



平成 28 年 度

決 算 報 告 書

自 平成28年4月 1日

至 平成29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29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	2,667,895,079	2,631,442,985
現金預金	2,523,886,154	2,513,712,381
未収金	150,962,985	119,978,249
前払金	7,158,312	9,396,543
その他の流動資産	447,479	158,743
貸倒引当金	△ 14,559,851	△ 11,802,931
固定資産	5,014,743,089	4,949,968,022
賃貸事業資産	3,308,730,803	3,257,390,473
賃貸住宅資産	1,917,059,103	1,917,059,103
減価償却累計額	△ 242,303,947	△ 264,023,905
賃貸施設等資産	1,797,042,495	1,779,992,495
減価償却累計額	△ 163,066,848	△ 175,637,220
有形固定資産	395,943,345	382,552,393
建物等資産	836,402,266	837,931,966
減価償却累計額	△ 468,653,076	△ 477,036,872
その他の有形固定資産	91,881,974	93,957,234
減価償却累計額	△ 63,687,819	△ 72,299,935
無形固定資産	48,467	0
その他の無形固定資産	48,467	0
その他の固定資産	1,310,020,474	1,310,025,156
長期有価証券	1,309,999,600	1,309,999,800
その他の資産	20,874	25,356
[資産合計]	7,682,638,168	7,581,411,007

(単位:円)

科 目	前期決算額	当期決算額
流 動 負 債	1,470,513,699	1,436,572,985
次期返済長期借入金	33,464,177	33,876,796
未払金	1,298,040,571	1,302,295,640
前受金	30,211,445	21,763,919
預り金	108,797,506	78,636,630
固 定 負 債	2,757,684,188	2,590,874,242
長期借入金	1,291,961,061	1,258,084,265
預り保証金	595,735,009	537,622,014
借上賃貸住宅資産減損勘定	94,400,000	58,600,000
引当金	734,965,504	709,494,505
退職給付引当金	59,096,444	63,327,945
計画修繕引当金	675,869,060	646,166,560
その他固定負債	40,622,614	27,073,458
未成原価仮勘定	15,735,294	10,154,378
リース債務	24,887,320	16,919,080
[負債合計]	4,228,197,887	4,027,447,227
資 本 金	10,000,000	10,000,000
剰 余 金	3,444,440,281	3,543,963,780
資本剰余金	1,727,562,873	1,710,512,873
(非償却資産取得金)	1,727,562,873	1,710,512,873
利益剰余金	1,716,877,408	1,833,450,907
[資本合計]	3,454,440,281	3,553,963,780
負債及び資本合計	7,682,638,168	7,581,411,007

損 益 計 算 書

(一 般 会 計)

自 平成28年 4月 1日

福岡市住宅供給公社

至 平成29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]	6,432,545,394	6,079,552,947
分 譲 事 業 収 益	0	0
住 宅 宅 地 分 譲 事 業 収 益	0	0
分 譲 宅 地 事 業 収 益	0	0
賃 貸 管 理 事 業 収 益	875,312,031	707,226,506
賃 貸 住 宅 管 理 事 業 収 益	809,077,208	641,709,206
特 優 賃 住 宅 管 理 事 業 収 益	121,357,532	122,738,123
高 優 賃 住 宅 管 理 事 業 収 益	17,125,402	17,503,849
借 上 賃 貸 住 宅 管 理 事 業 収 益	670,594,274	501,467,234
賃 貸 施 設 管 理 事 業 収 益	66,234,823	65,517,300
賃 貸 宅 地 管 理 事 業 収 益	25,970,023	25,410,900
借 上 公 営 住 宅 管 理 事 業 収 益	40,264,800	40,106,400
管理受託住宅管理事業収益	5,557,233,363	5,372,326,441
公共団体住宅管理事業収益	5,557,233,363	5,372,326,441
公営住宅等管理事業収益	5,557,233,363	5,372,326,441
事 業 原 価 [b]	6,207,895,281	5,897,471,470
分 譲 事 業 原 価	0	0
住 宅 宅 地 分 譲 事 業 原 価	0	0
分 譲 宅 地 事 業 原 価	0	0
賃 貸 管 理 事 業 原 価	844,297,752	694,605,263
賃 貸 住 宅 管 理 事 業 原 価	811,931,732	663,037,337
特 優 賃 住 宅 管 理 事 業 原 価	78,340,332	77,743,756
高 優 賃 住 宅 管 理 事 業 原 価	12,244,540	11,606,693
借 上 賃 貸 住 宅 管 理 事 業 原 価	721,346,860	573,686,888
賃 貸 施 設 管 理 事 業 原 価	32,366,020	31,567,926
賃 貸 宅 地 管 理 事 業 原 価	4,143,159	3,873,753
借 上 公 営 住 宅 管 理 事 業 原 価	28,222,861	27,694,173
管理受託住宅管理事業原価	5,363,597,529	5,202,866,207
公共団体住宅管理事業原価	5,363,597,529	5,202,866,207
公営住宅等管理事業原価	5,363,597,529	5,202,866,207
一 般 管 理 費 [c]	95,223,594	95,635,886
事業利益(損失) [d=a-b-c]	129,426,519	86,445,591

(単位:円)

科 目	前期決算額	当期決算額
その他経常収益 [e]	19,511,505	24,548,789
受 取 利 息	849,200	1,668,200
雑 収 入	18,662,305	22,880,589
その他経常費用 [f]	42,572,077	35,462,984
雑 損 失	42,572,077	35,462,984
経常利益(損失) [g=d+e-f]	106,365,947	75,531,396
特 別 利 益 [h]	179,678,300	75,800,000
過年度消費税還付金	98,978,300	0
借上賃貸住宅資産減損勘定戻入益	80,700,000	75,800,000
特 別 損 失 [i]	63,692,828	51,807,897
固 定 資 産 除 却 損	9	0
固 定 資 産 売 却 損	13,692,819	3,197,897
減 損 損 失	50,000,000	40,000,000
分 譲 住 宅 瑕 疵 補 修	0	8,610,000
当期純利益(純損失) [j=g+h-i]	222,351,419	99,523,499

剰余金計算書

(一般会計)

自 平成28年 4月 1日

福岡市住宅供給公社

至 平成29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	1,808,352,873	1,727,562,873
	当期増加高又は減少高	△ 80,790,000	△ 17,050,000
	非償却資産取得金の取崩による減少高	△ 80,790,000	△ 17,050,000
	期 末 残 高	1,727,562,873	1,710,512,873
利益 剰余金 又は 欠損金	期 首 残 高	1,413,735,989	1,716,877,408
	当期増加高又は減少高	303,141,419	116,573,499
	非償却資産取得金の取崩による増加高	80,790,000	17,050,000
	当期純利益	222,351,419	99,523,499
	期 末 残 高	1,716,877,408	1,833,450,907
合 計	期 首 残 高	3,222,088,862	3,444,440,281
	当期増加高又は減少高	222,351,419	99,523,499
	期 末 残 高	3,444,440,281	3,543,963,780

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28年 4月 1日から平成29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	552,545,736	33,989,779
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	164,618,113	135,692,996
賃貸住宅管理事業の収支	105,169,567	76,434,579
特優良住宅管理事業の収支	87,510,846	91,373,140
賃貸管理事業による収入	121,341,839	123,379,588
賃貸管理事業による支出	△ 33,830,993	△ 32,006,448
高優良住宅管理事業の収支	12,511,715	13,832,143
賃貸管理事業による収入	17,105,878	17,670,425
賃貸管理事業による支出	△ 4,594,163	△ 3,838,282
借上賃貸住宅管理事業の収支	5,147,006	△ 28,770,704
賃貸管理事業による収入	649,656,659	470,231,197
賃貸管理事業による支出	△ 644,509,653	△ 499,001,901
賃貸施設管理事業の収支	59,448,546	59,258,417
賃貸宅地管理事業の収支	24,562,000	24,796,394
賃貸宅地管理事業による収入	24,866,000	25,379,500
賃貸宅地管理事業による支出	△ 304,000	△ 583,106
借上公営住宅管理事業の収支	34,886,546	34,462,023
賃貸管理事業による収入	40,264,800	40,106,400
賃貸管理事業による支出	△ 5,378,254	△ 5,644,377
管理受託住宅管理事業の収支	397,578,834	155,267,359
公共団体住宅管理事業の収支	397,578,834	155,267,359
公営住宅等管理事業の収支	397,578,834	155,267,359
公営住宅等管理事業による収入	5,745,904,839	5,499,017,915
公営住宅等管理事業による支出	△ 5,348,326,005	△ 5,343,750,556
その他の事業活動による収支	2,614,924	1,122,560
長期割賦事業の収支	2,614,924	1,122,560
事業による収入	2,910,210	1,423,655
事業による支出	△ 295,286	△ 301,095
一般管理活動による収支	△ 93,267,050	△ 93,545,027
支 出	△ 93,267,050	△ 93,545,027
その他経常損益に係る収支	△ 7,733,839	2,586,237
収 入	14,165,852	14,706,428
支 出	△ 21,899,691	△ 12,120,191
特別損益に係る収支	98,978,300	△ 8,610,000
収 入	98,978,300	0
支 出	0	△ 8,610,000
その他の収支	△ 10,243,546	△ 158,524,346
そ の 他 の 収 支	△ 10,243,546	△ 158,524,346

(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	△ 2,534,347	△ 2,584,232
事業資産形成活動による収支	△ 2,534,547	△ 2,584,432
分譲事業資産形成による収支	△ 2,534,547	△ 2,584,432
分譲住宅資産形成の収支	△ 2,534,547	△ 2,584,432
分譲住宅形成による支出	△ 2,534,547	△ 2,584,432
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	△ 41,029,334	△ 41,579,120
事業活動に係る資金の調達及び返済による収支	△ 33,056,594	△ 33,464,177
賃貸管理事業資産取得資金借入による収入	0	0
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 33,056,594	△ 33,464,177
リース債務に係る支出	△ 7,972,740	△ 8,114,943
当期中の資金収支合計	508,982,055	△ 10,173,573
前期繰越金(現金及び現金同等物)	3,324,903,699	3,833,885,754
次期繰越金(現金及び現金同等物)	3,833,885,754	3,823,712,181

(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	3,833,885,754	3,823,712,181
流動資産	2,523,886,154	2,513,712,381
現金預金	2,523,886,154	2,513,712,381
有価証券	0	0
固定資産	1,309,999,600	1,309,999,800
長期有価証券	1,309,999,600	1,309,999,800

注 記 事 項

1 重要な会計方針

前 年 度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)	当 年 度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)
<p>1 有価証券の評価基準および評価方法</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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>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、費用は発生の事実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、費用は発生の事実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>

前 年 度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)	当 年 度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)
<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っている。</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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>「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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>同左</p> <p>(3) 会計上の変更及び誤謬に関する会計処理</p> <p>同左</p>

2 補足情報

前 年 度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)	当 年 度 (自平成28年4月1日 至平成29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 7,269,448円 一年超 11,263,024円 合計 18,532,472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 7,499,117円 一年超 13,172,327円 合計 20,671,444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。	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"> <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>4</td> <td>なし</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>賃貸施設資産</td> <td>3</td> <td>なし</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>借上賃貸住宅</td> <td>14</td> <td>8団地</td> <td>8団地</td> <td>8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	14	8団地	8団地	8団地	<table border="1"> <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>4</td> <td>なし</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>賃貸施設資産</td> <td>3</td> <td>なし</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>借上賃貸住宅</td> <td>13</td> <td>4団地</td> <td>4団地</td> <td>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
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	14	8団地	8団地	8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																																											
	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、当公社負担による瑕疵補修工事に係る費用の支払いを求めて、係争準備中ですが、結果によっては全額(うち平成28年度既支出額は9,298,000円)が回収できない可能性があります。																																														
II 損益計算書に関する事項	II 損益計算書に関する事項																																														
1 その他経常費用の主要なものについて 雑損失のうち、12,287,545 円は共通経費の按分額を計上している。	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。																																														

前 年 度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)	当 年 度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)
<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 80,700,000 円</p> <p>(2)その他特別利益の内訳 過年度(H21年度～25年度)に係る「消費税及び地方消費税」の還付額を計上している。 98,978,300 円</p> <p>(3)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損 13,692,819円</p> <p>(4)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 50,000,000 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 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損 3,197,897円</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>