

平成 29 年 度

決 算 報 告 書

自 平成 29 年 4 月 1 日

至 平成 30 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	.....	18
キャッシュ・フロー計算書	.....	19
財産目録	.....	20

注記事項

重要な会計方針	.....	22
補足情報	.....	24

總括財務諸表

貸借対照表

【 総 括 】

平成30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	17,668,665,206	17,043,738,600	725,870,291	△ 100,943,685
現 金 預 金	7,615,949,999	7,320,565,656	295,384,343	-
未 収 金	2,792,556,379	2,469,676,803	423,823,261	△ 100,943,685
前 払 金	360,696,332	355,017,010	5,679,322	-
そ の 他 流 動 資 産	7,173,574,097	7,172,450,610	1,123,487	-
貸 倒 引 当 金	△ 274,111,601	△ 273,971,479	△ 140,122	-
固 定 資 産	213,808,137,944	213,769,123,035	39,014,909	-
賃 貸 事 業 資 産	212,514,908,131	212,514,908,131	-	-
事 業 用 土 地 資 産	721,829,032	721,829,032	-	-
そ の 他 事 業 資 産	218,826,285	218,826,285	-	-
有 形 固 定 資 産	121,787,165	91,867,143	29,920,022	-
無 形 固 定 資 産	39,811,353	30,716,466	9,094,887	-
そ の 他 固 定 資 産	838,731,390	838,731,390	-	-
貸 倒 引 当 金	△ 647,755,412	△ 647,755,412	-	-
資 産 合 計	231,476,803,150	230,812,861,635	764,885,200	△ 100,943,685
流 動 負 債	29,977,502,117	29,354,461,559	723,984,243	△ 100,943,685
短 期 借 入 金	8,300,000,000	8,300,000,000	-	-
次 期 返 済 長 期 借 入 金	10,323,974,403	10,323,974,403	-	-
未 払 金	5,397,831,005	4,981,114,067	517,660,623	△ 100,943,685
前 受 金	37,126,548	37,126,548	-	-
預 り 金	602,752,031	396,428,411	206,323,620	-
そ の 他 流 動 負 債	5,315,818,130	5,315,818,130	-	-
固 定 負 債	147,272,698,521	147,106,785,826	165,912,695	-
社 債	49,000,000,000	49,000,000,000	-	-
長 期 借 入 金	81,356,017,819	81,356,017,819	-	-
長 期 前 受 金	343,700,000	343,700,000	-	-
預 り 保 証 金	2,969,184,544	2,969,184,544	-	-
繰 延 建 設 補 助 金	3,441,988,391	3,441,988,391	-	-
借 上 賃 貸 住 宅 資 産 減 損 勘 定	42,597,279	42,597,279	-	-
引 当 金	9,743,621,790	9,593,275,040	150,346,750	-
そ の 他 固 定 負 債	375,588,698	360,022,753	15,565,945	-
負 債 合 計	177,250,200,638	176,461,247,385	889,896,938	△ 100,943,685
資 本 金	31,000,000	31,000,000	-	-
剰 余 金	54,195,602,512	54,320,614,250	△ 125,011,738	-
資 本 剰 余 金	28,869,937,096	28,869,937,096	-	-
利 益 剰 余 金	25,325,665,416	25,450,677,154	△ 125,011,738	-
資 本 合 計	54,226,602,512	54,351,614,250	△ 125,011,738	-
負 債 及 び 資 本 合 計	231,476,803,150	230,812,861,635	764,885,200	△ 100,943,685

損 益 計 算 書

【 総 括 】

自 平成29年4月 1日

至 平成30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)	27,868,627,001	25,766,536,206	2,102,090,795	-
事 業 原 価 (b)	21,070,755,182	19,277,051,195	1,793,703,987	-
一 般 管 理 費 (c)	1,182,020,276	747,474,532	434,545,744	-
事 業 利 益 (損 失) (d) (a - b - c)	5,615,851,543	5,742,010,479	△ 126,158,936	-
そ の 他 経 常 収 益 (e)	31,959,522	29,046,416	2,913,106	-
そ の 他 経 常 費 用 (f)	591,280,117	591,177,377	102,740	-
経 常 利 益 (損 失) (g) (d + e - f)	5,056,530,948	5,179,879,518	△ 123,348,570	-
特 別 利 益 (h)	261,945,683	261,945,683	-	-
特 別 損 失 (i)	3,051,661,704	3,051,066,688	595,016	-
当 期 純 利 益 (純 損 失) (j) (g + h - i)	2,266,814,927	2,390,758,513	△ 123,943,586	-

剰 余 金 計 算 書

【 総 括 】

自 平成29年4月 1日

至 平成30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)	51,928,787,585	51,250,640,034	678,147,551
	剰余金増加高 (又は欠損金減少高)	3,069,974,216	3,069,974,216	-
	剰余金減少高 (又は欠損金増加高)	803,159,289	-	803,159,289
	剰余金期末残高 (又は欠損金期末残高)	54,195,602,512	54,320,614,250	△ 125,011,738
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)	23,058,850,489	22,380,702,938	678,147,551
	剰余金増加高 (又は欠損金減少高)	3,069,974,216	3,069,974,216	-
	剰余金減少高 (又は欠損金増加高)	803,159,289	-	803,159,289
	剰余金期末残高 (又は欠損金期末残高)	25,325,665,416	25,450,677,154	△ 125,011,738

キャッシュ・フロー 計算書

【 総 括 】

自 平成29年4月 1日
至 平成30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	9,342,079,456	10,058,487,932	△ 716,408,476	-
分譲事業活動による収支	3,507,495,720	3,507,495,720	-	-
賃貸管理事業活動による収支	7,270,980,701	7,458,875,704	△ 187,895,003	-
その他事業活動による収支	283,675,326	283,675,326	-	-
一般管理活動による収支	△ 1,156,458,438	△ 625,058,323	△ 531,400,115	-
その他の収支	△ 563,613,853	△ 566,500,495	2,886,642	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,677,880,242	△ 4,649,250,933	△ 28,629,309	-
事業資産形成活動による収支	△ 729,570,326	△ 729,570,326	-	-
分譲事業資産形成の収支	△ 6,656,189	△ 6,656,189	-	-
賃貸事業資産形成の収支	△ 704,955,610	△ 704,955,610	-	-
事業用土地資産形成の収支	△ 17,958,527	△ 17,958,527	-	-
その他の投資活動による収支	△ 3,948,309,916	△ 3,919,680,607	△ 28,629,309	-
その他の収支	△ 3,948,309,916	△ 3,919,680,607	△ 28,629,309	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,995,309,152	△ 11,992,287,751	△ 3,021,401	-
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 23,942,289,773	△ 23,942,289,773	-	-
投資活動に係る資金の借入による収入	14,092,090,448	14,092,090,448	-	-
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	△ 2,126,914,615	△ 2,126,914,615	-	-
リース債務に係る支出	△ 18,195,212	△ 15,173,811	△ 3,021,401	-
当期中の資金収支合計	△ 7,331,109,938	△ 6,583,050,752	△ 748,059,186	-
前期繰越金(現金及び現金同等物)	14,947,059,937	13,224,400,705	1,722,659,232	-
指定管理会計から一般会計への振替	-	679,215,703	△ 679,215,703	-
次期繰越金(現金及び現金同等物)	7,615,949,999	7,320,565,656	295,384,343	-

一般会計財務諸表

貸 借 対 照 表

(一 般 会 計)

平成30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	14,737,663,566	17,043,738,600	流 動 負 債	42,431,978,114	29,354,461,559
現 金 預 金	13,224,400,705	7,320,565,656	短 期 借 入 金	8,300,000,000	8,300,000,000
未 収 金	1,772,090,625	2,469,676,803	次 期 償 還 社 債	15,000,000,000	-
前 払 金	29,233,148	355,017,010	次 期 返 済 長 期 借 入 金	15,073,113,940	10,323,974,403
そ の 他 流 動 資 産	13,488,011	7,172,450,610	未 払 金	3,627,869,176	4,981,114,067
貸 倒 引 当 金	△ 301,548,923	△ 273,971,479	前 受 金	35,950,324	37,126,548
			預 り 金	394,768,597	396,428,411
			そ の 他 流 動 負 債	276,077	5,315,818,130
固 定 資 産	221,230,436,876	213,769,123,035	固 定 負 債	142,254,482,294	147,106,785,826
賃 貸 事 業 資 産	216,354,292,591	212,514,908,131	社 債	36,000,000,000	49,000,000,000
賃 貸 住 宅 資 産	270,182,525,952	270,362,439,203	長 期 借 入 金	86,583,992,222	81,356,017,819
減 価 償 却 累 計 額	△ 62,527,413,098	△ 65,948,335,228	長 期 前 受 金	740,097,000	343,700,000
減 損 損 失 累 計 額	△ 4,864,693,884	△ 5,490,521,226	預 り 保 証 金	3,208,855,211	2,969,184,544
賃 貸 施 設 等 資 産	14,097,133,711	13,967,571,470	繰 延 建 設 補 助 金	3,555,696,255	3,441,988,391
減 価 償 却 累 計 額	△ 703,130,793	△ 715,869,492	借 上 賃 貸 住 宅 資 産 減 損 勘 定	234,057,311	42,597,279
賃 貸 資 産 等 建 設 工 事	169,870,703	339,623,404	信 託 資 産 減 損 勘 定	3,199,551,468	-
事 業 用 土 地 資 産	735,976,736	721,829,032	引 当 金	8,495,372,586	9,593,275,040
そ の 他 事 業 資 産	245,550,207	218,826,285	退 職 給 付 引 当 金	990,749,501	1,087,095,384
長 期 事 業 未 収 金	245,550,207	218,826,285	計 画 修 繕 引 当 金	7,167,506,107	8,440,449,925
有 形 固 定 資 産	36,292,768	91,867,143	債 務 保 証 損 失 引 当 金	337,116,978	65,729,731
建 物 等 資 産	76,431,546	79,934,515	そ の 他 固 定 負 債	236,860,241	360,022,753
減 価 償 却 累 計 額	△ 51,238,993	△ 56,081,975	〔 負 債 合 計 〕	184,686,460,408	176,461,247,385
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	28,797,476	90,856,971	資 本 金	31,000,000	31,000,000
減 価 償 却 累 計 額	△ 17,697,261	△ 22,842,368	剰 余 金	51,250,640,034	54,320,614,250
無 形 固 定 資 産	22,776,219	30,716,466	資 本 剰 余 金	28,869,937,096	28,869,937,096
そ の 他 固 定 資 産	4,205,996,870	838,731,390	非 償 却 資 産 取 得 補 助 金	207,000,000	207,000,000
そ の 他 の 資 産	4,205,996,870	838,731,390	そ の 他 資 本 剰 余 金	652,537,222	652,537,222
貸 倒 引 当 金	△ 370,448,515	△ 647,755,412	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	22,380,702,938	25,450,677,154
			〔 資 本 合 計 〕	51,281,640,034	54,351,614,250
資 産 合 計	235,968,100,442	230,812,861,635	負 債 及 び 資 本 合 計	235,968,100,442	230,812,861,635

損 益 計 算 書

(一 般 会 計)

自 平成29年4月 1日
至 平成30年3月31日

(金額単位:円)

科 目	前年度	当年度
事業収益 [a]	21,430,015,734	25,766,536,206
(分譲事業収益)	24,900,000	3,893,953,480
住宅宅地分譲事業収益	24,900,000	3,893,953,480
一般分譲住宅事業収益	24,900,000	24,900,000
分譲宅地事業収益	-	3,869,053,480
(賃貸管理事業収益)	14,309,430,989	13,999,360,161
賃貸住宅管理事業収益	13,953,521,314	13,648,072,682
一般賃貸住宅管理事業収益	10,901,823,345	10,830,537,378
併存賃貸住宅管理事業収益	214,600,337	212,727,643
特優賃住宅管理事業収益	399,099,293	344,069,217
高優賃住宅管理事業収益	2,012,164,035	1,998,379,814
借上賃貸住宅管理事業収益	425,834,304	262,358,630
賃貸施設等管理事業収益	355,909,675	351,287,479
(その他事業収益)	7,095,684,745	7,873,222,565
受託事業収益	6,987,621,750	7,758,195,413
その他の事業収益	108,062,995	115,027,152
事業原価 [b]	18,661,223,736	19,277,051,195
(分譲事業原価)	22,138,130	61,186,603
住宅宅地分譲事業原価	22,138,130	61,186,603
一般分譲住宅事業原価	22,138,130	28,537,138
分譲宅地事業原価	-	32,649,465
(賃貸管理事業原価)	11,513,026,670	11,390,356,013
賃貸住宅管理事業原価	11,288,390,640	11,187,606,895
一般賃貸住宅管理事業原価	8,900,947,538	8,925,712,961
併存賃貸住宅管理事業原価	264,689,127	278,666,633
特優賃住宅管理事業原価	363,240,430	310,276,844
高優賃住宅管理事業原価	1,389,468,699	1,438,324,800
借上賃貸住宅管理事業原価	611,904,912	391,318,058
借上賃貸住宅資産減損勘定取崩	△ 241,860,066	△ 156,692,401
賃貸施設等管理事業原価	224,636,030	202,749,118
(その他事業原価)	7,126,058,936	7,825,508,579
受託事業原価	6,982,214,480	7,747,766,008
その他の事業原価	143,844,456	77,742,571
一般管理費 [c]	672,386,022	747,474,532
事業利益(損失)[d] (a-b-c)	2,096,405,976	5,742,010,479
その他経常収益 [e]	74,069,274	29,046,416
受取利息収入	5,919,370	3,114,423
延滞金収入	43,465	-
その他の	68,106,439	25,931,993
その他経常費用 [f]	536,325,159	591,177,377
支払利息	323,253,552	293,577,896
社債発行費	48,290,050	50,385,300
アレンジメントフィー	43,555,300	161,000,000
その他の	121,226,257	86,214,181
経常利益(損失)[g] (d+e-f)	1,634,150,091	5,179,879,518
特別利益 [h]	310,599,593	261,945,683
固定資産売却益	205,329,448	227,178,052
借上賃貸住宅資産減損勘定戻入	105,270,145	34,767,631
特別損失 [i]	494,590,278	3,051,066,688
固定資産除却損	180,866	1,304,191
固定資産売却損	6,401,418	33,455,078
減損損	374,576,252	2,970,464,719
借上賃貸住宅解約精算金	110,710,800	34,535,700
その他の	2,720,942	11,307,000
当期純利益(純損失) [j] (g+h-i)	1,450,159,406	2,390,758,513

剰 余 金 計 算 書
(一 般 会 計)

自 平成29年4月 1日
至 平成30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 は 益 欠 剰 損 余 金	期 首 残 高	20,930,543,532	22,380,702,938
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	1,450,159,406	3,069,974,216
	当期純利益(又は純損失)	1,450,159,406	2,390,758,513
	指定管理会計からの振替による増加高	-	679,215,703
	期 末 残 高	22,380,702,938	25,450,677,154
合 計	期 首 残 高	49,800,480,628	51,250,640,034
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	1,450,159,406	3,069,974,216
	期 末 残 高	51,250,640,034	54,320,614,250

キャッシュ・フロー 計算書 (一般会計)

自 平成29年4月 1日
至 平成30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	6,253,251,035	10,058,487,932
分譲事業活動による収支	61,057,792	3,507,495,720
分譲住宅事業の収支	26,412,792	26,439,240
分譲宅地事業の収支	34,645,000	3,481,056,480
賃貸管理事業活動による収支	6,860,849,678	7,458,875,704
賃貸住宅管理事業の収支	6,692,328,680	7,266,175,378
一般賃貸住宅管理事業の収支	5,287,579,674	5,949,567,852
賃貸管理事業による収入	11,263,710,481	10,970,297,238
賃貸管理事業による支出	△ 5,976,130,807	△ 5,020,729,386
併存賃貸住宅管理事業の収支	6,716,024	△ 2,416,710
賃貸管理事業による収入	214,425,791	212,866,369
賃貸管理事業による支出	△ 207,709,767	△ 215,283,079
特優賃貸住宅管理事業の収支	177,917,235	157,264,445
賃貸管理事業による収入	395,365,324	336,013,659
賃貸管理事業による支出	△ 217,448,089	△ 178,749,214
高優賃貸住宅管理事業の収支	1,265,649,370	1,208,559,620
賃貸管理事業による収入	1,957,852,734	1,940,708,189
賃貸管理事業による支出	△ 692,203,364	△ 732,148,569
三原台単身者住宅管理事業の収支	228,624	128,000
賃貸管理事業による収入	228,624	128,000
借上賃貸住宅管理事業の収支	△ 45,762,247	△ 46,927,829
賃貸管理事業による収入	464,683,271	279,454,460
賃貸管理事業による支出	△ 510,445,518	△ 326,382,289
賃貸施設管理事業の収支	168,520,998	192,700,326
賃貸管理事業による収入	381,218,713	396,894,705
賃貸管理事業による支出	△ 212,697,715	△ 204,194,379
その他事業活動による収支	271,334,953	283,675,326
受託事業の収支	262,177,817	275,165,092
受託事業による収入	7,025,711,305	7,524,955,233
受託事業による支出	△ 6,763,533,488	△ 7,249,790,141
その他の事業の収支	9,157,136	8,510,234
その他の事業による収入	9,157,136	8,510,234
一般管理活動による収支	△ 616,832,093	△ 625,058,323
その他経常損益に係る収支	△ 407,144,302	△ 518,262,735
特別損益に係る収支	83,985,007	△ 48,237,760

(金額単位:円)

区 分	前 年 度	当 年 度
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 571,922,862	△ 4,649,250,933
事業資産形成活動による収支	△ 439,013,178	△ 729,570,326
分譲事業資産形成による収支	△ 6,057,411	△ 6,656,189
分譲住宅資産形成の収支	△ 6,057,411	△ 6,656,189
賃貸事業資産形成による収支	△ 417,077,915	△ 704,955,610
既存賃貸住宅改善資産形成の収支	△ 417,076,515	△ 704,954,198
賃貸住宅改善による支出	△ 417,076,515	△ 704,954,198
賃貸施設資産形成の収支	△ 1,400	△ 1,412
賃貸施設資産形成による支出	△ 1,400	△ 1,412
事業用土地資産形成による収支	△ 15,877,852	△ 17,958,527
事業用土地資産形成による支出	△ 15,877,852	△ 17,958,527
その他の投資活動による収支	△ 132,909,684	△ 3,919,680,607
その他の収支	△ 132,909,684	△ 3,919,680,607
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,450,910,581	△ 11,992,287,751
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 14,482,801,670	△ 23,942,289,773
賃貸住宅管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 14,482,801,670	△ 23,942,289,773
投資活動に係る資金の借入による収入	12,543,137,017	14,092,090,448
賃貸事業資産形成に係る借入金による収入	12,543,137,017	14,092,090,448
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	△ 2,126,914,615
短期借入金の借入による収入	180,789,552	207,909,552
短期借入金の返済による支出	△ 171,749,552	△ 207,909,552
長期借入金の借入による収入	1,603,073,431	2,296,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 1,603,073,431	△ 2,422,914,615
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	△ 15,000,000,000
リース債務に係る支出	△ 20,285,928	△ 15,173,811
当 期 中 の 資 金 収 支 合 計	230,417,592	△ 6,583,050,752
前 期 繰 越 金 (現金及び現金同等物)	12,993,983,113	13,224,400,705
指定管理会計からの振替による増加高	-	679,215,703
次 期 繰 越 金 (現金及び現金同等物)	13,224,400,705	7,320,565,656

(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	13,224,400,705	7,320,565,656
流動資産	13,224,400,705	7,320,565,656
現金預金	13,224,400,705	7,320,565,656
現金	-	-
預金	13,224,400,705	7,320,565,656
有価証券	-	-
譲渡性預金	-	-

財 産 目 録

(一 般 会 計)

平成30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				17,043,738,600
現金預金				7,320,565,656
預 金				7,320,565,656
	普通預金	㈱りそな銀行など14行	7,068,570,521	
	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	43,746,618	
	普通貯金	㈱ゆうちょ銀行	177,248,517	
未収金				2,469,676,803
事業未収金				2,313,339,924
	一般賃貸住宅	柴島など124件	310,229,667	
	併存賃貸住宅	大東朋来など7件	5,470,895	
	特定優良賃貸住宅	みとなど11件	19,757,449	
	高齢者向け優良賃貸住宅	西田辺など27件	135,370,902	
	三原台単身者住宅	三原台単身者住宅	585,828	
	借上賃貸住宅	アンドユー北花田など67件	123,047,776	
	賃貸施設など	店舗など37件	8,933,443	
	受託事業	審査業務等受託など3件	1,709,943,964	
その他未収金				156,336,879
	損益勘定関連	指定管理会計共通経費負担分など	28,695,955	
	貸借勘定関連	退去跡補修費など	127,640,924	
前払金				355,017,010
事業前払金				335,233,201
		賃貸住宅計画修繕費など	335,233,201	
その他前払金				19,266,709
		事業資金借入に伴う手数料など	19,266,709	
前渡資金				517,100
		本社及び2管理センター	517,100	
その他流動資産				7,172,450,610
立 替 金		共済負担金など	7,508,917	
仮 払 金			5,320,550	
短期貸付金		フレスポしんかな	7,159,621,143	
貸倒引当金				△ 273,971,479
事業未収金貸倒引当金	一般賃貸住宅など	家賃など	△ 273,971,479	

(金額単位:円)

区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
固定資産				213,769,123,035
貸貸事業資産				212,514,908,131
貸貸住宅資産				198,923,582,749
	一般貸貸住宅	布施など119件	218,198,887,480	
	減価償却累計額		△ 57,314,012,807	
	減損損失累計額		△ 3,197,671,189	
	併存貸貸住宅	大東朋来など7件	3,285,715,537	
	減価償却累計額		△ 1,325,958,698	
	減損損失累計額		△ 1,791,153,185	
	特定優良貸貸住宅	山坂など8件	7,401,019,824	
	減価償却累計額		△ 1,662,547,859	
	減損損失累計額		△ 501,696,852	
	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		△ 5,645,815,864	
貸貸施設等資産				13,251,701,978
	貸貸店舗	下松店舗など7件	992,480,230	
	減価償却累計額		△ 470,775,967	
	貸貸宅地	枚方津田など	10,693,305,171	
	その他貸貸施設		2,281,786,069	
	減価償却累計額		△ 245,093,525	
貸貸資産建設工事				339,623,404
	貸貸住宅建設、住戸改善、貸貸施設、 防災関連資産等	石橋西、茶山台、喜連など	339,623,404	
事業用土地資産				721,829,032
		枚方津田など2件	721,829,032	
その他事業資産				218,826,285
長期事業未収金				218,826,285
	譲渡代金割賦延払など	布施駅前など4件	218,826,285	
有形固定資産				91,867,143
建物等資産				23,852,540
	社屋	30点	79,934,515	
	減価償却累計額		△ 56,081,975	
その他の有形固定資産				68,014,603
	工具器具備品	39点	24,902,884	
	リース資産	4点	65,954,087	
	減価償却累計額		△ 22,842,368	
無形固定資産				30,716,466
その他の無形固定資産				30,716,466
	ソフトウェア	31点	30,716,466	
その他固定資産				838,731,390
その他の資産				62,800,092
	敷金保証金	榊藤浪倉庫など	62,697,768	
	その他土地	金岡東など	102,324	
繰延ヘッジ損益		繰延ヘッジ損益	55,022,400	55,022,400
その他		フォルマーシュ鳥池求償債権など	720,908,898	720,908,898
貸倒引当金				△ 647,755,412
長期分譲住宅貸倒引当金		割賦延払	△ 10,914,514	
その他長期未収金貸倒引当金		フォルマーシュ鳥池求償債権など	△ 636,840,898	
資 産 合 計				230,812,861,635

(金額単位:円)

区 分	負 債 の 部			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流動負債				29,354,461,559
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	
次期返済長期借入金				10,323,974,403
住宅金融支援機構借入金	賃貸住宅資産	鷹合など19件	6,612,966,835	
大阪府借入金	賃貸住宅資産	みなど29件	556,887,568	
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	3,154,120,000	
未払金				4,981,114,067
事業未払金				4,570,834,036
	支払利息		81,799,480	
	管理経費	一般賃貸住宅など	4,397,311,116	
	管理事務費	一般賃貸住宅など	91,723,440	
その他未払金				307,252,734
	事業資産建設工事等	賃貸住宅建設事業など	78,560,784	
	共通経費	一般管理費など	56,394,081	
	他会計未払金		74,220,153	
	その他の未払金	一般賃貸住宅など	98,077,716	
賞与引当金			103,027,297	103,027,297
前受金				37,126,548
事業前受金				36,989,855
	家賃前受金	一般賃貸住宅など	5,318,837	
	駐車場使用料前受金	一般賃貸住宅駐車場など	531,476	
	その他事業前受金	駐車場施設外部貸付など	31,139,542	
その他前受金				136,693
	共益費	一般賃貸住宅など	136,693	
預り金				396,428,411
共益費		一般賃貸住宅など	306,894,523	
繰越共益費		借上賃貸住宅など	13,749,432	
集会所収益金		一般賃貸住宅	1,976,360	
借上賃貸住宅預り金	修繕費等預り金など	借上賃貸住宅	379,851	
退去跡個人負担金等		一般賃貸住宅など	35,430,919	
その他預り金	職員等預り金など	健康保険料など	37,997,326	
その他流動負債				5,315,818,130
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	435,984	
信託土地		プレスボしんかな	5,315,382,146	

(金額単位:円)

区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
固定負債				147,106,785,826
社債			49,000,000,000	49,000,000,000
長期借入金				81,356,017,819
住宅金融支援機構借入金	賃貸住宅資産	鷹合など19件	15,411,378,193	
大阪府借入金	賃貸住宅資産	湊など29件	24,760,159,626	
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	41,184,480,000	
長期前受金				343,700,000
	定期借地権権利金	萱島東	343,700,000	
預り保証金				2,969,184,544
敷金				2,655,268,948
	一般賃貸住宅	布施など122件	1,585,405,935	
	併存賃貸住宅	大東朋来など7件	47,422,296	
	特定優良賃貸住宅	ふれっくすコート吉田など8件	65,354,740	
	高齢者向け優良賃貸住宅	西田辺など28件	231,925,347	
	借上賃貸住宅	ラフォーレ南平台など8件	47,116,000	
	賃貸店舗など	下松Aなど8件	44,212,890	
	賃貸宅地	庭代台Cなど18件	633,831,740	
保証金				313,915,596
	賃貸住宅等駐車場	井口堂A・Bなど99件	280,843,731	
	借上賃貸住宅駐車場	ラフォーレ南平台など7件	3,796,740	
	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		11,555,195	
繰延建設補助金				3,441,988,391
	賃貸住宅改善事業補助金など		3,441,988,391	
借上賃貸住宅資産減損勘定			42,597,279	42,597,279
引当金				9,593,275,040
退職給付引当金			1,087,095,384	
計画修繕引当金	一般賃貸住宅など		8,440,449,925	
債務保証損失引当金	借上賃貸住宅2団地		65,729,731	
その他固定負債				360,022,753
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	
長期未払金	第1期指定管理事業収益還元事業		96,545,707	
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	66,463,862	
資産除去債務		本社事務所、いらか	48,473,180	
金利スワップ		金利スワップ	55,022,400	
負債合計				176,461,247,385

(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				54,320,614,250
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			25,450,677,154	25,450,677,154
資本合計				54,351,614,250

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30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	2,686,830,622	725,870,291	流 動 負 債	1,796,696,526	723,984,243
現金預金	1,722,659,232	295,384,343	未払金	1,477,016,531	517,660,623
未収金	972,207,555	423,823,261	預り金	319,679,995	206,323,620
前払金	35,149	5,679,322			
その他流動資産	1,846,998	1,123,487			
貸倒引当金	△ 9,918,312	△ 140,122			
固 定 資 産	24,234,380	39,014,909	固 定 負 債	236,220,925	165,912,695
有形固定資産	16,640,112	29,920,022	引当金	236,220,925	150,346,750
建物等資産	15,740,385	15,740,385	退職給付引当金	236,220,925	150,346,750
減価償却累計額	△ 4,660,599	△ 5,604,618	その他の固定負債	-	15,565,945
その他の有形固定資産	9,432,835	25,339,412			
減価償却累計額	△ 3,872,509	△ 5,555,157			
無形固定資産	7,594,268	9,094,887	[負債合計]	2,032,917,451	889,896,938
			剰 余 金	678,147,551	△ 125,011,738
			利益剰余金	678,147,551	△ 125,011,738
			[資本合計]	678,147,551	△ 125,011,738
資 産 合 計	2,711,065,002	764,885,200	負債及び資本合計	2,711,065,002	764,885,200

損 益 計 算 書
(府 営 住 宅 指 定 管 理 会 計)

自 平成29年4月 1日
至 平成30年3月31日

(金額単位:円)

科 目	前 年 度	当 年 度
事 業 収 益 [a]	4,810,295,971	2,102,090,795
(賃 貸 管 理 事 業 収 益)	4,810,295,971	2,102,090,795
府 営 住 宅 管 理 事 業 収 益	4,810,295,971	2,102,090,795
事 業 原 価 [b]	4,211,563,810	1,793,703,987
(賃 貸 管 理 事 業 原 価)	4,211,563,810	1,793,703,987
府 営 住 宅 管 理 事 業 原 価	4,050,478,060	1,793,703,987
収 益 還 元 事 業 原 価	161,085,750	-
一 般 管 理 費 [c]	763,050,596	434,545,744
事 業 利 益 (損 失) [d] (a-b-c)	△ 164,318,435	△ 126,158,936
そ の 他 経 常 収 益 [e]	1,844,057	2,913,106
受 取 利 息 収 入	17,786	13,813
そ の 他	1,826,271	2,899,293
そ の 他 経 常 費 用 [f]	2,075,535	102,740
そ の 他	2,075,535	102,740
経 常 利 益 (損 失) [g] (d+e-f)	△ 164,549,913	△ 123,348,570
特 別 利 益 [h]	8,127	-
特 別 損 失 [i]	2,465,187	595,016
当 期 純 利 益 (純 損 失) [j] (g+h-i)	△ 167,006,973	△ 123,943,586

剰余金計算書
(府営住宅指定管理会計)

自平成29年4月 1日
至平成30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 は益 欠剰 損余 金金	期首残高	845,154,524	678,147,551
	当期増加高又は減少高	△ 167,006,973	△ 803,159,289
	当期純利益(又は純損失)	△ 167,006,973	△ 123,943,586
	一般会計への振替による減少高	-	679,215,703
	期末残高	678,147,551	△ 125,011,738
合計	期首残高	845,154,524	678,147,551
	当期増加高又は減少高	△ 167,006,973	△ 803,159,289
	期末残高	678,147,551	△ 125,011,738

キャッシュ・フロー計算書

(府営住宅指定管理会計)

自 平成29年4月 1日
至 平成30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	96,368,344	△ 716,408,476
管理受託住宅管理事業の収支	870,825,506	△ 187,895,003
公共団体住宅管理事業収支	870,825,506	△ 187,895,003
受託事業による収入	5,123,085,693	2,968,980,585
受託事業による支出	△ 4,252,260,187	△ 3,156,875,588
一般管理活動による収支	△ 775,200,123	△ 531,400,115
その他経常損益に係る収支	742,961	2,886,642
投資活動によるキャッシュ・フロー	67,050,803	△ 28,629,309
その他の投資活動による収支	67,050,803	△ 28,629,309
その他の収支	67,050,803	△ 28,629,309
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,894,064	△ 3,021,401
当 期 中 の 資 金 収 支 合 計	160,525,083	△ 748,059,186
前期繰越金(現金及び現金同等物)	1,562,134,149	1,722,659,232
一般会計への振替による減少高	-	△ 679,215,703
次期繰越金(現金及び現金同等物)	1,722,659,232	295,384,343

(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	1,722,659,232	295,384,343
流動資産	1,722,659,232	295,384,343
現金預金	1,722,659,232	295,384,343
現金	-	-
預金	1,722,659,232	295,384,343

財 産 目 録
(府営住宅指定管理会計)

平成30年3月31日現在

(金額単位:円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流 動 資 産				725,870,291
現金預金				295,384,343
預 金	普通預金	㈱りそな銀行など3行	295,384,343	
未収金				423,823,261
事業未収金	府営住宅管理事業費		342,375,068	
その他未収金	損益勘定関連等	他会計未収金等	81,448,193	
前払金				5,679,322
その他前払金	事務所賃料など		5,679,322	
その他流動資産				1,123,487
立替金	団体共済大阪府負担分		1,123,487	
貸倒引当金				△ 140,122
貸倒引当金		退去跡修繕費貸倒引当金	△ 140,122	
固 定 資 産				39,014,909
有形固定資産				29,920,022
建物等資産				10,135,767
社屋		9点	15,740,385	
減価償却累計額			△ 5,604,618	
その他の有形固定資産				19,784,255
工具器具備品		15点	9,944,009	
リース資産		4点	15,395,403	
減価償却累計額			△ 5,555,157	
無形固定資産				9,094,887
その他の無形固定資産	ソフトウェア	18点	9,094,887	
資 産 合 計				764,885,200

(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				723,984,243
未払金				517,660,623
事業未払金				447,105,234
	府営住宅管理事業		447,058,974	
	府営駐車場管理事業		46,260	
その他未払金				59,144,166
	一般管理費		14,171,733	
	他会計未払金		26,723,532	
	その他未払金		18,248,901	
賞与引当金				11,411,223
			11,411,223	
預り金				206,323,620
事業預り金				204,734,537
	退去跡個人負担預り金		204,734,537	
その他の預り金				1,589,083
	職員等預り金		1,589,083	
固定負債				165,912,695
引当金				150,346,750
退職給付引当金				150,346,750
その他の固定負債				15,565,945
リース債務		サーバー及びソフトウェア	15,565,945	
負債合計				889,896,938

(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				△ 125,011,738
利益剰余金				△ 125,011,738
			△ 125,011,738	
資本合計				△ 125,011,738

注 記 事 項

1 重要な会計方針

前 年 度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当 年 度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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、費用は発生の事実に基づいて計上している。</p> <p>(2) 賃貸管理事業及びその他事業の収益及び費用 収益は期間または契約等により定められた役務の給付をもって計上し、費用は発生の事実に基づいて計上している。</p> <p>(3) その他の収益及び費用 収益は実現主義に基づき、費用は発生主義に基づき計上している。</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28年4月1日 至平成29年3月31日)	当年度 (自平成29年4月1日 至平成30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のもは、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のもは、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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当 年 度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)																																																																														
I 貸借対照表に関する事項	I 貸借対照表に関する事項																																																																														
<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</p> <table border="1"> <tr><td>預金の額</td><td>13,212,792,362 円</td><td>(A)</td></tr> <tr><td>有価証券の額</td><td>- 円</td><td>(B)</td></tr> <tr><td>借入相殺の額</td><td>13,182,792,362 円</td><td>(C)</td></tr> <tr><td>預金保険の額</td><td>30,000,000 円</td><td>(D)</td></tr> <tr><td>超 過 額</td><td>- 円</td><td>(A+B-C-D)</td></tr> </table>	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>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</p> <table border="1"> <tr><td>預金の額</td><td>7,081,690,145 円</td><td>(A)</td></tr> <tr><td>有価証券の額</td><td>- 円</td><td>(B)</td></tr> <tr><td>借入相殺の額</td><td>7,051,690,145 円</td><td>(C)</td></tr> <tr><td>預金保険の額</td><td>30,000,000 円</td><td>(D)</td></tr> <tr><td>超 過 額</td><td>- 円</td><td>(A+B-C-D)</td></tr> </table>	預金の額	7,081,690,145 円	(A)	有価証券の額	- 円	(B)	借入相殺の額	7,051,690,145 円	(C)	預金保険の額	30,000,000 円	(D)	超 過 額	- 円	(A+B-C-D)																																																
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)																																																																													
預金の額	7,081,690,145 円	(A)																																																																													
有価証券の額	- 円	(B)																																																																													
借入相殺の額	7,051,690,145 円	(C)																																																																													
預金保険の額	30,000,000 円	(D)																																																																													
超 過 額	- 円	(A+B-C-D)																																																																													
<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 386,243,047 円</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 266,754,046 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>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 13,285,755 円 合 計 13,538,817 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"> <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"> <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	<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"> <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>35 団地</td> <td>15 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>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"> <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>735,976,736</td> <td>▲ 14,147,704</td> <td>721,829,032</td> <td>404,582,623</td> </tr> <tr> <td>その他土地</td> <td>30</td> <td>45,917</td> <td>▲ 5,265</td> <td>40,652</td> <td>1,217,473,310</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 なお、時価は、固定資産評価額(平成30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	167 団地	35 団地	15 団地	9 団地	貸貸施設資産	51 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	735,976,736	▲ 14,147,704	721,829,032	404,582,623	その他土地	30	45,917	▲ 5,265	40,652	1,217,473,310
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	167 団地	35 団地	15 団地	9 団地																																																																											
貸貸施設資産	51 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	735,976,736	▲ 14,147,704	721,829,032	404,582,623																																																																										
その他土地	30	45,917	▲ 5,265	40,652	1,217,473,310																																																																										
<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> <table border="1"> <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>126,416</td> <td>敷金</td> <td>149,690</td> </tr> <tr> <td>建 物</td> <td>10,965,738</td> <td>保証金</td> <td>105,906</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>減価償却累計額</td> <td>4,455,737</td> </tr> </tbody> </table> <p>(金額単位:千円)</p>	(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>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。 なお、平成30年3月31日付で土地信託事業は終了しており、平成30年4月に受け入れ予定の主な信託財産は下記のとおりである。</p> <table border="1"> <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>17,137</td> <td>敷金</td> <td>143,300</td> </tr> <tr> <td>建 物</td> <td>11,173,026</td> <td>保証金</td> <td>99,666</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>減価償却累計額</td> <td>4,535,961</td> </tr> </tbody> </table> <p>(金額単位:千円)</p> <p>また当期末の貸借対照表には土地信託事業に関して下記の項目が計上されている。 その他流動資産(短期貸付金) 7,159,621 その他流動負債(信託土地) 5,315,382</p>	(資 産)		(負 債)		信託土地	786,796	借入金	7,159,621	預 金	17,137	敷金	143,300	建 物	11,173,026	保証金	99,666			減価償却累計額	4,535,961																																						
(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	17,137	敷金	143,300																																																																												
建 物	11,173,026	保証金	99,666																																																																												
		減価償却累計額	4,535,961																																																																												
<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>	—																																																																														

前 年 度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当 年 度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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 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 ・エルベコート二色の浜団地 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>「地方住宅供給社会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 	<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 2,048,052 円 ・保有地等の売却益 225,130,000 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 34,767,631 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 27,070,293 円 ・エルベコート二色の浜団地 入居者への住戸売却損 6,384,785 円 <p>(4) 減損損失の内訳</p> <p>「地方住宅供給社会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 746,135,893 円 ・土地信託事業資産に係る減損損失 2,224,328,826 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 34,535,700 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。 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。</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。 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。 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 	<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。 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。 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 11,767,611円 ・時の経過による調整額 283,866円 ・資産除去債務期末残高 12,051,477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 35,797,748円 ・時の経過による調整額 623,955円 ・資産除去債務期末残高 36,421,703円

謄 本

平成30年6月11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30年5月31日付けで理事長から提出された平成29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30年6月11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

当監査法人は、大阪府住宅供給公社の平成29年4月1日から平成30年3月31日までの平成29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30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