

平成 2 4 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

平成25年3月31日現在

(単位:円)

科 目	前期決算額	当期決算額
流 動 資 産	4,083,825,944	4,523,785,737
現 金 預 金	1,053,390,936	4,390,884,825
未 収 金	169,345,085	135,728,317
分 譲 事 業 資 産	2,859,535,631	0
分 譲 住 宅 建 設 工 事	2,859,535,631	0
そ の 他 流 動 資 産	5,736,980	4,779,798
貸 倒 引 当 金	△ 4,182,688	△ 7,607,203
固 定 資 産	9,261,098,178	9,023,639,495
賃 貸 事 業 資 産	8,728,879,694	8,562,965,520
賃 貸 住 宅 資 産	8,934,155,566	8,934,155,566
減 価 償 却 累 計 額	△ 841,621,906	△ 946,591,469
賃 貸 施 設 資 産	891,984,051	868,536,460
減 価 償 却 累 計 額	△ 248,695,850	△ 265,798,871
減 損 損 失 累 計 額	△ 21,421,105	△ 41,710,219
賃 貸 資 産 建 設 工 事	0	765,500
長 期 前 払 費 用	14,478,938	13,608,553
事 業 用 土 地 資 産	8,656,491	10,002,801
有 形 固 定 資 産	365,334,976	359,436,125
建 物 等 資 産	112,981,163	112,981,163
減 価 償 却 累 計 額	△ 18,214,260	△ 21,977,343
土 地 資 産	265,997,754	265,997,754
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	55,365,609	44,848,113
減 価 償 却 累 計 額	△ 50,795,290	△ 42,413,562
無 形 固 定 資 産	27,484,855	13,146,833
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	27,484,855	13,146,833
そ の 他 の 固 定 資 産	130,742,162	78,088,216
長 期 有 価 証 券	10,008,000	10,008,000
そ の 他 の 資 産	120,734,162	68,080,216
[資 産 合 計]	13,344,924,122	13,547,425,232

科 目	前期決算額	当期決算額
流 動 負 債	1,127,327,406	608,766,639
次期返済長期借入金	33,717,146	34,397,708
未払金	463,347,135	498,109,174
前受金	476,210,000	0
預り金	154,053,125	76,244,757
その他の流動負債	0	15,000
固 定 負 債	3,621,904,590	4,224,424,847
長期借入金	1,901,313,687	1,866,915,979
預り保証金	184,316,457	185,197,404
繰延建設補助金	370,216,899	361,439,459
引当金	480,786,460	1,127,139,575
退職給付引当金	98,952,300	123,670,700
計画修繕引当金	381,834,160	1,003,468,875
その他固定負債	685,271,087	683,732,430
[負債合計]	4,749,231,996	4,833,191,486
資 本 金	10,000,000	10,000,000
剰 余 金	8,585,692,126	8,704,233,746
資本金剰余金	168,901,178	168,901,178
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	103,535,178	103,535,178
利益剰余金	2,568,576,399	2,568,813,483
特定目的積立金	5,848,214,549	5,966,519,085
住宅宅地分譲事業等積立金	2,080,523,255	2,157,101,141
賃貸住宅管理事業等積立金	1,767,691,294	1,809,417,944
事業用地取得等積立金	2,000,000,000	2,000,000,000
[資本合計]	8,595,692,126	8,714,233,746
負債及び資本合計	13,344,924,122	13,547,425,232

損 益 計 算 書

(一 般 会 計)

自 平成24年4月1日
至 平成25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]	3,313,913,515	8,153,993,104
分譲事業収益	0	4,632,761,692
住宅宅地分譲事業収益	0	4,632,761,692
一般分譲住宅事業収益	0	4,632,761,692
民間提携住宅事業収益	0	0
賃貸管理事業収益	598,089,164	614,002,157
賃貸住宅管理事業収益	538,592,393	554,586,301
特優賃住宅管理事業収益	223,964,634	223,238,213
高優賃住宅管理事業収益	125,994,485	133,211,728
一般賃住宅管理事業収益	188,633,274	198,136,360
賃貸施設管理事業収益	59,496,771	59,415,856
管理受託住宅管理事業収益	2,696,660,187	2,884,066,588
市営住宅管理事業収益	2,524,955,221	2,723,207,723
民間提携住宅管理事業収益	171,704,966	160,858,865
その他事業収益	19,164,164	23,162,667
受託事業収益	11,588,572	14,019,001
賃貸駐車場事業収益	7,575,592	7,699,666
その他の事業収益	0	1,444,000
事業原価 [b]	2,955,594,391	7,377,570,857
分譲事業原価	△ 11,948,902	4,193,489,332
住宅宅地分譲事業原価	△ 11,948,902	4,193,489,332
一般分譲住宅事業原価	△ 11,948,902	4,193,489,332
民間提携住宅事業原価	0	0
賃貸管理事業原価	354,763,413	367,246,278
賃貸住宅管理事業原価	313,236,035	329,054,536
特優賃住宅管理事業原価	139,284,692	147,460,909
高優賃住宅管理事業原価	89,496,173	91,762,790
一般賃住宅管理事業原価	84,455,170	89,830,837
賃貸施設等管理事業原価	41,527,378	38,191,742
管理受託住宅管理事業原価	2,595,489,664	2,797,058,922
市営住宅管理事業原価	2,460,648,926	2,664,673,637
民間提携住宅管理事業原価	134,840,738	132,385,285
その他事業原価	17,290,216	19,776,325
受託事業原価	12,773,056	14,975,322
賃貸駐車場事業原価	4,517,160	3,478,430
その他の事業原価	0	1,322,573
一般管理費 [c]	112,064,555	112,869,967
事業利益 [d = a - b - c]	246,254,569	663,552,280

科 目	前期決算額	当期決算額
その他経常収益 [e]	18,345,441	12,343,461
受 取 利 息	1,242,869	5,970,579
雑 収 入	17,102,572	6,372,882
その他経常費用 [f]	16,852,001	11,715,824
雑 損 失	16,852,001	11,715,824
経常利益 [g = d + e - f]	247,748,009	664,179,917
特 別 利 益 [h]	0	0
特 別 損 失 [i]	8,378,608	545,638,297
固 定 資 産 除 却 損	1	12
固 定 資 産 売 却 損	8,378,607	185,120
減 損 損 失	0	37,251,678
計 画 修 繕 引 当 金 繰 入 損	0	508,201,487
当期純利益 [j = g + h - i]	239,369,401	118,541,620

剰 余 金 計 算 書

(一 般 会 計)

自 平成24年4月 1日
至 平成25年3月31日

川崎市住宅供給公社
(単位:円)

項 目		前 年 度	当 年 度
資本剰余金	期首残高	168,901,178	168,901,178
	当期増加高又は減少高	0	0
	期末残高	168,901,178	168,901,178
利益剰余金	期首残高	2,561,715,201	2,568,576,399
	当期増加高又は減少高	6,861,198	237,084
	当期純利益	239,369,401	118,541,620
	住宅宅地分譲事業等積立金への積立による減少高	△ 1,707,635	△ 76,577,886
	賃貸住宅管理事業等積立金への積立による減少高	△ 230,800,568	△ 41,726,650
	期末残高	2,568,576,399	2,568,813,483
特定目的積立金	期首残高	5,615,706,346	5,848,214,549
	当期増加高又は減少高	232,508,203	118,304,536
	住宅宅地分譲事業等積立金の積立による増加高	1,707,635	76,577,886
	賃貸住宅管理事業等積立金の積立による増加高	230,800,568	41,726,650
	期末残高	5,848,214,549	5,966,519,085
合計	期首残高	8,346,322,725	8,585,692,126
	当期増加高又は減少高	239,369,401	118,541,620
	期末残高	8,585,692,126	8,704,233,746

キャッシュ・フロー 計算書

(一般 会 計)

川崎市住宅供給公社
(単位:円)

平成24年4月1日から平成25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	272,960,391	4,720,502,326
分譲事業活動による収支	△ 85,121,723	4,187,924,182
住宅宅地分譲事業の収支	△ 85,121,723	4,187,924,182
一般分譲住宅事業の収支	△ 85,121,723	4,187,924,182
分譲住宅の譲渡による収入	0	4,346,717,994
分譲住宅事業による支出	△ 85,121,723	△ 158,793,812
賃貸管理事業活動による収支	411,632,106	400,662,558
賃貸住宅管理事業の収支	373,118,576	358,487,955
特優賃貸住宅管理事業の収支	150,976,055	132,413,546
賃貸管理事業による収入	226,953,986	223,779,061
賃貸管理事業による支出	△ 75,977,931	△ 91,365,515
高優賃貸住宅管理事業の収支	84,208,592	82,204,563
賃貸管理事業による収入	128,867,005	127,123,471
賃貸管理事業による支出	△ 44,658,413	△ 44,918,908
一般賃貸住宅管理事業の収支	137,933,929	143,869,845
賃貸管理事業による収入	186,583,715	195,853,876
賃貸管理事業による支出	△ 48,649,786	△ 51,984,031
賃貸施設管理事業の収支	38,513,530	42,174,603
賃貸管理事業による収入	59,250,278	58,804,690
賃貸管理事業による支出	△ 20,736,748	△ 16,630,087
管理受託住宅管理事業活動による収支	85,126,025	239,724,532
市営住宅管理事業の収支	23,549,161	191,573,984
管理受託住宅事業による収入	2,651,236,405	2,892,050,846
管理受託住宅事業による支出	△ 2,627,687,244	△ 2,700,476,862
民間提携住宅管理事業の収支	61,576,864	48,150,548
管理受託住宅事業による収入	3,126,509,395	2,949,432,222
管理受託住宅事業による支出	△ 3,064,932,531	△ 2,901,281,674
その他の事業活動による収支	△ 1,412,054	△ 2,017,024
受託事業・賃貸駐車場の収支	△ 1,412,054	△ 2,017,024
その他事業による収入	18,771,861	23,146,625
その他事業による支出	△ 20,183,915	△ 25,163,649
預り保証金に係る収支	1,345,718	4,475,636
一般管理費に係る収支	△ 130,432,648	△ 110,954,509
その他経常損益に係る収支	△ 8,177,033	686,951
特別損益に係る収支	0	0
その他の収支	0	0

区 分	前 年 度	当 年 度
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 975,003,898	△ 4,149,291,291
事業資産形成活動による収支	△ 975,442,898	△ 1,346,103,425
分譲事業資産形成による収支	△ 979,970,898	△ 1,352,403,332
一般分譲住宅資産形成の収支	△ 979,970,898	△ 1,352,403,332
分譲住宅建設による収入	81,810,000	80,000,000
分譲住宅建設による支出	△ 1,061,780,898	△ 1,432,403,332
賃貸事業資産形成による収支	4,528,000	6,299,907
特優賃住宅資産取得の収支	0	0
賃貸住宅建設による支出	0	0
高優賃住宅資産取得の収支	0	0
賃貸住宅建設による支出	0	0
一般賃住宅資産取得の収支	0	0
賃貸住宅建設による支出	0	0
賃貸施設資産売却の収支	4,528,000	6,299,907
賃貸施設売却による収入	4,528,000	6,299,907
事業用土地資産形成による収支	0	0
有価証券等の取得・償還等による収支	△ 3,000	△ 2,800,000,000
定期預金の解約による収入	1,500,000,000	500,000,000
定期預金の取得による支出	△ 1,500,000,000	△ 3,300,000,000
有価証券の償還等による収入	9,995,000	0
有価証券の取得等による支出	△ 9,998,000	0
その他投資活動による収支	442,000	△ 3,187,866
有形固定資産形成による収入	0	△ 2,087,010
有形固定資産形成による収支	0	0
無形固定資産形成による収支	0	0
その他の固定資産形成による収支	0	△ 2,087,010
その他の収支	442,000	△ 1,100,856
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 33,050,056	△ 33,717,146
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 33,050,056	△ 33,717,146
分譲事業に係る借入金の返済による支出	0	0
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 33,050,056	△ 33,717,146
その他の事業に係る借入金の返済による支出	0	0
当 期 中 の 資 金 収 支 合 計	△ 735,093,563	537,493,889
前 期 繰 越 金 (現金及び現金同等物)	1,788,484,499	1,053,390,936
次 期 繰 越 金 (現金及び現金同等物)	1,053,390,936	1,590,884,825

(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。

貸借対照表科目	前年度	当年度
次期繰越金	1,053,390,936	1,590,884,825
流動資産	1,053,390,936	1,590,884,825
現金・預金	1,053,390,936	1,590,884,825
有価証券	0	0
固定資産	0	0
長期定期預金	0	0
長期有価証券	0	0
その他の資金	0	2,800,000,000
流動資産	0	2,800,000,000
定期預金	0	2,800,000,000
有価証券	0	0
固定資産	0	0
長期定期預金	0	0
長期有価証券	0	0
合計	1,053,390,936	4,390,884,825

注 記 事 項

1 重要な会計方針

前 年 度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当 年 度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
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	1 有価証券の評価基準及び評価方法 同 左
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	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
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 (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)に基づき定額法によっている。	3 固定資産の減価償却の方法 (1)賃貸事業資産 同 左 (2)有形固定資産 同 左 (3)無形固定資産 同 左
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。	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
5 特定目的積立金 (1)住宅宅地分譲事業等積立金 住宅宅地分譲事業等積立金は、著しい地価の変動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 : 1,707,635円 当期取崩額 : 0円 (2)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 : 230,800,568円 当期取崩額 : 0円 (3)事業用地取得等積立金 事業用地取得等積立金は、将来の事業用地の取得等を安定的に継続することに備え、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 : 0円 当期取崩額 : 0円	5 特定目的積立金 (1)住宅宅地分譲事業等積立金 同 左 当期繰入額 : 76,577,886円 当期取崩額 : 0円 (2)賃貸住宅管理事業等積立金 同 左 当期繰入額 : 41,726,650円 当期取崩額 : 0円 (3)事業用地取得等積立金 同 左

前 年 度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当 年 度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
<p>6 収益及び費用の計上基準</p> <p>(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、費用は発生の実態に基づいて計上している。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(1)分譲事業収益及び費用 同 左</p> <p>(2)賃貸管理事業及びその他事業の収益及び費用 同 左</p> <p>(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</p> <p>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。ただし、正味実現可能価額を超えた場合は、原価に算入していない。</p>	<p>7 建設期間中の支払利息等の原価算入方法 同 左</p>
<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</p> <p>(1)会計上の変更及び誤謬に関する会計処理 (会計方針の変更) 地方住宅供給公社会計基準の改訂(平成24年3月15日施行)に基づき、本年度から「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する実務指針」により、会計処理を行っている。 これにより、当期純利益に与える影響は発生していない。</p> <p>(2)表示方法の変更について 従来、「減損損失累計額」については、建物から直接控除を行っていたが、当期より新たに「減損損失累計額」の項目を表示している。</p>	<p>10 その他重要な事項</p> <hr/>

2 補足情報

前 年 度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当 年 度 (自平成24年4月1日 至平成25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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預金の額</td> <td style="text-align: right;">1,053百万円</td> <td style="text-align: right;">(A)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入相殺の額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> <td style="text-align: right;">(B)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預金保険の額</td> <td style="text-align: right;">1,053百万円</td> <td style="text-align: right;">(C)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">超過額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> <td style="text-align: right;">(A-B-C)</td> </tr> </table> <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 7,743百万円</p>	預金の額	1,053百万円	(A)	借入相殺の額	0百万円	(B)	預金保険の額	1,053百万円	(C)	超過額	0百万円	(A-B-C)	<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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預金の額</td> <td style="text-align: right;">2,810百万円</td> <td style="text-align: right;">(A)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入相殺の額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> <td style="text-align: right;">(B)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預金保険の額</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> <td style="text-align: right;">(C)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">超過額</td> <td style="text-align: right;">2,800百万円</td> <td style="text-align: right;">(A-B-C)</td> </tr> </table> <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 4,127百万円</p> <p>3 賃貸事業資産について 「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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <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>賃貸施設資産</td> <td>6か所</td> <td>2か所</td> <td>1か所</td> <td>1か所</td> </tr> <tr> <td>賃貸住宅資産</td> <td>8団地</td> <td>なし</td> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> </tbody> </table>	預金の額	2,810百万円	(A)	借入相殺の額	0百万円	(B)	預金保険の額	10百万円	(C)	超過額	2,800百万円	(A-B-C)	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	賃貸施設資産	6か所	2か所	1か所	1か所	賃貸住宅資産	8団地	なし	なし	なし
預金の額	1,053百万円	(A)																																									
借入相殺の額	0百万円	(B)																																									
預金保険の額	1,053百万円	(C)																																									
超過額	0百万円	(A-B-C)																																									
預金の額	2,810百万円	(A)																																									
借入相殺の額	0百万円	(B)																																									
預金保険の額	10百万円	(C)																																									
超過額	2,800百万円	(A-B-C)																																									
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																																							
賃貸施設資産	6か所	2か所	1か所	1か所																																							
賃貸住宅資産	8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)固定資産除却損の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">賃貸施設売却費：8百万円</p>	<p>II 損益計算書に関する事項</p> <p>1 分譲事業資産の一部寄附について 区分所有建物の一部を川崎市へ寄附 (川崎ゲートタワー1階149.36㎡、保育施設等)</p> <p>2 特別損益の主要なものについて (1)計画修繕引当金繰入損の内訳 賃貸住宅の長期修繕計画を見直した結果、引当額に不足が生じたことによる繰入 (508百万円)</p> <p>(2)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。 ・賃貸施設に係る減損損失 (37百万円)</p>																																										