

長 崎 県 住 宅 供 給 公 社

經 営 状 況 説 明 書

平 成 1 9 年 6 月

所 管 課 : 住 宅 課

平成18年度

決算に関する書類

平成18年 4月 1日から
平成19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18年度において、受託事業及び分譲宅地等の販売事業、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「滑石団地1 - 9棟」の工事監理業務ほか8件の事業を1,926万8,654円をもって実施した。なお、滑石団地2 - 2棟工事監理事業を継続中である。

〔建設事業等総額〕

以上、平成18年度における建設事業の総額は、1,926万8,654円である。

2. 宅地（事業用地）の販売

諫早市の諫早西部団地ほか3団地において、15,607.47㎡の一般宅地及び2,500㎡の公園用地、並びに130㎡の駐車場用地を譲渡価格11億70万8,552円をもって販売した。

3. 施設の販売

諫早市の山川町サブセンターを譲渡価格7,240万118円をもって販売した。

〔販売事業総額〕

以上、平成18年度における販売事業の総額は、11億7,310万8,670円である。

4. 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3店舗、チトセピアほか10ヶ所の駐車場及び定期借地権土地40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6億9,712万2,933円であった。

5. 長崎県営住宅等受託管理事業

指定管理者として、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12,416戸（特定公共賃貸住宅を含む）及び駐車場9,515区画の維持管理業務、並びに台風災害復旧工事を受託し、受託収入は8億6,120万2,858円であった。

6. 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580万8,436円であった。

7. 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382万2,900円であった。

8 . その他の受託事業状況

県営住宅「滑石団地1 - 9棟」の工事監理業務ほか15件の受託収入は、1億2,592万7,573円であった。

9 . その他事業状況

諫早西部代替用地等の保有地900.89㎡を1,810万円で処分した。

注 記 事 項

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 ・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 ・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 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。
5 引当金の計上基準	(1) 計画修繕引当金 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。 (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) 債務保証損失引当金 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。

項 目	注 記
	<p>(4) 退職給付引当金 職員の退職給付に備えるため、当期末の自己都合退職による期末要支給額の全額を計上している。</p> <p>(5) 負担金精算損失引当金 賃貸建設資金の公共団体負担金を現物弁済によって精算する際に発生する資産の時価と負担金額の差額を将来の損失見込額として計上している。</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 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>
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 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。 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 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。 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	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。
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。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。

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 2,329,650,730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 株式の譲渡について	公社再建計画に基づき、長崎県住宅公社サービス㈱の株式(190株、50,000円/株)を譲渡し、売却益は、6,000,000円であった。
4 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 (その他固定資産) 3,510,944円 (2) 貸倒引当金戻入益 家賃等貸倒引当金戻入益 1,357,078円 割賦債権保全引当金戻入益 52,509,955円 その他貸倒引当金戻入益 5,223,301円 <hr/> 計 59,090,334円 (3) 減損損失 「地方住宅供給公社会計に係る減損会計処理基準」に基づき、賃貸資産及び保有地 (その他固定資産)の減損損失額を計上している。 減損損失額(賃貸資産) 6,271,198円 減損損失額(その他固定資産) 59,307,267円
5 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 未経過リース料の期末残高 ・一年以内 1,572,255円 ・一年超 230,900円 合計 1,803,155円

貸借対照表 (一般会計)

平成19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		2,379,162,434
未収金		71,470,971
分譲事業資産		625,927,721
分譲資産	625,927,721	
その他の事業資産		2,334,576
前払金		2,877,117
その他の流動資産		5,899,691
貸倒引当金		11,272,357
流動資産合計		3,076,400,153
2. 固 定 資 産		
賃貸事業資産		5,244,928,258
賃貸住宅資産	4,939,199,217	
減価償却累計額	1,471,500,630	
減損損失累計額	6,271,198	
賃貸施設等資産	2,677,490,676	
減価償却累計額	908,331,318	
長期前払費用	9,207,196	
長期未収金	5,134,315	
事業用土地資産		2,732,936,000
その他事業資産		4,167,605,386
長期事業未収金	4,167,605,386	
有形固定資産		55,460,113
建物等資産	22,026,155	
減価償却累計額	12,871,578	
土地資産	12,448,333	
その他の有形固定資産	101,769,652	
減価償却累計額	67,912,449	
無形固定資産		5,803,727
その他の無形固定資産	5,803,727	
その他の固定資産		379,261,429
長期有価証券	10,057,632	
関係会社出資等	89,000,000	
その他の資産	280,203,797	
貸倒引当金		386,121,955
固定資産合計		12,199,872,958
資 産 合 計		15,276,273,111

科 目	内 訳	金 額
(負債の部)	円	円
3. 流動負債		
短期借入金		224,340,000
次期返済長期借入金		965,650,756
未払金		191,408,008
前受金		79,126,475
預り金		63,012,883
その他の流動負債		2,312,448
流動負債合計		1,525,850,570
4. 固定負債		
長期借入金		9,082,204,398
預り保証金		275,080,017
繰延建設補助金		569,553,625
引当金		973,926,217
退職給付引当金	13,204,001	
計画修繕引当金	397,383,000	
債務保証損失引当金	357,825,092	
負担金精算損失引当金	205,514,124	
その他の固定負債		1,927,500,973
固定負債合計		12,828,265,230
負債合計		14,354,115,800
(資本の部)		
5. 資本金		10,000,000
6. 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		421,956,791
剰余金合計		912,157,311
資本合計		922,157,311
負債及び資本合計		15,276,273,111

損 益 計 算 書 (一般会計)

自 平成18年 4月 1日
至 平成19年 3月31日

科 目	内 訳	金 額
	円	円
1. 事業収益		
分譲事業収益		1,173,108,670
分譲宅地事業収益	1,020,064,008	
分譲用地事業収益	80,644,544	
分譲施設事業収益	72,400,118	
賃貸管理事業収益		1,567,957,127
一般賃貸住宅管理事業収益	329,681,580	
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	79,362,524	
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	275,024,621	
管理受託住宅管理事業収益	870,834,194	
その他の事業収益		224,383,801
受託事業収益	125,927,573	
長期割賦事業収益	98,456,228	
事業収益合計		2,965,449,598
2. 事業原価		
分譲事業原価		814,286,563
分譲宅地事業原価	673,691,987	
分譲用地事業原価	78,972,452	
分譲施設事業原価	61,622,124	
賃貸管理事業原価		1,299,798,514
一般賃貸住宅管理事業原価	198,998,603	
中高層賃貸住宅管理事業原価	9,096,089	
特定優良賃貸住宅管理事業原価	55,498,907	
公共団体提携住宅管理事業原価	3,160,712	
賃貸施設等管理事業原価	188,318,597	
管理受託住宅管理事業原価	844,725,606	
その他の事業原価		87,828,590
受託事業原価	84,812,236	
長期割賦事業原価	3,016,354	
事業原価合計		2,201,913,667

科 目	内 訳	金 額
	円	円
3. 一般管理費及び販売費		129,251,557
事業利益		634,284,374
4. その他経常収益		
受取利息	560,953	
雑収入	38,454,406	
有価証券売却益	6,000,000	
その他経常収益合計		45,015,359
5. その他経常費用		
支払利息	69,871,651	
雑損	92,321,209	
その他経常費用合計		162,192,860
経常利益		517,106,873
6. 特別利益		
固定資産売却益	3,510,944	
前期損益修正益	312,671	
計画修繕引当金戻入益	7,388,000	
家賃等貸倒引当金戻入益	1,357,078	
債務保証損失引当金戻入益	52,106,270	
割賦債権保全引当金戻入益	52,509,955	
その他引当金戻入益	5,223,301	
特別利益合計		122,408,219
7. 特別損失		
固定資産除却損	553,615	
前期損益修正損	5,854	
分譲資産評価損	5,521,658	
減損損失	65,578,465	
負担金精算損失引当金繰入	205,514,124	
災害その他臨時損失	201,960	
特別損失合計		277,375,676
当期利益(損失)		362,139,416

剰余金計算書（一般会計）

自 平成18年 4月 1日
至 平成19年 3月31日

長崎県住宅供給公社

項 目		当 期 決 算 額
資 本 剰 余 金	期 首 残 高	490,200,520
	増加高又は減少高	-
	非償却資産取得に係る補助金受入に係る増加高	-
	期 末 残 高	490,200,520
利 益 剰 余 金	期 首 残 高	59,817,375
	増加高又は減少高	362,139,416
	当 期 純 利 益	362,139,416
	期 末 残 高	421,956,791
合 計	期 首 残 高	550,017,895
	増加高又は減少高	362,139,416
	期 末 残 高	912,157,311

キャッシュ・フロー計算書（一般会計）

自 平成18年 4月 1日
至 平成19年 3月31日

長崎県住宅供給公社

区 分	金 額	区 分	金 額
	円		円
事業活動によるキャッシュ・フロー	1,821,926,209	その他経常損益に係る収支	85,468,458
分譲事業活動による収支	1,166,019,565	特別損益に係る収支	61,333,514
住宅宅地等分譲事業の収支	1,166,019,565	投資活動によるキャッシュ・フロー	23,448,641
分譲宅地の譲渡による収入	1,023,352,295	事業資産形成活動による収支	15,813,704
分譲宅地事業による支出	4,433,848	分譲事業資産形成の収支	-
分譲用地の譲渡による収入	74,701,000	分譲建物建設による支出	-
分譲用地事業による支出	-	受託事業建設工事の収支	2,334,576
分譲施設の譲渡による収入	72,400,118	受託料の前受による収入	-
分譲宅地事業による支出	-	受託工事による支出	2,334,576
賃貸管理事業活動による収支	325,698,066	事業用土地資産形成の収支	13,479,128
公社賃貸住宅管理事業の収支	212,090,291	補助金による収入	-
公社住宅管理事業による収入	442,972,890	造成工事等による支出	13,479,128
公社住宅管理事業による支出	230,882,599	その他の投資活動による収支	3,155,000
事業借入金の返済支出	-	有形固定資産形成の収支	3,155,000
借上賃貸住宅管理事業の収支	60,000	建物(社屋)等建設による支出	-
借上住宅管理事業による収入	60,000	その他有形固定資産形成による支出	3,155,000
公共提携賃貸住宅管理事業の収支	2,964,495	有価証券等の取得・償還等による収支	15,442,368
公共提携住宅管理事業による収入	3,132,608	有価証券等の償還等による収入	15,500,000
公共提携住宅管理事業による支出	168,113	有価証券等の取得等による支出	57,632
賃貸施設等管理事業の収支	141,407,496	その他の収支	26,974,977
賃貸施設等管理事業による収入	280,321,376	財務活動によるキャッシュ・フロー	919,447,315
賃貸施設等管理事業による支出	138,913,880	事業資産取得に係る資金の調達及び返済による収支	337,087,315
管理受託住宅等管理事業の収支	30,824,216	分譲事業資産取得資金借入による収入	-
管理受託住宅管理事業による収入	871,990,474	分譲事業資産取得資金借入金の返済による支出	280,000,000
管理受託住宅管理事業による支出	902,814,690	賃貸管理事業資産取得資金借入による収入	-
その他事業活動による収支	487,808,828	賃貸管理事業資産取得資金借入金の返済による支出	57,087,315
受託事業による収支	69,597,526	その他の財務活動に係る資金の調達及び返済による収支	582,360,000
受託事業による収入	126,238,606	短期借入による収入	-
受託事業による支出	56,641,080	短期借入金の返済による支出	-
長期割賦事業による収支	418,211,302	長期資金借入による収入	-
長期割賦事業による収入	421,227,656	長期資金借入金の返済による支出	582,360,000
長期割賦事業による支出	3,016,354	当期中の資金収支合計	925,927,535
販売活動による収支	56,601,438	前期繰越金（現金及び現金同等物）	1,453,234,899
一般管理活動による収支	76,863,868	次期繰越金（現金及び現金同等物）	2,379,162,434