



令和3年度

決算報告書

自 令和3年4月 1日

至 令和4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

令和4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	2,578,334,949	3,322,895,860
現金預金	2,504,862,609	3,282,342,700
未収金	52,344,939	32,670,771
立替金	21,725,141	9,069,858
前払金	7,849,825	7,080,096
貸倒引当金	△ 8,447,565	△ 8,267,565
固定資産	4,310,734,586	4,268,907,983
賃貸事業資産	2,899,711,382	2,841,472,068
賃貸住宅資産	1,917,059,103	1,917,602,703
減価償却累計額	△ 517,910,195	△ 546,472,861
賃貸施設等資産	1,726,962,495	1,707,922,495
減価償却累計額	△ 226,400,021	△ 237,580,269
有形固定資産	600,998,037	617,410,748
建物等資産	1,028,815,316	1,068,832,216
減価償却累計額	△ 508,205,424	△ 524,469,843
その他の有形固定資産	138,280,405	154,530,705
減価償却累計額	△ 57,892,260	△ 81,482,330
その他の固定資産	810,025,167	810,025,167
長期有価証券	810,000,000	810,000,000
その他の資産	25,167	25,167
[資産合計]	6,889,069,535	7,591,803,843

(単位:円)

科 目	前期決算額	当期決算額
流 動 負 債	907,424,300	1,512,262,009
次期返済長期借入金	31,363,867	31,758,175
未払金	856,249,547	1,458,727,803
前受金	9,724,396	10,054,489
預り金	10,086,490	11,721,542
固 定 負 債	2,073,681,692	2,059,373,353
長期借入金	962,127,393	930,369,218
預り保証金	419,117,574	413,795,686
引当金	635,172,675	662,321,399
退職給付引当金	64,631,489	71,224,513
計画修繕引当金	570,541,186	591,096,886
その他固定負債	57,264,050	52,887,050
リース債務	57,264,050	52,887,050
[負債合計]	2,981,105,992	3,571,635,362
資 本 金	10,000,000	10,000,000
剰 余 金	3,897,963,543	4,010,168,481
資本剰余金	1,657,482,873	1,638,442,873
(非償却資産取得金)	1,657,482,873	1,638,442,873
利益剰余金	2,240,480,670	2,371,725,608
[資本合計]	3,907,963,543	4,020,168,481
負債及び資本合計	6,889,069,535	7,591,803,843

損 益 計 算 書

(一 般 会 計)

自 令和 3年 4月 1日

福岡市住宅供給公社

至 令和 4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]	5,367,518,700	4,820,662,578
賃貸管理事業収益	206,787,585	204,087,608
賃貸住宅管理事業収益	142,487,366	140,237,708
特優賃住宅等管理事業収益	123,780,830	122,245,173
高優賃住宅管理事業収益	18,706,536	17,992,535
賃貸施設管理事業収益	64,300,219	63,849,900
賃貸宅地管理事業収益	24,827,419	24,522,300
借上公営住宅管理事業収益	39,472,800	39,327,600
管理受託住宅管理事業収益	5,160,731,115	4,616,574,970
公共団体住宅管理事業収益	5,160,731,115	4,616,574,970
公営住宅等管理事業収益	5,160,731,115	4,616,574,970
事 業 原 価 [b]	5,104,512,386	4,587,898,910
賃貸管理事業原価	104,788,693	125,227,323
賃貸住宅管理事業原価	81,550,479	99,870,294
特優賃住宅等管理事業原価	71,128,198	86,865,695
高優賃住宅管理事業原価	10,422,281	13,004,599
賃貸施設管理事業原価	23,238,214	25,357,029
賃貸宅地管理事業原価	4,670,897	4,464,631
借上公営住宅管理事業原価	18,567,317	20,892,398
管理受託住宅管理事業原価	4,999,723,693	4,462,671,587
公共団体住宅管理事業原価	4,999,723,693	4,462,671,587
公営住宅等管理事業原価	4,999,723,693	4,462,671,587
一 般 管 理 費 [c]	117,115,121	120,053,780
事業利益(損失) [d=a-b-c]	145,891,193	112,709,888

(単位:円)

科 目	前期決算額	当期決算額
その他経常収益 [e]	25,084,121	24,408,644
受 取 利 息	1,206,877	661,474
雑 収 入	23,877,244	23,747,170
その他経常費用 [f]	63,466,000	52,075,662
雑 損 失	63,466,000	52,075,662
経常利益(損失) [g=d+e-f]	107,509,314	85,042,870
特 別 利 益 [h]	414,000	34,000,000
損害賠償請求事件訴訟解決金	0	34,000,000
固 定 資 産 売 却 益	414,000	0
特 別 損 失 [i]	4,085,871	6,837,932
固 定 資 産 除 却 損	1,477,478	4
固 定 資 産 売 却 損	2,608,393	3,211,808
損害賠償請求事件弁護士費用	0	3,181,819
過 年 度 地 代 還 付 金	0	444,301
当期純利益(純損失) [j=g+h-i]	103,837,443	112,204,938

剰余金計算書

(一般会計)

自 令和 3年 4月 1日

福岡市住宅供給公社

至 令和 4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	1,673,762,873	1,657,482,873
	当期増加高又は減少高	△ 16,280,000	△ 19,040,000
	非償却資産取得金の取崩による減少高	△ 16,280,000	△ 19,040,000
	期 末 残 高	1,657,482,873	1,638,442,873
利益剰余金 又は欠損金	期 首 残 高	2,120,363,227	2,240,480,670
	当期増加高又は減少高	120,117,443	131,244,938
	非償却資産取得金の取崩による増加高	16,280,000	19,040,000
	当期純利益	103,837,443	112,204,938
	期 末 残 高	2,240,480,670	2,371,725,608
合計	期 首 残 高	3,794,126,100	3,897,963,543
	当期増加高又は減少高	103,837,443	112,204,938
	期 末 残 高	3,897,963,543	4,010,168,481

キャッシュ・フロー計算書

(一般 会 計)

福岡市住宅供給公社

令和3年 4月 1日から令和4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	△ 38,755,469	832,322,312
賃貸管理事業活動による収支	155,594,427	144,105,371
賃貸住宅管理事業の収支	96,239,503	85,707,679
特優賃住宅等管理事業の収支	83,204,824	74,566,676
賃貸管理事業による収入	123,990,749	122,550,637
賃貸管理事業による支出	△ 40,785,925	△ 47,983,961
高優賃住宅管理事業の収支	13,046,565	11,141,003
賃貸管理事業による収入	18,575,364	18,006,087
賃貸管理事業による支出	△ 5,528,799	△ 6,865,084
借上賃貸住宅管理事業の収支	△ 11,886	0
賃貸管理事業による支出	△ 11,886	0
賃貸施設管理事業の収支	59,354,924	58,397,692
賃貸宅地管理事業の収支	25,322,441	24,281,775
賃貸宅地管理事業による収入	26,036,092	25,802,030
賃貸宅地管理事業による支出	△ 713,651	△ 1,520,255
借上公営住宅管理事業の収支	34,032,483	34,115,917
賃貸管理事業による収入	39,472,800	39,327,600
賃貸管理事業による支出	△ 5,440,317	△ 5,211,683
管理受託住宅管理事業の収支	157,207,192	702,812,091
公共団体住宅管理事業の収支	157,207,192	702,812,091
公営住宅等管理事業の収支	157,207,192	702,812,091
公営住宅等管理事業による収入	5,203,837,398	4,991,275,709
公営住宅等管理事業による支出	△ 5,046,630,206	△ 4,288,463,618
その他の事業活動による収支	923	3,843
長期割賦事業の収支	923	3,843
事業による収入	165,000	180,000
事業による支出	△ 164,077	△ 176,157
一般管理活動による収支	△ 115,241,547	△ 118,803,277
一般管理費の支出	△ 115,241,547	△ 118,803,277
その他経常損益に係る収支	△ 25,136,797	1,159,150
その他の経常収入	15,189,348	15,268,205
その他の経常支出	△ 40,326,145	△ 14,109,055
特別損益に係る収支	414,000	30,373,880
特別利益による収入	414,000	34,000,000
特別損失による支出	0	△ 3,626,120
その他の収支	△ 211,593,667	72,671,254
その他の収入	943,119,883	1,590,426,456
その他の支出	△ 1,154,713,550	△ 1,517,755,202

(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	482,451,100	△ 891,600
有価証券等の取得・償還等による収支	500,000,000	0
有価証券等の償還等による収入	2,300,000,000	500,000,000
有価証券等の取得等による支出	△ 1,800,000,000	△ 500,000,000
その他の投資活動による収支	△ 17,548,900	△ 891,600
有形固定資産形成による収支	△ 17,548,900	△ 891,600
資産形成による支出	△ 17,548,900	△ 891,600
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 50,068,659	△ 53,950,621
事業活動に係る資金の調達及び返済による収支	△ 30,974,459	△ 31,363,867
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 30,974,459	△ 31,363,867
リース債務に係る支出	△ 19,094,200	△ 22,586,754
当 期 中 の 資 金 収 支 合 計	393,626,972	777,480,091
前期繰越金(現金及び現金同等物)	3,421,235,637	3,314,862,609
次期繰越金(現金及び現金同等物)	3,314,862,609	4,092,342,700

(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」及び「固定資産／有価証券」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	3,314,862,609	4,092,342,700
流動資産	2,504,862,609	3,282,342,700
現金預金	2,504,862,609	3,282,342,700
固定資産	810,000,000	810,000,000
長期有価証券	810,000,000	810,000,000

注 記 事 項

1 重要な会計方針

前 年 度 (自令和2年4月1日 至令和3年3月31日)	当 年 度 (自令和3年4月1日 至令和4年3月31日)
1 会計方針の変更 該当無し	1 会計方針の変更 該当無し
2 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。	2 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
3 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。	3 分譲事業資産の評価基準及び評価方法 同左
4 固定資産の減価償却の方法 (1) 賃貸事業資産 建物等資産 ・償却方法: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 ・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 (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 (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	4 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) リース資産 同左
5 引当金の計上基準 (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。 (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。 (3) 計画修繕引当金 賃貸住宅資産等の経年劣化等に対処するため、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画している。計画額と執行額の差額を考慮し、計画額を上限とした額を繰り入れている。 (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。	5 引当金の計上基準 (1) 貸倒引当金 同左 (2) 退職給付引当金 同左 (3) 計画修繕引当金 同左 (4) 訴訟損失引当金 同左 (5) 賞与引当金 次期期末手当等の支給見込額のうち当期負担額を計上している。

前年度 (自令和2年4月1日 至令和3年3月31日)	当年度 (自令和3年4月1日 至令和4年3月31日)
<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 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>7 リース取引の処理方法</p> <p>同左</p>
<p>8 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>8 消費税等の会計処理方法</p> <p>同左</p>
<p>9 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>9 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>削除</p> <p>(2) 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 (自令和2年4月1日 至令和3年3月31日)	当年度 (自令和3年4月1日 至令和4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) 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 <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>一年内</td> <td style="text-align: right;">3,528,360円</td> </tr> <tr> <td>一年超</td> <td style="text-align: right;">5,263,164円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,791,524円</td> </tr> </table>	一年内	3,528,360円	一年超	5,263,164円	合計	8,791,524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) 同左 (2) 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 <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>一年内</td> <td style="text-align: right;">3,138,960円</td> </tr> <tr> <td>一年超</td> <td style="text-align: right;">3,023,020円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,161,980円</td> </tr> </table>	一年内	3,138,960円	一年超	3,023,020円	合計	6,161,980円						
一年内	3,528,360円																		
一年超	5,263,164円																		
合計	8,791,524円																		
一年内	3,138,960円																		
一年超	3,023,020円																		
合計	6,161,980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とおりである。 <table border="1" style="margin-left: 20px; width: 100%;"> <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> </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	-	-	4 賃貸事業資産等について 賃貸事業資産 同左
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	-	-															
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、23,612,981 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、18,325,254 円は共通経費の按分額を計上している。																		
2 特別損益の主要なものについて (1) 固定資産売却益の内訳 駐車ブロック(城南区)売却益 414,000円 (2) 固定資産売却損の内訳 リーフタウン下原台賃貸宅地(1区画) 2,608,393円 (3) 固定資産除却損の内訳 社屋(スロープ手摺り他) 607,500円 機械装置(空調設備他) 441,808円 備品等(窓口カウンター 他) 428,170円 計 1,477,478円	2 特別損益の主要なものについて (1) 損害賠償請求事件訴訟解決金 34,000,000円 (2) 固定資産売却損の内訳 リーフタウン下原台賃貸宅地(1区画) 3,211,808円 (3) 損害賠償請求事件弁護士費用 弁護士費用 2,634,192円 所得税 547,627円 計 3,181,819円 (4) 過年度地代還付金 444,301円																		