

令和5年度

決算に関する書類

令和 5年 4月 1日から

令和 6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5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) 宅地等販売事業

諫早西部団地（東-1地区）207.04㎡の一般宅地を譲渡価格1,029万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735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6億830万7,347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12,190戸（準公営・特定公共賃貸住宅を含む）及び県営住宅駐車場10,423区画の指定管理業務を受託し、受託収入は7億2,703万8,183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区画の管理業務を令和5年9月まで受託し、受託収入は300万1,800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82万292円であった。

4. その他事業

(1) 業務受託事業

高齢者特定優良賃貸住宅入居資格審査業務を受託し、受託収入は5万7,000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33万29円であった。

貸借対照表

令和 6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		2,792,529,487
未 収 金		51,004,067
前 払 金		43,494,087
その他の流動資産		2,549,222
貸倒引当金		△ 1,574,915
流 動 資 産 合 計		2,888,001,948
2. 固 定 資 産		
貸 貸 事 業 資 産		3,881,671,343
貸 貸 住 宅 資 産	4,633,780,696	
減 価 償 却 累 計 額	△ 2,166,227,498	
貸 貸 施 設 等 資 産	2,762,370,585	
減 価 償 却 累 計 額	△ 1,341,175,869	
減 損 損 失 累 計 額	△ 9,386,097	
長 期 前 払 費 用	2,309,526	
事 業 用 土 地 資 産		1,717,922,800
そ の 他 事 業 資 産		8,901,978
長 期 事 業 未 収 金	8,901,978	
有 形 固 定 資 産		50,899,067
建 物 等 資 産	118,270,455	
減 価 償 却 累 計 額	△ 105,289,302	
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	△ 17,153,275	
無 形 固 定 資 産		2,013,072
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	2,013,072	
そ の 他 の 固 定 資 産		228,790,258
長 期 有 価 証 券	100,336,240	
関 係 会 社 出 資 等	89,000,000	
そ の 他 の 資 産	39,454,018	
貸 倒 引 当 金		△ 1,656,662
固 定 資 産 合 計		5,888,541,856
資 産 合 計		8,776,543,804

科 目	内 訳	金 額
(負 債 の 部)	円	円
3. 流 動 負 債		
次期返済長期借入金		159,891,303
未払金		242,813,623
前受金		1,201,476
預り金		47,393,830
賞与引当金		10,579,856
流 動 負 債 合 計		461,880,088
4. 固 定 負 債		
長期借入金		1,354,159,559
長期前受金		2,461,473
預り保証金		205,513,935
繰延建設補助金		334,382,374
引当金		648,587,630
退職給付引当金	72,950,506	
計画修繕引当金	193,055,000	
負担金精算損失引当金	382,582,124	
その他の固定負債		476,436,347
固 定 負 債 合 計		3,021,541,318
負 債 合 計		3,483,421,406
(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		4,792,921,878
剰 余 金 合 計		5,283,122,398
資 本 合 計		5,293,122,398
負 債 及 び 資 本 合 計		8,776,543,804

損 益 計 算 書

自 令和 5年 4月 1日
至 令和 6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		10,290,000
分譲宅地事業収益	10,290,000	
賃貸管理事業収益		608,307,347
一般賃貸住宅管理事業収益	381,632,331	
中高層賃貸住宅管理事業収益	1,885,394	
賃貸施設等管理事業収益	224,789,622	
管理受託住宅管理事業収益		730,860,275
公共団体住宅管理事業収益	727,038,183	
都市再生機構住宅管理事業収益	3,001,800	
民間特優賃住宅等管理事業収益	820,292	
その他の事業収益		387,029
受託事業収益	57,000	
長期割賦事業収益	330,029	
事業収益合計		1,349,844,651
2. 事業原価		
分譲事業原価		8,285,630
分譲宅地事業原価	8,285,630	
賃貸管理事業原価		420,706,549
一般賃貸住宅管理事業原価	261,669,453	
中高層賃貸住宅管理事業原価	2,544,514	
賃貸施設等管理事業原価	156,492,582	
管理受託住宅管理事業原価		731,324,505
公共団体住宅管理事業原価	728,691,281	
都市再生機構住宅管理事業原価	1,927,607	
民間特優賃住宅等管理事業原価	705,617	
その他の事業原価		748,831
受託事業原価	8,323	
長期割賦事業原価	740,508	
事業原価合計		1,161,065,515
3. 一般管理費及び販売費		49,751,412
事業利益		139,027,724

科 目	内 訳	金 額
	円	円
4. その他経常収益		
受 取 利 息	306,742	
雑 収 入	4,237,496	
その他経常収益合計		4,544,238
5. その他経常費用		
雑 損 失	140,720,470	
その他経常費用合計		140,720,470
経 常 利 益		2,851,492
6. 特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	342,431,236	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	53,562	
計 画 修 繕 引 当 金 戻 入 益	8,981,457	
特 別 利 益 合 計		351,466,255
7. 特 別 損 失		
固 定 資 産 売 却 損	490	
撤 去 費 用	35,550,000	
特 別 損 失 合 計		35,550,490
当 期 利 益		318,767,257

剰余金計算書

自 令和 5年 4月 1日
至 令和 6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	4,474,154,621
	当期増加高又は減少高	318,767,257
	当期純利益	318,767,257
	期 末 残 高	4,792,921,878
合 計	期 首 残 高	4,964,355,141
	当期増加高又は減少高	318,767,257
	期 末 残 高	5,283,122,398

キャッシュ・フロー計算書

自 令和 5年 4月 1日
至 令和 6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	221,927,411	一般管理活動に係る収支	△ 36,739,481
分譲事業活動による収支	△ 9,876,260	その他経常損益に係る収支	△ 112,129,453
住宅宅地分譲事業の収支	△ 9,876,260	特別損益に係る収支	195,211,140
分譲宅地の譲渡による収入	10,290,000	その他の収支	△ 39,585,618
分譲宅地事業による支出	△ 20,166,260		
施設等分譲事業の収支	-	投資活動によるキャッシュ・フロー	18,450,000
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	-
分譲用地事業による支出	-	分譲事業資産形成の収支	-
分譲施設の譲渡による収入	-	賃貸事業資産形成の収支	-
分譲施設事業による支出	-	その他事業資産形成の収支	-
賃貸管理事業活動による収支	229,916,310	事業用土地資産形成の収支	-
賃貸住宅管理事業の収支	148,577,500	有価証券等の取得・償還等による収支	18,700,000
一般賃貸住宅管理事業による収入	367,373,826	有価証券等の償還等による収入	18,700,000
一般賃貸住宅管理事業による支出	△ 218,089,147	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	1,962,194	その他の投資活動による収支	△ 250,000
中高層賃貸住宅管理事業による支出	△ 2,669,373	有形固定資産形成による収支	△ 250,000
特定優良賃貸住宅管理事業による収入	-	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	-	無形固定資産形成による収支	△ 250,000
賃貸施設等管理事業の収支	81,338,810	その他の収支	-
施設等管理事業による収入	225,387,725		
施設等管理事業による支出	△ 144,048,915	財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 159,637,715
管理受託住宅管理事業活動による収支	△ 10,756,636	事業活動に係る資金の返済による収支	△ 159,637,715
公共団体住宅管理事業の収支	△ 13,340,194	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	713,274,039	賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 159,637,715
受託管理事業による支出	△ 726,614,233	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	1,864,562	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	3,001,800	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	△ 1,137,238	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	718,996	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	1,424,613	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	△ 705,617	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	-
その他事業活動による収支	5,887,409	長期借入金の借入による収入	-
業務受託事業の収支	51,977	長期借入金の返済による支出	-
受託事業による収入	60,300		
受託事業による支出	△ 8,323		
長期割賦事業の収支	5,835,432		
長期割賦事業による収入	6,575,940		
長期割賦事業による支出	△ 740,508		
その他事業の収支	-	当期中の資金収支合計	80,739,696
その他事業による収入	-	前期繰越金（現金及び現金同等物）	2,711,789,791
その他事業による支出	-	次期繰越金（現金及び現金同等物）	2,792,529,487

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 3,881,671,343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公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 193,055,000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

75,181,509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
- ・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 1,717,922,800	円 -	円 1,717,922,800	円 1,710,178,000
その他 土地	30	円 45,770,340	円 △8,306,404	円 37,463,936	円 37,634,076

※ 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）
46,381,978円

固定資産税
8,063,031円

諫早西部班人件費等経費
22,777,546円

その他
343,139円

(2) 賃貸管理事業関連費

川口団地立退移転促進費
6,883,778円

支払消費税
21,912,241円

その他
1,757,695円

(3) その他事業関連費

保有地除草・伐採費
10,894,000円

保有地保全工事
7,988,000円

支払消費税
13,390,804円

その他
328,258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

342,431,236円

(2) 貸倒引当金戻入益の内訳

家賃等貸倒引当金戻入益

53,562円

(3) 引当金戻入益の内訳

計画修繕引当金戻入益

8,981,457円

(4) 固定資産売却損の内訳

保有地売却損

490円 (花高特設駐車場)

(5) 固定資産売却損の内訳

35,550,000円 (滑石団地A棟解体費、実施設計業務)