

平成 31 年度

決 算 報 告 書

川崎市住宅供給公社

貸 借 対 照 表

(一 般 会 計)

川崎市住宅供給公社
(単位:円)

令和2年3月31日現在

科 目	前期決算額	当期決算額
流 動 資 産	3,362,613,674	3,773,969,913
現 金 預 金	3,208,073,935	3,552,564,122
未 収 金	161,064,585	227,792,948
そ の 他 流 動 資 産	2,913,436	3,131,871
貸 倒 引 当 金	△ 9,438,282	△ 9,519,028
固 定 資 産	10,037,493,355	10,278,372,256
貸 貸 事 業 資 産	8,528,376,026	8,402,425,481
貸 貸 住 宅 資 産	9,538,047,002	9,548,271,305
減 価 償 却 累 計 額	△ 1,614,599,098	△ 1,731,525,290
貸 貸 施 設 資 産	1,013,770,123	1,013,770,123
減 価 償 却 累 計 額	△ 378,293,844	△ 397,194,945
減 損 損 失 累 計 額	△ 41,710,219	△ 41,710,219
長 期 前 払 費 用	11,162,062	10,814,507
有 形 固 定 資 産	338,414,526	332,384,308
建 物 等 資 産	112,187,163	112,187,163
減 価 償 却 累 計 額	△ 36,862,651	△ 39,408,920
土 地 資 産	248,892,159	248,892,159
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	27,663,437	26,273,537
減 価 償 却 累 計 額	△ 13,465,582	△ 15,559,631
無 形 固 定 資 産	2,617,863	1,883,642
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	2,617,863	1,883,642
そ の 他 の 固 定 資 産	1,168,084,940	1,541,678,825
長 期 定 期 預 金	—	—
長 期 有 価 証 券	1,100,010,000	1,472,130,471
そ の 他 の 資 産	68,074,940	69,548,354
[資 産 合 計]	13,400,107,029	14,052,342,169

(単位:円)

科 目	前期決算額	当期決算額
流 動 負 債	795,178,090	1,259,187,969
未 払 金	754,113,935	1,221,141,174
預 り 金	40,906,738	37,940,094
そ の 他 の 流 動 負 債	157,417	106,701
固 定 負 債	2,456,507,768	2,468,326,084
預 り 保 証 金	188,079,303	193,489,970
繰 延 建 設 補 助 金	411,358,482	400,303,326
引 当 金	1,261,500,201	1,291,201,060
退 職 給 付 引 当 金	223,192,080	232,674,940
計 画 修 繕 引 当 金	1,038,308,121	1,058,526,120
そ の 他 固 定 負 債	595,569,782	583,331,728
[負 債 合 計]	3,251,685,858	3,727,514,053
資 本 金	10,000,000	10,000,000
剰 余 金	10,138,421,171	10,314,828,116
資 本 剰 余 金	4,113,853,388	4,113,853,388
資 産 価 額 適 正 化 評 価 差 額 金	65,366,000	65,366,000
非 償 却 資 産 取 得 金	4,048,487,388	4,048,487,388
利 益 剰 余 金	4,917,717,783	5,094,124,728
特 定 目 的 積 立 金	1,106,850,000	1,106,850,000
賃 貸 住 宅 管 理 事 業 等 積 立 金	1,106,850,000	1,106,850,000
[資 本 合 計]	10,148,421,171	10,324,828,116
負 債 及 び 資 本 合 計	13,400,107,029	14,052,342,169

損 益 計 算 書

(一 般 会 計)

自 平成31年4月 1日
至 令和2年3月31日

川崎市住宅供給公社
(単位:円)

科 目	前期決算額	当期決算額
事業収益[a]	4,091,408,595	4,500,472,881
分譲事業収益	—	—
住宅宅地分譲事業収益	—	—
一般分譲住宅事業収益	—	—
賃貸管理事業収益	638,280,953	636,202,982
賃貸住宅管理事業収益	562,532,971	560,655,425
特優賃住宅管理事業収益	203,516,250	201,132,570
高優賃住宅管理事業収益	158,048,746	158,563,867
一般賃住宅管理事業収益	200,967,975	200,958,988
賃貸施設管理事業収益	75,747,982	75,547,557
管理受託住宅管理事業収益	3,425,094,589	3,846,343,478
市営住宅管理事業収益	3,311,875,418	3,739,167,949
民間提携住宅管理事業収益	113,219,171	107,175,529
その他事業収益	28,033,053	17,926,421
ハートナーシップ事業収益	28,033,053	17,926,421
事業原価[b]	3,761,121,169	4,215,896,737
分譲事業原価	—	—
住宅宅地分譲事業原価	—	—
一般分譲住宅事業原価	—	—
賃貸管理事業原価	372,448,787	388,924,780
賃貸住宅管理事業原価	328,117,809	346,213,657
特優賃住宅管理事業原価	118,473,852	122,371,859
高優賃住宅管理事業原価	114,993,343	119,391,276
一般賃住宅管理事業原価	94,650,614	104,450,522
賃貸施設等管理事業原価	44,330,978	42,711,123
管理受託住宅管理事業原価	3,358,731,842	3,805,390,694
市営住宅管理事業原価	3,249,467,540	3,701,564,714
民間提携住宅管理事業原価	109,264,302	103,825,980
その他事業原価	29,940,540	21,581,263
ハートナーシップ事業原価	29,940,540	21,581,263
一般管理費[c]	96,802,043	95,779,055
事業利益 [d = a - b - c]	233,485,383	188,797,089

(単位:円)

科 目	前期決算額	当期決算額
その他経常収益 [e]	2,570,157	2,215,149
受 取 利 息	941,707	2,162,235
雑 収 入	1,628,450	52,914
その他経常費用 [f]	10,883,184	14,605,293
貸倒損失引当金繰入	129,315	△ 764,578
雑 損 失	10,753,869	15,369,871
経常利益 [g = d + e - f]	225,172,356	176,406,945
特 別 利 益 [h]	—	—
固 定 資 産 売 却 益	—	—
特 別 損 失 [i]	—	—
固 定 資 産 除 却 損	—	—
当期純利益 [j = g + h - i]	225,172,356	176,406,945

剰 余 金 計 算 書

(一 般 会 計)

自 平成31年4月1日
至 令和2年3月31日

川崎市住宅供給公社
(単位:円)

項 目		前 年 度	本 年 度
資本 剰余金	期 首 残 高	4,113,853,388	4,113,853,388
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	—	—
	期 末 残 高	4,113,853,388	4,113,853,388
利益 剰余金	期 首 残 高	4,692,545,427	4,917,717,783
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	225,172,356	176,406,945
	当 期 純 利 益	225,172,356	176,406,945
	貸 貸 住 宅 管 理 事 業 等 積 立 金 へ の 積 立 に よ る 減 少 高	—	—
	資 本 剰 余 金 へ の 振 替 に よ る 減 少 高	—	—
期 末 残 高	4,917,717,783	5,094,124,728	
特 定 目 的 積 立 金	期 首 残 高	1,106,850,000	1,106,850,000
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	—	—
	利 益 剰 余 金 か ら の 積 立 に よ る 増 加 高	—	—
	期 末 残 高	1,106,850,000	1,106,850,000
合 計	期 首 残 高	9,913,248,815	10,138,421,171
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	225,172,356	176,406,945
	期 末 残 高	10,138,421,171	10,314,828,116

キャッシュ・フロー 計算書

(一般 会 計)

川崎市住宅供給公社

平成31年4月1日から令和2年3月31日

(単位:円)

区 分	前 年 度	本 年 度
事業活動によるキャッシュ・フロー	696,442,155	730,210,232
分譲事業活動による収支	—	—
住宅宅地分譲事業の収支	—	—
一般分譲住宅事業の収支	—	—
分譲住宅の譲渡による収入	—	—
分譲住宅事業による支出	—	—
賃貸管理事業活動による収支	463,590,718	417,422,710
賃貸住宅管理事業の収支	404,925,682	357,447,554
特優賃住宅管理事業の収支	149,795,072	133,538,142
賃貸管理事業による収入	205,132,569	200,809,325
賃貸管理事業による支出	△ 55,337,497	△ 67,271,183
高優賃住宅管理事業の収支	102,413,835	85,349,537
賃貸管理事業による収入	150,176,310	150,797,158
賃貸管理事業による支出	△ 47,762,475	△ 65,447,621
一般賃住宅管理事業の収支	152,716,775	138,559,875
賃貸管理事業による収入	202,216,590	201,677,245
賃貸管理事業による支出	△ 49,499,815	△ 63,117,370
賃貸施設管理事業の収支	58,665,036	59,975,156
賃貸管理事業による収入	79,040,839	79,077,260
賃貸管理事業による支出	△ 20,375,803	△ 19,102,104
管理受託住宅管理事業活動による収支	453,923,940	548,425,157
市営住宅管理事業の収支	414,445,063	516,505,254
管理受託住宅事業による収入	3,544,734,800	4,022,731,958
管理受託住宅事業による支出	△ 3,130,289,737	△ 3,506,226,704
民間提携住宅管理事業の収支	39,478,877	31,919,903
管理受託住宅事業による収入	2,058,678,838	1,963,318,486
管理受託住宅事業による支出	△ 2,019,199,961	△ 1,931,398,583
その他の事業活動による収支	3,056,053	1,303,166
受託事業・賃貸駐車場の収支	3,056,053	1,303,166
その他事業による収入	28,720,778	26,850,697
その他事業による支出	△ 25,664,725	△ 25,547,531
預り保証金に係る収支	△ 97,098,002	△ 98,601,060
一般管理費に係る収支	△ 77,732,425	△ 76,245,351
その他経常損益に係る収支	560,105	△ 4,773,776
特別損益に係る収支	—	—
その他の収支	△ 49,858,234	△ 57,320,614

(単位:円)

区 分	前 年 度	本 年 度
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,001,583,032	△ 112,028,822
事業資産形成活動による収支	—	△ 10,555,408
分譲事業資産形成による収支	—	—
一般分譲住宅資産形成の収支	—	—
分譲住宅建設による収入	—	—
分譲住宅建設による支出	—	—
賃貸事業資産形成による収支	—	△ 10,555,408
特優賃住宅資産取得の収支	—	△ 10,115,408
賃貸住宅建設による支出	—	△ 10,115,408
高優賃住宅資産取得の収支	—	—
賃貸住宅建設による支出	—	—
一般賃住宅資産取得の収支	—	△ 440,000
賃貸住宅建設による支出	—	△ 440,000
賃貸施設資産売却の収支	—	—
賃貸施設売却による収入	—	—
事業用土地資産形成による収支	—	—
有価証券等の取得・償還等による収支	△ 1,000,010,000	△ 100,000,000
定期預金の解約による収入	—	—
定期預金の取得による支出	—	—
有価証券の償還等による収入	—	—
有価証券の取得等による支出	△ 1,000,010,000	△ 100,000,000
その他投資活動による収支	△ 1,573,032	△ 1,473,414
有形固定資産形成による収支	△ 1,490,940	—
有形固定資産形成による収支	—	—
無形固定資産形成による収支	△ 1,490,940	—
その他の固定資産形成による収支	—	—
その他の収支	△ 82,092	△ 1,473,414
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,010,816	△ 1,570,752
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 2,010,816	△ 1,570,752
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	—	—
その他の事業に係る借入金の返済による支出	△ 2,010,816	△ 1,570,752
当 期 中 の 資 金 収 支 合 計	△ 307,151,693	616,610,658
前 期 繰 越 金(現金及び現金同等物)	3,615,225,628	3,308,073,935
次 期 繰 越 金(現金及び現金同等物)	3,308,073,935	3,924,684,593

(脚注1)

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）と、貸借対照表に掲記されている「流動資産/現金・預金・有価証券」及び「固定資産/定期預金・有価証券」項目との関係は下表のとおりである。 **(単位:円)**

貸借対照表科目	前年度	本年度
次期繰越金	3,308,073,935	3,924,684,593
流動資産	3,208,073,935	3,552,564,122
現金・預金	1,708,073,935	2,052,564,122
定期預金	1,500,000,000	1,500,000,000
固定資産	100,000,000	372,120,471
長期定期預金	—	—
長期有価証券	100,000,000	372,120,471
その他の資金	1,000,010,000	1,100,010,000
流動資産	—	—
定期預金	—	—
有価証券	—	—
固定資産	1,000,010,000	1,100,010,000
長期定期預金	—	—
長期有価証券	1,000,010,000	1,100,010,000
合 計	4,308,083,935	5,024,694,593

注 記 事 項
(一 般 会 計)

1 重要な会計方針

前 年 度 (自平成30年4月1日 至平成31年3月31日)	当 年 度 (自平成31年4月1日 至令和2年3月31日)
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法 移動平均法による原価法</p>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法 (1) 満期保有目的債券 取得差額がないもの 原価法 取得差額があるもの 償却原価法</p>
<p>2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法 (1) 分譲資産及び分譲資産建設工事 個別法による低価法</p>	<p>2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法 (1) 分譲資産及び分譲資産建設工事 同 左</p>
<p>3 固定資産の減価償却の方法 (1) 賃貸事業資産 定額法 ・耐用年数：鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅 50年 ほか (2) 有形固定資産 建物等資産 定額法・定率法 その他の資産 定率法 その他の有形固定資産 ・耐用年数：法人税法に規定する耐用年数 (3) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっている。</p>	<p>3 固定資産の減価償却の方法 (1) 賃貸事業資産 同 左 (2) 有形固定資産 同 左 (3) 無形固定資産 同 左</p>
<p>4 引当金の計上基準 (1) 計画修繕引当金 賃貸住宅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、計画総額と計画修繕引当金の期末残高の差額を、当該一定期間内に均等に配分した額を繰入れている。 (2) 貸倒引当金 賃貸管理事業収入未収金、長期事業未収金その他これに準ずる債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、また、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を検討して、回収不能見込額を計上している。 (3) 退職給付引当金 職員の退職給付に備えるため、当期末の自己都合及び自己都合に公社都合を付加調整の退職による期末要支給額の全額を計上している。</p>	<p>4 引当金の計上基準 (1) 計画修繕引当金 同 左 (2) 貸倒引当金 同 左 (3) 退職給付引当金 同 左</p>
<p>5 特定目的積立金 (1) 賃貸住宅管理事業等積立金 賃貸住宅管理事業等積立金は、将来の家賃相場の変動や金利の上昇等による損失に備え、当期総利益の範囲内で理事会等の決議に基づき計上している。 当期繰入額： -円 当期取崩額： -円</p>	<p>5 特定目的積立金 (1) 賃貸住宅管理事業等積立金 同 左 当期繰入額： -円 当期取崩額： -円</p>
<p>6 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、費用は発生的事实に基づいて計上している。 (2) 賃貸管理事業及びその他事業の収益及び費用 収益は期間または契約等により定められた役務の給付をもって計上し、費用は発生した事実に基づいて計上している。 (3) その他の収益及び費用 収益は実現主義に基づき、費用は発生主義に基づき計上している。</p>	<p>6 収益及び費用の計上基準 (1) 分譲事業収益及び費用 同 左 (2) 賃貸管理事業及びその他事業の収益及び費用 同 左 (3) その他の収益及び費用 同 左</p>
<p>7 建設期間中の支払利息等の原価算入方法 分譲資産建設工事及び賃貸資産建設工事 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で、当該建設工事完了までのうち正常な期間内のものは、原価に算入している。</p>	<p>7 建設期間中の支払利息等の原価算入方法 同 左</p>

前 年 度 (自平成30年4月1日 至平成31年3月31日)	当 年 度 (自平成31年4月1日 至令和2年3月31日)
<p>8 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、個々のリース資産の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。</p>	<p>8 リース取引の処理方法 同 左</p>
<p>9 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、税抜方式により行っている。</p>	<p>9 消費税等の会計処理方法 同 左</p>
<p>10 その他重要な事項 なし</p>	<p>10 その他重要な事項 なし</p>

2 補足情報

前 年 度 (自平成30年4月1日 至平成31年3月31日)	当 年 度 (自平成31年4月1日 至令和2年3月31日)																																				
<p>I 貸借対照表に関する事項</p> <p>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 預金の額 1,513百万円 (A) 借入相殺の額 -円 (B) 預金保険の額 23百万円 (C) 超過額 1,490百万円 (A - B - C)</p> <p>2 保証債務額について (1) 保証債務の内容 民間提携事業に係る土地所有者の住宅金融支援機構借入金の保証債務 (2) 保証債務の額 500百万円</p> <p>3 貸貸事業資産について 「地方住宅供給公社に係る減損会計処理基準及び注解」に基づき、減損処理に係る会計処理を行った資産の状況は以下のとおりである。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">種別</th> <th rowspan="2">資産のグループ数</th> <th colspan="3">減損処理の状況</th> </tr> <tr> <th>減損の兆候</th> <th>減損の認識</th> <th>減損の計上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>貸貸施設資産</td> <td>6か所</td> <td>1か所</td> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>貸貸住宅資産</td> <td>9団地</td> <td>なし</td> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> </tbody> </table>	種別	資産のグループ数	減損処理の状況			減損の兆候	減損の認識	減損の計上	貸貸施設資産	6か所	1か所	なし	なし	貸貸住宅資産	9団地	なし	なし	なし	<p>I 貸借対照表に関する事項</p> <p>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 預金の額 1,516百万円 (A) 借入相殺の額 -円 (B) 預金保険の額 26百万円 (C) 超過額 1,490百万円 (A - B - C)</p> <p>2 保証債務額について (1) 保証債務の内容 民間提携事業に係る土地所有者の住宅金融支援機構借入金の保証債務 (2) 保証債務の額 475百万円</p> <p>3 貸貸事業資産について 「地方住宅供給公社に係る減損会計処理基準及び注解」に基づき、減損処理に係る会計処理を行った資産の状況は以下のとおりである。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">種別</th> <th rowspan="2">資産のグループ数</th> <th colspan="3">減損処理の状況</th> </tr> <tr> <th>減損の兆候</th> <th>減損の認識</th> <th>減損の計上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>貸貸施設資産</td> <td>6か所</td> <td>1か所</td> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>貸貸住宅資産</td> <td>9団地</td> <td>なし</td> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> </tbody> </table>	種別	資産のグループ数	減損処理の状況			減損の兆候	減損の認識	減損の計上	貸貸施設資産	6か所	1か所	なし	なし	貸貸住宅資産	9団地	なし	なし	なし
種別			資産のグループ数	減損処理の状況																																	
	減損の兆候	減損の認識		減損の計上																																	
貸貸施設資産	6か所	1か所	なし	なし																																	
貸貸住宅資産	9団地	なし	なし	なし																																	
種別	資産のグループ数	減損処理の状況																																			
		減損の兆候	減損の認識	減損の計上																																	
貸貸施設資産	6か所	1か所	なし	なし																																	
貸貸住宅資産	9団地	なし	なし	なし																																	
<p>II 損益計算書に関する事項</p> <p>1 特別損益の主要なものについて (1) 固定資産売却益の内訳 なし</p> <p>(2) 固定資産除却損の内訳 なし</p> <p>(3) 減損損失の内訳 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損失会計処理基準」を適用している。 なし</p>	<p>II 損益計算書に関する事項</p> <p>1 特別損益の主要なものについて (1) 固定資産売却益の内訳 なし</p> <p>(2) 固定資産除却損の内訳 なし</p> <p>(3) 減損損失の内訳 同 左 なし</p>																																				
<p>III その他の補足情報</p> <p>1 資産除去債務に係る事項について 当会社では、川崎市との定期借地権設定契約により土地（851.59㎡）を借地し、貸貸施設を建設し、その施設を賃借人に貸貸している。当該土地については、川崎市との契約に基づき借地期間満了時に原状回復義務が課されている。 したがって、公社会計基準「資産除去債務に関する実務指針」に基づき、以下の会計処理を行っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 定期借地期間 平成15年11月1日から平成67年10月30日 ・ 将来キャッシュ・フロー 割引率 26,560,000円 1.53% ・ 当初の計上雑損失（過年度減価償却相当額） 2,006,930円 ・ 当初の資産除去債務額及び除去費用 14,524,815円 ・ 本年度期首残高 15,434,344円 ・ 時の経過による調整額 236,145円 ・ 資産除去債務期末残高 15,670,489円 	<p>III その他の補足情報</p> <p>1 資産除去債務に係る事項について 同 左</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 定期借地期間 平成15年11月1日から平成67年10月30日 ・ 将来キャッシュ・フロー 割引率 26,560,000円 1.53% ・ 当初の計上雑損失（過年度減価償却相当額） 2,006,930円 ・ 当初の資産除去債務額及び除去費用 14,524,815円 ・ 本年度期首残高 15,670,489円 ・ 時の経過による調整額 239,758円 ・ 資産除去債務期末残高 15,910,247円 																																				