

平成 23 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24年3月31日現在

科 目	前 年 度	当 年 度
流 動 資 産	3,737,560,356	4,083,825,944
現 金 預 金	1,788,484,499	1,053,390,936
未 収 金	174,305,826	169,345,085
分 譲 事 業 資 産	1,766,344,085	2,859,535,631
分 譲 住 宅 建 設 工 事	1,766,344,085	2,859,535,631
そ の 他 流 動 資 産	8,877,888	5,736,980
貸 倒 引 当 金	-451,942	-4,182,688
固 定 資 産	9,407,535,583	9,261,098,178
賃 貸 事 業 資 産	8,864,534,182	8,728,879,694
賃 貸 住 宅 資 産	8,934,155,566	8,934,155,566
減 価 償 却 累 計 額	-736,652,343	-841,621,906
賃 貸 施 設 資 産	895,562,946	891,984,051
減 価 償 却 累 計 額	-243,643,328	-248,695,850
減 損 損 失 累 計 額	0	-21,421,105
長 期 前 払 費 用	15,111,341	14,478,938
事 業 用 土 地 資 産	7,656,891	8,656,491
有 形 固 定 資 産	374,888,555	365,334,976
建 物 等 資 産	112,981,163	112,981,163
減 価 償 却 累 計 額	-14,069,994	-18,214,260
土 地 資 産	265,997,754	265,997,754
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	78,115,199	55,365,609
減 価 償 却 累 計 額	-68,135,567	-50,795,290
無 形 固 定 資 産	38,509,543	27,484,855
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	38,509,543	27,484,855
そ の 他 の 固 定 資 産	121,946,412	130,742,162
長 期 有 価 証 券	10,005,000	10,008,000
そ の 他 の 資 産	111,941,412	120,734,162
資 産 合 計	13,145,095,939	13,344,924,122

科 目	前 年 度	当 年 度
流 動 負 債	1,030,349,552	1,127,327,406
次期返済長期借入金	33,050,056	33,717,146
未払金	465,790,502	463,347,135
前受金	394,400,000	476,210,000
預り金	137,108,994	154,053,125
固 定 負 債	3,758,423,662	3,621,904,590
長期借入金	1,935,030,833	1,901,313,687
預り保証金	183,490,649	184,316,457
繰延建設補助金	378,994,339	370,216,899
引当金	479,057,841	480,786,460
退職給付引当金	144,459,400	98,952,300
計画修繕引当金	334,598,441	381,834,160
その他固定負債	781,850,000	685,271,087
[負 債 合 計]	4,788,773,214	4,749,231,996
資 本 金	10,000,000	10,000,000
剰 余 金	8,346,322,725	8,585,692,126
資本剰余金	168,901,178	168,901,178
利益剰余金	2,561,715,201	2,568,576,399
特定目的積立金	5,615,706,346	5,848,214,549
住宅宅地分譲事業等積立金	2,078,815,620	2,080,523,255
賃貸住宅管理事業等積立金	1,536,890,726	1,767,691,294
事業用地取得等積立金	2,000,000,000	2,000,000,000
[資 本 合 計]	8,356,322,725	8,595,692,126
負債及び資本合計	13,145,095,939	13,344,924,122

損 益 計 算 書

自 平成23年4月 1日
至 平成24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]	2,789,449,645	3,313,913,515
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
民間提携住宅事業収益	0	0
賃貸管理事業収益	590,896,949	598,089,164
賃貸住宅管理事業収益	533,583,105	538,592,393
特優賃住宅管理事業収益	217,814,982	223,964,634
高優賃住宅管理事業収益	125,416,238	125,994,485
一般賃住宅管理事業収益	190,351,885	188,633,274
賃貸施設管理事業収益	57,313,844	59,496,771
管理受託住宅管理事業収益	2,182,759,925	2,696,660,187
市営住宅管理事業収益	2,004,450,784	2,524,955,221
民間提携住宅管理事業収益	178,309,141	171,704,966
その他事業収益	15,792,771	19,164,164
受託事業収益	8,284,934	11,588,572
賃貸駐車場事業収益	7,507,837	7,575,592
事業原価 [b]	2,470,468,202	2,955,594,391
分譲事業原価	-24,575,475	-11,948,902
住宅宅地分譲事業原価	-24,575,475	-11,948,902
一般分譲住宅事業原価	-24,575,475	-11,948,902
民間提携住宅事業原価	0	0
賃貸管理事業原価	394,735,139	354,763,413
賃貸住宅管理事業原価	351,449,318	313,236,035
特優賃住宅管理事業原価	146,731,498	139,284,692
高優賃住宅管理事業原価	108,317,525	89,496,173
一般賃住宅管理事業原価	96,400,295	84,455,170
賃貸施設管理事業原価	43,285,821	41,527,378
管理受託住宅管理事業原価	2,085,237,696	2,595,489,664
市営住宅管理事業原価	1,942,430,297	2,460,648,926
民間提携住宅管理事業原価	142,807,399	134,840,738
その他事業原価	15,070,842	17,290,216
受託事業原価	9,707,147	12,773,056
賃貸駐車場事業原価	5,363,695	4,517,160
一般管理費 [c]	128,437,483	112,064,555
事業利益 [d = a - b - c]	190,543,960	246,254,569

科 目	前 年 度	当 年 度
その他経常収益 [e]	5,584,502	18,345,441
受 取 利 息	4,892,137	1,242,869
雑 収 入	692,365	17,102,572
その他経常費用 [f]	3,129,353	16,852,001
支 払 利 息	0	0
雑 損 失	3,129,353	16,852,001
経常利益 [g = d + e - f]	192,999,109	247,748,009
特別利益 [h]	0	0
特別損失 [i]	6,693,364	8,378,608
固定資産除却損	6,693,364	1
固定資産売却損	0	8,378,607
当期純利益 [j = g + h - i]	186,305,745	239,369,401

剰 余 金 計 算 書

自 平成23年4月 1日
至 平成24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	2,563,281,856	2,561,715,201
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	-1,566,655	6,861,198
	当 期 純 利 益	186,305,745	239,369,401
	住宅宅地分譲事業等積立金への積立による減少高	-7,215,811	-1,707,635
	賃貸住宅管理事業等積立金への積立による減少高	-180,656,589	-230,800,568
	期 末 残 高	2,561,715,201	2,568,576,399
特定 目的 積立金	期 首 残 高	5,427,833,946	5,615,706,346
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	187,872,400	232,508,203
	住宅宅地分譲事業等積立金の積立による増加高	7,215,811	1,707,635
	賃貸住宅管理事業等積立金の積立による増加高	180,656,589	230,800,568
	期 末 残 高	5,615,706,346	5,848,214,549
合 計	期 首 残 高	8,160,016,980	8,346,322,725
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	186,305,745	239,369,401
	期 末 残 高	8,346,322,725	8,585,692,126

キャッシュ・フロー計算書

自 平成23年 4月 1日
至 平成24年 3月31日

川崎市住宅供給公社
(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	342,917,759	272,960,391
分譲事業活動による収支	-15,616,602	-85,121,723
住宅宅地分譲事業の収支	-15,616,602	-85,121,723
一般分譲住宅事業の収支	-15,616,602	-85,121,723
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	-15,616,602	-85,121,723
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	435,639,828	411,632,106
賃貸住宅管理事業の収支	390,798,062	373,118,576
特優賃住宅管理事業の収支	171,532,097	150,976,055
賃貸管理事業による収入	225,262,188	226,953,986
賃貸管理事業による支出	-53,730,091	-75,977,931
高優賃住宅管理事業の収支	70,545,492	84,208,592
賃貸管理事業による収入	131,146,684	128,867,005
賃貸管理事業による支出	-60,601,192	-44,658,413
一般賃住宅管理事業の収支	148,720,473	137,933,929
賃貸管理事業による収入	190,210,822	186,583,715
賃貸管理事業による支出	-41,490,349	-48,649,786
賃貸施設管理事業の収支	44,841,766	38,513,530
賃貸管理事業による収入	56,758,301	59,250,278
賃貸管理事業による支出	-11,916,535	-20,736,748
管理受託住宅管理事業活動による収支	636,640,561	85,126,025
市営住宅管理事業の収支	523,818,618	23,549,161
管理受託住宅事業による収入	2,135,884,488	2,651,236,405
管理受託住宅事業による支出	-1,612,065,870	-2,627,687,244
民間提携住宅管理事業の収支	112,821,943	61,576,864
管理受託住宅事業による収入	3,216,635,348	3,126,509,395
管理受託住宅事業による支出	-3,103,813,405	-3,064,932,531
その他事業活動による収支	15,271,210	-1,412,054
受託事業・賃貸駐車場の収支	15,271,210	-1,412,054
その他事業による収入	19,413,205	18,771,861
その他事業による支出	-4,141,995	-20,183,915
預り保証金の収支	-1,651,180	1,345,718
一般管理活動による収支	-734,097,550	-130,432,648
その他経常損益に係る収支	6,731,492	-8,177,033
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	-626,577,954	-975,003,898
事業資産形成活動による収支	-584,764,654	-975,442,898
分譲事業資産形成による収支	-584,764,654	-979,970,898
一般分譲住宅資産形成の収支	-584,764,654	-979,970,898
分譲住宅建設による収入	394,400,000	81,810,000
分譲住宅建設による支出	-979,164,654	-1,061,780,898
賃貸事業資産形成による収支	0	4,528,000
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	0	4,528,000
賃貸施設売却による収入	0	4,528,000
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	0	-3,000
定期預金の解約による収入		1,500,000,000
定期預金の取得による支出		-1,500,000,000
有価証券の償還等による収入		9,995,000
有価証券の取得等による支出		-9,998,000
その他の投資活動による収支	-41,813,300	442,000
有形固定資産等の形成による収支	-19,479,608	0
有形固定資産形成の収支	-19,479,608	0
有形固定資産形成による支出	-19,479,608	0
無形固定資産形成による収支	-28,224,000	0
無形固定資産形成の収支	-28,224,000	0
無形固定資産形成による支出	-28,224,000	0
その他の収支	5,890,308	442,000
その他の資産形成の収支	5,890,308	442,000
敷金保証金の返還による収入	15,617,280	498,000
敷金保証金の差入れによる支出	-9,726,972	-56,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	-1,830,216,788	-33,050,056
事業活動に係る資金の返済による支出	-1,830,216,788	-33,050,056
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	-1,830,216,788	-33,050,056
その他の事業に係る借入金の返済による支出	0	0
投資活動に係る資金の借入による収入	0	0
分譲事業資産形成に係る借入金による収入	0	0
賃貸管理事業資産形成に係る借入金による収入	0	0
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
短期借入金の借入による収入	0	0
長短期借入金の借入による収入	0	0
当期中の資金収支合計	-2,113,876,983	-735,093,563
前期繰越金(現金及び現金同等物)	3,902,361,482	1,788,484,499
次期繰越金(現金及び現金同等物)	1,788,484,499	1,053,390,936

(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	1,788,484,499	1,053,390,936
現金・預金	1,788,484,499	1,053,390,936
現金	149,663	80,000
預金	1,788,334,836	1,053,310,936
次期満期定期預金	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	1,788,484,499	1,053,390,936

(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22年4月1日 至平成23年3月31日)	当 年 度 (自平成23年4月1日 至平成24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 ・ 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。	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。 当期の繰入額 : 7,215,811 円 当期の取崩額 : 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。 当期の繰入額 : 180,656,589 円 当期の取崩額 : 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 当期の繰入額 : 1,707,635 円 当期の取崩額 : 0 円 (2) 賃貸住宅管理事業等積立金 同 左 当期の繰入額 : 230,800,568 円 当期の取崩額 : 0 円

前 年 度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当 年 度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
<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。 当期の繰入額： 0 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 (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、費用は発生の実実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、費用は発生の実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 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 (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。 (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、建物から直接控除を行っていたが、当期より建物の控除項目として「減損損失累計額」を新たに表示している。</p>

2 補足情報

前 年 度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当 年 度 (自平成23年4月1日 至平成24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;">1,788百万円</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;">1,788百万円</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</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支援機構借入金の保証債務</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	0百万円	(B)	預金保険の額	1,788百万円	(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;">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</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支援機構借入金の保証債務</p> <p>(2) 保証債務の額</p> <p style="text-align: right;">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)
預 金 の 額	1,788百万円	(A)																							
借入相殺の額	0百万円	(B)																							
預金保険の額	1,788百万円	(C)																							
超 過 額	0百万円	(A - B - C)																							
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>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 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</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</p> <p>(1) 固定資産除却損の内訳 賃貸施設売却費 8百万円</p>																								