

令和6年度

決 算 書

# 目 次

## I 令和6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	21

## II 令和6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	22
(2) 損益計算書	23
(3) 剰余金計算書	24
(4) キャッシュ・フロー計算書	25

### 注 記 事 項

1 重要な会計方針等	26
2 補足情報	28

### 2 一般会計

(1) 貸借対照表	29
(2) 損益計算書	31
(3) 剰余金計算書	32
(4) キャッシュ・フロー計算書	33

### 3 市営住宅管理等会計

(1) 貸借対照表	35
(2) 損益計算書	37
(3) キャッシュ・フロー計算書	38

### 4 財産目録

(1) 一般会計	39
(2) 市営住宅管理等会計	43

# I 令和6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ストックの老朽化や入居者の高齢化等、長期的に取り組むべき課題が生じており、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。

さらに、定住促進住宅の入居促進や、増加している空き駐車場の活用についても取り組んでいく必要がある。

令和6年度においては、外壁落下防止をはじめとする建物の老朽化対策、入居者の高齢化及び団地コミュニティ活性化への対応や、子育て・若年世帯の入居促進に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事業の実施に協力した。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	20,635	927	21,562	428	21,990
	高層耐火	35,771	2,453	38,224	1,404	39,628
	簡易耐火	0	17	17	0	17
	計	56,406	3,397	59,803	1,832	61,635 (▲52)
駐 車 場 (台)	共同施設	32,831	1,634	34,465	1,813	36,278
	民間借地	0	0	0	25	25
	計	32,831	1,634	34,465	1,838	36,303 (6)

備考 令和7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	11,195,280	11,190,800	▲ 4,480
工事費等	8,974,758	8,912,928	▲ 61,830
計画修繕	3,763,942	3,508,439	▲ 255,503
外壁改修	1,370,526	834,096	▲ 536,430
屋根防水の改修	393,387	418,170	24,783
スチール手摺の改修	85,571	106,605	21,034
排水管の改修	16,652	74,316	57,664
給水管の改修	19,715	127,780	108,065
エレベーターの更新	330,276	345,438	15,162
火災警報器取替	111,452	131,078	19,626
その他	1,436,363	1,470,956	34,593
一般修繕・建物点検等	1,158,303	1,293,694	135,391
退去修繕 （退去者負担修繕含む）	2,502,806	2,552,435	49,629
施設保全	988,536	1,022,125	33,589
環境再整備	126,943	166,366	39,423
駐車場再整備	190,294	90,088	▲ 100,206
その他	243,934	279,781	35,847
事務費	2,220,522	2,277,872	57,350
収納事務	190,583	229,682	39,099
募集事務	30,272	33,327	3,055
管理事務	1,999,667	2,014,863	15,196

## 令和6年度 重点対応事項

### 重点1 建物の老朽化対策



#### 計画修繕工事の推進

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。

外壁改修を最優先に取り組んできており、概ね18年以上経過した住棟のうち外壁面などの劣化が進んでいるものについて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。

建築基準法上3年に1回とされている外壁調査については、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6年度は、真砂荘（昭和38年度建設）や黒川荘（昭和41年度建設）等において試行的に点検を行った。

公社独自の取組みとして、修繕周期の妥当性や実施方針の目標である80年間の使用に耐えるかを検討するため、改修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6年度は、給排水管改修工事を実施した堤起荘において、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
R6	1,687 戸	18 年



令和6年度に外装工事を行った市営神松荘

## 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36%、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6年度は、15,709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

自治会役員の担い手不足など様々な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り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	R4	R5	R6
総 世 帯 数	50,299	49,375	48,444
うち高齢者のみ世帯数 (高齢者のみ世帯率)	25,690 (51.1%)	25,523 (51.7%)	25,133 (51.9%)
うち高齢単身世帯数 (高齢単身世帯率)	17,349 (34.5%)	17,465 (35.4%)	17,460 (36.0%)

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



一つ山荘絵本サロンの様子

## 災害への備え・コミュニティ意識の醸成

災害への備えは日頃からの準備・意識醸成が重要であることから、令和6年1月に発生した能登半島地震を契機とした、住民自身が備える「自助」、コミュニティで備える「共助」の啓発を行うとともに、神戸荘における熱田消防署の防災講座の実施にあたり調整役を担った。また、災害への意識の醸成を図るため、「なごや市営住宅防災ガイド」を作成し、配布した。

## 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

市が令和6年度から実施している、「なごや子ども住まいるプロジェクト」に協力し、市営住宅における子育て・若年世帯の入居要件緩和や、定住促進住宅における子育て支援減額の対象世帯拡充の周知を積極的に図るなど入居促進に努めた。

また、平成29年に行った子育て世帯の入居要件の緩和を契機として開始した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6年度も引き続き実施するとともに、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委託事業を実施した。

### 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、市が行う市営住宅駐車場空き区画活用事業（駐車場シェアリング事業）に協力した。

定住促進住宅パンフレット

駐車場シェアリング事業チラシ

## ◆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6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>1,687 戸</td> </tr> <tr> <td>屋 根 防 水 の 改 修</td> <td>40 棟</td> </tr> <tr> <td>給 水 管 の 改 修</td> <td>212 戸</td> </tr> <tr> <td>排 水 管 の 改 修</td> <td>212 戸</td> </tr> <tr> <td>蛍光灯器具のLED化</td> <td>8,331 灯</td> </tr> <tr> <td>エレベーターの更新</td> <td>26 基</td> </tr> </tbody> </table>	項 目	実 績	外壁改修（外壁落下対策）	1,687 戸	屋 根 防 水 の 改 修	40 棟	給 水 管 の 改 修	212 戸	排 水 管 の 改 修	212 戸	蛍光灯器具のLED化	8,331 灯	エレベーターの更新	26 基
項 目	実 績														
外壁改修（外壁落下対策）	1,687 戸														
屋 根 防 水 の 改 修	40 棟														
給 水 管 の 改 修	212 戸														
排 水 管 の 改 修	212 戸														
蛍光灯器具のLED化	8,331 灯														
エレベーターの更新	26 基														
経 常 修 繕	建築基準法に基づく建物や設備の定期点検に加え、遊具点検や職員による巡回調査を行い、不具合が見つかった際にはすみやかに補修を行う等、入居者の安全で快適な生活の確保のために必要な修繕を実施した。														
施 設 保 全	住宅に設置されたエレベーター、給排水施設、消防用設備等の保守及び法定検査等を実施し、住宅を安全で快適なものとするための維持管理業務を実施した。														
共同施設整備	入居者が快適な共同生活を営むための外構部等の施設について、利便性向上や使用上の安全性を確保するために必要な整備を実施した。														
駐車場再整備	駐車場契約者や団地自治会の意向、空き駐車場の状況等を踏まえ、再舗装や区画線等の引き直し、駐車スペースの拡大等、市営住宅駐車場の再整備を進めた。（4団地453台分）														

また、令和6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6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。併せて、市が進める申請手続きのオンライン化に協力し、サービスの向上を図った。

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7年5月23日現在
現 年 度	99.39%
過 年 度	25.35%
現・過年度	98.32%

■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
65	31	19	13	2

## 3 募集事務



年4回（5、8、11、2月）の一般募集を始め、定期入居募集や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た。

また、更なる入居機会の拡大を図るため、令和6年度第3回の募集より応募0住宅の再募集の先着順募集への統合と併せて、一般向・単身者向の応募区分が撤廃されることとなったため、円滑で効率的な募集事務等に努めた。

さらに、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、同年4月6日から市営住宅を提供しており、令和6年度末時点で累計68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、同年1月5日から市営住宅を提供しており、令和6年度末時点で累計13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	1,834	9,500	5.2
事 故 住 宅	80	203	2.5
合 計	1,914	9,703	5.1

■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
300	345	121

(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
866	304

■表9 定期入居募集の状況

募 集 戸 数 戸	入 居 戸 数 戸
20	1

■表10 入居・退去戸数

入 居 戸 数 戸	退 去 戸 数 戸
1,764	2,580

## 4 その他管理事務



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）、住まいの窓口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対応している。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				
503	263	2,065	2,831	536	972	392	4,731

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				
604	221	27	221	170	1,494	2,737

### 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6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できる体制を確保した。

### 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	183	62	121
長期不在空家	133	94	39
使用権継続未了	280	130	150
合計	596	286	310

(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
1,180	363	52	213	536	2,344

備考 令和6年4月から令和7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	84	304	2	1	391
区 分	死 亡	離 婚	転 出	その他	合 計
承継承認	704	36	49	4	793

備考 令和6年4月から令和7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
4	772

#### ⑤ 高齢化への取組

■表 1 7 主な事業

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、見守り巡回員と管理事務所職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6年度 15,709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6年度1,072件）

## ⑥ 個人情報の保護

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、令和6年度に、個人情報保護方針を策定した。また、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、運用しているほか、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6年度の賃貸住宅年間平均入居率は93.0%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	425 戸	341 台
	小 計	26 団地	1,554 戸	585 台
専用店舗等	専用店舗	22 団地	119 戸	307 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		-	1,673 戸	1,308 台

備考 令和7年3月31日現在

事業損益 (対前年度比 増▲減)	172,625千円 (72,089千円)
---------------------	-------------------------

## ● 令和6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に向け、手法の検討や建替概要説明会を行った。また、黒川住宅については耐震改修等工事を実施した。



耐震改修等工事を実施した黒川住宅

### 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、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6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、オリジナルキャラクターを用いた新聞折込チラシやWEB広告を実施し、プロモーションの強化を図った。



黒川住宅での共用部リノベーション



名古屋市住宅供給公社  
0120-758-548

オリジナルキャラクターを用いたプロモーション

## ◆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
R4	1,129 戸 (20 団地)	1,032 戸 (91.5%)
R5	1,129 戸 (20 団地)	1,048 戸 (91.9%)
R6	1,129 戸 (20 団地)	1,042 戸 (92.7%)

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)	92.7% (+0.8ポイント)
事業損益 (対前年度比 増▲減)	▲21,511千円 (21,788千円)

### 2 定住促進モデル住宅

定住促進モデル住宅は、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
R4	372 戸 (5 団地)	354 戸 (95.2%)
R5	390 戸 (6 団地)	350 戸 (91.4%)
R6	425 戸 (6 団地)	397 戸 (93.6%)

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 シティ・ライフ自由ヶ丘A棟は令和6年2月、B棟は令和6年8月より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6年度は、市の「なごや子ども住まいプロジェクト」による子育て世帯に対する家賃減額補助制度を活用し、ターゲットとなる子育て世帯へ積極的にPRを行い、入居率の向上に取り組んだ。



子育て世帯へ向けたPR広告

年間平均入居率 (対前年度比 増▲減)	93.6% (+2.3ポイント)
事業損益 (対前年度比 増▲減)	17,741千円 (49,948千円)

### 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6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
R4	53戸 (1団地)	52戸 (98.0%)
R5	35戸 (1団地)	34戸 (97.3%)
R6	35戸 (1団地)	35戸 (99.3%)

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 シティ・ライフ自由ヶ丘A棟は令和6年2月、B棟は令和6年8月より定住促進モデル住宅へ管理切り替え

備考4 R6年度の管理戸数・入居戸数等は管理切り替え時点のもの

年間平均入居率 (対前年度比 増▲減)	99.3% (+2.0ポイント)
事業損益 (対前年度比 増▲減)	5,677千円 (202千円)

## 4 専用店舗等



空店舗対策として、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)	170,718千円 (151千円)
---------------------	----------------------

## 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1.03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)	98.06% (+1.03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、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、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)	▲7,976千円 (▲2,018千円)
---------------------	------------------------

#### ● 令和6年度 重点対応事項

##### 重点6 マンション管理支援窓口の運営



「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年度から、市の支援制度の一部である専門家派遣業務、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、相談内容に応じた市の支援制度の案内を開始し、修繕工事無料相談とあわせて、マンション管理支援窓口として運営を実施し、令和6年度も引き続き届出制度や支援制度への理解を広め、届出率の向上に努めた。

## ◆主な事業内容

### 1 マンション管理支援窓口の運營業務受託



管理状況届出受付や支援制度の案内をする際に、管理組合の要望を汲み取り、適切に対応した。また、管理状況届出制度に対する理解を広め、届出しやすい仕様を市に対して提案した。

事業損益 (対前年度比 増▲減)	▲ 9 2 1 千円 (▲ 9 2 1 千円)
---------------------	----------------------------

### 2 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、5件受注した。



令和6年度にマンション管理組合から工事管理を受託したシティコーポ植園

事業損益 (対前年度比 増▲減)	▲ 2, 1 9 1 千円 (7, 5 1 7 千円)
---------------------	--------------------------------

### 3 分譲住宅管理、再開発施設管理等受託



令和6年度は11管理組合から管理業務を受託し、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、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)	▲ 6, 8 3 5 千円 (▲ 8, 7 5 0 千円)
---------------------	----------------------------------

#### 4 名古屋市との主な連携施策



マンション管理適正化の推進を図るため、令和3年度に市を始め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

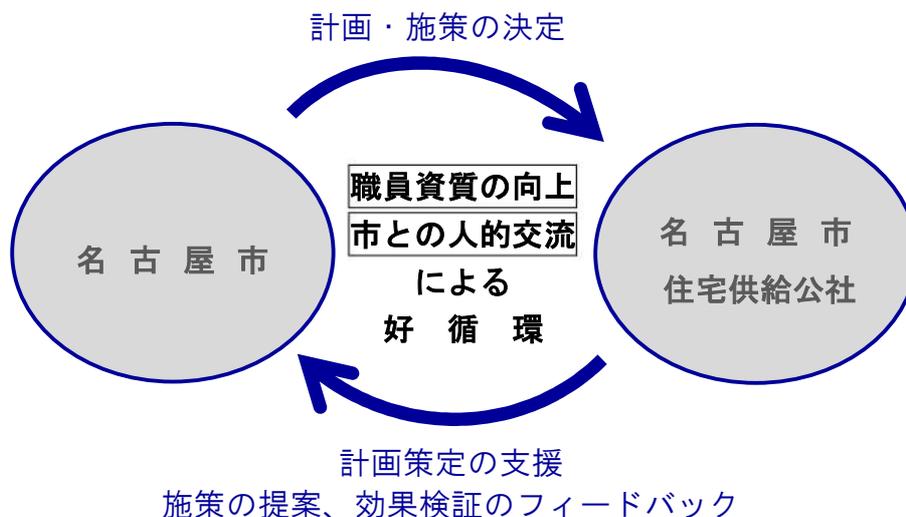


公社は分譲住宅・賃貸住宅の供給や名古屋市営住宅・定住促進住宅の管理を行い、市の住宅施策を補完・代替する役割を担っているが、少子高齢化のさらなる進展や空家の増加等、住生活を取りまく社会経済情勢の変化や新たな課題への対応を図る必要がある。

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周知などを通じ、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6年4月1日～令和7年3月31日)

### (1) 就 任

令和6年4月1日	理 事	山 田 隆 行
令和6年4月1日	理 事	山 田 好 人
令和6年7月11日	専務理事	伊 藤 大

### (2) 退 任

令和6年7月10日	専務理事	日 下 雄 介
令和7年3月31日	理 事	半 田 修 広

### (参 考)

#### 理事会の議決事項 (令和6年4月1日～令和7年3月31日)

令和6年5月30日	令和5年度 業務報告について
	令和5年度 財務諸表について
令和6年9月24日	名古屋市住宅供給公社代決規程の一部改正について
令和7年1月23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監事の役員業績評価における業績評価の 所見について
令和7年2月14日	令和7年度 事業計画及び資金計画について
	令和7年度 予定財務諸表について
	名古屋市住宅供給公社財務会計規程の一部改正について
令和7年3月19日	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
	名古屋市住宅供給公社旅費規程の一部改正について

## II 令和6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7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	3,271,920,487	1,333,403,234	2,073,870,653	▲ 135,353,400
現 金 預 金	2,969,530,425	911,144,329	2,058,386,096	0
有 価 証 券	0	0	0	0
未 収 金	179,741,111	301,337,058	13,757,453	▲ 135,353,400
契 約 資 産	3,865,083	3,865,083	0	0
分 譲 事 業 資 産	0	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	0	0	0	0
前 払 金	12,082,460	11,793,005	289,455	0
そ の 他 流 動 資 産	118,046,855	116,609,206	1,437,649	0
貸 倒 引 当 金	▲ 11,345,447	▲ 11,345,447	0	0
固 定 資 産	17,760,345,606	17,760,345,606	0	0
賃 貸 事 業 資 産	14,545,339,851	14,545,339,851	0	0
事 業 用 土 地 資 産	0	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	51,891,817	51,891,817	0	0
有 形 固 定 資 産	540,392,949	540,392,949	0	0
無 形 固 定 資 産	16,481,102	16,481,102	0	0
そ の 他 の 固 定 資 産	2,612,847,817	2,612,847,817	0	0
貸 倒 引 当 金	▲ 6,607,930	▲ 6,607,930	0	0
[ 資 産 合 計 ]	21,032,266,093	19,093,748,840	2,073,870,653	▲ 135,353,400
流 動 負 債	2,906,295,854	968,138,601	2,073,510,653	▲ 135,353,400
短 期 借 入 金	0	0	0	0
次 期 返 済 長 期 借 入 金	437,403,855	437,403,855	0	0
未 払 金	2,302,319,589	364,824,902	2,072,848,087	▲ 135,353,400
契 約 負 債	0	0	0	0
前 受 金	2,869,405	2,869,405	0	0
預 り 金	163,490,622	162,828,056	662,566	0
そ の 他 の 流 動 負 債	212,383	212,383	0	0
固 定 負 債	13,866,737,764	13,866,377,764	360,000	0
長 期 借 入 金	11,546,470,865	11,546,470,865	0	0
預 り 保 証 金	962,014,555	961,654,555	360,000	0
繰 延 建 設 補 助 金	193,118,488	193,118,488	0	0
引 当 金	1,165,133,856	1,165,133,856	0	0
そ の 他 固 定 負 債	0	0	0	0
[ 負 債 合 計 ]	16,773,033,618	14,834,516,365	2,073,870,653	▲ 135,353,400
資 本 金	50,000,000	50,000,000	0	0
剰 余 金	4,209,232,475	4,209,232,475	0	0
資 本 剰 余 金	0	0	0	0
利 益 剰 余 金	4,209,232,475	4,209,232,475	0	0
[ 資 本 合 計 ]	4,259,232,475	4,259,232,475	0	0
負 債 及 び 資 本 合 計	21,032,266,093	19,093,748,840	2,073,870,653	▲ 135,353,400

## (2) 損 益 計 算 書

自 令和 6年 4月 1日

至 令和 7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]	12,798,037,147	1,607,440,338	11,190,799,934	▲ 203,125
分 譲 事 業 収 益	0	0	0	0
賃 貸 管 理 事 業 収 益	1,506,877,489	1,507,080,614	0	▲ 203,125
マンション管理サポート等事業収益	100,359,724	100,359,724	0	0
受 託 事 業 等 収 益	11,190,799,934	0	11,190,799,934	
事 業 原 価 [b]	12,535,390,774	1,403,535,537	11,190,799,934	▲ 58,944,697
分 譲 事 業 原 価	0	0	0	0
賃 貸 管 理 事 業 原 価	1,307,971,109	1,307,971,109	0	0
マンション管理サポート等事業原価	95,564,428	95,564,428	0	0
受 託 事 業 等 原 価	11,131,855,237	0	11,190,799,934	▲ 58,944,697
一 般 管 理 費 [c]	39,255,596	39,255,596	0	0
事 業 利 益 (▲損失) [d = a - b - c]	223,390,777	164,649,205	0	58,741,572
そ の 他 経 常 収 益 [e]	17,981,945	74,576,830	2,146,687	▲ 58,741,572
そ の 他 経 常 費 用 [f]	117,675,948	115,529,261	2,146,687	0
経 常 利 益 (▲損失) [g = d + e - f]	123,696,774	123,696,774	0	0
特 別 利 益 [h]	3,595,074	3,595,074	0	0
特 別 損 失 [i]	49,194,422	49,194,422	0	0
当 期 純 利 益 (▲純損失) [j = g + h - i]	78,097,426	78,097,426	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]	78,097,426	78,097,426	0	0

### (3) 剰余金計算書

自 令和 6年 4月 1日

至 令和 7年 3月31日

(単位：円)

項 目	剰余金の内訳	金 額	会 計 別	
			一般会計	市営住宅 管理等会計
剰 余 金	剰余金期首残高	4,127,562,480	4,127,562,480	0
	剰余金増加高	81,669,995	81,669,995	0
	剰余金減少高	0	0	0
	剰余金期末残高	4,209,232,475	4,209,232,475	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	4,127,562,480	4,127,562,480	0
	収益認識基準遡及適用に係る 増加高又は減少高	3,572,569	3,572,569	0
	剰余金増加高	78,097,426	78,097,426	0
	剰余金減少高	0	0	0
	剰余金期末残高	4,209,232,475	4,209,232,475	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 6年 4月 1日

至 令和 7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	▲ 456,772,404	423,597,597	▲ 880,370,001	0
受託事業等による収支	▲ 745,644,340	0	▲ 882,511,718	136,867,378
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	495,017,477	495,017,477	0	0
マンション管理サポート等事業活動による収支	38,567,009	38,567,009	0	0
一般管理活動の収支	▲ 119,624,993	17,242,385	0	▲ 136,867,378
その他経常損益に係る収支	81,769,422	79,627,705	2,141,717	0
特別損益に係る収支	3,294,086	3,294,086	0	0
その他の収支	▲ 210,151,065	▲ 210,151,065	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 245,544,735	▲ 244,686,694	▲ 858,041	0
事業資産形成活動による収支	▲ 214,770,800	▲ 214,770,800	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	▲ 214,770,800	▲ 214,770,800	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	0	0	0	0
その他の投資活動による収支	▲ 30,773,935	▲ 29,915,894	▲ 858,041	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 441,468,200	▲ 441,468,200	0	0
事業活動に係る資金の返済による支出	▲ 441,468,200	▲ 441,468,200	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	▲ 1,143,785,339	▲ 262,557,297	▲ 881,228,042	0
前期繰越金（現金及び現金同等物）	4,113,315,764	1,173,701,626	2,939,614,138	—
次期繰越金（現金及び現金同等物）	2,969,530,425	911,144,329	2,058,386,096	—

【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	2,969,530,425	911,144,329	2,058,386,096	—
流動資産	2,969,530,425	911,144,329	2,058,386,096	—
現金預金	2,969,530,425	911,144,329	2,058,386,096	—
短期有価証券	0	0	0	—

# 注 記 事 項

## 1 重要な会計方針等

<b>1 有価証券の評価基準および評価方法</b> 満期保有目的有価証券 償却原価法によっている。
<b>2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法</b> 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。
<b>3 固定資産の減価償却の方法</b> (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
<b>4 引当金の計上基準</b> (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的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) 環境対策引当金 将来の廃棄物処分に備えるため、費用又は損失を見積り計上している。
<b>5 収益及び費用の計上基準</b> (1) 分譲事業 分譲事業は住宅又は宅地の分譲を行っており、顧客との譲渡契約に基づいて住宅又は宅地を引き渡す履行義務を負っている。この履行義務は物件が引き渡される一時点において充足されるものであり、当該引渡時点で収益を認識している。  (2) 賃貸管理事業 賃貸管理事業は賃貸住宅等の賃貸を行っており、顧客との賃貸借契約に基づくリース取引に該当するものとして収益を認識している。  (3) 市営住宅管理事業 市営住宅管理事業は、受託契約に基づき公営住宅等の居住者管理業務・募集業務・滞納督促業務などの事務業務及び住宅の空家補修・計画修繕・設備保守点検などの営繕業務の履行義務を負っている。これらの履行義務は同一決算報告期間の期末までに充足されることが約束されていることから、すべての履行義務を完了した時点で取引価格をもって収益を認識している。  (4) マンション管理サポート等事業 マンション管理サポート等事業の大規模修繕工事等コンサルティング業務は、受託契約に基づき監理業務等を実施する履行義務を負っている。この履行義務は工事の実施期間にわたり継続的に業務が行われており、日々の業務提供によって顧客が便益を享受していると判断し、期間の経過に応じて収益を認識している。
<b>6 建設期間中の支払利息等の原価算入方法</b> 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。
<b>7 リース取引の処理方法</b> 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。
<b>8 消費税等の会計処理方法</b> 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	14,545,340千円
減損損失	49,194千円

#### ② 財務諸表利用者の理解に資する情報

##### ア 算出方法

公社減損会計処理基準に従い、賃貸事業資産については団地を単位としてグルーピングを行い、減損の兆候が認められる資産グループについて、当該資産グループから得られる割引前キャッシュ・フローが帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上している。回収可能価額は正味売却価額と使用価値のいずれか高い方としており、正味売却価額は固定資産税評価額を基に当公社で設定した調整率を乗じて算出し、使用価値は将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出している。

##### イ 主要な仮定

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

##### ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

事業環境等の変化が主要な仮定に影響し、割引前将来キャッシュ・フローが帳簿価額を下回る場合には、追加の減損損失が発生する可能性がある。また、賃貸事業資産全体の減損処理状況は、補足情報「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	732,189千円
---------	-----------

#### 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・工事項目別の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。

## 11 会計方針の変更

### (顧客との契約による収益認識について)

- 令和5年3月8日の地方住宅供給公社会計基準の改訂を当期の期首から適用し、顧客との取引から生じた収益については、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識している。
- この改訂の適用については、附則の「2 経過措置」(1)のただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当期の期首より前に新たな会計方針を適用した場合の累積的影響額を、当期の期首の利益剰余金に加減し、当期期首残高から新たな会計方針を適用している。この結果、利益剰余金の当期の期首残高は3,572千円増加しており、当年度の事業収益は3,572千円減少している。
- この改訂を適用したため、当年度の貸借対照表において、「流動資産」に新たに「契約資産」を表示しており、「流動負債」の「前受金」を「契約負債」と「前受金」に区分して表示している。また、注記事項の「2 補足情報」に新たに「2 収益認識について」を記載している。なお、附則の「2 経過措置」(4)に定める経過的な取扱いに従って、前年度について新たな表示方法への組替えを行っておらず、また附則の「2 経過措置」(5)に定める経過的な取扱いに従って、注記事項の「2 補足情報」の「2 収益認識について」において、前年度の数値は記載していない。

## 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	4,098百万円	2,951百万円(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	4,078百万円	2,931百万円(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	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	
定住モデル住宅	5団地	1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	7団地	1団地	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	
定住モデル住宅	6団地	2団地		

##### (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

##### 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	43百万円	49百万円

#### 2 収益認識について

##### (1) 収益の分解情報

当社の一定の事業のまとまりごとの区分は、分譲事業、賃貸管理事業、市営住宅管理事業、マンション管理サポート等事業であり、各事業における顧客との契約から生じる収益は次のとおりである。

	【当年度】
ア 分譲事業	0百万円
イ 賃貸管理事業	1,507百万円
ウ 市営住宅管理事業	11,190百万円
エ マンション管理サポート等事業	100百万円

##### (2) 収益を理解するための基礎となる情報

注記事項「1 重要な会計方針等」の「5 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりである。

##### (3) 当年度及び翌年度以降の収益の金額を理解するための情報

	【当年度】
ア 当年度末に残存履行義務に配分された取引価格の総額 (当年度に契約済で未着手の取引を含む。)	3百万円
イ 上記アについて収益が見込まれる期間	令和7年度

### 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、当該債務に関する貸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7年 3月31日 現在

科 目	前年度	当年度
流動資産	1,549,178,929	1,333,403,234
現金預金	1,173,701,626	911,144,329
有価証券	0	0
未収金	302,075,776	301,337,058
契約資産	0	3,865,083
分譲事業資産	0	0
その他事業資産	0	0
前払金	15,443,516	11,793,005
その他流動資産	69,357,060	116,609,206
貸倒引当金	▲ 11,399,049	▲ 11,345,447
固定資産	17,948,915,558	17,760,345,606
賃貸事業資産	14,712,287,182	14,545,339,851
賃貸住宅資産	20,607,854,652	20,982,725,393
減価償却累計額	▲ 9,516,334,020	▲ 9,808,141,194
減損損失累計額	▲ 630,150,432	▲ 679,344,854
(賃貸住宅資産計)	( 10,461,370,200 )	( 10,495,239,345 )
賃貸施設等資産	5,773,330,927	5,770,354,760
減価償却累計額	▲ 1,617,964,839	▲ 1,661,240,252
減損損失累計額	▲ 59,014,002	▲ 59,014,002
(賃貸施設等資産計)	( 4,096,352,086 )	( 4,050,100,506 )
賃貸事業資産建設工事	154,564,896	0
事業用土地資産	0	0
その他事業資産	66,310,902	51,891,817
有形固定資産	546,146,718	540,392,949
建物等資産	846,186,305	861,880,305
減価償却累計額	▲ 471,598,818	▲ 487,187,993
(建物等資産計)	( 374,587,487 )	( 374,692,312 )
土地資産	168,230,163	158,579,743
その他の有形固定資産	75,344,381	79,385,421
減価償却累計額	▲ 72,015,313	▲ 72,264,527
(その他の有形固定資産計)	( 3,329,068 )	( 7,120,894 )
無形固定資産	17,775,393	16,481,102
その他の無形固定資産	17,775,393	16,481,102
その他の固定資産	2,613,651,805	2,612,847,817
その他の資産	7,922,879	7,902,879
長期有価証券	2,605,728,926	2,604,944,938
貸倒引当金	▲ 7,256,442	▲ 6,607,930
資産合計	19,498,094,487	19,093,748,840

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
流 動 負 債	1,041,147,290	968,138,601
短期借入金	0	0
次期返済長期借入金	441,468,200	437,403,855
未払金	378,465,741	364,824,902
事業未払金	277,676,319	313,139,665
その他未払金	87,957,227	37,653,365
賞与引当金	12,832,195	14,031,872
契約負債	0	0
前受金	2,446,287	2,869,405
預り金	218,648,299	162,828,056
その他の流動負債	118,763	212,383
固 定 負 債	14,279,384,717	13,866,377,764
長期借入金	11,983,874,720	11,546,470,865
預り保証金	984,819,124	961,654,555
繰延建設補助金	143,135,568	193,118,488
引当金	1,167,555,305	1,165,133,856
退職給付引当金	441,940,181	430,419,988
計画修繕引当金	722,789,196	732,188,928
環境対策引当金	2,825,928	2,524,940
その他固定負債	0	0
[ 負債合計 ]	15,320,532,007	14,834,516,365
資 本 金	50,000,000	50,000,000
剰余金	4,127,562,480	4,209,232,475
利益剰余金	4,127,562,480	4,209,232,475
[ 資本合計 ]	4,177,562,480	4,259,232,475
負債及び資本合計	19,498,094,487	19,093,748,840

## (2) 損益計算書

自 令和6年 4月 1日

至 令和7年 3月31日

区 分	前年度	当年度
事業収益 [a]	1,598,251,353	1,607,440,338
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	1,501,984,635	1,507,080,614
賃貸住宅管理事業収益	1,078,461,834	1,089,878,304
一般賃貸住宅管理事業収益	576,109,763	581,157,600
定住促進モデル住宅管理事業収益	443,767,737	494,296,948
特定優良賃貸住宅管理事業収益	58,584,334	14,423,756
賃貸施設管理事業収益	422,736,746	416,416,255
賃貸施設管理事業収益	294,009,427	288,171,313
賃貸宅地管理事業収益	86,784,374	86,936,003
事務所管理事業収益	0	0
その他の施設管理事業収益	41,942,945	41,308,939
管理受託住宅管理事業収益	786,055	786,055
マンション管理サポート等事業収益	96,266,718	100,359,724
マンション管理サポート事業収益	92,164,044	96,511,428
長期割賦事業収益	2,464,525	2,107,153
その他の事業収益	1,638,149	1,741,143
事業原価 [b]	1,461,919,642	1,403,535,537
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	1,372,728,055	1,307,971,109
賃貸住宅管理事業原価	1,127,870,665	1,068,956,438
一般賃貸住宅管理事業原価	604,429,318	588,856,350
定住促進モデル住宅管理事業原価	470,795,992	471,780,742
特定優良賃貸住宅管理事業原価	52,645,355	8,319,346
賃貸施設管理事業原価	244,796,178	238,946,056
賃貸施設管理事業原価	134,191,593	142,180,291
賃貸宅地管理事業原価	49,569,015	51,061,919
事務所管理事業原価	0	0
その他の施設管理事業原価	61,035,570	45,703,846
管理受託住宅管理事業原価	61,212	68,615
マンション管理サポート等事業原価	89,191,587	95,564,428
マンション管理サポート事業原価	87,074,552	93,817,851
長期割賦事業原価	994,445	914,868
その他の事業原価	1,122,590	831,709
一般管理費 [c]	41,753,732	39,255,596
事業利益 (▲損失) [d = a - b - c]	94,577,979	164,649,205

(単位：円)

区 分	前年度	当年度
その他経常収益 [e]	69,966,453	74,576,830
受 取 利 息	16,127,652	16,825,051
補 助 金 収 入	0	0
雑 収 入	53,838,801	57,751,779
その他経常費用 [f]	102,288,670	115,529,261
支 払 利 息	0	0
雑 損 失	102,288,670	115,529,261
経 常 利 益 (▲損失) [g = d + e - f]	62,255,762	123,696,774
特 別 利 益 [h]	66,061,053	3,595,074
固 定 資 産 売 却 益	0	0
そ の 他 の 特 別 利 益	66,061,053	3,294,086
環 境 対 策 引 当 金 戻 入	0	300,988
特 別 損 失 [i]	77,487,579	49,194,422
減 損 損 失	43,362,272	49,194,422
そ の 他 の 特 別 損 失	34,125,307	0
当 期 純 利 益 (▲純損失) [j = g + h - i]	50,829,236	78,097,426
特定目的積立金取崩 [k]	0	0
当 期 総 利 益 (▲総損失) [l = j + k]	50,829,236	78,097,426

## (3) 剰余金計算書

自 令和6年 4月 1日

至 令和7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	4,076,733,244	4,127,562,480
	取 益 認 識 基 準 適 用 及 適 用 に か か る 増 加 高 又 は 減 少 高	0	3,572,569
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	50,829,236	78,097,426
	期 末 残 高	4,127,562,480	4,209,232,475
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	4,076,733,244	4,127,562,480
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	50,829,236	81,669,995
	期 末 残 高	4,127,562,480	4,209,232,475

#### (4) キャッシュ・フロー計算書

自 令和 6年 4月 1日

至 令和 7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	410,383,040	423,597,597
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	469,957,988	495,017,477
賃貸住宅管理事業の収支	278,187,718	224,465,339
一般賃貸住宅管理事業の収支	19,525,904	▲ 42,432,616
賃貸管理事業による収入	643,821,569	668,792,111
賃貸管理事業による支出	▲ 624,295,665	▲ 711,224,727
定住促進モデル住宅管理事業の収支	244,373,731	258,854,837
賃貸管理事業による収入	479,098,025	537,245,623
賃貸管理事業による支出	▲ 234,724,294	▲ 278,390,786
特定優良賃貸住宅(公社建設型)管理事業の収支	14,288,083	8,043,118
賃貸管理事業による収入	60,425,378	11,499,540
賃貸管理事業による支出	▲ 46,137,295	▲ 3,456,422
特定優良賃貸住宅(借上型)管理事業の収支	0	0
賃貸管理事業による収入	0	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	195,941,274	272,955,339
賃貸施設管理事業の収支	162,036,239	221,917,434
賃貸管理事業による収入	369,021,583	362,467,943
賃貸管理事業による支出	▲ 206,985,344	▲ 140,550,509
賃貸宅地管理事業の収支	35,945,998	35,036,043
賃貸管理事業による収入	75,868,345	76,410,764
賃貸管理事業による支出	▲ 39,922,347	▲ 41,374,721
事務所管理事業の収支	0	0
賃貸管理事業による収入	0	0
賃貸管理事業による支出	0	0
その他の施設管理事業の収支	▲ 2,040,963	16,001,862
賃貸管理事業による収入	43,300,057	43,596,760
賃貸管理事業による支出	▲ 45,341,020	▲ 27,594,898
管理受託住宅管理事業の収支	▲ 4,171,004	▲ 2,403,201
賃貸管理事業による収入	14,473,263	13,487,666
賃貸管理事業による支出	▲ 18,644,267	▲ 15,890,867
マンション管理サポート等事業活動による収支	15,140,039	38,567,009
マンション管理サポート事業の収支	648,244	21,440,949
マンション管理サポート事業による収入	161,907,206	101,417,847
マンション管理サポート事業による支出	▲ 161,258,962	▲ 79,976,898
長期割賦事業の収支	13,607,582	15,443,738
長期割賦事業による収入	13,607,582	15,443,738
長期割賦事業による支出	0	0
その他の事業の収支	884,213	1,682,322
その他の事業による収入	1,701,555	2,172,959
その他の事業による支出	▲ 817,342	▲ 490,637
一般管理活動による収支	8,564,581	17,242,385
その他経常損益に係る収支	59,135,857	79,627,705
特別損益に係る収支	43,994,469	3,294,086
その他の収支	▲ 186,409,894	▲ 210,151,065

(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	▲ 71,924,621	▲ 244,686,694
事業資産形成活動による収支	▲ 168,685,385	▲ 214,770,800
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	▲ 168,685,385	▲ 214,770,800
賃貸住宅資産取得の収支	▲ 168,685,385	▲ 214,770,800
補助金による収入	1,336,000	54,596,000
賃貸住宅建設による支出	▲ 170,021,385	▲ 269,366,800
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	0	0
マンション管理サポート事業建設工事の収支	0	0
マンション管理サポート事業建設工事の収支	0	0
有価証券等の償還等による収支	100,000,000	0
有価証券等の償還等による収入	100,000,000	0
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	▲ 3,239,236	▲ 29,915,894
有形固定資産形成による収支	▲ 944,130	▲ 25,874,144
無形固定資産形成による収支	▲ 2,494,250	▲ 4,061,750
その他の収支	199,144	20,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 443,890,429	▲ 441,468,200
事業活動に係る資金の返済による支出	▲ 443,890,429	▲ 441,468,200
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	▲ 73,890,429	▲ 71,468,200
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	▲ 105,432,010	▲ 262,557,297
前期繰越金（現金及び現金同等物）	1,279,133,636	1,173,701,626
次期繰越金（現金及び現金同等物）	1,173,701,626	911,144,329

【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	1,173,701,626	911,144,329
現金預金	1,173,701,626	911,144,329
短期有価証券	0	0
合計	1,173,701,626	911,144,329

### 3 市営住宅管理等会計

#### (1) 貸借対照表

令和7年 3月31日 現在

科 目	前年度	当年度
流 動 資 産	2,954,604,285	2,073,870,653
現 金 預 金	2,939,614,138	2,058,386,096
現 金	238,035	403,102
預 金	2,939,376,103	2,057,982,994
有 価 証 券	0	0
未 収 金	13,111,388	13,757,453
契 約 資 産	0	0
前 払 金	350,205	289,455
そ の 他 流 動 資 産	1,528,554	1,437,649
固 定 資 産	0	0
無 形 固 定 資 産	0	0
そ の 他 の 固 定 資 産	0	0
資 産 合 計	2,954,604,285	2,073,870,653

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
流 動 負 債	2,954,268,285	2,073,510,653
未 払 金	2,953,859,186	2,072,848,087
工 事 費 等 未 払 金	2,782,704,956	1,902,699,516
賞 与 引 当 金	55,984,584	59,980,624
預 り 消 費 税 等	115,169,646	110,167,947
契 約 負 債	0	0
前 受 金	0	0
預 り 金	409,099	662,566
そ の 他 の 流 動 負 債	0	0
固 定 負 債	336,000	360,000
預 り 保 証 金	336,000	360,000
引 当 金	0	0
[負 債 合 計]	2,954,604,285	2,073,870,653
剰 余 金	0	0
利 益 剰 余 金	0	0
[資 本 合 計]	0	0
負 債 及 び 資 本 合 計	2,954,604,285	2,073,870,653

## (2) 損益計算書

自 令和 6年 4月 1日

至 令和 7年 3月31日

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
事業収益 [ a ]	11,195,279,260	11,190,799,934
管理代行等事業収入	11,192,801,776	11,188,378,219
汚水処理場保守入居者負担収入	904,273	910,763
高齢者向け改善住宅入居者負担収入	60,000	62,275
民間借地駐車場事業収入	1,513,211	1,448,677
その他事業収入	0	0
事業原価 [ b ]	11,195,279,260	11,190,799,934
管理代行等事業原価	11,175,858,636	11,167,122,059
汚水処理場維持管理費	10,538,635	11,485,858
建替関連業務受託原価	1,328,638	4,367,200
高齢者向け改善住宅供給事業原価	5,999,725	6,376,140
民間借地駐車場事業原価	1,553,626	1,448,677
事業利益 (▲損失) [ c = a - b ]	0	0
その他経常収益 [ d ]	59,587	2,146,687
受取利息	38,010	2,133,342
雑収入	21,577	13,345
その他経常費用 [ e ]	59,587	2,146,687
雑損失		23,270
一般会計繰入金	59,587	2,123,417
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 6年 4月 1日  
至 令和 7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	▲ 202,522,944	▲ 880,370,001
受託事業等による収支	▲ 202,568,533	▲ 882,511,718
受託事業等による収入	11,860,902,184	12,471,354,848
管理代行等事業収入	11,858,026,551	12,468,696,698
汚水処理費入居者負担収入	963,200	958,650
高齢者向け改善住宅事業受託収入	66,000	72,000
民間借地駐車場管理収入	1,846,433	1,627,500
受託事業等による支出	▲ 12,063,470,717	▲ 13,353,866,566
管理代行等事業支出	▲ 12,042,826,850	▲ 13,331,443,769
汚水処理費入居者負担支出	▲ 6,041,530	▲ 9,044,058
建替関連事業受託支出	▲ 2,862,376	▲ 3,757,820
高齢者向け改善住宅事業受託支出	▲ 6,594,846	▲ 6,683,022
民間借地駐車場管理支出	▲ 5,145,115	▲ 2,937,897
その他経常損益に係る収支	45,589	2,141,717
事業外収入	55,295	2,141,717
事業外支出	▲ 9,706	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,482,917	▲ 858,041
その他の投資活動による収支	6,482,917	▲ 858,041
その他の収支	6,482,917	▲ 858,041
その他の収入	17,318,033	11,204,012
その他の支出	▲ 10,835,116	▲ 12,062,053
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	▲ 196,040,027	▲ 881,228,042
前期繰越金（現金及び現金同等物）	3,135,654,165	2,939,614,138
次期繰越金（現金及び現金同等物）	2,939,614,138	2,058,386,096

【注】 このキャッシュフロー計算書における前期及び次期繰越金（現金及び現金同等物）は、貸借対照表に掲載されている下表の流動資産・現金預金項目の金額に合致する。

貸借対照表の科目	前年度	当年度
流動資産	2,939,614,138	2,058,386,096
(流動資産) 現金預金	2,939,614,138	2,058,386,096
合 計	2,939,614,138	2,058,386,096

## 4 財産目録

### (1) 一般会計

令和7年3月31日 現在

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
<b>流動資産</b>				<b>1,333,403,234</b>
<b>現金預金</b>				<b>911,144,329</b>
現 金	釣 銭 用 ・ 収 入 金	アクロス小幡他	18,146,077	18,146,077
預 金				892,998,252
	当 座 預 金	三菱UFJ銀行	2,000,000	
	普 通 預 金	三菱UFJ銀行始め2行	880,987,733	
	定 期 預 金	丸八信用組合	10,010,519	
<b>有価証券</b>				<b>0</b>
	地方債・金融債等		0	
<b>未収金</b>				<b>301,337,058</b>
事業未収金				135,831,381
一般賃貸住宅未収金	未 収 家 賃 等		25,115,522	
定住モデル住宅未収金	未 収 家 賃 等		7,453,902	
特定優良賃貸住宅未収金	未 収 家 賃 等		717,326	
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		2,367,924	
定住モデル店舗未収金	未 収 家 賃 等		3,508,300	
その他施設管理未収金	未 収 使 用 料 等		1,420,083	
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		2,690,165	
その他の事業未収金	事 業 未 収 金 等		91,652,459	
その他未収金				165,505,677
損益勘定関連未収金			24,421,446	
貸借勘定関連未収金			141,084,231	
<b>マンション管理 サポート等事業資産</b>	工 事 費		0	<b>0</b>
<b>契約資産</b>				
マンション管理	建設工事受託事業		3,865,083	<b>3,865,083</b>
サポート等事業契約資産				
<b>前払金</b>				<b>11,793,005</b>
事業前払金				10,793,142
賃貸管理事業前払金	損 害 保 険 料		9,485,468	
マンション管理				
サポート等事業前払金	新 聞 購 読 料 等		1,307,674	
その他の前払金	シ ス テ ム 使 用 料 等		999,863	999,863
<b>その他の流動資産</b>				<b>116,609,206</b>
立替金	団 体 共 済 市 負 担 金		18,620,804	116,601,107
	そ の 他 立 替 金		97,980,303	
仮払金			8,099	8,099
<b>貸倒引当金</b>	賃 貸 管 理 事 業		▲ 11,345,447	▲ 11,345,447
<b>固定資産</b>				<b>17,760,345,606</b>
<b>賃貸事業資産</b>				<b>14,545,339,851</b>
賃貸住宅資産				10,495,239,345
一般賃貸住宅	土 地	天池閣外(18,313.04㎡)	2,772,134,653	9,057,098,945
	建 物	天池閣始め20団地	6,284,964,292	
定住促進モデル住宅	土 地	C・F八事(8,984.1㎡)	2,760,321,929	11,925,626,448
	借 地	C・F浄心	391,121,269	
	建 物	C・F八事始め6団地	8,774,183,250	
減価償却累計額			▲ 5,235,732,368	▲ 9,808,141,194
	一 般 賃 貸 住 宅		▲ 4,572,408,826	
	定住促進モデル住宅		0	
	特定優良賃貸住宅		0	
減損損失累計額			▲ 86,674,258	▲ 679,344,854
	一 般 賃 貸 住 宅		▲ 592,670,596	
	定住促進モデル住宅		0	
	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	
<b>流動負債</b>				<b>968,138,601</b>
<b>短期借入金</b>			0	0
<b>次期返済長期借入金</b>				<b>437,403,855</b>
事業資金借入金	公共団体借入金			437,403,855
	一般賃貸住宅	CN本地始め10団地	23,880,000	
	一般賃貸店舗	立脇店舗	120,000	
	定住モデル住宅	C・F港楽	15,488,615	
	定住モデル店舗	C・F港楽	1,535,240	
	本社	C・F浄心	26,380,000	
	事業運営資金		370,000,000	
<b>未払金</b>				<b>364,824,902</b>
事業未払金	賃貸管理事業		220,349,711	313,139,665
	その他事業		92,789,954	
その他の未払金			37,653,365	37,653,365
賞与引当金			14,031,872	14,031,872
<b>契約負債</b>				
事業前受金			0	0
<b>前受金</b>				<b>2,869,405</b>
事業前受金				2,869,405
一般賃貸住宅前受金	家賃前受等		1,530,524	
定住モデル住宅前受金	家賃前受等		965,660	
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		28,899	
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		58,322	
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
<b>預り金</b>				<b>162,828,056</b>
賃貸管理事業預り金				82,709,779
共益費預り金				30,985,329
	一般賃貸住宅		9,899,937	
	定住モデル住宅		9,469,082	
	特定優良賃貸住宅		5,543,144	
	一般賃貸店舗		5,194,126	
	定住モデル店舗		879,040	
その他の預り金	退去修繕費預り金等		7,300	7,300
水道料金預り金		七小住宅始め12団地	51,717,150	51,717,150
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				66,487,731
	職員等預り金	健康保険料外	▲ 265,402	
	所得税預り金		444,887	
	その他の預り金		66,308,246	
定住促進住宅預り金	共益費預り金		13,630,546	13,630,546
<b>その他の流動負債</b>				<b>212,383</b>
仮受消費税			0	
仮受金			212,383	
<b>固定負債</b>				<b>13,866,377,764</b>
<b>長期借入金</b>				<b>11,546,470,865</b>
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	235,394,000	11,546,470,865
	一般賃貸店舗	立脇店舗	370,000	
	定住モデル住宅	C・F浄心始め3団地	6,101,659,167	
	定住モデル店舗	C・F港楽	31,768,698	
	本社	C・F浄心	457,279,000	
	事業運営資金		4,720,000,000	

(1) 一般会計

令和7年3月31日 現在

資 産 の 部				
区 分	内 容			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
賃貸施設等資産				4,050,100,506
一般賃貸店舗				2,825,748,549
	土 地	建物	天池閣外(14,589.23㎡) 天池閣始め19団地	748,146,675 2,077,601,874
定住促進モデル店舗				115,874,140
	土 地	建物	C・F浄心 C・F浄心始め2団地	0 23,693,042 92,181,098
賃貸宅地				1,915,424,502
	土 地	建物	C H滝の水始め12箇所	1,864,970,052 50,454,450
その他賃貸施設				913,307,569
	土 地	建物	C C 仲田外 浄心 S B 外	527,212,208 386,095,361
減価償却累計額				▲ 1,661,240,252
	一 般 賃 貸 店 舗			▲ 1,334,860,946
	定 住 モ デ ル 店 舗			▲ 54,171,641
	そ の 他 賃 貸 施 設			▲ 272,207,665
減損損失累計額				▲ 59,014,002
	一 般 賃 貸 店 舗			▲ 48,659,955
	そ の 他 賃 貸 施 設			▲ 10,354,047
賃貸事業資産建設工事				0
	一 般 賃 貸 住 宅			0
<b>事業用土地資産</b>				<b>0</b>
<b>その他事業資産</b>				<b>51,891,817</b>
長期事業未収金				49,621,877
分譲住宅長期未収金	割 賦 未 収 金	後 払 金	C C 平針台 C C 植園始め18件	528,853 49,093,024
その他の事業資産				2,269,940
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	2,269,940
<b>有形固定資産</b>				<b>540,392,949</b>
建物等資産				861,880,305
	社 屋			861,880,305
減価償却累計額				▲ 487,187,993
	社 屋			▲ 487,187,993
土地資産				158,579,743
	社 屋 用 土 地			0
	社 屋 用 借 地 権			158,579,743
その他の有形固定資産				79,385,421
	工 具 器 具 備 品			79,385,421
その他の有形固定資産減価償却累計額				▲ 72,264,527
	工 具 器 具 備 品			▲ 72,264,527
<b>無形固定資産</b>				<b>16,481,102</b>
その他の無形固定資産				6,431,062
	ソ フ ト ウ ェ ア			6,431,062
	電 話 加 入 権	137回線		10,050,040
<b>その他の固定資産</b>				<b>2,612,847,817</b>
長期有価証券				2,604,944,938
	地 方 債 ・ 金 融 債		福祉医療機構始め7件	2,604,944,938
その他の資産				7,902,879
	立 替 金			0
	そ の 他 の 土 地		希望ヶ丘始め39箇所	2,241,612
	買 取 債 権			5,661,267
<b>貸倒引当金</b>				<b>▲ 6,607,930</b>
分譲住宅長期未収金	割 賦 未 収 金			▲ 946,663
買取債権貸倒引当金				▲ 5,661,267
<b>資産の部合計</b>				<b>19,093,748,840</b>

(単位：円)

負債の部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
<b>預り保証金</b>				<b>961,654,555</b>
敷金				540,654,390
一般賃貸住宅				117,218,640
	住 宅 敷 金		113,194,530	
	駐 車 場 敷 金		4,024,110	
定住モデル住宅				92,245,880
	住 宅 敷 金		80,204,600	
	駐 車 場 敷 金		12,041,280	
特定優良賃貸住宅				0
	住 宅 敷 金		0	
	駐 車 場 敷 金		0	
一般賃貸店舗				140,093,290
	店 舗 敷 金		138,565,750	
	駐 車 場 敷 金		1,527,540	
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				9,160,650
			9,160,650	
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		419,418,145	419,418,145
<b>繰延建設補助金</b>				<b>193,118,488</b>
事業資産				193,118,488
賃貸住宅資産	建 設 費 補 助 金	C L自由ヶ丘始め4団地	193,118,488	
<b>引当金</b>				<b>1,165,133,856</b>
退職給付引当金			430,419,988	430,419,988
計画修繕引当金				732,188,928
一般賃貸住宅引当金			423,271,378	
定住モデル住宅引当金			299,792,721	
特優賃貸住宅引当金			0	
一般賃貸店舗引当金			9,124,829	
環境対策引当金			2,524,940	2,524,940
<b>その他の固定負債</b>				<b>0</b>
未成原価仮勘定				0
分譲事業資産			0	
賃貸住宅資産			0	
<b>[ 負 債 の 部 合 計 ]</b>				<b>14,834,516,365</b>
<b>資本金</b>			50,000,000	<b>50,000,000</b>
<b>剰余金</b>				<b>4,209,232,475</b>
利益剰余金			4,209,232,475	
<b>[ 資 本 の 部 合 計 ]</b>				<b>4,259,232,475</b>
<b>負債及び資本の部合計</b>				<b>19,093,748,840</b>

(2) 市営住宅管理等会計

令和7年 3月31日 現在

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
<b>流動資産</b>				<b>2,073,870,653</b>
<b>現金預金</b>				<b>2,058,386,096</b>
現 金	小 口 現 金 等			403,102
預 金				2,057,982,994
	普 通 預 金	三菱UF J 銀行	2,056,982,994	
	当 座 預 金	三菱UF J 銀行	1,000,000	
<b>未収金</b>				<b>13,757,453</b>
汚水入居者負担未収金	江 松 荘 外		1,516,650	
民間借地駐車場未収金	C F 小 幡 駅 前		39,933	
その他の未収金	経 費 戻 入 等		12,200,870	
<b>前払金</b>				<b>289,455</b>
<b>その他の流動資産</b>				<b>1,437,649</b>
仮払金			0	
立替金	郵送料金・電話料金等		1,437,649	
<b>固定資産</b>				<b>0</b>
<b>無形固定資産</b>				<b>0</b>
<b>その他の固定資産</b>				<b>0</b>
<b>資 産 の 部 合 計</b>				<b>2,073,870,653</b>

(単位：円)

負債の部				
区分	内訳			金額
	内容	数量等	金額	
<b>流動負債</b>				<b>2,073,510,653</b>
未払金				<b>2,072,848,087</b>
	工事費等		1,902,699,516	
	賞与引当金		59,980,624	
	預り消費税等		110,167,947	
前受金				0
預り金				<b>662,566</b>
その他の預り金				117,397
職員等預り金	健康保険料外		102,271	
所得税預り金	源泉徴収所得税		15,126	
定住共益費預り金			0	0
過誤納還付用資金			545,169	545,169
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	
<b>固定負債</b>				<b>360,000</b>
預り保証金				<b>360,000</b>
賃貸資産敷金	民間借地駐車場	CF小幡駅前	360,000	
引当金				0
<b>負債の部合計</b>				<b>2,073,870,653</b>

一人ひとりの  
住まいと暮らし  
の役に立つこと

よりよい