

平成 27 年度

決 算 報 告 書

自 平成 27 年 4 月 1 日

至 平成 28 年 3 月 31 日

大阪府住宅供給公社

空

白

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

空

白

総括財務諸表

貸借対照表

【 総 括 】

大阪府住宅供給公社

平成28年3月31日現在

(金額単位:円)

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
流 動 資 産	16,810,341,206	14,569,675,228	2,423,467,441	△ 182,801,463
現 金 預 金	9,556,117,262	7,993,983,113	1,562,134,149	-
有 価 証 券	5,000,000,000	5,000,000,000	-	-
未 収 金	2,309,326,464	1,629,184,705	862,943,222	△ 182,801,463
分 譲 事 業 資 産	3,070,945	3,070,945	-	-
前 払 金	259,122,804	256,153,652	2,969,152	-
そ の 他 流 動 資 産	21,268,499	18,847,032	2,421,467	-
貸 倒 引 当 金	△ 338,564,768	△ 331,564,219	△ 7,000,549	-
固 定 資 産	224,934,464,989	224,902,886,713	31,578,276	-
貸 貸 事 業 資 産	219,861,027,534	219,861,027,534	-	-
事 業 用 土 地 資 産	720,142,022	720,142,022	-	-
そ の 他 事 業 資 産	303,781,431	303,781,431	-	-
有 形 固 定 資 産	80,938,820	55,274,626	25,664,194	-
無 形 固 定 資 産	49,811,192	43,897,110	5,914,082	-
そ の 他 固 定 資 産	4,306,403,224	4,306,403,224	-	-
貸 倒 引 当 金	△ 387,639,234	△ 387,639,234	-	-
資 産 合 計	241,744,806,195	239,472,561,941	2,455,045,717	△ 182,801,463
流 動 負 債	35,187,118,014	34,010,372,272	1,359,547,205	△ 182,801,463
短 期 借 入 金	7,800,000,000	7,800,000,000	-	-
次 期 償 還 社 債	16,500,000,000	16,500,000,000	-	-
次 期 返 済 長 期 借 入 金	6,257,624,653	6,257,624,653	-	-
未 払 金	3,825,401,757	2,932,990,649	1,075,212,571	△ 182,801,463
前 受 金	30,875,985	30,875,985	-	-
預 り 金	770,584,792	486,250,158	284,334,634	-
そ の 他 流 動 負 債	2,630,827	2,630,827	-	-
固 定 負 債	155,881,053,029	155,630,709,041	250,343,988	-
社 債	38,000,000,000	38,000,000,000	-	-
長 期 借 入 金	97,830,106,162	97,830,106,162	-	-
長 期 前 受 金	713,852,000	713,852,000	-	-
預 り 保 証 金	3,361,300,080	3,361,300,080	-	-
繰 延 建 設 補 助 金	3,672,800,581	3,672,800,581	-	-
借 上 貸 貸 住 宅 資 産 減 損 勘 定	581,187,522	581,187,522	-	-
信 託 資 産 減 損 勘 定	3,199,551,468	3,199,551,468	-	-
引 当 金	8,219,140,642	7,971,069,994	248,070,648	-
そ の 他 固 定 負 債	303,114,574	300,841,234	2,273,340	-
負 債 合 計	191,068,171,043	189,641,081,313	1,609,891,193	△ 182,801,463
資 本 金	31,000,000	31,000,000	-	-
剰 余 金	50,645,635,152	49,800,480,628	845,154,524	-
資 本 剰 余 金	28,869,937,096	28,869,937,096	-	-
利 益 剰 余 金	21,775,698,056	20,930,543,532	845,154,524	-
資 本 合 計	50,676,635,152	49,831,480,628	845,154,524	-
負 債 及 び 資 本 合 計	241,744,806,195	239,472,561,941	2,455,045,717	△ 182,801,463

損益計算書

【総括】

自 平成27年4月 1日

大阪府住宅供給公社

至 平成28年3月31日

(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)	25,209,086,523	20,583,803,768	4,625,282,755	-
事業原価 (b)	21,070,979,821	17,286,608,832	3,784,370,989	-
一般管理費 (c)	1,476,911,226	722,785,922	754,125,304	-
事業利益(損失) (d) (a - b - c)	2,661,195,476	2,574,409,014	86,786,462	-
その他経常収益 (e)	108,383,262	104,153,530	4,229,732	-
その他経常費用 (f)	577,861,793	577,103,461	758,332	-
経常利益(損失) (g) (d + e - f)	2,191,716,945	2,101,459,083	90,257,862	-
特別利益 (h)	520,384,314	520,384,314	-	-
特別損失 (i)	930,554,928	930,502,071	52,857	-
当期純利益(純損失) (j) (g + h - i)	1,781,546,331	1,691,341,326	90,205,005	-

剰余金計算書

【総括】

自 平成27年4月 1日

大阪府住宅供給公社

至 平成28年3月31日

(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)	48,864,088,821	48,109,139,302	754,949,519
	剰余金増加高 (又は欠損金減少高)	1,781,546,331	1,691,341,326	90,205,005
	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)	50,645,635,152	49,800,480,628	845,154,524
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)	19,994,151,725	19,239,202,206	754,949,519
	剰余金増加高 (又は欠損金減少高)	1,781,546,331	1,691,341,326	90,205,005
	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)	21,775,698,056	20,930,543,532	845,154,524

キャッシュ・フロー計算書 【 総 括 】

自 平成27年4月 1日
至 平成28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
事業活動によるキャッシュ・フロー	5,868,555,950	5,985,243,602	△ 116,687,652	-
分譲事業活動による収支	704,499,384	704,499,384	-	-
賃貸管理事業活動による収支	7,558,019,555	6,922,662,081	635,357,474	-
その他事業活動による収支	218,683,039	218,683,039	-	-
一般管理活動による収支	△ 1,510,623,258	△ 754,391,655	△ 756,231,603	-
その他の収支	△ 1,102,022,770	△ 1,106,209,247	4,186,477	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 516,111,429	△ 639,525,409	123,413,980	-
事業資産形成活動による収支	△ 348,301,831	△ 348,301,831	-	-
分譲事業資産形成の収支	△ 10,798,848	△ 10,798,848	-	-
賃貸事業資産形成の収支	△ 316,309,583	△ 316,309,583	-	-
事業用土地資産形成の収支	△ 21,193,400	△ 21,193,400	-	-
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	△ 167,809,598	△ 291,223,578	123,413,980	-
その他の収支	△ 167,809,598	△ 291,223,578	123,413,980	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,839,662,107	△ 9,836,966,751	△ 2,695,356	-
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 27,294,760,067	△ 27,294,760,067	-	-
投資活動に係る資金の借入による収入	13,987,667,285	13,987,667,285	-	-
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	3,489,288,000	3,489,288,000	-	-
リース債務に係る支出	△ 21,857,325	△ 19,161,969	△ 2,695,356	-
当期中の資金収支合計	△ 4,487,217,586	△ 4,491,248,558	4,030,972	-
前期繰越金(現金及び現金同等物)	19,043,334,848	17,485,231,671	1,558,103,177	-
次期繰越金(現金及び現金同等物)	14,556,117,262	12,993,983,113	1,562,134,149	-

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28年3月31日現在

科 目	前年度	当年度	科 目	前年度	当年度
流 動 資 産	20,170,864,204	14,569,675,228	流 動 負 債	39,954,968,253	34,010,372,272
現金預金	4,485,231,671	7,993,983,113	短期借入金	9,200,000,000	7,800,000,000
有価証券	13,000,000,000	5,000,000,000	次期償還社債	-	16,500,000,000
未収金	2,765,930,921	1,629,184,705	次期返済長期借入金	26,074,804,782	6,257,624,653
分譲事業資産	103,606,953	3,070,945	未払金	4,119,891,955	2,932,990,649
分譲資産	103,606,953	3,070,945	前受金	33,229,389	30,875,985
前払金	142,979,311	256,153,652	預り金	513,974,195	486,250,158
その他流動資産	30,755,694	18,847,032	その他流動負債	13,067,932	2,630,827
貸倒引当金	△ 357,640,346	△ 331,564,219			
			固 定 負 債	161,143,106,679	155,630,709,041
			社債	41,500,000,000	38,000,000,000
			長期借入金	99,430,730,815	97,830,106,162
			長期前受金	368,900,000	713,852,000
			預り保証金	3,658,893,274	3,361,300,080
			繰延建設補助金	3,789,904,913	3,672,800,581
			借上賃貸住宅資産減損勘定	1,409,021,064	581,187,522
			信託資産減損勘定	3,199,551,468	3,199,551,468
			引当金	7,515,422,556	7,971,069,994
			退職給付引当金	939,985,087	967,808,804
			計画修繕引当金	6,323,101,491	6,750,925,212
			債務保証損失引当金	252,335,978	252,335,978
			その他固定負債	270,682,589	300,841,234
			[負債合計]	201,098,074,932	189,641,081,313
固 定 資 産	229,067,350,030	224,902,886,713	資 本 金	31,000,000	31,000,000
賃貸事業資産	224,004,115,075	219,861,027,534	剰 余 金	48,109,139,302	49,800,480,628
賃貸住宅資産	270,022,931,252	269,897,325,771	資本剰余金	28,869,937,096	28,869,937,096
減価償却累計額	△ 55,120,113,104	△ 58,865,778,714	非償却資産取得補助金	207,000,000	207,000,000
減損損失累計額	△ 4,584,496,377	△ 4,732,528,914	その他資本剰余金	652,537,222	652,537,222
賃貸施設等資産	14,351,207,920	14,163,076,824	資産価額の適正化 による評価差額金	28,010,399,874	28,010,399,874
減価償却累計額	△ 665,675,313	△ 685,099,723	利益剰余金	19,239,202,206	20,930,543,532
賃貸資産等建設工事	260,697	84,032,290			
事業用土地資産	698,948,622	720,142,022	[資本合計]	48,140,139,302	49,831,480,628
その他事業資産	338,581,285	303,781,431			
長期事業未収金	338,581,285	303,781,431			
有形固定資産	76,830,204	55,274,626			
建物等資産	74,100,328	76,661,941			
減価償却累計額	△ 41,798,922	△ 46,528,222			
その他の有形固定資産	110,425,156	109,674,551			
減価償却累計額	△ 65,896,358	△ 84,533,644			
無形固定資産	68,633,665	43,897,110			
その他固定資産	4,313,985,554	4,306,403,224			
その他の資産	4,313,985,554	4,306,403,224			
貸倒引当金	△ 433,744,375	△ 387,639,234			
資 産 合 計	249,238,214,234	239,472,561,941	負債及び資本合計	249,238,214,234	239,472,561,941

損 益 計 算 書

(一 般 会 計)

自 平成27年4月 1日
至 平成28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
事業収益 [a]	25,134,705,142	20,583,803,768
(分譲事業収益)	86,600,000	133,020,000
住宅宅地分譲事業収益	86,600,000	133,020,000
一般分譲住宅事業収益	86,600,000	40,900,000
分譲宅地事業収益	-	92,120,000
(賃貸管理事業収益)	16,056,751,821	15,091,641,063
賃貸住宅管理事業収益	15,674,805,343	14,717,355,032
一般賃貸住宅管理事業収益	11,495,751,067	11,239,598,570
併存賃貸住宅管理事業収益	226,961,767	221,287,199
特優賃住宅管理事業収益	448,786,676	417,933,938
高優賃住宅管理事業収益	1,993,921,642	2,021,036,402
借上賃貸住宅管理事業収益	1,509,384,191	817,498,923
賃貸施設等管理事業収益	381,946,478	374,286,031
(その他事業収益)	8,991,353,321	5,359,142,705
受託事業収益	8,864,617,435	5,228,853,447
その他の事業収益	126,735,886	130,289,258
事業原価 [b]	21,916,356,514	17,286,608,832
(分譲事業原価)	87,636,921	143,526,840
住宅宅地分譲事業原価	87,636,921	143,526,840
一般分譲住宅事業原価	87,636,921	45,344,240
分譲宅地事業原価	-	98,182,600
(賃貸管理事業原価)	12,843,884,540	11,745,712,348
賃貸住宅管理事業原価	12,673,486,895	11,560,228,336
一般賃貸住宅管理事業原価	9,162,137,278	8,837,305,616
併存賃貸住宅管理事業原価	277,591,806	237,596,471
特優賃住宅管理事業原価	389,847,051	378,435,441
高優賃住宅管理事業原価	1,357,689,588	1,352,818,067
借上賃貸住宅管理事業原価	2,338,492,431	1,199,323,720
借上賃貸住宅資産減損勘定取崩	△ 852,271,259	△ 445,250,979
賃貸施設等管理事業原価	170,397,645	185,484,012
(その他事業原価)	8,984,835,053	5,397,369,644
受託事業原価	8,844,503,653	5,250,826,395
その他の事業原価	140,331,400	146,543,249
一般管理費 [c]	512,055,144	722,785,922
事業利益(損失)[d](a-b-c)	2,706,293,484	2,574,409,014

科 目	前年度	当年度
その他経常収益 [e]	340,537,548	104,153,530
受 取 利 息 収 入	15,146,818	27,312,409
延 滞 金 収 入	13,051	17,440
補 助 金 収 入	288,900,000	-
そ の 他	36,477,679	76,823,681
その他経常費用 [f]	797,722,915	577,103,461
支 払 利 息 費	344,183,931	456,519,666
社 債 発 行 費	26,292,293	37,670,300
ア レ ン ジ メ ン ト フ ィ ー	267,500,000	45,475,300
そ の 他	159,746,691	37,438,195
経常利益(損失) [g] (d+e-f)	2,249,108,117	2,101,459,083
特別利益 [h]	1,146,816,619	520,384,314
固 定 資 産 売 却 益	37,377,878	137,801,751
借 上 賃 貸 住 宅 資 産 減 損 勘 定 戻 入	1,109,438,741	382,582,563
特別損失 [i]	1,616,391,085	930,502,071
固 定 資 産 除 却 損	10,000	17,903
固 定 資 産 売 却 損	8,152,025	22,087,147
減 損 損 失	210,763,640	406,715,340
借 上 賃 貸 住 宅 解 約 精 算 金	1,394,836,700	472,167,500
災 害 そ の 他 の 臨 時 損 失	-	27,843,421
そ の 他	2,628,720	1,670,760
当期純利益(純損失) [j] (g+h-i)	1,779,533,651	1,691,341,326

剰 余 金 計 算 書 (一 般 会 計)

自 平成27年4月 1日
至 平成28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 利 益 欠 剰 損 余 金	期 首 残 高	17,459,668,555	19,239,202,206
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	1,779,533,651	1,691,341,326
	当期純利益(又は純損失)	1,779,533,651	1,691,341,326
	期 末 残 高	19,239,202,206	20,930,543,532
合 計	期 首 残 高	46,329,605,651	48,109,139,302
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	1,779,533,651	1,691,341,326
	期 末 残 高	48,109,139,302	49,800,480,628

キャッシュ・フロー計算書

(一般会計)

自 平成27年4月 1日

大阪府住宅供給公社

至 平成28年3月31日

(金額単位:円)

区 分	前 年 度	当 年 度
事業活動によるキャッシュ・フロー	4,271,283,009	5,985,243,602
分譲事業活動による収支	91,928,640	704,499,384
分譲住宅事業の収支	91,928,640	43,419,320
分譲宅地事業の収支	-	661,080,064
賃貸管理事業活動による収支	7,552,663,660	6,922,662,081
賃貸住宅管理事業の収支	7,221,709,649	6,614,705,451
一般賃貸住宅管理事業の収支	5,845,929,606	5,237,387,286
賃貸管理事業による収入	11,279,059,805	11,501,925,017
賃貸管理事業による支出	△ 5,433,130,199	△ 6,264,537,731
併存賃貸住宅管理事業の収支	13,175,405	30,758,195
賃貸管理事業による収入	228,318,295	222,708,382
賃貸管理事業による支出	△ 215,142,890	△ 191,950,187
特優賃住宅管理事業の収支	241,558,145	188,640,695
賃貸管理事業による収入	438,117,557	399,423,258
賃貸管理事業による支出	△ 196,559,412	△ 210,782,563
高優賃住宅管理事業の収支	1,474,824,789	1,298,419,613
賃貸管理事業による収入	1,947,059,901	1,960,990,912
賃貸管理事業による支出	△ 472,235,112	△ 662,571,299
三原台単身者住宅管理事業の収支	220,000	229,000
賃貸管理事業による収入	220,000	229,000
借上賃貸住宅管理事業の収支	△ 353,998,296	△ 140,729,338
賃貸管理事業による収入	1,578,531,395	855,715,793
賃貸管理事業による支出	△ 1,932,529,691	△ 996,445,131
賃貸施設管理事業の収支	330,954,011	307,956,630
賃貸管理事業による収入	484,581,983	487,865,080
賃貸管理事業による支出	△ 153,627,972	△ 179,908,450
その他事業活動による収支	△ 1,265,223,897	218,683,039
受託事業の収支	△ 1,265,223,897	208,003,423
受託事業による収入	9,118,538,379	6,420,158,489
受託事業による支出	△ 10,383,762,276	△ 6,212,155,066
その他の事業の収支	-	10,679,616
その他の事業による収入	-	10,679,616
その他の事業による支出	-	-
一般管理活動による収支	△ 448,426,793	△ 754,391,655
その他経常損益に係る収支	△ 354,217,321	△ 504,240,407
特別損益に係る収支	△ 1,305,441,280	△ 601,968,840

区 分	前年度	当年度
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 799,264,170	△ 639,525,409
事業資産形成活動による収支	△ 278,463,414	△ 348,301,831
分譲事業資産形成による収支	△ 13,554,021	△ 10,798,848
分譲住宅資産形成の収支	△ 12,795,861	△ 10,614,888
分譲宅地資産形成の収支	△ 758,160	△ 183,960
賃貸事業資産形成による収支	△ 244,203,323	△ 316,309,583
既存賃貸住宅改善資産形成の収支	△ 244,199,542	△ 316,305,743
賃貸住宅改善による支出	△ 244,199,542	△ 316,305,743
賃貸施設資産形成の収支	△ 3,781	△ 3,840
賃貸施設資産形成による支出	△ 3,781	△ 3,840
事業用土地資産形成による収支	△ 20,706,070	△ 21,193,400
事業用土地資産形成による支出	△ 20,706,070	△ 21,193,400
その他の投資活動による収支	△ 520,800,756	△ 291,223,578
その他の収支	△ 520,800,756	△ 291,223,578
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,956,055,458	△ 9,836,966,751
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 25,751,557,726	△ 27,294,760,067
賃貸住宅管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 25,751,557,726	△ 27,294,760,067
投資活動に係る資金の借入による収入	22,746,384,000	13,987,667,285
賃貸事業資産形成に係る借入金による収入	22,746,384,000	13,987,667,285
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	9,980,112,000	3,489,288,000
短期借入金の借入による収入	3,616,000	180,789,552
短期借入金の返済による支出	△ 23,504,000	△ 206,101,552
長期借入金の借入による収入	1,996,000,000	988,543,163
長期借入金の返済による支出	△ 1,996,000,000	△ 10,473,943,163
社債の発行による収入	10,000,000,000	13,000,000,000
リース債務に係る支出	△ 18,882,816	△ 19,161,969
当期中の資金収支合計	10,428,074,297	△ 4,491,248,558
前期繰越金(現金及び現金同等物)	7,057,157,374	17,485,231,671
次期繰越金(現金及び現金同等物)	17,485,231,671	12,993,983,113

(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	17,485,231,671	12,993,983,113
流動資産	17,485,231,671	12,993,983,113
現金預金	4,485,231,671	7,993,983,113
現金	-	-
預金	4,485,231,671	7,993,983,113
有価証券	13,000,000,000	5,000,000,000
譲渡性預金	13,000,000,000	5,000,000,000

財 産 目 録

(一 般 会 計)

大阪府住宅供給公社
(金額単位:円)

平成28年3月31日現在

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流動資産				14,569,675,228
現金預金				7,993,983,113
現金			0	0
預金				7,993,983,113
	普通預金	㈱りそな銀行など14行	7,961,288,885	
	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	1,604,068	
	普通貯金	㈱ゆうちょ銀行	90,160	
有価証券				5,000,000,000
短期有価証券	譲渡性預金	㈱三井住友銀行	5,000,000,000	
未収金				1,629,184,705
事業未収金				1,396,951,299
	一般賃貸住宅	柴島など125件	544,213,500	
	併存賃貸住宅	大東朋来など7件	4,946,085	
	特定優良賃貸住宅	メープルコートなど11件	37,360,083	
	高齢者向け優良賃貸住宅	西田辺など27件	151,044,334	
	三原台単身者住宅	三原台単身者住宅	944,688	
	借上賃貸住宅	アンドユー北花田など93件	185,797,324	
	賃貸施設など	店舗など32件	9,069,788	
	受託事業	審査業務等受託など3件	463,575,497	
その他未収金				230,507,379
	損益勘定関連	指定管理会計共通経費負担分など	127,376,302	
	貸借勘定関連	退去跡補修費など	103,131,077	
未収収益		譲渡性預金未収利息	1,726,027	1,726,027
分譲事業資産				3,070,945
分譲資産	分譲住宅	エルベコート二色の浜	3,070,945	3,070,945
前払金				256,153,652
事業前払金		賃貸住宅計画修繕費など	241,033,337	241,033,337
その他前払金		事業資金借入に伴う手数料など	14,770,315	14,770,315
前渡資金		本社及び3管理センター	350,000	350,000
その他流動資産				18,847,032
立替金		共済負担金など	17,846,881	
仮払金			1,000,151	
貸倒引当金				△ 331,564,219
事業未収金貸倒引当金	一般賃貸住宅など	家賃など	△ 331,564,219	

区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
固定資産				224,902,886,713
貸貸事業資産				219,861,027,534
貸貸住宅資産				206,299,018,143
	一般貸貸住宅	布施など119件	216,351,591,887	
	減価償却累計額		△ 51,407,855,493	
	減損損失累計額		△ 3,013,537,753	
	併存貸貸住宅	大東朋来など7件	3,274,917,115	
	減価償却累計額		△ 1,257,267,762	
	減損損失累計額		△ 1,005,437,722	
	特定優良貸貸住宅	いらかなど11件	8,794,000,407	
	減価償却累計額		△ 1,755,531,195	
	減損損失累計額		△ 713,553,439	
	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		△ 4,445,124,264	
貸貸施設等資産				13,477,977,101
	貸貸店舗	下松店舗など7件	992,480,230	
	減価償却累計額		△ 446,580,955	
	貸貸宅地	枚方津田など	10,888,730,525	
	その他貸貸施設		2,281,866,069	
	減価償却累計額		△ 238,518,768	
貸貸資産建設工事				84,032,290
	貸貸住宅住戸改善、その他貸貸施設等	千里山田西、茶山台、喜連など	84,032,290	
事業用土地資産				720,142,022
		枚方津田など2件	720,142,022	
その他事業資産				303,781,431
長期事業未収金				303,781,431
	譲渡代金割賦延払など	布施駅前など4件	303,781,431	
有形固定資産				55,274,626
建物等資産				30,133,719
	社屋	24点	76,661,941	
	減価償却累計額		△ 46,528,222	
その他の有形固定資産				25,140,907
	工具器具備品	32点	22,920,860	
	リース資産	2点	86,753,691	
	減価償却累計額		△ 84,533,644	
無形固定資産				43,897,110
その他の無形固定資産				43,897,110
	ソフトウェア	37点	43,897,110	
その他固定資産				4,306,403,224
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				69,116,137
	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	107,589	
信託土地				116,310,111
		フスボしんかな	116,310,111	
繰延ヘッジ損益				141,765,901
		繰延ヘッジ損益	141,765,901	
その他				372,507,823
		フォールマーシュ鳥池求償債権など	372,507,823	
貸倒引当金				△ 387,639,234
長期分譲住宅貸倒引当金				△ 15,131,411
その他長期未収金貸倒引当金				△ 372,507,823
		割賦延払	△ 15,131,411	
		フォールマーシュ鳥池求償債権など	△ 372,507,823	
資 産 合 計				239,472,561,941

(金額単位:円)

区 分	負 債 の 部			金 額
	内 訳			
	内 容	数 量 等	金 額	
流動負債				34,010,372,272
短期借入金				7,800,000,000
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	7,800,000,000	
次期償還社債			16,500,000,000	16,500,000,000
次期返済長期借入金				6,257,624,653
住宅金融支援機構借入金	賃貸住宅資産	鷹合など19件	414,144,472	
大阪府借入金	賃貸住宅資産	みとなど29件	551,360,181	
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	5,292,120,000	
未払金				2,932,990,649
事業未払金				2,611,532,717
	支払利息		71,998,768	
	管理経費	一般賃貸住宅など	2,466,800,787	
	管理事務費	一般賃貸住宅など	72,733,162	
その他未払金				235,708,660
	事業資産建設工事等	賃貸住宅建設事業など	22,307,634	
	共通経費	一般管理費など	48,775,850	
	他会計未払金		55,487,846	
	その他の未払金	一般賃貸住宅など	109,137,330	
賞与引当金			85,749,272	85,749,272
前受金				30,875,985
事業前受金				30,821,058
	家賃前受金	一般賃貸住宅など	3,139,814	
	駐車場使用料前受金	一般賃貸住宅駐車場など	465,825	
	その他事業前受金	駐車場施設外部貸付など	27,215,419	
その他前受金				54,927
	共益費	一般賃貸住宅など	54,927	
預り金				486,250,158
共益費		一般賃貸住宅など	303,723,399	
繰越共益費		借上賃貸住宅など	98,959,144	
集会所収益金		一般賃貸住宅	2,295,370	
借上賃貸住宅預り金	修繕費等預り金など	借上賃貸住宅	0	
退去跡個人負担金等		一般賃貸住宅など	45,597,665	
その他預り金	職員等預り金など	健康保険料など	35,674,580	
その他流動負債				2,630,827
仮受金	賃貸住宅一部退去精算金など	一般賃貸住宅など	2,630,827	

区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
固定負債				155,630,709,041
社債			38,000,000,000	38,000,000,000
長期借入金				97,830,106,162
住宅金融支援機構借入金	賃貸住宅資産	鷹合など19件	22,448,821,986	
大阪府借入金	賃貸住宅資産	湊など29件	25,871,164,176	
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	49,510,120,000	
その他の借入金	その他の借入金		-	
長期前受金				713,852,000
	定期借地権権利金	萱島東	360,500,000	
	宅地分譲前受金	箕面止々呂美	353,352,000	
預り保証金				3,361,300,080
敷金				3,017,129,403
	一般賃貸住宅	布施など122件	1,725,700,066	
	併存賃貸住宅	大東朋来など7件	50,740,280	
	特定優良賃貸住宅	いらかなど11件	85,552,830	
	高齢者向け優良賃貸住宅	西田辺など28件	233,852,449	
	借上賃貸住宅	パルハセトン香里園など25件	159,974,308	
	賃貸店舗など	下松Aなど9件	61,182,770	
	賃貸宅地	庭代台Cなど18件	700,126,700	
保証金				344,170,677
	賃貸住宅等駐車場	井口堂A・Bなど99件	302,345,847	
	借上賃貸住宅駐車場	パルハセトン香里園など26件	12,449,694	
	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	15,460,200	
	団地外駐車場		11,195,006	
繰延建設補助金				3,672,800,581
	賃貸住宅改善事業補助金など		3,672,800,581	
借上賃貸住宅資産減損勘定			581,187,522	581,187,522
引当金				7,971,069,994
退職給付引当金			967,808,804	
計画修繕引当金	一般賃貸住宅など		6,750,925,212	
債務保証損失引当金	借上賃貸住宅2団地		252,335,978	
信託資産減損勘定				3,199,551,468
		プレスボシんかな	3,199,551,468	
その他固定負債				300,841,234
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	18,882,816	
資産除去債務		本社事務所、いらか	46,674,913	
金利スワップ		金利スワップ	141,765,901	
負債合計				189,641,081,313

(金額単位:円)

区 分	資 本 の 部			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
資本金			31,000,000	31,000,000
剰余金				49,800,480,628
資本剰余金				28,869,937,096
非償却資産取得補助金	賃貸住宅土地	佐竹台地域リロケーション住宅	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	
資産価額の適正化による 評価差額金			28,010,399,874	
利益剰余金			20,930,543,532	20,930,543,532
資本合計				49,831,480,628

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28年3月31日現在

科 目	前 年 度	当 年 度	科 目	前 年 度	当 年 度
流 動 資 産	2,274,276,800	2,423,467,441	流 動 負 債	1,303,222,270	1,359,547,205
現金預金	1,558,103,177	1,562,134,149	未払金	1,042,632,487	1,075,212,571
未収金	714,114,476	862,943,222	預り金	260,589,783	284,334,634
前払金	5,312,048	2,969,152			
その他流動資産	1,655,702	2,421,467			
貸倒引当金	△ 4,908,603	△ 7,000,549			
固 定 資 産	35,412,925	31,578,276	固 定 負 債	251,517,936	250,343,988
有形固定資産	30,171,926	25,664,194	引当金	246,971,256	248,070,648
建物等資産	18,913,160	19,247,047	退職給付引当金	246,971,256	248,070,648
減価償却累計額	△ 3,397,446	△ 4,549,760	その他の固定負債	4,546,680	2,273,340
その他の有形固定資産	22,495,344	22,329,368			
減価償却累計額	△ 7,839,132	△ 11,362,461			
無形固定資産	5,240,999	5,914,082	[負債合計]	1,554,740,206	1,609,891,193
			剰 余 金	754,949,519	845,154,524
			利益剰余金	754,949,519	845,154,524
			[資本合計]	754,949,519	845,154,524
資 産 合 計	2,309,689,725	2,455,045,717	負債及び資本合計	2,309,689,725	2,455,045,717

損 益 計 算 書

(府 営 住 宅 指 定 管 理 会 計)

自 平成27年4月 1日
至 平成28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
事 業 収 益 [a]	4,493,225,795	4,625,282,755
(賃 貸 管 理 事 業 収 益)	4,493,225,795	4,625,282,755
府 営 住 宅 管 理 事 業 収 益	4,493,225,795	4,625,282,755
事 業 原 価 [b]	3,885,860,646	3,784,370,989
(賃 貸 管 理 事 業 原 価)	3,885,860,646	3,784,370,989
府 営 住 宅 管 理 事 業 原 価	3,673,479,580	3,784,370,989
収 益 還 元 事 業 原 価	212,381,066	-
一 般 管 理 費 [c]	765,992,647	754,125,304
事 業 利 益 (損 失) [d] (a-b-c)	△ 158,627,498	86,786,462
そ の 他 経 常 収 益 [e]	4,056,855	4,229,732
受 取 利 息 収 入	1,742,146	1,233,610
そ の 他	2,314,709	2,996,122
そ の 他 経 常 費 用 [f]	144,960	758,332
そ の 他	144,960	758,332
経 常 利 益 (損 失) [g] (d+e-f)	△ 154,715,603	90,257,862
特 別 利 益 [h]	-	-
特 別 損 失 [i]	-	52,857
当 期 純 利 益 (純 損 失) [j] (g+h-i)	△ 154,715,603	90,205,005

剰 余 金 計 算 書

自 平成27年4月 1日
至 平成28年3月31日

(府 営 住 宅 指 定 管 理 会 計)

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	909,665,122	754,949,519
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	△ 154,715,603	90,205,005
	当 期 純 利 益 (又 は 純 損 失)	△ 154,715,603	90,205,005
	期 末 残 高	754,949,519	845,154,524
合 計	期 首 残 高	909,665,122	754,949,519
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	△ 154,715,603	90,205,005
	期 末 残 高	754,949,519	845,154,524

キャッシュ・フロー計算書

（府営住宅指定管理会計）

自 平成27年4月 1日
至 平成28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
事業活動によるキャッシュ・フロー	△ 158,696,548	△ 116,687,652
管理受託住宅管理事業の収支	592,638,443	635,357,474
公共団体住宅管理事業収支	592,638,443	635,357,474
受託事業による収入	4,631,026,836	4,792,582,195
受託事業による支出	△ 4,038,388,393	△ 4,157,224,721
一般管理活動による収支	△ 755,335,636	△ 756,231,603
その他経常損益に係る収支	4,000,645	4,186,477
投資活動によるキャッシュ・フロー	9,352,745	123,413,980
その他の投資活動による収支	9,352,745	123,413,980
その他の収支	9,352,745	123,413,980
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,273,340	△ 2,695,356
当 期 中 の 資 金 収 支 合 計	△ 151,617,143	4,030,972
前期繰越金（現金及び現金同等物）	1,709,720,320	1,558,103,177
次期繰越金（現金及び現金同等物）	1,558,103,177	1,562,134,149

(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	1,558,103,177	1,562,134,149
流動資産	1,558,103,177	1,562,134,149
現金預金	1,558,103,177	1,562,134,149
現金	-	-
預金	1,558,103,177	1,562,134,149

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28年3月31日現在

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流 動 資 産				2,423,467,441
現金預金				1,562,134,149
預 金	普通預金	㈱りそな銀行など3行	1,562,134,149	
未収金				862,943,222
事業未収金	府営住宅管理事業費		778,712,201	
その他未収金	損益勘定関連等	他会計未収金等	84,231,021	
前払金				2,969,152
その他前払金	事務所賃料など		2,969,152	
その他流動資産				2,421,467
立替金	団体共済大阪府負担分		2,421,467	
貸倒引当金		退去跡修繕費貸倒引当金	△ 7,000,549	△ 7,000,549
固 定 資 産				31,578,276
有形固定資産				25,664,194
建物等資産				14,697,287
	社屋	12点	19,247,047	
	減価償却累計額		△ 4,549,760	
その他の有形固定資産				10,966,907
	工具器具備品	17点	12,643,139	
	リース資産	2点	9,686,229	
	減価償却累計額		△ 11,362,461	
無形固定資産				5,914,082
その他の無形固定資産	ソフトウェア	15点	5,914,082	
資 産 合 計				2,455,045,717

(金額単位:円)

負債の部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流動負債				1,359,547,205
未払金				1,075,212,571
事業未払金				876,942,556
	府営住宅管理事業		829,048,213	
	府営駐車場管理事業		47,894,343	
その他未払金				173,134,194
	一般管理費		18,080,588	
	他会計未払金		127,313,617	
	その他未払金		27,739,989	
賞与引当金				25,135,821
			25,135,821	
預り金				284,334,634
事業預り金				283,922,874
	退去跡個人負担預り金		283,922,874	
その他の預り金				411,760
	職員等預り金		411,760	
固定負債				250,343,988
引当金				248,070,648
退職給付引当金				248,070,648
その他の固定負債				2,273,340
リース債務		サーバー及びソフトウェア	2,273,340	
負債合計				1,609,891,193

(金額単位:円)

資本の部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
剰余金				845,154,524
利益剰余金				845,154,524
			845,154,524	
資本合計				845,154,524

注 記 事 項

1 重要な会計方針

前 年 度 (自平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当 年 度 (自平成27年4月1日 至 平成28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"> ・ 満期保有目的の有価証券 償却原価法によっている。 	<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 建物及びその他の施設: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)を基礎として計上している。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している。</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、費用は発生の実事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、費用は発生の実事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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当年度 (自平成27年4月1日 至 平成28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。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。</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」(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) デリバティブ取引</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっている。特例処理要件を満たす金利スワップについては、全て特例処理している。</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、ヘッジ手段とヘッジ対象の重要な条件を対応させており、継続して金利の変動による影響を相殺または一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジに高い有効性があるものと判断している。</p> <p>(4) 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>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) デリバティブ取引</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性の評価 同左</p> <p>(4) キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

2 補足情報

前 年 度 (自平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当 年 度 (自平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)																																																																														
<p>I 貸借対照表に関する事項</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 4,266,159,044 円 (A) 有価証券の額 13,000,000,000 円 (B) 借入相殺の額 17,236,159,044 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 730,492,720 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 14,044,941 円 合 計 14,298,003 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%; border-collapse: collapse;"> <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>169 団地</td> <td>25 団地</td> <td>10 団地</td> <td>6 団地</td> </tr> <tr> <td>貸貸施設資産</td> <td>54 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%; border-collapse: collapse;"> <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>678,242,552</td> <td>20,706,070</td> <td>698,948,622</td> <td>417,041,677</td> </tr> <tr> <td>その他土地</td> <td>30</td> <td>47,236</td> <td>▲ 603</td> <td>46,633</td> <td>1,702,518,519</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 なお、時価は、固定資産評価額(平成27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	169 団地	25 団地	10 団地	6 団地	貸貸施設資産	54 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	678,242,552	20,706,070	698,948,622	417,041,677	その他土地	30	47,236	▲ 603	46,633	1,702,518,519	<p>I 貸借対照表に関する事項</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 7,985,630,371 円 (A) 有価証券の額 5,000,000,000 円 (B) 借入相殺の額 12,955,630,371 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 730,492,720 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 13,791,879 円 合 計 14,044,941 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%; border-collapse: collapse;"> <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>169 団地</td> <td>28 団地</td> <td>14 団地</td> <td>10 団地</td> </tr> <tr> <td>貸貸施設資産</td> <td>58 ヶ所</td> <td>4 ヶ所</td> <td>3 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%; border-collapse: collapse;"> <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>698,948,622</td> <td>21,193,400</td> <td>720,142,022</td> <td>417,041,677</td> </tr> <tr> <td>その他土地</td> <td>30</td> <td>46,633</td> <td>▲ 593</td> <td>46,040</td> <td>1,667,675,044</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 なお、時価は、固定資産評価額(平成28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 61,549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	169 団地	28 団地	14 団地	10 団地	貸貸施設資産	58 ヶ所	4 ヶ所	3 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	698,948,622	21,193,400	720,142,022	417,041,677	その他土地	30	46,633	▲ 593	46,040	1,667,675,044
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	169 団地	25 団地	10 団地	6 団地																																																																											
貸貸施設資産	54 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	678,242,552	20,706,070	698,948,622	417,041,677																																																																										
その他土地	30	47,236	▲ 603	46,633	1,702,518,519																																																																										
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	169 団地	28 団地	14 団地	10 団地																																																																											
貸貸施設資産	58 ヶ所	4 ヶ所	3 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	698,948,622	21,193,400	720,142,022	417,041,677																																																																										
その他土地	30	46,633	▲ 593	46,040	1,667,675,044																																																																										
<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%;"> <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>7,230,621</td> </tr> <tr> <td>預 金</td> <td>30,541</td> <td>敷金</td> <td>146,900</td> </tr> <tr> <td>建 物</td> <td>10,921,995</td> <td>保証金</td> <td>118,386</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>減価償却累計額</td> <td>4,191,676</td> </tr> </tbody> </table>	(資 産)		(負 債)		信託土地	786,796	借入金	7,230,621	預 金	30,541	敷金	146,900	建 物	10,921,995	保証金	118,386			減価償却累計額	4,191,676	<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%;"> <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>7,159,621</td> </tr> <tr> <td>預 金</td> <td>69,594</td> <td>敷金</td> <td>143,780</td> </tr> <tr> <td>建 物</td> <td>10,927,351</td> <td>保証金</td> <td>112,146</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>減価償却累計額</td> <td>4,322,726</td> </tr> </tbody> </table>	(資 産)		(負 債)		信託土地	786,796	借入金	7,159,621	預 金	69,594	敷金	143,780	建 物	10,927,351	保証金	112,146			減価償却累計額	4,322,726																																						
(資 産)		(負 債)																																																																													
信託土地	786,796	借入金	7,230,621																																																																												
預 金	30,541	敷金	146,900																																																																												
建 物	10,921,995	保証金	118,386																																																																												
		減価償却累計額	4,191,676																																																																												
(資 産)		(負 債)																																																																													
信託土地	786,796	借入金	7,159,621																																																																												
預 金	69,594	敷金	143,780																																																																												
建 物	10,927,351	保証金	112,146																																																																												
		減価償却累計額	4,322,726																																																																												
<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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当年度 (自平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
II 損益計算書に関する事項 1 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 ・定期借地権付分譲住宅の敷地売却益 12,578,481 円 ・保有地の売却益 24,799,397 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 1,109,438,741 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 8,152,025 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 106,241,723 円 ・事業用定借敷地分譲に係る減損損失 104,521,917 円 (5) 特別損失その他 ・借上賃貸住宅解約精算金 1,394,836,700 円	II 損益計算書に関する事項 1 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 ・定期借地権付分譲住宅の敷地売却益 13,094,413 円 ・保有地等の売却益 124,707,338 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 382,582,563 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 17,245,509 円 ・エルベコート二色の浜C団地 入居者への住戸売却損 4,841,638 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 406,715,340 円 (5) 特別損失その他 ・借上賃貸住宅解約精算金 472,167,500 円 (6) 災害その他の臨時損失 ・保有地法面崩落事故に係る復旧費用等 27,843,421 円
III その他の補足情報 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	III その他の補足情報 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 10,955,504円 ・時の経過による調整額 264,276円 ・資産除去債務期末残高 11,219,780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 33,989,288円 ・時の経過による調整額 592,435円 ・資産除去債務期末残高 34,581,723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 11,219,780円 ・時の経過による調整額 270,651円 ・資産除去債務期末残高 11,490,431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 34,581,723円 ・時の経過による調整額 602,759円 ・資産除去債務期末残高 35,184,482円

空

白

平成28年6月15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 (印)
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 中尾 志都 (印)
業務執行社員

当監査法人は、大阪府住宅供給公社の平成27年4月1日から平成28年3月31日までの平成27年度の基本財務諸表、すなわち、総括、一般会計及び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、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針及びその他の注記について監査を行った。

基本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基本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基本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、独立の立場から基本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、当監査法人に基本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、基本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基本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。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、基本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基本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、上記の基本財務諸表が、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28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

膳 本

平成28年6月15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28年5月31日付けで理事長から提出された平成27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。