

令和 6 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7年3月31日現在

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
流 動 資 産	4,163,386,607	3,548,072,279
現 金 預 金	4,057,795,890	3,242,744,052
有 価 証 券	—	200,000,000
未 収 金	111,882,713	110,785,195
そ の 他 流 動 資 産	1,764,030	2,389,237
貸 倒 引 当 金	△ 8,056,026	△ 7,846,205
固 定 資 産	10,803,391,589	11,231,163,475
賃 貸 事 業 資 産	8,049,088,225	7,969,855,299
賃 貸 住 宅 資 産	9,711,699,703	9,805,461,176
減 価 償 却 累 計 額	△ 2,213,803,325	△ 2,344,160,792
賃 貸 施 設 資 産	1,059,005,424	1,053,227,330
減 価 償 却 累 計 額	△ 475,136,825	△ 495,027,861
減 損 損 失 累 計 額	△ 42,639,665	△ 58,980,430
長 期 前 払 費 用	9,962,913	9,335,876
有 形 固 定 資 産	376,679,644	483,401,158
建 物 等 資 産	119,589,953	120,170,954
減 価 償 却 累 計 額	△ 50,831,050	△ 53,772,132
土 地 資 産	248,892,159	248,892,159
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	22,379,709	25,925,970
減 価 償 却 累 計 額	△ 18,481,077	△ 12,079,143
有 形 固 定 資 産 建 設 工 事	55,129,950	154,263,350
無 形 固 定 資 産	5,749,800	4,228,600
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	5,749,800	4,228,600
そ の 他 の 固 定 資 産	2,371,873,920	2,773,678,418
長 期 有 価 証 券	2,300,010,000	2,700,010,000
そ の 他 の 資 産	71,863,920	73,668,418
[資 産 合 計]	14,966,778,196	14,779,235,754

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
流 動 負 債	1,362,484,127	985,075,702
未 払 金	1,329,345,894	959,875,747
前 受 金	276,576	—
預 り 金	32,861,657	25,176,454
そ の 他 の 流 動 負 債	—	23,501
固 定 負 債	2,624,957,735	2,720,094,859
預 り 保 証 金	183,661,064	182,371,664
繰 延 建 設 補 助 金	356,082,702	345,027,546
引 当 金	1,547,916,692	1,664,542,482
退 職 給 付 引 当 金	244,735,480	277,959,870
計 画 修 繕 引 当 金	1,303,181,212	1,386,582,612
そ の 他 固 定 負 債	537,297,277	528,153,167
[負 債 合 計]	3,987,441,862	3,705,170,561
資 本 金	10,000,000	10,000,000
剰 余 金	10,969,336,334	11,064,065,193
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	5,748,632,946	5,843,361,805
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]	10,979,336,334	11,074,065,193
負 債 及 び 資 本 合 計	14,966,778,196	14,779,235,754

損 益 計 算 書

(一 般 会 計)

自 令和6年4月 1日

川崎市住宅供給公社

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]	4,517,798,546	4,380,554,667
分 譲 事 業 収 益	—	—
賃 貸 管 理 事 業 収 益	639,635,375	639,840,923
賃 貸 住 宅 管 理 事 業 収 益	571,414,632	571,049,846
高 優 賃 住 宅 管 理 事 業 収 益	127,081,291	128,559,919
一 般 賃 住 宅 管 理 事 業 収 益	444,333,341	442,489,927
賃 貸 施 設 管 理 事 業 収 益	68,220,743	68,791,077
管理受託住宅管理事業収益	3,856,929,400	3,721,415,259
市 営 住 宅 管 理 事 業 収 益	3,762,317,830	3,630,080,487
民 間 提 携 住 宅 管 理 事 業 収 益	94,611,570	91,334,772
そ の 他 事 業 収 益	21,233,771	19,298,485
ハ ー ト ナ ー シ ッ プ 事 業 収 益	21,233,771	19,298,485
事 業 原 価 [b]	4,246,972,347	4,190,019,496
分 譲 事 業 原 価	—	—
賃 貸 管 理 事 業 原 価	445,635,542	462,433,053
賃 貸 住 宅 管 理 事 業 原 価	390,124,862	411,844,551
高 優 賃 住 宅 管 理 事 業 原 価	107,251,428	109,673,398
一 般 賃 住 宅 管 理 事 業 原 価	282,873,434	302,171,153
賃 貸 施 設 管 理 事 業 原 価	55,510,680	50,588,502
管理受託住宅管理事業原価	3,772,032,899	3,695,700,210
市 営 住 宅 管 理 事 業 原 価	3,690,941,072	3,606,321,226
民 間 提 携 住 宅 管 理 事 業 原 価	81,091,827	89,378,984
そ の 他 事 業 原 価	29,303,906	31,886,233
ハ ー ト ナ ー シ ッ プ 事 業 原 価	29,303,906	31,886,233
一 般 管 理 費 [c]	84,220,788	77,936,998
事 業 利 益 [d = a - b - c]	186,605,411	112,598,173

科 目	前年度	当年度
そ の 他 経 常 収 益 [e]	19,067,357	35,167,246
受 取 利 息	18,906,187	35,045,157
雑 収 入	161,170	122,089
そ の 他 経 常 費 用 [f]	13,917,700	21,584,053
貸 倒 損 失 引 当 金 繰 入	△ 2,091,576	△ 593,798
雑 損 失	16,009,276	22,177,851
経 常 利 益 [g = d + e - f]	191,755,068	126,181,366
特 別 利 益 [h]	—	—
特 別 損 失 [i]	—	31,452,507
固 定 資 産 除 却 損	—	704,046
減 損 損 失	—	23,755,223
そ の 他 の 特 別 損 失	—	6,993,238
当 期 純 利 益 [j = g + h - i]	191,755,068	94,728,859

剰 余 金 計 算 書

(一 般 会 計)

自 令和6年4月 1日

川崎市住宅供給公社

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	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, 556, 877, 878	5, 748, 632, 946
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	191, 755, 068	94, 728, 859
	当 期 純 利 益	191, 755, 068	94, 728, 859
	期 末 残 高	5, 748, 632, 946	5, 843, 361, 805
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, 777, 581, 266	10, 969, 336, 334
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	191, 755, 068	94, 728, 859
	期 末 残 高	10, 969, 336, 334	11, 064, 065, 193

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6年4月1日から令和7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	133,332,062	34,078,167
分譲事業活動による収支	—	—
賃貸管理事業活動による収支	384,109,290	383,625,474
賃貸住宅管理事業の収支	364,764,251	331,871,153
高賃貸住宅管理事業の収支	69,866,757	66,935,309
賃貸管理事業による収入	126,021,500	122,875,579
賃貸管理事業による支出	△ 56,154,743	△ 55,940,270
一般賃貸住宅管理事業の収支	294,897,494	264,935,844
賃貸管理事業による収入	441,919,256	439,911,314
賃貸管理事業による支出	△ 147,021,762	△ 174,975,470
賃貸施設管理事業の収支	19,345,039	51,754,321
賃貸管理事業による収入	72,157,010	72,214,645
賃貸管理事業による支出	△ 52,811,971	△ 20,460,324
管理受託住宅管理事業活動による収支	△ 34,648,741	△ 147,589,504
市営住宅管理事業の収支	△ 60,341,845	△ 164,300,173
管理受託住宅事業による収入	4,284,186,400	4,293,388,900
管理受託住宅事業による支出	△ 4,344,528,245	△ 4,457,689,073
民間提携住宅管理事業の収支	25,693,104	16,710,669
管理受託住宅事業による収入	1,800,550,875	1,759,987,581
管理受託住宅事業による支出	△ 1,774,857,771	△ 1,743,276,912
その他の事業活動による収支	△ 11,243,366	△ 5,883,470
その他受託事業・パートナーシップ事業の収支	△ 11,243,366	△ 5,883,470
その他事業による収入	14,268,432	22,806,546
その他事業による支出	△ 25,511,798	△ 28,690,016
預り保証金に係る収支	△ 74,448,586	△ 107,446,325
一般管理費に係る収支	△ 76,249,845	△ 60,349,515
その他経常損益に係る収支	2,070,878	13,736,025
特別損益に係る収支	—	△ 6,993,238
その他の収支	△ 56,257,568	△ 35,021,280

区 分	前 年 度	当年度
投資活動によるキャッシュ・フロー	992,242,037	△ 249,130,005
事業資産形成活動による収支	△ 95,781,910	△ 232,973,520
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	△ 95,781,910	△ 232,973,520
高賃貸住宅資産取得の収支	△ 10,018,885	△ 23,261,173
賃貸住宅建設による支出	△ 10,018,885	△ 23,261,173
一般賃貸住宅資産取得の収支	△ 62,796,329	△ 207,912,347
賃貸住宅建設による支出	△ 62,796,329	△ 207,912,347
賃貸施設資産取得の収支	△ 22,966,696	△ 1,800,000
賃貸施設建設による支出	△ 22,966,696	△ 1,800,000
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	△ 11,976,053	△ 16,156,485
有形固定資産形成による収支	△ 11,731,505	△ 14,351,987
有形固定資産形成による収支	△ 2,064,813	△ 13,712,886
無形固定資産形成による収支	△ 6,991,600	—
その他の固定資産形成による収支	△ 2,675,092	△ 639,101
その他の収支	△ 244,548	△ 1,804,498
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,439,856	—
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 1,439,856	—
その他の事業に係る借入金の返済による支出	△ 1,439,856	—
当 期 中 の 資 金 収 支 合 計	1,124,134,243	△ 215,051,838
前期繰越金（現金及び現金同等物）	5,233,661,647	6,357,795,890
次期繰越金（現金及び現金同等物）	6,357,795,890	6,142,744,052

(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	6,357,795,890	6,142,744,052
流動資産	4,057,795,890	3,442,744,052
現金・預金	2,557,795,890	1,742,744,052
定期預金	1,500,000,000	1,500,000,000
有価証券	—	200,000,000
固定資産	2,300,000,000	2,700,000,000
長期定期預金	—	—
長期有価証券	2,300,000,000	2,700,000,000
その他の資金	10,000	10,000
流動資産	—	—
定期預金	—	—
有価証券	—	—
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	6,357,805,890	6,142,754,052

注 記 事 項 (一 般 会 計)

1 重要な会計方針

1 有価証券の評価基準及び評価方法

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

2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法

分譲資産及び分譲資産建設工事
個別法による低価法

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。

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）を基礎として計上している。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。

5 特定目的積立金

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。

【前年度】

【当年度】

・繰入額	-円	-円
・取崩額	-円	-円

6 収益及び費用の計上基準

当公社の主要な事業における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を通常認識する時点)は以下のとおりである。

(1) 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。また、契約に基づき入居者に対する付随サービス等の履行義務を負う場合がある。入居者に対する付随サービスは、入居者が安全、快適な暮らしを行うために提供されるサービスであり、単一の履行義務と判断している。この業務は、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、契約期間の経過に応じて収益を認識している。

(2) 管理受託住宅管理事業 ア 市営住宅管理事業 管理受託住宅管理事業の公営住宅管理事業は、受託契約に基づき公営住宅の居住者管理業務・募集業務・滞納督促業務等の事務業務及び住宅の空家補修・計画修繕・設備保守点検等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。 イ 民間提携住宅管理事業 管理受託住宅管理事業の民間提携住宅管理事業は、受託契約に基づき入居者募集・契約関連業務、家賃等の収納関連業務、入居者管理関連業務、共益費支出関連業務、清掃・点検業務等の履行義務を負っている。これらの業務は、民間賃貸住宅所有者からの委託を受け、賃貸物件を良好な住宅として管理し、入居者を入居させ、家賃等を収納することにより適切に管理するための統合的なサービスであり、単一の履行義務と判断している。これらの業務は、日々継続的なサービス提供を行うものであり、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、契約期間の経過に応じて収益を認識している。
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。
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。
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。
10 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)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。
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。 なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はない。
12 表示方法の変更 なし
13 会計上の見積りの変更 なし

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
 - 賃貸事業資産 7,969百万円
 - 減損損失 23百万円

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、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、賃貸事業資産全体の減損処理状況は、補足情報「I 3 賃貸事業資産等について」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 94百万円

イ 財務諸表利用者の理解に資する情報

(ア) 算出方法

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。

(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。

注 記 事 項 (一 般 会 計)

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	1,510百万円	1,510百万円	(A)
借入相殺の額	-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)

2 保証債務について

(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

【前年度】	【当年度】
367百万円	339百万円

3 賃貸事業資産等について

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】					【当年度】				
種別	資産の グループ数	減損処理の状況			種別	資産の グループ数	減損処理の状況		
		兆候	認識	計上			兆候	認識	計上
賃貸施設資産	7か所	1か所	なし	なし	賃貸施設資産	7か所	2か所	1か所	1か所
賃貸住宅資産	9団地	なし	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

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

	【前年度】	【当年度】
・電話器交換及び回線工事実施に伴う残存簿価の除却	-円	704,046円

(2) 減損損失の内訳

「地方住宅供給公社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】
・賃貸施設に係る減損損失	-円	23,755,223円

(3) その他の特別損失の内訳

	【前年度】	【当年度】
・ビバース田島町工事請負契約解除に係る特別損失	-円	6,993,238円

III その他の補足情報

1 資産除去債務に係る事項について

当公社では、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。

・定期借地契約期間	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	16,651,758円	16,906,530円
・時の経過による調整額	254,772円	258,670円
・期末残高	16,906,530円	17,165,200円