

令和5年度

財務諸表

 福岡県住宅供給公社

目 次

貸借対照表	.....	1
損益計算書	.....	3
剰余金計算書	.....	5
キャッシュ・フロー計算書	.....	6
注記事項	.....	7
財産目録	.....	10

貸 借 対 照 表

令和 6年 3月31日現在

(単位:円)

科 目	前 年 度	当 年 度
流 動 資 産	4,855,579,853	4,644,619,130
現 金 預 金	4,803,225,197	4,579,287,821
未 収 金	45,856,543	47,712,617
前 払 金	13,610,710	23,458,572
そ の 他 流 動 資 産	1,886,160	4,931,053
貸 倒 引 当 金	△ 8,998,757	△ 10,770,933
固 定 資 産	51,736,736,500	49,418,395,725
賃 貸 事 業 資 産	51,445,775,369	48,987,177,660
賃 貸 住 宅 資 産	77,428,496,960	76,499,639,500
減 価 償 却 累 計 額	△ 28,028,604,884	△ 29,152,594,328
減 損 損 失 累 計 額	△ 523,897,936	△ 851,372,671
サ ー ビ ス 付 高 齢 者 住 宅 資 産	232,170,219	232,170,219
減 価 償 却 累 計 額	△ 44,715,827	△ 51,340,107
賃 貸 施 設 等 資 産	3,647,877,926	3,647,877,926
減 価 償 却 累 計 額	△ 1,421,493,223	△ 1,499,823,796
賃 貸 資 産 建 設 工 事	6,783,700	25,345,538
長 期 前 払 費 用	149,158,434	137,275,379
事 業 用 土 地 資 産	48,289,706	110,893,558
そ の 他 事 業 資 産	26,764,244	23,402,258
長 期 事 業 未 収 金	26,764,244	23,402,258
有 形 固 定 資 産	182,422,675	273,342,352
建 物 等 資 産	219,882,192	219,882,194
減 価 償 却 累 計 額	△ 181,910,248	△ 184,653,270
土 地 資 産	126,080,916	225,954,708
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	66,148,836	58,794,192
減 価 償 却 累 計 額	△ 47,779,021	△ 46,635,472
無 形 固 定 資 産	48,098,101	37,284,181
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	48,098,101	37,284,181
そ の 他 の 固 定 資 産	3,235,256	3,235,211
そ の 他 の 資 産	3,235,256	3,235,211
貸 倒 引 当 金	△ 17,848,851	△ 16,939,495
資 産 合 計	56,592,316,353	54,063,014,855

(単位:円)

科 目	前 年 度	当 年 度
流 動 負 債	2,640,589,369	4,666,277,096
次期返済長期借入金	1,391,283,034	3,444,399,085
未払金	794,414,877	795,849,095
前受金	110,958,470	128,705,760
預り金	343,905,688	297,300,256
その他の流動負債	27,300	22,900
固 定 負 債	30,780,281,998	26,886,284,220
長期借入金	24,259,948,084	20,815,548,999
預り保証金	702,841,457	695,087,247
繰延建設補助金	2,683,716,039	2,377,682,122
引当金	2,715,891,322	2,615,256,456
退職給付引当金	254,548,801	266,564,549
計画修繕引当金	2,461,342,521	2,348,691,907
その他固定負債	417,885,096	382,709,396
[負債合計]	33,420,871,367	31,552,561,316
資 本 金	4,600,000	4,600,000
剰 余 金	23,166,844,986	22,505,853,539
資本剰余金	8,948,545,991	8,947,795,041
利益剰余金	13,354,572,173	13,355,323,123
特定目的積立金	863,726,822	202,735,375
[資本合計]	23,171,444,986	22,510,453,539
負債及び資本合計	56,592,316,353	54,063,014,855

損 益 計 算 書

自 令和 5年 4月 1日
至 令和 6年 3月 31日

(単位:円)

科 目	前 年 度	当 年 度
事 業 収 益	7,758,032,752	7,839,175,449
賃 貸 管 理 事 業 収 益	4,496,400,479	4,481,339,721
賃 貸 住 宅 管 理 事 業 収 益	4,286,539,657	4,261,782,258
一 般 賃 貸 住 宅 管 理 事 業 収 益	4,154,740,210	4,170,026,743
勤 労 青 年 共 同 宿 舎 管 理 事 業 収 益	9,232,660	4,911,680
産 労 賃 貸 住 宅 管 理 事 業 収 益	1,948,800	324,800
特 優 賃 住 宅 等 管 理 事 業 収 益	120,617,987	86,519,035
サ ー ビ ス 付 高 齢 者 住 宅 管 理 事 業 収 益	12,817,940	13,378,042
賃 貸 施 設 管 理 事 業 収 益	197,042,882	206,179,421
管 理 受 託 住 宅 管 理 事 業 収 益	3,261,632,273	3,357,835,728
公 共 団 体 住 宅 管 理 事 業 収 益	3,261,632,273	3,357,835,728
公 営 住 宅 等 管 理 事 業 収 益	3,261,632,273	3,357,835,728
事 業 原 価	7,087,821,962	7,206,601,169
賃 貸 管 理 事 業 原 価	3,899,567,273	3,917,117,214
賃 貸 住 宅 管 理 事 業 原 価	3,761,666,752	3,764,825,155
一 般 賃 貸 住 宅 管 理 事 業 原 価	3,657,284,175	3,676,707,202
勤 労 青 年 共 同 宿 舎 管 理 事 業 原 価	8,666,883	6,751,675
産 労 賃 貸 住 宅 管 理 事 業 原 価	1,088,581	2,649,860
特 優 賃 住 宅 等 管 理 事 業 原 価	94,627,113	78,716,418
サ ー ビ ス 付 高 齢 者 住 宅 管 理 事 業 原 価	11,859,216	11,429,649
賃 貸 施 設 管 理 事 業 原 価	126,041,305	140,862,410
管 理 受 託 住 宅 管 理 事 業 原 価	3,188,254,689	3,289,483,955
公 共 団 体 住 宅 管 理 事 業 原 価	3,188,254,689	3,289,483,955
公 営 住 宅 等 管 理 事 業 原 価	3,188,254,689	3,289,483,955
一 般 管 理 費	120,145,382	136,885,344
事 業 利 益	550,065,408	495,688,936

(単位:円)

科 目	前 年 度	当 年 度
そ の 他 経 常 収 益	34,212,382	14,203,287
受 取 利 息	51,150	52,574
補 助 金 等 収 入	8,630,996	7,541,528
雑 収 入	25,530,236	6,609,185
そ の 他 経 常 費 用	45,544,748	22,718,110
雑 損 失	45,544,748	22,718,110
経 常 利 益	538,733,042	487,174,113
特 別 利 益	416,984,075	47,865,092
固 定 資 産 売 却 益	416,984,075	47,865,092
特 別 損 失	91,990,295	1,196,030,652
固 定 資 産 除 却 損	13,703,697	76,382,300
減 損 損 失	78,286,598	1,119,648,352
当 期 純 利 益	863,726,822	△ 660,991,447
特定目的積立金取崩	—	863,726,822
当 期 総 利 益	863,726,822	202,735,375

剰 余 金 計 算 書

自 令和 5年 4月 1日

至 令和 6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	9,038,272,601	8,948,545,991
	当期増加高又は減少高	△ 89,726,610	△ 750,950
	非償却資産取得補助金の取崩による減少高	△ 89,726,610	△ 750,950
	期末残高	8,948,545,991	8,947,795,041
利益 剰 余 金	期首残高	13,264,845,563	13,354,572,173
	当期増加高又は減少高	89,726,610	750,950
	当期純利益	863,726,822	△ 660,991,447
	非償却資産取得補助金からの振替による増加高	89,726,610	750,950
	賃貸事業資産積立金への積立による減少高	△ 863,726,822	△ 202,735,375
	特定目的積立金からの欠損金てん補による増加高	—	863,726,822
	期末残高	13,354,572,173	13,355,323,123
特定 目的 積 立 金	期首残高	—	863,726,822
	当期増加高又は減少高	863,726,822	△ 660,991,447
	賃貸事業資産積立金の積立による増加高	863,726,822	202,735,375
	賃貸事業資産積立金の取崩による減少高	—	△ 863,726,822
	期末残高	863,726,822	202,735,375
合 計	期首残高	22,303,118,164	23,166,844,986
	当期増加高又は減少高	863,726,822	△ 660,991,447
	期末残高	23,166,844,986	22,505,853,539

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

(単位:円)

	前年度	当年度
事業活動によるキャッシュ・フロー	1,460,815,244	1,418,298,853
賃貸管理事業活動による収支	1,381,632,462	1,580,113,605
賃貸住宅管理事業の収支	1,228,255,020	1,429,340,893
賃貸管理事業による収入	4,073,378,447	4,064,212,337
賃貸管理事業による支出	△ 2,845,123,427	△ 2,634,871,444
サービス付き高齢者向け住宅管理事業の収支	6,578,835	8,370,739
サ高住管理事業による収入	11,740,434	12,490,135
サ高住管理事業による支出	△ 5,161,599	△ 4,119,396
賃貸施設管理事業の収支	146,798,607	142,401,973
賃貸施設等管理事業による収入	196,680,721	205,234,743
賃貸施設等管理事業による支出	△ 49,882,114	△ 62,832,770
管理受託住宅管理事業の収支	218,505,230	△ 10,554,286
公共団体住宅管理事業収支	218,505,230	△ 10,554,286
公共団体住宅管理事業による収入	3,261,632,273	3,357,835,728
公共団体住宅管理事業による支出	△ 3,043,127,043	△ 3,368,390,014
一般管理活動による収支	△ 129,691,301	△ 145,733,669
その他経常損益に係る収支	△ 11,303,687	△ 5,526,981
特別損益に係る収支	1,672,540	184
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,304,855,014	△ 250,953,195
事業資産形成活動による収支	△ 1,811,270,254	△ 302,127,294
賃貸事業資産形成による収支	△ 1,796,550,202	△ 234,873,638
賃貸住宅資産形成の収支	△ 1,796,550,202	△ 234,873,638
賃貸住宅建設による支出	△ 1,796,550,202	△ 234,873,638
事業用土地資産形成による収支	△ 14,720,052	△ 67,253,656
事業用土地造成等による支出	△ 14,720,052	△ 67,253,656
その他の投資活動による収支	506,415,240	51,174,099
有形固定資産形成による収支	506,415,240	51,174,099
その他の固定資産形成の収支	506,415,240	51,174,099
資産形成による収支	506,415,240	51,174,099
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,389,405,058	△ 1,391,283,034
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 1,389,405,058	△ 1,391,283,034
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 1,389,405,058	△ 1,391,283,034
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	0	0
長期資金借入の借入による収入	162,850,572	0
長期資金借入の返済による支出	△ 162,850,572	0
当期中の資金収支合計	△ 1,233,444,828	△ 223,937,376
前期繰越金(現金及び現金同等物)	6,036,670,025	4,803,225,197
次期繰越金(現金及び現金同等物)	4,803,225,197	4,579,287,821

注 記 事 項

1 重要な会計方針等

1 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：(資産計上方法等に関する旧基準適用資産)
鉄筋コンクリート造の住宅 50年以内
(資産計上方法等に関する新基準適用資産)
法人税法に規定する耐用年数

(2) 有形固定資産

建物等資産及びその他の有形固定資産

- ・償却方法： 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

- ・償却方法： 定額法
- ・耐用年数： 法人税法に規定する耐用年数

2 引当金の計上基準

(1) 計画修繕引当金

賃貸事業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額(計画額)を基礎として計上する。各年度の計画額のうち、当期において負担すべき金額として一定期間内に均等に配分した額の合計額を計上している。

(2) 貸倒引当金

賃貸管理事業未収金、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) 退職給付引当金

職員の退職給付に備えるため、期末要支給額の全額を計上している。

3 特定目的積立金の計上基準

賃貸事業資産積立金

前年度から、賃貸事業資産にかかる減損損失の発生等に備え、当期の利益の範囲内で賃貸事業資産積立金を計上している。

	前年度	当年度
繰入額	863,726,822円	202,735,375円
取崩額	—	863,726,822円

4 収益及び費用の計上基準

(1) 賃貸管理事業及びその他事業の収益及び費用

収益は期間又は契約等により定められた役務の給付をもって計上し、費用は発生の実実に基づいて計上している。

(2) 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。

5 建設期間中の支払利息等の原価算入方法

賃貸資産建設工事

賃貸事業資産の建設工事に関連する借入金の利息及び特定の管理費用で、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。

	前年度	当年度
算入額	0円	0円

6 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」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。

7 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。

8 その他重要な事項

(1) 固定資産の減損に係る会計基準

「地方住宅供給公社に係る減損会計処理基準」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をしている。

(2) 資産取得時の資産計上方法等に関する会計処理

賃貸事業資産等を新たに取得した場合の資産計上の方法については、「固定資産管理の改善に関するガイドライン」（全国住宅供給公社等連合会により平成31年4月1日制定）に基づき、建物等資産を、建物、建物附属設備、構築物、備品等の種類別に区分し固定資産に計上している。

また、計上した資産は、各資産の耐用年数により減価償却を行っている。

9 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

補足情報「特別損益の主要なものについて」に記載のとおり。

② 財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

「8 その他重要な事項」に記載のとおり。

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、直近の事業収支の状況を基に見積りを行っている。

ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

事業環境等の変化が主要な仮定に影響し、割引前将来キャッシュ・フローが帳簿価額を下回る場合には、追加の減損損失が発生する可能性がある。賃貸事業資産等の減損処理状況は、補足情報「2 賃貸事業資産等について」に記載のとおり。

(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 2,348,691,907 円

② 財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

「2 引当金の計上基準」に記載のとおり。

イ 主要な仮定

見積りの基礎となる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、実施時期は当公社における計画修繕工事の標準的な実施年数により、修繕費用は直近の同種工事の実施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

賃貸事業資産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。

2 補足情報

I 貸借対照表に関する事項

1 リース取引について

- ・主なリース資産
車両外
- ・未経過リース料の期末残高

	前年度	当年度
1年以内	9,521,912円	9,128,808円
1年超	17,395,408円	22,044,730円
合計	26,917,320円	31,173,538円

2 賃貸事業資産等について

「地方住宅供給公社に係る減損処理基準」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。

【前年度】

種別	資産の グループ数	減損処理の状況		
		兆候	認識	計上
賃貸事業資産	79団地	6団地	2団地	2団地
有形固定資産	5団地	0団地	0団地	0団地

【当年度】

種別	資産の グループ数	減損処理の状況		
		兆候	認識	計上
賃貸事業資産	75団地	10団地	4団地	2団地
有形固定資産	6団地	0団地	0団地	0団地

II 損益計算書に関する事項

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

内容	前年度	当年度
土地・建物の売却	416,984,075円	47,865,092円

(2) 固定資産除却損の内訳

内容	前年度	当年度
建物の取壊等	13,702,816円	75,984,216円
土地の譲渡等	881円	398,084円

(3) 減損損失の内訳

種別	前年度	当年度
賃貸事業資産	78,286,598円	1,119,648,352円

III その他の補足情報

—

財 産 目 録

令和6年3月31日現在

(単位:円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
流動資産				4,644,619,130
現金預金				4,579,287,821
現 金				370,000
預 金				4,578,917,821
	普通預金	福岡銀行等4行	308,605,344	
	定期預金	福岡銀行等4行	4,267,600,000	
	郵便振替貯金	福岡中央郵便局	2,712,477	
未 収 金				47,712,617
事業未収金				47,712,617
一般賃貸住宅管理事業未収金	家賃等		45,675,228	
勤労青年管理事業未収金	家賃等		295,000	
特優賃住宅等管理事業未収金	家賃等		568,660	
サービス付高齢者住宅管理事業未収金	家賃等		55,500	
賃貸店舗等管理事業未収金	家賃等		1,032,429	
賃貸宅地管理事業未収金	宅地使用料		85,800	
前 払 金				23,458,572
管理事業前払金	火災保険料等		13,988,572	
その他前払金	工事費		9,470,000	
その他流動資産				4,931,053
立替金	新長浜団地建替等事業等		4,273,900	
仮払金	その他の仮払金等		657,153	
貸倒引当金				△ 10,770,933
家賃等貸倒引当金				△ 10,770,933
固定資産				49,418,395,725
賃貸事業資産				48,987,177,660
賃貸住宅資産				76,499,639,500
一般賃貸住宅				74,996,251,748
	土地等	618,220.92㎡	28,234,207,766	
	建物等	8,879戸	46,762,043,982	
勤労青年共同宿舎				179,839,397
	土地等	3,345.21㎡	108,233,255	
	建物等	86室	71,606,142	
特優賃住宅等				1,323,548,355
	建物等	110戸	1,323,548,355	
減価償却累計額				△ 29,152,594,328
	一般賃貸住宅		△ 28,578,744,122	
	勤労青年共同宿舎		△ 71,606,138	
	特優賃住宅等		△ 502,244,068	
減損損失累計額				△ 851,372,671
	一般賃貸住宅		△ 851,372,671	
サービス付高齢者住宅資産				232,170,219
	建物等	18室	232,170,219	
減価償却累計額	サービス付高齢者向け住宅			△ 51,340,107

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
賃貸施設等資産				3,647,877,926
賃貸店舗等				2,659,269,054
	土地等	-	315,622,604	
構 築 物	建物	70店舗	2,343,646,450	72,827,528
	土地等	528㎡	528	
賃 貸 宅 地	建物	3棟	72,827,000	915,781,344
	土地	17,950.18㎡	915,781,344	
減価償却累計額				△ 1,499,823,796
	賃貸店舗等		△ 1,463,737,834	
	構 築 物		△ 36,085,962	
賃貸資産建設工事				25,345,538
一般賃貸住宅建設工事				25,345,538
	工事費		19,701,000	
	事務費		5,644,538	
長期前払費用				137,275,379
その他前払費用	火災保険料等			137,275,379
事業用土地資産				110,893,558
事業用土地資産				110,893,558
	事務費		110,893,558	
その他事業資産				23,402,258
長期事業未収金				23,402,258
分譲住宅自己資金猶予金	譲渡代金割賦金		23,402,258	
有形固定資産				273,342,352
建物等資産				219,882,194
	社 屋 等	12か所	219,882,194	
減価償却累計額				△ 184,653,270
	社 屋 等	12か所	△ 184,653,270	
土地資産				225,954,708
	社 屋 土 地 等	6か所	225,954,708	
その他の有形固定資産				58,794,192
工具器具備品		154件	58,794,192	
減価償却累計額				△ 46,635,472
工具器具備品		154件	△ 46,635,472	
無形固定資産				37,284,181
その他の無形固定資産				37,284,181
	ソフトウェア	業務系システム等	33,684,993	
	水道施設利用権	口径別納付金	3,599,188	
その他の固定資産				3,235,211
その他の資産				3,235,211
敷金保証金		AEDリース保証金等	3,226,000	
その他の土地		小笹団地等12団地	9,211	
貸倒引当金				△ 16,939,495
長期事業未収金貸倒引当金				△ 16,939,495
資産の部合計				54,063,014,855

負債の部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
流動負債				4,666,277,096
次期返済長期借入金				3,444,399,085
事業資金借入金				3,444,399,085
住宅金融支援機構借入金			232,770,457	
金融機関借入金			3,211,628,628	
未 払 金				795,849,095
事業未払金				781,777,295
一般賃貸住宅管理事業未払金			250,758,203	
勤労青年共同宿舍管理事業未払金			1,804,842	
産労賃貸住宅管理事業未払金			1,242,096	
特優賃貸住宅等管理事業未払金			1,035,056	
サービス付高齢者住宅管理事業未払金			683,290	
賃貸店舗等管理事業未払金			969,275	
賃貸宅地管理事業未払金			18,104	
管理受託住宅管理事業未払金			490,577,567	
その他の事業未払金			34,688,862	
その他未払金				14,071,800
その他の未払金			14,071,800	
前 受 金				128,705,760
事業前受金				128,705,760
一般賃貸住宅管理事業前受金	家	賃	等	120,044,760
特優賃貸住宅管理事業前受金	家	賃	等	777,110
サービス付高齢者住宅管理事業前受金	家	賃	等	126,400
賃貸店舗等管理事業前受金	家	賃	等	3,141,490
賃貸宅地管理事業前受金	家	賃	等	4,616,000
預 り 金				297,300,256
賃貸住宅預り金	共	益	費	70,323,389
公共団体住宅管理事業預り金	所	得	税	212,937,802
その他の預り金	所	得	税	14,039,065
その他の流動負債				22,900
仮受金				22,900
固定負債				26,886,284,220
長期借入金				20,815,548,999
事業資金借入金				20,815,548,999
住宅金融支援機構借入金			7,236,348,584	
金融機関借入金			13,579,200,415	
預り保証金				695,087,247
敷 金				566,821,247
保 証 金				128,266,000

負債の部				金額
区分	内訳			
	内容	数量等	金額	
繰延建設補助金				2,377,682,122
賃貸住宅建設補助金				2,377,682,122
引当金				2,615,256,456
退職給付引当金				266,564,549
計画修繕引当金				2,348,691,907
その他固定負債				382,709,396
未成原価仮勘定				346,914,971
長期預り金				35,794,425
負債の部合計				31,552,561,316

資本の部				金額
区分	内訳			
	内容	数量等	金額	
資本金				4,600,000
剰余金				22,505,853,539
資本剰余金				8,947,795,041
非償却資産取得補助金				5,745,415,939
資産価額適正化評価差額金				3,202,379,102
利益剰余金				13,355,323,123
特定目的積立金				202,735,375
賃貸住宅管理事業積立金				202,735,375
資本の部合計				22,510,453,539

