

令和4年度

決算に関する書類

令和 4年 4月 1日から

令和 5年 3月31日まで

長崎県住宅供給公社

# 事業概要

当社は、国及び県の住宅政策に基づき、令和4年度において、公社賃貸住宅等の管理事業、県営住宅等の受託管理事業及びその他事業を下記のとおり実施した。

## 1. 分譲事業

### (1) 分譲用地等造成事業

諫早西部団地の第3工区において、事業費294,000円をもって実施した。

### (2) 宅地等販売事業

高場団地ほか1団地において、641.48㎡の一般宅地を譲渡価格2,960万4,000円をもって販売した。

## 2. 公社賃貸住宅等管理事業

公社所有の賃貸住宅781戸、西諫早地区センターほか3店舗、チトセピアほか12カ所の駐車場及び定期借地権土地22区画等の管理経営を行い、家賃等収入は6億2,163万4,574円であった。

## 3. 管理受託住宅管理事業

### (1) 公共団体住宅管理事業

県から長崎市、佐世保市、諫早市、大村市、時津町及び長与町に所在する県営住宅12,194戸（準公営・特定公共賃貸住宅を含む）及び県営住宅駐車場10,562区画の指定管理業務を受託し、受託収入は7億2,888万3,638円であった。

### (2) 都市再生機構住宅管理事業

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600万3,600円であった。

### (3) 民間住宅特優賃住宅等管理事業

長崎市に所在する高齢者向け優良賃貸住宅22戸及び公社特別賃貸住宅5戸の管理業務を受託し、受託収入は83万7,708円であった。

## 4. その他事業

### (1) 業務受託事業

富国生命保険相互会社から受託した割賦債権管理業務のほか6件を受託し、受託収入は157万2,497円であった。

### (2) 長期割賦事業

公社及び住宅金融支援機構の割賦債権回収業務を行い、利息等収入は37万953円であった。

# 貸借対照表

令和 5年 3月31日現在

長崎県住宅供給公社

科 目	内 訳	金 額
( 資 産 の 部 )	円	円
1. 流 動 資 産		
現 金 預 金		2,711,789,791
有 価 証 券		18,725,035
未 収 金		124,563,439
前 払 金		16,177,219
その他の流動資産		4,035,675
貸倒引当金		△ 1,398,839
流 動 資 産 合 計		<b>2,873,892,320</b>
2. 固 定 資 産		
賃貸事業資産		3,994,796,011
賃貸住宅資産	4,734,578,483	
減価償却累計額	△ 2,179,338,483	
賃貸施設等資産	2,762,374,683	
減価償却累計額	△ 1,316,554,756	
減損損失累計額	△ 9,386,097	
長期前払費用	2,596,656	
長期未収金	525,525	
事業用土地資産		1,717,922,800
その他事業資産		15,147,889
長期事業未収金	15,147,889	
有形固定資産		52,354,731
建物等資産	118,270,455	
減価償却累計額	△ 104,434,918	
土地資産	36,802,247	
その他の有形固定資産	18,268,942	
減価償却累計額	△ 16,551,995	
無形固定資産		1,924,238
その他の無形固定資産	1,924,238	
その他の固定資産		237,204,942
長期有価証券	100,423,840	
関係会社出資等	89,000,000	
その他の資産	47,781,102	
貸倒引当金		△ 1,656,662
固 定 資 産 合 計		<b>6,017,693,949</b>
資 産 合 計		<b>8,891,586,269</b>

科 目	内 訳	金 額
( 負 債 の 部 )		円
3. 流 動 負 債		
次期返済長期借入金		159,637,715
未払金		203,282,615
前受金		204,529,775
預り金		72,992,848
賞与引当金		8,182,232
<b>流 動 負 債 合 計</b>		<b>648,625,185</b>
4. 固 定 負 債		
長期借入金		1,514,050,862
長期前受金		2,461,473
預り保証金		208,962,835
繰延建設補助金		348,215,977
引当金		718,478,449
退職給付引当金	67,648,325	
計画修繕引当金	268,248,000	
負担金精算損失引当金	382,582,124	
その他の固定負債		476,436,347
<b>固 定 負 債 合 計</b>		<b>3,268,605,943</b>
<b>負 債 合 計</b>		<b>3,917,231,128</b>
( 資 本 の 部 )		
5. 資 本 金		10,000,000
6. 剰 余 金		
資本剰余金		490,200,520
非償却資産取得補助金	66,540,000	
その他の資本剰余金	423,660,520	
利益剰余金		4,474,154,621
<b>剰 余 金 合 計</b>		<b>4,964,355,141</b>
<b>資 本 合 計</b>		<b>4,974,355,141</b>
<b>負 債 及 び 資 本 合 計</b>		<b>8,891,586,269</b>

# 損 益 計 算 書

自 令和 4年 4月 1日  
至 令和 5年 3月31日

長崎県住宅供給公社

科 目	内 訳	金 額
	円	円
1. 事業収益		
分譲事業収益		29,604,000
分譲宅地事業収益	29,604,000	
分譲用地事業収益	-	
分譲施設事業収益	-	
賃貸管理事業収益		621,634,574
一般賃貸住宅管理事業収益	387,241,104	
中高層賃貸住宅管理事業収益	3,264,949	
賃貸施設等管理事業収益	231,128,521	
管理受託住宅管理事業収益		735,724,946
公共団体住宅管理事業収益	728,883,638	
都市再生機構住宅管理事業収益	6,003,600	
民間特優賃住宅等管理事業収益	837,708	
その他の事業収益		1,943,450
受託事業収益	1,572,497	
長期割賦事業収益	370,953	
<b>事業収益合計</b>		<b>1,388,906,970</b>
2. 事業原価		
分譲事業原価		16,595,698
分譲宅地事業原価	16,595,698	
分譲用地事業原価	-	
分譲施設事業原価	-	
賃貸管理事業原価		408,699,192
一般賃貸住宅管理事業原価	269,664,992	
中高層賃貸住宅管理事業原価	3,224,870	
賃貸施設等管理事業原価	135,809,330	
管理受託住宅管理事業原価		717,430,060
公共団体住宅管理事業原価	712,584,983	
都市再生機構住宅管理事業原価	4,214,756	
民間特優賃住宅等管理事業原価	630,321	
その他の事業原価		1,628,834
受託事業原価	1,201,449	
長期割賦事業原価	427,385	
<b>事業原価合計</b>		<b>1,144,353,784</b>
3. 一般管理費及び販売費		45,689,776
<b>事業利益</b>		<b>198,863,410</b>

科 目	内 訳	金 額
	円	円
4. その他経常収益		
受 取 利 息	200,615	
雑 収 入	51,186,896	
<b>その他経常収益合計</b>		<b>51,387,511</b>
5. その他経常費用		
雑 損 失	142,377,336	
<b>その他経常費用合計</b>		<b>142,377,336</b>
<b>経 常 利 益</b>		<b>107,873,585</b>
6. 特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	989,871	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	107,958	
債 務 保 証 損 失 引 当 金 戻 入 益	1,525,828	
そ の 他 の 特 別 利 益	23,656,364	
<b>特別利益合計</b>		<b>26,280,021</b>
7. 特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	1	
<b>特別損失合計</b>		<b>1</b>
<b>当 期 利 益</b>		<b>134,153,605</b>

# 剰余金計算書

自 令和 4年 4月 1日  
至 令和 5年 3月31日

長崎県住宅供給公社

項 目		金 額
資本剰余金	期 首 残 高	490,200,520
	当期増加高又は減少高	-
	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	4,340,001,016
	当期増加高又は減少高	134,153,605
	当 期 純 利 益	134,153,605
	期 末 残 高	4,474,154,621
合 計	期 首 残 高	4,830,201,536
	当期増加高又は減少高	134,153,605
	期 末 残 高	4,964,355,141

# キャッシュ・フロー計算書

自 令和 4年 4月 1日  
至 令和 5年 3月31日

長崎県住宅供給公社

区 分	金 額	区 分	金 額
	円		円
<b>事業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>210,865,298</b>	<b>一般管理活動に係る収支</b>	<b>△ 113,269,661</b>
分譲事業活動による収支	21,469,132	その他経常損益に係る収支	△ 137,765,731
住宅宅地分譲事業の収支	21,469,132	特別損益に係る収支	72,691,333
分譲宅地の譲渡による収入	29,604,000	その他の収支	61,954,367
分譲宅地事業による支出	△ 8,134,868		
施設等分譲事業の収支	-	<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 24,598,364</b>
分譲用地の譲渡による収入	-	事業資産形成活動による収支	△ 24,598,364
分譲用地事業による支出	-	分譲事業資産形成の収支	△ 648,000
分譲施設の譲渡による収入	-	賃貸事業資産形成の収支	△ 23,656,364
分譲施設事業による支出	-	その他事業資産形成の収支	-
<b>賃貸管理事業活動による収支</b>	<b>235,771,403</b>	事業用土地資産形成の収支	△ 294,000
賃貸住宅管理事業の収支	111,617,829	有価証券等の取得・償還等による収支	-
一般賃貸住宅管理事業による収入	391,324,806	有価証券等の償還等による収入	-
一般賃貸住宅管理事業による支出	△ 258,073,546	有価証券等の取得等による支出	-
中高層賃貸住宅管理事業による収入	3,252,388	その他の投資活動による収支	-
中高層賃貸住宅管理事業による支出	△ 3,815,974	有形固定資産形成による収支	-
特定優良賃貸住宅管理事業による収入	125,134	有形固定資産形成による収支	-
特定優良賃貸住宅管理事業による支出	△ 21,194,979	無形固定資産形成による収支	-
賃貸施設等管理事業の収支	124,153,574	その他の収支	-
施設等管理事業による収入	232,299,717		
施設等管理事業による支出	△ 108,146,143	<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 209,390,628</b>
<b>管理受託住宅管理事業活動による収支</b>	<b>36,388,713</b>	事業活動に係る資金の返済による収支	△ 209,390,628
公共団体住宅管理事業の収支	33,654,000	分譲事業に係る借入金の返済による支出	-
受託管理事業による収入	748,729,106	賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 209,390,628
受託管理事業による支出	△ 715,075,106	その他の事業に係る借入金の返済による支出	-
都市再生機構住宅管理事業の収支	1,896,616	投資活動に係る資金の借入による収支	-
受託管理事業による収入	6,003,600	分譲事業資産形成に係る借入金による支出	-
受託管理事業による支出	△ 4,106,984	賃貸管理事業資産形成に係る借入金による支出	-
民間特優賃貸住宅等管理事業の収支	838,097	その他の事業資産形成に係る借入金による支出	-
受託管理事業による収入	1,468,418	その他有形固定資産形成に係る借入金による支出	-
受託管理事業による支出	△ 630,321	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	-
<b>その他事業活動による収支</b>	<b>33,625,742</b>	長期借入金の借入による収入	-
業務受託事業の収支	26,714,834	長期借入金の返済による支出	-
受託事業による収入	27,916,283		
受託事業による支出	△ 1,201,449		
長期割賦事業の収支	6,910,908		
長期割賦事業による収入	7,338,293		
長期割賦事業による支出	△ 427,385		
その他事業の収支	-	<b>当期中の資金収支合計</b>	<b>△ 23,123,694</b>
その他事業による収入	-	前期繰越金（現金及び現金同等物）	2,734,913,485
その他事業による支出	-	次期繰越金（現金及び現金同等物）	2,711,789,791



# 注 記 事 項

## 1 重要な会計方針等

### 1 有価証券の評価基準及び評価方法

- (1) 満期保有目的債券  
償却原価法
- (2) その他の有価証券のうち時価のないもの  
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

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）による。

### 3 固定資産の減価償却の方法

- (1) 賃貸事業資産
  - 建物等資産 ・ 定額法
  - ・ 耐用年数 17年～50年
- (2) 有形固定資産
  - 建物等資産 ・ 定額法
  - ・ 耐用年数 15年～50年
  - その他の有形固定資産
    - ・ 定額法
    - ・ 耐用年数 5年～15年
- (3) 無形固定資産
  - ・ 定額法
  - ・ 自社利用のソフトウェアは、社内における利用可能期間（5年）による定額法

### 4 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率により、また、貸倒懸念債権等の特定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。

なお、シティビル債権については、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) 賞与引当金

役職員の賞与給付に備えるため、必要額を計上している。

(3) 退職給付引当金

【簡便法により退職給付費用を計上している】

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。

(4) 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計画総額を基礎として計上する。団地別・工事項目別に、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。

(5) 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、個別に回収可能額を検討して、回収不能見込額を計上している。

(6) 負担金精算損失引当金

賃貸資産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簿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。

## 5 収益及び費用の計上基準

(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き計上している。

(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。

(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。

## 6 建設期間中の支払利息等の原価算入方法

### (1) 分譲資産建設工事及び賃貸資産建設工事

分譲資産及び賃貸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。

〈当期算入額〉

- ・分譲資産建設工事への当期算入額 ー円
- ・賃貸資産建設工事への当期算入額 ー円

### (2) 事業用土地資産

事業用土地資産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〉

- ・事業用土地資産への当期算入額 ー円

## 7 リース取引の処理方法

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。但し、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。

## 8 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。

## 9 その他重要な事項

1. 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」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損し、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。
2. 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、企業会計基準第24号「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準および同適用指針」に準じ会計処理を行っている。

## 10 補助金により取得した償却資産の計上方法

補助金により取得した賃貸事業資産については、補助金は固定負債の繰延建設補助金に計上し、対応する取得資産は取得原価を基礎に計上している。

## 11 会計方針の変更

該当なし

## 12 表示方法の変更

該当なし

## 13 会計上の見積りの変更

該当なし

## 14 重要な会計上の見積り

### (1) 固定資産の減損

#### ① 当年度の財務諸表に計上した金額

賃貸事業資産 3,994,796,011円

減損損失 なし

#### ② 財務諸表利用者の理解に資する情報

##### ア 算出方法

公社減損会計処理基準に従い、賃貸事業資産については団地を単位としてグルーピングを行い、減損の兆候が認められる資産グループについて、当該資産グループから得られる割引前キャッシュ・フローが帳簿価額を下回る場合には、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。

回収可能価額は正味売却価額と使用価値のいずれか高い方としており、正味売却価額は固定資産税評価額を基に当社で設定した調整率を乗じて算出し、使用価値は将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出している。

##### イ 主要な仮定

将来キャッシュ・フローの見積りにおける主要な仮定は、当該資産グループの事業収入及び事業費用であり、賃貸住宅等の家賃、入居率及び管理に要する費用等に基づき見積りを行っている。

##### ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

賃貸住宅資産全体の減損処理状況は、補足情報「5 賃貸資産等について」の(1)に記載しており、翌年度に減損損失を計上する可能性は低いと見込んでいる。

(2) 計画修繕引当金

① 当年度の財務諸表に計上した金額

計画修繕引当金 268,248,000円

② 財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

賃貸事業資産の経年劣化等に対処するために計画的に実施する修繕工事について、団地別・工事項目別に実施時期及び修繕費用を見積り、修繕計画を策定している。次回の修繕費用を実施時期までに引当てられるよう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入れており、実施年度において引当て累計額（計画額）を取崩している。

イ 主要な仮定

見積りの基礎となる団地別・工事項目別の修繕計画の主要な仮定は、修繕工事の実施時期及び費用であり、実施時期は当公社で定める計画修繕引当金の引当基準の標準的な実施年数により、修繕費用は直近の同種の工事の実績額により見積もっている。

ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

賃貸住宅の個別の劣化状況等の変化又は建設物価等の変動等により修繕計画に変更があった場合は、計画修繕引当金に影響を及ぼす可能性がある。また、修繕工事の実施年度において見積りと実績に乖離が生じた場合は、追加の修繕費が発生する可能性がある。

## 2 補足情報

### I 貸借対照表に関する事項

#### 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支援機構の保証債務

(2) 保証債務の額

81,305,228円

#### 3 リース取引について

(1) 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）

地方住宅供給公社会計基準におけるリース取引に係る会計基準の改定（平成20年4月1日施行）

以前及び改定以後の所有権移転外ファイナンス・リース取引のすべてについて 通常の貸借取引に係る方法に準じた会計処理を行っている。

償却資産に係るリース取引

- ・主なリース資産：車両、複写機
- ・償却方法：賃貸借取引を準用
- ・未経過リース料期末残高

一年内 3,753,900円

一年超 7,770,600円

---

合計 11,524,500円

#### 4 長期預り金等の長期借入金への振替について

長崎県からの建設出資金等（長期預り金及び長期割賦金）について、長崎県・公社双方とも借入金として認識しており、その実態を踏まえ長期借入金に振り替えている。

## 5 賃貸資産等について

### (1) 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。

種別	資産の グループ数	減損処理の状況		
		減損の兆候	減損の認識	減損の計上
賃貸住宅	団地 18	団地 1	団地 なし	団地 なし
賃貸施設	ヶ所 14	ヶ所 なし	ヶ所 なし	ヶ所 なし
その他	ヶ所 3	ヶ所 なし	ヶ所 なし	ヶ所 なし

### (2) 事業用土地資産等

資産 種類	ヶ所 数	貸借対照表計上額			当期末の時価
		前期末残高	当期増減額	当期末残高	
事業用 土地 資産	1	円 1,717,628,800	円 294,000	円 1,717,628,800	円 1,710,178,000
その他 土地	12	円 45,387,106	円 0	円 45,387,106	円 48,836,529

※ 事業用土地資産の諫早西部台第2工区は再建計画における回収計画額を、第3工区は鑑定評価額をもって計上している。

※ その他土地は減歩資産以外の土地で、時価は固定資産税評価額を参考としている。

## Ⅱ 損益計算書に関する事項

### 1 雑損失の主要なものについて

(1) 分譲事業関連費

諫早西部関連費（工事費含む）  
26,868,043円

固定資産税  
8,048,331円

諫早西部班人件費等経費  
24,626,810円

その他  
2,988,447円

(2) 賃貸管理事業関連費

支払消費税  
14,398,722円

長崎市浦上百貨センター移転補償調査業務  
3,874,000円

滑石団地A棟アスベスト含有仕上塗材除去工事  
47,115,000円

その他  
1,734,841円

(3) 管理受託住宅管理事業関連費

その他  
一円

(4) その他事業関連費

保有地除草・伐採費外  
9,512,400円

その他  
4,743,859円



## II 損益計算書に関する事項

### 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

保有地売却益  
989,871円

(2) 貸倒引当金戻入益の内訳

家賃等貸倒引当金戻入益  
107,958円

(3) 引当金戻入益の内訳

計画修繕引当金戻入益  
1円

債務保証損失引当金戻入益  
1,525,828円

(4) その他の特別利益の内訳

チトセビア駐車場精算管理システム積立金  
23,656,364円

(4) 固定資産除却損の内訳

本社電話主装置除却  
1円

(5) 固定資産売却損の内訳

保有地売却損  
1円

(6) 減損損失の内訳

「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、事業用土地資産の減損損失額を計上している。

1円