

長 崎 県 住 宅 供 給 公 社

経 営 状 況 説 明 書

平成 1 8 年 6 月

所管課：住宅課

平成17年度

決算に関する書類

平成17年 4月 1日から
平成18年 3月31日まで

事業概要

当社は、国及び県の住宅政策に基づき、平成17年度において、受託事業等の建設事業及び分譲住宅等の販売事業、賃貸住宅等の管理経営事業、並びに県営住宅等の管理受託事業、その他事業を下記のとおり実施した。

1. 受託事業建設事業

長崎市の県営住宅「愛宕団地A棟」の工事監理業務ほか15件の事業を2,253万2,023円をもって実施した。なお、滑石団地1-9棟工事監理ほか3件の事業を継続中である。

〔建設事業等総額〕

以上、平成17年度における建設事業の総額は、2,253万2,023円である。

2. 分譲住宅（所有権付）の販売

諫早市の諫早西部台団地において、一般分譲住宅3戸を譲渡価格1億389万4,463円をもって販売した。

3. 宅地（事業用地）の販売

諫早市の諫早西部団地ほか4団地において、12,483.59㎡の宅地を7億8,808万5,348円をもって販売した。

4. 施設の販売

長崎市の中島川9号店舗及び諫早市の堂崎サブセンターを5,071万6,998円をもって販売した。

〔販売事業総額〕

以上、平成17年度における販売事業の総額は、9億4,269万6,809円である。

5. 公社賃貸住宅等管理経営事業

公社所有の賃貸住宅901戸、西諫早地区センターほか4店舗、チトセピアほか11ヶ所の駐車場及び定期借地権土地41宅地並びに公共団体提携住宅5戸等の管理経営を行い家賃等収入は7億2,390万3,235円であった。

6. 長崎県営住宅等受託管理事業

長崎市、佐世保市、諫早市、大村市、時津町及び長与町に所在する住宅12,413戸（特定公共賃貸住宅を含む）及び駐車場9,434区画の維持管理業務を受託し、受託収入は9億5,438万3,397円であった。

7. 都市再生機構住宅等受託管理事業

諫早市の西諫早地区センター内に所在する住宅77戸及び駐車場65区画の管理業務を受託し、受託収入は563万1,000円であった。

8. 特定優良賃貸住宅等（民間住宅）受託管理事業

長崎市、佐世保市、諫早市、大村市に所在する特定優良賃貸及び高齢者向け優良賃貸住宅121戸（公社特別賃貸住宅含む）の管理業務を受託し、受託収入は587万7,744円であった。

9. その他の受託事業状況

県営住宅「滑石団地2 - 1棟」の工事監理業務ほか17件の受託収入は、1億356万2,757円であった。

10. その他事業状況

諫早西部代替用地等の保有地18,765.76㎡を7,537万2,100円で処分した。

11. 継続企業等の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

当社は、平成16年1月19日に長崎地方裁判所に「特定債務等の整理の促進のための特定調停に関する法律」に基づき、特定調停の申立を行い、平成16年12月20日、同裁判所から民事調停法17条に基づく調停に代わる決定がなされ、平成17年3月1日をもって確定し、現在、当該再生計画により再建中です。

当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在します。

再生のためには再生債権の弁済が重要課題となりますが、債務免除後の再生債権の弁済原資については、事業収益はもとより、割賦債権の回収金等により確保するとの再生計画に基づき実施いたします。

なお、平成17年度より弁済を実施いたしておりますが、キャッシュ・フロー上当該弁済に懸念はないものと判断しています。

また、平成17年度決算において、当期利益322百万円を計上し繰越欠損金の解消をいたしました。

今後とも、再生計画の基本方針どおり、新規の住宅団地の開発は行わず分譲資産の早期完売に努め、賃貸住宅の管理事業等を中心に事業展開を行い、経費等の更なる削減により経常利益の黒字化の定着を図りたいと考えております。

財務諸表は継続企業を前提として作成しており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映していません。

1 重要な会計方針

| 項 目 | 注 記 |
|----------------------|--|
| 1 有価証券の評価基準及び評価方法 | (1) 時価のないもの 移動平均法による原価法 |
| 2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法 | 分譲資産及び分譲資産建設工事 個別法による原価法 |
| 3 事業用土地資産の評価基準及び評価方法 | 個別法による原価法 |
| 4 固定資産の減価償却の方法 | (1) 賃貸事業資産 定額法 <ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数：鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅 50年 鉄骨鉄筋コンクリート造の施設 34年 木造の住宅 22年 |
| | (2) 有形固定資産 定額法 <ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数：法人税法に規定する耐用年数 |
| | (3) 無形固定資産 定額法 <p>なお、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> |
| 5 引当金の計上基準 | (1) 計画修繕引当金 <p>賃貸住宅資産に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計上している。</p> |
| | (2) 貸倒引当金 <p>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> |
| | (3) 債務保証損失引当金 <p>債務保証の履行により発生する求償債権の回収不能による損失に備えるため、一般債務保証については回収不能実績率により、また、債務保証の履行可能性が高い特定の債務保証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> |

| 項 目 | 注 記 |
|----------------------|--|
| | <p>(4) 退職給付引当金</p> <p>職員の退職給付に備えるため、当期末の自己都合退職による期末要支給額の全額を計上している。</p> |
| 6 収益及び費用の計上基準 | <p>(1) 分譲事業収益及び費用</p> <p>収益は物件の引渡日をもって計上し、費用は発生的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</p> <p>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、費用は発生的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</p> <p>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> |
| 7 建設期間中の支払利息等の原価算入方法 | <p>(1) 分譲資産建設工事</p> <p>分譲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>当期算入額 ・ 分譲資産建設工事への当期算入額 - 円</p> <p>(2) 事業用土地資産</p> <p>事業用土地取得に関連する借入金の利息で、当該土地の開発計画策定期間、又は造成工事期間等のうち正常な開発期間内のものは、原価に算入している。</p> <p>当期算入額 ・ 事業用土地資産 - 円</p> |
| 8 リース取引の処理方法 | <p>リース物件の所有権が借手に移転すると認められるファイナンス・リース取引については、通常の売買取引にかかる方法に準じた会計処理により、認められないファイナンス・リース取引については、賃貸借取引にかかる方法により会計処理している。</p> |
| 9 消費税等の会計処理方法 | <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。なお、固定資産の取得に係る消費税及び地方消費税の控除不能額については、資産の取得に含めている。</p> |

2 補足情報

| 項 目 | 注 記 |
|------------------|---|
| 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 ペイオフ該当預金なし |
| 2 保証債務額について | (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 (2) 保証債務の額 2,836,184,325円 上記の保証債務の額は、債務保証損失引当金として計上した額を控除している。 |
| 3 特別損益の主要なものについて | (1) 固定資産売却益 保有地資産 52,373,922円 (2) 引当金戻入益 計画修繕引当金戻入益 166,420,000円 家賃等貸倒引当金戻入益 1,001,418円 (3) 前期損益修正損 前年度賃貸計画修繕引当不足額 15,870,000円 (4) 災害その他臨時損失 割賦債権保全引当金繰入額 196,307,094円 債務保証損失引当金繰入額 103,295,197円 |
| 4 リース取引について | リース物件の所有権が借手に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 主なリース資産 車両・複写機・パソコン 未経過リース料の期末残高 ・一年以内 4,548,375円 ・一年超 624,300円 合計 5,172,675円 |

貸借対照表 (一般会計)

平成18年 3月31日現在

| 科 目 | 内 訳 | 金 額 |
|----------------|---------------|-----------------------|
| (資 産 の 部) | 円 | 円 |
| 1. 流 動 資 産 | | |
| 現金預金 | | 1,453,234,899 |
| 未収金 | | 217,489,590 |
| 分譲事業資産 | | 1,367,334,174 |
| 分譲資産 | 1,367,334,174 | |
| その他の事業資産 | | 36,844,688 |
| 前払金 | | 3,171,422 |
| その他の流動資産 | | 10,163,743 |
| 貸倒引当金 | | 23,806,110 |
| 流動資産合計 | | 3,064,432,406 |
| 2. 固 定 資 産 | | |
| 賃貸事業資産 | | 5,418,328,457 |
| 賃貸住宅資産 | 4,939,199,217 | |
| 減価償却累計額 | 1,416,392,664 | |
| 賃貸施設等資産 | 2,776,874,740 | |
| 減価償却累計額 | 892,030,834 | |
| 長期前払費用 | 10,677,998 | |
| 事業用土地資産 | | 2,732,936,000 |
| その他事業資産 | | 4,489,516,009 |
| 長期事業未収金 | 4,489,516,009 | |
| 有形固定資産 | | 61,559,183 |
| 建物等資産 | 22,026,155 | |
| 減価償却累計額 | 12,503,173 | |
| 土地資産 | 12,448,333 | |
| その他の有形固定資産 | 105,656,925 | |
| 減価償却累計額 | 66,069,057 | |
| 無形固定資産 | | 3,855,788 |
| その他の無形固定資産 | 3,855,788 | |
| その他の固定資産 | | 462,772,431 |
| 長期有価証券 | 10,000,000 | |
| 関係会社出資等 | 98,500,000 | |
| その他の資産 | 354,272,431 | |
| 貸倒引当金 | | 433,497,595 |
| 固定資産合計 | | 12,735,470,273 |
| 資 産 合 計 | | 15,799,902,679 |

| 科 目 | 内 訳 | 金 額 |
|-----------------|-------------|-----------------------|
| (負 債 の 部) | 円 | 円 |
| 1. 流 動 負 債 | | |
| 短期借入金 | | 224,340,000 |
| 次期返済長期借入金 | | 919,447,315 |
| 未払金 | | 249,369,616 |
| 前受金 | | 44,451,765 |
| 預り金 | | 27,928,860 |
| その他の流動負債 | | 7,380,392 |
| 流動負債合計 | | 1,472,917,948 |
| 2. 固 定 負 債 | | |
| 長期借入金 | | 10,047,855,154 |
| 預り保証金 | | 281,165,442 |
| 繰延建設補助金 | | 583,387,228 |
| 引当金 | | 788,483,327 |
| 退職給付引当金 | 11,881,965 | |
| 計画修繕引当金 | 366,670,000 | |
| 債務保証損失引当金 | 409,931,362 | |
| その他の固定負債 | | 2,066,075,685 |
| 固定負債合計 | | 13,766,966,836 |
| 負債合計 | | 15,239,884,784 |
| (資 本 の 部) | | |
| 3. 資 本 金 | | 10,000,000 |
| 4. 剰 余 金 | | |
| 資本剰余金 | | 490,200,520 |
| 非償却資産補助金 | 66,540,000 | |
| その他資本剰余金 | 423,660,520 | |
| 利益剰余金 | | 59,817,375 |
| 法定準備金 | 59,817,375 | |
| 剰余金合計 | | 550,017,895 |
| 資本合計 | | 560,017,895 |
| 負債及び資本合計 | | 15,799,902,679 |

損 益 計 算 書 (一般会計)

自 平成17年 4月 1日
至 平成18年 3月31日

| 科 目 | 内 訳 | 金 額 |
|----------------|-------------|----------------------|
| | 円 | 円 |
| 1. 事業収益 | | |
| 分譲事業収益 | | 942,696,809 |
| 一般分譲住宅事業収益 | 103,894,463 | |
| 分譲宅地事業収益 | 788,085,348 | |
| 分譲施設事業収益 | 50,716,998 | |
| 賃貸管理事業収益 | | 1,689,795,376 |
| 一般賃貸住宅管理事業収益 | 326,120,987 | |
| 中高層賃貸住宅管理事業収益 | 9,921,600 | |
| 特定優良賃貸住宅管理事業収益 | 83,871,863 | |
| 借上賃貸住宅管理事業収益 | 2,540,000 | |
| 公共団体提携住宅管理事業収益 | 3,132,608 | |
| 賃貸施設等管理事業収益 | 298,316,177 | |
| 管理受託住宅管理事業収益 | 965,892,141 | |
| その他の事業収益 | | 208,048,957 |
| 受託事業収益 | 103,562,757 | |
| 長期割賦事業収益 | 104,486,200 | |
| 事業収益合計 | | 2,840,541,142 |
| 2. 事業原価 | | |
| 分譲事業原価 | | 692,480,480 |
| 一般分譲住宅事業原価 | 109,511,577 | |
| 分譲宅地事業原価 | 539,324,089 | |
| 分譲施設事業原価 | 43,644,814 | |
| 賃貸管理事業原価 | | 1,339,329,021 |
| 一般賃貸住宅管理事業原価 | 177,744,825 | |
| 中高層賃貸住宅管理事業原価 | 8,836,312 | |
| 特定優良賃貸住宅管理事業原価 | 51,237,480 | |
| 借上賃貸住宅管理事業原価 | 3,736,117 | |
| 公共団体提携住宅管理事業原価 | 3,157,127 | |
| 賃貸施設等管理事業原価 | 166,231,680 | |
| 管理受託住宅管理事業原価 | 928,385,480 | |
| その他の事業原価 | | 61,102,855 |
| 受託事業原価 | 58,093,680 | |
| 長期割賦事業原価 | 3,009,175 | |
| 事業原価合計 | | 2,092,912,356 |

| 科 目 | 内 訳 | 金 額 |
|---------------|-------------|-------------|
| 3. 一般管理費及び販売費 | | 円 |
| 事業利益 | | 167,699,761 |
| 4. その他経常収益 | | 579,929,025 |
| 受取利息 | 799,813 | |
| 雑収 | 18,996,314 | |
| その他経常収益合計 | | 19,796,127 |
| 5. その他経常費用 | | |
| 支払利息 | 87,222,278 | |
| 雑損 | 82,183,731 | |
| その他経常費用合計 | | 169,406,009 |
| 経常利益 | | 430,319,143 |
| 6. 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 52,373,922 | |
| 計画修繕引当金戻入益 | 166,420,000 | |
| 家賃等貸倒引当金戻入益 | 1,001,418 | |
| 特別利益合計 | | 219,795,340 |
| 7. 特別損失 | | |
| 固定資産除却損 | 3 | |
| 前期損益修正損 | 15,900,022 | |
| 災害その他臨時損失 | 312,031,819 | |
| 特別損失合計 | | 327,931,844 |
| 当期利益(損失) | | 322,182,639 |

剰余金計算書（一般会計）

自 平成17年 4月 1日
至 平成18年 3月31日

| 項 目 | 資本剰余金 | 利益剰余金又は 繰越欠損金 | 剰余金合計 |
|------------------|-------------|------------------|-------------|
| | 円 | 円 | 円 |
| 剰余金期首残高 | 490,200,520 | 262,365,264 | 227,835,256 |
| 剰余金増加高 | | 322,182,639 | 322,182,639 |
| 当期利益の整理による剰余金増加高 | | 322,182,639 | 322,182,639 |
| 剰余金期末残高 | 490,200,520 | 59,817,375 | 550,017,895 |

キャッシュ・フロー計算書（一般会計）

自 平成17年 4月 1日
至 平成18年 3月31日

| 区 分 | 金 額 | 事業別 | | |
|-------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | 分譲事業 | 管理事業 | その他事業 |
| | 円 | 円 | 円 | 円 |
| 事業活動によるキャッシュ・フロー | 1,419,898,540 | 523,825,832 | 474,463,163 | 421,609,545 |
| 分譲事業活動による収支 | 694,320,777 | 694,320,777 | | |
| 住宅宅地等分譲事業の収支 | 694,320,777 | 694,320,777 | | |
| 分譲住宅の譲渡による収入 | 102,253,334 | 102,253,334 | | |
| 事業借入金の返済支出 | 0 | 0 | | |
| 分譲宅地の譲渡による収入 | 814,299,798 | 814,299,798 | | |
| 事業借入金の返済支出 | 272,949,353 | 272,949,353 | | |
| 分譲施設の譲渡による収入 | 50,716,998 | 50,716,998 | | |
| 事業借入金の返済支出 | 0 | 0 | | |
| 賃貸管理事業活動による収支 | 496,409,997 | | 496,409,997 | |
| 公社賃貸住宅管理事業の収支 | 202,985,415 | | 202,985,415 | |
| 公社住宅管理事業による収入 | 411,158,193 | | 411,158,193 | |
| 公社住宅管理事業による支出 | 159,153,132 | | 159,153,132 | |
| 事業借入金の返済支出 | 49,019,646 | | 49,019,646 | |
| 借上賃貸住宅管理事業の収支 | 3,889,310 | | 3,889,310 | |
| 借上住宅管理事業による収入 | 3,667,334 | | 3,667,334 | |
| 借上住宅管理事業による支出 | 7,556,644 | | 7,556,644 | |
| 公共提携賃貸住宅管理事業の収支 | 2,968,080 | | 2,968,080 | |
| 公共提携住宅管理事業による収入 | 3,132,608 | | 3,132,608 | |
| 公共提携住宅管理事業による支出 | 164,528 | | 164,528 | |
| 賃貸施設等管理事業の収支 | 157,380,305 | | 157,380,305 | |
| 賃貸施設等管理事業による収入 | 293,549,228 | | 293,549,228 | |
| 賃貸施設等管理事業による支出 | 136,168,923 | | 136,168,923 | |
| 管理受託住宅等管理事業の収支 | 136,965,507 | | 136,965,507 | |
| 管理受託住宅管理事業による収入 | 1,055,991,058 | | 1,055,991,058 | |
| 管理受託住宅管理事業による支出 | 919,025,551 | | 919,025,551 | |
| その他事業活動による収支 | 831,429,959 | | | 831,429,959 |
| 受託事業による収支 | 83,594,818 | | | 83,594,818 |
| 受託事業による収入 | 117,318,320 | | | 117,318,320 |
| 受託事業による支出 | 33,723,502 | | | 33,723,502 |
| 長期割賦事業による収支 | 747,835,141 | | | 747,835,141 |
| 長期割賦事業による収入 | 754,673,766 | | | 754,673,766 |
| 長期割賦事業による支出 | 6,838,625 | | | 6,838,625 |
| 事業借入金の返済支出 | 0 | | | 0 |
| 販売活動による収支 | 64,030,111 | 64,030,111 | 0 | 0 |
| 一般管理活動による収支 | 91,311,941 | 16,645,405 | 61,635,561 | 13,030,975 |
| その他経常損益に係る収支 | 141,979,399 | 89,819,429 | 5,437,338 | 46,722,632 |
| 特別損益に係る収支 | 304,940,742 | 0 | 45,126,065 | 350,066,807 |

| 区 分 | 金 額 | 事業別 | | |
|-------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| | | 分譲事業 | 管理事業 | その他事業 |
| | 円 | 円 | 円 | 円 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 37,286,533 | 58,293,334 | | 21,006,801 |
| 事業資産形成活動による収支 | 61,214,783 | 58,293,334 | | 2,921,449 |
| 分譲事業資産形成の収支 | 58,293,334 | 58,293,334 | | |
| 分譲建物建設による支出 | 58,293,334 | 58,293,334 | | |
| 受託事業建設工事の収支 | 2,921,449 | | | 2,921,449 |
| 受託料の前受による収入 | 868,000 | | | 868,000 |
| 受託工事による支出 | 3,789,449 | | | 3,789,449 |
| 事業用土地資産形成の収支 | 0 | | | |
| 補助金による収入 | 0 | | | |
| 造成工事等による支出 | 0 | | | |
| その他の投資活動による収支 | 23,928,250 | | | 23,928,250 |
| 有形固定資産形成の収支 | 272,000 | | | 272,000 |
| 建物(社屋)等建設による支出 | 0 | | | 0 |
| その他有形固定資産形成による支出 | 272,000 | | | 272,000 |
| その他の収支 | 24,200,250 | | | 24,200,250 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 736,000,000 | 350,300,670 | 27,722,352 | 357,976,978 |
| 長崎県一括返済資金償還金 | 736,000,000 | 350,300,670 | 27,722,352 | 357,976,978 |
| 当期中の資金収支合計 | 646,612,007 | 115,231,828 | 446,740,811 | 84,639,368 |
| 前期繰越金 (現金及び現金同等物) | 806,622,892 | 284,052,363 | 530,691,547 | 8,121,018 |
| 次期繰越金 (現金及び現金同等物) | 1,453,234,899 | 399,284,191 | 977,432,358 | 76,518,350 |