

平成 25 年度

# 決算報告書

自 平成 25 年 4 月 1 日

至 平成 26 年 3 月 31 日

大阪府住宅供給公社



# 目 次

## 総括財務諸表

貸借対照表	.....	2
損益計算書	.....	3
剰余金計算書	.....	3
キャッシュ・フロー計算書	.....	4

## 一般会計財務諸表

貸借対照表	.....	6
損益計算書	.....	7
剰余金計算書	.....	8
キャッシュ・フロー計算書	.....	9
財産目録	.....	11

## 府営住宅指定管理会計財務諸表

貸借対照表	.....	16
損益計算書	.....	17
剰余金計算書	.....	17
キャッシュ・フロー計算書	.....	18
財産目録	.....	19

## 注記事項

重要な会計方針	.....	21
補足情報	.....	23



# 総括財務諸表

# 貸 借 対 照 表

## 【 総 括 】

大阪府住宅供給公社  
(金額単位:円)

平成26年3月31日現在

科 目	金 額	会 計 別		
		一 般 会 計	府 営 住 宅 指 定 管 理 会 計	内 部 取 引 の 消 去
<b>流 動 資 産</b>	11,483,673,090	9,491,086,996	2,144,767,720	△ 152,181,626
現 金 預 金	5,766,877,694	4,057,157,374	1,709,720,320	-
有 価 証 券	3,000,000,000	3,000,000,000	-	-
未 収 金	2,846,253,891	2,574,248,204	424,187,313	△ 152,181,626
分 譲 事 業 資 産	78,168,901	78,168,901	-	-
前 払 金	172,558,381	159,154,985	13,403,396	-
そ の 他 流 動 資 産	50,628,865	50,628,865	-	-
貸 倒 引 当 金	△ 430,814,642	△ 428,271,333	△ 2,543,309	-
<b>固 定 資 産</b>	233,160,509,773	233,129,943,597	30,566,176	-
貸 貸 事 業 資 産	228,039,638,722	228,039,638,722	-	-
事 業 用 土 地 資 産	678,242,552	678,242,552	-	-
そ の 他 事 業 資 産	401,093,634	401,093,634	-	-
有 形 固 定 資 産	128,171,674	100,771,038	27,400,636	-
無 形 固 定 資 産	101,347,083	98,181,543	3,165,540	-
そ の 他 固 定 資 産	4,201,955,542	4,201,955,542	-	-
貸 倒 引 当 金	△ 389,939,434	△ 389,939,434	-	-
<b>資 産 合 計</b>	<b>244,644,182,863</b>	<b>242,621,030,593</b>	<b>2,175,333,896</b>	<b>△ 152,181,626</b>
<b>流 動 負 債</b>	41,405,330,300	40,540,826,747	1,016,685,179	△ 152,181,626
短 期 借 入 金	9,800,000,000	9,800,000,000	-	-
次 期 返 済 長 期 借 入 金	25,809,518,216	25,809,518,216	-	-
未 払 金	4,889,179,074	4,231,806,984	809,553,716	△ 152,181,626
前 受 金	120,612,446	120,612,446	-	-
預 り 金	775,780,147	568,648,684	207,131,463	-
そ の 他 流 動 負 債	10,240,417	10,240,417	-	-
<b>固 定 負 債</b>	155,968,581,790	155,719,598,195	248,983,595	-
社 債	31,500,000,000	31,500,000,000	-	-
長 期 借 入 金	102,121,079,107	102,121,079,107	-	-
長 期 前 受 金	377,300,000	377,300,000	-	-
預 り 保 証 金	4,039,664,384	4,039,664,384	-	-
繰 延 建 設 補 助 金	3,908,244,667	3,908,244,667	-	-
借 上 貸 貸 住 宅 資 産 減 損 勘 定	3,370,731,064	3,370,731,064	-	-
信 託 資 産 減 損 勘 定	3,199,551,468	3,199,551,468	-	-
引 当 金	7,251,482,574	7,008,947,791	242,534,783	-
そ の 他 固 定 負 債	200,528,526	194,079,714	6,448,812	-
<b>負 債 合 計</b>	<b>197,373,912,090</b>	<b>196,260,424,942</b>	<b>1,265,668,774</b>	<b>△ 152,181,626</b>
<b>資 本 金</b>	31,000,000	31,000,000	-	-
<b>剰 余 金</b>	47,239,270,773	46,329,605,651	909,665,122	-
資 本 剰 余 金	28,869,937,096	28,869,937,096	-	-
利 益 剰 余 金	18,369,333,677	17,459,668,555	909,665,122	-
<b>資 本 合 計</b>	<b>47,270,270,773</b>	<b>46,360,605,651</b>	<b>909,665,122</b>	<b>-</b>
<b>負 債 及 び 資 本 合 計</b>	<b>244,644,182,863</b>	<b>242,621,030,593</b>	<b>2,175,333,896</b>	<b>△ 152,181,626</b>

# 損 益 計 算 書

## 【 総 括 】

自 平成25年4月 1日  
至 平成26年3月31日

大阪府住宅供給公社  
(金額単位:円)

区 分	金 額	会 計 別		
		一般会計	府営住宅指定管理会計	内部取引の消去
事 業 収 益 ( a )	34,475,888,524	30,180,769,852	4,295,118,672	-
事 業 原 価 ( b )	28,343,213,885	25,098,412,329	3,244,801,556	-
一 般 管 理 費 ( c )	1,185,571,268	457,903,987	727,667,281	-
<b>事業利益(損失)(d)(a-b-c)</b>	<b>4,947,103,371</b>	<b>4,624,453,536</b>	<b>322,649,835</b>	-
そ の 他 経 常 収 益 ( e )	79,934,695	76,410,987	3,523,708	-
そ の 他 経 常 費 用 ( f )	641,201,431	641,201,431	-	-
<b>経常利益(損失)(g)(d+e-f)</b>	<b>4,385,836,635</b>	<b>4,059,663,092</b>	<b>326,173,543</b>	-
特 別 利 益 ( G )	1,513,296,021	1,513,296,021	-	-
特 別 損 失 ( i )	1,658,449,877	1,658,449,877	-	-
<b>当期純利益(純損失)(j)(g+G-i)</b>	<b>4,240,682,779</b>	<b>3,914,509,236</b>	<b>326,173,543</b>	-

# 剰 余 金 計 算 書

## 【 総 括 】

自 平成25年4月 1日  
至 平成26年3月31日

大阪府住宅供給公社  
(金額単位:円)

項 目	剰余金の内訳	金 額	会 計 別	
			一般会計	府営住宅指定管理会計
剰 余 金	剰余金期首残高 (又は欠損金期首残高)	42,998,587,994	42,415,096,415	583,491,579
	剰余金増加高 (又は欠損金減少高)	4,240,682,779	3,914,509,236	326,173,543
	剰余金減少高 (又は欠損金増加高)	-	-	-
	剰余金期末残高 (又は欠損金期末残高)	47,239,270,773	46,329,605,651	909,665,122
資 本 剰 余 金	剰余金期首残高	28,869,937,096	28,869,937,096	-
	剰余金増加高	-	-	-
	剰余金減少高	-	-	-
	剰余金期末残高	28,869,937,096	28,869,937,096	-
利 益 剰 余 金 又は欠損金	剰余金期首残高 (又は欠損金期首残高)	14,128,650,898	13,545,159,319	583,491,579
	剰余金増加高 (又は欠損金減少高)	4,240,682,779	3,914,509,236	326,173,543
	剰余金減少高 (又は欠損金増加高)	-	-	-
	剰余金期末残高 (又は欠損金期末残高)	18,369,333,677	17,459,668,555	909,665,122

## キャッシュ・フロー計算書 【 総 括 】

自 平成25年4月 1日  
至 平成26年3月31日

大阪府住宅供給公社  
(金額単位:円)

項 目	金 額	会 計 別		
		一 般 会 計	府 営 住 宅 指 定 管 理 会 計	内 部 取 引 の 消 去
<b>事業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>10,207,557,234</b>	<b>9,868,082,486</b>	<b>339,474,748</b>	-
分譲事業活動による収支	2,218,714,220	2,218,714,220	-	-
賃貸管理事業活動による収支	9,547,066,266	8,492,301,869	1,054,764,397	-
その他事業活動による収支	1,536,439,090	1,536,439,090	-	-
一般管理活動による収支	△ 1,132,115,465	△ 413,182,490	△ 718,932,975	-
その他の収支	△ 1,962,546,877	△ 1,966,190,203	3,643,326	-
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 2,308,917,252</b>	<b>△ 2,351,963,039</b>	<b>43,045,787</b>	-
事業資産形成活動による収支	△ 782,084,845	△ 782,084,845	-	-
分譲事業資産形成の収支	△ 5,138,810	△ 5,138,810	-	-
賃貸事業資産形成の収支	△ 748,219,663	△ 748,219,663	-	-
事業用土地資産形成の収支	△ 28,726,372	△ 28,726,372	-	-
その他事業資産形成の収支	-	-	-	-
その他の投資活動による収支	△ 1,526,832,407	△ 1,569,878,194	43,045,787	-
その他の収支(貸付金)	-	-	-	-
長期有価証券等の取得・償還等による収支	-	-	-	-
その他の収支	△ 1,526,832,407	△ 1,569,878,194	43,045,787	-
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 6,909,328,171</b>	<b>△ 6,907,058,672</b>	<b>△ 2,269,499</b>	-
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 13,552,244,428	△ 13,552,244,428	-	-
投資活動に係る資金の借入による収入	4,800,546,569	4,800,546,569	-	-
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	1,862,464,000	1,862,464,000	-	-
リース債務に係る支出	△ 20,094,312	△ 17,824,813	△ 2,269,499	-
<b>当期中の資金収支合計</b>	<b>989,311,811</b>	<b>609,060,775</b>	<b>380,251,036</b>	-
前期繰越金(現金及び現金同等物)	7,777,565,883	6,448,096,599	1,329,469,284	-
次期繰越金(現金及び現金同等物)	8,766,877,694	7,057,157,374	1,709,720,320	-

# 一 般 会 計 財 務 諸 表

## 貸 借 対 照 表 ( 一 般 会 計 )

大阪府住宅供給公社  
(金額単位:円)

平成26年3月31日現在

科 目	前年度	当年度	科 目	前年度	当年度
<b>流 動 資 産</b>	<b>8,012,364,737</b>	<b>9,491,086,996</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>22,360,442,671</b>	<b>40,540,826,747</b>
現 金 預 金	4,448,096,599	4,057,157,374	短 期 借 入 金	9,000,000,000	9,800,000,000
有 価 証 券	2,000,000,000	3,000,000,000	次 期 返 済 長 期 借 入 金	10,248,805,770	25,809,518,216
未 収 金	1,836,900,265	2,574,248,204	未 払 金	1,897,461,807	4,231,806,984
分 譲 事 業 資 産	120,673,545	78,168,901	前 受 金	584,479,343	120,612,446
分 譲 資 産	93,036,400	78,168,901	預 り 金	620,124,448	568,648,684
分 譲 資 産 建 設 工 事	27,637,145	-	そ の 他 流 動 負 債	9,571,303	10,240,417
前 払 金	30,250,527	159,154,985			
そ の 他 流 動 資 産	34,059,833	50,628,865			
貸 倒 引 当 金	△ 457,616,032	△ 428,271,333	<b>固 定 負 債</b>	<b>181,952,892,319</b>	<b>155,719,598,195</b>
			社 債	21,500,000,000	31,500,000,000
			長 期 借 入 金	135,371,025,412	102,121,079,107
			長 期 前 受 金	385,700,000	377,300,000
			預 り 保 証 金	4,923,340,112	4,039,664,384
			繰 延 建 設 補 助 金	3,980,184,464	3,908,244,667
			借 上 貸 貸 住 宅 資 産 減 損 勘 定	6,219,770,595	3,370,731,064
			信 託 資 産 減 損 勘 定	3,199,551,468	3,199,551,468
			引 当 金	6,160,166,943	7,008,947,791
			退 職 給 付 引 当 金	826,970,189	870,716,388
			計 画 修 繕 引 当 金	4,902,949,613	5,854,580,868
			債 務 保 証 損 失 引 当 金	430,247,141	283,650,535
			そ の 他 固 定 負 債	213,153,325	194,079,714
			<b>[ 負 債 合 計 ]</b>	<b>204,313,334,990</b>	<b>196,260,424,942</b>
<b>固 定 資 産</b>	<b>238,747,066,668</b>	<b>233,129,943,597</b>	<b>資 本 金</b>	31,000,000	31,000,000
賃 貸 事 業 資 産	234,029,289,986	228,039,638,722			
賃 貸 住 宅 資 産	269,899,284,273	269,813,493,014	<b>剰 余 金</b>	<b>42,415,096,415</b>	<b>46,329,605,651</b>
減 価 償 却 累 計 額	△ 47,745,243,958	△ 51,319,122,817	資 本 剰 余 金	28,869,937,096	28,869,937,096
減 損 損 失 累 計 額	△ 4,514,185,503	△ 4,506,655,869	非 償 却 資 産 取 得 補 助 金	207,000,000	207,000,000
賃 貸 施 設 等 資 産	16,158,948,527	14,697,918,381	そ の 他 資 本 剰 余 金	652,537,222	652,537,222
減 価 償 却 累 計 額	△ 626,826,493	△ 646,250,903	資 産 価 額 の 適 正 化 に よ る 評 価 差 額 金	28,010,399,874	28,010,399,874
賃 貸 資 産 等 建 設 工 事	857,313,140	256,916	利 益 剰 余 金	13,545,159,319	17,459,668,555
事 業 用 土 地 資 産	670,387,208	678,242,552			
そ の 他 事 業 資 産	476,960,855	401,093,634	<b>[ 資 本 合 計 ]</b>	<b>42,446,096,415</b>	<b>46,360,605,651</b>
長 期 事 業 未 収 金	476,960,855	401,093,634			
有 形 固 定 資 産	118,133,614	100,771,038			
建 物 等 資 産	72,381,528	74,100,328			
減 価 償 却 累 計 額	△ 32,626,871	△ 37,171,885			
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	112,614,687	110,316,276			
減 価 償 却 累 計 額	△ 34,235,730	△ 46,473,681			
無 形 固 定 資 産	105,372,547	98,181,543			
そ の 他 固 定 資 産	3,394,850,500	4,201,955,542			
そ の 他 の 資 産	3,394,850,500	4,201,955,542			
貸 倒 引 当 金	△ 47,928,042	△ 389,939,434			
<b>資 産 合 計</b>	<b>246,759,431,405</b>	<b>242,621,030,593</b>	<b>負 債 及 び 資 本 合 計</b>	<b>246,759,431,405</b>	<b>242,621,030,593</b>

# 損 益 計 算 書

## ( 一 般 会 計 )

自 平成25年4月 1日  
至 平成26年3月31日

大阪府住宅供給公社  
(金額単位:円)

科 目	前年度	当年度
<b>事 業 収 益 [a]</b>	<b>25,251,748,736</b>	<b>30,180,769,852</b>
(分譲事業収益)	5,000,500,000	2,763,020,000
住宅宅地分譲事業収益	5,000,500,000	2,763,020,000
一般分譲住宅事業収益	-	22,900,000
分譲宅地事業収益	5,000,500,000	2,740,120,000
(賃貸管理事業収益)	17,433,753,327	16,911,348,598
賃貸住宅管理事業収益	16,992,508,419	16,496,871,281
一般賃貸住宅管理事業収益	11,142,164,969	11,374,799,866
併存賃貸住宅管理事業収益	227,639,207	232,629,006
特優賃住宅管理事業収益	519,265,577	489,348,749
高優賃住宅管理事業収益	1,827,756,935	1,953,243,042
借上賃貸住宅管理事業収益	3,275,681,731	2,446,850,618
賃貸施設等管理事業収益	441,244,908	414,477,317
(その他事業収益)	2,817,495,409	10,506,401,254
受託事業収益	2,800,353,677	10,491,722,153
その他の事業収益	17,141,732	14,679,101
<b>事 業 原 価 [b]</b>	<b>19,589,129,074</b>	<b>25,098,412,329</b>
(分譲事業原価)	1,972,983,760	1,279,059,096
住宅宅地分譲事業原価	1,972,983,760	1,279,059,096
一般分譲住宅事業原価	-	25,401,169
分譲宅地事業原価	1,972,983,760	1,253,657,927
(賃貸管理事業原価)	14,796,124,650	13,408,062,772
賃貸住宅管理事業原価	14,622,995,887	13,241,565,020
一般賃貸住宅管理事業原価	9,276,393,629	8,820,919,309
併存賃貸住宅管理事業原価	260,526,382	256,048,764
特優賃住宅管理事業原価	487,157,294	428,172,609
高優賃住宅管理事業原価	1,337,745,342	1,326,266,204
借上賃貸住宅管理事業原価	5,427,570,092	3,911,364,450
借上賃貸住宅資産減損勘定取崩	△ 2,166,396,852	△ 1,501,206,316
賃貸施設等管理事業原価	173,128,763	166,497,752
(その他事業原価)	2,820,020,664	10,411,290,461
受託事業原価	2,612,786,398	10,338,105,032
その他の事業原価	207,234,266	73,185,429
<b>一 般 管 理 費 [c]</b>	<b>730,240,793</b>	<b>457,903,987</b>
<b>事業利益(損失)[d](a-b-c)</b>	<b>4,932,378,869</b>	<b>4,624,453,536</b>

科 目	前年度	当年度
その他経常収益[e]	92,879,537	76,410,987
受取利息収入	18,035,432	10,960,193
延滞金収入	120,622	40,118,020
その他	74,723,483	25,332,774
その他経常費用[f]	1,072,497,664	641,201,431
支払利息	519,952,462	354,173,236
債務保証損失引当金繰入	430,247,141	-
社債発行費	38,427,549	21,054,024
その他	83,870,512	265,974,171
経常利益(損失)[g](d+e-f)	3,952,760,742	4,059,663,092
特別利益[h]	1,542,938,006	1,513,296,021
固定資産売却益	25,544,007	129,567,206
計画修繕引当金戻入	105,721,858	-
借上賃貸住宅資産減損勘定戻入	1,121,220,826	1,347,833,215
その他	290,451,315	35,895,600
特別損失[i]	1,714,868,691	1,658,449,877
固定資産除却損	312,812,613	20,982,824
固定資産売却損	-	137,498,390
減損	159,661,719	107,562,233
借上賃貸住宅解約精算金	1,207,820,416	1,337,220,500
その他	34,573,943	55,185,930
当期純利益(純損失)[j](g+h-i)	3,780,830,057	3,914,509,236

**剰 余 金 計 算 書**  
(一般会計)

自平成25年4月1日  
至平成26年3月31日

大阪府住宅供給公社  
(金額単位:円)

項 目		前年度	当年度
資本剰余金	期首残高	28,869,937,096	28,869,937,096
	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よる増加高	-	-
	積立金からの振替による増加高	-	-
	期末残高	28,869,937,096	28,869,937,096
又は益欠剰余金	期首残高	9,772,233,372	13,545,159,319
	当期増加高又は減少高	3,772,925,947	3,914,509,236
	当期純利益(又は純損失)	3,780,830,057	3,914,509,236
	府営住宅管理会計からの振替による減少高	△ 7,904,110	-
	期末残高	13,545,159,319	17,459,668,555
合計	期首残高	38,642,170,468	42,415,096,415
	当期増加高又は減少高	3,772,925,947	3,914,509,236
	期末残高	42,415,096,415	46,329,605,651

# キャッシュ・フロー 計算書

## ( 一般 会 計 )

自 平成25年4月 1日

大阪府住宅供給公社

至 平成26年3月31日

(金額単位:円)

区 分	前年度	当年度
<b>事業活動によるキャッシュ・フロー</b>	9,463,790,446	9,868,082,486
<b>分譲事業活動による収支</b>	5,000,500,000	2,218,714,220
分譲住宅事業の収支	-	22,578,220
分譲宅地事業の収支	5,000,500,000	2,196,136,000
<b>賃貸管理事業活動による収支</b>	6,679,099,762	8,492,301,869
賃貸住宅管理事業の収支	6,381,353,595	7,326,206,448
一般賃貸住宅管理事業の収支	5,905,407,406	6,244,498,927
賃貸管理事業による収入	11,162,977,992	11,426,941,361
賃貸管理事業による支出	△ 5,257,570,586	△ 5,182,442,434
併存賃貸住宅管理事業の収支	36,164,881	47,192,719
賃貸管理事業による収入	230,289,720	233,275,933
賃貸管理事業による支出	△ 194,124,839	△ 186,083,214
特優賃住宅管理事業の収支	247,698,195	277,459,322
賃貸管理事業による収入	504,443,398	477,092,977
賃貸管理事業による支出	△ 256,745,203	△ 199,633,655
高優賃住宅管理事業の収支	1,408,654,372	1,444,084,221
賃貸管理事業による収入	1,756,425,581	1,888,042,949
賃貸管理事業による支出	△ 347,771,209	△ 443,958,728
三原台単身者住宅管理事業の収支	418,557	248,020
賃貸管理事業による収入	418,557	248,020
賃貸管理事業による支出	-	-
借上賃貸住宅管理事業の収支	△ 1,216,989,816	△ 687,276,761
賃貸管理事業による収入	3,328,166,499	2,511,933,949
賃貸管理事業による支出	△ 4,545,156,315	△ 3,199,210,710
賃貸施設管理事業の収支	297,746,167	1,166,095,421
賃貸管理事業による収入	448,065,243	1,315,252,751
賃貸管理事業による支出	△ 150,319,076	△ 149,157,330
<b>その他事業活動による収支</b>	△ 94,419,513	1,536,439,090
受託事業の収支	△ 93,362,616	1,529,877,690
受託事業による収入	1,818,718,759	9,929,090,836
受託事業による支出	△ 1,912,081,375	△ 8,399,213,146
その他の事業の収支	△ 1,056,897	6,561,400
その他の事業による収入	-	6,561,400
その他の事業による支出	△ 1,056,897	-
<b>一般管理活動による収支</b>	△ 935,381,556	△ 413,182,490
<b>その他経常損益に係る収支</b>	△ 643,508,147	△ 348,394,259
<b>特別損益に係る収支</b>	△ 542,500,100	△ 1,617,795,944

区 分	前年度	当年度
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	△ 5,032,659,542	△ 2,351,963,039
<b>事業資産形成活動による収支</b>	△ 2,042,240,222	△ 782,084,845
分譲事業資産形成による収支	△ 4,407,890	△ 5,138,810
分譲住宅資産形成の収支	-	△ 5,054,810
分譲宅地資産形成の収支	△ 4,407,890	△ 84,000
<b>賃貸事業資産形成による収支</b>	△ 2,007,587,240	△ 748,219,663
既存賃貸住宅改善資産形成の収支	△ 1,929,611,807	△ 735,686,830
補助金による収入	36,948,560	37,800,000
賃貸住宅改善による支出	△ 1,966,560,367	△ 773,486,830
<b>賃貸施設資産形成の収支</b>	△ 77,975,433	△ 12,532,833
賃貸施設資産形成による収入	-	-
賃貸施設資産形成による支出	△ 77,975,433	△ 12,532,833
<b>事業用土地資産形成による収支</b>	△ 30,245,092	△ 28,726,372
事業用土地資産形成による支出	△ 30,245,092	△ 28,726,372
<b>その他事業資産形成による収支</b>	-	-
受託事業建設工事の収支	-	-
受託事業による収入	-	-
<b>その他の投資活動による収支</b>	△ 2,990,419,320	△ 1,569,878,194
その他の収支	△ 2,990,419,320	△ 1,569,878,194
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	△ 9,967,612,966	△ 6,907,058,672
<b>事業活動に係る資金の返済による支出</b>	△ 20,222,005,398	△ 13,552,244,428
賃貸住宅管理事業に係る借入金返済支出	△ 20,222,005,398	△ 13,552,244,428
<b>投資活動に係る資金の借入による収入</b>	18,241,975,681	4,800,546,569
賃貸事業資産形成に係る借入金による収入	18,241,975,681	4,800,546,569
<b>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>	△ 7,968,700,433	1,862,464,000
短期資金借入による収入	36,160,000	18,080,000
短期資金借入金の返済による支出	△ 27,120,000	△ 3,616,000
長期借入金の借入による収入	27,646,464,319	3,073,431
長期借入金の返済による支出	△ 50,624,204,752	△ 8,155,073,431
社債の発行による収入	15,000,000,000	10,000,000,000
<b>リース債務に係る支出</b>	△ 18,882,816	△ 17,824,813
<b>当期中の資金収支合計</b>	△ 5,536,482,062	609,060,775
<b>前期繰越金(現金及び現金同等物)</b>	11,984,578,661	6,448,096,599
<b>次期繰越金(現金及び現金同等物)</b>	6,448,096,599	7,057,157,374

(注記)このキャッシュ・フロー計算書における前期および次期繰越金(現金及び現金同等物)は、貸借対照表に

掲記されている下表の「流動資産」項目の「現金預金」及び「有価証券」を合わせた金額に合致する。

(金額単位:円)

貸借対照表科目	前年度	当年度
次 期 繰 越 金	6,448,096,599	7,057,157,374
流動資産	6,448,096,599	7,057,157,374
現金預金	4,448,096,599	4,057,157,374
現金	-	64,353
預金	4,448,096,599	4,057,093,021
有価証券	2,000,000,000	3,000,000,000
譲渡性預金	2,000,000,000	3,000,000,000

# 財 産 目 録

## ( 一 般 会 計 )

大阪府住宅供給公社  
(金額単位:円)

平成26年3月31日現在

区 分	資 産 の 部			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
<b>流動資産</b>				<b>9,491,086,996</b>
<b>現金預金</b>				<b>4,057,157,374</b>
現金			64,353	64,353
預金				4,057,093,021
	普通預金	㈱りそな銀行など14行	3,805,026,430	
	定期預金	㈱りそな銀行など3行	31,000,000	
	預託金	大阪府信用農業共同組合連合会など2行	64,018,562	
	普通貯金	㈱ゆうちょ銀行	157,048,029	
<b>有価証券</b>				<b>3,000,000,000</b>
短期有価証券	譲渡性預金	㈱三井住友銀行	3,000,000,000	
<b>未収金</b>				<b>2,574,248,204</b>
事業未収金				2,317,980,483
	一般賃貸住宅	柴島など127件	486,319,743	
	併存賃貸住宅	大東朋来など7件	7,454,282	
	特定優良賃貸住宅	メープルコートなど11件	31,852,685	
	高齢者向け優良賃貸住宅	西田辺など26件	140,354,968	
	三原台単身者住宅	三原台単身者住宅	1,509,429	
	借上賃貸住宅	アンドユー北花田など114件	298,945,762	
	賃貸施設など	店舗など41件	16,561,352	
	受託事業	審査業務等受託など7件	1,334,982,262	
その他未収金				256,267,721
	損益勘定関連	指定管理会計共通経費負担分など	92,364,216	
	貸借勘定関連	退去跡補修費など	163,903,505	
<b>分譲事業資産</b>				<b>78,168,901</b>
分譲資産				78,168,901
	分譲住宅	エルベコート二色の浜	78,168,901	
<b>前払金</b>				<b>159,154,985</b>
事業前払金				127,794,000
		府営計画修繕費など	127,794,000	
その他前払金				31,010,985
		事業資金借入に伴う手数料など	31,010,985	
前渡資金				350,000
		本社及び3管理センター	350,000	
<b>その他流動資産</b>				<b>50,628,865</b>
立替金		共済負担金など	41,767,115	
仮払金			8,861,750	
<b>貸倒引当金</b>				<b>△ 428,271,333</b>
事業未収金貸倒引当金	一般賃貸住宅など	家賃など	△ 428,271,333	

区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
<b>固定資産</b>				<b>233,129,943,597</b>
<b>貸貸事業資産</b>				<b>228,039,638,722</b>
貸貸住宅資産				213,987,714,328
	一般貸貸住宅	布施など118件	215,242,909,887	
	減価償却累計額		△ 44,918,441,538	
	減損損失累計額		△ 3,007,137,833	
	併存貸貸住宅	大東朋来など7件	3,269,337,022	
	減価償却累計額		△ 1,164,941,401	
	減損損失累計額		△ 803,837,722	
	特定優良貸貸住宅	メープルコートなど12件	9,824,429,743	
	減価償却累計額		△ 1,991,307,214	
	減損損失累計額		△ 695,680,314	
	高齢者向け優良貸貸住宅	西田辺など28件	41,476,816,362	
	減価償却累計額		△ 3,244,432,664	
貸貸施設等資産				14,051,667,478
	貸貸店舗	下松店舗など7件	984,593,468	
	減価償却累計額		△ 416,713,397	
	貸貸宅地	枚方津田など	11,423,542,082	
	その他貸貸施設		2,289,782,831	
	減価償却累計額		△ 229,537,506	
貸貸資産建設工事				256,916
	その他貸貸施設建設	喜連	256,916	
<b>事業用土地資産</b>				<b>678,242,552</b>
		枚方津田など2件	678,242,552	
<b>その他事業資産</b>				<b>401,093,634</b>
長期事業未収金				401,093,634
	譲渡代金割賦延払など	布施駅前など3件	401,093,634	
<b>有形固定資産</b>				<b>100,771,038</b>
建物等資産				36,928,443
	社屋	21点	74,100,328	
	減価償却累計額		△ 37,171,885	
その他の有形固定資産				63,842,595
	工具器具備品	30点	21,980,345	
	リース資産	2点	88,335,931	
	減価償却累計額		△ 46,473,681	
<b>無形固定資産</b>				<b>98,181,543</b>
その他の無形固定資産				98,181,543
	ソフトウェア	35点	98,181,543	
<b>その他固定資産</b>				<b>4,201,955,542</b>
長期貸付金				3,606,703,252
	土地信託事業		3,606,703,252	
その他の資産				69,119,284
	敷金保証金	榑藤浪倉庫など	69,008,548	
	その他土地	金岡東など	110,736	
長期前払費用		事業資金借入に伴う手数料など	17,416,663	17,416,663
信託土地		フレスポしんかな	138,831,590	138,831,590
その他		フオールマーシュ鳥池求償債権など	369,884,753	369,884,753
<b>貸倒引当金</b>				<b>△ 389,939,434</b>
長期分譲住宅貸倒引当金		割賦延払	△ 20,054,681	
その他長期未収金貸倒引当金		フオールマーシュ鳥池求償債権など	△ 369,884,753	
<b>資 産 合 計</b>				<b>242,621,030,593</b>

負 債 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
<b>流動負債</b>				<b>40,540,826,747</b>
<b>短期借入金</b>				<b>9,800,000,000</b>
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	9,800,000,000	
<b>次期返済長期借入金</b>				<b>25,809,518,216</b>
住宅金融支援機構借入金	賃貸住宅資産	鷹合など20件	402,110,560	
大阪府借入金	賃貸住宅資産	みとなど29件	545,887,656	
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	24,861,520,000	
<b>未払金</b>				<b>4,231,806,984</b>
事業未払金				3,817,326,536
	支払利息		35,422,986	
	管理経費	一般賃貸住宅など	3,691,102,667	
	管理事務費	一般賃貸住宅など	82,868,526	
	その他事業	借上賃貸住宅借上料	7,932,357	
その他未払金				335,818,651
	事業資産建設工事等	賃貸住宅建設事業など	50,089,437	
	共通経費	一般管理費など	72,760,094	
	他会計未払金		61,683,512	
	その他の未払金	一般賃貸住宅など	151,285,608	
賞与引当金			78,661,797	78,661,797
<b>前受金</b>				<b>120,612,446</b>
事業前受金				120,544,195
	家賃前受金	一般賃貸住宅など	3,734,699	
	駐車場使用料前受金	一般賃貸住宅駐車場など	2,535,265	
	その他の前受金	府営計画修繕等	109,760,000	
	その他事業前受金	駐車場施設外部貸付など	4,514,231	
その他前受金				68,251
	共益費	一般賃貸住宅など	68,251	
<b>預り金</b>				<b>568,648,684</b>
共益費		一般賃貸住宅など	310,688,691	
繰越共益費		借上賃貸住宅など	187,104,752	
集会所収益金		一般賃貸住宅	4,153,311	
退去跡個人負担金等		一般賃貸住宅など	35,456,575	
その他預り金	職員等預り金など	源泉所得税など	31,245,355	
<b>その他流動負債</b>				<b>10,240,417</b>
仮受金	賃貸住宅一部退去跡精算金など	一般賃貸住宅など	10,240,417	

区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
<b>固定負債</b>				<b>155,719,598,195</b>
<b>社債</b>	その他の借入金		31,500,000,000	<b>31,500,000,000</b>
<b>長期借入金</b>				<b>102,121,079,107</b>
住宅金融支援機構借入金	賃貸住宅資産	鷹合など20件	23,920,577,657	
大阪府借入金	賃貸住宅資産	湊など29件	26,971,141,450	
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	51,229,360,000	
<b>長期前受金</b>				<b>377,300,000</b>
	定期借地権権利金	萱島東	377,300,000	
<b>預り保証金</b>				<b>4,039,664,384</b>
敷金				3,645,299,677
	一般賃貸住宅	布施など118件	1,774,737,865	
	併存賃貸住宅	大東朋来など7件	54,076,409	
	特定優良賃貸住宅	メープルコートなど12件	97,378,774	
	高齢者向け優良賃貸住宅	西田辺など28件	219,189,980	
	借上賃貸住宅	ルーラル高石など88件	608,254,015	
	賃貸店舗など	下松Aなど9件	62,739,620	
	賃貸宅地	庭代台Cなど18件	828,923,014	
保証金				394,364,707
	賃貸住宅等駐車場	井口堂A・Bなど116件	318,996,954	
	借上賃貸住宅駐車場	ルーラル高石など87件	43,677,825	
	汚水処理場	門真浄化槽	2,719,930	
	賃貸店舗	星田魅力施設など3件	18,185,400	
	団地外駐車場		10,784,598	
<b>繰延建設補助金</b>				<b>3,908,244,667</b>
	賃貸住宅改善事業補助金など		3,908,244,667	
<b>借上賃貸住宅資産減損勘定</b>			3,370,731,064	<b>3,370,731,064</b>
<b>引当金</b>				<b>7,008,947,791</b>
退職給付引当金			870,716,388	
計画修繕引当金	一般賃貸住宅など		5,854,580,868	
債務保証損失引当金		借上賃貸住宅3団地	283,650,535	
<b>信託資産減損勘定</b>				<b>3,199,551,468</b>
<b>その他固定負債</b>				<b>194,079,714</b>
未成原価仮勘定	事業用土地資産	枚方津田など2件	90,724,604	
長期預り金	㈱大阪住宅公社サービス清算事務負担金		2,793,000	
リース債務		サーバー及びソフトウェア	55,617,318	
資産除去債務		本社事務所、いらか	44,944,792	
<b>負債合計</b>				<b>196,260,424,942</b>

(金額単位:円)

区 分	資 本 の 部			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
<b>資本金</b>			31,000,000	<b>31,000,000</b>
<b>剰余金</b>				<b>46,329,605,651</b>
<b>資本剰余金</b>				28,869,937,096
非償却資産取得補助金	賃貸住宅土地	佐竹台地域リノベーション住宅	207,000,000	
その他資本剰余金	(財)大阪府住宅管理センター引継財産		652,537,222	
<b>利益剰余金</b>			28,010,399,874	
			17,459,668,555	17,459,668,555
<b>資本合計</b>				<b>46,360,605,651</b>

## 府営住宅指定管理会計(特別会計)財務諸表

**貸借対照表**  
(府営住宅指定管理会計)

大阪府住宅供給公社  
(金額単位:円)

平成26年3月31日現在

科 目	前 年 度	当 年 度	科 目	前 年 度	当 年 度
<b>流 動 資 産</b>	1,590,425,989	2,144,767,720	<b>流 動 負 債</b>	779,337,896	1,016,685,179
現金預金	1,329,469,284	1,709,720,320	未払金	619,722,072	809,553,716
未収金	255,219,384	424,187,313	預り金	159,615,824	207,131,463
前払金	2,455,922	13,403,396			
その他流動資産	3,281,399	-			
貸倒引当金	-	△ 2,543,309			
<b>固 定 資 産</b>	34,692,720	30,566,176	<b>固 定 負 債</b>	262,289,234	248,983,595
有形固定資産	30,295,300	27,400,636	引当金	253,195,874	242,534,783
建物等資産	18,913,160	18,913,160	退職給付引当金	253,195,874	242,534,783
減価償却累計額	△ 1,132,482	△ 2,264,964	その他の固定負債	9,093,360	6,448,812
その他の有形固定資産	14,771,944	15,420,144	リース債務	9,093,360	6,448,812
減価償却累計額	△ 2,257,322	△ 4,667,704			
無形固定資産	4,397,420	3,165,540	[負債合計]	1,041,627,130	1,265,668,774
			<b>剰 余 金</b>	583,491,579	909,665,122
			利益剰余金	583,491,579	909,665,122
			[資本合計]	583,491,579	909,665,122
<b>資 産 合 計</b>	1,625,118,709	2,175,333,896	<b>負 債 及 び 資 本 合 計</b>	1,625,118,709	2,175,333,896

## 損 益 計 算 書

### (府 営 住 宅 指 定 管 理 会 計)

自 平成25年4月 1日  
至 平成26年3月31日

大阪府住宅供給公社  
(金額単位:円)

科 目	前 年 度	当 年 度
<b>事 業 収 益 [a]</b>	3,945,315,711	4,295,118,672
( 賃 貸 管 理 事 業 収 益 )	3,945,315,711	4,295,118,672
府 営 住 宅 管 理 収 益	3,945,315,711	4,295,118,672
<b>事 業 原 価 [b]</b>	2,655,331,512	3,244,801,556
( 賃 貸 管 理 事 業 原 価 )	2,655,331,512	3,244,801,556
府 営 住 宅 管 理 原 価	2,655,331,512	3,236,866,784
収 益 還 元 事 業 原 価	-	7,934,772
<b>一 般 管 理 費 [c]</b>	716,101,787	727,667,281
<b>事 業 利 益 (損 失) [d] (a-b-c)</b>	573,882,412	322,649,835
<b>そ の 他 経 常 収 益 [e]</b>	9,609,167	3,523,708
受 取 利 息 収 入	110,905	1,131,326
そ の 他	9,498,262	2,392,382
<b>経 常 利 益 (損 失) [f] (d+e)</b>	583,491,579	326,173,543
<b>特 別 利 益 [g]</b>	-	-
<b>特 別 損 失 [h]</b>	-	-
<b>当 期 純 利 益 (純 損 失) [i] (f+g-h)</b>	583,491,579	326,173,543

## 剰 余 金 計 算 書

### ( 府 営 住 宅 指 定 管 理 会 計 )

自 平成25年4月 1日  
至 平成26年3月31日

大阪府住宅供給公社  
(金額単位:円)

項 目		前 年 度	当 年 度
資 本 剰 余 金	期 首 残 高	-	-
	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よる増加高	-	-
	積立金からの振替による増加高	-	-
	期 末 残 高	-	-
又 利 益 欠 剰 損 余 金 金	期 首 残 高	-	583,491,579
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	583,491,579	326,173,543
	当 期 純 利 益 (又 は 純 損 失)	583,491,579	326,173,543
	期 末 残 高	583,491,579	909,665,122
合 計	期 首 残 高	-	583,491,579
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	583,491,579	326,173,543
	期 末 残 高	583,491,579	909,665,122

**キャッシュ・フロー計算書**  
(府営住宅指定管理会計)

自 平成25年4月 1日  
至 平成26年3月31日

大阪府住宅供給公社  
(金額単位:円)

区 分	前 年 度	当 年 度
<b>事業活動によるキャッシュ・フロー</b>	980,085,032	339,474,748
管理受託住宅管理事業の収支	1,682,054,659	1,054,764,397
公共団体住宅管理事業収支	1,682,054,659	1,054,764,397
受託事業収入	3,947,366,636	4,368,426,298
受託事業支出	△ 2,265,311,977	△ 3,313,661,901
一般管理活動による収支	△ 704,531,532	△ 718,932,975
その他経常損益に係る収支	2,561,905	3,643,326
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	351,657,592	43,045,787
その他の投資活動による収支	351,657,592	43,045,787
その他の収支	351,657,592	43,045,787
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	△ 2,273,340	△ 2,269,499
<b>当 期 中 の 資 金 収 支 合 計</b>	1,329,469,284	380,251,036
<b>前期繰越金(現金及び現金同等物)</b>	-	1,329,469,284
<b>次期繰越金(現金及び現金同等物)</b>	1,329,469,284	1,709,720,320

(注記) このキャッシュ・フロー計算書における前期および次期繰越金(現金及び現金同等物)は、貸借対照表に掲記されている下表の「流動資産」項目の「現金預金」に合致する。

(金額単位:円)

貸借対照表科目	前 年 度	当 年 度
次 期 繰 越 金	1,329,469,284	1,709,720,320
流動資産	1,329,469,284	1,709,720,320
現金預金	1,329,469,284	1,709,720,320
現金	-	-
預金	1,329,469,284	1,709,720,320

**財 産 目 録**  
(府営住宅指定管理会計)

大阪府住宅供給公社  
(金額単位:円)

平成26年3月31日現在

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
<b>流 動 資 産</b>				<b>2,144,767,720</b>
<b>現金預金</b>				<b>1,709,720,320</b>
預 金	普通預金	㈱りそな銀行	1,709,720,320	
<b>未収金</b>				<b>424,187,313</b>
事業未収金	府営住宅管理事業費		336,663,169	424,187,313
その他未収金	損益勘定関連等	他会計未収金等	87,524,144	
<b>前払金</b>				<b>13,403,396</b>
事業前払金	府営住宅管理事業前払金		10,700,000	
その他前払金	事務所賃料など		2,703,396	
<b>貸倒引当金</b>		退去跡修繕費貸倒引当金	△ 2,543,309	△ 2,543,309
<b>固 定 資 産</b>				<b>30,566,176</b>
<b>有形固定資産</b>				<b>27,400,636</b>
建物等資産				16,648,196
	社屋	11点	18,913,160	
	減価償却累計額		△ 2,264,964	
その他の有形固定資産				10,752,440
	工具器具備品	13点	5,164,315	
	リース資産	2点	10,255,829	
	減価償却累計額		△ 4,667,704	
<b>無形固定資産</b>				<b>3,165,540</b>
その他の無形固定資産	ソフトウェア	5点	3,165,540	
<b>資 産 合 計</b>				<b>2,175,333,896</b>

負債の部				
区分	内訳			金額
	内容	数量等	金額	
<b>流動負債</b>				<b>1,016,685,179</b>
<b>未払金</b>				<b>809,553,716</b>
事業未払金				643,446,587
	府営住宅管理事業		609,658,371	
	府営駐車場管理事業		33,788,216	
<b>その他未払金</b>				142,266,419
	一般管理費		23,152,178	
	他会計未払金		90,498,114	
	その他未払金		28,616,127	
				23,840,710
<b>賞与引当金</b>				23,840,710
<b>預り金</b>				<b>207,131,463</b>
事業預り金				204,695,838
	退去跡個人負担預り金		204,695,838	
<b>その他の預り金</b>				2,435,625
	職員等預り金		2,435,625	
<b>固定負債</b>				<b>248,983,595</b>
<b>引当金</b>				<b>242,534,783</b>
退職給付引当金				242,534,783
<b>その他の固定負債</b>				<b>6,448,812</b>
リース債務		サーバー及びソフトウェア	6,448,812	
<b>負債合計</b>				<b>1,265,668,774</b>

(金額単位:円)

資本の部				
区分	内訳			金額
	内容	数量等	金額	
<b>剰余金</b>				<b>909,665,122</b>
<b>利益剰余金</b>				<b>909,665,122</b>
			909,665,122	
<b>資本合計</b>				<b>909,665,122</b>

## 注 記 事 項

### 1 重要な会計方針

前 年 度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当 年 度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 満期保有目的の有価証券 償却原価法によっている。</li> </ul>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>同 左</p>
<p>2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 分譲資産及び分譲資産建設工事 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)によっている。</p>	<p>2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 分譲資産及び分譲資産建設工事 同 左</p>
<p>3 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 賃貸事業資産 建物およびその他の施設: 定額法      耐用年数: 6年～47年</p> <p>(2) 有形固定資産 建物等資産: 定額法                      その他の有形固定資産: 定額法 耐用年数: 6年～24年                      耐用年数: 5年～20年</p> <p>(3) 無形固定資産 ソフトウェア: 定額法 耐用年数: 5年</p>	<p>3 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 賃貸事業資産 同 左</p> <p>(2) 有形固定資産 同 左</p> <p>(3) 無形固定資産 同 左</p>
<p>4 引当金の計上基準</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 退職給付引当金 職員の退職給付に備えるため、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>(3) 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繰入れている。</p> <p>(4) 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、債務保証額について、回収可能性を検討して、一定の率による回収不能見込額を計上する。</p> <p>(5) 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。</p>	<p>4 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同 左</p> <p>(2) 退職給付引当金 同 左</p> <p>(3) 計画修繕引当金 同 左</p> <p>(4) 債務保証損失引当金 同 左</p> <p>(5) 賞与引当金 同 左</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 収益は物件の引渡日をもって計上し、費用は発生の実実に基づいて計上している。</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、費用は発生の実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>	<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の収益及び費用 同 左</p> <p>(3) その他の収益及び費用 同 左</p>

前年度 (自平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当年度 (自平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
<p>6 建設期間中の支払利息等の原価算入方法</p> <p>(1) 分譲資産建設工事及び賃貸資産建設工事 賃貸資産の建設工事に関連する借入金の利息及び分譲資産、賃貸資産の建設工事に関連する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ものは、原価に算入している。 但し、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。</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等で、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ものは、原価に算入している。</p>	<p>6 建設期間中の支払利息等の原価算入方法</p> <p>(1) 分譲資産建設工事及び賃貸資産建設工事 同左</p> <p>(2) 事業用土地資産 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。</p>	<p>7 リース取引の処理方法</p> <p>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</p> <p>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」(社団法人全国住宅供給公社等連合会 平成17年4月1日)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している。</p> <p>(2) 借上賃貸住宅資産減損勘定の計上及び取崩基準 当社が土地所有者の建設した賃貸住宅を借り上げて住宅の供給を行う借上賃貸住宅については、賃貸借取引による会計処理(オフ・バランス)を行っているが、借上契約は20年一括契約であることから、減損会計を適用している。「借上賃貸住宅資産減損勘定」は、借上賃貸住宅を物件ごとにグルーピングし、将来キャッシュ・フローが未経過借上料を下回る場合、差額を計上することとしており、計上した翌期から各物件の未経過期間で均等に取崩し、事業原価を減じる処理を行っている。</p> <p>(3) 建替えに伴う賃貸住宅再生地処分の会計処理について 建替えに伴う賃貸住宅再生地は、処分決定時に賃貸住宅資産(土地)から分譲資産へ振り替え、処分時に分譲事業収益・原価で処理している。</p> <p>(4) ヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 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行うこととしており、全て特例処理を採用している。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段: 金利スワップ ヘッジ対象: 金融機関借入金</p> <p>③ ヘッジ方針 「金利の変動リスク管理方針」などの社内規定に基づき、リスクをヘッジすることとしている。</p> <p>④ ヘッジ有効性の評価 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てい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>(5) キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっている。</p> <p>(6) 会計上の変更及び誤謬に関する会計処理(会計方針の変更) 地方住宅供給公社会計基準の改訂(平成24年3月15日施行)に基づき、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する実務指針」により、会計処理を行っている。</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) 借上賃貸住宅資産減損勘定の計上及び取崩基準 同左</p> <p>(3) 建替えに伴う賃貸住宅再生地処分の会計処理について 同左</p> <p>(4) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(5) キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p> <p>(6) 会計上の変更及び誤謬に関する会計処理 同左</p>

2 補足情報

前 年 度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当 年 度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)																																																																														
<p><b>I 貸借対照表に関する事項</b></p> <p>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                      預金の額 4,219,942,282 円 (A)                      有価証券の額 2,000,000,000 円 (B)                      借入相殺の額 6,189,942,282 円 (C)                      預金保険の額 30,000,000 円 (D)                      超 過 額 - 円 (A+B-C-D)</p> <p>2 保証債務額について                      (1) 保証債務の内容                      借上貸貸住宅管理事業に係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                      1,240,610,525 円</p> <p>3 リース取引について                      (1) 所有権移転外ファイナンス・リース取引                      有形固定資産に係るリース取引                      主なリース資産: 通信設備                      償却方法: 定額法                      リース期間: 5年                      (2) オペレーティング・リース取引                      主なリース資産: 土地                      未経過リース料期末残高                      1年内 253,062 円                      1年超 14,551,065 円                      合 計 14,804,127 円</p> <p>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釈」に基づき、減損処理に係る会計処理を行なった資産の状況は下記のとおりである。</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">種別</th> <th rowspan="2">資産の グループ数</th> <th colspan="3">減損処理の状況</th> </tr> <tr> <th>減損の兆候</th> <th>減損の認識</th> <th>減損の計上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>貸貸住宅資産</td> <td>166 団地</td> <td>37 団地</td> <td>15 団地</td> <td>7 団地</td> </tr> <tr> <td>貸貸施設資産</td> <td>59 ヶ所</td> <td>1 ヶ所</td> <td>0 ヶ所</td> <td>0 ヶ所</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 事業用土地資産等 (金額単位:円)</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">資産種別</th> <th rowspan="2">箇所数</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の 時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増加額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業用土地</td> <td>2</td> <td>640,142,116</td> <td>30,245,092</td> <td>670,387,208</td> <td>298,206,513</td> </tr> <tr> <td>その他土地</td> <td>30</td> <td>48,617</td> <td>0</td> <td>48,617</td> <td>1,302,389,496</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 なお、時価は、固定資産評価額(平成25年1月1日基準値)を基に、算出した。                      ※2 その他土地のうち水路、遊水地等(貸借対照表価額63,500円)については、市場性が存在せず時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含まれていない。</p>	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	貸貸住宅資産	166 団地	37 団地	15 団地	7 団地	貸貸施設資産	59 ヶ所	1 ヶ所	0 ヶ所	0 ヶ所	資産種別	箇所数	貸借対照表計上額			当期末の 時価	前期末残高	当期増加額	当期末残高	事業用土地	2	640,142,116	30,245,092	670,387,208	298,206,513	その他土地	30	48,617	0	48,617	1,302,389,496	<p><b>I 貸借対照表に関する事項</b></p> <p>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                      預金の額 3,830,073,938 円 (A)                      有価証券の額 3,000,000,000 円 (B)                      借入相殺の額 6,800,073,938 円 (C)                      預金保険の額 30,000,000 円 (D)                      超 過 額 - 円 (A+B-C-D)</p> <p>2 保証債務額について                      (1) 保証債務の内容                      同 左                      (2) 保証債務の額                      826,701,752 円</p> <p>3 リース取引について                      (1) 所有権移転外ファイナンス・リース取引                      有形固定資産に係るリース取引                      主なリース資産: 通信設備                      償却方法: 定額法                      リース期間: 5年                      (2) オペレーティング・リース取引                      主なリース資産: 土地                      未経過リース料期末残高                      1年内 253,062 円                      1年超 14,298,003 円                      合 計 14,551,065 円</p> <p>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釈」に基づき、減損処理に係る会計処理を行なった資産の状況は下記のとおりである。</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">種別</th> <th rowspan="2">資産の グループ数</th> <th colspan="3">減損処理の状況</th> </tr> <tr> <th>減損の兆候</th> <th>減損の認識</th> <th>減損の計上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>貸貸住宅資産</td> <td>167 団地</td> <td>25 団地</td> <td>9 団地</td> <td>3 団地</td> </tr> <tr> <td>貸貸施設資産</td> <td>58 ヶ所</td> <td>2 ヶ所</td> <td>0 ヶ所</td> <td>0 ヶ所</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 事業用土地資産等 (金額単位:円)</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">資産種別</th> <th rowspan="2">箇所数</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の 時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増加額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業用土地</td> <td>2</td> <td>670,387,208</td> <td>7,855,344</td> <td>678,242,552</td> <td>421,178,883</td> </tr> <tr> <td>その他土地</td> <td>30</td> <td>48,617</td> <td>▲ 1,381</td> <td>47,236</td> <td>1,694,558,114</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 なお、時価は、固定資産評価額(平成26年1月1日基準値)を基に、算出した。                      ※2 その他土地のうち水路、遊水地等(貸借対照表価額63,500円)については、市場性が存在せず時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含まれていない。</p>	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	貸貸住宅資産	167 団地	25 団地	9 団地	3 団地	貸貸施設資産	58 ヶ所	2 ヶ所	0 ヶ所	0 ヶ所	資産種別	箇所数	貸借対照表計上額			当期末の 時価	前期末残高	当期増加額	当期末残高	事業用土地	2	670,387,208	7,855,344	678,242,552	421,178,883	その他土地	30	48,617	▲ 1,381	47,236	1,694,558,114
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																																																																											
貸貸住宅資産	166 団地	37 団地	15 団地	7 団地																																																																											
貸貸施設資産	59 ヶ所	1 ヶ所	0 ヶ所	0 ヶ所																																																																											
資産種別	箇所数	貸借対照表計上額			当期末の 時価																																																																										
		前期末残高	当期増加額	当期末残高																																																																											
事業用土地	2	640,142,116	30,245,092	670,387,208	298,206,513																																																																										
その他土地	30	48,617	0	48,617	1,302,389,496																																																																										
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																																																																											
貸貸住宅資産	167 団地	25 団地	9 団地	3 団地																																																																											
貸貸施設資産	58 ヶ所	2 ヶ所	0 ヶ所	0 ヶ所																																																																											
資産種別	箇所数	貸借対照表計上額			当期末の 時価																																																																										
		前期末残高	当期増加額	当期末残高																																																																											
事業用土地	2	670,387,208	7,855,344	678,242,552	421,178,883																																																																										
その他土地	30	48,617	▲ 1,381	47,236	1,694,558,114																																																																										
<p>5 土地信託勘定について                      土地信託の会計処理の方法については、信託銀行から送付されてくる決算報告書に基づき、処理している。                      土地信託に関する主な信託財産は下記の通りである。</p> <p style="text-align: right;">(金額単位:千円)</p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">(資 産)</th> <th colspan="2">(負 債)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託土地</td> <td>786,796</td> <td>借入金</td> <td>6,699,621</td> </tr> <tr> <td>預 金</td> <td>273,485</td> <td>保証金</td> <td>3,466</td> </tr> <tr> <td>建 物</td> <td>10,086,605</td> <td>減価償却累計額</td> <td>3,948,189</td> </tr> </tbody> </table>	(資 産)		(負 債)		信託土地	786,796	借入金	6,699,621	預 金	273,485	保証金	3,466	建 物	10,086,605	減価償却累計額	3,948,189	<p>5 土地信託勘定について                      土地信託の会計処理の方法については、信託銀行から送付されてくる決算報告書に基づき、処理している。                      土地信託に関する主な信託財産は下記の通りである。</p> <p style="text-align: right;">(金額単位:千円)</p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">(資 産)</th> <th colspan="2">(負 債)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託土地</td> <td>786,796</td> <td>借入金</td> <td>7,299,621</td> </tr> <tr> <td>預 金</td> <td>41,665</td> <td>敷金</td> <td>146,180</td> </tr> <tr> <td>建 物</td> <td>10,986,365</td> <td>保証金</td> <td>124,626</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>減価償却累計額</td> <td>4,066,207</td> </tr> </tbody> </table>	(資 産)		(負 債)		信託土地	786,796	借入金	7,299,621	預 金	41,665	敷金	146,180	建 物	10,986,365	保証金	124,626			減価償却累計額	4,066,207																																										
(資 産)		(負 債)																																																																													
信託土地	786,796	借入金	6,699,621																																																																												
預 金	273,485	保証金	3,466																																																																												
建 物	10,086,605	減価償却累計額	3,948,189																																																																												
(資 産)		(負 債)																																																																													
信託土地	786,796	借入金	7,299,621																																																																												
預 金	41,665	敷金	146,180																																																																												
建 物	10,986,365	保証金	124,626																																																																												
		減価償却累計額	4,066,207																																																																												
<p>6 信託資産減損勘定について                      上記5の土地信託勘定に含まれる資産に対する減損損失累計額を計上している。</p>	<p>6 信託資産減損勘定について                      同 左</p>																																																																														

前 年 度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当 年 度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
<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) 計画修繕引当金戻入 105,721,858 円 (2) 借上賃貸住宅の早期解約に伴う減損損失計上一部取崩 1,121,220,826 円 (3) 出資関係団体の解散に伴う残余財産の受入 281,103,956 円 (4) 固定資産売却損の内訳 ・住宅の経営廃止ほか建替に伴う売却損 312,812,613 円 (5) 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、 賃貸事業資産等の減損損失額を計上している。 ・賃貸住宅資産に係る減損損失 159,661,719 円 (6) 特別損失その他 ・借上賃貸住宅解約精算金 1,207,820,416 円	<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) 固定資産売却益 ・定期借地権付分譲住宅の敷地売却益 129,567,206 円 (2) 借上賃貸住宅の早期解約に伴う減損損失計上一部取崩 1,347,833,215 円 (3) 固定資産売却損 ・定期借地権付分譲住宅の敷地売却損 137,498,390 円 (4) 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、 賃貸事業資産等の減損損失額を計上している。 ・賃貸住宅資産に係る減損損失 86,691,205 円 ・事業用土地資産に係る減損損失 20,871,028 円 (5) 特別損失その他 ・借上賃貸住宅解約精算金 1,337,220,500 円
<b>III その他の補足情報</b> 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、事業用土地資産等の適正化を実施した。 適正化による評価差額金は、資本の部の資本剰余金に計上した。 ・適正化実施時期 平成17年3月31日 ・適正化による評価差額 49,408,014,218 円	<b>III その他の補足情報</b> 1 資産価額適正化評価差額金について 同 左
2 資産除去債務について 当会社では、一般定期借地契約により土地(1861.03㎡)を借地し、住宅を建設し事業を行っている。 当敷地は契約上、借地期間満了時に原状回復義務が課されている。 また当社は、事務所の不動産賃貸契約に基づき退去時における原状回復に係る債務を有している。 したがって、公社会計基準「資産除去債務に関する実務指針」に基づき、以下の会計処理を行っている。 (1) 定期借地契約に係る資産除去債務 ・定期借地契約期間 平成6年12月1日から平成76年11月30日 ・将来キャッシュ・フロー 36,654,947円 (割引率2.386%) ・本年度期首残高 10,445,480円 ・時の経過による調整額 251,973円 ・資産除去債務期末残高 10,697,453円 (2) 不動産賃貸契約に係る資産除去債務 ・使用見込期間を取得から15年と見積っている。(平成17年4月1日から平成32年3月31日) ・将来キャッシュ・フロー 37,702,427円 (割引率1.743%) ・本年度期首残高 37,092,900円 ・時の経過による調整額 646,529円 ・資産除去債務期末残高 33,407,004円 ※事務所一部閉鎖に伴う資産除去債務の一部取崩 4,332,425円	2 資産除去債務について 当会社では、一般定期借地契約により土地(1861.03㎡)を借地し、住宅を建設し事業を行っている。 当敷地は契約上、借地期間満了時に原状回復義務が課されている。 また当社は、事務所の不動産賃貸契約に基づき退去時における原状回復に係る債務を有している。 したがって、公社会計基準「資産除去債務に関する実務指針」に基づき、以下の会計処理を行っている。 (1) 定期借地契約に係る資産除去債務 ・定期借地契約期間 平成6年12月1日から平成76年11月30日 ・将来キャッシュ・フロー 36,654,947円 (割引率2.386%) ・本年度期首残高 10,697,453円 ・時の経過による調整額 258,051円 ・資産除去債務期末残高 10,955,504円 (2) 不動産賃貸契約に係る資産除去債務 ・使用見込期間を取得から15年と見積っている。(平成17年4月1日から平成32年3月31日) ・将来キャッシュ・フロー 37,702,427円 (割引率1.743%) ・本年度期首残高 33,407,004円 ・時の経過による調整額 582,284円 ・資産除去債務期末残高 33,989,288円

膳 本

平成26年6月18日

大阪府住宅供給公社  
理事長 佐野裕俊様

大阪府住宅供給公社  
監事 松本章 ⑩

### 監査報告書

定款第24条の規定により、平成26年5月30日付けで理事長から提出された平成25年度一般会計及び特別会計の財務諸表並びに業務報告書について  
監査しましたところ、その内容は適切なものと認めます。

## 独立監査人の監査報告書

平成26年6月17日

大阪府住宅供給公社  
理事長 佐野裕俊 殿

### 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 坂井 俊介 ⑩  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 守谷 義広 ⑩  
業務執行社員

当監査法人は、大阪府住宅供給公社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの第48期事業年度に係る下記の財務諸表について監査を行った。

1. 総括の貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書及びキャッシュ・フロー計算書
2. 一般会計の貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書及びキャッシュ・フロー計算書
3. 府営住宅指定管理会計の貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書及びキャッシュ・フロー計算書

#### 財務諸表に対する理事者の責任

理事者の責任は、地方住宅供給公社会計基準及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために理事者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、理事者が採用した会計方針及びその適用方法並びに理事者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、地方住宅供給公社会計基準及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大阪府住宅供給公社の平成26年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

公社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上