

平成30年度

決算報告書

自 平成30年4月 1日

至 平成31年3月31日



笑顔の暮らしを!

大阪府住宅供給公社

変革し続ける企業

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31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	13,037,008,344	12,315,359,510	859,263,547	△ 137,614,713
現 金 預 金	11,040,178,206	10,652,015,140	388,163,066	-
未 収 金	2,184,479,379	1,856,738,580	465,355,512	△ 137,614,713
分 譲 事 業 資 産	1,778,872	1,778,872	-	-
前 払 金	40,049,214	34,591,831	5,457,383	-
そ の 他 流 動 資 産	10,652,460	9,020,648	1,631,812	-
貸 倒 引 当 金	△ 240,129,787	△ 238,785,561	△ 1,344,226	-
固 定 資 産	212,913,707,977	212,840,649,207	73,058,770	-
貸 貸 事 業 資 産	211,602,335,127	211,602,335,127	-	-
事 業 用 土 地 資 産	736,414,881	736,414,881	-	-
そ の 他 事 業 資 産	194,415,804	194,415,804	-	-
有 形 固 定 資 産	185,925,211	138,837,272	47,087,939	-
無 形 固 定 資 産	113,699,534	87,728,703	25,970,831	-
そ の 他 固 定 資 産	650,324,465	650,324,465	-	-
貸 倒 引 当 金	△ 569,407,045	△ 569,407,045	-	-
資 産 合 計	225,950,716,321	225,156,008,717	932,322,317	△ 137,614,713
流 動 負 債	37,109,958,988	36,441,750,390	805,823,311	△ 137,614,713
次 期 償 還 社 債	10,333,320,000	10,333,320,000	-	-
次 期 返 済 長 期 借 入 金	21,987,162,714	21,987,162,714	-	-
未 払 金	4,111,507,756	3,673,999,162	575,123,307	△ 137,614,713
前 受 金	47,326,629	47,326,629	-	-
預 り 金	628,563,214	397,863,210	230,700,004	-
そ の 他 流 動 負 債	2,078,675	2,078,675	-	-
固 定 負 債	132,438,230,744	132,188,501,306	249,729,438	-
社 債	58,500,020,000	58,500,020,000	-	-
長 期 借 入 金	56,515,964,057	56,515,964,057	-	-
長 期 前 受 金	495,020,000	495,020,000	-	-
預 り 保 証 金	2,894,677,128	2,894,677,128	-	-
繰 延 建 設 補 助 金	3,330,827,357	3,330,827,357	-	-
引 当 金	10,373,580,253	10,159,825,464	213,754,789	-
そ の 他 固 定 負 債	328,141,949	292,167,300	35,974,649	-
負 債 合 計	169,548,189,732	168,630,251,696	1,055,552,749	△ 137,614,713
資 本 金	31,000,000	31,000,000	-	-
剰 余 金	56,371,526,589	56,494,757,021	△ 123,230,432	-
資 本 剰 余 金	28,869,937,096	28,869,937,096	-	-
利 益 剰 余 金	27,501,589,493	27,624,819,925	△ 123,230,432	-
資 本 合 計	56,402,526,589	56,525,757,021	△ 123,230,432	-
負 債 及 び 資 本 合 計	225,950,716,321	225,156,008,717	932,322,317	△ 137,614,713

損 益 計 算 書

【 総 括 】

自 平成30年4月 1日

至 平成31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)	22,076,619,671	19,950,415,363	2,126,204,308	-
事 業 原 価 (b)	18,546,458,042	16,858,901,595	1,687,556,447	-
一 般 管 理 費 (c)	1,243,765,519	807,292,896	436,472,623	-
事業利益(損失)(d)(a-b-c)	2,286,396,110	2,284,220,872	2,175,238	-
そ の 他 経 常 収 益 (e)	162,447,642	161,454,960	992,682	-
そ の 他 経 常 費 用 (f)	381,079,602	379,692,988	1,386,614	-
経常利益(損失)(g)(d+e-f)	2,067,764,150	2,065,982,844	1,781,306	-
特 別 利 益 (h)	559,647,498	559,647,498	-	-
特 別 損 失 (i)	451,487,571	451,487,571	-	-
当期純利益(純損失)(j)(g+h-i)	2,175,924,077	2,174,142,771	1,781,306	-

剰 余 金 計 算 書

【 総 括 】

自 平成30年4月 1日

至 平成31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)	54,195,602,512	54,320,614,250	△125,011,738
	剰余金増加高 (又は欠損金減少高)	2,175,924,077	2,174,142,771	1,781,306
	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)	56,371,526,589	56,494,757,021	△123,230,432
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)	25,325,665,416	25,450,677,154	△125,011,738
	剰余金増加高 (又は欠損金減少高)	2,175,924,077	2,174,142,771	1,781,306
	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)	27,501,589,493	27,624,819,925	△123,230,432

キャッシュ・フロー 計算書

【 総 括 】

自 平成30年4月 1日
至 平成31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	6,040,016,312	5,926,588,558	113,427,754	-
分譲事業活動による収支	80,911,067	80,911,067	-	-
賃貸管理事業活動による収支	7,906,164,900	7,298,402,893	607,762,007	-
その他事業活動による収支	△ 934,978,666	△ 934,978,666	-	-
一般管理活動による収支	△ 1,204,664,332	△ 710,652,678	△ 494,011,654	-
その他の収支	192,583,343	192,905,942	△ 322,599	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 950,091,442	△ 933,270,495	△ 16,820,947	-
事業資産形成活動による収支	△ 799,901,593	△ 799,901,593	-	-
分譲事業資産形成の収支	△ 6,584,875	△ 6,584,875	-	-
賃貸事業資産形成の収支	△ 778,115,061	△ 778,115,061	-	-
事業用土地資産形成の収支	△ 15,201,657	△ 15,201,657	-	-
その他の投資活動による収支	△ 150,189,849	△ 133,368,902	△ 16,820,947	-
その他の収支	△ 150,189,849	△ 133,368,902	△ 16,820,947	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,665,696,663	△ 1,661,868,579	△ 3,828,084	-
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 37,655,062,347	△ 37,655,062,347	-	-
投資活動に係る資金の借入による収入	16,319,210,448	16,319,210,448	-	-
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	19,692,326,448	19,692,326,448	-	-
リース債務に係る支出	△ 22,171,212	△ 18,343,128	△ 3,828,084	-
当期中の資金収支合計	3,424,228,207	3,331,449,484	92,778,723	-
前期繰越金(現金及び現金同等物)	7,615,949,999	7,320,565,656	295,384,343	-
次期繰越金(現金及び現金同等物)	11,040,178,206	10,652,015,140	388,163,066	-

一般会計財務諸表

貸 借 対 照 表

(一 般 会 計)

平成31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	17,043,738,600	12,315,359,510	流 動 負 債	29,354,461,559	36,441,750,390
現 金 預 金	7,320,565,656	10,652,015,140	短 期 借 入 金	8,300,000,000	-
未 収 金	2,469,676,803	1,856,738,580	次 期 償 還 社 債	-	10,333,320,000
分 譲 事 業 資 産	-	1,778,872	次 期 返 済 長 期 借 入 金	10,323,974,403	21,987,162,714
分 譲 資 産 建 設 工 事	-	1,778,872	未 払 金	4,981,114,067	3,673,999,162
前 払 金	355,017,010	34,591,831	前 受 金	37,126,548	47,326,629
そ の 他 流 動 資 産	7,172,450,610	9,020,648	預 り 金	396,428,411	397,863,210
貸 倒 引 当 金	△ 273,971,479	△ 238,785,561	そ の 他 流 動 負 債	5,315,818,130	2,078,675
固 定 資 産	213,769,123,035	212,840,649,207	固 定 負 債	147,106,785,826	132,188,501,306
賃 貸 事 業 資 産	212,514,908,131	211,602,335,127	社 債	49,000,000,000	58,500,020,000
賃 貸 住 宅 資 産	270,362,439,203	270,758,283,526	長 期 借 入 金	81,356,017,819	56,515,964,057
減 価 償 却 累 計 額	△ 65,948,335,228	△ 69,338,980,291	長 期 前 受 金	343,700,000	495,020,000
減 損 損 失 累 計 額	△ 5,490,521,226	△ 5,566,040,620	預 り 保 証 金	2,969,184,544	2,894,677,128
賃 貸 施 設 等 資 産	13,967,571,470	25,388,589,166	繰 延 建 設 補 助 金	3,441,988,391	3,330,827,357
減 価 償 却 累 計 額	△ 715,869,492	△ 6,230,639,463	借 上 賃 貸 住 宅 資 産 減 損 勘 定	42,597,279	-
減 損 損 失 累 計 額	-	△ 4,056,566,467	引 当 金	9,593,275,040	10,159,825,464
賃 貸 資 産 等 建 設 工 事	339,623,404	647,689,276	退 職 給 付 引 当 金	1,087,095,384	1,004,889,357
事 業 用 土 地 資 産	721,829,032	736,414,881	計 画 修 繕 引 当 金	8,440,449,925	9,154,936,107
そ の 他 事 業 資 産	218,826,285	194,415,804	債 務 保 証 損 失 引 当 金	65,729,731	-
長 期 事 業 未 収 金	218,826,285	194,415,804	そ の 他 固 定 負 債	360,022,753	292,167,300
有 形 固 定 資 産	91,867,143	138,837,272	〔 負 債 合 計 〕	176,461,247,385	168,630,251,696
建 物 等 資 産	79,934,515	81,593,815	資 本 金	31,000,000	31,000,000
減 価 償 却 累 計 額	△ 56,081,975	△ 61,062,601	剰 余 金	54,320,614,250	56,494,757,021
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	90,856,971	148,381,576	資 本 剰 余 金	28,869,937,096	28,869,937,096
減 価 償 却 累 計 額	△ 22,842,368	△ 30,075,518	非 償 却 資 産 取 得 補 助 金	207,000,000	207,000,000
無 形 固 定 資 産	30,716,466	87,728,703	そ の 他 資 本 剰 余 金	652,537,222	652,537,222
そ の 他 固 定 資 産	838,731,390	650,324,465	資 産 価 額 の 適 正 化 に よ る 評 価 差 額 金	28,010,399,874	28,010,399,874
そ の 他 の 資 産	838,731,390	650,324,465	利 益 剰 余 金	25,450,677,154	27,624,819,925
貸 倒 引 当 金	△ 647,755,412	△ 569,407,045	〔 資 本 合 計 〕	54,351,614,250	56,525,757,021
資 産 合 計	230,812,861,635	225,156,008,717	負 債 及 び 資 本 合 計	230,812,861,635	225,156,008,717

損 益 計 算 書

(一 般 会 計)

自 平成30年4月 1日
至 平成31年3月31日

(金額単位:円)

科 目	前年度	当年度
事業収益 [a]	25,766,536,206	19,950,415,363
(分譲事業収益)	3,893,953,480	12,400,000
住宅宅地分譲事業収益	3,893,953,480	12,400,000
一般分譲住宅事業収益	24,900,000	12,400,000
分譲宅地事業収益	3,869,053,480	-
(賃貸管理事業収益)	13,999,360,161	13,912,517,594
賃貸住宅管理事業収益	13,648,072,682	13,153,259,040
一般賃貸住宅管理事業収益	10,830,537,378	10,519,921,008
併存賃貸住宅管理事業収益	212,727,643	212,194,419
特優賃住宅管理事業収益	344,069,217	330,999,933
高優賃住宅管理事業収益	1,998,379,814	2,023,750,376
借上賃貸住宅管理事業収益	262,358,630	66,393,304
賃貸施設等管理事業収益	351,287,479	759,258,554
(その他事業収益)	7,873,222,565	6,025,497,769
受託事業収益	7,758,195,413	6,017,884,387
その他の事業収益	115,027,152	7,613,382
事業原価 [b]	19,277,051,195	16,858,901,595
(分譲事業原価)	61,186,603	14,768,234
住宅宅地分譲事業原価	61,186,603	14,768,234
一般分譲住宅事業原価	28,537,138	14,768,234
分譲宅地事業原価	32,649,465	-
(賃貸管理事業原価)	11,390,356,013	10,823,064,415
賃貸住宅管理事業原価	11,187,606,895	10,290,386,943
一般賃貸住宅管理事業原価	8,925,712,961	8,240,209,547
併存賃貸住宅管理事業原価	278,666,633	264,503,917
特優賃住宅管理事業原価	310,276,844	291,278,057
高優賃住宅管理事業原価	1,438,324,800	1,431,780,175
借上賃貸住宅管理事業原価	391,318,058	100,471,800
借上賃貸住宅資産減損勘定取崩	△ 156,692,401	△ 37,856,553
賃貸施設等管理事業原価	202,749,118	532,677,472
(その他事業原価)	7,825,508,579	6,021,068,946
受託事業原価	7,747,766,008	6,021,068,946
その他の事業原価	77,742,571	-
一般管理費 [c]	747,474,532	807,292,896
事業利益(損失)[d] (a-b-c)	5,742,010,479	2,284,220,872
その他経常収益 [e]	29,046,416	161,454,960
受取利息収入	3,114,423	1,959,761
延滞金収入	-	16,130
その他	25,931,993	159,479,069
その他経常費用 [f]	591,177,377	379,692,988
支払利息	293,577,896	248,696,419
社債発行費	50,385,300	77,542,450
アレンジメントフィー	161,000,000	11,500,000
その他	86,214,181	41,954,119
経常利益(損失)[g] (d+e-f)	5,179,879,518	2,065,982,844
特別利益 [h]	261,945,683	559,647,498
固定資産売却益	227,178,052	533,056,011
借上賃貸住宅資産減損勘定戻入	34,767,631	4,740,726
その他	-	21,850,761
特別損失 [i]	3,051,066,688	451,487,571
固定資産除却損	1,304,191	682,077
固定資産売却損	33,455,078	117,393,644
減損損	2,970,464,719	114,194,231
借上賃貸住宅解約精算金	34,535,700	4,948,300
災害その他の臨時損失	-	213,829,319
その他	11,307,000	440,000
当期純利益(純損失) [j] (g+h-i)	2,390,758,513	2,174,142,771

剰 余 金 計 算 書
(一 般 会 計)

自 平成30年4月 1日

至 平成31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	22,380,702,938	25,450,677,154
	当期増加高又は減少高	3,069,974,216	2,174,142,771
	当期純利益(又は純損失)	2,390,758,513	2,174,142,771
	指定管理会計からの振替による増加高	679,215,703	-
	期 末 残 高	25,450,677,154	27,624,819,925
合 計	期 首 残 高	51,250,640,034	54,320,614,250
	当期増加高又は減少高	3,069,974,216	2,174,142,771
	期 末 残 高	54,320,614,250	56,494,757,021

キャッシュ・フロー計算書 (一般会計)

自平成30年4月1日

至平成31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	10,058,487,932	5,926,588,558
分譲事業活動による収支	3,507,495,720	80,911,067
分譲住宅事業の収支	26,439,240	13,163,488
分譲宅地事業の収支	3,481,056,480	67,747,579
賃貸管理事業活動による収支	7,458,875,704	7,298,402,893
賃貸住宅管理事業の収支	7,266,175,378	6,879,388,060
一般賃貸住宅管理事業の収支	5,949,567,852	5,446,846,519
賃貸管理事業による収入	10,970,297,238	10,630,083,765
賃貸管理事業による支出	△ 5,020,729,386	△ 5,183,237,246
併存賃貸住宅管理事業の収支	△ 2,416,710	16,154,064
賃貸管理事業による収入	212,866,369	213,333,113
賃貸管理事業による支出	△ 215,283,079	△ 197,179,049
特優賃貸住宅管理事業の収支	157,264,445	170,598,200
賃貸管理事業による収入	336,013,659	320,280,517
賃貸管理事業による支出	△ 178,749,214	△ 149,682,317
高優賃貸住宅管理事業の収支	1,208,559,620	1,252,031,213
賃貸管理事業による収入	1,940,708,189	1,961,096,761
賃貸管理事業による支出	△ 732,148,569	△ 709,065,548
三原台単身者住宅管理事業の収支	128,000	106,425
賃貸管理事業による収入	128,000	106,425
借上賃貸住宅管理事業の収支	△ 46,927,829	△ 6,348,361
賃貸管理事業による収入	279,454,460	77,288,399
賃貸管理事業による支出	△ 326,382,289	△ 83,636,760
賃貸施設管理事業の収支	192,700,326	419,014,833
賃貸管理事業による収入	396,894,705	921,492,881
賃貸管理事業による支出	△ 204,194,379	△ 502,478,048
その他事業活動による収支	283,675,326	△ 934,978,666
受託事業の収支	275,165,092	△ 942,592,048
受託事業による収入	7,524,955,233	7,007,082,979
受託事業による支出	△ 7,249,790,141	△ 7,949,675,027
その他の事業の収支	8,510,234	7,613,382
その他の事業による収入	8,510,234	7,613,382
一般管理活動による収支	△ 625,058,323	△ 710,652,678
その他経常損益に係る収支	△ 518,262,735	△ 334,769,769
特別損益に係る収支	△ 48,237,760	527,675,711

(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	△ 4,649,250,933	△ 933,270,495
事業資産形成活動による収支	△ 729,570,326	△ 799,901,593
分譲事業資産形成による収支	△ 6,656,189	△ 6,584,875
分譲住宅資産形成の収支	△ 6,656,189	△ 6,584,875
賃貸事業資産形成による収支	△ 704,955,610	△ 778,115,061
賃貸住宅資産の収支	△ 704,954,198	△ 723,148,645
賃貸住宅資産形成の収支	△ 704,954,198	△ 723,148,645
賃貸施設資産の収支	△ 1,412	△ 54,966,416
賃貸施設資産形成の収支	△ 1,412	△ 54,966,416
事業用土地資産形成による収支	△ 17,958,527	△ 15,201,657
事業用土地資産形成の収支	△ 17,958,527	△ 15,201,657
その他の投資活動による収支	△ 3,919,680,607	△ 133,368,902
その他の収支	△ 3,919,680,607	△ 133,368,902
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,992,287,751	△ 1,661,868,579
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 23,942,289,773	△ 37,655,062,347
賃貸住宅管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 23,942,289,773	△ 37,655,062,347
投資活動に係る資金の借入による収入	14,092,090,448	16,319,210,448
賃貸事業資産形成に係る借入金による収入	14,092,090,448	16,319,210,448
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	19,692,326,448
短期借入金の借入による収入	207,909,552	180,789,552
短期借入金の返済による支出	△ 207,909,552	△ 321,803,104
長期借入金の借入による収入	2,296,000,000	1,689,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 2,422,914,615	△ 1,689,000,000
社債の発行による収入	13,000,000,000	20,000,000,000
社債の償還による支出	△ 15,000,000,000	△ 166,660,000
リース債務に係る支出	△ 15,173,811	△ 18,343,128
当 期 中 の 資 金 収 支 合 計	△ 6,583,050,752	3,331,449,484
前 期 繰 越 金 (現金及び現金同等物)	13,224,400,705	7,320,565,656
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)	7,320,565,656	10,652,015,140

(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	7,320,565,656	10,652,015,140
流動資産	7,320,565,656	10,652,015,140
現金預金	7,320,565,656	10,652,015,140
現金	-	-
預金	7,320,565,656	10,652,015,140
有価証券	-	-
譲渡性預金	-	-

財 産 目 録

(一 般 会 計)

平成31年3月31日現在

(金額単位:円)

区 分	資 産 の 部			金 額
	内 訳		金 額	
	内 容	数 量 等		
流動資産				12,315,359,510
現金預金				10,652,015,140
預 金				10,652,015,140
	普通預金	㈱りそな銀行など14行	10,406,456,605	
	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	37,127,784	
	普通貯金	㈱ゆうちょ銀行	177,430,751	
未収金				1,856,738,580
事業未収金				1,739,491,179
	一般賃貸住宅	柴島など124件	276,734,353	
	併存賃貸住宅	大東朋来など7件	3,961,508	
	特定優良賃貸住宅	みとなど10件	17,329,616	
	高齢者向け優良賃貸住宅	西田辺など27件	140,469,396	
	三原台単身者住宅	三原台単身者住宅	479,403	
	借上賃貸住宅	アンドユー北花田など46件	102,533,990	
	賃貸施設など	店舗など34件	8,715,303	
	受託事業	審査業務等受託など3件	1,189,267,610	
その他未収金				117,247,401
	損益勘定関連	指定管理会計共通経費負担分など	46,225,778	
	貸借勘定関連	退去跡補修費など	71,021,623	
分譲事業資産				1,778,872
分譲資産				1,778,872
分譲資産建設工事				
	分譲資産建設工事	エルベコート二色の浜	1,778,872	
前払金				34,591,831
事業前払金				18,053,618
		賃貸住宅計画修繕費など	18,053,618	
その他前払金				16,238,213
		事業資金借入に伴う手数料など	16,238,213	
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				9,020,648
立 替 金		共済負担金など	7,696,445	
仮 払 金			1,324,203	
貸倒引当金				△ 238,785,561
事業未収金貸倒引当金	一般賃貸住宅など	家賃など	△ 238,785,561	

(金額単位:円)

区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
固定資産				212,840,649,207
貸貸事業資産				211,602,335,127
貸貸住宅資産				195,853,262,615
	一般貸貸住宅	布施など119件	218,589,412,616	
	減価償却累計額		△ 59,998,377,173	
	減損損失累計額		△ 3,198,791,181	
	併存貸貸住宅	大東朋来など7件	3,289,465,624	
	減価償却累計額		△ 1,331,459,532	
	減損損失累計額		△ 1,835,622,587	
	特定優良貸貸住宅	山坂など8件	7,402,588,924	
	減価償却累計額		△ 1,762,981,922	
	減損損失累計額		△ 531,626,852	
	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		△ 6,246,161,664	
貸貸施設等資産				15,101,383,236
	貸貸店舗	下松店舗など8件	12,688,849,666	
	減価償却累計額		△ 5,984,904,745	
	減損損失累計額		△ 4,056,566,467	
	貸貸宅地	枚方津田など	10,417,953,431	
	その他貸貸施設		2,281,786,069	
	減価償却累計額		△ 245,734,718	
貸貸資産建設工事				647,689,276
	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	647,689,276	
事業用土地資産				736,414,881
		枚方津田など2件	736,414,881	
その他事業資産				194,415,804
長期事業未収金				194,415,804
	譲渡代金割賦延払など	布施駅前など4件	194,415,804	
有形固定資産				138,837,272
建物等資産				20,531,214
	社屋	36点	81,593,815	
	減価償却累計額		△ 61,062,601	
その他の有形固定資産				118,306,058
	工具器具備品	44点	27,420,081	
	リース資産	5点	120,961,495	
	減価償却累計額		△ 30,075,518	
無形固定資産				87,728,703
その他の無形固定資産				87,728,703
	ソフトウェア	30点	87,728,703	
その他固定資産				650,324,465
その他の資産				61,233,899
	敷金保証金	榊藤浪倉庫など	61,136,892	
	その他土地	金岡東など	97,007	
繰延ヘッジ損益				29,539,986
	繰延ヘッジ損益		29,539,986	
その他				559,550,580
	フォールマーショ鳥池求償債権など		559,550,580	
貸倒引当金				△ 569,407,045
長期分譲住宅貸倒引当金				△ 9,705,715
	割賦延払		△ 9,705,715	
その他長期未収金貸倒引当金				△ 559,701,330
	フォールマーショ鳥池求償債権など		△ 559,701,330	
資 産 合 計				225,156,008,717

(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				36,441,750,390
次期償還社債			10,333,320,000	10,333,320,000
次期返済長期借入金				21,987,162,714
住宅金融支援機構借入金	賃貸住宅資産	鷹合など19件	178,370,708	
大阪府借入金	賃貸住宅資産	みとなど29件	559,672,006	
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	21,249,120,000	
未払金				3,673,999,162
事業未払金				3,096,280,603
	支払利息		118,799,878	
	管理経費	一般賃貸住宅など	2,873,818,514	
	管理事務費	一般賃貸住宅など	103,662,211	
その他未払金				471,278,178
	事業資産建設工事等	賃貸住宅建設事業など	152,771,747	
	共通経費	一般管理費など	116,843,945	
	他会計未払金		93,712,250	
	その他の未払金	一般賃貸住宅など	107,950,236	
賞与引当金(未払)			106,440,381	106,440,381
前受金				47,326,629
事業前受金				47,024,920
	家賃前受金	一般賃貸住宅など	7,153,975	
	駐車場使用料前受金	一般賃貸住宅駐車場など	1,505,294	
	その他事業前受金	駐車場施設外部貸付など	38,365,651	
その他前受金				301,709
	共益費	一般賃貸住宅など	301,709	
預り金				397,863,210
共益費		一般賃貸住宅など	305,489,360	
繰越共益費		借上賃貸住宅など	9,693,555	
集会所収益金		一般賃貸住宅	1,835,689	
退去跡個人負担金等		一般賃貸住宅など	36,023,671	
その他預り金	職員等預り金など	健康保険料など	44,820,935	
その他流動負債				2,078,675
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	2,078,675	

(金額単位:円)

区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
固 定 負 債				132,188,501,306
社 債			58,500,020,000	58,500,020,000
長期借入金				56,515,964,057
住宅金融支援機構借入金	賃貸住宅資産	鷹合など19件	6,911,116,437	
大阪府借入金	賃貸住宅資産	湊など29件	24,200,487,620	
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	25,404,360,000	
長期前受金				495,020,000
	定期借地権権利金	萱島東	335,300,000	
	宅地分譲前受金	箕面止々呂美	69,760,000	
	その他	フレスポしんかな建設協力金	89,960,000	
預り保証金				2,894,677,128
敷金				2,593,066,039
	一般賃貸住宅	布施など121件	1,457,487,833	
	併存賃貸住宅	大東朋来など7件	43,898,417	
	特定優良賃貸住宅	ふれっくすコート吉田など8件	58,855,110	
	高齢者向け優良賃貸住宅	西田辺など28件	229,466,672	
	借上賃貸住宅	ベルグ久宝寺	253,717	
	賃貸店舗など	下松Aなど8件	186,403,810	
	賃貸宅地	庭代台Cなど18件	616,700,480	
保証金				301,611,089
	賃貸住宅等駐車場	井口堂A・Bなど148件	269,467,255	
	借上賃貸住宅駐車場	ベルグ久宝寺	31,500	
	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2件	18,466,000	
	団地外駐車場	泉ヶ丘など10件	10,926,404	
繰延建設補助金				3,330,827,357
	賃貸住宅改善事業補助金など		3,330,827,357	
引当金				10,159,825,464
退職給付引当金			1,004,889,357	
計画修繕引当金	一般賃貸住宅など		9,154,936,107	
その他固定負債				292,167,300
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	119,710,986	
資産除去債務		本社事務所、いらか	49,398,724	
金利スワップ		金利スワップ	29,539,986	
負 債 合 計				168,630,251,696

(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				56,494,757,021
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	
利益剰余金			28,010,399,874	
			27,624,819,925	27,624,819,925
資 本 合 計				56,525,757,021

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31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	725,870,291	859,263,547	流 動 負 債	723,984,243	805,823,311
現金預金	295,384,343	388,163,066	未払金	517,660,623	575,123,307
未収金	423,823,261	465,355,512	預り金	206,323,620	230,700,004
前払金	5,679,322	5,457,383			
その他流動資産	1,123,487	1,631,812			
貸倒引当金	△ 140,122	△ 1,344,226			
固 定 資 産	39,014,909	73,058,770	固 定 負 債	165,912,695	249,729,438
有形固定資産	29,920,022	47,087,939	引当金	150,346,750	213,754,789
建物等資産	15,740,385	15,740,385	退職給付引当金	150,346,750	213,754,789
減価償却累計額	△ 5,604,618	△ 6,548,637	その他の固定負債	15,565,945	35,974,649
その他の有形固定資産	25,339,412	46,202,624			
減価償却累計額	△ 5,555,157	△ 8,306,433			
無形固定資産	9,094,887	25,970,831	[負債合計]	889,896,938	1,055,552,749
			剰 余 金	△ 125,011,738	△ 123,230,432
			利益剰余金	△ 125,011,738	△ 123,230,432
			[資本合計]	△ 125,011,738	△ 123,230,432
資 産 合 計	764,885,200	932,322,317	負債及び資本合計	764,885,200	932,322,317

損 益 計 算 書
(府 営 住 宅 指 定 管 理 会 計)

自 平成30年4月 1日
至 平成31年3月31日

(金額単位:円)

科 目	前 年 度	当 年 度
事 業 収 益 [a]	2,102,090,795	2,126,204,308
(賃 貸 管 理 事 業 収 益)	2,102,090,795	2,126,204,308
府 営 住 宅 管 理 事 業 収 益	2,102,090,795	2,126,204,308
事 業 原 価 [b]	1,793,703,987	1,687,556,447
(賃 貸 管 理 事 業 原 価)	1,793,703,987	1,687,556,447
府 営 住 宅 管 理 事 業 原 価	1,793,703,987	1,687,556,447
収 益 還 元 事 業 原 価	-	-
一 般 管 理 費 [c]	434,545,744	436,472,623
事 業 利 益 (損 失) [d] (a-b-c)	△ 126,158,936	2,175,238
そ の 他 経 常 収 益 [e]	2,913,106	992,682
受 取 利 息 収 入	13,813	2,972
そ の 他	2,899,293	989,710
そ の 他 経 常 費 用 [f]	102,740	1,386,614
そ の 他	102,740	1,386,614
経 常 利 益 (損 失) [g] (d+e-f)	△ 123,348,570	1,781,306
特 別 利 益 [h]	-	-
特 別 損 失 [i]	595,016	-
当 期 純 利 益 (純 損 失) [j] (g+h-i)	△ 123,943,586	1,781,306

剰余金計算書
(府営住宅指定管理会計)

自平成30年4月1日
至平成31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	期首残高	678,147,551	△ 125,011,738
	当期増加高又は減少高	△ 803,159,289	1,781,306
	当期純利益(又は純損失)	△ 123,943,586	1,781,306
	一般会計への振替による減少高	679,215,703	-
	期末残高	△ 125,011,738	△ 123,230,432
合計	期首残高	678,147,551	△ 125,011,738
	当期増加高又は減少高	△ 803,159,289	1,781,306
	期末残高	△ 125,011,738	△ 123,230,432

キャッシュ・フロー計算書

(府営住宅指定管理会計)

自 平成30年4月 1日
至 平成31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	△ 716,408,476	113,427,754
管理受託住宅管理事業の収支	△ 187,895,003	607,762,007
公共団体住宅管理事業収支	△ 187,895,003	607,762,007
受託事業による収入	2,968,980,585	1,998,542,016
受託事業による支出	△ 3,156,875,588	△ 1,390,780,009
一般管理活動による収支	△ 531,400,115	△ 494,011,654
その他経常損益に係る収支	2,886,642	△ 322,599
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 28,629,309	△ 16,820,947
その他の投資活動による収支	△ 28,629,309	△ 16,820,947
その他の収支	△ 28,629,309	△ 16,820,947
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,021,401	△ 3,828,084
当 期 中 の 資 金 収 支 合 計	△ 748,059,186	92,778,723
前期繰越金(現金及び現金同等物)	1,722,659,232	295,384,343
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)	295,384,343	388,163,066

(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	295,384,343	388,163,066
流動資産	295,384,343	388,163,066
現金預金	295,384,343	388,163,066
現金	-	-
預金	295,384,343	388,163,066

財 産 目 録
(府営住宅指定管理会計)

平成31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				859,263,547
現金預金				388,163,066
預 金	普通預金	㈱りそな銀行など2行	388,163,066	
未収金				465,355,512
事業未収金	府営住宅管理事業費		360,879,320	
その他未収金	損益勘定関連等	他会計未収金等	104,476,192	
前払金				5,457,383
その他前払金	事務所賃料など		5,457,383	
その他流動資産				1,631,812
立替金	団体共済大阪府負担分		1,371,812	
仮払金	契約保証金		260,000	
貸倒引当金				△ 1,344,226
		退去跡修繕費貸倒引当金	△ 1,344,226	
固 定 資 産				73,058,770
有形固定資産				47,087,939
建物等資産				9,191,748
	社屋	9点	15,740,385	
	減価償却累計額		△ 6,548,637	
その他の有形固定資産				37,896,191
	工具器具備品	19点	10,461,012	
	リース資産	5点	35,741,612	
	減価償却累計額		△ 8,306,433	
無形固定資産				25,970,831
その他の無形固定資産	ソフトウェア	22点	25,970,831	
資 産 合 計				932,322,317

(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				805,823,311
未払金				575,123,307
事業未払金	府営住宅管理事業		460,931,414	460,931,414
その他未払金	一般管理費		36,100,002	100,445,186
	他会計未払金		43,902,463	
	その他未払金		20,442,721	
賞与引当金(未払)			13,746,707	13,746,707
預り金				230,700,004
事業預り金	退去跡個人負担預り金		228,712,485	228,712,485
その他の預り金	職員等預り金		1,987,519	1,987,519
固定負債				249,729,438
引当金				213,754,789
退職給付引当金			213,754,789	
その他の固定負債				35,974,649
リース債務	サーバー及びソフトウェア		35,974,649	
負債合計				1,055,552,749

(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				△ 123,230,432
利益剰余金			△ 123,230,432	
資本合計				△ 123,230,432

注 記 事 項

1 重要な会計方針

前 年 度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当 年 度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
<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) 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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当年度 (自平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
<p>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のは、原価に算入している。 但し、正味実現可能価額を超えた場合は、原価に算入していない。</p> <p>(2) 事業用土地資産 事業用土地取得に関連する借入金の利息等で、当該土地の開発計画策定期間、又は造成工事期間等のうち正常な開発期間内のものは、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「地方住宅供給社会会計基準」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29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当 年 度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)																																																																														
<p>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 7,081,690,145 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> <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 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 未經過リース料期末残高 1年以内 253,062 円 1年超 13,285,755 円 合 計 13,538,817 円</p> <p>4 賃貸事業資産等について (1) 賃貸事業資産 「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>賃貸住宅資産</td> <td>167 団地</td> <td>35 団地</td> <td>15 団地</td> <td>9 団地</td> </tr> <tr> <td>賃貸施設資産</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" 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>当期増減額</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	賃貸住宅資産	167 団地	35 団地	15 団地	9 団地	賃貸施設資産	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	当期増減額	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>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 10,186,886,067 円 (A) 有価証券の額 - 円 (B) 借入相殺の額 10,156,886,067 円 (C) 預金保険の額 30,000,000 円 (D) 超 過 額 - 円 (A+B-C-D)</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 未經過リース料期末残高 1年以内 267,956 円 1年超 13,799,734 円 合 計 14,067,690 円</p> <p>4 賃貸事業資産等について (1) 賃貸事業資産 「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>賃貸住宅資産</td> <td>164 団地</td> <td>41 団地</td> <td>18 団地</td> <td>8 団地</td> </tr> <tr> <td>賃貸施設資産</td> <td>51 ヶ所</td> <td>5 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%; 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>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業用土地</td> <td>2</td> <td>721,829,032</td> <td>14,585,849</td> <td>736,414,881</td> <td>404,294,051</td> </tr> <tr> <td>その他土地</td> <td>29</td> <td>40,652</td> <td>-</td> <td>40,652</td> <td>1,213,847,053</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 なお、時価は、固定資産評価額(平成31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 56,355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	賃貸住宅資産	164 団地	41 団地	18 団地	8 団地	賃貸施設資産	51 ヶ所	5 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	当期増減額	当期末残高	事業用土地	2	721,829,032	14,585,849	736,414,881	404,294,051	その他土地	29	40,652	-	40,652	1,213,847,053
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																																																																											
賃貸住宅資産	167 団地	35 団地	15 団地	9 団地																																																																											
賃貸施設資産	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	当期増減額	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																																																																											
賃貸住宅資産	164 団地	41 団地	18 団地	8 団地																																																																											
賃貸施設資産	51 ヶ所	5 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	当期増減額	当期末残高																																																																											
事業用土地	2	721,829,032	14,585,849	736,414,881	404,294,051																																																																										
その他土地	29	40,652	-	40,652	1,213,847,053																																																																										
<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> <p style="text-align: right;">(金額単位: 千円)</p> <table style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">(資 産)</th> <th style="text-align: left;">(負 債)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託土地 786,796</td> <td>借入金 7,159,621</td> </tr> <tr> <td>預 金 17,137</td> <td>敷金 143,300</td> </tr> <tr> <td>建 物 11,173,026</td> <td>保証金 99,666</td> </tr> <tr> <td></td> <td>減価償却累計額 4,535,961</td> </tr> </tbody> </table> <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	<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> <p style="text-align: right;">(金額単位: 千円)</p> <table style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">(資 産)</th> <th style="text-align: left;">(負 債)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託土地 786,796</td> <td>借入金 7,159,621</td> </tr> <tr> <td>預 金 17,137</td> <td>敷金 143,300</td> </tr> <tr> <td>建 物 11,173,026</td> <td>保証金 99,666</td> </tr> <tr> <td></td> <td>減価償却累計額 4,535,961</td> </tr> </tbody> </table> <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 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 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																																																																														

前 年 度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	当 年 度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)
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 2,048,052 円 ・保有地等の売却益 225,130,000 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 34,767,631 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 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 (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 746,135,893 円 ・土地信託事業資産に係る減損損失 2,224,328,826 円 (5) 特別損失その他 ・借上賃貸住宅解約精算金 34,535,700 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 2,169,848 円 ・保有地等の売却益 530,886,163 円 (2) 特別利益その他の内訳 信託財産受入れに伴う減価償却累計額の修正 21,850,761 円 (3) 固定資産売却損の内訳 ・定期借地権付分譲住宅の敷地売却損 6,130,398 円 ・事業用定期借地売却損 111,263,246 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 114,194,231 円 (5) 災害その他の臨時損失の内訳 ・地震及び台風による災害復旧費用 213,829,319 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金は、資本の部の資本剰余金に計上した。 ・適正化実施時期 平成17年3月31日 ・適正化による評価差額 49,408,014,218 円	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、当会社は、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 11,767,611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 (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 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	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、当会社は、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日から令和46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 12,051,477円 ・時の経過による調整額 290,714円 ・資産除去債務期末残高 12,342,191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日から令和2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 36,421,703円 ・時の経過による調整額 634,830円 ・資産除去債務期末残高 37,056,533円

謄 本

令和元年6月7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、令和元年5月31日付けで理事長から提出された平成30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

令和元年6月10日

大阪府住宅供給公社
理事長 堤 勇二 殿

EY新日本 有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 坂井 俊介 ⑩
業務執行社員

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