



平成 29 年 度

決 算 報 告 書

自 平成29年4月 1日

至 平成30年3月31日

福岡市住宅供給公社

決算報告書

目次

(1) 貸借対照表（一般会計）	_____	1
(2) 損益計算書（一般会計）	_____	3
(3) 剰余金計算書（一般会計）	_____	5
(4) キャッシュ・フロー計算書（一般会計）	_____	7
(5) 注記事項	_____	9

貸借対照表

(一般会計)

福岡市住宅供給公社

平成30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	2,631,442,985	2,487,094,041
現金預金	2,513,712,381	2,393,134,348
有価証券	0	10,000,000
未収金	119,978,249	81,865,320
前払金	9,396,543	8,960,819
その他の流動資産	158,743	336,358
貸倒引当金	△ 11,802,931	△ 7,202,804
固定資産	4,949,968,022	4,905,139,812
賃貸事業資産	3,257,390,473	3,222,419,188
賃貸住宅資産	1,917,059,103	1,917,059,103
減価償却累計額	△ 264,023,905	△ 286,182,464
賃貸施設等資産	1,779,992,495	1,779,992,495
減価償却累計額	△ 175,637,220	△ 188,449,946
有形固定資産	382,552,393	382,695,457
建物等資産	837,931,966	843,437,966
減価償却累計額	△ 477,036,872	△ 485,595,947
その他の有形固定資産	93,957,234	106,601,484
減価償却累計額	△ 72,299,935	△ 81,748,046
その他の固定資産	1,310,025,156	1,300,025,167
長期有価証券	1,309,999,800	1,300,000,000
その他の資産	25,356	25,167
[資産合計]	7,581,411,007	7,392,233,853

(単位:円)

科 目	前期決算額	当期決算額
流 動 負 債	1,436,572,985	1,366,312,058
次期返済長期借入金	33,876,796	203,028,660
未払金	1,302,295,640	1,045,171,797
前受金	21,763,919	17,898,848
預り金	78,636,630	57,212,753
訴訟損失引当金	0	43,000,000
固 定 負 債	2,590,874,242	2,377,148,060
長期借入金	1,258,084,265	1,055,055,605
預り保証金	537,622,014	510,649,519
借上賃貸住宅資産減損勘定	58,600,000	32,000,000
引当金	709,494,505	751,622,683
退職給付引当金	63,327,945	67,453,423
計画修繕引当金	646,166,560	684,169,260
その他固定負債	27,073,458	27,820,253
未成原価仮勘定	10,154,378	4,760,263
リース債務	16,919,080	23,059,990
[負債合計]	4,027,447,227	3,743,460,118
資 本 金	10,000,000	10,000,000
剰 余 金	3,543,963,780	3,638,773,735
資本剰余金	1,710,512,873	1,710,512,873
(非償却資産取得金)	1,710,512,873	1,710,512,873
利益剰余金	1,833,450,907	1,928,260,862
[資本合計]	3,553,963,780	3,648,773,735
負債及び資本合計	7,581,411,007	7,392,233,853

損 益 計 算 書

(一 般 会 計)

自 平成29年 4月 1日

福岡市住宅供給公社

至 平成30年 3月31日

(単位:円)

科 目	前期決算額	当期決算額
事 業 収 益 [a]	6,079,552,947	5,681,023,177
分 讓 事 業 収 益	0	0
住宅宅地分讓事業収益	0	0
分 讓 宅 地 事 業 収 益	0	0
賃 貸 管 理 事 業 収 益	707,226,506	501,694,920
賃 貸 住 宅 管 理 事 業 収 益	641,709,206	436,485,920
特優賃住宅等管理事業収益	122,738,123	123,163,112
高優賃住宅管理事業収益	17,503,849	17,877,326
借上賃貸住宅管理事業収益	501,467,234	295,445,482
賃貸施設管理事業収益	65,517,300	65,209,000
賃貸宅地管理事業収益	25,410,900	25,261,000
借上公営住宅管理事業収益	40,106,400	39,948,000
管理受託住宅管理事業収益	5,372,326,441	5,179,328,257
公共団体住宅管理事業収益	5,372,326,441	5,179,328,257
公営住宅等管理事業収益	5,372,326,441	5,179,328,257
事 業 原 価 [b]	5,897,471,470	5,445,670,140
分 讓 事 業 原 価	0	0
住宅宅地分讓事業原価	0	0
分 讓 宅 地 事 業 原 価	0	0
賃 貸 管 理 事 業 原 価	694,605,263	462,404,036
賃 貸 住 宅 管 理 事 業 原 価	663,037,337	429,225,656
特優賃住宅等管理事業原価	77,743,756	78,348,633
高優賃住宅管理事業原価	11,606,693	12,138,185
借上賃貸住宅管理事業原価	573,686,888	338,738,838
賃貸施設管理事業原価	31,567,926	33,178,380
賃貸宅地管理事業原価	3,873,753	3,747,277
借上公営住宅管理事業原価	27,694,173	29,431,103
管理受託住宅管理事業原価	5,202,866,207	4,983,266,104
公共団体住宅管理事業原価	5,202,866,207	4,983,266,104
公営住宅等管理事業原価	5,202,866,207	4,983,266,104
一 般 管 理 費 [c]	95,635,886	119,073,421
事業利益(損失) [d=a-b-c]	86,445,591	116,279,616

(単位:円)

科 目	前期決算額	当期決算額
その他経常収益 [e]	24,548,789	25,341,651
受 取 利 息	1,668,200	2,307,515
雑 収 入	22,880,589	23,034,136
その他経常費用 [f]	35,462,984	34,897,796
雑 損 失	35,462,984	34,897,796
経常利益(損失) [g=d+e-f]	75,531,396	106,723,471
特 別 利 益 [h]	75,800,000	54,106,000
借上賃貸住宅資産減損勘定戻入益	75,800,000	48,600,000
計 画 修 繕 引 当 金 戻 入	0	5,506,000
特 別 損 失 [i]	51,807,897	66,019,516
固 定 資 産 除 却 損	0	16
固 定 資 産 売 却 損	3,197,897	0
減 損 損 失	40,000,000	22,000,000
分 譲 住 宅 瑕 疵 補 修	8,610,000	1,019,500
訴 訟 損 失 引 当 金 繰 入	0	43,000,000
当期純利益(純損失) [j=g+h-i]	99,523,499	94,809,955

剰余金計算書

(一般会計)

自 平成29年 4月 1日

福岡市住宅供給公社

至 平成30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	1,727,562,873	1,710,512,873
	当期増加高又は減少高	△ 17,050,000	0
	非償却資産取得金の取崩による減少高	△ 17,050,000	0
	期 末 残 高	1,710,512,873	1,710,512,873
利益 剰余金 又は 欠損金	期 首 残 高	1,716,877,408	1,833,450,907
	当期増加高又は減少高	116,573,499	94,809,955
	非償却資産取得金の取崩による増加高	17,050,000	0
	当期純利益	99,523,499	94,809,955
	期 末 残 高	1,833,450,907	1,928,260,862
合 計	期 首 残 高	3,444,440,281	3,543,963,780
	当期増加高又は減少高	99,523,499	94,809,955
	期 末 残 高	3,543,963,780	3,638,773,735

キャッシュ・フロー計算書

(一般会計)

福岡市住宅供給公社

平成29年 4月 1日から平成30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	33,989,779	△ 75,045,564
分譲事業活動による収支	0	0
分譲宅地事業の収支	0	0
分譲宅地の譲渡による収入	0	0
賃貸管理事業活動による収支	135,692,996	166,591,847
賃貸住宅管理事業の収支	76,434,579	108,083,325
特優良住宅等管理事業の収支	91,373,140	91,349,421
賃貸管理事業による収入	123,379,588	123,530,653
賃貸管理事業による支出	△ 32,006,448	△ 32,181,232
高優良住宅管理事業の収支	13,832,143	13,269,281
賃貸管理事業による収入	17,670,425	17,844,897
賃貸管理事業による支出	△ 3,838,282	△ 4,575,616
借上賃貸住宅管理事業の収支	△ 28,770,704	3,464,623
賃貸管理事業による収入	470,231,197	292,058,771
賃貸管理事業による支出	△ 499,001,901	△ 288,594,148
賃貸施設管理事業の収支	59,258,417	58,508,522
賃貸宅地管理事業の収支	24,796,394	24,992,222
賃貸宅地管理事業による収入	25,379,500	25,371,390
賃貸宅地管理事業による支出	△ 583,106	△ 379,168
借上公営住宅管理事業の収支	34,462,023	33,516,300
賃貸管理事業による収入	40,106,400	39,948,000
賃貸管理事業による支出	△ 5,644,377	△ 6,431,700
管理受託住宅管理事業の収支	155,267,359	6,556,694
公共団体住宅管理事業の収支	155,267,359	6,556,694
公営住宅等管理事業の収支	155,267,359	6,556,694
公営住宅等管理事業による収入	5,499,017,915	5,333,270,056
公営住宅等管理事業による支出	△ 5,343,750,556	△ 5,326,713,362
その他の事業活動による収支	1,122,560	382,434
長期割賦事業の収支	1,122,560	382,434
事業による収入	1,423,655	576,732
事業による支出	△ 301,095	△ 194,298
一般管理活動による収支	△ 93,545,027	△ 116,858,034
支 出	△ 93,545,027	△ 116,858,034
その他経常損益に係る収支	2,586,237	7,754,429
収 入	14,706,428	17,614,513
支 出	△ 12,120,191	△ 9,860,084
特別損益に係る収支	△ 8,610,000	△ 835,500
支 出	△ 8,610,000	△ 835,500
その他の収支	△ 158,524,346	△ 138,637,434
そ の 他 の 収 支	△ 158,524,346	△ 138,637,434

(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	△ 2,584,232	△ 1,667,531
事業資産形成活動による収支	△ 2,584,432	△ 1,667,731
分譲事業資産形成による収支	△ 2,584,432	△ 1,667,731
分譲住宅資産形成の収支	△ 2,584,432	△ 1,667,731
分譲住宅形成による支出	△ 2,584,432	△ 1,667,731
有価証券等の取得・償還等による収支	200	200
有価証券等の償還等による収入	200	200
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 41,579,120	△ 43,864,738
事業活動に係る資金の調達及び返済による収支	△ 33,464,177	△ 33,876,796
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 33,464,177	△ 33,876,796
リース債務に係る支出	△ 8,114,943	△ 9,987,942
当期中の資金収支合計	△ 10,173,573	△ 120,577,833
前期繰越金(現金及び現金同等物)	3,833,885,754	3,823,712,181
次期繰越金(現金及び現金同等物)	3,823,712,181	3,703,134,348

(注) 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／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	3,823,712,181	3,703,134,348
流動資産	2,513,712,381	2,403,134,348
現金預金	2,513,712,381	2,393,134,348
有価証券	0	10,000,000
固定資産	1,309,999,800	1,300,000,000
長期有価証券	1,309,999,800	1,300,000,000

注 記 事 項

1 重要な会計方針

前 年 度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)	当 年 度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)
<p>1 有価証券の評価基準および評価方法 満期保有目的の有価証券 償却原価法によっている。</p>	<p>1 有価証券の評価基準および評価方法 満期保有目的の有価証券 同左</p>
<p>2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法 個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっている。</p>	<p>2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法 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 建物等資産 ・償却方法:年金法 ・耐用年数:鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅 50年 :借地の鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅 借地期間(40年)</p> <p>(2) 有形固定資産 建物等資産 ・償却方法:定額法 ・耐用年数:5年~65年 その他有形固定資産 ・償却方法:定額法 ・耐用年数:5年~15年</p> <p>(3) 無形固定資産 自社利用のソフトウェア 社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法</p> <p>(4) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間に基づく定額法</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) リース資産 同左</p>
<p>4 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 賃貸管理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を踏まえた一定率により、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、回収不能見込額を計上している。</p> <p>(2) 退職給付引当金 職員の退職給付に備えるため、当期末の退職による期末要支給額の全額を計上している。</p> <p>(3) 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、将来計画的に実施する修繕工事に要する費用の見積額を基礎として計上している。団地別・工事項目別に、計画額と計画修繕引当金の期末残高の差額を、実施までの見込み年数で均等に配分した額を繰り入れている。</p>	<p>4 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 退職給付引当金 同左</p> <p>(3) 計画修繕引当金 同左</p> <p>(4) 訴訟損失引当金 係争中の訴訟に係る損失に備えるため、その経過等の状況に基づき合理的に見積もった損失負担見込額を計上している。</p>

前 年 度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)	当 年 度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)
<p>5 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>5 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>6 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>6 リース取引の処理方法</p> <p>同左</p>
<p>7 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る。</p>	<p>7 消費税等の会計処理方法</p> <p>同左</p>
<p>8 その他重要な事項</p> <p>(1) 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日施行)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価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は、償却資産は間接控除、非償却資産は直接控除している。</p> <p>(2) 借上賃貸住宅資産減損勘定の計上及び取崩基準 当社が土地所有者の建設した賃貸住宅を借り上げて住宅の供給を行う借上賃貸住宅については、賃貸借取引による会計処理(オフ・バランス)を行っているが、借上契約は20年一括契約であることから、減損会計を適用している。 「借上賃貸住宅資産減損勘定」は、借上賃貸住宅を物件ごとにグルーピングし、将来キャッシュ・フローが未経過借上料を下回る場合、差額を計上することとしており、計上した翌期から各物件の未経過期間で均等に取崩し、特別利益として計上する処理を行っている。</p> <p>(3) 会計上の変更及び誤謬に関する会計処理 地方住宅供給公社会計基準の改定(平成24年3月15日施行)に基づき、「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。</p>	<p>8 その他重要な事項</p> <p>(1) 固定資産の減損に係る会計基準 同左</p> <p>(2) 借上賃貸住宅資産減損勘定の計上及び取崩基準 同左</p> <p>(3) 会計上の変更及び誤謬に関する会計処理 同左</p>

2 補足情報

前 年 度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)	当 年 度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)																																														
I 貸借対照表に関する事項	I 貸借対照表に関する事項																																														
1 預金のペイオフについて ペイオフの対象となる預金はない。	1 預金のペイオフについて 同左																																														
2 保証債務について 保証債務はない。	2 保証債務について 同左																																														
3 リース取引について (1) ファイナンス・リース取引(借手側) 所有権移転外ファイナンス・リース契約 その他の有形固定資産に係るリース取引 ・リース資産 : 会計システム他サーバー式他 ・償還方法 : 定額法 ・リース期間 : 5年 (2) 賃貸借取引による所有権移転外ファイナンス・リース取引(借手側) オペレーティング・リース取引(借手側) 主なリース資産 : OA機器・車両等 未経過リース料の期末残高 一年内 7,499,117円 一年超 13,172,327円 合計 20,671,444円	3 リース取引について (1) ファイナンス・リース取引(借手側) 所有権移転外ファイナンス・リース契約 その他の有形固定資産に係るリース取引 ・リース資産 : 会計システム他サーバー式他 ・償還方法 : 定額法 ・リース期間 : 5年 (2) 賃貸借取引による所有権移転外ファイナンス・リース取引(借手側) オペレーティング・リース取引(借手側) 主なリース資産 : OA機器・車両等 未経過リース料の期末残高 一年内 7,019,837円 一年超 11,086,794円 合計 18,106,631円																																														
4 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通りである。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">種別</th> <th rowspan="2">資産の グループ数</th> <th colspan="3">減損処理の方法</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>賃貸住宅資産</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">なし</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>賃貸施設資産</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">なし</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>借上賃貸住宅</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">4団地</td> <td style="text-align: center;">4団地</td> <td style="text-align: center;">4団地</td> </tr> </tbody> </table>	種別	資産の グループ数	減損処理の方法			減損の兆候	減損の認識	減損の計上	賃貸住宅資産	4	なし	—	—	賃貸施設資産	3	なし	—	—	借上賃貸住宅	13	4団地	4団地	4団地	4 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通りである。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">種別</th> <th rowspan="2">資産の グループ数</th> <th colspan="3">減損処理の方法</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>賃貸住宅資産</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">なし</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>賃貸施設資産</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">なし</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>借上賃貸住宅</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">2団地</td> <td style="text-align: center;">2団地</td> <td style="text-align: center;">2団地</td> </tr> </tbody> </table>	種別	資産の グループ数	減損処理の方法			減損の兆候	減損の認識	減損の計上	賃貸住宅資産	4	なし	—	—	賃貸施設資産	3	なし	—	—	借上賃貸住宅	8	2団地	2団地	2団地
種別			資産の グループ数	減損処理の方法																																											
	減損の兆候	減損の認識		減損の計上																																											
賃貸住宅資産	4	なし	—	—																																											
賃貸施設資産	3	なし	—	—																																											
借上賃貸住宅	13	4団地	4団地	4団地																																											
種別	資産の グループ数	減損処理の方法																																													
		減損の兆候	減損の認識	減損の計上																																											
賃貸住宅資産	4	なし	—	—																																											
賃貸施設資産	3	なし	—	—																																											
借上賃貸住宅	8	2団地	2団地	2団地																																											
5 レークヒルズ野多目7番館の瑕疵補修工事に関して レークヒルズ野多目7番館建設の設計・監理及び工事監督業務を請け負った2社に、当社が負担した瑕疵補修工事に係る費用48,105,963円の負担を求めて、係争(もしくは民事調停)準備中であるが、結果によっては全額が回収できない可能性がある。	5 レークヒルズ野多目7番館の瑕疵補修工事に関して 左記に関して、調停による解決を図っていたものであり、当期において、住宅紛争審査会が示した和解案に応じるものとなった。それに伴い、当社が負担する損失額を合理的に見積もることができるため、引当金を計上している。																																														

前 年 度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)	当 年 度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)
II 損益計算書に関する事項	II 損益計算書に関する事項
<p>1 その他経常費用の主要なものについて 雑損失のうち、13,330,809 円は共通経費の按分額を計上している。</p>	<p>1 その他経常費用の主要なものについて 雑損失のうち、12,905,683 円は共通経費の按分額を計上している。</p>
<p>2 特別損益の主要なものについて</p> <p>(1)借上賃貸住宅資産減損勘定戻入益の内訳 借上賃貸住宅事業に係る減損損失の取崩額 75,800,000 円</p> <p>(2)固定資産売却損の内訳 リーフタウン下原台賃貸宅地資産売却 3,197,897円 損</p> <p>(3)減損損失の内訳 「地方住宅供給公社に係る減損処理基準」に基づき、賃貸事業資産等の減損損失額を計上している。 借上賃貸住宅事業に係る減損損失 40,000,000 円</p>	<p>2 特別損益の主要なものについて</p> <p>(1)借上賃貸住宅資産減損勘定戻入益の内訳 借上賃貸住宅事業に係る減損損失の取崩額 48,600,000 円</p> <p>(2)減損損失の内訳 「地方住宅供給公社に係る減損処理基準」に基づき、賃貸事業資産等の減損損失額を計上している。 借上賃貸住宅事業に係る減損損失 22,000,000 円</p>

