

令和5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

令和6年3月31日現在

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
流 動 資 産	5,429,225,255	4,163,386,607
現 金 預 金	3,763,627,352	4,057,795,890
有 価 証 券	1,570,034,295	—
未 収 金	101,181,427	111,882,713
そ の 他 流 動 資 産	2,225,005	1,764,030
貸 倒 引 当 金	△ 7,842,824	△ 8,056,026
固 定 資 産	9,537,278,107	10,803,391,589
賃 貸 事 業 資 産	8,120,834,075	8,049,088,225
賃 貸 住 宅 資 産	9,690,604,054	9,711,699,703
減 価 償 却 累 計 額	△ 2,091,483,948	△ 2,213,803,325
賃 貸 施 設 資 産	1,004,664,959	1,059,005,424
減 価 償 却 累 計 額	△ 452,158,472	△ 475,136,825
減 損 損 失 累 計 額	△ 42,639,665	△ 42,639,665
長 期 前 払 費 用	11,847,147	9,962,913
有 形 固 定 資 産	337,539,160	376,679,644
建 物 等 資 産	117,158,051	119,589,953
減 価 償 却 累 計 額	△ 47,782,129	△ 50,831,050
土 地 資 産	248,892,159	248,892,159
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	27,774,606	22,379,709
減 価 償 却 累 計 額	△ 23,264,427	△ 18,481,077
有 形 固 定 資 産 建 設 工 事	14,760,900	55,129,950
無 形 固 定 資 産	7,275,500	5,749,800
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	7,275,500	5,749,800
そ の 他 の 固 定 資 産	1,071,629,372	2,371,873,920
長 期 有 価 証 券	1,000,010,000	2,300,010,000
そ の 他 の 資 産	71,619,372	71,863,920
[ 資 産 合 計 ]	14,966,503,362	14,966,778,196

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
流 動 負 債	1,563,884,375	1,362,484,127
未 払 金	1,537,811,467	1,329,345,894
前 受 金	—	276,576
預 り 金	26,041,407	32,861,657
その他の流動負債	31,501	—
固 定 負 債	2,615,037,721	2,624,957,735
預 り 保 証 金	181,292,454	183,661,064
繰 延 建 設 補 助 金	367,137,858	356,082,702
引 当 金	1,518,797,223	1,547,916,692
退 職 給 付 引 当 金	239,679,010	244,735,480
計 画 修 繕 引 当 金	1,279,118,213	1,303,181,212
その他の固定負債	547,810,186	537,297,277
[ 負 債 合 計 ]	4,178,922,096	3,987,441,862
資 本 金	10,000,000	10,000,000
剰 余 金	10,777,581,266	10,969,336,334
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	5,556,877,878	5,748,632,946
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 ]	10,787,581,266	10,979,336,334
負債及び資本合計	14,966,503,362	14,966,778,196

# 損 益 計 算 書

## ( 一 般 会 計 )

自 令和5年4月 1日  
至 令和6年3月31日

川崎市住宅供給公社  
(単位:円)

科 目	前年度	当年度
事業収益 [a]	4,823,611,699	4,517,798,546
分譲事業収益	—	—
賃貸管理事業収益	618,326,290	639,635,375
賃貸住宅管理事業収益	550,726,166	571,414,632
特優賃住宅管理事業収益	19,611,265	—
高優賃住宅管理事業収益	143,225,563	127,081,291
一般賃住宅管理事業収益	387,889,338	444,333,341
賃貸施設管理事業収益	67,600,124	68,220,743
管理受託住宅管理事業収益	4,192,314,106	3,856,929,400
市営住宅管理事業収益	4,095,200,941	3,762,317,830
民間提携住宅管理事業収益	97,113,165	94,611,570
その他事業収益	12,971,303	21,233,771
ハートナーシップ事業収益	12,971,303	21,233,771
事業原価 [b]	4,586,706,079	4,246,972,347
分譲事業原価	—	—
賃貸管理事業原価	441,947,603	445,635,542
賃貸住宅管理事業原価	391,492,100	390,124,862
特優賃住宅管理事業原価	13,756,685	—
高優賃住宅管理事業原価	119,442,571	107,251,428
一般賃住宅管理事業原価	258,292,844	282,873,434
賃貸施設管理事業原価	50,455,503	55,510,680
管理受託住宅管理事業原価	4,124,534,930	3,772,032,899
市営住宅管理事業原価	4,036,397,866	3,690,941,072
民間提携住宅管理事業原価	88,137,064	81,091,827
その他事業原価	20,223,546	29,303,906
ハートナーシップ事業原価	20,223,546	29,303,906
一般管理費 [c]	78,778,140	84,220,788
事業利益 [d = a - b - c]	158,127,480	186,605,411

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
その他経常収益 [e]	9,221,205	19,067,357
受 取 利 息	8,453,793	18,906,187
雑 収 入	767,412	161,170
その他経常費用 [f]	13,959,171	13,917,700
貸倒損失引当金繰入	△ 341,459	△ 2,091,576
雑 損 失	14,300,630	16,009,276
経常利益 [g = d + e - f]	153,389,514	191,755,068
特別利益 [h]	—	—
特別損失 [i]	569,213	—
固定資産除却損	—	—
固定資産売却損	—	—
減 損 損 失	569,213	—
当期純利益 [j = g + h - i]	152,820,301	191,755,068

# 剰 余 金 計 算 書

( 一 般 会 計 )

自 令和5年4月 1日  
至 令和6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	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	5, 404, 057, 577	5, 556, 877, 878
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	152, 820, 301	191, 755, 068
	当 期 純 利 益	152, 820, 301	191, 755, 068
	期 末 残 高	5, 556, 877, 878	5, 748, 632, 946
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	-	-
	期 末 残 高	1, 106, 850, 000	1, 106, 850, 000
合 計	期 首 残 高	10, 624, 760, 965	10, 777, 581, 266
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	152, 820, 301	191, 755, 068
	期 末 残 高	10, 777, 581, 266	10, 969, 336, 334

## キャッシュ・フロー 計算書

( 一般 会 計 )

川崎市住宅供給公社

令和5年4月1日から令和6年3月31日

(単位:円)

区 分	前 年 度	当 年 度
事業活動によるキャッシュ・フロー	584,287,220	133,332,062
分譲事業活動による収支	-	-
賃貸管理事業活動による収支	420,199,272	384,109,290
賃貸住宅管理事業の収支	372,056,838	364,764,251
特優賃住宅管理事業の収支	12,256,622	-
賃貸管理事業による収入	18,639,925	-
賃貸管理事業による支出	△ 6,383,303	-
高優賃住宅管理事業の収支	83,400,618	69,866,757
賃貸管理事業による収入	140,690,617	126,021,500
賃貸管理事業による支出	△ 57,289,999	△ 56,154,743
一般賃住宅管理事業の収支	276,399,598	294,897,494
賃貸管理事業による収入	387,486,481	441,919,256
賃貸管理事業による支出	△ 111,086,883	△ 147,021,762
賃貸施設管理事業の収支	48,142,434	19,345,039
賃貸管理事業による収入	71,197,706	72,157,010
賃貸管理事業による支出	△ 23,055,272	△ 52,811,971
管理受託住宅管理事業活動による収支	378,824,217	△ 34,648,741
市営住宅管理事業の収支	363,659,819	△ 60,341,845
管理受託住宅事業による収入	4,820,478,800	4,284,186,400
管理受託住宅事業による支出	△ 4,456,818,981	△ 4,344,528,245
民間提携住宅管理事業の収支	15,164,398	25,693,104
管理受託住宅事業による収入	1,818,514,615	1,800,550,875
管理受託住宅事業による支出	△ 1,803,350,217	△ 1,774,857,771
その他の事業活動による収支	△ 1,257,153	△ 11,243,366
その他受託事業・パートナーシップ事業の収支	△ 1,257,153	△ 11,243,366
その他事業による収入	15,113,058	14,268,432
その他事業による支出	△ 16,370,211	△ 25,511,798
預り保証金に係る収支	△ 97,854,463	△ 74,448,586
一般管理費に係る収支	△ 64,194,575	△ 76,249,845
その他経常損益に係る収支	△ 860,338	2,070,878
その他の収支	△ 50,569,740	△ 56,257,568

(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	△ 125,338,468	992,242,037
事業資産形成活動による収支	△ 122,871,741	△ 95,781,910
分譲事業資産形成による収支	-	-
賃貸事業資産形成による収支	△ 122,871,741	△ 95,781,910
特優賃住宅資産取得の収支	-	-
賃貸住宅建設による支出	-	-
高優賃住宅資産取得の収支	-	△ 10,018,885
賃貸住宅建設による支出	-	△ 10,018,885
一般賃住宅資産取得の収支	△ 110,035,841	△ 62,796,329
賃貸住宅建設による支出	△ 110,035,841	△ 62,796,329
賃貸施設資産取得の収支	△ 12,835,900	△ 22,966,696
賃貸施設建設による支出	△ 12,835,900	△ 22,966,696
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	-	1,100,000,000
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	-	1,100,000,000
有価証券の取得等による支出	-	-
その他投資活動による収支	△ 2,466,727	△ 11,976,053
有形固定資産形成による収支	△ 2,466,727	△ 11,731,505
有形固定資産形成による収支	△ 541,727	△ 2,064,813
無形固定資産形成による収支	△ 1,925,000	△ 6,991,600
その他の固定資産形成による収支	-	△ 2,675,092
その他の収支	-	△ 244,548
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,570,752	△ 1,439,856
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 1,570,752	△ 1,439,856
その他の事業に係る借入金の返済による支出	△ 1,570,752	△ 1,439,856
当 期 中 の 資 金 収 支 合 計	457,378,000	1,124,134,243
前 期 繰 越 金(現金及び現金同等物)	4,776,283,647	5,233,661,647
次 期 繰 越 金(現金及び現金同等物)	5,233,661,647	6,357,795,890

(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	当年度
次期繰越金	5,233,661,647	6,357,795,890
流動資産	4,233,661,647	4,057,795,890
現金・預金	2,263,627,352	2,557,795,890
定期預金	1,500,000,000	1,500,000,000
有価証券	470,034,295	-
固定資産	1,000,000,000	2,300,000,000
長期定期預金	-	-
長期有価証券	1,000,000,000	2,300,000,000
その他の資金	1,100,010,000	10,000
流動資産	1,100,000,000	-
定期預金	-	-
有価証券	1,100,000,000	-
固定資産	10,000	10,000
長期定期預金	-	-
長期有価証券	10,000	10,000
合計	6,333,671,647	6,357,805,890

注 記 事 項  
( 一 般 会 計 )

1 重要な会計方針

1	<p><b>有価証券の評価基準及び評価方法</b></p> <p>(1) 満期保有目的債券</p> <p style="margin-left: 20px;">取得差額がないもの 原価法</p> <p style="margin-left: 20px;">取得差額があるもの 償却原価法</p>									
2	<p><b>分譲事業資産の評価基準及び評価方法</b></p> <p>(1) 分譲資産及び分譲資産建設工事</p> <p style="margin-left: 20px;">個別法による低価法</p>									
3	<p><b>固定資産の減価償却の方法</b></p> <p>(1) 賃貸事業資産</p> <p style="margin-left: 20px;">定額法</p> <p style="margin-left: 40px;">・耐用年数：鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅 50年ほか</p> <p>(2) 有形固定資産</p> <p style="margin-left: 20px;">建物等資産 定額法・定率法</p> <p style="margin-left: 20px;">その他の資産 定率法</p> <p style="margin-left: 20px;">その他の有形固定資産</p> <p style="margin-left: 40px;">・耐用年数：法人税法に規定する耐用年数</p> <p>(3) 無形固定資産</p> <p style="margin-left: 20px;">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>									
4	<p><b>引当金の計上基準</b></p> <p>(1) 計画修繕引当金</p> <p style="margin-left: 20px;">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。</p> <p>(2) 貸倒引当金</p> <p style="margin-left: 20px;">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。</p> <p>(3) 退職給付引当金</p> <p style="margin-left: 20px;">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>									
5	<p><b>特定目的積立金</b></p> <p>(1) 賃貸住宅管理事業等積立金</p> <p style="margin-left: 20px;">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。</p> <table style="margin-left: 40px; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">【前年度】</th> <th style="text-align: center;">【当年度】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="margin-left: 20px;">・繰入額</td> <td style="text-align: center;">-円</td> <td style="text-align: center;">-円</td> </tr> <tr> <td style="margin-left: 20px;">・取崩額</td> <td style="text-align: center;">-円</td> <td style="text-align: center;">-円</td> </tr> </tbody> </table>		【前年度】	【当年度】	・繰入額	-円	-円	・取崩額	-円	-円
	【前年度】	【当年度】								
・繰入額	-円	-円								
・取崩額	-円	-円								

<p><b>6 収益及び費用の計上基準</b></p> <p><b>(1)分譲事業収益及び費用</b> 収益は物件の引渡日をもって計上し、費用は発生の事実に基づいて計上している。</p> <p><b>(2)賃貸管理事業及びその他事業の収益及び費用</b> 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><b>(3)その他の収益及び費用</b> 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><b>7 建設期間中の支払利息等の原価算入方法</b></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。</p>
<p><b>8 リース取引の処理方法</b></p> <p>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><b>9 消費税等の会計処理方法</b></p> <p>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><b>10 その他重要な事項</b></p> <p><b>(1)固定資産の減損に係る会計基準</b> 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)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、償却資産は間接控除し、非償却資産は直接控除している。</p>
<p><b>11 会計方針の変更</b></p> <p>なし</p>
<p><b>12 表示方法の変更</b></p> <p><b>(1)注記事項における「11会計方針の変更」、「12表示方法の変更」、「13会計上の見積りの変更」の記載</b> 地方住宅供給公社会計基準の改訂(令和4年3月11日)により、当年度から注記事項「1重要な会計方針等」に「11会計方針の変更」、「12表示方法の変更」、「13会計上の見積りの変更」の項を設け、該当する内容を記載している。</p> <p><b>(2)注記事項における「14重要な会計上の見積り」の記載</b> 地方住宅供給公社会計基準の改訂(令和4年3月11日)により、当年度から注記事項「1重要な会計方針等」に「14重要な会計上の見積り」の項を設け、該当する内容を記載している。</p>
<p><b>13 会計上の見積りの変更</b></p> <p>なし</p>

## 14 重要な会計上の見積り

### (1) 固定資産の減損

ア 当年度の財務諸表に計上した金額

貸貸事業資産 8,049百万円

減損損失 -百万円

イ 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、貸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将来キャッシュ・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。

(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及び事業費用であり、直近の事業収支の状況に基づき見積りを行っている。

(ロ) 翌年度の財務諸表に与える影響

事業環境等の変化の影響により、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、貸貸事業資産全体の減損処理状況は、補足情報「3 貸貸事業資産について」に記載している。

### (2) 計画修繕引当金

ア 当年度の財務諸表に計上した金額

計画修繕引当金 95百万円

イ 財務諸表利用者の理解に資する情報

(ア) 算出方法

貸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。修繕費用と計画修繕引当金の期末残高の差額を各建物の残存年数で均等に配分した額を毎期繰入をしている。工事の実施年度においては、計画修繕引当金から取崩し工事を実施している。

(イ) 主要な仮定

見積りの基礎となる団地別の修繕計画の主要な仮定は、修繕工事の工事内容、実施時期及び費用であり、修繕工事の工事内容及び実施時期は国土交通省作成の長期修繕計画作成ガイドラインにより、修繕工事の費用は委託により修繕費用の積算を行っている。

(ロ) 翌年度の財務諸表に与える影響

貸貸住宅の個別の劣化状況等の変化又は建物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				
<b>1 預金のペイオフについて</b>				
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	1,510百万円	1,510百万円	(A)
	借入金相殺の額	-円	-円	(B)
	預金保険の額	20百万円	20百万円	(C)
	超過額	1,490百万円	1,490百万円	(A - B - C)
<b>2 保証債務額について</b>				
<b>(1) 保証債務の内容</b>				
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				
<b>(2) 保証債務の額</b>				
		【前年度】	【当年度】	
		396百万円	367百万円	
<b>3 賃貸事業資産について</b>				
「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。				
		【前年度】	【当年度】	
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	なし	なし	1か所
賃貸住宅資産	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
賃貸施設資産	7か所	1か所	なし	なし
賃貸住宅資産	9団地	なし	なし	なし
II 損益計算書に関する事項				
<b>1 特別損益の主要なものについて</b>				
<b>(1) 固定資産売却益の内訳</b>				
なし				
<b>(2) 固定資産除却損の内訳</b>				
なし				
<b>(3) 減損損失の内訳</b>				
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。				
		【前年度】	【当年度】	
	・ 賃貸施設に係る減損損失	569,213円	-円	
III その他の補足情報				
<b>1 資産除去債務に係る事項について</b>				
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、賃貸施設を建設し、その施設を賃借人に賃貸している。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。				
・ 定期借地期間				
平成15年11月1日から令和37年10月30日				
・ 将来キャッシュ・フロー				
26,560,000円				
割引率				
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				
		【前年度】	【当年度】	
	・ 期首残高	16,400,825円	16,651,758円	
	・ 時の経過による調整額	250,933円	254,772円	
	・ 資産除去債務期末残高	16,651,758円	16,906,530円	