

平成 28 年度

決 算 報 告 書

自 平成 28 年 4 月 1 日

至 平成 29 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 】

平成29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	17,231,490,807	14,737,663,566	2,686,830,622	△ 193,003,381
現 金 預 金	14,947,059,937	13,224,400,705	1,722,659,232	-
未 収 金	2,551,294,799	1,772,090,625	972,207,555	△ 193,003,381
前 払 金	29,268,297	29,233,148	35,149	-
そ の 他 流 動 資 産	15,335,009	13,488,011	1,846,998	-
貸 倒 引 当 金	△ 311,467,235	△ 301,548,923	△ 9,918,312	-
固 定 資 産	221,254,671,256	221,230,436,876	24,234,380	-
賃 貸 事 業 資 産	216,354,292,591	216,354,292,591	-	-
事 業 用 土 地 資 産	735,976,736	735,976,736	-	-
そ の 他 事 業 資 産	245,550,207	245,550,207	-	-
有 形 固 定 資 産	52,932,880	36,292,768	16,640,112	-
無 形 固 定 資 産	30,370,487	22,776,219	7,594,268	-
そ の 他 固 定 資 産	4,205,996,870	4,205,996,870	-	-
貸 倒 引 当 金	△ 370,448,515	△ 370,448,515	-	-
資 産 合 計	238,486,162,063	235,968,100,442	2,711,065,002	△ 193,003,381
流 動 負 債	44,035,671,259	42,431,978,114	1,796,696,526	△ 193,003,381
短 期 借 入 金	8,300,000,000	8,300,000,000	-	-
次 期 償 還 社 債	15,000,000,000	15,000,000,000	-	-
次 期 返 済 長 期 借 入 金	15,073,113,940	15,073,113,940	-	-
未 払 金	4,911,882,326	3,627,869,176	1,477,016,531	△ 193,003,381
前 受 金	35,950,324	35,950,324	-	-
預 り 金	714,448,592	394,768,597	319,679,995	-
そ の 他 流 動 負 債	276,077	276,077	-	-
固 定 負 債	142,490,703,219	142,254,482,294	236,220,925	-
社 債	36,000,000,000	36,000,000,000	-	-
長 期 借 入 金	86,583,992,222	86,583,992,222	-	-
長 期 前 受 金	740,097,000	740,097,000	-	-
預 り 保 証 金	3,208,855,211	3,208,855,211	-	-
繰 延 建 設 補 助 金	3,555,696,255	3,555,696,255	-	-
借 上 賃 貸 住 宅 資 産 減 損 勘 定	234,057,311	234,057,311	-	-
信 託 資 産 減 損 勘 定	3,199,551,468	3,199,551,468	-	-
引 当 金	8,731,593,511	8,495,372,586	236,220,925	-
そ の 他 固 定 負 債	236,860,241	236,860,241	-	-
負 債 合 計	186,526,374,478	184,686,460,408	2,032,917,451	△ 193,003,381
資 本 金	31,000,000	31,000,000	-	-
剰 余 金	51,928,787,585	51,250,640,034	678,147,551	-
資 本 剰 余 金	28,869,937,096	28,869,937,096	-	-
利 益 剰 余 金	23,058,850,489	22,380,702,938	678,147,551	-
資 本 合 計	51,959,787,585	51,281,640,034	678,147,551	-
負 債 及 び 資 本 合 計	238,486,162,063	235,968,100,442	2,711,065,002	△ 193,003,381

損 益 計 算 書

【 総 括 】

自 平成28年4月 1日

至 平成29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)	26,240,311,705	21,430,015,734	4,810,295,971	-
事 業 原 価 (b)	22,872,787,546	18,661,223,736	4,211,563,810	-
一 般 管 理 費 (c)	1,435,436,618	672,386,022	763,050,596	-
事業利益(損失)(d)(a-b-c)	1,932,087,541	2,096,405,976	△ 164,318,435	-
そ の 他 経 常 収 益 (e)	75,913,331	74,069,274	1,844,057	-
そ の 他 経 常 費 用 (f)	538,400,694	536,325,159	2,075,535	-
経常利益(損失)(g)(d+e-f)	1,469,600,178	1,634,150,091	△ 164,549,913	-
特 別 利 益 (h)	310,607,720	310,599,593	8,127	-
特 別 損 失 (i)	497,055,465	494,590,278	2,465,187	-
当期純利益(純損失)(j)(g+h-i)	1,283,152,433	1,450,159,406	△ 167,006,973	-

剰 余 金 計 算 書

【 総 括 】

自 平成28年4月 1日

至 平成29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)	50,645,635,152	49,800,480,628	845,154,524
	剰余金増加高 (又は欠損金減少高)	1,283,152,433	1,450,159,406	△ 167,006,973
	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)	51,928,787,585	51,250,640,034	678,147,551
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)	21,775,698,056	20,930,543,532	845,154,524
	剰余金増加高 (又は欠損金減少高)	1,283,152,433	1,450,159,406	△ 167,006,973
	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)	23,058,850,489	22,380,702,938	678,147,551

キャッシュ・フロー計算書 【 総 括 】

自 平成28年4月 1日
至 平成29年3月31日

(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	6,349,619,379	6,253,251,035	96,368,344	-
分譲事業活動による収支	61,057,792	61,057,792	-	-
賃貸管理事業活動による収支	7,731,675,184	6,860,849,678	870,825,506	-
その他事業活動による収支	271,334,953	271,334,953	-	-
一般管理活動による収支	△ 1,392,032,216	△ 616,832,093	△ 775,200,123	-
その他の収支	△ 322,416,334	△ 323,159,295	742,961	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 504,872,059	△ 571,922,862	67,050,803	-
事業資産形成活動による収支	△ 439,013,178	△ 439,013,178	-	-
分譲事業資産形成の収支	△ 6,057,411	△ 6,057,411	-	-
賃貸事業資産形成の収支	△ 417,077,915	△ 417,077,915	-	-
事業用土地資産形成の収支	△ 15,877,852	△ 15,877,852	-	-
その他の投資活動による収支	△ 65,858,881	△ 132,909,684	67,050,803	-
その他の収支	△ 65,858,881	△ 132,909,684	67,050,803	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,453,804,645	△ 5,450,910,581	△ 2,894,064	-
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 14,482,801,670	△ 14,482,801,670	-	-
投資活動に係る資金の借入による収入	12,543,137,017	12,543,137,017	-	-
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	△ 3,490,960,000	△ 3,490,960,000	-	-
リース債務に係る支出	△ 23,179,992	△ 20,285,928	△ 2,894,064	-
当期中の資金収支合計	390,942,675	230,417,592	160,525,083	-
前期繰越金(現金及び現金同等物)	14,556,117,262	12,993,983,113	1,562,134,149	-
次期繰越金(現金及び現金同等物)	14,947,059,937	13,224,400,705	1,722,659,232	-

一 般 会 計 財 務 諸 表

貸 借 対 照 表 (一 般 会 計)

平成29年3月31日現在

(金額単位:円)

科 目	前年度	当年度	科 目	前年度	当年度
流 動 資 産	14,569,675,228	14,737,663,566	流 動 負 債	34,010,372,272	42,431,978,114
現 金 預 金	7,993,983,113	13,224,400,705	短 期 借 入 金	7,800,000,000	8,300,000,000
有 価 証 券	5,000,000,000	-	次 期 償 還 社 債	16,500,000,000	15,000,000,000
未 収 金	1,629,184,705	1,772,090,625	次 期 返 済 長 期 借 入 金	6,257,624,653	15,073,113,940
分 譲 事 業 資 産	3,070,945	-	未 払 金	2,932,990,649	3,627,869,176
分 譲 資 産	3,070,945	-	前 受 金	30,875,985	35,950,324
前 払 金	256,153,652	29,233,148	預 り 金	486,250,158	394,768,597
そ の 他 流 動 資 産	18,847,032	13,488,011	そ の 他 流 動 負 債	2,630,827	276,077
貸 倒 引 当 金	△ 331,564,219	△ 301,548,923			
			固 定 負 債	155,630,709,041	142,254,482,294
固 定 資 産	224,902,886,713	221,230,436,876	社 債	38,000,000,000	36,000,000,000
賃 貸 事 業 資 産	219,861,027,534	216,354,292,591	長 期 借 入 金	97,830,106,162	86,583,992,222
賃 貸 住 宅 資 産	269,897,325,771	270,182,525,952	長 期 前 受 金	713,852,000	740,097,000
減 価 償 却 累 計 額	△ 58,865,778,714	△ 62,527,413,098	預 り 保 証 金	3,361,300,080	3,208,855,211
減 損 損 失 累 計 額	△ 4,732,528,914	△ 4,864,693,884	繰 延 建 設 補 助 金	3,672,800,581	3,555,696,255
賃 貸 施 設 等 資 産	14,163,076,824	14,097,133,711	借 上 賃 貸 住 宅 資 産 減 損 勘 定	581,187,522	234,057,311
減 価 償 却 累 計 額	△ 685,099,723	△ 703,130,793	信 託 資 産 減 損 勘 定	3,199,551,468	3,199,551,468
賃 貸 資 産 等 建 設 工 事	84,032,290	169,870,703	引 当 金	7,971,069,994	8,495,372,586
事 業 用 土 地 資 産	720,142,022	735,976,736	退 職 給 付 引 当 金	967,808,804	990,749,501
そ の 他 事 業 資 産	303,781,431	245,550,207	計 画 修 繕 引 当 金	6,750,925,212	7,167,506,107
長 期 事 業 未 収 金	303,781,431	245,550,207	債 務 保 証 損 失 引 当 金	252,335,978	337,116,978
有 形 固 定 資 産	55,274,626	36,292,768	そ の 他 固 定 負 債	300,841,234	236,860,241
建 物 等 資 産	76,661,941	76,431,546	[負 債 合 計]	189,641,081,313	184,686,460,408
減 価 償 却 累 計 額	△ 46,528,222	△ 51,238,993			
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	109,674,551	28,797,476	資 本 金	31,000,000	31,000,000
減 価 償 却 累 計 額	△ 84,533,644	△ 17,697,261	剰 余 金	49,800,480,628	51,250,640,034
無 形 固 定 資 産	43,897,110	22,776,219	資 本 剰 余 金	28,869,937,096	28,869,937,096
そ の 他 固 定 資 産	4,306,403,224	4,205,996,870	非 償 却 資 産 取 得 補 助 金	207,000,000	207,000,000
そ の 他 の 資 産	4,306,403,224	4,205,996,870	そ の 他 資 本 剰 余 金	652,537,222	652,537,222
貸 倒 引 当 金	△ 387,639,234	△ 370,448,515	資 産 価 額 の 適 正 化 に よ る 評 価 差 額 金	28,010,399,874	28,010,399,874
			利 益 剰 余 金	20,930,543,532	22,380,702,938
			[資 本 合 計]	49,831,480,628	51,281,640,034
資 産 合 計	239,472,561,941	235,968,100,442	負 債 及 び 資 本 合 計	239,472,561,941	235,968,100,442

損 益 計 算 書

(一 般 会 計)

自 平成28年4月 1日
至 平成29年3月31日

(金額単位:円)

科 目	前年度	当年度
事業収益 [a]	20,583,803,768	21,430,015,734
(分譲事業収益)	133,020,000	24,900,000
住宅宅地分譲事業収益	133,020,000	24,900,000
一般分譲住宅事業収益	40,900,000	24,900,000
分譲宅地事業収益	92,120,000	-
(賃貸管理事業収益)	15,091,641,063	14,309,430,989
賃貸住宅管理事業収益	14,717,355,032	13,953,521,314
一般賃貸住宅管理事業収益	11,239,598,570	10,901,823,345
併存賃貸住宅管理事業収益	221,287,199	214,600,337
特優賃住宅管理事業収益	417,933,938	399,099,293
高優賃住宅管理事業収益	2,021,036,402	2,012,164,035
借上賃貸住宅管理事業収益	817,498,923	425,834,304
賃貸施設等管理事業収益	374,286,031	355,909,675
(その他事業収益)	5,359,142,705	7,095,684,745
受託事業収益	5,228,853,447	6,987,621,750
その他の事業収益	130,289,258	108,062,995
事業原価 [b]	17,286,608,832	18,661,223,736
(分譲事業原価)	143,526,840	22,138,130
住宅宅地分譲事業原価	143,526,840	22,138,130
一般分譲住宅事業原価	45,344,240	22,138,130
分譲宅地事業原価	98,182,600	-
(賃貸管理事業原価)	11,745,712,348	11,513,026,670
賃貸住宅管理事業原価	11,560,228,336	11,288,390,640
一般賃貸住宅管理事業原価	8,837,305,616	8,900,947,538
併存賃貸住宅管理事業原価	237,596,471	264,689,127
特優賃住宅管理事業原価	378,435,441	363,240,430
高優賃住宅管理事業原価	1,352,818,067	1,389,468,699
借上賃貸住宅管理事業原価	1,199,323,720	611,904,912
借上賃貸住宅資産減損勘定取崩	△ 445,250,979	△ 241,860,066
賃貸施設等管理事業原価	185,484,012	224,636,030
(その他事業原価)	5,397,369,644	7,126,058,936
受託事業原価	5,250,826,395	6,982,214,480
その他の事業原価	146,543,249	143,844,456
一般管理費 [c]	722,785,922	672,386,022
事業利益(損失)[d](a-b-c)	2,574,409,014	2,096,405,976

科 目	前年度	当年度
その他経常収益 [e]	104,153,530	74,069,274
受 取 利 息 収 入	27,312,409	5,919,370
延 滞 金 収 入	17,440	43,465
そ の 他	76,823,681	68,106,439
その他経常費用 [f]	577,103,461	536,325,159
支 払 利 息	456,519,666	323,253,552
社 債 発 行 費	37,670,300	48,290,050
ア レ ン ジ メ ン ト フ ィ	45,475,300	43,555,300
そ の 他	37,438,195	121,226,257
経常利益(損失) [g] (d+e-f)	2,101,459,083	1,634,150,091
特 別 利 益 [h]	520,384,314	310,599,593
固 定 資 産 売 却 益	137,801,751	205,329,448
借上賃貸住宅資産減損勘定戻入	382,582,563	105,270,145
特 別 損 失 [i]	930,502,071	494,590,278
固 定 資 産 除 却 損	17,903	180,866
固 定 資 産 売 却 損	22,087,147	6,401,418
減 損 損 失	406,715,340	374,576,252
借上賃貸住宅解約精算金	472,167,500	110,710,800
災 害 そ の 他 の 臨 時 損 失	27,843,421	-
そ の 他	1,670,760	2,720,942
当期純利益(純損失) [j] (g+h-i)	1,691,341,326	1,450,159,406

剰 余 金 計 算 書
(一 般 会 計)

自 平成28年4月 1日
至 平成29年3月31日

(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	19,239,202,206	20,930,543,532
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	1,691,341,326	1,450,159,406
	当期純利益(又は純損失)	1,691,341,326	1,450,159,406
	期 末 残 高	20,930,543,532	22,380,702,938
合 計	期 首 残 高	48,109,139,302	49,800,480,628
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	1,691,341,326	1,450,159,406
	期 末 残 高	49,800,480,628	51,250,640,034

キャッシュ・フロー 計算書 (一般会計)

自 平成28年4月 1日

至 平成29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	5,985,243,602	6,253,251,035
分譲事業活動による収支	704,499,384	61,057,792
分譲住宅事業の収支	43,419,320	26,412,792
分譲宅地事業の収支	661,080,064	34,645,000
賃貸管理事業活動による収支	6,922,662,081	6,860,849,678
賃貸住宅管理事業の収支	6,614,705,451	6,692,328,680
一般賃貸住宅管理事業の収支	5,237,387,286	5,287,579,674
賃貸管理事業による収入	11,501,925,017	11,263,710,481
賃貸管理事業による支出	△ 6,264,537,731	△ 5,976,130,807
併存賃貸住宅管理事業の収支	30,758,195	6,716,024
賃貸管理事業による収入	222,708,382	214,425,791
賃貸管理事業による支出	△ 191,950,187	△ 207,709,767
特優賃貸住宅管理事業の収支	188,640,695	177,917,235
賃貸管理事業による収入	399,423,258	395,365,324
賃貸管理事業による支出	△ 210,782,563	△ 217,448,089
高優賃貸住宅管理事業の収支	1,298,419,613	1,265,649,370
賃貸管理事業による収入	1,960,990,912	1,957,852,734
賃貸管理事業による支出	△ 662,571,299	△ 692,203,364
三原台単身者住宅管理事業の収支	229,000	228,624
賃貸管理事業による収入	229,000	228,624
借上賃貸住宅管理事業の収支	△ 140,729,338	△ 45,762,247
賃貸管理事業による収入	855,715,793	464,683,271
賃貸管理事業による支出	△ 996,445,131	△ 510,445,518
賃貸施設管理事業の収支	307,956,630	168,520,998
賃貸管理事業による収入	487,865,080	381,218,713
賃貸管理事業による支出	△ 179,908,450	△ 212,697,715
その他事業活動による収支	218,683,039	271,334,953
受託事業の収支	208,003,423	262,177,817
受託事業による収入	6,420,158,489	7,025,711,305
受託事業による支出	△ 6,212,155,066	△ 6,763,533,488
その他の事業の収支	10,679,616	9,157,136
その他の事業による収入	10,679,616	9,157,136
一般管理活動による収支	△ 754,391,655	△ 616,832,093
その他経常損益に係る収支	△ 504,240,407	△ 407,144,302
特別損益に係る収支	△ 601,968,840	83,985,007

区 分	前年度	当年度
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 639,525,409	△ 571,922,862
事業資産形成活動による収支	△ 348,301,831	△ 439,013,178
分譲事業資産形成による収支	△ 10,798,848	△ 6,057,411
分譲住宅資産形成の収支	△ 10,614,888	△ 6,057,411
分譲宅地資産形成の収支	△ 183,960	-
賃貸事業資産形成による収支	△ 316,309,583	△ 417,077,915
既存賃貸住宅改善資産形成の収支	△ 316,305,743	△ 417,076,515
賃貸住宅改善による支出	△ 316,305,743	△ 417,076,515
賃貸施設資産形成の収支	△ 3,840	△ 1,400
賃貸施設資産形成による支出	△ 3,840	△ 1,400
事業用土地資産形成による収支	△ 21,193,400	△ 15,877,852
事業用土地資産形成による支出	△ 21,193,400	△ 15,877,852
その他の投資活動による収支	△ 291,223,578	△ 132,909,684
その他の収支	△ 291,223,578	△ 132,909,684
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,836,966,751	△ 5,450,910,581
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 27,294,760,067	△ 14,482,801,670
賃貸住宅管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 27,294,760,067	△ 14,482,801,670
投資活動に係る資金の借入による収入	13,987,667,285	12,543,137,017
賃貸事業資産形成に係る借入金による収入	13,987,667,285	12,543,137,017
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	△ 3,490,960,000
短期借入金の借入による収入	180,789,552	180,789,552
短期借入金の返済による支出	△ 206,101,552	△ 171,749,552
長期借入金の借入による収入	988,543,163	1,603,073,431
長期借入金の返済による支出	△ 10,473,943,163	△ 1,603,073,431
社債の発行による収入	13,000,000,000	13,000,000,000
社債の償還による支出	-	△ 16,500,000,000
リース債務に係る支出	△ 19,161,969	△ 20,285,928
当期中の資金収支合計	△ 4,491,248,558	230,417,592
前期繰越金（現金及び現金同等物）	17,485,231,671	12,993,983,113
次期繰越金（現金及び現金同等物）	12,993,983,113	13,224,400,705

(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	12,993,983,113	13,224,400,705
流動資産	12,993,983,113	13,224,400,705
現金預金	7,993,983,113	13,224,400,705
現金	-	-
預金	7,993,983,113	13,224,400,705
有価証券	5,000,000,000	-
譲渡性預金	5,000,000,000	-

財 産 目 録

(一 般 会 計)

平成29年3月31日現在

(金額単位:円)

区 分	資 産 の 部			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流 動 資 産				14,737,663,566
現金預金				13,224,400,705
預 金				13,224,400,705
	普通預金	㈱りそな銀行など14行	13,186,009,295	
	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	2,281,352	
	普通貯金	㈱ゆうちょ銀行	5,110,058	
未収金				1,772,090,625
事業未収金				1,569,405,173
	一般賃貸住宅	柴島など129件	343,976,066	
	併存賃貸住宅	大東朋来など7件	5,021,438	
	特定優良賃貸住宅	みとなど14件	24,094,271	
	高齢者向け優良賃貸住宅	西田辺など28件	136,059,592	
	三原台単身者住宅	三原台単身者住宅	713,828	
	借上賃貸住宅	アンドユー北花田など69件	145,200,673	
	賃貸施設など	店舗など37件	8,165,922	
	受託事業	審査業務等受託など4件	906,173,383	
その他未収金				202,685,452
	損益勘定関連	指定管理会計共通経費負担分など	112,623,416	
	貸借勘定関連	退去跡補修費など	90,062,036	
前払金				29,233,148
事業前払金				11,516,739
		賃貸住宅計画修繕費など	11,516,739	
その他前払金				17,416,409
		事業資金借入に伴う手数料など	17,416,409	
前渡資金				300,000
		本社及び2管理センター	300,000	
その他流動資産				13,488,011
立 替 金		共済負担金など	12,046,236	
仮 払 金			1,441,775	
貸倒引当金				△ 301,548,923
事業未収金貸倒引当金	一般賃貸住宅など	家賃など	△ 301,548,923	

区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
固定資産				221,230,436,876
貸貸事業資産				216,354,292,591
貸貸住宅資産				202,790,418,970
	一般貸貸住宅	布施など120件	217,317,263,093	
	減価償却累計額		△ 54,488,730,668	
	減損損失累計額		△ 3,259,569,310	
	併存貸貸住宅	大東朋来など7件	3,281,245,146	
	減価償却累計額		△ 1,294,259,533	
	減損損失累計額		△ 1,133,357,722	
	特定優良貸貸住宅	いらかなど10件	8,107,201,351	
	減価償却累計額		△ 1,698,952,833	
	減損損失累計額		△ 471,766,852	
	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		△ 5,045,470,064	
貸貸施設等資産				13,394,002,918
	貸貸店舗	下松店舗など7件	992,480,230	
	減価償却累計額		△ 458,678,461	
	貸貸宅地	枚方津田など	10,822,827,412	
	その他貸貸施設		2,281,826,069	
	減価償却累計額		△ 244,452,332	
貸貸資産建設工事				169,870,703
	貸貸住宅建設、住戸改善、貸貸施設等	石橋西、茶山台、喜連など	169,870,703	
事業用土地資産				735,976,736
		枚方津田など2件	735,976,736	
その他事業資産				245,550,207
長期事業未収金				245,550,207
	譲渡代金割賦延払など	布施駅前など4件	245,550,207	
有形固定資産				36,292,768
建物等資産				25,192,553
	社屋	24点	76,431,546	
	減価償却累計額		△ 51,238,993	
その他の有形固定資産				11,100,215
	工具器具備品	35点	23,217,293	
	リース資産	1点	5,580,183	
	減価償却累計額		△ 17,697,261	
無形固定資産				22,776,219
その他の無形固定資産				22,776,219
	ソフトウェア	32点	22,776,219	
その他固定資産				4,205,996,870
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				82,205,372
		フレスポしんかな	82,205,372	
繰延ヘッジ損益				90,197,579
		繰延ヘッジ損益	90,197,579	
その他				357,774,530
		フォールマーシュ鳥池求償債権など	357,774,530	
貸倒引当金				△ 370,448,515
長期分譲住宅貸倒引当金				△ 12,230,435
その他長期未収金貸倒引当金				△ 358,218,080
		割賦延払	△ 12,230,435	
		フォールマーシュ鳥池求償債権など	△ 358,218,080	
資 産 合 計				235,968,100,442

(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				42,431,978,114
短期借入金				8,300,000,000
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	8,300,000,000	
次期償還社債			15,000,000,000	15,000,000,000
次期返済長期借入金				15,073,113,940
住宅金融支援機構借入金	賃貸住宅資産	鷹合など19件	424,476,958	
大阪府借入金	賃貸住宅資産	みなど29件	554,116,982	
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	14,094,520,000	
未払金				3,627,869,176
事業未払金				3,045,820,116
	支払利息		67,264,631	
	管理経費	一般賃貸住宅など	2,904,973,451	
	管理事務費	一般賃貸住宅など	73,582,034	
その他未払金				496,765,915
	事業資産建設工事等	賃貸住宅建設事業など	94,472,546	
	共通経費	一般管理費など	51,186,423	
	他会計未払金		82,469,874	
	その他の未払金	一般賃貸住宅など	268,637,072	
賞与引当金			85,283,145	85,283,145
前受金				35,950,324
事業前受金				35,871,496
	家賃前受金	一般賃貸住宅など	4,474,604	
	駐車場使用料前受金	一般賃貸住宅駐車場など	751,869	
	その他事業前受金	駐車場施設外部貸付など	30,645,023	
その他前受金				78,828
	共益費	一般賃貸住宅など	78,828	
預り金				394,768,597
共益費		一般賃貸住宅など	321,030,505	
繰越共益費		借上賃貸住宅など	17,761,606	
集会所収益金		一般賃貸住宅	2,136,773	
退去跡個人負担金等		一般賃貸住宅など	45,291,973	
その他預り金	職員等預り金など	健康保険料など	8,547,740	
その他流動負債				276,077
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	276,077	

(金額単位:円)

区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
固定負債				142,254,482,294
社債			36,000,000,000	36,000,000,000
長期借入金				86,583,992,222
住宅金融支援機構借入金	賃貸住宅資産	鷹合など19件	22,024,345,028	
大阪府借入金	賃貸住宅資産	湊など29件	25,317,047,194	
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	39,242,600,000	
その他の借入金	その他の借入金		-	
長期前受金				740,097,000
	定期借地権権利金	萱島東	352,100,000	
	宅地分譲前受金	箕面止々呂美	387,997,000	
預り保証金				3,208,855,211
敷金				2,876,471,245
	一般賃貸住宅	布施など122件	1,692,231,675	
	併存賃貸住宅	大東朋来など7件	49,156,690	
	特定優良賃貸住宅	ふれつくすコート吉田など10件	72,756,830	
	高齢者向け優良賃貸住宅	西田辺など28件	237,386,140	
	借上賃貸住宅	シュロス若江など18件	105,962,100	
	賃貸店舗など	下松Aなど8件	45,357,790	
	賃貸宅地	庭代台Cなど18件	673,620,020	
保証金				332,383,966
	賃貸住宅等駐車場	井口堂A・Bなど149件	294,274,469	
	借上賃貸住宅駐車場	シュロス若江など18件	8,619,822	
	汚水処理場	門真浄化槽	2,719,930	
	賃貸店舗	星田魅力施設	15,000,000	
	団地外駐車場		11,769,745	
繰延建設補助金				3,555,696,255
	賃貸住宅改善事業補助金など		3,555,696,255	
借上賃貸住宅資産減損勘定			234,057,311	234,057,311
引当金				8,495,372,586
退職給付引当金			990,749,501	
計画修繕引当金	一般賃貸住宅など		7,167,506,107	
債務保証損失引当金	借上賃貸住宅2団地		337,116,978	
信託資産減損勘定				3,199,551,468
		プレスボしんかな	3,199,551,468	
その他固定負債				236,860,241
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	5,579,699	
資産除去債務		本社事務所、いらか	47,565,359	
金利スワップ		金利スワップ	90,197,579	
負債合計				184,686,460,408

(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				51,250,640,034
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	
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			22,380,702,938	22,380,702,938
資本合計				51,281,640,034

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)

平成29年3月31日現在

(金額単位:円)

科 目	前 年 度	当 年 度	科 目	前 年 度	当 年 度
流 動 資 産	2,423,467,441	2,686,830,622	流 動 負 債	1,359,547,205	1,796,696,526
現金預金	1,562,134,149	1,722,659,232	未払金	1,075,212,571	1,477,016,531
未収金	862,943,222	972,207,555	預り金	284,334,634	319,679,995
前払金	2,969,152	35,149			
その他流動資産	2,421,467	1,846,998			
貸倒引当金	△ 7,000,549	△ 9,918,312			
固 定 資 産	31,578,276	24,234,380	固 定 負 債	250,343,988	236,220,925
有形固定資産	25,664,194	16,640,112	引当金	248,070,648	236,220,925
建物等資産	19,247,047	15,740,385	退職給付引当金	248,070,648	236,220,925
減価償却累計額	△ 4,549,760	△ 4,660,599	その他固定負債	2,273,340	-
その他の有形固定資産	22,329,368	9,432,835			
減価償却累計額	△ 11,362,461	△ 3,872,509			
無形固定資産	5,914,082	7,594,268	[負債合計]	1,609,891,193	2,032,917,451
			剰 余 金	845,154,524	678,147,551
			利益剰余金	845,154,524	678,147,551
			[資本合計]	845,154,524	678,147,551
資 産 合 計	2,455,045,717	2,711,065,002	負債及び資本合計	2,455,045,717	2,711,065,002

損 益 計 算 書
(府 営 住 宅 指 定 管 理 会 計)

自 平成28年4月 1日
至 平成29年3月31日

(金額単位:円)

科 目	前 年 度	当 年 度
事 業 収 益 [a]	4,625,282,755	4,810,295,971
(賃 貸 管 理 事 業 収 益)	4,625,282,755	4,810,295,971
府 営 住 宅 管 理 事 業 収 益	4,625,282,755	4,810,295,971
事 業 原 価 [b]	3,784,370,989	4,211,563,810
(賃 貸 管 理 事 業 原 価)	3,784,370,989	4,211,563,810
府 営 住 宅 管 理 事 業 原 価	3,784,370,989	4,050,478,060
収 益 還 元 事 業 原 価	-	161,085,750
一 般 管 理 費 [c]	754,125,304	763,050,596
事 業 利 益 (損 失) [d] (a-b-c)	86,786,462	△ 164,318,435
そ の 他 経 常 収 益 [e]	4,229,732	1,844,057
受 取 利 息 収 入	1,233,610	17,786
そ の 他	2,996,122	1,826,271
そ の 他 経 常 費 用 [f]	758,332	2,075,535
そ の 他	758,332	2,075,535
経 常 利 益 (損 失) [g] (d+e-f)	90,257,862	△ 164,549,913
特 別 利 益 [h]	-	8,127
特 別 損 失 [i]	52,857	2,465,187
当 期 純 利 益 (純 損 失) [j] (g+h-i)	90,205,005	△ 167,006,973

剰 余 金 計 算 書
(府 営 住 宅 指 定 管 理 会 計)

自 平成28年4月 1日
至 平成29年3月31日

(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	754,949,519
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	90,205,005
	当 期 純 利 益 (又 は 純 損 失)	90,205,005
	期 末 残 高	845,154,524
合 計	期 首 残 高	754,949,519
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	90,205,005
	期 末 残 高	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28年4月 1日

至 平成29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	△ 116,687,652	96,368,344
管理受託住宅管理事業の収支	635,357,474	870,825,506
公共団体住宅管理事業収支	635,357,474	870,825,506
受託事業による収入	4,792,582,195	5,123,085,693
受託事業による支出	△ 4,157,224,721	△ 4,252,260,187
一般管理活動による収支	△ 756,231,603	△ 775,200,123
その他経常損益に係る収支	4,186,477	742,961
投資活動によるキャッシュ・フロー	123,413,980	67,050,803
その他の投資活動による収支	123,413,980	67,050,803
その他の収支	123,413,980	67,050,803
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,695,356	△ 2,894,064
当 期 中 の 資 金 収 支 合 計	4,030,972	160,525,083
前期繰越金（現金及び現金同等物）	1,558,103,177	1,562,134,149
次期繰越金（現金及び現金同等物）	1,562,134,149	1,722,659,232

（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	1,562,134,149	1,722,659,232
流動資産	1,562,134,149	1,722,659,232
現金預金	1,562,134,149	1,722,659,232
現金	-	-
預金	1,562,134,149	1,722,659,232

財 産 目 録
(府営住宅指定管理会計)

平成29年3月31日現在

(金額単位:円)

区 分	資 産 の 部			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流 動 資 産				2,686,830,622
現金預金				1,722,659,232
預 金	普通預金	(株)そな銀行など3行	1,722,659,232	
未収金				972,207,555
事業未収金	府営住宅管理事業費		850,746,158	
その他未収金	損益勘定関連等	他会計未収金等	121,461,397	
前払金				35,149
その他前払金	事務所賃料など		35,149	
その他流動資産				1,846,998
立替金	団体共済大阪府負担分		1,846,998	
貸倒引当金		退去跡修繕費貸倒引当金	△ 9,918,312	△ 9,918,312
固 定 資 産				24,234,380
有形固定資産				16,640,112
建物等資産				11,079,786
	社屋	9点	15,740,385	
	減価償却累計額		△ 4,660,599	
その他の有形固定資産				5,560,326
	工具器具備品	15点	9,432,835	
	減価償却累計額		△ 3,872,509	
無形固定資産				7,594,268
その他の無形固定資産	ソフトウェア	19点	7,594,268	
資 産 合 計				2,711,065,002

(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				1,796,696,526
未払金				1,477,016,531
事業未払金				1,121,315,430
	府営住宅管理事業		1,073,146,423	
	府営駐車場管理事業		48,169,007	
その他未払金				330,086,019
	一般管理費		23,760,791	
	他会計未払金		110,533,507	
	その他未払金		195,791,721	
賞与引当金				25,615,082
			25,615,082	
預り金				319,679,995
事業預り金				316,905,440
	退去跡個人負担預り金		316,905,440	
その他の預り金				2,774,555
	職員等預り金		2,774,555	
固定負債				236,220,925
引当金				236,220,925
退職給付引当金			236,220,925	
負債合計				2,032,917,451

(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				678,147,551
利益剰余金				678,147,551
			678,147,551	
資本合計				678,147,551

注 記 事 項

1 重要な会計方針

前 年 度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当 年 度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>建物等資産:定額法 その他の有形固定資産:定額法</p> <p>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</p> <p>ソフトウェア:定額法</p> <p>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</p> <p>同 左</p> <p>(2) 有形固定資産</p> <p>同 左</p> <p>(3) 無形固定資産</p> <p>同 左</p>
<p>4 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>同 左</p> <p>(2) 退職給付引当金</p> <p>同 左</p> <p>(3) 計画修繕引当金</p> <p>同 左</p> <p>(4) 債務保証損失引当金</p> <p>同 左</p> <p>(5) 賞与引当金</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>同 左</p> <p>(3) その他の収益及び費用</p> <p>同 左</p>

<p style="text-align: center;">前 年 度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当 年 度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)</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 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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当年度 (自平成28年4月1日 至 平成29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 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 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 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%; 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>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%; 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>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	<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 13,212,792,362 円 (A) 有価証券の額 - 円 (B) 借入相殺の額 13,182,792,362 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 386,243,047 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 13,538,817 円 合計 13,791,879 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>168 団地</td> <td>28 団地</td> <td>14 団地</td> <td>9 団地</td> </tr> <tr> <td>貸貸施設資産</td> <td>51 ヶ所</td> <td>2 ヶ所</td> <td>2 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>720,142,022</td> <td>15,834,714</td> <td>735,976,736</td> <td>417,041,677</td> </tr> <tr> <td>その他土地</td> <td>30</td> <td>46,040</td> <td>▲123</td> <td>45,917</td> <td>1,660,481,284</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 なお、時価は、固定資産評価額(平成29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 61,672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	168 団地	28 団地	14 団地	9 団地	貸貸施設資産	51 ヶ所	2 ヶ所	2 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	720,142,022	15,834,714	735,976,736	417,041,677	その他土地	30	46,040	▲123	45,917	1,660,481,284
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	168 団地	28 団地	14 団地	9 団地																																																																											
貸貸施設資産	51 ヶ所	2 ヶ所	2 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	720,142,022	15,834,714	735,976,736	417,041,677																																																																										
その他土地	30	46,040	▲123	45,917	1,660,481,284																																																																										
<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 style="text-align: right;">786,796</td> <td>借入金</td> <td style="text-align: right;">7,159,621</td> </tr> <tr> <td>預金</td> <td style="text-align: right;">69,594</td> <td>敷金</td> <td style="text-align: right;">143,780</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">10,927,351</td> <td>保証金</td> <td style="text-align: right;">112,146</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>減価償却累計額</td> <td style="text-align: right;">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	<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 style="text-align: right;">786,796</td> <td>借入金</td> <td style="text-align: right;">7,159,621</td> </tr> <tr> <td>預金</td> <td style="text-align: right;">126,416</td> <td>敷金</td> <td style="text-align: right;">149,690</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">10,965,738</td> <td>保証金</td> <td style="text-align: right;">105,906</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>減価償却累計額</td> <td style="text-align: right;">4,455,737</td> </tr> </tbody> </table>	(資産)		(負債)		信託土地	786,796	借入金	7,159,621	預金	126,416	敷金	149,690	建物	10,965,738	保証金	105,906			減価償却累計額	4,455,737																																						
(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	7,159,621																																																																												
預金	126,416	敷金	149,690																																																																												
建物	10,965,738	保証金	105,906																																																																												
		減価償却累計額	4,455,737																																																																												
<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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当年度 (自平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
II 損益計算書に関する事項	II 損益計算書に関する事項
<p>1 特別損益の主要なものについて</p> <p>(1) 固定資産売却益の内訳</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>(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</p> <p>(3) 固定資産売却損</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期借地権付分譲住宅の敷地売却損 17,245,509 円 ・エルベコト二色の浜C団地 入居者への住戸売却損 4,841,638 円 <p>(4) 減損損失の内訳</p> <p>「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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅資産に係る減損損失 406,715,340 円 <p>(5) 特別損失その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借上賃貸住宅解約精算金 472,167,500 円 <p>(6) 災害その他の臨時損失</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保有地法面崩落事故に係る復旧費用等 27,843,421 円 	<p>1 特別損益の主要なものについて</p> <p>(1) 固定資産売却益の内訳</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期借地権付分譲住宅の敷地売却益 7,369,448 円 ・保有地等の売却益 197,960,000 円 <p>(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 105,270,145 円</p> <p>(3) 固定資産売却損</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期借地権付分譲住宅の敷地売却損 1,582,561 円 ・エルベコト二色の浜団地 入居者への住戸売却損 4,818,857 円 <p>(4) 減損損失の内訳</p> <p>「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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅資産に係る減損損失 374,576,252 円 <p>(5) 特別損失その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借上賃貸住宅解約精算金 110,710,800 円
III その他の補足情報	III その他の補足情報
<p>1 資産価額適正化評価差額金について</p> <p>「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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>1 資産価額適正化評価差額金について</p> <p>同 左</p>
<p>2 資産除去債務について</p> <p>当公社では、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。</p> <p>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。</p> <p>また、当公社は、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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 定期借地契約に係る資産除去債務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>(2) 不動産賃貸契約に係る資産除去債務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>2 資産除去債務について</p> <p>当公社では、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。</p> <p>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。</p> <p>また、当公社は、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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 定期借地契約に係る資産除去債務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 11,490,431円 ・時の経過による調整額 277,180円 ・資産除去債務期末残高 11,767,611円 <p>(2) 不動産賃貸契約に係る資産除去債務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 35,184,482円 ・時の経過による調整額 613,266円 ・資産除去債務期末残高 35,797,748円

謄 本

平成29年6月12日

大阪府住宅供給公社
理事長 堤 勇 二 様

大阪府住宅供給公社
監事 松 元 貞 人 ⑩

監 査 報 告 書

定款第24条の規定により、平成29年5月31日付けで理事長から提出された平成28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29年6月12日

大阪府住宅供給公社
理事長 堤 勇 二 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28年4月1日から平成29年3月31日までの平成28年度の財務諸表、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、その他の注記、附属明細表及び財産目録（金額の欄に限る。）について監査を行った。

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29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