務諸表について

令和6年2月9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

名古屋市住宅供給公社職員就業規程の一部改正について

名古屋市住宅供給公社特定嘱託員就業規程の一部改正について

名古屋市住宅供給公社嘱託員就業規程の一部改正について

令和6年2月14日 令和6年度 事業計画及び資金計画について

令和6年度 予定財務諸表について

令和6年3月25日 名古屋市住宅供給公社嘱託員就業規程の一部改正について

名古屋市住宅供給公社監事の役員業績評価における総合評価
(評語) の決定について

II 令和5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6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	4,331,465,777	1,549,178,929	2,954,604,285	▲ 172,317,437
現 金 預 金	4,113,315,764	1,173,701,626	2,939,614,138	0
有 価 証 券	0	0	0	0
未 収 金	142,869,727	302,075,776	13,111,388	▲ 172,317,437
分 譲 事 業 資 産	0	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	0	0	0	0
前 払 金	15,793,721	15,443,516	350,205	0
そ の 他 流 動 資 産	70,885,614	69,357,060	1,528,554	0
貸 倒 引 当 金	▲ 11,399,049	▲ 11,399,049	0	0
固 定 資 産	17,948,915,558	17,948,915,558	0	0
貸 貸 事 業 資 産	14,712,287,182	14,712,287,182	0	0
事 業 用 土 地 資 産	0	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	66,310,902	66,310,902	0	0
有 形 固 定 資 産	546,146,718	546,146,718	0	0
無 形 固 定 資 産	17,775,393	17,775,393	0	0
そ の 他 の 固 定 資 産	2,613,651,805	2,613,651,805	0	0
貸 倒 引 当 金	▲ 7,256,442	▲ 7,256,442	0	0
[資 産 合 計]	22,280,381,335	19,498,094,487	2,954,604,285	▲ 172,317,437
流 動 負 債	3,823,098,138	1,041,147,290	2,954,268,285	▲ 172,317,437
短 期 借 入 金	0	0	0	0
次 期 返 済 長 期 借 入 金	441,468,200	441,468,200	0	0
未 払 金	3,160,007,490	378,465,741	2,953,859,186	▲ 172,317,437
前 受 金	2,446,287	2,446,287	0	0
預 り 金	219,057,398	218,648,299	409,099	0
そ の 他 の 流 動 負 債	118,763	118,763	0	0
固 定 負 債	14,279,720,717	14,279,384,717	336,000	0
長 期 借 入 金	11,983,874,720	11,983,874,720	0	0
預 り 保 証 金	985,155,124	984,819,124	336,000	0
繰 延 建 設 補 助 金	143,135,568	143,135,568	0	0
引 当 金	1,167,555,305	1,167,555,305	0	0
そ の 他 固 定 負 債	0	0	0	0
[負 債 合 計]	18,102,818,855	15,320,532,007	2,954,604,285	▲ 172,317,437
資 本 金	50,000,000	50,000,000	0	0
剰 余 金	4,127,562,480	4,127,562,480	0	0
資 本 剰 余 金	0	0	0	0
利 益 剰 余 金	4,127,562,480	4,127,562,480	0	0
[資 本 合 計]	4,177,562,480	4,177,562,480	0	0
負 債 及 び 資 本 合 計	22,280,381,335	19,498,094,487	2,954,604,285	▲ 172,317,437

(2) 損益計算書

自 令和 5年 4月 1日

至 令和 6年 3月 31日

(単位：円)

科 目	金 額	会 計 別		内部取引の消去
		一般会計	市営住宅 管理等会計	
事業収益 [a]	12,793,326,133	1,598,251,353	11,195,279,260	▲ 204,480
分譲事業収益	0	0	0	0
賃貸管理事業収益	1,501,780,155	1,501,984,635	0	▲ 204,480
マンション管理サポート等事業収益	96,266,718	96,266,718	0	0
受託事業等収益	11,195,279,260	0	11,195,279,260	
事業原価 [b]	12,606,759,926	1,461,919,642	11,195,279,260	▲ 50,438,976
分譲事業原価	0	0	0	0
賃貸管理事業原価	1,372,728,055	1,372,728,055	0	0
マンション管理サポート等事業原価	89,191,587	89,191,587	0	0
受託事業等原価	11,144,840,284	0	11,195,279,260	▲ 50,438,976
一般管理費 [c]	41,753,732	41,753,732	0	0
事業利益 (▲損失) [d = a - b - c]	144,812,475	94,577,979	0	50,234,496
その他経常収益 [e]	19,791,544	69,966,453	59,587	▲ 50,234,496
その他経常費用 [f]	102,348,257	102,288,670	59,587	0
経常利益 (▲損失) [g = d + e - f]	62,255,762	62,255,762	0	0
特別利益 [h]	66,061,053	66,061,053	0	0
特別損失 [i]	77,487,579	77,487,579	0	0
当期純利益 (▲純損失) [j = g + h - i]	50,829,236	50,829,236	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]	50,829,236	50,829,236	0	0

(3) 剰余金計算書

自 令和 5年 4月 1日

至 令和 6年 3月31日

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	4,076,733,244	4,076,733,244	0
	剰余金増加高	50,829,236	50,829,236	0
	剰余金減少高	0	0	0
	剰余金期末残高	4,127,562,480	4,127,562,480	0
資 本 剰 余 金	剰余金期首残高	0	0	0
	剰余金増加高	0	0	0
	剰余金減少高	0	0	0
	剰余金期末残高	0	0	0
利 益 剰 余 金 又 は 欠 損 金	剰余金期首残高	4,076,733,244	4,076,733,244	0
	誤謬の訂正等に係る累積的 影響額による増減高	0	0	0
	修正再表示後の期首残高	0	0	0
	剰余金増加高	50,829,236	50,829,236	0
	剰余金減少高	0	0	0
	剰余金期末残高	4,127,562,480	4,127,562,480	0
特 定 目 的 積 立 金	剰余金期首残高	0	0	0
	剰余金増加高	0	0	0
	剰余金減少高	0	0	0
	剰余金期末残高	0	0	0

(4) キャッシュ・フロー計算書

自 令和 5年 4月 1日

至 令和 6年 3月31日

(単位：円)

項目	金額	会計別		
		一般会計	市営住宅 管理等会計	内部取引の消去
事業活動によるキャッシュ・フロー	207,860,096	410,383,040	▲ 202,522,944	0
受託事業等による収支	▲ 30,887,246	0	▲ 202,568,533	171,681,287
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	469,957,988	469,957,988	0	0
マンション管理サポート等事業活動による収支	15,140,039	15,140,039	0	0
一般管理活動の収支	▲ 163,116,706	8,564,581	0	▲ 171,681,287
その他経常損益に係る収支	59,181,446	59,135,857	45,589	0
特別損益に係る収支	43,994,469	43,994,469	0	0
その他の収支	▲ 186,409,894	▲ 186,409,894	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 65,441,704	▲ 71,924,621	6,482,917	0
事業資産形成活動による収支	▲ 168,685,385	▲ 168,685,385	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	▲ 168,685,385	▲ 168,685,385	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	0	0	0	0
有価証券等の取得・償還等による収支	100,000,000	100,000,000	0	0
その他の投資活動による収支	3,243,681	▲ 3,239,236	6,482,917	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 443,890,429	▲ 443,890,429	0	0
事業活動に係る資金の返済による支出	▲ 443,890,429	▲ 443,890,429	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	▲ 301,472,037	▲ 105,432,010	▲ 196,040,027	0
前期繰越金（現金及び現金同等物）	4,414,787,801	1,279,133,636	3,135,654,165	—
次期繰越金（現金及び現金同等物）	4,113,315,764	1,173,701,626	2,939,614,138	—

【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	4,113,315,764	1,173,701,626	2,939,614,138	—
流動資産	4,113,315,764	1,173,701,626	2,939,614,138	—
現金預金	4,113,315,764	1,173,701,626	2,939,614,138	—
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 建物等資産 ・償却方法:定額法 ・耐用年数:法人税法に規定する耐用年数 その他の有形固定資産 ・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 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 | 14,712,287千円 |
| 減損損失 | 43,362千円 |

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「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 | 722,789千円 |
|---------|-----------|

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。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。

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	4,401百万円		4,098百万円(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	4,381百万円		4,078百万円(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	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
【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	17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	12団地			
その他施設等資産	5団地	1団地	1団地	
定住モデル等住宅	5団地	1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	38百万円		43百万円	
III その他の補足情報				
資産除去債務に係る事項について				
当会社では、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6年 3月31日 現在

科 目	前年度	当年度
流 動 資 産	1,770,153,516	1,549,178,929
現 金 預 金	1,279,133,636	1,173,701,626
有 価 証 券	100,013,521	0
未 収 金	367,985,699	302,075,776
分 譲 事 業 資 産	0	0
そ の 他 事 業 資 産	0	0
前 払 金	13,387,801	15,443,516
そ の 他 流 動 資 産	23,889,256	69,357,060
貸 倒 引 当 金	▲ 14,256,397	▲ 11,399,049
固 定 資 産	18,891,207,331	17,948,915,558
賃 貸 事 業 資 産	14,941,204,555	14,712,287,182
賃 貸 住 宅 資 産	20,632,427,716	20,607,854,652
減 価 償 却 累 計 額	▲ 9,206,610,064	▲ 9,516,334,020
減 損 損 失 累 計 額	▲ 586,788,160	▲ 630,150,432
(賃 貸 住 宅 資 産 計)	(10,839,029,492)	(10,461,370,200)
賃 貸 施 設 等 資 産	5,663,529,094	5,773,330,927
減 価 償 却 累 計 額	▲ 1,502,340,029	▲ 1,617,964,839
減 損 損 失 累 計 額	▲ 59,014,002	▲ 59,014,002
(賃 貸 施 設 等 資 産 計)	(4,102,175,063)	(4,096,352,086)
賃 貸 事 業 資 産 建 設 工 事	0	154,564,896
事 業 用 土 地 資 産	0	0
そ の 他 事 業 資 産	78,573,557	66,310,902
有 形 固 定 資 産	611,249,163	546,146,718
建 物 等 資 産	927,972,305	846,186,305
減 価 償 却 累 計 額	▲ 529,243,378	▲ 471,598,818
(建 物 等 資 産 計)	(398,728,927)	(374,587,487)
土 地 資 産	208,872,583	168,230,163
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	72,356,081	75,344,381
減 価 償 却 累 計 額	▲ 68,708,428	▲ 72,015,313
(そ の 他 有 形 固 定 資 産 計)	(3,647,653)	(3,329,068)
無 形 固 定 資 産	19,971,956	17,775,393
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	19,971,956	17,775,393
そ の 他 の 固 定 資 産	3,248,130,152	2,613,651,805
そ の 他 の 資 産	641,615,090	7,922,879
長 期 有 価 証 券	2,606,515,062	2,605,728,926
貸 倒 引 当 金	▲ 7,922,052	▲ 7,256,442
資 産 合 計	20,661,360,847	19,498,094,487

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
流 動 負 債	1,757,503,554	1,041,147,290
短期借入金	0	0
次期返済長期借入金	443,890,429	441,468,200
未払金	1,023,979,785	378,465,741
事業未払金	355,157,383	277,676,319
その他未払金	659,244,852	87,957,227
賞与引当金	9,577,550	12,832,195
前受金	3,207,545	2,446,287
預り金	285,065,075	218,648,299
その他の流動負債	1,360,720	118,763
固 定 負 債	14,777,124,049	14,279,384,717
長期借入金	12,425,342,920	11,983,874,720
預り保証金	1,052,577,875	984,819,124
繰延建設補助金	146,412,648	143,135,568
引当金	1,152,790,606	1,167,555,305
退職給付引当金	499,635,124	441,940,181
計画修繕引当金	650,329,554	722,789,196
環境対策引当金	2,825,928	2,825,928
その他固定負債	0	0
[負債合計]	16,534,627,603	15,320,532,007
資 本 金	50,000,000	50,000,000
剰余金	4,076,733,244	4,127,562,480
利益剰余金	4,076,733,244	4,127,562,480
[資本合計]	4,126,733,244	4,177,562,480
負債及び資本合計	20,661,360,847	19,498,094,487

(2) 損益計算書

自 令和5年 4月 1日

至 令和6年 3月31日

区 分	前年度	当年度
事業収益 [a]	1,761,439,195	1,598,251,353
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	1,602,578,148	1,501,984,635
賃貸住宅管理事業収益	1,094,032,762	1,078,461,834
一般賃貸住宅管理事業収益	573,818,653	576,109,763
定住促進モデル住宅管理事業収益	457,481,215	443,767,737
特定優良賃貸住宅管理事業収益	62,732,894	58,584,334
賃貸施設管理事業収益	507,758,240	422,736,746
賃貸施設管理事業収益	331,051,256	294,009,427
賃貸宅地管理事業収益	86,951,767	86,784,374
事務所管理事業収益	47,084,614	0
その他の施設管理事業収益	42,670,603	41,942,945
管理受託住宅管理事業収益	787,146	786,055
マンション管理サポート等事業収益	158,861,047	96,266,718
マンション管理サポート事業収益	153,886,709	92,164,044
長期割賦事業収益	3,171,814	2,464,525
その他の事業収益	1,802,524	1,638,149
事業原価 [b]	1,471,783,393	1,461,919,642
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	1,322,541,656	1,372,728,055
賃貸住宅管理事業原価	1,024,668,780	1,127,870,665
一般賃貸住宅管理事業原価	530,567,822	604,429,318
定住促進モデル住宅管理事業原価	454,838,016	470,795,992
特定優良賃貸住宅管理事業原価	39,262,942	52,645,355
賃貸施設管理事業原価	297,872,876	244,796,178
賃貸施設管理事業原価	153,227,228	134,191,593
賃貸宅地管理事業原価	57,708,372	49,569,015
事務所管理事業原価	41,777,599	0
その他の施設管理事業原価	45,159,677	61,035,570
管理受託住宅管理事業原価	0	61,212
マンション管理サポート等事業原価	149,241,737	89,191,587
マンション管理サポート事業原価	147,353,933	87,074,552
長期割賦事業原価	949,732	994,445
その他の事業原価	938,072	1,122,590
一般管理費 [c]	39,622,991	41,753,732
事業利益 (▲損失) [d = a - b - c]	250,032,811	94,577,979

(単位：円)

区 分	前年度	当年度
その他経常収益 [e]	16,279,189	69,966,453
受 取 利 息	13,060,130	16,127,652
補 助 金 収 入	0	0
雑 収 入	3,219,059	53,838,801
その他経常費用 [f]	60,620,481	102,288,670
支 払 利 息	0	0
雑 損 失	60,620,481	102,288,670
経 常 利 益 (▲損失) [g = d + e - f]	205,691,519	62,255,762
特 別 利 益 [h]	27,073,783	66,061,053
固 定 資 産 売 却 益	11,033,433	0
そ の 他 の 特 別 利 益	0	66,061,053
環 境 対 策 引 当 金 戻 入	16,040,350	0
特 別 損 失 [i]	38,059,256	77,487,579
減 損 損 失	38,059,256	43,362,272
そ の 他 の 特 別 損 失	0	34,125,307
当 期 純 利 益 (▲純損失) [j = g + h - i]	194,706,046	50,829,236
特定目的積立金取崩 [k]	0	0
当 期 総 利 益 (▲総損失) [l = j + k]	194,706,046	50,829,236

(3) 剰余金計算書

自 令和5年 4月 1日

至 令和6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	0
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	0	0
	期 末 残 高	0	0
利益剰余金 又は欠損金	期 首 残 高	3,882,027,198	4,076,733,244
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	194,706,046	50,829,236
	期 末 残 高	4,076,733,244	4,127,562,480
特定目的積立金	期 首 残 高	0	0
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	0	0
	期 末 残 高	0	0
合 計	期 首 残 高	3,882,027,198	4,076,733,244
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	194,706,046	50,829,236
	期 末 残 高	4,076,733,244	4,127,562,480

(4) キャッシュ・フロー計算書

自 令和 5年 4月 1日

至 令和 6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	541,923,408	410,383,040
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
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	627,080,794	469,957,988
賃貸住宅管理事業の収支	285,676,161	278,187,718
一般賃貸住宅管理事業の収支	20,366,119	19,525,904
賃貸管理事業による収入	697,160,592	643,821,569
賃貸管理事業による支出	▲ 676,794,473	▲ 624,295,665
定住促進モデル住宅管理事業の収支	268,075,012	244,373,731
賃貸管理事業による収入	493,391,873	479,098,025
賃貸管理事業による支出	▲ 225,316,861	▲ 234,724,294
特定優良賃貸住宅(公社建設型)管理事業の収支	▲ 2,824,970	14,288,083
賃貸管理事業による収入	63,933,240	60,425,378
賃貸管理事業による支出	▲ 66,758,210	▲ 46,137,295
特定優良賃貸住宅(借上型)管理事業の収支	60,000	0
賃貸管理事業による収入	60,000	0
賃貸管理事業による支出	0	0
賃貸施設管理事業の収支	345,077,805	195,941,274
賃貸施設管理事業の収支	251,022,024	162,036,239
賃貸管理事業による収入	409,390,880	369,021,583
賃貸管理事業による支出	▲ 158,368,856	▲ 206,985,344
賃貸宅地管理事業の収支	36,088,190	35,945,998
賃貸管理事業による収入	76,561,673	75,868,345
賃貸管理事業による支出	▲ 40,473,483	▲ 39,922,347
事務所管理事業の収支	38,558,423	0
賃貸管理事業による収入	51,609,776	0
賃貸管理事業による支出	▲ 13,051,353	0
その他の施設管理事業の収支	19,409,168	▲ 2,040,963
賃貸管理事業による収入	46,991,649	43,300,057
賃貸管理事業による支出	▲ 27,582,481	▲ 45,341,020
管理受託住宅管理事業の収支	▲ 3,673,172	▲ 4,171,004
賃貸管理事業による収入	13,158,700	14,473,263
賃貸管理事業による支出	▲ 16,831,872	▲ 18,644,267
マンション管理サポート等事業活動による収支	52,965,295	15,140,039
マンション管理サポート事業の収支	▲ 30,301,602	648,244
マンション管理サポート事業による収入	28,626,812	161,907,206
マンション管理サポート事業による支出	▲ 58,928,414	▲ 161,258,962
長期割賦事業の収支	13,959,208	13,607,582
長期割賦事業による収入	13,959,208	13,607,582
長期割賦事業による支出	0	0
その他の事業の収支	69,307,689	884,213
その他の事業による収入	70,558,833	1,701,555
その他の事業による支出	▲ 1,251,144	▲ 817,342
一般管理活動による収支	2,091,911	8,564,581
その他経常損益に係る収支	29,328,468	59,135,857
特別損益に係る収支	0	43,994,469
その他の収支	▲ 169,543,060	▲ 186,409,894

(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	▲ 18,288,733	▲ 71,924,621
事業資産形成活動による収支	▲ 31,230,706	▲ 168,685,385
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	▲ 8,191,266	▲ 168,685,385
賃貸住宅資産取得の収支	▲ 8,191,266	▲ 168,685,385
補助金による収入	0	1,336,000
賃貸住宅建設による支出	▲ 8,191,266	▲ 170,021,385
賃貸施設資産形成の収支	0	0
賃貸施設建設による支出	0	0
マンション管理サポート等事業資産形成の収支	▲ 23,039,440	0
マンション管理サポート事業建設工事の収支	▲ 23,039,440	0
マンション管理サポート事業建設工事の収支	▲ 23,039,440	0
有価証券等の償還等による収支	0	100,000,000
有価証券等の償還等による収入	0	100,000,000
有価証券等の取得等による支出	0	0
その他の投資活動による収支	12,941,973	▲ 3,239,236
有形固定資産形成による収支	0	▲ 944,130
無形固定資産形成による収支	▲ 2,396,910	▲ 2,494,250
その他の収支	15,338,883	199,144
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 444,147,533	▲ 443,890,429
事業活動に係る資金の返済による支出	▲ 444,147,533	▲ 443,890,429
分譲事業に係る借入金の返済による支出	▲ 370,000,000	▲ 370,000,000
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	▲ 74,147,533	▲ 73,890,429
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	0	0
短期借入金の返済による支出	0	0
当期中の資金収支合計	79,487,142	▲ 105,432,010
前期繰越金（現金及び現金同等物）	1,199,646,494	1,279,133,636
次期繰越金（現金及び現金同等物）	1,279,133,636	1,173,701,626

【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	1,279,133,636	1,173,701,626
現金預金	1,279,133,636	1,173,701,626
短期有価証券	0	0
合計	1,279,133,636	1,173,701,626

3 市営住宅管理等会計

(1) 貸借対照表

令和6年 3月31日 現在

科 目	前年度	当年度
流 動 資 産	3,159,643,890	2,954,604,285
現 金 預 金	3,135,654,165	2,939,614,138
現 金	203,585	238,035
預 金	3,135,450,580	2,939,376,103
有 価 証 券	0	0
未 収 金	21,817,519	13,111,388
前 払 金	552,736	350,205
そ の 他 流 動 資 産	1,619,470	1,528,554
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	3,159,643,890	2,954,604,285

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
流 動 負 債	3,159,385,057	2,954,268,285
未 払 金	3,158,864,558	2,953,859,186
工 事 費 等 未 払 金	2,989,506,595	2,782,704,956
賞 与 引 当 金	54,106,476	55,984,584
預 り 消 費 税 等	115,251,487	115,169,646
前 受 金	0	0
預 り 金	520,499	409,099
そ の 他 の 流 動 負 債	0	0
固 定 負 債	258,833	336,000
預 り 保 証 金	258,833	336,000
引 当 金	0	0
[負 債 合 計]	3,159,643,890	2,954,604,285
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	3,159,643,890	2,954,604,285

(2) 損益計算書

自 令和 5年 4月 1日
至 令和 6年 3月31日

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
事業収益 [a]	10,535,321,051	11,195,279,260
管理代行等事業収入	10,532,471,233	11,192,801,776
汚水処理場保守入居者負担収入	898,545	904,273
高齢者向け改善住宅入居者負担収入	45,000	60,000
民間借地駐車場事業収入	1,906,273	1,513,211
その他事業収入	0	0
事業原価 [b]	10,535,321,051	11,195,279,260
管理代行等事業原価	10,513,254,716	11,175,858,636
汚水処理場維持管理費	10,789,222	10,538,635
建替関連業務受託原価	3,346,944	1,328,638
高齢者向け改善住宅供給事業原価	6,016,718	5,999,725
民間借地駐車場事業原価	1,913,451	1,553,626
事業利益 (▲損失) [c = a - b]	0	0
その他経常収益 [d]	39,431	59,587
受取利息	37,067	38,010
雑収入	2,364	21,577
その他経常費用 [e]	39,431	59,587
雑損失	29,725	0
一般会計繰入金	9,706	59,587
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 5年 4月 1日
至 令和 6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	844,700,121	▲ 202,522,944
受託事業等による収支	844,693,532	▲ 202,568,533
受託事業等による収入	12,050,132,760	11,860,902,184
管理代行等事業収入	12,047,062,820	11,858,026,551
汚水処理費入居者負担収入	923,600	963,200
民間借地駐車場管理収入	2,096,840	1,846,433
受託事業等による支出	▲ 11,205,439,228	▲ 12,063,470,717
管理代行等事業支出	▲ 11,178,905,824	▲ 12,042,826,850
汚水処理費入居者負担支出	▲ 10,386,567	▲ 6,041,530
建替関連事業受託支出	▲ 1,390,338	▲ 2,862,376
高齢者向け改善住宅事業受託支出	▲ 6,630,615	▲ 6,594,846
民間借地駐車場管理支出	▲ 8,125,884	▲ 5,145,115
その他経常損益に係る収支	6,589	45,589
事業外収入	39,667	55,295
事業外支出	▲ 33,078	▲ 9,706
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 934,474	6,482,917
その他の投資活動による収支	▲ 934,474	6,482,917
その他の収支	▲ 934,474	6,482,917
その他の収入	9,300,420	17,318,033
その他の支出	▲ 10,234,894	▲ 10,835,116
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	843,765,647	▲ 196,040,027
前期繰越金（現金及び現金同等物）	2,291,888,518	3,135,654,165
次期繰越金（現金及び現金同等物）	3,135,654,165	2,939,614,138

【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	3,135,654,165	2,939,614,138
（流動資産）現金預金	3,135,654,165	2,939,614,138
合 計	3,135,654,165	2,939,614,138

4 財 産 目 録

(1) 一 般 会 計

令和6年3月31日 現在

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流動資産				1,549,178,929
現金預金				1,173,701,626
現 金	釣 銭 用 ・ 収 入 金	アクロス小幡他	15,284,093	15,284,093
預 金	当 座 預 金	三菱UFJ銀行	2,196,250	
	普 通 預 金	三菱UFJ銀行始め2行	1,146,212,771	
	定 期 預 金	丸八信用組合	10,008,512	
有価証券				0
	地方債・金融債等		0	
未収金				302,075,776
事業未収金				129,966,800
一般賃貸住宅未収金	未 収 家 賃 等		29,186,061	
定住モデル住宅未収金	未 収 家 賃 等		8,500,210	
特定優良賃貸住宅未収金	未 収 家 賃 等		983,796	
借上賃貸住宅未収金	未 収 家 賃 等		905,700	
一般賃貸店舗未収金	未 収 家 賃 等		3,209,655	
定住モデル店舗未収金	未 収 家 賃 等		3,260,700	
その他施設管理未収金	未 収 使 用 料 等		1,395,032	
管理受託未収金	事 業 未 収 金 等		0	
賃貸宅地未収金	未 収 使 用 料 等		2,738,655	
その他の事業未収金	事 業 未 収 金 等		79,786,991	
その他未収金				172,108,976
損益勘定関連未収金			25,520,780	
貸借勘定関連未収金			146,588,196	
マンション管理サポート等事業資産	工 事 費		0	0
前払金				15,443,516
事業前払金				13,945,243
賃貸管理事業前払金	損 害 保 険 料		13,778,058	
マンション管理サポート等事業前払金	新 聞 購 読 料 等		167,185	
その他の前払金	シ ス テ ム 使 用 料 等		1,498,273	1,498,273
その他の流動資産				69,357,060
立替金	団 体 共 済 市 負 担 金		19,699,816	69,357,060
	そ の 他 立 替 金		49,657,244	
仮払金			0	0
貸倒引当金	賃 貸 管 理 事 業		▲ 11,399,049	▲ 11,399,049
固定資産				17,948,915,558
賃貸事業資産				14,712,287,182
賃貸住宅資産				10,461,370,200
一般賃貸住宅				8,657,655,140
	土 地	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				11,485,189,099
	土 地	C・F八事(8,984.1㎡)	2,760,321,929	
	借 地	C・F浄心	415,694,333	
	建 物	C・F八事始め6団地	8,309,172,837	
特定優良賃貸住宅				465,010,413
	建 物	C L自由ヶ丘B棟	465,010,413	
減価償却累計額				▲ 9,516,334,020
	一 般 賃 貸 住 宅		▲ 5,133,363,458	
	定住促進モデル住宅		▲ 4,200,066,471	
	特定優良賃貸住宅		▲ 182,904,091	
減損損失累計額				▲ 630,150,432
	一 般 賃 貸 住 宅		▲ 37,479,836	
	定住促進モデル住宅		▲ 592,670,596	
	特定優良賃貸住宅		0	

(単位：円)

負債の部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流動負債				1,041,147,290
短期借入金			0	0
次期返済長期借入金				441,468,200
事業資金借入金	公共団体借入金			441,468,200
	一般賃貸住宅	CN本地始め10団地	28,064,000	
	一般賃貸店舗	立脇店舗	120,000	
	定住モデル住宅	C・F港楽	15,374,383	
	定住モデル店舗	C・F港楽	1,529,817	
	本社	C・F浄心	26,380,000	
	事業運営資金		370,000,000	
未払金				378,465,741
事業未払金	賃貸管理事業		169,150,843	277,676,319
	その他事業		108,525,476	
その他の未払金			87,957,227	87,957,227
賞与引当金			12,832,195	12,832,195
前受金				2,446,287
事業前受金				2,446,287
一般賃貸住宅前受金	家賃前受等		831,197	
定住モデル住宅前受金	家賃前受等		1,094,910	
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		286,000	
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				218,648,299
賃貸管理事業預り金				43,380,621
共益費預り金	一般賃貸住宅		▲ 14,247,409	▲ 4,372,598
	定住モデル住宅		3,843,983	
	特定優良賃貸住宅		4,959,990	
	一般賃貸店舗		474,343	
	定住モデル店舗		596,495	
その他の預り金	退去修繕費預り金等		19,332	19,332
水道料金預り金		七小住宅始め12団地	47,733,887	47,733,887
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	
その他の預り金				161,330,955
	職員等預り金	健康保険料外	108,192	
	所得税預り金		437,542	
	その他の預り金		160,785,221	
定住促進住宅預り金	共益費預り金		13,936,723	13,936,723
その他の流動負債				118,763
仮受金			118,763	
固定負債				14,279,384,717
長期借入金				11,983,874,720
事業資金借入金				
公共団体借入金	一般賃貸住宅	CN本地始め10団地	259,274,000	11,983,874,720
	一般賃貸店舗	立脇店舗	490,000	
	定住モデル住宅	C・F浄心始め3団地	6,117,147,782	
	定住モデル店舗	C・F港楽	33,303,938	
	本社	C・F浄心	483,659,000	
	事業運営資金		5,090,000,000	

(1) 一般会計

令和6年3月31日 現在

区 分	資 産 の 部			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
賃貸施設等資産 一般賃貸店舗	土 地	天池閣外 (14,589.23㎡) 天池閣始め19団地	748,146,675 2,077,601,874	4,096,352,086 2,825,748,549
定住促進モデル店舗	土 地		0	117,362,707
賃貸宅地	借 地	C・F 浄心 C・F 浄心始め2団地	25,181,609 92,181,098	1,916,912,102
その他賃貸施設	土 地	CH滝の水始め12箇所	1,864,970,052 51,942,050	913,307,569
減価償却累計額	土 建	CC 仲田外 浄心SB外	527,212,208 386,095,361	▲ 1,617,964,839
減損損失累計額	一 般 賃 貸 店 舗 定 住 モ デ ル 店 舗 そ の 他 賃 貸 施 設		▲ 1,300,194,007 ▲ 52,224,840 ▲ 265,545,992	▲ 59,014,002
賃貸事業資産建設工事	一 般 賃 貸 店 舗 そ の 他 賃 貸 施 設		▲ 48,659,955 ▲ 10,354,047	154,564,896
事業用土地資産	一 般 賃 貸 住 宅		154,564,896	0
その他事業資産			0	66,310,902
長期事業未収金 分譲住宅長期未収金	割 賦 未 収 金 後 払 金	CC 平針台 CC 植園始め20件	831,230 62,755,744	63,586,974
その他の事業資産 再生可能エネルギー発電設備資産	太陽電池発電設備資産	C・F 八事	2,723,928	2,723,928
有形固定資産				546,146,718
建物等資産	社 屋		846,186,305	846,186,305
減価償却累計額	社 屋		▲ 471,598,818	▲ 471,598,818
土地資産	社 屋 用 土 地 社 屋 用 借 地 権		0 168,230,163	168,230,163
その他の有形固定資産	工 具 器 具 備 品		75,344,381	75,344,381
その他の有形固定資産減価償却累計額	工 具 器 具 備 品		▲ 72,015,313	▲ 72,015,313
無形固定資産				17,775,393
その他の無形固定資産	ソ フ ト ウ ェ ア 電 話 加 入 権	137回線	7,725,353 10,050,040	
その他の固定資産				2,613,651,805
長期有価証券	地 方 債 ・ 金 融 債	福祉医療機構始め7件	2,605,728,926	2,605,728,926
その他の資産	立 替 金 そ の 他 の 土 地 買 取 債 権	CL星ヶ丘保証債務 希望ヶ丘始め39箇所	0 2,241,612 5,681,267	7,922,879
貸倒引当金				▲ 7,256,442
分譲住宅長期未収金 買取債権貸倒引当金	割 賦 未 収 金		▲ 1,575,175 ▲ 5,681,267	
資 産 の 部 合 計				19,498,094,487

(単位：円)

負債の部				
区分	内訳			金額
	内容	数量等	金額	
預り保証金				984,819,124
敷金				552,895,990
一般賃貸住宅				120,861,220
	住宅敷金		116,886,430	
	駐車場敷金		3,974,790	
定住モデル住宅				86,194,840
	住宅敷金		74,973,400	
	駐車場敷金		11,221,440	
特定優良賃貸住宅				8,830,520
	住宅敷金		7,978,700	
	駐車場敷金		851,820	
一般賃貸店舗				145,819,230
	店舗敷金		144,277,050	
	駐車場敷金		1,542,180	
定住モデル店舗				6,572,730
	店舗敷金		6,250,290	
	駐車場敷金		322,440	
賃貸宅地			175,363,200	175,363,200
その他施設			9,254,250	9,254,250
保証金	その他の預り保証金		1,582,020	1,582,020
権利金	賃貸宅地権利金		430,341,114	430,341,114
繰延建設補助金				143,135,568
事業資産				143,135,568
賃貸住宅資産	建設費補助金	C L 自由ヶ丘始め4団地	143,135,568	
引当金				1,167,555,305
退職給付引当金			441,940,181	441,940,181
計画修繕引当金				722,789,196
一般賃貸住宅引当金			412,714,094	
定住モデル住宅引当金			306,405,739	
特優良賃貸住宅引当金			▲ 1,076,335	
一般賃貸店舗引当金			4,745,698	
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]				15,320,532,007
資本金			50,000,000	50,000,000
剰余金				4,127,562,480
利益剰余金			4,127,562,480	
[資本の部合計]				4,177,562,480
負債及び資本の部合計				19,498,094,487

(2) 市営住宅管理等会計

令和6年 3月31日 現在

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流動資産				2,954,604,285
現金預金				2,939,614,138
現 金	小 口 現 金 等			238,035
預 金				2,939,376,103
	普 通 預 金	三菱UF J 銀行	2,937,831,103	
	当 座 預 金	三菱UF J 銀行	1,545,000	
未収金				13,111,388
汚水入居者負担未収金	江 松 荘 外		1,464,750	
民間借地駐車場未収金	C F 小 幡 駅 前 外		56,533	
その他の未収金	経 費 戻 入 等		11,590,105	
前払金				350,205
その他の流動資産				1,528,554
仮払金			0	0
立替金	郵送料金・電話料金等		1,528,554	1,528,554
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				2,954,604,285

(単位：円)

負債の部				
区分	内 訳			金額
	内 容	数 量 等	金 額	
流動負債				2,954,268,285
未払金				2,953,859,186
	工事費等		2,782,704,956	
	賞与引当金		55,984,584	
	預り消費税等		115,169,646	
前受金				0
預り金				409,099
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			409,099	409,099
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				336,000
預り保証金				336,000
賃貸資産敷金	民間借地駐車場	CF小幡駅前	336,000	
引当金				0
負債の部合計				2,954,604,285