

令和元年度

# 決算報告書

自 平成31年4月 1日

至 令和 2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



# 総括財務諸表

# 貸借対照表

## 【 総 括 】

令和2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
<b>流 動 資 産</b>	16,166,499,966	15,215,414,351	1,115,082,211	△163,996,596
現 金 預 金	12,662,680,623	12,257,156,557	405,524,066	-
未 収 金	3,001,678,459	2,460,445,475	705,229,580	△163,996,596
分 譲 事 業 資 産	-	-	-	-
前 払 金	700,512,179	694,661,252	5,850,927	-
そ の 他 流 動 資 産	10,003,879	9,209,746	794,133	-
貸 倒 引 当 金	△208,375,174	△206,058,679	△2,316,495	-
<b>固 定 資 産</b>	210,138,276,245	210,078,790,542	59,485,703	-
賃 貸 事 業 資 産	208,936,091,291	208,936,091,291	-	-
事 業 用 土 地 資 産	717,793,828	717,793,828	-	-
そ の 他 事 業 資 産	180,165,082	180,165,082	-	-
有 形 固 定 資 産	143,509,912	106,695,780	36,814,132	-
無 形 固 定 資 産	108,490,965	85,819,394	22,671,571	-
そ の 他 固 定 資 産	620,304,001	620,304,001	-	-
貸 倒 引 当 金	△568,078,834	△568,078,834	-	-
<b>資 産 合 計</b>	<b>226,304,776,211</b>	<b>225,294,204,893</b>	<b>1,174,567,914</b>	<b>△163,996,596</b>
<b>流 動 負 債</b>	20,707,138,338	19,855,655,315	1,015,479,619	△163,996,596
次 期 償 還 社 債	8,499,980,000	8,499,980,000	-	-
次 期 返 済 長 期 借 入 金	7,128,907,802	7,128,907,802	-	-
未 払 金	4,143,572,981	3,547,616,331	759,953,246	△163,996,596
前 受 金	234,245,979	234,245,979	-	-
預 り 金	700,042,107	444,515,734	255,526,373	-
そ の 他 流 動 負 債	389,469	389,469	-	-
<b>固 定 負 債</b>	147,173,406,286	146,936,370,682	237,035,604	-
社 債	61,916,710,000	61,916,710,000	-	-
長 期 借 入 金	66,801,776,255	66,801,776,255	-	-
長 期 前 受 金	414,500,000	414,500,000	-	-
預 り 保 証 金	2,754,834,214	2,754,834,214	-	-
繰 延 建 設 補 助 金	3,227,000,346	3,227,000,346	-	-
引 当 金	11,798,807,121	11,589,040,100	209,767,021	-
そ の 他 固 定 負 債	259,778,350	232,509,767	27,268,583	-
<b>負 債 合 計</b>	<b>167,880,544,624</b>	<b>166,792,025,997</b>	<b>1,252,515,223</b>	<b>△163,996,596</b>
<b>資 本 金</b>	31,000,000	31,000,000	-	-
剰 余 金	58,393,231,587	58,471,178,896	△77,947,309	-
資 本 剰 余 金	28,869,937,096	28,869,937,096	-	-
利 益 剰 余 金	29,523,294,491	29,601,241,800	△77,947,309	-
<b>資 本 合 計</b>	<b>58,424,231,587</b>	<b>58,502,178,896</b>	<b>△77,947,309</b>	-
<b>負 債 及 び 資 本 合 計</b>	<b>226,304,776,211</b>	<b>225,294,204,893</b>	<b>1,174,567,914</b>	<b>△163,996,596</b>

# 損 益 計 算 書

## 【 総 括 】

自 平成31年4月1日

至 令和2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 )	23,983,726,207	21,472,790,826	2,510,935,381	-
事 業 原 価 ( b )	20,465,106,680	18,435,349,418	2,029,757,262	-
一 般 管 理 費 ( c )	1,265,409,232	828,536,216	436,873,016	-
<b>事業利益(損失)(d)(a-b-c)</b>	<b>2,253,210,295</b>	<b>2,208,905,192</b>	<b>44,305,103</b>	-
そ の 他 経 常 収 益 ( e )	266,888,270	265,816,830	1,071,440	-
そ の 他 経 常 費 用 ( f )	576,978,984	576,885,564	93,420	-
<b>経常利益(損失)(g)(d+e-f)</b>	<b>1,943,119,581</b>	<b>1,897,836,458</b>	<b>45,283,123</b>	-
特 別 利 益 ( h )	215,388,070	215,388,070	-	-
特 別 損 失 ( i )	136,802,653	136,802,653	-	-
<b>当期純利益(純損失)(j)(g+h-i)</b>	<b>2,021,704,998</b>	<b>1,976,421,875</b>	<b>45,283,123</b>	-

# 剰 余 金 計 算 書

## 【 総 括 】

自 平成31年4月1日

至 令和2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)	56,371,526,589	56,494,757,021	△123,230,432
	剰余金増加高 (又は欠損金減少高)	2,021,704,998	1,976,421,875	45,283,123
	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)	58,393,231,587	58,471,178,896	△77,947,309
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)	27,501,589,493	27,624,819,925	△123,230,432
	剰余金増加高 (又は欠損金減少高)	2,021,704,998	1,976,421,875	45,283,123
	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)	29,523,294,491	29,601,241,800	△77,947,309

# キャッシュ・フロー 計算書

## 【 総 括 】

自 平成31年4月1日  
至 令和2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
<b>事業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>5,641,466,263</b>	<b>5,607,086,234</b>	<b>34,380,029</b>	-
分譲事業活動による収支	660,315,166	660,315,166	-	-
賃貸管理事業活動による収支	7,151,783,432	6,591,930,833	559,852,599	-
その他事業活動による収支	△641,810,285	△641,810,285	-	-
一般管理活動による収支	△1,252,425,966	△726,048,885	△526,377,081	-
その他の収支	△276,396,084	△277,300,595	904,511	-
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△990,147,593</b>	<b>△981,880,427</b>	<b>△8,267,166</b>	-
事業資産形成活動による収支	△910,440,952	△910,440,952	-	-
分譲事業資産形成の収支	1,281,533	1,281,533	-	-
賃貸事業資産形成の収支	△895,772,218	△895,772,218	-	-
事業用土地資産形成の収支	△15,950,267	△15,950,267	-	-
その他の投資活動による収支	△79,706,641	△71,439,475	△8,267,166	-
その他の収支	△79,706,641	△71,439,475	△8,267,166	-
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△3,028,816,253</b>	<b>△3,020,064,390</b>	<b>△8,751,863</b>	-
事業活動に係る資金の返済による支出	△22,142,442,714	△22,142,442,714	-	-
投資活動に係る資金の借入による収入	17,570,000,000	17,570,000,000	-	-
その他の財務活動に係る資金の調達及び返済による収支	1,583,350,000	1,583,350,000	-	-
リース債務に係る支出	△39,723,539	△30,971,676	△8,751,863	-
<b>当期中の資金収支合計</b>	<b>1,622,502,417</b>	<b>1,605,141,417</b>	<b>17,361,000</b>	-
<b>前期繰越金(現金及び現金同等物)</b>	<b>11,040,178,206</b>	<b>10,652,015,140</b>	<b>388,163,066</b>	-
<b>次期繰越金(現金及び現金同等物)</b>	<b>12,662,680,623</b>	<b>12,257,156,557</b>	<b>405,524,066</b>	-

## 一般会計財務諸表

# 貸 借 対 照 表

## ( 一 般 会 計 )

令和2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
<b>流 動 資 産</b>	<b>12,315,359,510</b>	<b>15,215,414,351</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>36,441,750,390</b>	<b>19,855,655,315</b>
現 金 預 金	10,652,015,140	12,257,156,557	次 期 償 還 社 債	10,333,320,000	8,499,980,000
未 収 金	1,856,738,580	2,460,445,475	次 期 返 済 長 期 借 入 金	21,987,162,714	7,128,907,802
分 譲 事 業 資 産	1,778,872	-	未 払 金	3,673,999,162	3,547,616,331
分 譲 資 産 建 設 工 事	1,778,872	-	前 受 金	47,326,629	234,245,979
前 払 金	34,591,831	694,661,252	預 り 金	397,863,210	444,515,734
そ の 他 流 動 資 産	9,020,648	9,209,746	そ の 他 流 動 負 債	2,078,675	389,469
貸 倒 引 当 金	△238,785,561	△206,058,679			
<b>固 定 資 産</b>	<b>212,840,649,207</b>	<b>210,078,790,542</b>	<b>固 定 負 債</b>	<b>132,188,501,306</b>	<b>146,936,370,682</b>
賃 貸 事 業 資 産	211,602,335,127	208,936,091,291	社 債	58,500,020,000	61,916,710,000
賃 貸 住 宅 資 産	270,758,283,526	271,135,086,205	長 期 借 入 金	56,515,964,057	66,801,776,255
減 価 償 却 累 計 額	△69,338,980,291	△72,534,267,128	長 期 前 受 金	495,020,000	414,500,000
減 損 損 失 累 計 額	△5,566,040,620	△5,595,459,171	預 り 保 証 金	2,894,677,128	2,754,834,214
賃 貸 施 設 等 資 産	25,388,589,166	25,278,161,879	繰 延 建 設 補 助 金	3,330,827,357	3,227,000,346
減 価 償 却 累 計 額	△6,230,639,463	△6,281,572,594	引 当 金	10,159,825,464	11,589,040,100
減 損 損 失 累 計 額	△4,056,566,467	△4,056,566,467	退 職 給 付 引 当 金	1,004,889,357	1,024,972,159
賃 貸 資 産 等 建 設 工 事	647,689,276	990,708,567	計 画 修 繕 引 当 金	9,154,936,107	10,564,067,941
事 業 用 土 地 資 産	736,414,881	717,793,828	そ の 他 固 定 負 債	292,167,300	232,509,767
そ の 他 事 業 資 産	194,415,804	180,165,082			
長 期 事 業 未 収 金	194,415,804	180,165,082	<b>〔 負 債 合 計 〕</b>	<b>168,630,251,696</b>	<b>166,792,025,997</b>
有 形 固 定 資 産	138,837,272	106,695,780	<b>資 本 金</b>	31,000,000	31,000,000
建 物 等 資 産	81,593,815	81,831,710	<b>剰 余 金</b>	<b>56,494,757,021</b>	<b>58,471,178,896</b>
減 価 償 却 累 計 額	△61,062,601	△65,832,060	資 本 剰 余 金	28,869,937,096	28,869,937,096
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	148,381,576	139,799,149	非 償 却 資 産 取 得 補 助 金	207,000,000	207,000,000
減 価 償 却 累 計 額	△30,075,518	△49,103,019	そ の 他 資 本 剰 余 金	652,537,222	652,537,222
無 形 固 定 資 産	87,728,703	85,819,394	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 固 定 資 産	650,324,465	620,304,001	利 益 剰 余 金	27,624,819,925	29,601,241,800
そ の 他 の 資 産	650,324,465	620,304,001	<b>〔 資 本 合 計 〕</b>	<b>56,525,757,021</b>	<b>58,502,178,896</b>
貸 倒 引 当 金	△569,407,045	△568,078,834			
<b>資 産 合 計</b>	<b>225,156,008,717</b>	<b>225,294,204,893</b>	<b>負 債 及 び 資 本 合 計</b>	<b>225,156,008,717</b>	<b>225,294,204,893</b>

# 損 益 計 算 書

## (一 般 会 計)

自 平成31年 4月 1日  
至 令和 2年 3月31日

(金額単位:円)

科 目	前年度	当年度
<b>事業収益 [a]</b>	<b>19,950,415,363</b>	<b>21,472,790,826</b>
(分譲事業収益)	12,400,000	701,228,354
住宅宅地分譲事業収益	12,400,000	701,228,354
一般分譲住宅事業収益	12,400,000	-
分譲宅地事業収益	-	701,228,354
(賃貸管理事業収益)	13,912,517,594	13,871,175,474
賃貸住宅管理事業収益	13,153,259,040	13,097,908,774
一般賃貸住宅管理事業収益	10,519,921,008	10,543,049,715
併存賃貸住宅管理事業収益	212,194,419	208,940,883
特優賃住宅管理事業収益	330,999,933	302,299,569
高優賃住宅管理事業収益	2,023,750,376	2,043,618,607
借上賃貸住宅管理事業収益	66,393,304	-
賃貸施設等管理事業収益	759,258,554	773,266,700
(その他事業収益)	6,025,497,769	6,900,386,998
受託事業収益	6,017,884,387	6,893,559,125
その他の事業収益	7,613,382	6,827,873
<b>事業原価 [b]</b>	<b>16,858,901,595</b>	<b>18,435,349,418</b>
(分譲事業原価)	14,768,234	34,523,667
住宅宅地分譲事業原価	14,768,234	34,523,667
一般分譲住宅事業原価	14,768,234	-
分譲宅地事業原価	-	34,523,667
(賃貸管理事業原価)	10,823,064,415	11,507,452,840
賃貸住宅管理事業原価	10,290,386,943	10,979,147,842
一般賃貸住宅管理事業原価	8,240,209,547	9,034,734,321
併存賃貸住宅管理事業原価	264,503,917	201,096,648
特優賃住宅管理事業原価	291,278,057	270,600,506
高優賃住宅管理事業原価	1,431,780,175	1,472,716,367
借上賃貸住宅管理事業原価	100,471,800	-
借上賃貸住宅資産減損勘定取崩	△37,856,553	-
賃貸施設等管理事業原価	532,677,472	528,304,998
(その他事業原価)	6,021,068,946	6,893,372,911
受託事業原価	6,021,068,946	6,893,372,911
その他の事業原価	-	-
<b>一般管理費 [c]</b>	<b>807,292,896</b>	<b>828,536,216</b>
<b>事業利益(損失)[d] (a-b-c)</b>	<b>2,284,220,872</b>	<b>2,208,905,192</b>
<b>その他経常収益 [e]</b>	<b>161,454,960</b>	<b>265,816,830</b>
受取利息収入	1,959,761	1,051,059
延滞金収入	16,130	-
補助金の収入	-	233,750,000
その他の	159,479,069	31,015,771
<b>その他経常費用 [f]</b>	<b>379,692,988</b>	<b>576,885,564</b>
支払利息	248,696,419	217,583,003
社債発行費	77,542,450	50,346,575
アレジメントフィー	11,500,000	212,500,000
その他	41,954,119	96,455,986
<b>経常利益(損失)[g] (d+e-f)</b>	<b>2,065,982,844</b>	<b>1,897,836,458</b>
<b>特別利益 [h]</b>	<b>559,647,498</b>	<b>215,388,070</b>
固定資産売却益	533,056,011	215,388,070
借上賃貸住宅資産減損勘定戻入	4,740,726	-
その他	21,850,761	-
<b>特別損失 [i]</b>	<b>451,487,571</b>	<b>136,802,653</b>
固定資産除却損	682,077	-
固定資産売却損	117,393,644	39,698,716
減損損	114,194,231	83,732,372
借上賃貸住宅解約精算金	4,948,300	-
災害その他の臨時損失	213,829,319	-
その他	440,000	13,371,565
<b>当期純利益(純損失)[j] (g+h-i)</b>	<b>2,174,142,771</b>	<b>1,976,421,875</b>

## 剰余金計算書 (一般会計)

自平成31年4月1日  
至令和2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	25,450,677,154	27,624,819,925
	当期増加高又は減少高	2,174,142,771	1,976,421,875
	当期純利益(又は純損失)	2,174,142,771	1,976,421,875
	指定管理会計からの振替による増加高	-	-
	期末残高	27,624,819,925	29,601,241,800
合 計	期首残高	54,320,614,250	56,494,757,021
	当期増加高又は減少高	2,174,142,771	1,976,421,875
	期末残高	56,494,757,021	58,471,178,896

キャッシュ・フロー 計算書  
(一般会計)

自 平成31年 4月 1日  
至 令和 2年 3月31日

(金額単位:円)

区 分	前 年 度	当 年 度
<b>事業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>5,926,588,558</b>	<b>5,607,086,234</b>
<b>分譲事業活動による収支</b>	80,911,067	660,315,166
分譲住宅事業の収支	13,163,488	26,848,840
分譲宅地事業の収支	67,747,579	633,466,326
<b>賃貸管理事業活動による収支</b>	7,298,402,893	6,591,930,833
賃貸住宅管理事業の収支	6,879,388,060	6,251,433,339
一般賃貸住宅管理事業の収支	5,446,846,519	4,801,669,260
賃貸管理事業による収入	10,630,083,765	10,868,403,415
賃貸管理事業による支出	△5,183,237,246	△6,066,734,155
併存賃貸住宅管理事業の収支	16,154,064	16,960,674
賃貸管理事業による収入	213,333,113	209,827,988
賃貸管理事業による支出	△197,179,049	△192,867,314
特優賃住宅管理事業の収支	170,598,200	151,231,305
賃貸管理事業による収入	320,280,517	292,598,882
賃貸管理事業による支出	△149,682,317	△141,367,577
高優賃住宅管理事業の収支	1,252,031,213	1,277,671,607
賃貸管理事業による収入	1,961,096,761	1,986,559,364
賃貸管理事業による支出	△709,065,548	△708,887,757
三原台単身者住宅管理事業の収支	106,425	61,400
賃貸管理事業による収入	106,425	61,400
借上賃貸住宅管理事業の収支	△6,348,361	3,839,093
賃貸管理事業による収入	77,288,399	3,839,093
賃貸管理事業による支出	△83,636,760	-
賃貸施設管理事業の収支	419,014,833	340,497,494
賃貸管理事業による収入	921,492,881	847,173,806
賃貸管理事業による支出	△502,478,048	△506,676,312
<b>その他事業活動による収支</b>	△934,978,666	△641,810,285
受託事業の収支	△942,592,048	△648,638,158
受託事業による収入	7,007,082,979	7,131,509,058
受託事業による支出	△7,949,675,027	△7,780,147,216
その他の事業の収支	7,613,382	6,827,873
その他の事業による収入	7,613,382	6,827,873
<b>一般管理活動による収支</b>	△710,652,678	△726,048,885
<b>その他経常損益に係る収支</b>	△334,769,769	△258,999,693
<b>特別損益に係る収支</b>	527,675,711	△18,300,902

(金額単位:円)

区 分	前 年 度	当 年 度
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△933,270,495</b>	<b>△981,880,427</b>
<b>事業資産形成活動による収支</b>	<b>△799,901,593</b>	<b>△910,440,952</b>
分譲事業資産形成による収支	△6,584,875	1,281,533
分譲住宅資産形成の収支	△6,584,875	1,281,533
<b>賃貸事業資産形成による収支</b>	<b>△778,115,061</b>	<b>△895,772,218</b>
賃貸住宅資産の収支	△723,148,645	△922,444,396
賃貸住宅資産形成の収支	△723,148,645	△922,444,396
賃貸施設資産の収支	△54,966,416	26,672,178
賃貸施設資産形成の収支	△54,966,416	26,672,178
<b>事業用土地資産形成による収支</b>	<b>△15,201,657</b>	<b>△15,950,267</b>
事業用土地資産形成の収支	△15,201,657	△15,950,267
<b>その他の投資活動による収支</b>	<b>△133,368,902</b>	<b>△71,439,475</b>
その他の収支	△133,368,902	△71,439,475
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△1,661,868,579</b>	<b>△3,020,064,390</b>
<b>事業活動に係る資金の返済による支出</b>	<b>△37,655,062,347</b>	<b>△22,142,442,714</b>
賃貸住宅管理事業に係る借入金の返済による支出	△37,655,062,347	△22,142,442,714
<b>投資活動に係る資金の借入による収入</b>	<b>16,319,210,448</b>	<b>17,570,000,000</b>
賃貸事業資産形成に係る借入金による収入	16,319,210,448	17,570,000,000
<b>その他の財務活動に係る資金の調達及び返済による収支</b>	<b>19,692,326,448</b>	<b>1,583,350,000</b>
短期借入金の借入による収入	180,789,552	-
短期借入金の返済による支出	△321,803,104	-
長期借入金の借入による収入	1,689,000,000	1,866,000,000
長期借入金の返済による支出	△1,689,000,000	△1,866,000,000
社債の発行による収入	20,000,000,000	12,000,000,000
社債の償還による支出	△166,660,000	△10,416,650,000
<b>リース債務に係る支出</b>	<b>△18,343,128</b>	<b>△30,971,676</b>
<b>当 期 中 の 資 金 収 支 合 計</b>	<b>3,331,449,484</b>	<b>1,605,141,417</b>
<b>前 期 繰 越 金 (現金及び現金同等物)</b>	<b>7,320,565,656</b>	<b>10,652,015,140</b>
<b>次 期 繰 越 金 (現金及び現金同等物)</b>	<b>10,652,015,140</b>	<b>12,257,156,557</b>

(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	10,652,015,140	12,257,156,557
流動資産	10,652,015,140	12,257,156,557
現金預金	10,652,015,140	12,257,156,557
現金	-	-
預金	10,652,015,140	12,257,156,557
有価証券	-	-
譲渡性預金	-	-

## 財 産 目 録 ( 一 般 会 計 )

令和 2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	
<b>流動資産</b>				<b>15,215,414,351</b>
現金預金				<b>12,257,156,557</b>
預 金				12,257,156,557
	普通預金	桐りそな銀行など12行	12,010,994,545	
	定期預金	桐りそな銀行など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	37,532,939	
	普通貯金	桐ゆうちょ銀行	177,629,073	
<b>未収金</b>				<b>2,460,445,475</b>
事業未収金				2,277,003,840
	一般賃貸住宅	柴島など127件	251,476,336	
	併存賃貸住宅	大東朋来など6件	3,178,203	
	特定優良賃貸住宅	みとなど10件	15,799,855	
	高齢者向け優良賃貸住宅	西田辺など28件	139,763,696	
	三原台単身者住宅	三原台単身者住宅	33,627	
	借上賃貸住宅	アンドユー北花田など43件	90,843,798	
	賃貸施設など	店舗など33件	205,455,667	
	受託事業	審査業務等受託など2件	1,570,452,658	
その他未収金				183,441,635
	損益勘定関連	指定管理会計共通経費負担分など	103,447,901	
	貸借勘定関連	退去跡補修費など	79,993,734	
<b>前払金</b>				<b>694,661,252</b>
事業前払金				677,406,153
	賃貸住宅計画修繕費など		677,406,153	
その他前払金				16,955,099
	事業資金借入に伴う手数料など		16,955,099	
前渡資金				300,000
	本社及び2管理センター		300,000	
<b>その他流動資産</b>				<b>9,209,746</b>
立 替 金	共済負担金など		8,505,593	
仮 払 金			704,153	
<b>貸倒引当金</b>				<b>△206,058,679</b>
事業未収金貸倒引当金	一般賃貸住宅など	家賃など	△206,058,679	

(金額単位:円)

区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
<b>固定資産</b>				<b>210,078,790,542</b>
<b>貸貸事業資産</b>				<b>208,936,091,291</b>
貸貸住宅資産				193,005,359,906
	一般貸貸住宅	布施など121件	220,041,478,210	
	減価償却累計額		△62,744,419,472	
	減損損失累計額		△3,171,717,574	
	併存貸貸住宅	大東朋来など7件	3,291,610,952	
	減価償却累計額		△1,335,420,883	
	減損損失累計額		△1,862,184,745	
	特定優良貸貸住宅	山坂など7件	6,325,180,681	
	減価償却累計額		△1,607,919,309	
	減損損失累計額		△561,556,852	
	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		△6,846,507,464	
貸貸施設等資産				14,940,022,818
	貸貸店舗	下松店舗など8件	12,741,177,302	
	減価償却累計額		△6,035,196,683	
	減損損失累計額		△4,056,566,467	
	貸貸宅地	枚方津田など	10,255,208,508	
	その他貸貸施設		2,281,776,069	
	減価償却累計額		△246,375,911	
貸貸資産等建設工事				990,708,567
	貸貸住宅建設、住戸改善、貸貸施設、 防災関連資産等	石橋西、長瀬東など	990,708,567	
<b>事業用土地資産</b>				<b>717,793,828</b>
		枚方津田	717,793,828	
<b>その他事業資産</b>				<b>180,165,082</b>
長期事業未収金				180,165,082
	譲渡代金割賦延払など	布施駅前など4件	180,165,082	
<b>有形固定資産</b>				<b>106,695,780</b>
建物等資産				15,999,650
	社屋	37点	81,831,710	
	減価償却累計額		△65,832,060	
その他の有形固定資産				90,696,130
	工具器具備品	53点	29,427,109	
	リース資産	5点	110,372,040	
	減価償却累計額		△49,103,019	
<b>無形固定資産</b>				<b>85,819,394</b>
その他の無形固定資産				
	ソフトウェア	46点	85,819,394	
<b>その他固定資産</b>				<b>620,304,001</b>
その他の資産				61,233,421
	敷金保証金	榑藤浪倉庫など	61,136,892	
	その他土地	金岡東など	96,529	
その他				559,070,580
		フオールマーシェ鳥池求償債権など	559,070,580	
<b>貸倒引当金</b>				<b>△568,078,834</b>
長期分譲住宅貸倒引当金				
		割賦延払	△9,008,254	
その他長期未収金貸倒引当金				
		フオールマーシェ鳥池求償債権など	△559,070,580	
<b>資 産 合 計</b>				<b>225,294,204,893</b>

(金額単位:円)

区 分	負 債 の 部			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
<b>流 動 負 債</b>				<b>19,855,655,315</b>
<b>次期償還社債</b>			8,499,980,000	<b>8,499,980,000</b>
<b>次期返済長期借入金</b>				<b>7,128,907,802</b>
住宅金融支援機構借入金	賃貸住宅資産	OPH北千里青山台など7件	183,197,437	
大阪府借入金	賃貸住宅資産	湊など29件	562,470,365	
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	6,383,240,000	
<b>未払金</b>				<b>3,547,616,331</b>
事業未払金				3,136,954,805
	支払利息		116,535,719	
	管理経費	一般賃貸住宅など	2,905,973,897	
	管理事務費	一般賃貸住宅など	114,445,189	
その他未払金				299,071,991
	事業資産建設工事等	賃貸住宅建設事業など	100,802,422	
	共通経費	一般管理費など	79,360,242	
	他会計未払金		62,653,635	
	その他の未払金	一般賃貸住宅など	56,255,692	
賞与引当金(未払)			111,589,535	111,589,535
<b>前受金</b>				<b>234,245,979</b>
事業前受金				233,874,277
	家賃前受金	一般賃貸住宅など	5,935,966	
	駐車場使用料前受金	一般賃貸住宅駐車場など	456,215	
	その他事業前受金	駐車場施設外部貸付など	227,482,096	
その他前受金				371,702
	共益費	一般賃貸住宅など	371,702	
<b>預り金</b>				<b>444,515,734</b>
共益費		一般賃貸住宅など	317,196,132	
繰越共益費		借上賃貸住宅など	6,218,764	
集会所収益金		一般賃貸住宅	1,734,016	
退去跡個人負担金等		一般賃貸住宅など	35,539,880	
その他預り金	職員等預り金など	健康保険料など	83,826,942	
<b>その他流動負債</b>				<b>389,469</b>
仮受金	賃貸住宅一部退去跡精算金など	一般賃貸住宅など	389,469	

(金額単位:円)

区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
<b>固定負債</b>				<b>146,936,370,682</b>
<b>社債</b>			61,916,710,000	<b>61,916,710,000</b>
<b>長期借入金</b>				<b>66,801,776,255</b>
住宅金融支援機構借入金	賃貸住宅資産	OPH北千里青山台など7件	6,727,919,000	
大阪府借入金	賃貸住宅資産	湊など29件	23,638,017,255	
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	36,435,840,000	
<b>長期前受金</b>				<b>414,500,000</b>
	定期借地権権利金	萱島東	326,900,000	
	宅地分譲前受金	箕面止々呂美	3,880,000	
	その他	プレスボシんかな建設協力金	83,720,000	
<b>預り保証金</b>				<b>2,754,834,214</b>
敷金				2,468,501,568
	一般賃貸住宅	布施など119件	1,382,111,073	
	併存賃貸住宅	大東朋来など7件	42,061,390	
	特定優良賃貸住宅	山坂など7件	48,959,245	
	高齢者向け優良賃貸住宅	西田辺など28件	222,983,530	
	賃貸店舗など	下松Aなど8件	192,375,510	
	賃貸宅地	庭代台Cなど18件	580,010,820	
<b>保証金</b>				286,332,646
	賃貸住宅等駐車場	井口堂A・Bなど148件	254,249,462	
	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	10,897,254	
<b>繰延建設補助金</b>				<b>3,227,000,346</b>
	賃貸住宅改善事業補助金など		3,227,000,346	
<b>引当金</b>				<b>11,589,040,100</b>
退職給付引当金			1,024,972,159	
計画修繕引当金	一般賃貸住宅など		10,564,067,941	
<b>その他固定負債</b>				<b>232,509,767</b>
未成原価仮勘定	事業用土地資産	枚方津田など2件	90,724,604	
長期預り金	㈱大阪住宅公社サービス清算事務負担金		2,793,000	
リース債務		サーバー及びソフトウェア	89,036,946	
資産除去債務		本社事務所、いらか	49,955,217	
<b>負債合計</b>				<b>166,792,025,997</b>

(金額単位:円)

区 分	資 本 の 部			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
<b>資本金</b>			31,000,000	<b>31,000,000</b>
<b>剰余金</b>				<b>58,471,178,896</b>
<b>資本剰余金</b>				28,869,937,096
非償却資産取得補助金	賃貸住宅土地	佐竹台地域リロケーション住宅	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	
<b>利益剰余金</b>			28,010,399,874	
資産価額の適正化による 評価差額金			29,601,241,800	
<b>資本合計</b>				<b>58,502,178,896</b>

## 府営住宅指定管理会計(特別会計)財務諸表

**貸借対照表**  
(府営住宅指定管理会計)

令和2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
<b>流 動 資 産</b>	<b>859,263,547</b>	<b>1,115,082,211</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>805,823,311</b>	<b>1,015,479,619</b>
現金預金	388,163,066	405,524,066	未払金	575,123,307	759,953,246
未収金	465,355,512	705,229,580	預り金	230,700,004	255,526,373
前払金	5,457,383	5,850,927			
その他流動資産	1,631,812	794,133			
貸倒引当金	△1,344,226	△2,316,495			
<b>固 定 資 産</b>	<b>73,058,770</b>	<b>59,485,703</b>	<b>固 定 負 債</b>	<b>249,729,438</b>	<b>237,035,604</b>
有形固定資産	47,087,939	36,814,132	引当金	213,754,789	209,767,021
建物等資産	15,740,385	15,740,385	退職給付引当金	213,754,789	209,767,021
減価償却累計額	△6,548,637	△7,492,656	その他の固定負債	35,974,649	27,268,583
その他の有形固定資産	46,202,624	43,919,053			
減価償却累計額	△8,306,433	△15,352,650			
無形固定資産	25,970,831	22,671,571	<b>[負債合計]</b>	<b>1,055,552,749</b>	<b>1,252,515,223</b>
			<b>剰余金</b>	<b>△123,230,432</b>	<b>△77,947,309</b>
			利益剰余金	△123,230,432	△77,947,309
			<b>[資本合計]</b>	<b>△123,230,432</b>	<b>△77,947,309</b>
<b>資 産 合 計</b>	<b>932,322,317</b>	<b>1,174,567,914</b>	<b>負債及び資本合計</b>	<b>932,322,317</b>	<b>1,174,567,914</b>

**損 益 計 算 書**  
(府 営 住 宅 指 定 管 理 会 計)

自 平成31年 4月 1日  
至 令和 2年 3月31日

(金額単位:円)

科 目	前 年 度	当 年 度
<b>事 業 収 益 [a]</b>	<b>2,126,204,308</b>	<b>2,510,935,381</b>
( 賃 貸 管 理 事 業 収 益 )	2,126,204,308	2,510,935,381
府 営 住 宅 管 理 事 業 収 益	2,126,204,308	2,510,935,381
<b>事 業 原 価 [b]</b>	<b>1,687,556,447</b>	<b>2,029,757,262</b>
( 賃 貸 管 理 事 業 原 価 )	1,687,556,447	2,029,757,262
府 営 住 宅 管 理 事 業 原 価	1,687,556,447	2,029,757,262
<b>一 般 管 理 費 [c]</b>	<b>436,472,623</b>	<b>436,873,016</b>
<b>事 業 利 益 ( 損 失 ) [d] (a-b-c)</b>	<b>2,175,238</b>	<b>44,305,103</b>
<b>そ の 他 経 常 収 益 [e]</b>	<b>992,682</b>	<b>1,071,440</b>
受 取 利 息 収 入	2,972	3,511
そ の 他	989,710	1,067,929
<b>そ の 他 経 常 費 用 [f]</b>	<b>1,386,614</b>	<b>93,420</b>
そ の 他	1,386,614	93,420
<b>経 常 利 益 ( 損 失 ) [g] (d+e-f)</b>	<b>1,781,306</b>	<b>45,283,123</b>
<b>特 別 利 益 [h]</b>	-	-
<b>特 別 損 失 [i]</b>	-	-
<b>当 期 純 利 益 ( 純 損 失 ) [j] (g+h-i)</b>	<b>1,781,306</b>	<b>45,283,123</b>

## 剰余金計算書

(府営住宅指定管理会計)

自平成31年4月1日

至令和2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 余金	期首残高	△125,011,738	△123,230,432
	当期増加高又は減少高	1,781,306	45,283,123
	当期純利益(又は純損失)	1,781,306	45,283,123
	一般会計への振替による減少高	-	-
	期末残高	△123,230,432	△77,947,309
合 計	期首残高	△125,011,738	△123,230,432
	当期増加高又は減少高	1,781,306	45,283,123
	期末残高	△123,230,432	△77,947,309

# キャッシュ・フロー計算書

(府営住宅指定管理会計)

自 平成31年 4月 1日

至 令和 2年 3月31日

(金額単位:円)

区 分	前 年 度	当 年 度
<b>事業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>113,427,754</b>	<b>34,380,029</b>
<b>管理受託住宅管理事業の収支</b>	607,762,007	559,852,599
公共団体住宅管理事業収支	607,762,007	559,852,599
受託事業による収入	1,998,542,016	2,665,818,262
受託事業による支出	△1,390,780,009	△2,105,965,663
<b>一般管理活動による収支</b>	△494,011,654	△526,377,081
<b>その他経常損益に係る収支</b>	△322,599	904,511
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△16,820,947</b>	<b>△8,267,166</b>
<b>その他の投資活動による収支</b>	△16,820,947	△8,267,166
その他の収支	△16,820,947	△8,267,166
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△3,828,084</b>	<b>△8,751,863</b>
<b>当 期 中 の 資 金 収 支 合 計</b>	<b>92,778,723</b>	<b>17,361,000</b>
<b>前期繰越金(現金及び現金同等物)</b>	<b>295,384,343</b>	<b>388,163,066</b>
<b>一般会計への振替による減少高</b>	-	-
<b>次期繰越金(現金及び現金同等物)</b>	<b>388,163,066</b>	<b>405,524,066</b>

(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	388,163,066	405,524,066
流動資産	388,163,066	405,524,066
現金預金	388,163,066	405,524,066
現金	-	-
預金	388,163,066	405,524,066

**財 産 目 録**  
(府営住宅指定管理会計)

令和2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	
<b>流動資産</b>				<b>1,115,082,211</b>
<b>現金預金</b>				<b>405,524,066</b>
預 金	普通預金	㈱りそな銀行など2行	405,524,066	
<b>未収金</b>				<b>705,229,580</b>
事業未収金	府営住宅管理事業費		627,873,208	
その他未収金	損益勘定関連等	他会計未収金等	77,356,372	
<b>前払金</b>				<b>5,850,927</b>
その他前払金	事務所賃料など		5,850,927	
<b>その他流動資産</b>				<b>794,133</b>
立替金	団体共済大阪府負担分		541,133	
仮払金	契約保証金		253,000	
<b>貸倒引当金</b>		退去跡修繕費貸倒引当金	△2,316,495	<b>△2,316,495</b>
<b>固定資産</b>				<b>59,485,703</b>
<b>有形固定資産</b>				<b>36,814,132</b>
建物等資産				8,247,729
	社屋	9点	15,740,385	
	減価償却累計額		△7,492,656	
その他の有形固定資産				28,566,403
	工具器具備品	24点	10,621,367	
	リース資産	5点	33,297,686	
	減価償却累計額		△15,352,650	
<b>無形固定資産</b>				<b>22,671,571</b>
その他の無形固定資産	ソフトウェア	30点	22,671,571	
<b>資 産 合 計</b>				<b>1,174,567,914</b>

(金額単位:円)

負債の部				
区分	内訳			金額
	内容	数量等	金額	
<b>流動負債</b>				<b>1,015,479,619</b>
未払金				<b>759,953,246</b>
事業未払金				615,507,945
府営住宅管理事業			615,385,405	
その他未払金				129,386,157
一般管理費			19,334,001	
他会計未払金			101,342,961	
その他未払金			8,709,195	
賞与引当金(未払)			15,059,144	15,059,144
<b>預り金</b>				<b>255,526,373</b>
事業預り金				252,888,361
退去跡個人負担預り金			252,888,361	
その他の預り金				2,638,012
職員等預り金			2,638,012	
<b>固定負債</b>				<b>237,035,604</b>
引当金				<b>209,767,021</b>
退職給付引当金			209,767,021	
その他の固定負債				<b>27,268,583</b>
リース債務		サーバー及びソフトウェア	27,268,583	
<b>負債合計</b>				<b>1,252,515,223</b>

(金額単位:円)

資本の部				
区分	内訳			金額
	内容	数量等	金額	
<b>剰余金</b>				<b>△77,947,309</b>
利益剰余金			△77,947,309	
<b>資本合計</b>				<b>△77,947,309</b>

注 記 事 項

1 重要な会計方針

前 年 度 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)	当 年 度 (自 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・満期保有目的の有価証券 償却原価法によっている。</li> </ul>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>同 左</p>
<p>2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 分譲資産及び分譲資産建設工事 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっている。</p>	<p>2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 分譲資産及び分譲資産建設工事 同 左</p>
<p>3 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 賃貸事業資産 建物及びその他の施設: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) 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30年4月1日 至 平成31年3月31日)	当年度 (自平成31年4月1日 至 令和2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) 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>(3) 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30年4月1日 至平成31年3月31日)	当 年 度 (自平成31年4月1日 至令和2年3月31日)																																																																														
<p><b>I 貸借対照表に関する事項</b></p> <p>1 預金のペイオフについて                      預金のペイオフに係る借入金相殺額及び預金保険等の限度超過額                      預金の額 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>2 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 267,956 円                      1年超 13,799,734 円                      合 計 14,067,690 円</p> <p>3 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%; 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>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%; 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	<p><b>I 貸借対照表に関する事項</b></p> <p>1 預金のペイオフについて                      預金のペイオフに係る借入金相殺額及び預金保険等の限度超過額                      預金の額 11,799,031,510 円 (A)                      有価証券の額 - 円 (B)                      借入相殺の額 11,769,031,510 円 (C)                      預金保険の額 30,000,000 円 (D)                      超 過 額 - 円 (A+B-C-D)</p> <p>2 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 274,808 円                      1年超 13,877,804 円                      合 計 14,152,612 円</p> <p>3 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%; 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>賃貸住宅資産</td> <td>164 団地</td> <td>35 団地</td> <td>14 団地</td> <td>6 団地</td> </tr> <tr> <td>賃貸施設資産</td> <td>51 ヶ所</td> <td>3 ヶ所</td> <td>0 ヶ所</td> <td>0 ヶ所</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 事業用土地資産等 (金額単位:円)</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">資産種別</th> <th rowspan="2">箇所数</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の 時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業用土地</td> <td>1</td> <td>736,414,881</td> <td>▲18,621,053</td> <td>717,793,828</td> <td>389,223,103</td> </tr> <tr> <td>その他土地</td> <td>28</td> <td>40,652</td> <td>▲478</td> <td>40,174</td> <td>1,176,598,927</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 なお、時価は、固定資産評価額(令和2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	35 団地	14 団地	6 団地	賃貸施設資産	51 ヶ所	3 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	1	736,414,881	▲18,621,053	717,793,828	389,223,103	その他土地	28	40,652	▲478	40,174	1,176,598,927
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	164 団地	35 団地	14 団地	6 団地																																																																											
賃貸施設資産	51 ヶ所	3 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	1	736,414,881	▲18,621,053	717,793,828	389,223,103																																																																										
その他土地	28	40,652	▲478	40,174	1,176,598,927																																																																										

前 年 度 (自平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)	当 年 度 (自平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)
<b>II 損益計算書に関する事項</b> 1 特別損益の主要なものについて (1) 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	<b>II 損益計算書に関する事項</b> 1 特別損益の主要なものについて (1) 固定資産売却益の内訳 ・定期借地権付分譲住宅の敷地売却益 10,089,548 円 ・保有地等の売却益 205,298,522 円 (2) 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 27,294,471 円 ・一般賃貸住宅の売却損 12,404,245 円 (3) 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 83,732,372 円
<b>III その他の補足情報</b> 1 資産価額適正化評価差額金について 「地方住宅供給公社に係る資産価額の適正化実施基準」(平成16年11月1日)に 基づき、事業用土地資産等の適正化を実施した。 適正化による評価差額金は、資本の部の資本剰余金に計上した。 ・適正化実施時期 平成17年3月31日 ・適正化による評価差額 49,408,014,218 円	<b>III その他の補足情報</b> 1 資産価額適正化評価差額金について 同 左
2 資産除去債務について 当会社では、一般定期借地契約により土地(1861.03㎡)を借地し、住宅を建設し事業を行っている。 当敷地は契約上、借地期間満了時に原状回復義務が課されている。 また、当会社は、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	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 12,342,191円 ・時の経過による調整額 297,727円 ・資産除去債務期末残高 12,639,918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 37,315,299円 (割引率1.743%) ・本年度期首残高 37,056,533円 ・時の経過による調整額 639,375円 ・資産除去債務期末残高 37,315,299円 ※事務所一部閉鎖に伴う資産除去債務の一部取崩 380,609円

謄 本

令和2年6月25日

大阪府住宅供給公社  
理事長 山下久佳 様

大阪府住宅供給公社  
監事 松元貞人 ㊞

### 監 査 報 告 書

定款第24条の規定により、令和2年5月31日付けで理事長から提出された令和元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2年6月25日

大阪府住宅供給公社

理事長 山下久佳 殿

## EY新日本有限責任監査法人

大阪事務所

指定有限責任社員

業務執行社員

公認会計士 坂井 俊介 ⑩

## 監査意見

当監査法人は、大阪府住宅供給公社の平成31年4月1日から令和2年3月31日までの令和元年度の財務諸表、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。

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令和2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。

## 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

## 財務諸表に対する理事者及び監事の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、理事者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、財務諸表等規則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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監事の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における理事の職務の執行を監視することにある。

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 理事者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに理事者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 理事者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監事に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

## 利害関係

会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