

令和7年度

事業計画書

 名古屋市住宅供給公社

目 次

	頁
令和7年度 事業計画及び資金計画について	
1 事業計画	1
2 資金計画	14
令和7年度 予定財務諸表について	
1 総括	
(1) 予定貸借対照表	15
(2) 予定損益計算書	16
(3) 予定剰余金計算書	16
(4) 予定キャッシュ・フロー計算書	17
2 一般会計	
(1) 予定貸借対照表	18
(2) 予定損益計算書	19
(3) 予定剰余金計算書	20
(4) 予定キャッシュ・フロー計算書	21
3 市営住宅管理等会計	
(1) 予定貸借対照表	23
(2) 予定損益計算書	24
(3) 予定剰余金計算書	24
(4) 予定キャッシュ・フロー計算書	25
4 注意事項	
1 重要な会計方針	26
2 補足情報	28

令和7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等、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7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	56,069 戸	32,853 台	-
	改良住宅等	3,342 戸	1,630 台	-
定住促進住宅		1,832 戸	1,813 台	25 台
合 計		61,243 戸	36,296 台	25 台

令和8年3月31日見込み

■事業規模

令和7年度 (市営住宅管理等事業 事業原価)	11,499百万円
---------------------------	-----------

重点1 建物の老朽化対策



市営住宅等ストックの長寿命化を進めます

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、計画修繕工事を適切に実施し、建物を良好な状態に維持管理することにより、既存ストックの長寿命化を図ります。併せて、老朽化した住宅の点検強化にも取り組みます。

計画修繕工事の実施に当たっては、データベースを活用し、建物の劣化状況・修繕状況を把握することにより、効率的・効果的な修繕計画を推進します。

計画修繕工事の推進

建物を長期にわたって良好な状態に維持管理していくためには、建物の経年劣化に応じて、計画的に修繕を実施していく必要があることから、予防保全的な観点に立って計画修繕工事を適切に実施し、既存ストックの長寿命化を図る。

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」に示されている計画修繕の考え方や実施基準に基づいて、修繕の経過年数に加えて、施設の劣化状況を考慮して実施する。特に構造躯体を保護し、耐久性を向上させる観点から、外壁改修及び屋根防水の改修を重点的に取り組む。

老朽化した住宅については、建物の経年劣化の状況をより適切に把握するため、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、前年度に引き続き試行的な点検を実施する。

また、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ことで、効率的・効果的な修繕計画を推進する。



外壁改修の施工状況(令和6年度)

重点2 市営住宅等の団地コミュニティの活性化



高齡化等に起因する様々な課題の解消に向け、市への施策提案を積極的に行います

高齡者に配慮した住宅管理

対象世帯の孤立度や身体の状態に応じた、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、コミュニティサポーターや大学等と連携し、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等による自治会等の活動支援に努めます。

災害への備え・コミュニティ意識の醸成

団地が取り組む災害時の備えへの啓発や、コミュニティ意識の醸成を図ります。

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おり、解消に向け取組みを進める。

平成26年度からは、市営住宅に入居する75歳以上のみの世帯を対象に、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。まずは対象世帯へのコンタクトを主眼とし、次に孤立度や身体の状態に応じて市の福祉関係部局等の支援への橋渡しを行うなど、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	R3年度	R4年度	R5年度
総世帯数	50,909	50,299	49,375
うち高齡者のみ世帯数 (高齡者のみ世帯率)	25,749 (50.6%)	25,690 (51.1%)	25,523 (51.7%)
うち高齡単身世帯数 (高齡単身世帯率)	17,251 (33.9%)	17,349 (34.5%)	17,465 (35.4%)

備考1 各年度3月31日現在

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

団地コミュニティの活性化のため、自治会への側面的な支援を継続するとともに、新たなコミュニティ活性化事業を検討していくほか、条件の整ったところから、空きストックを活用した事業を名古屋市と連携して進める。

実施に当たっては、市役所及び16区のコミュニティサポーターや、大学等外部団体との連携し、住民ニーズの的確な把握に努めるとともに、団地の特性に応じた支援の取組みを着実に進める。



市営一つ山荘における絵本サロンイベントの様子

災害への備え・コミュニティ意識の醸成

能登半島地震の発生や南海トラフ地震臨時情報が発せられるなど災害が身近に迫る状況にあり、日ごろからの災害への備えが重要であることから、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、区役所等関係機関との橋渡し役を担い、住民の取組みの促進、地域コミュニティ意識の醸成を図る。

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、子育て支援策や設備改善等の魅力発信を行うとともに、民間事業者を積極的に活用し入居促進の取組みを進めます。

市営住宅空き駐車場の活用

2台目募集等の特例募集を推進する等、空き区画の有効活用に努めるとともに、名古屋市が行う市営住宅駐車場空き区画活用事業について、市とともに取り組みます。

子育て・若年世帯の入居促進

市営住宅においては、これまでも入居要件の緩和や、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いる。

また、定住促進住宅においては、入居促進策として、民間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取組みを実施している。

令和7年度は、市営住宅における子育て・若年世帯の入居要件緩和等の周知を引き続き図るとともに、定住促進住宅については、子育て支援策や設備改善等の魅力発信を行うとともに、民間事業者を積極的に活用し、引き続き入居促進の取組みを進める。

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台目募集等の特例募集を推進するなど空き駐車場の有効活用に努めるとともに、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）について、市と共に協力し取り組む。



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	R4年度	R5年度	R6年度
管理戸数	1,832	1,832	1,832
うち空き住戸数 (比率)	407 (22.2%)	399 (21.8%)	335 (18.3%)

備考 R4年度及びR5年度は3月31日現在、R6年度は12月31日現在

(参考) 市営住宅等駐車場の空き台数の推移

区分	R3年度	R4年度	R5年度
管理台数	36,481	36,300	36,257
うち空き台数 (比率)	8,783 (24.1%)	9,003 (24.8%)	9,607 (26.5%)

備考1 各年度3月31日現在

備考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、保守点検等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。

併せて、入居者からの各種申請等を適切に処理するとともに、オンライン申請の拡充に向けて市と検討を進め、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」と思っていただけのように、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、結果をデータ整理することで、多角的に満足、不満足を検証する。また、それらをもとに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とともに、東照ビル住宅については建替に向けて入居者移転に着手する。

また、令和7年度は、名古屋市が行う子育て世帯に対する家賃減額補助制度を活用する等、更なる入居率の向上に努めていく。

■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	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8年3月31日見込み

■事業損益

令和7年度 (公社賃貸住宅等管理事業 事業損益)	196,932千円
-----------------------------	-----------

● 令和7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、「公社賃貸住宅ストック活用計画」に応じて計画的に維持管理し、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、令和6年度に耐震工事が完了した黒川住宅に続き、西川端住宅の耐震化の具体的な検討を行っていく。

併せて、公社賃貸住宅を適切に維持管理し、長期的かつ有効に活用することができるよう、計画修繕工事を実行していく。

(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
20年以上 30年未満	2	60	3.9%
30年以上 40年未満	8	461	29.7%
40年以上 50年未満	4	144	9.3%
50年以上	12	889	57.2%
計	26	1,554	100.0%

備考1 築年数は令和8年3月31日時点での一般賃貸住宅、定住促進モデル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 東照ビル住宅の建替



東照ビル住宅の建替に向けて入居者移転に着手します

東照ビル住宅は、中区丸の内に立地する地下1階・地上10階建ての昭和44年に建設された住宅で、老朽化が顕著になってきていることから建替に向けた入居者移転に着手する。移転していただく入居者の皆さまへは丁寧な説明を行うとともに、住宅内に設置する現地相談事務所を中心に、寄り添った移転支援を実施し、令和11年度の移転完了を目指す。また、新築住宅の詳細については、今後の社会情勢を考慮しつつ引き続き検討を進める。



東照ビル住宅

重点6 公社賃貸住宅の付加価値向上



設備改善等により居住環境を向上させます

宅配ボックス設置等の共用部リノベーションや、間取改修・設備改善を行う住戸リノベーションを中心に、お客様のニーズに合った住宅の提供を進めていく。

また、住宅管理のDX化を推進し、事務改善とともに収納方法の拡充や入居者アプリの導入に向けた検討を進め、入居者の利便性向上に努める。



シティ・ファミリー白川エントランス

◆ 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。

令和6年度から始まった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、更なる入居率の向上に努める。

令和7年度は、住戸内リノベーションを継続実施するとともに、広告宣伝を強化し、入居率や収益性の向上を図る。

シティ・ファミリー八事でのリノベーション



・開放感のある広々としたリビング



・白を基調とした機能性の高いキッチン

3 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等、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する。

■事業損益

令和7年度 (マンション管理サポート等事業 事業損益)	4,955千円
--------------------------------	---------

● 令和7年度 重点対応事項

重点7 マンション管理支援窓口の運営



■ 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、管理支援窓口の運営を実施します

「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。今後、経年とともに、区分所有者や居住者の高齢化が進行し、管理組合の役員の担い手不足により適切な維持管理がなされない高経年マンションが急増することが予想される。名古屋市が適切なマンション管理を促進するために、公社では令和4年度から、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、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年度には、名古屋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、相談内容に応じた名古屋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ている。

◆ 個別の事業運営方針

1 マンション管理支援窓口の運營業務受託



事業運営方針

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、適切に対応する。管理状況届出書に対する理解を広め、今後も届出しやすい仕様を提案していく。

2 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、長期修繕計画の策定や工事監理等のコンサルティング業務を受託する。さらに、管理組合との良好な関係を築くことで、管理組合からのコンサルティング業務受託を確実なものにし、より効率的で安定的な収益確保につなげる。

3 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。

4 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、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。

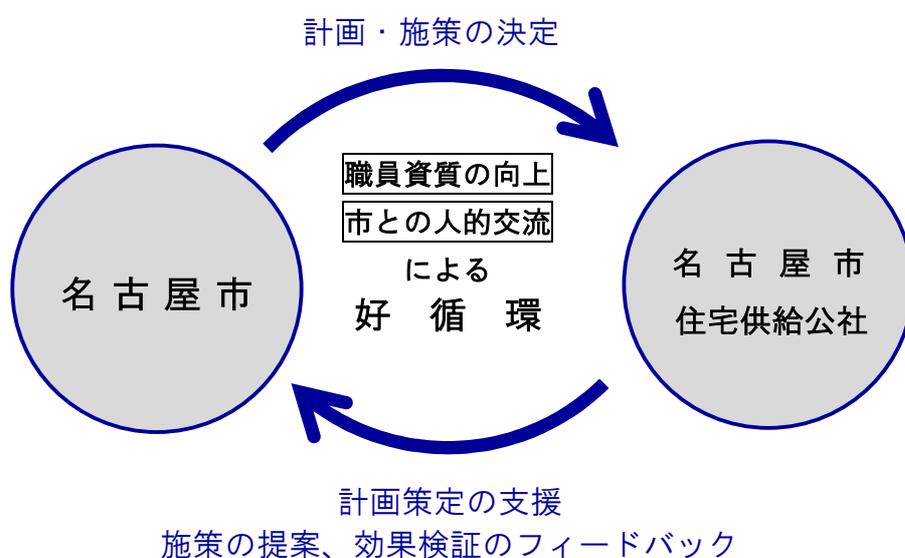
公社も、市営住宅等の管理代行・指定管理や公社賃貸住宅の経営等を行う公的住宅事業者として参加しており、令和7年度も引き続き協議会での情報の共有化や意見交換等を通じて、住宅確保要配慮者の市営住宅等や公社賃貸住宅への入居の円滑化、入居後の居住支援の促進等に取り組む。

(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、職員派遣や研修等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、令和8年度以降の次期経営計画を策定する。

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。
- 社会環境や社会情勢の変化に対応する適切な業務執行や業務改善を進めるため、適切な組織編成及び人員配置を実施する。
- 業務の効率化や職員の働き方改革を進めるなかで、紙媒体を中心とした事務プロセスを見直し、クラウドサービス等の低コストかつ汎用性の高いツールを導入・活用し、デジタルな事務プロセスの確立と、サービス向上に繋がるDXの環境整備を進める。
- 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、返済を進める。

2 資金計画

自 令和 7年 4月 1日
至 令和 8年 3月31日

(1) 一般会計

(単位：千円)

支		出	収		入			
科	目	金額	科	目	金額			
			前	期	繰	越	額	816,756
賃貸住宅管理事業費		1,392,818	賃貸住宅管理事業収入					1,253,584
維持管理費		983,449	家賃等収入					1,253,584
借入金償還金		409,369						
賃貸施設等管理事業費		257,263	賃貸施設等管理事業収入					457,985
維持管理費		229,228	使用料等収入					457,985
借入金償還金		28,035						
マンション管理サポート等事業費		95,219	マンション管理サポート等事業収入					119,318
大規模修繕工事等コンサルティング業務受託費		11,874	大規模修繕工事等コンサルティング業務受託収入					14,998
受託事業費		48,467	受託事業収入					52,268
マンション管理支援窓口運営業務受託費		33,650	マンション管理支援窓口運営業務受託収入					38,273
長期割賦事業費		835	長期割賦事業収入					11,924
その他の事業費		393	その他の事業収入					1,855
一般管理費		38,253						
その他の経費		129,049	その他の収入					122,946
次期繰越予定額		857,987						
合	計	2,770,589	合	計				2,770,589

(2) 市営住宅管理等会計

支		出	収		入			
科	目	金額	科	目	金額			
			前	期	繰	越	額	50,292
管理代行業務費		10,009,822	管理代行業務収入					10,009,822
指定管理業務費		1,267,060	指定管理業務収入					1,267,060
公営住宅収納事務受託業務費		221,984	公営住宅収納事務受託業務収入					221,984
その他の経費		1,150,332	その他の収入					1,150,332
次期繰越予定額		50,292						
合	計	12,699,489	合	計				12,699,489

令和7年 第4号議案

令和7年度予定財務諸表

1 総括

(1) 予定貸借対照表

令和8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	929,662	879,370	50,292
現 金 預 金	908,279	857,987	50,292
有 価 証 券	0	0	0
未 収 金	21,005	21,005	0
契 約 資 産	3,482	3,482	0
分 譲 事 業 資 産	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	0	0	0
前 払 金	10,418	10,418	0
そ の 他 流 動 資 産	0	0	0
貸 倒 引 当 金	△ 13,522	△ 13,522	0
固 定 資 産	17,341,679	17,341,679	0
賃 貸 事 業 資 産	14,186,025	14,186,025	0
事 業 用 土 地 資 産	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	42,106	42,106	0
有 形 固 定 資 産	495,037	495,037	0
無 形 固 定 資 産	12,997	12,997	0
そ の 他 の 固 定 資 産	2,612,084	2,612,084	0
貸 倒 引 当 金	△ 6,570	△ 6,570	0
[資 産 合 計]	18,271,341	18,221,049	50,292
流 動 負 債	571,650	521,694	49,956
短 期 借 入 金	0	0	0
次 期 返 済 長 期 借 入 金	435,024	435,024	0
未 払 金	63,934	13,978	49,956
契 約 負 債	0	0	0
預 り 金	72,692	72,692	0
そ の 他 の 流 動 負 債	0	0	0
固 定 負 債	13,308,865	13,308,529	336
長 期 借 入 金	11,111,446	11,111,446	0
預 り 保 証 金	965,490	965,154	336
繰 延 建 設 補 助 金	187,294	187,294	0
引 当 金	1,044,635	1,044,635	0
そ の 他 の 固 定 負 債	0	0	0
[負 債 合 計]	13,880,515	13,830,223	50,292
資 本 金	50,000	50,000	0
剰 余 金	4,340,826	4,340,826	0
利 益 剰 余 金	4,340,826	4,340,826	0
特 定 目 的 積 立 金	0	0	0
[資 本 合 計]	4,390,826	4,390,826	0
負 債 及 び 資 本 合 計	18,271,341	18,221,049	50,292

(2) 予 定 損 益 計 算 書

自 令和7年 4月 1日

至 令和8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]	13,115,505	1,616,639	11,498,866
事業原価 [b]	12,871,863	1,372,997	11,498,866
一般管理費 [c]	41,755	41,755	0
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	201,887	201,887	0
その他経常収益 [e]	82,953	82,549	404
その他経常費用 [f]	96,373	95,969	404
経常利益 (損失) [g = d + e - f]	188,467	188,467	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]	188,467	188,467	0

(3) 予 定 剰 余 金 計 算 書

自 令和7年 4月 1日

至 令和8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	4,152,359	4,152,359	0
	特定目的積立金	0	0	0
	計	4,152,359	4,152,359	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	188,467	188,467	0
	特定目的積立金	0	0	0
	計	188,467	188,467	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	4,340,826	4,340,826	0
	特定目的積立金	0	0	0
	計	4,340,826	4,340,826	0

(4) 予定キャッシュ・フロー計算書

自 令和7年 4月 1日

至 令和8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	461,682	461,682	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	498,893	498,893	0
マンション管理サポート等事業活動による収支	24,098	24,098	0
一般管理費の収支	△ 47,182	△ 47,182	0
その他の収支	△ 14,127	△ 14,127	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	16,953	16,953	0
事業資産形成活動による収支	0	0	0
分譲住宅資産形成の収支	0	0	0
賃貸住宅資産形成の収支	0	0	0
事業用土地資産形成の収支	0	0	0
その他事業資産形成の収支	0	0	0
その他の資産形成活動による収支	16,953	16,953	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	16,953	16,953	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	△ 437,404	△ 437,404	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	△ 437,404	△ 437,404	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	41,231	41,231	0
前期繰越金	867,048	816,756	50,292
現金及び現金同等物	867,048	816,756	50,292
次期繰越金	908,279	857,987	50,292
現金及び現金同等物	908,279	857,987	50,292

2 一般会計

(1) 予定貸借対照表

令和8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	879,370	流動負債	521,694
現金預金	857,987	短期借入金	0
有価証券	0	次期返済長期借入金	435,024
未収金	21,005	未払金	13,978
契約資産	3,482	契約負債	0
分譲事業資産	0	前受金	0
その他事業資産	0	預り金	72,692
前払金	10,418	その他の流動負債	0
その他流動資産	0		
貸倒引当金	△ 13,522		
固定資産	17,341,679	固定負債	13,308,529
賃貸事業資産	14,186,025	長期借入金	11,111,446
賃貸住宅資産	20,946,548	預り保証金	965,154
減価償却累計額	△ 10,082,088	繰延建設補助金	187,294
減損償却累計額	△ 679,345	引当金	1,044,635
(賃貸住宅資産計)	(10,185,115)	退職給付引当金	409,226
賃貸施設資産	5,767,379	計画修繕引当金	635,409
減価償却累計額	△ 1,707,455	環境対策引当金	0
減損償却累計額	△ 59,014	その他固定負債	0
(賃貸施設資産計)	(4,000,910)		
賃貸事業資産建設工事	0	[負債合計]	13,830,223
事業用土地資産	0		
その他事業資産	42,106	資本金	50,000
有形固定資産	495,037	剰余金	4,340,826
建物等資産	846,186	利益剰余金	4,340,826
減価償却累計額	△ 502,122		
(建物等資産計)	(344,064)		
土地資産	148,929		
その他の有形固定資産	79,185		
減価償却累計額	△ 77,141		
(その他有形固定資産計)	(2,044)		
無形固定資産	12,997		
その他の無形固定資産	12,997		
その他の固定資産	2,612,084		
その他の資産	7,923		
長期有価証券	2,604,161		
貸倒引当金	△ 6,570		
		[資本合計]	4,390,826
資産合計	18,221,049	負債及び資本合計	18,221,049

(2) 予定損益計算書

自 令和7年 4月 1日

至 令和8年 3月31日

(単位：千円)

区 分	当年度予算額
事業収益 [a]	1,616,639
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	1,503,930
賃貸住宅管理事業収益	1,084,153
一般賃貸住宅管理事業収益	573,714
定住促進モデル住宅管理事業収益	510,439
賃貸施設管理事業収益	418,991
賃貸施設管理事業収益	291,005
賃貸宅地管理事業収益	86,784
その他の施設管理事業収益	41,202
管理受託住宅管理事業収益	786
マンション管理サポート等事業収益	112,709
マンション管理サポート事業収益	109,020
長期割賦事業収益	1,834
その他の事業収益	1,855
事業原価 [b]	1,372,997
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	1,277,324
賃貸住宅管理事業原価	1,042,874
一般賃貸住宅管理事業原価	539,093
定住促進モデル住宅管理事業原価	503,781
賃貸施設管理事業原価	234,384
賃貸施設管理事業原価	134,460
賃貸宅地管理事業原価	50,802
その他の施設管理事業原価	49,122
管理受託住宅管理事業原価	66
マンション管理サポート等事業原価	95,673
マンション管理サポート事業原価	93,991
長期割賦事業原価	835
その他の事業原価	847
一般管理費 [c]	41,755
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	201,887

(単位：千円)

区 分	当年度予算額
その他経常収益 [e]	82,549
受 取 利 息	23,653
補 助 金 収 入	0
雑 収 入	58,896
その他経常費用 [f]	95,969
支 払 利 息	0
雑 損 失	95,969
経 常 利 益 (損失) [g=d+e-f]	188,467
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
当 期 純 利 益 (損失) [j = g + h - i]	188,467
特定目的積立金取崩 [k]	0
当 期 総 利 益 (総損失) [l = j + k]	188,467

(3) 予 定 剰 余 金 計 算 書

自 令和7年 4月 1日

至 令和8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	4,152,359
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	188,467
	期 末 残 高	4,340,826
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	4,152,359
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	188,467
	期 末 残 高	4,340,826

(4) 予定キャッシュ・フロー計算書

自 令和7年4月 1日

至 令和8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	461,682
貸貸管理事業活動による収支	498,893
貸貸住宅管理事業の収支	270,138
一般貸貸住宅管理事業の収支	75,001
貸貸管理事業による収入	742,145
貸貸管理事業による支出	△ 667,144
定住促進モデル住宅管理事業の収支	195,137
貸貸管理事業による収入	514,146
貸貸管理事業による支出	△ 319,009
貸貸施設管理事業の収支	228,035
貸貸施設管理事業の収支	202,330
貸貸管理事業による収入	303,791
貸貸管理事業による支出	△ 101,461
貸貸宅地管理事業の収支	26,546
貸貸管理事業による収入	75,861
貸貸管理事業による支出	△ 49,315
事務所管理事業の収支	0
貸貸管理事業による収入	0
貸貸管理事業による支出	0
その他の施設管理事業の収支	△ 841
貸貸管理事業による収入	42,173
貸貸管理事業による支出	△ 43,014
管理受託住宅管理事業の収支	720
貸貸管理事業による収入	36,158
貸貸管理事業による支出	△ 35,438
マンション管理サポート等事業活動による収支	24,098
マンション管理サポート事業の収支	11,547
マンション管理サポート事業による収入	105,538
マンション管理サポート事業による支出	△ 93,991
長期割賦事業の収支	11,089
長期割賦事業による収入	11,924
長期割賦事業による支出	△ 835
その他の事業の収支	1,462
その他の事業による収入	1,855
その他の事業による支出	△ 393
一般管理活動による収支	△ 47,182
一般管理活動による収入	44,392
一般管理活動による支出	△ 91,574
その他経常損益に係る収支	△ 12,161
その他経常損益による収入	58,896
その他経常損益による支出	△ 71,057
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	△ 1,966
その他の収入	0
その他の支出	△ 1,966

(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	16,953
事業資産形成活動による収支	0
貸貸事業資産形成による収支	0
貸貸住宅資産取得の収支	0
事業資金借入れによる収入	0
補助金による収入	0
貸貸住宅建設による支出	0
貸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
貸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	16,953
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	16,953
有価証券等の償還等による収入	16,953
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	△ 437,404
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	△ 437,404
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	△ 437,404
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	41,231
前期繰越金	816,756
現金及び現金同等物	816,756
次期繰越金	857,987
現金及び現金同等物	857,987

【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	857,987
現金 預 金	857,987
短期有価証券	0
固定資産	2,604,161
長期定期預金	0
長期有価証券	2,604,161
合 計	3,462,148

3 市営住宅管理等会計

(1) 予定貸借対照表

令和8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	50,292	流動負債	49,956
現金預金	50,292	未払金(賞与引当金)	49,956
有価証券	0		
固定資産	0	固定負債	336
無形固定資産	0	預り保証金	336
電話加入権	0	民間借地駐車場敷金	336
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]	50,292
		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	50,292	負債及び資本合計	50,292

(2) 予 定 損 益 計 算 書

自 令和7年 4月 1日

至 令和8年 3月31日

(単位：千円)

科 目	当年度予算額
事業収益	11,498,866
管理代行等事業収入	11,496,681
污水处理場保守入居者負担収入	834
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	63
民間借地駐車場事業収入	1,288
事業原価	11,498,866
管理代行等事業原価	11,475,945
污水处理場維持管理費	15,751
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	5,818
民間借地駐車場事業原価	1,352
事業損益	0
その他経常収益	404
受取利息	398
雑収入	6
その他経常費用	404
支払利息	0
雑損失	404
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7年 4月 1日

至 令和8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7年 4月 1日
至 令和8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	12,648,752
修繕等受託収入	12,402,167
収納事務収入（指定管理分含む）	244,182
汚水処理費入居者負担収入	917
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	69
民間借地駐車場管理収入	1,417
受託事業等による支出	△ 12,648,752
修繕等受託支出	△ 12,362,252
収納事務支出（指定管理分含む）	△ 261,287
汚水処理費入居者負担支出	△ 17,326
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	△ 6,400
民間借地駐車場管理支出	△ 1,487
その他経常損益に係る収支	0
事業外収入	445
事業外支出	△ 445
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	50,292
現金及び現金同等物	50,292
次期繰越金	50,292
現金及び現金同等物	50,292

【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	50,292
現金預金	50,292
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	50,292

4 注 記 事 項

1 重要な会計方針等

1 有価証券の評価基準および評価方法 満期保有目的有価証券 償却原価法によっている。
2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法 個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっている。 期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。
3 固定資産の減価償却の方法 (1) 賃貸事業資産 ・償却方法:定額法 ・耐用年数:鉄骨鉄筋コンクリート造50年 (2) 有形固定資産 ・償却方法:定率法 ・耐用年数:法人税法に規定する耐用年数 (3) 無形固定資産 ・償却方法:定額法
4 引当金の計上基準 (1) 計画修繕引当金 賃貸事業資産の経年劣化等に対処するために、将来の一定期間内に計画的に実施する修繕工事に要する費用の総額(計画総額)を基礎として計上する。毎期、計画額と計画修繕引当金の期末残高の差額を、当該一定期間内に配分した額を繰入れている。 (2) 退職給付引当金 職員の退職給付に備えるため、当期末の自己都合退職による期末要支給額の全額を計上している。なお、定年退職等による数理計算上の差異は当期の発生額を当期に一括処理している。 (3) 賞与引当金 翌期支給の賞与の支給見込額のうち当期負担額を計上している。 (4) 貸倒引当金 賃貸管理事業未収金の貸倒による損失に備えるために、一般債権については貸倒実績を踏まえた一定率により、貸倒懸念債権等の特定債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。
5 収益及び費用の計上基準 (1) 分譲事業 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。
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, 132, 275千円
減損損失	0千円

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「2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	635, 409千円
---------	------------

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	865百万円	906百万円(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	845百万円	886百万円(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	9団地	2団地	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	1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	6団地	3団地		

【当年度】

種別	資産の グループ数	減損処理の状況		
		兆候	認識	計上
一般賃貸住宅資産	19団地	6団地	2団地	
一般賃貸店舗等資産	14団地			
賃貸宅地等資産	13団地	1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	6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

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	49百万円	0百万円

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。

	【前年度】	【当年度】
ア 分譲事業	0百万円	0百万円
イ 賃貸管理事業	1,501百万円	1,504百万円
ウ 市営住宅管理事業	11,260百万円	11,499百万円
エ マンション管理サポート等事業	101百万円	113百万円

(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

	【前年度】	【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。)	4百万円	3百万円
イ 上記アについて収益が見込まれる期間	7年度	8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。

一人ひとりの
よりよい住まいと暮らし
の役に立つこと