

令和5年度

事業計画書

白紙

目 次

頁

令和 5 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	15

令和 5 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	17
(2) 予定損益計算書	18
(3) 予定剰余金計算書	18
(4) 予定キャッシュ・フロー計算書	19
2 一般会計	
(1) 予定貸借対照表	20
(2) 予定損益計算書	21
(3) 予定剰余金計算書	22
(4) 予定キャッシュ・フロー計算書	23
3 市営住宅管理等会計	
(1) 予定貸借対照表	25
(2) 予定損益計算書	26
(3) 予定剰余金計算書	26
(4) 予定キャッシュ・フロー計算書	27
注意事項	
1 重要な会計方針	28
2 補足情報	30

令和５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５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	56,316 戸	32,820 台	15 台
	改良住宅等	3,539 戸	1,642 台	－
定住促進住宅		1,832 戸	1,813 台	25 台
合 計		61,687 戸	36,275 台	40 台

令和６年３月３１日見込み

■事業規模

令和５年度 (市営住宅管理等事業 事業原価)	１１，５５４百万円
---------------------------	-----------

重点1 建物の老朽化対策



■ 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んでおります。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年度に構築した施設データベースを使用して、建物の点検結果や修繕履歴を一元的に管理し、効率的・効果的な計画修繕工事を推進します。

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、特に老朽化した住宅については、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方向で進める。令和5年度は、令和4年度に引き続き試行的な点検を実施する。

また、令和3年度に新たに構築した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年度から外壁改修施工中の市営みなと荘



外壁改修の施工状況(令和4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状況に応じた、きめ細かな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、大学や社会福祉協議会等と連携し、団地内の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提供などによる自治会等の活動支援に努めます。

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。

対象世帯の孤立度や身体状況に応じて、市の福祉関係部局等の支援への橋渡しを行うことを含め、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。

(参考) 市営住宅における世帯数の推移

区 分	R1 年度	R2 年度	R3 年度
総 世 帯 数	52,411	51,717	50,909
うち高齡者のみ世帯数 (高齡者のみ世帯率)	25,769 (49.2%)	25,763 (49.8%)	25,749 (50.6%)
うち高齡単身世帯数 (高齡単身世帯率)	16,765 (32.0%)	16,997 (32.9%)	17,251 (33.9%)

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

自治会活動の支援

高齡化に伴う自治会活動の停滞等の課題に対し、自治会支援の指針を作成するとともに、自治会の持つ様々な課題について社内で共有できるよう研修等を行うなど、仕組みづくりを具体化する。また、大学や社会福祉協議会等、入居者のコミュニティ形成に資する取組みを行う外部団体に活動拠点を提供し、入居者間の交流を促進することにより、自治会活動の活性化を図る。



市営万場荘一斉清掃における学生参加の様子

このほか、団地内移動スーパーの誘致などの様々な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。

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、民間事業者を積極的に活用し、効果的な入居促進を図るとともに、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の改善を実施します。

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ついて、市とともに課題を整理し、本格実施に向けて取り組みます。

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4年度は、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、設備面等の改善に向けた検討を行った。

令和5年度は、定住促進住宅について訴求効果の高いPRを行うとともに、民間事業者を積極的に活用し、効果的な入居促進を図る。また、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の改善を実施する。



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	R1 年度	R2 年度	R3 年度
管理戸数	1,832	1,832	1,832
うち空き住戸数	332	362	390
(比率)	(18.1%)	(19.8%)	(21.3%)

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区画の解消に努めるとともに、名古屋市中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5年度は、市が行う空き区画活用社会実験について、市とともに課題を整理し、本格実施に向けて取り組む。

(参考) 市営住宅等駐車場の空き台数の推移

区 分	R1 年度	R2 年度	R3 年度
管理台数	36,467	36,446	36,481
うち空き台数	8,264	8,623	8,783
(比率)	(22.7%)	(23.7%)	(24.1%)

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

予防保全的な観点から、建物の点検結果、施設の劣化状況や修繕履歴等の内容に応じて、適時適切な修繕を計画的に実施する。

●経常修繕

日常的に発生する建物、給排水・電気設備等の破損・故障等の多様な修繕要望に対して、迅速に対応していく。

●施設保全

住宅を安心・安全で快適に利用していただくため、住宅に設置されたエレベーター、給排水設備、消防用設備等の保守及び法定検査等を実施する。

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、きめ細かで効率的な滞納整理に取り組む。また、名古屋市との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用ホームページを活用するなど、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）に従い業務を実施する。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、意識の向上を図るため、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んだ第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	1,129 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	－	420 台
合 計		－	1,648 戸	1,241 台

令和6年3月31日見込み

■事業損益

令和5年度 (公社賃貸住宅等管理事業 事業損益)	305,598千円
-----------------------------	-----------

● 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



「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実施する。

また、耐震対策が必要な黒川住宅について、令和5年度から耐震対策を実施するとともに、昭和56年以前に建設された16団地においては、再編方針を盛り込んだ第3次公社賃貸住宅ストック活用計画に従って管理し、ストックを最大限有効活用できるようにしていく。

(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	3.8%
20年以上 30年未満	2	84	5.4%
30年以上 40年未満	6	377	24.3%
40年以上 50年未満	7	352	22.7%
50年以上 60年未満	9	681	43.8%
計	26	1,554	100.0%

備考1 築年数は令和6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



ニーズに沿った暮らしの価値を高めます

時代のニーズを取り入れたリノベーションを実施することで公社賃貸住宅の付加価値を高めるとともに、令和4年度から導入したオンライン申込等の積極的な活用や、プロモーションの強化を図ることで、「暮らしやすい」「選びやすい」住まいを提供し、更なる入居率の向上を目指す。

松ヶ枝住宅でのリノベーション



・床材の一部にフローリングを使用



・洗面台等を改修

適正な家賃への見直しのため、家賃改定を行います

令和4年度に実施した市場家賃の調査結果をもとに、適正な家賃の見直しを行い、近傍家賃との均衡を図る。

◆ 個別の事業運営方針

1 一般賃貸住宅



事業運営方針

一般賃貸住宅は、居住環境の良好な集合住宅として、公社が建設し管理を行う住宅である。

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

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

従来の入居促進策に加え、令和4年度に全団地に対象を拡大した入居要件緩和「学生入居、ルームシェア」や、一部住宅で実施中の減額制度「新婚割引、アンダー40割引」、紹介キャンペーン（※）等により、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に成功し、入居率は高い水準を維持している。

令和5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



・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5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5年度 (マンション管理サポート等事業 事業損益)	13,652千円
--------------------------------	----------

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正・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年度は、マンションの管理に関する支援制度の案内、管理状況届出の受付を開始し、マンション管理組合が円滑に管理を行えるよう、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。

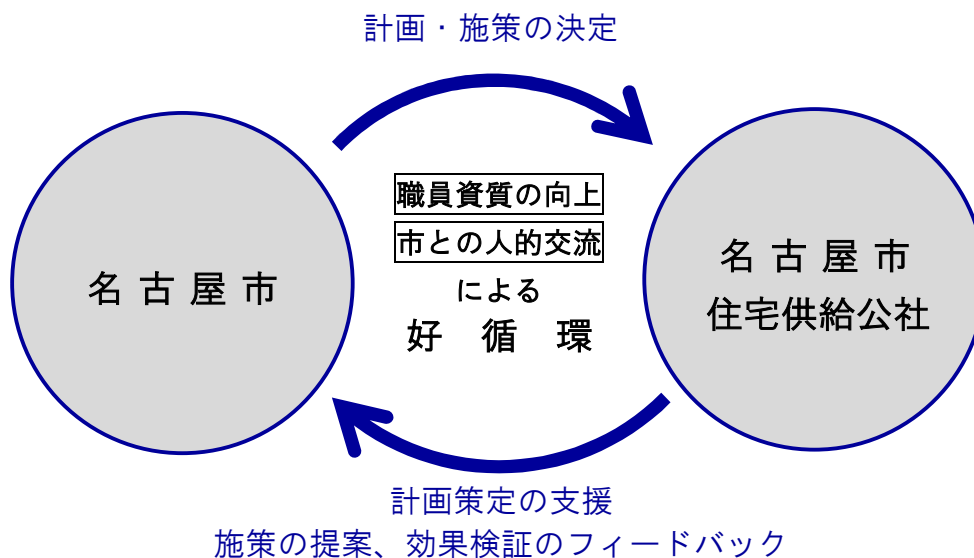
公社も、市営住宅等の管理代行・指定管理や公社賃貸住宅の経営等を行う公的住宅事業者として参加しており、令和5年度も引き続き協議会での情報の共有化や意見交換等を通じて、住宅確保要配慮者の市営住宅等や公社賃貸住宅への入居の円滑化、入居後の居住支援の促進等に取り組む。

(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。
- 市からの借入金について、令和4年度に市と協議して定めた方針に従い、返済を進める。

白紙

2 資金計画

自 令和5年 4月 1日

至 令和6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		1,448,662	1,448,662
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	44,296	86,457	130,753
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	44,296	86,457	130,753
事 業 割 賦 金 収 入	0	11,678	11,678
敷 金	0	30,936	30,936
一 般 貸 貸 住 宅 等 経 営 収 入	0	1,590,485	1,590,485
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	215,468	215,468
合 計	44,296	3,383,686	3,427,982

(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		52,210	52,210
管 理 代 行 業 務 収 入	10,040,724	0	10,040,724
指 定 管 理 業 務 収 入	1,329,268	0	1,329,268
収 納 事 務 受 託 業 務 収 入	184,276	0	184,276
そ の 他 の 収 入	1,155,453	0	1,155,453
合 計	12,709,721	52,210	12,761,931

(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	17,900	69,331	87,231
借 入 金 償 還 金	0	443,890	443,890
公 共 団 体 償 還 金	0	443,890	443,890
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	228,000	1,012,944	1,240,944
公 租 公 課 ・ 損 害 保 険 料	0	141,625	141,625
修 繕 費 ・ 管 理 事 務 費 等	0	564,008	564,008
計 画 修 繕 引 当 金 取 崩	0	307,311	307,311
賃 貸 事 業 資 産 修 繕	228,000	0	228,000
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	35,057	35,057
そ の 他 の 経 費	0	970,736	970,736
次 期 繰 越 予 定 額	650,124		650,124
合 計	896,024	2,531,958	3,427,982

支 出			
科 目	新 規 事 業	継 続 事 業	計
管 理 代 行 業 務 等	10,040,724	0	10,040,724
指 定 管 理 業 務	1,329,268	0	1,329,268
収 納 事 務 受 託 業 務	184,276	0	184,276
そ の 他 の 経 費	1,155,453	0	1,155,453
次 期 繰 越 予 定 額	52,210		52,210
合 計	12,761,931	0	12,761,931

令和5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6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	719,231	667,021	52,210
現 金 預 金	702,334	650,124	52,210
有 価 証 券	0	0	0
未 収 金	19,743	19,743	0
分 譲 事 業 資 産	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	0	0	0
前 払 金	16,897	16,897	0
そ の 他 流 動 資 産	0	0	0
貸 倒 引 当 金	△ 19,743	△ 19,743	0
固 定 資 産	18,728,692	18,728,692	0
賃 貸 事 業 資 産	14,820,930	14,820,930	0
事 業 用 土 地 資 産	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	66,587	66,587	0
有 形 固 定 資 産	581,099	581,099	0
無 形 固 定 資 産	16,333	16,333	0
そ の 他 の 固 定 資 産	3,245,318	3,245,318	0
貸 倒 引 当 金	△ 1,575	△ 1,575	0
[資 産 合 計]	19,447,923	19,395,713	52,210
流 動 負 債	793,263	741,351	51,912
短 期 借 入 金	0	0	0
次 期 返 済 長 期 借 入 金	441,468	441,468	0
未 払 金	62,994	11,082	51,912
預 り 金	288,801	288,801	0
そ の 他 の 流 動 負 債	0	0	0
固 定 負 債	14,188,908	14,188,610	298
長 期 借 入 金	11,983,875	11,983,875	0
預 り 保 証 金	1,057,432	1,057,134	298
繰 延 建 設 補 助 金	141,800	141,800	0
引 当 金	1,005,801	1,005,801	0
そ の 他 の 固 定 負 債	0	0	0
[負 債 合 計]	14,982,171	14,929,961	52,210
資 本 金	50,000	50,000	0
剰 余 金	4,415,752	4,415,752	0
資 本 剰 余 金	0	0	0
利 益 剰 余 金	4,415,752	4,415,752	0
特 定 目 的 積 立 金	0	0	0
[資 本 合 計]	4,465,752	4,465,752	0
負 債 及 び 資 本 合 計	19,447,923	19,395,713	52,210

(2) 予 定 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：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]	13,273,142	1,718,875	11,554,267
事 業 原 価 [b]	12,915,246	1,360,979	11,554,267
一 般 管 理 費 [c]	38,646	38,646	0
事業利益（損失） [d = a - b - c]	319,250	319,250	0
そ の 他 経 常 収 益 [e]	15,796	15,770	26
そ の 他 経 常 費 用 [f]	45,164	45,138	26
経常利益（損失） [g = d + e - f]	289,882	289,882	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]	289,882	289,882	0

(3) 予 定 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：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	4,125,870	4,125,870	0
	特定目的積立金	0	0	0
	計	4,125,870	4,125,870	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	289,882	289,882	0
	特定目的積立金	0	0	0
	計	289,882	289,882	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	4,415,752	4,415,752	0
	特定目的積立金	0	0	0
	計	4,415,752	4,415,752	0

(4) 予 定 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：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	△ 126,648	△ 126,648	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	580,814	580,814	0
マンション管理サポート等事業活動による収支	43,107	43,107	0
一 般 管 理 費 の 収 支	△ 89,535	△ 89,535	0
そ の 他 の 収 支	△ 661,034	△ 661,034	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 228,000	△ 228,000	0
事 業 資 産 形 成 活 動 に よ る 収 支	△ 228,000	△ 228,000	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	△ 228,000	△ 228,000	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	△ 443,890	△ 443,890	0
短期借入金の借入・返済による収支	0	0	0
長期借入金の借入・返済による収支	△ 443,890	△ 443,890	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	△ 798,538	△ 798,538	0
前 期 繰 越 金	1,500,872	1,448,662	52,210
現金及び現金同等物	1,500,872	1,448,662	52,210
次 期 繰 越 金	702,334	650,124	52,210
現金及び現金同等物	702,334	650,124	52,210

2 一 般 会 計

(1) 予 定 貸 借 対 照 表

令和6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	667,021	流 動 負 債	741,351
現 金 預 金	650,124	短 期 借 入 金	0
有 価 証 券	0	次期返済長期借入金	441,468
未 収 金	19,743		
分 譲 事 業 資 産	0	未 払 金	11,082
そ の 他 事 業 資 産	0	前 受 金	0
前 払 金	16,897	預 り 金	288,801
そ の 他 流 動 資 産	0	その他の流動負債	0
貸 倒 引 当 金	△ 19,743		
固 定 資 産	18,728,692	固 定 負 債	14,188,610
賃 貸 事 業 資 産	14,820,930	長 期 借 入 金	11,983,875
賃 貸 住 宅 資 産	20,600,408	預 り 保 証 金	1,057,134
減 価 償 却 累 計 額	△ 9,517,332	繰 延 建 設 補 助 金	141,800
減 損 償 却 累 計 額	△ 548,729	引 当 金	1,005,801
(賃貸住宅資産計)(	10,534,347)	退 職 給 付 引 当 金	448,007
賃 貸 施 設 資 産	5,660,553	計 画 修 繕 引 当 金	543,928
減 価 償 却 累 計 額	△ 1,542,956	環 境 対 策 引 当 金	13,866
減 損 償 却 累 計 額	△ 59,014	そ の 他 固 定 負 債	0
(賃貸施設資産計)(	4,058,583)		
賃貸事業資産建設工事	228,000		
事業用土地資産	0	[負 債 合 計]	14,929,961
そ の 他 事 業 資 産	66,587		
有 形 固 定 資 産	581,099	資 本 金	50,000
建 物 等 資 産	927,972		
減 価 償 却 累 計 額	△ 546,608	剰 余 金	4,415,752
(建物等資産計)(	381,364)	利 益 剰 余 金	4,415,752
土 地 資 産	199,222	資 本 剰 余 金	0
その他の有形固定資産	72,661	利 益 剰 余 金	4,415,752
減 価 償 却 累 計 額	△ 72,148	特 定 目 的 積 立 金	0
(その他の有形固定資産計)(	513)		
無 形 固 定 資 産	16,333		
その他の無形固定資産	16,333		
その他の固定資産	3,245,318		
そ の 他 の 資 産	639,589		
長 期 有 価 証 券	2,605,729		
貸 倒 引 当 金	△ 1,575	[資 本 合 計]	4,465,752
資 産 合 計	19,395,713	負 債 及 び 資 本 合 計	19,395,713

(2) 予 定 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：千円)

区 分	当年度予算額
事業収益 [a]	1,718,875
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	1,606,022
賃貸住宅管理事業収益	1,088,432
一般賃貸住宅管理事業収益	568,085
定住促進モデル住宅管理事業収益	457,853
特定優良賃貸住宅管理事業収益	62,494
賃貸施設管理事業収益	516,803
賃貸施設管理事業収益	339,449
賃貸宅地管理事業収益	87,308
事務所管理事業収益	47,077
その他の施設管理事業収益	42,969
管理受託住宅管理事業収益	787
マンション管理サポート等事業収益	112,853
マンション管理サポート事業収益	109,029
長期割賦事業収益	1,749
その他の事業収益	2,075
事業原価 [b]	1,360,979
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	1,273,748
賃貸住宅管理事業原価	981,889
一般賃貸住宅管理事業原価	505,777
定住促進モデル住宅管理事業原価	436,452
特定優良賃貸住宅管理事業原価	39,660
賃貸施設管理事業原価	291,859
賃貸施設管理事業原価	159,283
賃貸宅地管理事業原価	49,401
事務所管理事業原価	40,425
その他の施設管理事業原価	42,750
管理受託住宅管理事業原価	0
マンション管理サポート等事業原価	87,231
マンション管理サポート事業原価	85,701
長期割賦事業原価	1,007
その他の事業原価	523
一般管理費 [c]	38,646
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	319,250

(単位：千円)

区 分	当年度予算額
その他経常収益 [e]	15,770
受 取 利 息	12,639
補 助 金 収 入	0
雑 収 入	3,131
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]	289,882
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]	289,882
特定目的積立金取崩 [k]	0
当 期 総 利 益 (総損失) [l = j + k]	289,882

(3) 予 定 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：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	4, 125, 870
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	289, 882
	期 末 残 高	4, 415, 752
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	4, 125, 870
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	289, 882
	期 末 残 高	4, 415, 752

(4) 予定キャッシュ・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：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	△ 126,648
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	580,814
賃貸住宅管理事業の収支	288,911
一般賃貸住宅管理事業の収支	61,706
賃貸管理事業による収入	579,034
賃貸管理事業による支出	△ 517,328
定住促進モデル住宅管理事業の収支	190,973
賃貸管理事業による収入	465,337
賃貸管理事業による支出	△ 274,364
特定優良賃貸住宅(公社建設型)管理事業の収支	36,232
賃貸管理事業による収入	58,799
賃貸管理事業による支出	△ 22,567
賃貸施設管理事業の収支	291,116
賃貸施設管理事業の収支	221,665
賃貸管理事業による収入	353,119
賃貸管理事業による支出	△ 131,454
賃貸宅地管理事業の収支	28,472
賃貸管理事業による収入	76,385
賃貸管理事業による支出	△ 47,913
事務所管理事業の収支	33,668
賃貸管理事業による収入	47,077
賃貸管理事業による支出	△ 13,409
その他の施設管理事業の収支	7,311
賃貸管理事業による収入	43,968
賃貸管理事業による支出	△ 36,657
管理受託住宅管理事業の収支	787
賃貸管理事業による収入	787
賃貸管理事業による支出	0
マンション管理サポート等事業活動による収支	43,107
マンション管理サポート事業の収支	31,323
マンション管理サポート事業による収入	117,016
マンション管理サポート事業による支出	△ 85,693
長期割賦事業の収支	12,421
長期割賦事業による収入	13,428
長期割賦事業による支出	△ 1,007
その他の事業の収支	△ 637
その他の事業による収入	2,109
その他の事業による支出	△ 2,746
一般管理活動による収支	△ 89,535
一般管理活動による収入	21,233
一般管理活動による支出	△ 110,768
その他経常損益に係る収支	△ 29,368
その他経常損益による収入	15,770
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
その他の収支	△ 631,666
その他による収入	0
その他による支出	△ 631,666

(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	△ 228,000
事業資産形成活動による収支	△ 228,000
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	△ 228,000
賃貸住宅資産取得の収支	△ 228,000
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	△ 228,000
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
マンション管理サポート等事業資産形成の収支	0
マンション管理サポート事業建設工事の収支	0
マンション管理サポート事業建設工事の収支	0
その他の建設工事等の収支	0
その他の投資活動による収支	0
有形固定資産形成による収支	0
建物（社屋）等建設の収支	0
資産形成資金借入による収入	0
資産形成による支出	0
土地資産形成の収支	0
資産形成資金借入による収入	0
資産形成による支出	0
その他の有形固定資産形成の収支	0
資産形成資金借入による収入	0
資産形成による支出	0
有価証券等の償還等による収支	0
有価証券等の償還等による収入	0
有価証券等の取得等による支出	0
その他資産の減少・負債の増加による収支	0
その他の負債の増加による収入	0
その他の負債の減少による支出	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 443,890
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	△ 443,890
短期資金借入による収入	0
短期資金借入の返済による支出	0
長期資金借入による収入	0
長期資金借入の返済による支出	△ 443,890
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	△ 798,538
前期繰越金	1,448,662
現金及び現金同等物	1,448,662
次期繰越金	650,124
現金及び現金同等物	650,124

【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	650,124
現金 預金	650,124
短期有価証券	0
固定資産	2,605,729
長期定期預金	0
長期有価証券	2,605,729
合 計	3,255,853

3 市営住宅管理等会計

(1) 予 定 貸 借 対 照 表

令和6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	52,210	流動負債	51,912
現金預金	52,210	未払金(賞与引当金)	51,912
有価証券	0		
固定資産	0	固定負債	298
無形固定資産	0	預り保証金	298
電話加入権	0	民間借地駐車場敷金	298
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]	52,210
		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	52,210	負 債 及 び 資 本 合 計	52,210

(2) 予 定 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：千円)

科 目		当年度予算額
事業収益		11,554,267
管理代行等事業収入		11,551,450
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		11,554,267
管理代行等事業原価		11,549,882
污水处理場維持管理費		1,800
建替関連業務受託原価		0
高齢者向け改善住宅供給事業原価		545
民間借地駐車場事業原価		2,040
事業損益		0
その他経常収益		26
受取利息		25
雑収入		1
その他経常費用		26
支払利息		0
雑損失		26
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5年 4月 1日

至 令和6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5年 4月 1日
至 令和6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	12,709,695
修繕等受託収入	12,503,892
収納事務収入（指定管理分含む）	202,704
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	△ 12,709,695
修繕等受託支出	△ 12,482,654
収納事務支出（指定管理分含む）	△ 224,657
汚水処理費入居者負担支出	0
建替関連事業受託支出	0
高齢者向け改善住宅事業受託支出	0
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	26
事業外支出	△ 26
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	52,210
現金及び現金同等物	52,210
次期繰越金	52,210
現金及び現金同等物	52,210

【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	52,210
現金預金	52,210
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	52,210

注 記 事 項

1 重要な会計方針

当 年 度 (自令和5年4月1日 至令和6年3月31日)	
1 有価証券の評価基準及び評価方法 (1) 満期保有目的有価証券 償却原価法によっている。 2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法 分譲資産及び分譲資産建設工事 個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっている。 3 固定資産の減価償却の方法 (1) 賃貸事業資産 ・償却方法：定額法 ・耐用年数：鉄骨鉄筋コンクリート造50年 (2) 有形固定資産 ・償却方法：定率法 ・耐用年数：法人税法に規定する耐用年数 (3) 無形固定資産 ・償却方法：定額法 4 引当金の計上基準 (1) 計画修繕引当金 賃貸事業資産の経年劣化等に対処するために、将来の一定期間内に計画的に実施する修繕工事に要する費用の総額(計画総額)を基礎として計上する。毎期、計画額を、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) 分譲事業収益及び費用 収益は、物件の引渡日をもって計上し、費用は、発生の実実に基づいて計上している。 (2) 賃貸管理事業及びマンション管理サポート等事業の収益及び費用 収益は、期間または契約等により定められた役務の給付をもって計上し、費用は、発生の実実に基づいて計上している。	(3) その他の収益及び費用 収益は、実現主義に基づき、費用は、発生主義に基づいて計上している。 6 建設期間中の支払利息等の原価算入方法 分譲資産及び賃貸資産の建設工事に関連する借入金の利息及び特定の販売管理費用は、その他経常費用に計上しているため原価に算入していない。 7 リース取引の処理方法 リース取引に係る会計処理については、「地方住宅供給公社会計基準」の改訂(平成20年3月14日)に基づき、ファイナンス・リース取引については、原則として通常の売買取引に係る方法に準じて会計処理を行っている。ただし、個々のリース資産に重要性が乏しいと認められる場合、通常の賃貸借取引にかかる方法に準じて会計処理を行っている。 8 消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっている。 9 その他重要な事項 (1) 固定資産の減損に係る会計基準 固定資産の減損については、「地方住宅供給公社に係る減損会計処理基準(平成17年4月1日施行)」を適用している。 減損にあたっては、資産グループごとに当該資産グループの回収可能額を算定し、帳簿価額が回収可能額を上回った場合に、帳簿価額を回収可能額まで減額し当該減少額を減損損失として計上している。 なお、減損損失累計額については、償却資産は間接控除、非償却資産は直接控除している。 (2) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計の方法 社内規定により特例処理要件を満たす金利スワップのみを行うこととしており、全て特例処理している。 ②ヘッジ手段及びヘッジ対象 ・手段：金利スワップ ・対象：金融機関借入金 ③ヘッジ方針 「金利変動リスク管理方針」などの社内規定に基づきリスクをヘッジしている。 ④ヘッジの有効性の評価 金利スワップの契約締結時に、リスク管理方針に従って同一金額・同一期日の借入金と対応させるためヘッジに高い有効性があるものと判断している。

当 年 度
(自令和5年4月1日 至令和6年3月31日)

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	14,820,930千円
減損損失	なし

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「4 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	543,928千円
---------	-----------

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

当 年 度
(自令和5年4月1日 至令和6年3月31日)

I 貸借対照表に関する事項

1 預金ペイオフについて

預金のペイオフに係る借入金相殺及び預金保険等の
限度超過額

	【前年度】	【当年度】
預金の額	1,348,648,494円	693,446,280円 (A)
借入金相殺の額	0円	0円 (B)
預金保険の額	20,000,000円	20,000,000円 (C)
超過額	1,328,648,494円	673,446,280円 (A-B-C)

2 保証債務について

(1) 保証債務の内容

民間提携事業による土地所有者の住宅金融
支援機構等借入金の保証債務

(2) 保証債務の額

【前年度】	631,666,232円
【当年度】	0円

3 減損損失累計額について

減損損失額の控除方法

償却資産の損失額の控除方法 : 間接控除
非償却資産の損失額の控除方法 : 直接控除

4 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	グループ 数	減損処理の状況		
		兆候	認識	計上
一般賃貸	17	3	0	0
特優賃	1	0	0	0
一般店舗	14	0	0	0
賃貸宅地	13	0	0	0
その他	8	1	1	0
定住モデル	5	2	0	0

【当年度】

種別	グループ 数	減損処理の状況		
		兆候	認識	計上
一般賃貸	16	4	0	0
特優賃	1	0	0	0
一般店舗	14	0	0	0
賃貸宅地	13	0	0	0
その他	8	1	1	0
定住モデル	5	2	0	0

(2) 事業用土地資産

なし

II 損益計算書に関する事項

1 特別損益の主要なものについて

借上賃貸住宅損失引当金戻入 0円
「地方住宅供給公社会計に係る減損会計処理
基準」に基づく引当金の戻入

(2) 減損損失の内訳

なし

(3) 災害その他臨時損失

なし

2 分譲事業資産の評価損

期末において正味売却資産が貸借対照表額よりも下
落している資産について、正味売却額をもって貸借対
照表額とし、その下落額をその他経常費用に計上して
いる。

III その他の補足情報

1 資産価額適正化評価差額金について

「地方住宅供給公社会計に係る資産価額の適正化実施
基準」(平成16年11月1日)に基づき、賃貸事業資産
等の資産価額の適正化を実施した。

適正化の実施時期 平成17年3月31日

適正化による評価差額 100,238,087円

(基準により利益剰余金振替)

2 資産除去債務に係る事項について

当公社では、名古屋市から土地を借地し、公社賃
貸住宅を建設し賃貸住宅事業を行っており、原状回
復に係る債務を有しているが、当該債務に関する賃
借資産の使用期間が明確でなく、原状回復義務の履
行時期を合理的に見積もることが困難であることか
ら、当該債務に係る資産除去債務を計上していない。

3 後発事象に関する事項について

なし