

平成 2 2 年 度

決 算 報 告 書

川 崎 市 住 宅 供 給 公 社

貸 借 対 照 表

川崎市住宅供給公社
(単位：円)

平成23年 3月31日現在

科 目	前期決算額	当期決算額
流 動 資 産	4,901,311,254	3,737,560,356
現 金 預 金	3,902,361,482	1,788,484,499
未 収 金	203,231,827	174,305,826
分 譲 事 業 資 産	787,551,198	1,766,344,085
分 譲 住 宅 建 設 工 事	787,551,198	1,766,344,085
そ の 他 流 動 資 産	9,047,437	8,877,888
貸 倒 引 当 金	-880,690	-451,942
固 定 資 産	9,479,223,114	9,407,535,583
賃 貸 事 業 資 産	8,987,844,049	8,864,534,182
賃 貸 住 宅 資 産	8,934,155,566	8,934,155,566
減 価 償 却 累 計 額	-631,682,780	-736,652,343
賃 貸 施 設 資 産	895,562,946	895,562,946
減 価 償 却 累 計 額	-225,994,623	-243,643,328
長 期 前 払 費 用	15,802,940	15,111,341
事 業 用 土 地 資 産	6,965,891	7,656,891
有 形 固 定 資 産	375,581,702	374,888,555
建 物 等 資 産	118,474,167	112,981,163
減 価 償 却 累 計 額	-21,282,330	-14,069,994
土 地 資 産	265,997,754	265,997,754
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	77,995,490	78,115,199
減 価 償 却 累 計 額	-65,603,379	-68,135,567
無 形 固 定 資 産	25,514,804	38,509,543
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	25,514,804	38,509,543
そ の 他 の 固 定 資 産	83,316,668	121,946,412
長 期 有 価 証 券	10,005,000	10,005,000
そ の 他 の 資 産	73,311,668	111,941,412
資 産 合 計	14,380,534,368	13,145,095,939

科 目	前期決算額	当期決算額
流 動 負 債	556,619,100	1,030,349,552
次期返済長期借入金	64,396,039	33,050,056
未払金	346,652,030	465,790,502
前受金	779,000	394,400,000
預り金	144,792,031	137,108,994
固 定 負 債	5,653,898,288	3,758,423,662
長期借入金	3,733,901,638	1,935,030,833
預り保証金	187,727,649	183,490,649
繰延建設補助金	387,771,779	378,994,339
引当金	502,647,222	479,057,841
退職給付引当金	212,601,500	144,459,400
計画修繕引当金	290,045,722	334,598,441
その他固定負債	841,850,000	781,850,000
[負債合計]	6,210,517,388	4,788,773,214
資 本 金	10,000,000	10,000,000
剰 余 金	8,160,016,980	8,346,322,725
資本剰余金	168,901,178	168,901,178
利益剰余金	2,563,281,856	2,561,715,201
特定目的積立金	5,427,833,946	5,615,706,346
住宅宅地分譲事業等積立金	2,071,599,809	2,078,815,620
賃貸住宅管理事業等積立金	1,356,234,137	1,536,890,726
事業用地取得等積立金	2,000,000,000	2,000,000,000
[資本合計]	8,170,016,980	8,356,322,725
負債及び資本合計	14,380,534,368	13,145,095,939

損 益 計 算 書

自 平成22年 4月 1日
至 平成23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]	2,765,978,829	2,789,449,645
分譲事業収益	0	0
住宅宅地分譲事業収益	0	0
一般分譲住宅事業収益	0	0
賃貸管理事業収益	568,347,145	590,896,949
賃貸住宅管理事業収益	509,174,844	533,583,105
特優賃住宅管理事業収益	218,590,241	217,814,982
高優賃住宅管理事業収益	125,369,918	125,416,238
一般賃住宅管理事業収益	165,214,685	190,351,885
賃貸施設管理事業収益	59,172,301	57,313,844
管理受託住宅管理事業収益	2,180,111,413	2,182,759,925
市営住宅管理事業収益	1,993,143,248	2,004,450,784
民間提携住宅管理事業収益	186,968,165	178,309,141
その他事業収益	17,520,271	15,792,771
受託事業収益	10,340,430	8,284,934
賃貸駐車場事業収益	7,179,841	7,507,837
事業原価 [b]	2,373,896,295	2,470,468,202
分譲事業原価	-62,594,090	-24,575,475
住宅宅地分譲事業原価	-62,594,090	-24,575,475
一般分譲住宅事業原価	-62,594,090	-24,575,475
賃貸管理事業原価	377,468,546	394,735,139
賃貸住宅管理事業原価	335,854,979	351,449,318
特優賃住宅管理事業原価	148,839,624	146,731,498
高優賃住宅管理事業原価	107,498,938	108,317,525
一般賃住宅管理事業原価	79,516,417	96,400,295
賃貸施設管理事業原価	41,613,567	43,285,821
管理受託住宅管理事業原価	2,046,602,428	2,085,237,696
市営住宅管理事業原価	1,913,449,742	1,942,430,297
民間提携住宅管理事業原価	133,152,686	142,807,399
その他事業原価	12,419,411	15,070,842
受託事業原価	7,389,252	9,707,147
賃貸駐車場事業原価	5,030,159	5,363,695
一般管理費 [c]	112,117,212	128,437,483
事業利益 [d = a - b - c]	279,965,322	190,543,960

科 目	前期決算額	当期決算額
その他経常収益 [e]	18,918,175	5,584,502
受 取 利 息	18,022,074	4,892,137
雑 収 入	896,101	692,365
その他経常費用 [f]	504,308	3,129,353
雑 損 失	504,308	3,129,353
経 常 利 益 [g = d + e - f]	298,379,189	192,999,109
特 別 利 益 [h]	4,037,954	0
貸 倒 引 当 金 取 崩 益	4,037,954	0
特 別 損 失 [i]	10,152,305	6,693,364
固 定 資 産 除 却 損	0	6,693,364
前 期 損 益 修 正 損	10,152,305	0
当 期 純 利 益 [j = g + h - i]	292,264,838	186,305,745

剰 余 金 計 算 書

自 平成22年 4月 1日
至 平成23年 3月31日

川崎市住宅供給公社
(単位：円)

	項 目	前期決算額	当期決算額
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	2,496,320,285	2,563,281,856
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	66,961,571	-1,566,655
	当 期 純 利 益	292,264,838	186,305,745
	住宅宅地分譲事業等積立金への積立による減少高	-47,644,364	-7,215,811
	賃貸住宅管理事業等積立金への積立による減少高	-177,658,903	-180,656,589
	期 末 残 高	2,563,281,856	2,561,715,201
特定 目的 積立金	期 首 残 高	5,202,530,679	5,427,833,946
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	225,303,267	187,872,400
	住宅宅地分譲事業等積立金の積立による増加高	47,644,364	7,215,811
	賃貸住宅管理事業等積立金の積立による増加高	177,658,903	180,656,589
	期 末 残 高	5,427,833,946	5,615,706,346
合 計	期 首 残 高	7,867,752,142	8,160,016,980
	当 期 増 加 高	292,264,838	186,305,745
	期 末 残 高	8,160,016,980	8,346,322,725

キャッシュ・フロー計算書

自 平成22年 4月 1日
至 平成23年 3月31日

川崎市住宅供給公社
(単位：円)

区 分	前期決算額	当期決算額
事業活動によるキャッシュ・フロー	-95,731,795	342,917,759
分譲事業活動による収支	-8,876,086	-15,616,602
住宅宅地分譲事業の収支	-8,876,086	-15,616,602
一般分譲住宅事業の収支	-8,876,086	-15,616,602
分譲住宅の譲渡による収入	10,772,922	0
分譲住宅事業による支出	-19,649,008	-15,616,602
定期借地権付分譲住宅事業の収支	0	0
分譲住宅の譲渡による収入	0	0
分譲住宅事業による支出	0	0
民間提携住宅事業の収支	0	0
分譲住宅の譲渡による収入	0	0
分譲住宅事業による支出	0	0
賃貸管理事業活動による収支	408,440,013	435,639,828
賃貸住宅管理事業の収支	360,443,197	390,798,062
特優賃住宅管理事業の収支	152,477,240	171,532,097
賃貸管理事業による収入	211,136,187	225,262,188
賃貸管理事業による支出	-58,658,947	-53,730,091
高優賃住宅管理事業の収支	78,353,843	70,545,492
賃貸管理事業による収入	119,679,743	131,146,684
賃貸管理事業による支出	-41,325,900	-60,601,192
一般賃住宅管理事業の収支	129,612,114	148,720,473
賃貸管理事業による収入	155,554,129	190,210,822
賃貸管理事業による支出	-25,942,015	-41,490,349
賃貸施設管理事業の収支	47,996,816	44,841,766
賃貸管理事業による収入	59,524,174	56,758,301
賃貸管理事業による支出	-11,527,358	-11,916,535
管理受託住宅管理事業活動による収支	98,661,427	636,640,561
市営住宅管理事業の収支	17,547,926	523,818,618
管理受託住宅事業による収入	2,094,270,399	2,135,884,488
管理受託住宅事業による支出	-2,076,722,473	-1,612,065,870
民間提携住宅管理事業の収支	81,113,501	112,821,943
管理受託住宅事業による収入	670,652,633	3,216,635,348
管理受託住宅事業による支出	-589,539,132	-3,103,813,405
預り保証金・次期長期返済金の収支	-14,295,671	-1,651,180
預り保証金・次期長期返済金の収入	0	0
預り保証金・次期長期返済金の支出	-14,295,671	-1,651,180
その他事業活動による収支	18,510,311	15,271,210
受託事業・賃貸駐車場の収支	18,510,311	15,271,210
その他事業による収入	21,017,770	19,413,205
その他事業による支出	-2,507,459	-4,141,995
一般管理活動による収支	-621,324,832	-734,097,550
その他経常損益に係る収支	23,153,043	6,731,492
特別損益に係る収支	0	0

区 分	前期決算額	当期決算額
投資活動によるキャッシュ・フロー	-444,797,116	-626,577,954
事業資産形成活動による収支	-437,886,383	-584,764,654
分譲事業資産形成による収支	-3,319,390	-584,764,654
一般分譲住宅資産形成の収支	-3,319,390	-584,764,654
分譲住宅建設による収入	0	394,400,000
分譲住宅建設による支出	-3,319,390	-979,164,654
民間提携住宅資産形成の収支	0	0
その他事業資産形成による支出	0	0
定期借地分譲住宅資産形成の収支	0	0
その他事業資産形成による支出	0	0
賃貸事業資産形成による収支	-434,566,993	0
一般賃貸住宅資産取得の収支	-434,566,993	0
賃貸住宅建設による支出	-434,566,993	0
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
賃貸施設資産取得の収支	0	0
賃貸施設取得による支出	0	0
その他の投資活動による収支	-6,910,733	-41,813,300
有形固定資産形成による収支	-6,910,733	-19,479,608
有形固定資産形成の収支	-6,910,733	-19,479,608
有形固定資産形成による支出	-6,910,733	-19,479,608
無形固定資産形成による収支	0	-28,224,000
無形固定資産形成の収支	0	-28,224,000
無形固定資産形成による支出	0	-28,224,000
その他の収支	0	5,890,308
その他の資産形成の収支	0	5,890,308
敷金保証金の返還による収入	0	15,617,280
敷金保証金の差入れによる支出	0	-9,726,972
財務活動によるキャッシュ・フロー	-63,011,674	-1,830,216,788
事業資産取得に係る資金の調達及び返済による収支	-63,011,674	-1,830,216,788
分譲事業資産取得資金借入による収入	0	0
分譲事業資産取得資金借入の返済による支出	0	0
賃貸管理事業資産取得資金借入による収入	0	0
賃貸管理事業資産取得資金借入の返済による支出	-63,011,674	-1,830,216,788
その他財務活動に係る資金の調達及び返済による収支	0	0
短期資金借入による収入	0	0
短期資金借入の返済による支出	0	0
長期資金借入による収入	0	0
長期資金借入の返済による支出	0	0
当期中の資金収支合計	-603,540,585	-2,113,876,983
前期繰越金(現金及び現金同等物)	4,505,902,067	3,902,361,482
次期繰越金(現金及び現金同等物)	3,902,361,482	1,788,484,499

(注記1) 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/現金・預金」項目の「現金」と「預金」を合わせた金額に合致する。

貸借対照表の科目	前期決算額	当期決算額
流動資産	3,902,361,482	1,788,484,499
現金・預金	3,902,361,482	1,788,484,499
現金	159,772	149,663
預金	1,072,201,710	1,788,334,836
次期満期定期預金	2,830,000,000	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	3,902,361,482	1,788,484,499

(注記2) 地方住宅供給公社会計基準の改訂により、事業活動によるキャッシュ・フローにおける「事業借入金返済支出」及び投資活動によるキャッシュ・フローにおける「事業資金借入による収入」を、財務活動によるキャッシュ・フローに区分表示することとした。

注 記 事 項

1 重要な会計方針

前 年 度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当 年 度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 時価のないもの 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</p> <p>(1) 時価のないもの 同 左</p>
<p>2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(2) 有形固定資産 建物等資産 定額法 その他の資産 定率法 ・ 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 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</p> <p>(1) 賃貸事業資産 同 左</p> <p>(2) 有形固定資産 同 左</p> <p>(3) 無形固定資産 同 左</p>
<p>4 引当金の計上基準</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(1) 計画修繕引当金 同 左</p> <p>(2) 貸倒引当金 同 左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同 左</p>

前 年 度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当 年 度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
<p>5 特定目的積立金</p> <p>(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。</p> <p>当期の繰入額： 47,644,364 円 当期の取崩額： 0 円</p> <p>(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などによる損失に備え、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> <p>当期の繰入額： 177,658,903 円 当期の取崩額： 0 円</p> <p>(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。</p> <p>当期の繰入額： 0 円 当期の取崩額： 0 円</p>	<p>5 特定目的積立金</p> <p>(1) 住宅宅地分譲事業等積立金 同 左</p> <p>当期の繰入額： 7,215,811 円 当期の取崩額： 0 円</p> <p>(2) 賃貸住宅管理事業等積立金 同 左</p> <p>当期の繰入額： 180,656,589 円 当期の取崩額： 0 円</p> <p>(3) 事業用地取得等積立金 同 左</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 収益は物件の引渡日をもって計上し、費用は発生の実事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、費用は発生の実事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</p> <p>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、当該建設工事了り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</p> <p>同 左</p>
<p>8 リース取引の処理方法</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。</p>	<p>8 リース取引の処理方法</p> <p>同 左</p>
<p>9 消費税等の会計処理方法</p> <p>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。</p>	<p>9 消費税等の会計処理方法</p> <p>同 左</p>

2 補足情報

前 年 度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当 年 度 (自平成22年4月1日 至平成23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;">3,902百万円</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;">273百万円</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;">66百万円</td> <td style="text-align: right;">(C)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">超 過 額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,563百万円</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">(A - B - C)</td> </tr> </table> <p>2 保証債務額について</p> <p>(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公庫借入金の保証債務</p> <p>(2) 保証債務の額</p> <p style="text-align: right;">12,455百万円</p>	預 金 の 額	3,902百万円	(A)	借入相殺の額	273百万円	(B)	預金保険の額	66百万円	(C)	超 過 額	3,563百万円	(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;">1,788百万円</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</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;">1,788百万円</td> <td style="text-align: right;">(C)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">超 過 額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">(A - B - C)</td> </tr> </table> <p>2 保証債務額について</p> <p>(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公庫借入金の保証債務</p> <p>(2) 保証債務の額</p> <p style="text-align: right;">9,957百万円</p>	預 金 の 額	1,788百万円	(A)	借入相殺の額	0	(B)	預金保険の額	1,788百万円	(C)	超 過 額	0	(A - B - C)
預 金 の 額	3,902百万円	(A)																							
借入相殺の額	273百万円	(B)																							
預金保険の額	66百万円	(C)																							
超 過 額	3,563百万円	(A - B - C)																							
預 金 の 額	1,788百万円	(A)																							
借入相殺の額	0	(B)																							
預金保険の額	1,788百万円	(C)																							
超 過 額	0	(A - B - C)																							
<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</p> <p>(1) 前期損益修正損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">過年度市営住宅管理事務費計上額の修正額</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">過年度工具器具備品減価償却計上額の修正額</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">過年度賃貸施設減価償却計上額の修正額</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> </table>	過年度市営住宅管理事務費計上額の修正額	2百万円	過年度工具器具備品減価償却計上額の修正額	6百万円	過年度賃貸施設減価償却計上額の修正額	2百万円	<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</p> <p>(1) 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">事務所移転に伴う改修工事等未償却部分の除却</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> </table>	事務所移転に伴う改修工事等未償却部分の除却	6百万円																
過年度市営住宅管理事務費計上額の修正額	2百万円																								
過年度工具器具備品減価償却計上額の修正額	6百万円																								
過年度賃貸施設減価償却計上額の修正額	2百万円																								
事務所移転に伴う改修工事等未償却部分の除却	6百万円																								