

平成 30 年度

事 業 計 画 書

●名古屋市住宅供給公社

## 目 次

### 平成30年度名古屋市住宅供給公社事業計画及び資金計画

1	事 業 計 画	.....	1
2	資 金 計 画	.....	1 4

### 平成30年度名古屋市住宅供給公社予定財務諸表

#### 1 総 括 財 務 諸 表

(1)	予 定 貸 借 対 照 表	.....	1 6
(2)	予 定 損 益 計 算 書	.....	1 7
(3)	予 定 剰 余 金 計 算 書	.....	1 7
(4)	予定キャッシュ・フロー計算書	.....	1 8

#### 2 一 般 会 計

(1)	予 定 貸 借 対 照 表	.....	1 9
(2)	予 定 損 益 計 算 書	.....	2 0
(3)	予 定 剰 余 金 計 算 書	.....	2 1
(4)	予定キャッシュ・フロー計算書	.....	2 2

#### 3 市営住宅管理等会計

(1)	予 定 貸 借 対 照 表	.....	2 4
(2)	予 定 損 益 計 算 書	.....	2 5
(3)	予 定 剰 余 金 計 算 書	.....	2 5
(4)	予定キャッシュ・フロー計算書	.....	2 6

#### 注 記 事 項

1	重 要 な 会 計 方 針	.....	2 7
2	補 足 情 報	.....	3 0

# 平成30年度事業計画及び資金計画

## 1 事業計画

### (1) 市営住宅等管理事業

昭和47年の（財）名古屋市住宅管理公社の設立以降、半世紀近くにわたって、住宅セーフティネットの根幹を担う名古屋市営住宅の管理を実施するとともに、昭和63年からは中堅ファミリー世帯の市内定住を図る定住促進住宅の管理を一括して担うなど、時代の変化に対応し、現場のノウハウを活かしつつ、様々な課題に取組んできた。しかし、今日においても、高度経済成長期に大量供給された市営住宅等ストックの老朽化や、入居者の高齢化の進展等、長期的に取組むべき新たな課題が生じている。

この度、市営住宅及び定住促進住宅の管理代行者・指定管理者として平成30年度以降の継続指定が実現したところであり、こうした長期的に取組むべき課題への対応を進めるべく、平成30年度は外壁落下対策をはじめとする建物の老朽化対策、急速に進展する入居者の高齢化対策について重点的に実施する。

また、住宅管理への更なる民間活力の導入について検討を進め、住宅管理の質の向上と効率化に意欲的に取組むとともに、市が今後策定を予定している市営住宅等アセットマネジメント実施方針（仮称）にも積極的に関与し、住宅行政の一翼を担う市のパートナーとして、長きにわたって培った豊富な現場実績を活かし実効性のある提案を行う。

#### ■市営住宅等の管理戸数及び駐車場管理台数

区分	住宅		関連駐車場
	住宅戸数	駐車場台数	
市営 住宅	公営住宅	56,728 戸	33,190 台
	改良住宅等	3,905	1,692
定住促進住宅	1,832	1,813	25
合 計	62,465	36,695	40

平成31年3月31日見込み

#### ■事業規模

平成30年度 (市営住宅管理等会計 事業原価)	11,697百万円
----------------------------	-----------

## ● 平成30年度 重点対応事項

### 重点1 建物の老朽化対策

#### ■ 高度経済成長期に大量供給された市営住宅等ストックの老朽化対策を進めます

##### 計画修繕工事の推進

老朽化が進む市営住宅等の外壁改修を最優先に行い、入居者の安心・安全の確保を図ります。さらに住宅ストックの長期活用の観点から、屋根防水や給排水設備の老朽化対策にも重点的に取組みます。

##### 予防保全的管理の推進

ライフサイクルコストの縮減に資する管理方策について提案し、市営住宅等アセットマネジメント実施方針の策定に積極的に関わっていきます。

##### 計画修繕工事の推進

外壁落下事故を未然に防止し、入居者の安心・安全の確保を図るため、平成23年度から外壁改修を強化している。以後、市の補正予算も活用することにより、年間4,000戸以上の改修計画を実現し、修繕周期は大幅に短縮が図られている。

8年目となる平成30年度は、4,500戸分の外壁改修を予定し、これによって修繕周期は17年となる（国交省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」において参考として示されている外壁改修の修繕周期は18年）。

さらに今後は、外壁改修などの安全対策に加え、住宅ストックの長期活用の観点から、劣化を放置することによって、施設運営上の重大な支障や将来的な経費の増大につながりかねない屋根防水や給排水設備の老朽化対策にも重点的に取組む。

##### 予防保全的管理の推進

市において、市営住宅ストックの計画的な管理や中長期の活用方針を定める「市営住宅等アセットマネジメント実施方針（仮称）」の策定が予定されている。

また、今後、市において市営住宅の管理運営等に関する基金の設置が予定されており、基金の設置後には、中長期的な収支見通しを踏まえて、運営に必要となる財源の積立てや取崩しが行われるようになる見込みである。



30年度に外装改修を予定する超高層住宅「シティファミリ一鴨浦」



施工中の外装改修工事(29年度)

点検、補修から大規模修繕まで、市営住宅のトータルケアを担う公社として、市営住宅の長寿命化や効率的な維持管理の視点から本方針の策定準備に積極的に関わっていく。

平成29年度は、これまでの管理業務を通じ蓄積した施設保全データを市に提供し、市において団地毎・住棟毎の住宅ストックの状況把握や分析が進められたところである。

平成30年度も引き続き市と連携し、今後の計画修繕や改修のケーススタディに加わり、ライフサイクルコストの縮減に資する管理方策について提案していく。

## 重点2 入居者の高齢化対策

### ■ 高齢化に起因する様々な課題の解消に向け、市への施策提案を積極的に行います

#### 高齢者に配慮した住宅管理

見守り巡回員による「高齢者見守り支援事業」を継続実施するとともに、これを補完する他の見守り方策についても検討し、市への提案を行います。

#### 子育て・若年世帯の入居促進

平成29年度に実施した募集制度の見直しの効果を検証し、引き続き子育て・若年世帯の入居促進に取り組みます。

#### 高齢者に配慮した住宅管理

入居者の高齢化に伴って、住宅管理上の様々な課題が生じている。公社は市の外郭団体としては初めて、「名古屋市高齢者見守り協力事業者」、「はいかい高齢者おかれり支援事業」の双方の事業に登録を行うなど、組織として社会の高齢化に対する意識の向上に努め、高齢化に起因する課題の解消に向け取組みを進めている。

(参考) 市営住宅における世帯数の推移

区分	26年度	27年度	28年度
総世帯数	55,474世帯	54,662世帯	54,203世帯
うち高齢単身世帯数 (高齢単身世帯率)	14,830世帯 (26.7%)	15,281世帯 (28.0%)	15,792世帯 (29.1%)
うち高齢者のみ世帯数 (高齢者のみ世帯率)	24,449世帯 (44.1%)	24,843世帯 (45.4%)	25,237世帯 (46.6%)

備考 1 各年度3月31日現在

2 高齢者は満65歳以上の者

3 高齢者のみ世帯数には高齢単身世帯数を含む

平成26年度から、市営住宅に入居する75歳以上の世帯(約1.2万世帯)を対象に、見守り巡回員が世帯それぞれの居住実態に応じ、電話や戸別訪問を実施する「高齢者見守り支援事業」に取組んでいる。

## ● 平成30年度 重点対応事項

平成30年度は、市の福祉関係部局等との連携を深めつつ、それぞれの住宅の特性を踏まえたよりきめ細かな見守り活動を目指して、地域活動として高齢者の見守りに取組む団地自治会の実態調査を進めるなど、事業の更なる改善に取組む。

また、平成27年度から3ヶ年にわたって試験的に実施したケーブルテレビの双方向性を利用した専用機器による見守り「あんしん通報サービス」について、その効果の検証や、その他の専用機器によるサービスとの比較検討を進め、巡回員による見守り活動を補完する他の見守り方策について検討し、市への提案を行う。

### 子育て・若年世帯の入居促進

市営住宅及び定住促進住宅においては依然として高い募集倍率の一方、入居者募集をしても申込みのない住宅が増加しており、こうした空き家の解消が課題となっている。

平成29年度は募集制度の見直しを実施し、入居世帯の世代間バランスの改善に向け、子育て・若年世帯の入居要件を緩和することにより、子育て・若年世帯の入居促進を図った。

平成30年度は募集制度の見直しの効果を検証するとともに、引き続き一般募集における子育て・若年向け区分を積極的に活用して子育て・若年世帯の入居促進に取組む。

## 重点3 民間活用による新たな管理方策の提案

### ■ 住宅管理への更なる民間活力の導入に向け、実効性のある提案を行います

#### 自治会活動の支援

公社が自治会と入居者とをつなぐコーディネーターの役割を担うなど、自治会活動を支援することにより、**団地コミュニティの活性化**に努めます。

#### 空き駐車場の活用

入居者のニーズを満たす募集方策により、空き駐車場の利用促進を積極的に図るとともに、**民間事業者を活用した新たな管理形態の実現**などを市に提案します。

#### 栄サービスコーナーの充実

**相談業務を行う人員の民間活用**により、栄サービスコーナーにおける業務の効率化を進めるとともに、引き続き、お客様との対話に重点をおいた相談サービスを提供します。

#### 自治会活動の支援

市営高坂荘の住宅（4戸）を子育て・若年世帯向けの間取りや設備にリノベーションするとともに、民間事業者とのコラボレーションによって魅力的なインテリアを備えたモデルルームとして公開し、子育て・若年世帯の入居に向けて効果的な情報発信を行った。

この住宅の入居世帯がスムーズに地元に溶け込み、積極的に自治会活動に参加できるよう、平成30年度も引き続き、公社が自治会と入居者とをつなぐコーディネーターの役割を担い、多様な世帯が入居する団地コミュニティの形成に努める。



市営高坂荘をリノベーションし、子育て・若年世帯向けに魅力ある住まい方を提案(平成28年度に改修した住戸の様子)



市営住宅の空き室を入居者及び地域住民が利用する交流スペースとして活用(平成29年度における活動の様子)

このほか、悩みを抱える自治会への支援策を具体化するため、地域福祉など様々な領域で活動するNPO等にヒアリングを行い、自治会のニーズに合ったNPO等と連携することにより、活発な自治会活動を促すことができないか引き続き検討を進める。

## 空き駐車場の活用

入居者の高齢化等に起因して自動車を所有しない入居者が増加しており、市営住宅等の空き駐車場は大幅な増加傾向にある。市においてコインパーキングやカーシェアリング事業による有効活用を進めているものの、効果的な解消策は未だ見出せていない。

(参考) 市営住宅等駐車場の空き台数の推移

区分	26年度	27年度	28年度
管理台数	36,346台	36,465台	36,575台
うち空き台数	5,719台	6,270台	6,775台
(比率)	(15.7%)	(17.2%)	(18.5%)

備考1 各年度3月31日現在

2 管理台数は市営住宅及び定住促進住宅駐車場に係る台数

介護用の特例募集や2台目募集など入居者のニーズを満たす募集方策を取り入れ、空き駐車場の利用促進を積極的に図っていく。また、コインパーキングよりも設備投資の負担が少ない駐車場シェアリング制度など、民間事業者による新たな駐車場活用策の実現などを検討し市に提案する。

## 栄サービスコーナーの充実

入居相談などの相談窓口「栄サービスコーナー」について、各窓口への行き先を示すサイン表示をリニューアルするなど、訪れるお客様の目線に立った分かりやすい空間の創出を目指し、業務の改善を進めている。

平成30年度は、相談業務を行う人員の民間活用により業務の効率化を進めるとともに、引き続き、お客様との対話に重点を置いた相談サービスの提供に努める。

## ◆ 個別の事業運営方針

### 1 保全業務

#### 事業運営方針

建物等が老朽化する中で、今後も計画修繕をはじめとする修繕費はますます増大していくものと見込まれる。安心・安全な居住環境を維持するため、住宅及び付隨する共同施設等の修繕計画の立案や、工事の設計施工、保守点検などの維持管理業務を適切に行っていく。また、退去修繕、日常生じる小規模修繕及び緊急修繕等については、迅速な施工及び地元業者の受注機会を確保するため、登録工事店制度を活用して、工事を実施する。

なお、工事等の実施にあたっては、入居者や周辺住民の理解と協力が得られるよう、事前に現地へ出向くなどして十分な説明を行い、円滑な施工に努める。

#### 計画修繕

##### エレベーター更新工事

経過年数及び劣化度調査の結果を踏まえ適切なエレベーター更新計画を立案するとともに、更新工事に際しては、入居者に対して十分な対応を行い、円滑に工事を進められるよう努める。平成30年度は25基の更新を実施予定である。

##### 照明器具のLED化

LED照明器具は、消費電力が少なく長寿命であることから、平成28年度より5ヵ年の計画で外灯をすべてLED化していく。平成30年度は1千灯の更新を実施予定である。

##### 市営住宅共同施設・駐車場の再整備

市営住宅入居者に対する利便性向上や施設のバリアフリー化を進めるため、団地内スロープなどの共同施設や駐車場の再整備を順次進めていく。駐車場の再整備にあたっては、空き駐車場の状況等を勘案し、駐車スペースの拡大を引き続き図っていく。

#### 災害への備え

##### 給水管の耐震化

震災発生時のライフライン確保のため、給水管の計画修繕工事等を行う際に、建物導入部（建物と地盤の境目の部分）に揺れを吸収する配管材を使用して、給水管の耐震化を図る。平成30年度は、4棟で実施予定である。

##### 設備の保守と安全な利用

消防設備やエレベーターの保守点検等、住宅設備の適切な管理を行う。

公社の呼びかけにより、入居者、エレベーター管理会社、公社の3者が参加するエレベーター閉じ込め救出訓練を、平成30年度は9団地で実施し、万一の閉じ込め事故の発生に備えるとともに、エレベーターの適切な使用について啓発を行う。

## 2 収納事務

### 事業運営方針

家賃収納率のさらなる向上を図り、平成30年度は、政令指定都市で全国第1位となることを目指す。

#### 家賃の徴収

新規滞納者の早期対応による滞納常習化の阻止をはじめ、悪質滞納者の法的措置の厳格化を図るなど、市との連携をより密にしながら滞納整理に引き続き取組む。

生活保護受給世帯については、区役所と連携した代理納付制度の利用促進に一層努めることで、滞納の未然防止を図る。

## 3 募集・相談業務

### 事業運営方針

市営住宅及び定住促進住宅の入居者募集を実施するとともに、入居を希望するお客様に対する入居相談業務を行う。

#### 住宅の募集及び入居に関する相談業務

市営住宅の一般募集、先着順募集及び定期入居募集並びに定住促進住宅の入居募集を実施するとともに、お客様からからの入居相談に対して、お客様の立場に立って誠実に対応する。

募集を実施してもなお応募がない住宅について、住宅ごとに要因を分析するとともに、有効な対応策を検討の上、市に提案する。

## 4 その他管理事務

### 事業運営方針

入居者の多様なニーズに即応するため、夜間・休日等時間外の受付窓口として時間外緊急連絡センターを設置し、緊急時の対応に備える。

また、入居者情報を大量に取り扱っているため、情報保護には特に留意して業務を遂行する。

#### お客様満足度の向上と個人情報保護

「利用者満足度調査（お客様アンケート）」を実施し、接遇向上へ向けた啓発を継続するとともに、研修等を開催し、お客様から一層の信頼を得られるよう努める。

平成26年度に策定した窓口対応実施手順書等にしたがい業務を実施する。また、情報保護に関する定期的な点検及び内部監査を行うとともに、意識の高揚を図るため、全職員を対象に、継続的に情報保護研修を実施する。

## (2) 公社賃貸住宅等事業

公社賃貸住宅は、居住水準の良好な住宅を市民に供給することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に建設されたものである。

入居率はこの数年間上昇を続けてきているが、賃貸住宅等事業は公社の収益基盤であることから、公社の経営をより安定的なものとするためにも、さらに収益性を高めていく必要がある。

公社賃貸住宅の多くは築後40年以上が経過し老朽化が進んでいる。賃貸住宅等事業において、高い収益性を確保するためには、これらの賃貸住宅を良好な状態に保ち、今後も長期にわたって有効に活用していく必要がある。

公社では平成28年度に「公社賃貸住宅ストック活用計画」を見直し、計画修繕や設備等の改善にあたっての方針を定め、この方針を踏まえて団地ごとに活用方針を策定していくこととしている。

平成30年度は、公社賃貸住宅のストック活用を推進する組織体制を構築するため、公社賃貸住宅の募集・企画調整等を行う事務部門（管理部管理第二課）を、修繕計画の立案等を行う技術部門（事業部事業課）へ編入し、組織内における一層の連携強化を図る。

### ■公社賃貸住宅の団地数等

区分		団地数等	管理戸数	駐車場台数
住宅	一般賃貸住宅	20 団地	1,128 戸	244 台
	定住促進モデル住宅	5 団地	372 戸	322 台
	特定優良 賃貸住宅	2 団地	53 戸	-
	借上型	1 团地	53 戸	53 台
	小計	28 団地	1,606 戸	619 台
専用店舗		21 団地	94 戸	236 台
事務所		3 か所	-	-
賃貸土地（定期借地権付分譲住宅土地）		12 か所	-	-
その他施設（倉庫等）		4 か所	-	-
その他施設（分譲住宅等駐車場）		15 か所	-	419 台
合計		-	1,700 戸	1,274 台

平成31年3月31日見込み

### ■事業損益

平成30年度 (賃貸管理事業損益)	233,226千円
----------------------	-----------

## ● 平成30年度 重点対応事項

### 重点4 公社賃貸住宅のストック活用

#### ■ 収支改善の検討を進め、団地毎に将来の活用方針を策定していきます

過年度に構造耐久性調査を実施した団地について、将来的な活用方針を策定するほか、都心部に立地する東照ビル住宅についても活用方針の策定に向けた調査に着手します。

経営基盤の強化を図るためにには、公社の所有する賃貸住宅を長期的かつ有効に活用し、将来にわたって安定した収益を確保していく必要がある。

平成30年度は、団地ごとに建物修繕履歴・入居状況・収支状況・入居者ニーズなどを団地カルテに集約し、団地ごとの更なる収支改善の検討を進めるとともに、今後予定される大規模な修繕に備えるため、「公社賃貸住宅ストック活用計画」に基づき、将来の計画修繕に対する引当てを確実に行う。

また、緑ヶ丘センター及び高坂センター（ともに店舗を有する賃貸住宅）については、過年度に実施した構造耐久性調査や市営住宅建替計画等を踏まえ将来的な活用方針を策定するほか、東照ビル住宅についても活用方針の策定に向けて構造耐久性調査に着手する。

### 重点5 家賃債務保証業者による家賃保証

#### ■ 賃貸住宅の入居要件として保証業者による家賃保証を設けます

保証人の届出に代え、保証業者による家賃保証を公社賃貸住宅の入居要件とし、保証人を届け出ることができない方にも入居の機会を提供します。

平成28年の地方住宅供給公社法施行規則の改正により、地方住宅供給公社が所有する賃貸住宅への入居要件が一部緩和され、これまで法により義務付けられていた保証人要件※について、各住宅供給公社の裁量によりこれを付すべきかどうか決定できることとなった。

これを受け、当公社の賃貸住宅への入居に際し、保証人の届出に代え、家賃債務保証業者（保証業者）との賃貸借保証契約の締結（家賃保証）を要件とすることとし、保証人を届け出ことができない方に対し入居機会を提供するとともに、滞納分も含め公社の家賃収入の全額が保証業者によって保証されることにより、滞納により家賃が未回収となるリスクの解消を図る。

※入居要件として家賃の支払いについて確実な保証人の届出を求めるもの

(参考) 公社賃貸住宅の築年数別団地数及び戸数

築年数	団地数	戸数	割合 (戸数ベース)
10年未満	0	0	0%
10年以上 20年未満	2	60	3.9%
20年以上 30年未満	7	433	27.9%
30年以上 40年未満	1	28	1.8%
40年以上 50年未満	12	899	57.8%
50年以上	4	133	8.6%
計	26	1,553	100.0%

備考 平成31年3月31日時点での一般賃貸住宅、定住促進モデル住宅及び特定優良賃貸住宅(公社型)の供用開始後の年数

## ◆ 個別の事業運営方針

### 1 一般賃貸住宅

#### 事業運営方針

一般賃貸住宅は、居住環境の良好な集合住宅として、公社が建設し管理を行う住宅である。

家賃減額制度等の入居促進策については、団地毎の入居状況に応じてきめ細かく運用し、タイムリーで効果的な入居促進に努め、入居率の維持向上を図る。

また、風呂設備が未設置の空き住戸は、設備を設置したうえで、家賃改定を行い、収益性に配慮した入居者募集を実施する。

建物建設後45年を経過した団地については将来の移転補償費用の抑制を図るために、新規入居者は定期借家契約とする。

駐車場の賃料は5年を目安に改定を行うこととしており、次回の改定は平成31年度を予定している。平成30年度は近隣駐車場の賃料調査など、賃料改定に向けた準備を実施する。

### 2 定住促進モデル住宅

#### 事業運営方針

定住促進モデル住宅は、名古屋市の三大施策の一つであった定住促進施策の先導的役割を担うものとして建設した住宅である。

シティ・ファミリー八事においては、平成26年度から実施している「ルームチョイス」(一部の居室を封鎖することで、ニーズに合わせて間取りや面積を柔軟に変化させるもの)により、入居対象にはならなかった年代や世帯構成、所得階層にまで入居希望者を広げることに成功し、入居率は高い水準を維持している。平成30年度も新規入居者の獲得と修繕費用の抑制に努め、引き続き入居率及び収益性の向上を図る。

シティ・ファミリー港楽においては、入庫する車のサイズ等に制限がある機械式立体駐車場を撤去のうえ平面化し、ハイルーフ車等を所有する入居者のニーズに応えるとともに、保守費用の削減を図る。

### 3 特定優良賃貸住宅（借上型）

#### 事業運営方針

特定優良賃貸住宅（借上型）は、国において中堅所得者向けの良質な賃貸住宅の供給を目的に法律が制定され、その実施にあたっては、公社が認定事業者（オーナー）から一括借上げして運営している。

これまでに借上げを行い運営した28団地のうち、平成29年度までに25団地の借上げ契約期間が満了し、オーナーへの引き渡しが完了した。

平成30年度も1団地の満了を予定し、平成32年度までにすべての団地が満了を迎えることになるが、オーナー及び入居者に対して十分に説明を行い、円滑な引継ぎができるよう努める。

また、市の子育て支援減額制度を積極的にPRし、新規入居者の獲得及び空家期間の短縮を図るとともに、平成31年度以降に満了となる団地については、オーナーに対し借上料の減額協議を実施し、引き続き収益性の向上を図る。

### 4 専用店舗・事務所等

#### 事業運営方針

契約者募集については、現地広告に加え、不動産仲介業者への働きかけを積極的に行い、契約率の更なる向上に努める。

また、契約者の退去の際には、当該契約者が設置した設備等の状態を確認のうえ、使用可能な場合は既設のまま引き取り、設備等が設置された状態で新たな契約者を募集するなど、新規契約者の獲得に向けて効果的な募集を実施し、空室期間の短縮を図る。

なお、定期借家契約制度は、立ち退き時の移転補償費用が不要であり、将来的な経費の削減策となるほか、常習的な滞納者等を抱えるリスクの回避にもなることから、引き続き新規契約については、定期借家契約による貸付けとする。

### (3) 受託等事業

公社が過去に分譲した共同住宅の管理組合等から、大規模修繕などのコンサルティング業務や住宅の管理業務を受託するなどしており、引き続き効率的に事業を進める。

#### ■主な受託等事業

区分	業務内容
大規模修繕等 コンサルティング業務受託	分譲住宅管理組合からの工事監理等受託（8件）
分譲住宅及び 再開発施設管理受託	分譲住宅管理組合からの管理業務受託（6管理組合） 名古屋市等からの再開発ビルの管理業務受託 (3管理組合)

#### ■事業損益

平成30年度 (その他事業損益)	5,181千円
---------------------	---------

## ◆個別の事業運営方針

### 1 大規模修繕等コンサルティング業務受託

#### 事業運営方針

マンション管理組合等からの多様な相談に適切に対応し、信頼の獲得に努めるとともに、これを建物の資産価値を維持するための長期修繕計画の策定や工事監理等の受託に結びつけ、事業損益の黒字化を目指す。

### 2 分譲住宅管理、再開発施設管理等受託

#### 事業運営方針

公社が過去に分譲した共同住宅や、名古屋市の施行した再開発施設の管理組合事務等を受託する。事務の遂行にあたっては、管理組合のパートナーとして住民の多様なニーズに適切に対応し、住民から信頼される管理を行うとともに、収支バランスを考慮した効率的な事業運営に努める。

また、新たな分譲住宅管理受託業務の獲得に向け営業活動を実施する。

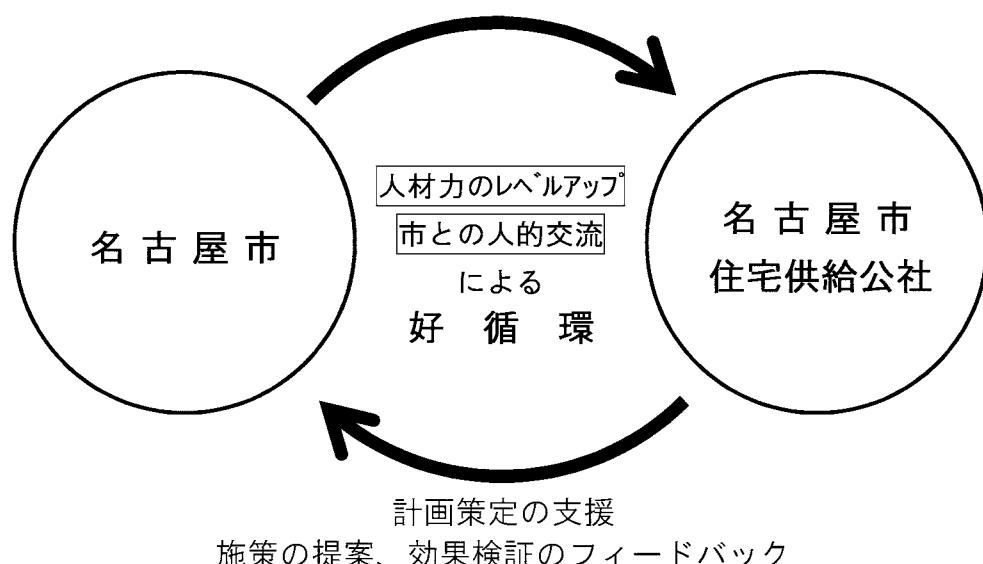
## (4) その他

少子高齢化のさらなる進展や空き家の増加など、住生活をとりまく社会経済情勢の変化や新たな課題への対応を図るため、平成28年12月に名古屋市において「名古屋市住生活基本計画」の見直しが行われた。

公社は分譲住宅・賃貸住宅の供給や名古屋市営住宅・定住促進住宅の管理を行い、市の住宅施策を補完・代替する役割を担っている。

今後も長期にわたって市のまちづくりや住宅施策を推進するため、各種資格の取得に向けて取組む職員への支援などを通じた人材力の更なるレベルアップと、職員派遣や研修などによる市との人的交流を進めるとともに、施策の実施や検証の結果を積極的に市にフィードバックし、市と一体となって住生活をめぐる環境の変化や新たな課題への対応を進めていく。

計画・施策の決定



また、自らが積極的に経営改善に取組み、自主的・自立的な経営基盤の確立を図るために、組織内で活発に議論を行い、「第3次中期経営計画（経営戦略計画）」に設定する成果指標の達成を目指す。

### 経営改善に向けた取組み

- 業務の一層の効率化や人材力の強化を進め、人員の増員によらず業務量の増大に対応する。
- 職員の意欲・能力を引き出し、組織の活力を高めるため、人事評価制度の検討を実施する。
- 分譲住宅事業の借入金など市からの借入金に関し、返済方法等について継続的に協議を行う。
- 適切な組織編成・定員配置に努める。

## 2 資金計画

自 平成30年 4月 1日

至 平成31年 3月31日

### (1) 一般会計

科 目	収 入		
	新規事業	継続事業	計
前 期 繰 越 額		3,182,681	3,182,681
公 共 団 体 借 入 金	2,500,000	0	2,500,000
事 業 運 営 資 金 借 入 金	2,500,000	0	2,500,000
定 借 分 譲 住 宅 土 地 資 金 借 入 金	0	0	0
住 宅 金 融 公 庫 借 入 金	0	0	0
一 般 分 譲 住 宅 建 設 資 金 借 入 金	0	0	0
金 融 機 関 借 入 金	0	0	0
分 譲 事 業 借 入 金	0	0	0
賃 貸 事 業 借 入 金	0	0	0
前 受 金	30,569	51,053	81,622
一 般 分 譲 住 宅 前 受 金	0	0	0
一 般 分 譲 住 宅 補 助 金	0	0	0
そ の 他 事 業 前 受 金	30,569	51,053	81,622
事 業 割 賦 金 収 入	0	13,647	13,647
敷 金	0	25,875	25,875
一 般 賃 貸 住 宅 等 経 営 収 入	0	1,560,304	1,560,304
特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (借 上 型) 等 経 営 収 入	0	59,874	59,874
入 居 者 負 担 分 収 入	0	57,520	57,520
家 賃 助 成 金	0	2,354	2,354
管 理 事 務 費 補 助 金	0	0	0
そ の 他 の 収 入	0	268,943	268,943
合 計	2,530,569	5,162,377	7,692,946

### (2) 市営住宅管理等会計

科 目	収 入		
	新規事業	継続事業	計
前 期 繰 越 額		63,021	63,021
管 理 代 行 業 務 収 入	10,302,929	0	10,302,929
指 定 管 理 業 務 収 入	1,207,990	0	1,207,990
収 納 事 務 受 託 業 務 収 入	185,980	0	185,980
そ の 他 の 収 入	936,202	0	936,202
合 計	12,633,101	63,021	12,696,122

(単位：千円)

支 出			
科 目	新規事業	継続事業	計
住宅等建設費	0	0	0
一般分譲住宅建設費	0	0	0
賃貸施設等建設費	0	0	0
宅地取得造成費	0	0	0
取 得 造 成	0	0	0
その他の事業費	25,457	40,579	66,036
借入金償還金	2,982,000	429,868	3,411,868
公共団体償還金	2,982,000	81,617	3,063,617
住宅金融支援機構借入金償還金	0	0	0
金融機関借入金償還金	0	348,252	348,252
一般賃貸住宅等経営費	0	823,221	823,221
公租公課・損害保険料	0	137,903	137,903
修繕費・管理事務費等	0	515,172	515,172
計画修繕引当金取崩	0	154,396	154,396
賃貸事業資産修繕	0	15,750	15,750
特定優良賃貸住宅(借上型)等経営費	0	71,239	71,239
借 上 管 理 事 務 費 等	0	59,178	59,178
一般管理費	0	12,061	12,061
その他の経費	0	36,673	36,673
その他 の 経 費	0	367,990	367,990
次期繰越予定期額	2,915,920		2,915,920
合 計	5,923,377	1,769,569	7,692,946

支 出			
科 目	新規事業	継続事業	計
管理代行業務等	10,302,929	0	10,302,929
指定管理業務	1,207,990	0	1,207,990
収納事務受託業務	185,980	0	185,980
その他の経費	936,202	0	936,202
次期繰越予定期額	63,021		63,021
合 計	12,696,122	0	12,696,122

# 平成30年度予定財務諸表

## 1 総 括

予定貸借対照表、予定損益計算書、予定剰余金計算書  
及び予定キャッシュ・フロー計算書

### (1) 予 定 貸 借 対 照 表

平成31年 3月31日現在

(単位:千円)

科 目	金 額	会 計 别	
		一般会計	市営住宅管理等会計
流 動 資 産	2,980,765	2,917,744	63,021
現 金 預 金	678,941	615,920	63,021
有 債 証 券	2,300,000	2,300,000	0
未 収 金	34,432	34,432	0
分 譲 事 業 資 産	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	0	0	0
前 払 金	8,845	8,845	0
貸 倒 引 当 金	△ 41,453	△ 41,453	0
固 定 資 産	19,293,015	19,293,015	0
賃 貸 事 業 資 産	16,694,601	16,694,601	0
事 業 用 土 地 資 産	0	0	0
そ の 他 事 業 資 産	163,961	163,961	0
有 形 固 定 資 産	720,040	720,040	0
無 形 固 定 資 産	21,087	21,087	0
そ の 他 の 固 定 資 産	1,696,571	1,696,571	0
貸 倒 引 当 金	△ 3,245	△ 3,245	0
[ 資 産 合 計 ]	22,273,780	22,210,759	63,021
流 動 負 債	8,048,317	7,985,657	62,660
短 期 借 入 金	7,646,000	7,646,000	0
次 期 返 済 長 期 借 入 金	324,331	324,331	0
未 払 金	72,936	10,276	62,660
預 り 金	5,050	5,050	0
固 定 負 債	10,964,605	10,964,244	361
長 期 借 入 金	7,905,785	7,905,785	0
預 り 保 証 金	1,160,605	1,160,244	361
繰 延 建 設 補 助 金	164,865	164,865	0
引 当 金	1,640,891	1,640,891	0
そ の 他 の 固 定 負 債	92,459	92,459	0
[ 負 債 合 計 ]	19,012,922	18,949,901	63,021
資 本 金	50,000	50,000	0
剩 余 金	3,210,858	3,210,858	0
資 本 剰 余 金	0	0	0
利 益 剰 余 金	3,210,858	3,210,858	0
特 定 目 的 積 立 金	0	0	0
[ 資 本 合 計 ]	3,260,858	3,260,858	0
負 債 及 び 資 本 合 計	22,273,780	22,210,759	63,021

(2) 予 定 損 益 計 算 書

自 平成30年 4月 1日  
至 平成31年 3月31日

(単位：千円)

科 目	金 額	会 計 别	
		一般会計	市営住宅 管理等会計
事 業 収 益 [a]	13,414,235	1,717,336	11,696,899
事 業 原 価 [b]	13,138,968	1,442,069	11,696,899
一 般 管 理 費 [c]	36,860	36,860	0
事 業 利 益 (損失) [d = a - b - c]	238,407	238,407	0
そ の 他 経 常 収 益 [e]	8,549	8,099	450
そ の 他 経 常 費 用 [f]	30,026	29,576	450
経 常 利 益 (損失) [g = d + e - f]	216,930	216,930	0
特 別 利 益 [h]	715	715	0
特 別 損 失 [i]	0	0	0
当期利益 (損失) [j = g + h - i]	217,645	217,645	0

(3) 予 定 剰 余 金 計 算 書

自 平成30年 4月 1日  
至 平成31年 3月31日

(単位：千円)

項 目	剩 余 金 の 内 訳	金 額	会 計 別	
			一般会計	市営住宅 管理等会計
剩 余 金 期 首 残 高 (又は欠損金期首残高)	資本剩余额	0	0	0
	利益剩余额又は欠損金	2,993,213	2,993,213	0
	特定目的積立金	0	0	0
	計	2,993,213	2,993,213	0
剩 余 金 增 加 高 (又は欠損金減少高)	資本剩余额	0	0	0
	利益剩余额又は欠損金	217,645	217,645	0
	特定目的積立金	0	0	0
	計	217,645	217,645	0
剩 余 金 減 少 高 (又は欠損金增加高)	資本剩余额	0	0	0
	利益剩余额又は欠損金	0	0	0
	特定目的積立金	0	0	0
	計	0	0	0
剩 余 金 期 末 残 高 (又は欠損金期末残高)	資本剩余额	0	0	0
	利益剩余额又は欠損金	3,210,858	3,210,858	0
	特定目的積立金	0	0	0
	計	3,210,858	3,210,858	0

(4) 予定キャッシュ・フロー計算書

自 平成30年 4月 1日

至 平成31年 3月31日

(単位:千円)

項 目	金 額	会 計 别	
		一般会計	市営住宅 管理等会計
事業活動によるキャッシュ・フロー	698,905	698,905	0
分譲事業活動による収支	0	0	0
賃貸管理事業活動による収支	741,469	741,469	0
その他事業活動による収支	15,586	15,586	0
一般管理費の収支	△ 36,673	△ 36,673	0
その他の収支	△ 21,477	△ 21,477	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 43,166	△ 43,166	0
事業資産形成活動による収支	△ 52,623	△ 52,623	0
分譲住宅資産形成の収支	0	0	0
賃貸住宅資産形成の収支	△ 66,270	△ 66,270	0
事業用土地資産形成の収支	0	0	0
その他事業資産形成の収支	13,647	13,647	0
その他の資産形成活動による収支	9,457	9,457	0
有形固定資産形成の収支	0	0	0
有価証券等の償還等による収支	14,341	14,341	0
その他の資産形成の収支	△ 4,884	△ 4,884	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 922,500	△ 922,500	0
短期借入金の借入・返済による収支	△ 482,000	△ 482,000	0
長期借入金の借入・返済による収支	△ 429,868	△ 429,868	0
社債の発行・償還による収支	0	0	0
その他の収支	△ 10,632	△ 10,632	0
当期中の資金収支の合計	△ 266,761	△ 266,761	0
前期繰越金	3,245,702	3,182,681	63,021
現金及び現金同等物	3,245,702	3,182,681	63,021
次期繰越金	2,978,941	2,915,920	63,021
現金及び現金同等物	2,978,941	2,915,920	63,021

## 2 一般会計

### (1) 予定貸借対照表

平成31年 3月31日現在

(単位:千円)

科 目	当年度予算額	科 目	当年度予算額
流動資産	2,917,744	流動負債	7,985,657
現金預金	615,920	短期借入金	7,646,000
有価証券	2,300,000	次期返済長期借入金	324,331
未収金	34,432	未払金	10,276
分譲事業資産	0	前受金	0
その他事業資産	0	預り金	5,050
前払金	8,845	その他の流動負債	0
その他流動資産	0		
貸倒引当金	△ 41,453		
固定資産	19,293,015	固定負債	10,964,244
賃貸事業資産	16,694,601	長期借入金	7,905,785
賃貸住宅資産	20,730,031	預り保証金	1,160,244
減価償却累計額	△ 7,788,221	繰延建設補助金	164,865
減損償却累計額	△ 533,946	引当金	1,640,891
(賃貸住宅資産計)	( 12,407,864 )	退職給付引当金	642,466
賃貸施設資産	5,678,643	計画修繕引当金	977,401
減価償却累計額	△ 1,332,892	借上賃貸住宅損失引当金	0
減損償却累計額	△ 59,014	環境対策引当金	21,024
(賃貸施設資産計)	( 4,286,737 )	その他固定負債	92,459
賃貸事業資産建設工事	0	[ 負債合計 ]	18,949,901
事業用土地資産	0		
その他事業資産	163,961		
有形固定資産	720,040		
建物等資産	927,972		
減価償却累計額	△ 459,785	資本金	50,000
(建物等資産計)	( 468,187 )	剰余金	3,210,858
土地資産	247,474	利益剰余金	3,210,858
その他の有形固定資産	34,045	資本剰余金	0
減価償却累計額	△ 29,666	利益剰余金	3,210,858
(その他有形固定資産計)	( 4,379 )	特定目的積立金	0
無形固定資産	21,087		
その他の無形固定資産	21,087		
その他の固定資産	1,696,571		
その他の資産	7,386		
長期有価証券	1,689,185		
貸倒引当金	△ 3,245	[ 資本合計 ]	3,260,858
資産合計	22,210,759		
		負債及び資本合計	22,210,759

## (2) 予 定 損 益 計 算 書

自 平成30年 4月 1日

至 平成31年 3月31日

(単位:千円)

区 分	当年度予算額
事 業 収 益 [a]	1,717,336
分譲事業収益	0
分譲住宅等事業収益	0
分譲住宅事業収益	0
分譲宅地事業収益	0
賃貸管理事業収益	1,635,714
賃貸住宅管理事業収益	1,137,128
一般賃貸住宅管理事業収益	583,802
定住促進モデル住宅管理事業収益	430,286
特定優良賃貸住宅管理事業収益	63,166
借上賃貸住宅管理事業収益	59,874
賃貸施設管理事業収益	495,980
賃貸施設管理事業収益	317,251
賃貸宅地管理事業収益	85,839
事務所管理事業収益	49,262
その他の施設管理事業収益	43,628
管理受託住宅管理事業収益	2,606
その他事業収益	81,622
受託事業収益	75,365
長期割賦事業収益	4,513
その他の事業収益	1,744
事 業 原 価 [b]	1,442,069
分譲事業原価	0
分譲住宅等事業原価	0
分譲住宅事業原価	0
分譲宅地事業原価	0
賃貸管理事業原価	1,375,325
賃貸住宅管理事業原価	1,060,475
一般賃貸住宅管理事業原価	529,534
定住促進モデル住宅管理事業原価	421,361
特定優良賃貸住宅管理事業原価	38,341
借上賃貸住宅管理事業原価	71,239
賃貸施設管理事業原価	313,501
賃貸施設管理事業原価	182,277
賃貸宅地管理事業原価	47,553
事務所管理事業原価	40,014
その他の施設管理事業原価	43,657
管理受託住宅管理事業原価	1,349
その他事業原価	66,744
受託事業原価	61,250
長期割賦事業原価	4,432
その他の事業原価	1,062
一般管理費 [c]	36,860
事 業 利 益 (損失) [d = a - b - c]	238,407

(単位：千円)

区分	分	当年度予算額
その他経常収益 [e]		8,099
受取利息		2,750
補助金収入		1,600
雑収入		3,749
その他経常費用 [f]		29,576
支払利息		0
雑損失		29,576
分譲資産等資産評価損		0
経常利益(損失) [g = d + e - f]		216,930
特別利益 [h]		715
固定資産売却益		0
前期損益修正益		0
借上賃貸住宅損失引当金戻入		715
その他の特別利益		0
特別損失 [i]		0
固定資産除却損		0
固定資産売却損		0
固定資産評価損		0
前期損益修正損		0
減損損失		0
借上賃貸住宅損失引当金繰入		0
災害その他臨時損失		0
当期純利益(損失) [j = g + h - i]		217,645
特定目的積立金取崩 [k]		0
当期総利益(総損失) [l = j + k]		217,645

## (3) 予定剰余金計算書

自 平成30年 4月 1日

至 平成31年 3月31日

(単位：千円)

項目		当年度予算額
資本剰余金	期首 残高	0
	当期増加高又は減少高	0
	期末 残高	0
利益剰余金 又は欠損金	期首 残高	2,993,213
	当期増加高又は減少高	217,645
	期末 残高	3,210,858
特定目的積立金	期首 残高	0
	当期増加高又は減少高	0
	期末 残高	0
合計	期首 残高	2,993,213
	当期増加高又は減少高	217,645
	期末 残高	3,210,858

#### (4) 予定キャッシュ・フロー計算書

自 平成30年4月 1日

至 平成31年3月31日

(単位:千円)

区分	当年度予算額
事業活動によるキャッシュ・フロー	698,905
分譲事業活動による収支	0
住宅宅地分譲事業の収支	0
一般分譲住宅事業の収支	0
分譲住宅の譲渡による収入	0
分譲住宅事業による支出	0
分譲宅地事業の収支	0
分譲宅地の譲渡による収入	0
分譲宅地事業による支出	0
賃貸管理事業活動による収支	741,469
賃貸住宅管理事業の収支	472,260
一般賃貸住宅管理事業の収支	243,173
賃貸管理事業による収入	583,802
賃貸管理事業による支出	△ 340,629
定住促進モデル住宅管理事業の収支	198,974
賃貸管理事業による収入	429,788
賃貸管理事業による支出	△ 230,814
特定優良賃貸住宅(借上型)管理事業の収支	△ 11,236
賃貸管理事業による収入	59,874
賃貸管理事業による支出	△ 71,110
特定優良賃貸住宅(公社建設型)管理事業の収支	41,349
賃貸管理事業による収入	59,051
賃貸管理事業による支出	△ 17,702
賃貸施設管理事業の収支	267,952
賃貸施設管理事業の収支	195,676
賃貸管理事業による収入	317,251
賃貸管理事業による支出	△ 121,575
賃貸宅地管理事業の収支	29,159
賃貸管理事業による収入	74,916
賃貸管理事業による支出	△ 45,757
事務所管理事業の収支	36,381
賃貸管理事業による収入	49,262
賃貸管理事業による支出	△ 12,881
その他施設管理事業の収支	6,736
賃貸管理事業による収入	43,628
賃貸管理事業による支出	△ 36,892
管理受託住宅管理事業の収支	1,257
賃貸管理事業による収入	2,606
賃貸管理事業による支出	△ 1,349
その他事業活動による収支	15,586
受託事業の収支	14,088
受託事業による収入	75,330
受託事業による支出	△ 61,242
長期割賦事業の収支	81
長期割賦事業による収入	4,513
長期割賦事業による支出	△ 4,432
その他の事業の収支	1,417
その他の事業による収入	1,779
その他の事業による支出	△ 362
一般管理活動による収支	△ 36,673
一般管理活動による収入	0
一般管理活動による支出	△ 36,673
その他経常損益に係る収支	△ 21,477
その他経常損益による収入	8,099
その他経常損益による支出	△ 29,576
特別損益に係る収支	0
特別損益に係る収入	0
特別損益に係る支出	0

(単位：千円)

区分	当年度予算額
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 43,166
事業資産形成活動による収支	△ 52,623
分譲事業資産形成の収支	0
一般分譲住宅資産形成の収支	0
事業資金借入れによる収入	0
分譲住宅建設による支出	0
賃貸事業資産形成による収支	△ 66,270
賃貸住宅資産取得の収支	△ 65,350
事業資金借入れによる収入	0
補助金による収入	0
賃貸住宅建設による支出	△ 65,350
賃貸施設資産形成の収支	△ 920
事業資金借入れによる収入	0
補助金による収入	0
賃貸施設建設による支出	△ 920
事業用土地資産形成による収支	0
事業資金借入れによる収入	0
事業用土地造成等による支出	0
その他事業資産形成の収支	13,647
受託事業建設工事の収支	13,647
事業資金借入れによる収支	0
長期割賦事業に係る収支	13,647
その他の投資活動による収支	9,457
有形固定資産形成による収支	0
建物(社屋)等建設の収支	0
資産形成資金借入による収入	0
資産形成による支出	0
土地資産形成の収支	0
資産形成資金借入による収入	0
資産形成による支出	0
その他の有形固定資産形成の収支	0
資産形成資金借入による収入	0
資産形成による支出	0
有価証券等の償還等による収支	14,341
有価証券等の償還等による収入	14,341
有価証券等の取得等による支出	0
その他資産の減少・負債の増加による収支	△ 4,884
その他の負債の増加による収入	295,616
その他の負債の減少による支出	△ 300,500
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 922,500
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	△ 911,868
短期資金借入による収入	2,500,000
短期資金借入の返済による支出	△ 2,982,000
長期資金借入による収入	0
長期資金借入の返済による支出	△ 429,868
その他の収支	△ 10,632
その他による収入	44,535
その他による支出	△ 55,167
当期中の資金收支合計	△ 266,761
前期繰越金	3,182,681
現金及び現金同等物	3,182,681
次期繰越金	2,915,920
現金及び現金同等物	2,915,920

【注】このキャッシュフロー計算書における前期及び次期繰越金（現金及び現金同等物）は、貸借対照表に掲載されている下表の流動資産項目の金額に合致する。

貸借対照表の科目	次期繰越金
流动資産	2,915,920
現金預金	615,920
短期有価証券	2,300,000
固定資産	1,689,185
长期定期預金	0
长期有価証券	1,689,185
合計	4,605,105

### 3 市営住宅管理等会計

#### (1) 予定貸借対照表

平成31年 3月31日現在		(単位：千円)	
科 目	当年度予算額	科 目	当年度予算額
流動資産	63,021	流動負債	62,660
現金預金	63,021	未払金(賞与引当金)	62,660
有価証券	0		
固定資産	0	固定負債	361
無形固定資産	0	預り保証金	361
電話加入権	0	民間借地駐車場敷金	361
その他の固定資産	0	引当金	0
長期定期預金	0	退職給付引当金	0
投資有価証券	0		
		[ 負債合計 ]	63,021
		剩余金	0
		利益剩余金	0
		利益剩余金	0
		[ 資本合計 ]	0
資 产 合 计	63,021	负 債 及 び 资 本 合 计	63,021

(2) 予 定 損 益 計 算 書

自 平成30年 4月 1日  
至 平成31年 3月31日

(単位：千円)

科 目	当年度予算額
事 業 収 益	11,696,899
管理代行等事業収入	11,693,905
汚水処理場保守入居者負担収入	969
建替関連業務受託収入	0
高齢者向け改善住宅入居者負担収入	0
民間借地駐車場事業収入	2,025
事 業 原 価	11,696,899
管理代行等事業原価	11,647,339
汚水処理場維持管理費	12,679
建替関連業務受託原価	28,284
高齢者向け改善住宅供給事業原価	6,519
民間借地駐車場事業原価	2,078
事 業 損 益	0
そ の 他 経 常 収 益	450
受 取 利 息	22
雑 収 入	428
そ の 他 経 常 費 用	450
支 払 利 息	0
雑 損 失	450
経 常 損 益	0
特 別 利 益	0
特 別 損 失	0
当 期 損 益	0

(3) 予 定 剰 余 金 計 算 書

自 平成30年 4月 1日  
至 平成31年 3月31日

(単位：千円)

科 目	当年度予算額
資本剰余金	期首残高
	当期増加高又は減少高
	期末残高
利益剰余金 及び欠損金	期首残高
	当期増加高又は減少高
	期末残高
合 計	期首残高
	当期増加高又は減少高
	期末残高

#### (4) 予定キャッシュ・フロー計算書

自 平成30年 4月 1日  
至 平成31年 3月31日

(単位：千円)

科 目	当年度予算額
事業活動によるキャッシュ・フロー	0
受託事業等による収支	0
受託事業等による収入	12,632,650
修繕等受託収入	12,428,559
収納事務収入（指定管理分含む）	200,858
汚水処理費入居者負担収入	1,046
建替関連事業受託収入	0
高齢者向け改善住宅入居者負担収入	0
民間借地駐車場管理収入	2,187
受託事業等による支出	△ 12,632,650
修繕等受託支出	△ 12,360,416
収納事務支出（指定管理分含む）	△ 218,767
汚水処理費入居者負担支出	△ 13,693
建替関連事業受託支出	△ 30,547
高齢者向け改善住宅事業受託支出	△ 7,040
民間借地駐車場管理支出	△ 2,187
その他経常損益に係る収支	0
事業外収入	450
事業外支出	△ 450
投資活動によるキャッシュ・フロー	0
その他の投資活動による収支	0
その他の固定資産償還による収入	0
その他の固定資産形成による支出	0
その他投資等純額	0
その他の投資等純額（収入）	0
その他の投資等純額（支出）	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	0
その他財務活動による収入	0
退職給付引当金の受入による収入	0
その他の収入	0
その他財務活動による支出	0
退職給付引当金の支払による支出	0
その他の支出	0
当期中の資金収支合計	0
前期繰越金	63,021
現金及び現金同等物	63,021
次期繰越金	63,021
現金及び現金同等物	63,021

【注】 このキャッシュフロー計算書における前期及び次期繰越金（現金及び現金同等物）は、貸借対照表に掲載されている下表の流動資産項目の金額に合致する。

貸借対照表の科目	次期繰越金
流動資産	63,021
現金預金	63,021
短期有価証券	0
固定資産	0
長期定期預金	0
長期有価証券	0
合 計	63,021

## 注　記　事　項

### 1 重要な会計方針

前　年　度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)	当　年　度 (自平成30年4月1日 至平成31年3月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法 (1) 満期保有目的有価証券 償却原価法によっている。	1 有価証券の評価基準及び評価方法 (1) 満期保有目的有価証券 同左
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 個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっている。	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 同左
3 固定資産の減価償却の方法 (1) 賃貸事業資産 ・償却方法：定額法 ・耐用年数：鉄骨鉄筋コンクリート造50年 (2) 有形固定資産 ・償却方法：定率法 ・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	3 固定資産の減価償却の方法 (1) 賃貸事業資産 同左 (2) 有形固定資産 同左 (3) 無形固定資産 同左
4 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総額(計画総額)を基礎として計上する。毎期、計画額と計画修繕引当金の期末残高の差額を、当該一定期間内に配分した額を繰入れている。 (2) 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。なお、定年退職等による数理計算上の差異は当期の発生額を当期に一括処理している。 (3) 借上賃貸住宅損失引当金 借上期間満了までに想定される損失額を一定期間内に引当するもので、平成17～22年度までの六年間で繰入れている。 引当額： 0千円 取崩額： 2,119千円 (4) 賞与引当金 翌期支給の賞与の支給見込額のうち当期負担額を計上している。 (5) 貸倒引当金 賃貸管理事業未収金の貸倒による損失に備えるために、一般債権については貸倒実績を踏まえた一定率により、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。	4 引当金の計上基準 (1) 計画修繕引当金 同左 (2) 退職給付引当金 同左 (3) 借上賃貸住宅損失引当金 同左 引当額： 0千円 取崩額： 715千円 (4) 賞与引当金 同左 (5) 貸倒引当金 同左

前 年 度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)	当 年 度 (自平成30年4月1日 至平成31年3月31日)
<p>5 収益及び費用の計上基準</p> <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、発生主義に基づいて計上している。</p>	<p>5 収益及び費用の計上基準</p> <p>(1) 分譲事業収益及び費用 同左</p> <p>(2) 賃貸管理事業及びその他事業収益及び費用 同左</p> <p>(3) その他の収益及び費用 同左</p>
<p>6 建設期間中の支払利息等の原価算入方法</p> <p>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は、その他経常費用に計上しているため原価に算入していない。</p>	<p>6 建設期間中の支払利息等の原価算入方法 同左</p>
<p>7 リース取引の処理方法</p> <p>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。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、通常の賃貸借取引にかかる方法に準じて会計処理を行っている。</p>	<p>7 リース取引の処理方法 同左</p>
<p>8 消費税等の会計処理方法</p> <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。</p>	<p>8 消費税等の会計処理方法 同左</p>
<p>9 その他重要な事項</p> <p>(1) 固定資産の減損に係る会計基準 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(平成17年4月1日施行)」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額を算定し、帳簿価額が回収可能額を上回った場合に、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している。</p> <p>(2) 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の計上方法については、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。</p>	<p>9 その他重要な事項</p> <p>(1) 固定資産の減損に係る会計基準 同左</p> <p>(2) 補助金により取得した償却資産の計上方法 同左</p>

前 年 度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)	当 年 度 (自平成30年4月1日 至平成31年3月31日)
<p>(3) デリバティブ取引</p> <p>①ヘッジ会計の方法</p> <p>社内規定により特例処理要件を満たす金利スワップのみを行うこととしており、全て特例処理している。</p> <p>②ヘッジ手段及びヘッジ対象</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・手段：金利スワップ</li> <li>・対象：金融機関借入金</li> </ul> <p>③ヘッジ方針</p> <p>「金利変動リスク管理方針」などの社内規定に基づきリスクをヘッジしている。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価</p> <p>金利スワップの契約締結時に、リスク管理方針に従って同一金額・同一期日の借入金と対応させるためヘッジに高い有効性があるものと判断している。</p> <p>(4) 資産除去債務の会計処理</p> <p>地方住宅供給公社会計基準の改定(平成22年3月17日施行)に基づき、「資産除去債務に関する実務指針」により、会計処理を行っている。</p>	<p>(3) デリバティブ取引</p> <p>同左</p> <p>(4) 資産除去債務の会計処理</p> <p>同左</p>

## 2 補足情報

前 年 度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)		当 年 度 (自平成30年4月1日 至平成31年3月31日)																																																																													
<b>I 貸借対照表に関する事項</b>		<b>I 貸借対照表に関する事項</b>																																																																													
1 預金ペイオフについて 預金のペイオフに係る借入金相殺及び預金保険等の限度超過額		1 預金ペイオフについて 預金のペイオフに係る借入金相殺及び預金保険等の限度超過額																																																																													
<table> <tbody> <tr> <td>預金の額</td><td>983,734,000円 (A)</td> <td>預金の額</td><td>678,581,000円 (A)</td> </tr> <tr> <td>借入金相殺の額</td><td>963,734,000円 (B)</td> <td>借入金相殺の額</td><td>658,581,000円 (B)</td> </tr> <tr> <td>預金保険の額</td><td>20,000,000円 (C)</td> <td>預金保険の額</td><td>20,000,000円 (C)</td> </tr> <tr> <td>超過額</td><td>0円 (A-B-C)</td> <td>超過額</td><td>0円 (A-B-C)</td> </tr> </tbody> </table>		預金の額	983,734,000円 (A)	預金の額	678,581,000円 (A)	借入金相殺の額	963,734,000円 (B)	借入金相殺の額	658,581,000円 (B)	預金保険の額	20,000,000円 (C)	預金保険の額	20,000,000円 (C)	超過額	0円 (A-B-C)	超過額	0円 (A-B-C)																																																														
預金の額	983,734,000円 (A)	預金の額	678,581,000円 (A)																																																																												
借入金相殺の額	963,734,000円 (B)	借入金相殺の額	658,581,000円 (B)																																																																												
預金保険の額	20,000,000円 (C)	預金保険の額	20,000,000円 (C)																																																																												
超過額	0円 (A-B-C)	超過額	0円 (A-B-C)																																																																												
2 保証債務額について (1) 保証債務の内容 民間提携事業による土地所有者の住宅金融支援機構等借入金の保証債務		2 保証債務額について (1) 保証債務の内容 民間提携事業による土地所有者の住宅金融支援機構借入金の保証債務																																																																													
(2) 保証債務の額 818,732千円		(2) 保証債務の額 775,370千円																																																																													
3 減損損失累計額について 減損損失額の控除方法 償却資産の損失額の控除方法：間接控除 非償却資産の損失額の控除方法：直接控除		3 減損損失累計額について 減損損失額の控除方法 同左																																																																													
4 貸貸事業資産等について (1) 貸貸事業資産 「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。		4 貸貸事業資産等について (1) 貸貸事業資産 「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。																																																																													
<table> <thead> <tr> <th rowspan="2">種別</th> <th rowspan="2">グループ数</th> <th colspan="3">減損処理の状況</th> </tr> <tr> <th>兆候</th> <th>認識</th> <th>計上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般賃貸</td> <td>19</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>特優賃</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>一般店舗</td> <td>13</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>賃貸宅地</td> <td>13</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>8</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>定住モ</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		種別	グループ数	減損処理の状況			兆候	認識	計上	一般賃貸	19	2	0	0	特優賃	1	0	0	0	一般店舗	13	1	1	0	賃貸宅地	13	1	0	0	その他	8	1	1	0	定住モ	5	0	0	0	<table> <thead> <tr> <th rowspan="2">種別</th> <th rowspan="2">グループ数</th> <th colspan="3">減損処理の状況</th> </tr> <tr> <th>兆候</th> <th>認識</th> <th>計上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般賃貸</td> <td>19</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>特優賃</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>一般店舗</td> <td>13</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>賃貸宅地</td> <td>13</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>8</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>定住モ</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		種別	グループ数	減損処理の状況			兆候	認識	計上	一般賃貸	19	2	0	0	特優賃	1	0	0	0	一般店舗	13	1	1	0	賃貸宅地	13	1	0	0	その他	8	1	1	0	定住モ	5	0	0	0
種別	グループ数			減損処理の状況																																																																											
		兆候	認識	計上																																																																											
一般賃貸	19	2	0	0																																																																											
特優賃	1	0	0	0																																																																											
一般店舗	13	1	1	0																																																																											
賃貸宅地	13	1	0	0																																																																											
その他	8	1	1	0																																																																											
定住モ	5	0	0	0																																																																											
種別	グループ数	減損処理の状況																																																																													
		兆候	認識	計上																																																																											
一般賃貸	19	2	0	0																																																																											
特優賃	1	0	0	0																																																																											
一般店舗	13	1	1	0																																																																											
賃貸宅地	13	1	0	0																																																																											
その他	8	1	1	0																																																																											
定住モ	5	0	0	0																																																																											
(2) 事業用土地資産 なし		(2) 事業用土地資産 同左																																																																													
<b>II 損益計算書に関する事項</b>		<b>II 損益計算書に関する事項</b>																																																																													
1 特別損益の主要なものについて (1) 借上賃貸住宅損失引当金戻入 2,119千円 「地方住宅供給公社会計に係る減損会計処理基準」に基づく引当金の戻入		1 特別損益の主要なものについて (1) 借上賃貸住宅損失引当金戻入 715千円 「地方住宅供給公社会計に係る減損会計処理基準」に基づく引当金の戻入																																																																													

前 年 度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)	当 年 度 (自平成30年4月1日 至平成31年3月31日)
<p><b>III その他の補足情報</b></p> <p>1 資産価額適正化評価差額金について 「地方住宅供給公社会計に係る資産価額の適正化実施基準」（平成16年11月1日）に基づき、賃貸事業資産等の資産価額の適正化を実施した。</p> <p>適正化の実施時期 平成17年3月31日</p> <p>適正化による評価差額 △100,238千円 (基準により利益剰余金振替)</p> <p>2 後発事象に関する事項について なし</p>	<p><b>III その他の補足情報</b></p> <p>1 資産価額適正化評価差額金について 同左</p> <p>2 後発事象に関する事項について 同左</p>