SMALIO
公社賃貸住宅 スマリオ

FACT BOOK

令和５年７月版

目次

財務ハイライト（一般会計） ・・・ 01
セグメント情報（一般会計） ・・・ 02
借入金の状況 ・・・ 03
財務諸表（総括） ・・・ 05
財務諸表（一般会計） ・・・ 07
財務諸表（府営住宅指定管理会計［特別会計］） ・・・ 09

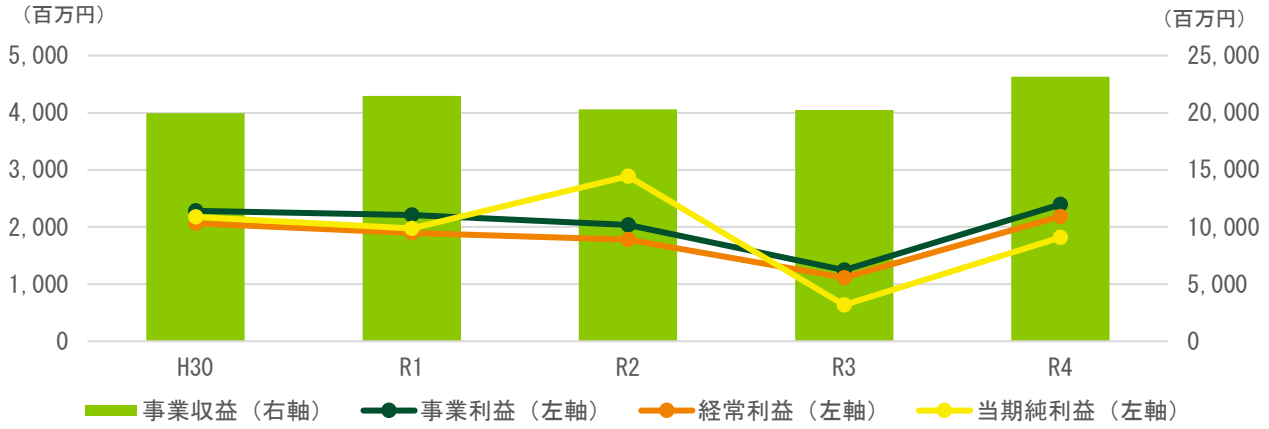
笑顔のくらしを！
大阪府住宅供給公社
変革し続ける企業

財務ハイライト（一般会計）

■財務データ

（百万円）

	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
事業収益	19, 950	21, 473	20, 289	20, 237	23, 152
事業利益	2, 284	2, 209	2, 038	1, 245	2, 394
経常利益	2, 066	1, 898	1, 777	1, 112	2, 184
当期純利益	2, 174	1, 976	2, 890	634	1, 816
自己資本	56, 526	58, 502	61, 392	62, 026	63, 682
総資産	225, 156	225, 294	223, 396	219, 265	219, 240



■経営指標

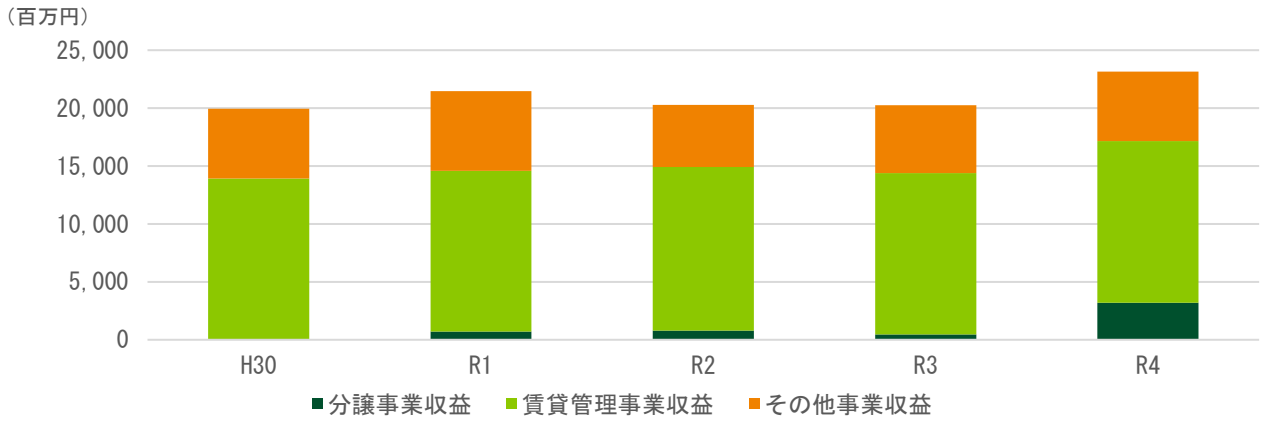
	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
総資産経常利益率（ROA）〔経常利益/総資産〕	0. 9%	0. 8%	0. 8%	0. 5%	1. 0%
売上高経常利益率〔経常利益/事業収益〕	10. 4%	8. 8%	8. 8%	5. 5%	9. 4%
売上高営業利益率〔事業利益/事業収益〕	11. 4%	10. 3%	10. 0%	6. 2%	10. 3%
流動比率〔流動資産/流動負債〕	33. 8%	76. 6%	122. 5%	123. 5%	167. 3%
自己資本比率〔自己資本/総資産〕	25. 1%	26. 0%	27. 5%	28. 3%	29. 0%
固定長期適合率〔固定資産/(自己資本+固定負債)〕	112. 8%	102. 3%	98. 8%	98. 7%	97. 0%
借入金依存度〔借入金/総資産〕	65. 4%	64. 1%	62. 4%	61. 1%	59. 9%

セグメント情報（一般会計）

■事業収益

（百万円）

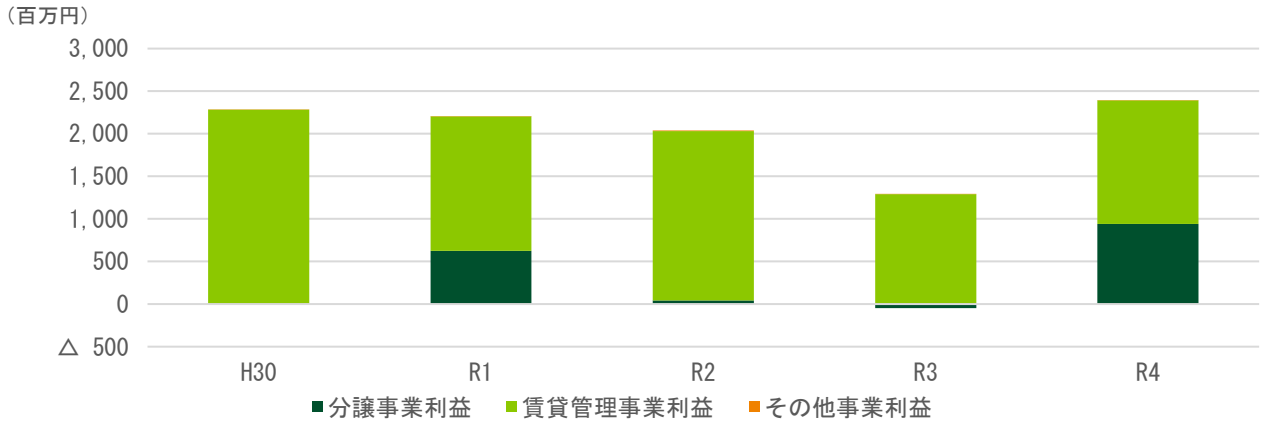
	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令 4 年度
分譲事業	12	701	798	451	3, 194
賃貸管理事業	13, 913	13, 871	14, 123	13, 928	13, 963
その他事業	6, 025	6, 900	5, 369	5, 859	5, 994
合計	19, 950	21, 473	20, 289	20, 237	23, 152



■事業利益

（百万円）

	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
分譲事業	△ 3	627	41	△ 49	942
賃貸管理事業	2, 284	1, 575	1, 992	1, 290	1, 449
その他事業	3	7	5	4	3
合計	2, 284	2, 209	2, 038	1, 245	2, 394

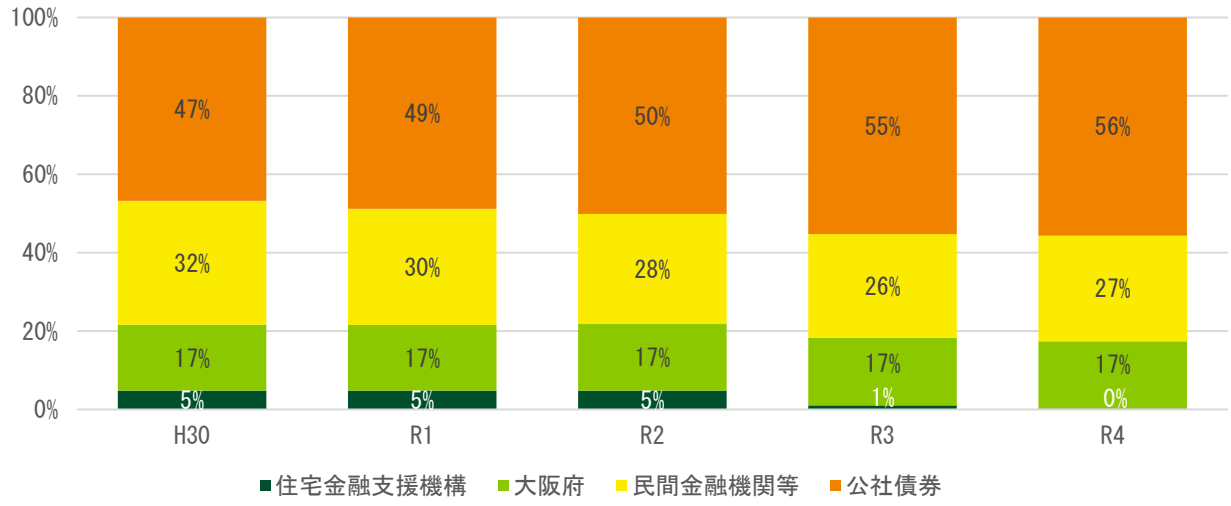


借入金の状況

■借入金内訳

（百万円）

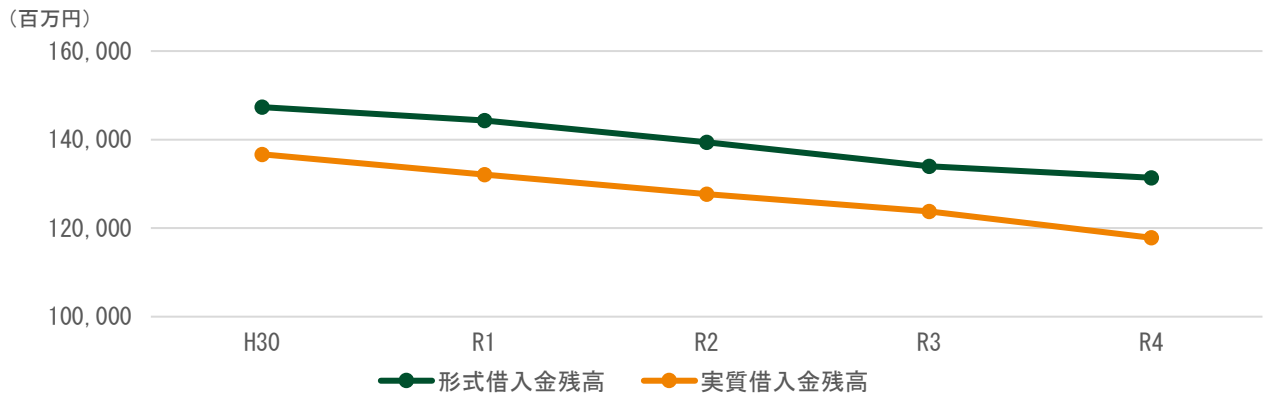
	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
住宅金融支援機構	7, 089	6, 911	6, 728	1, 449	335
大阪府	24, 760	24, 200	23, 638	23, 073	22, 505
民間金融機関等	46, 653	42, 819	39, 192	35, 452	35, 430
公社債券	68, 833	70, 417	69, 817	74, 017	73, 117
合計	147, 336	144, 347	139, 375	133, 990	131, 387



■実質借入金残高：令和 8 年度末までに 1, 200 億円以下とする（中期経営計画）

（百万円）

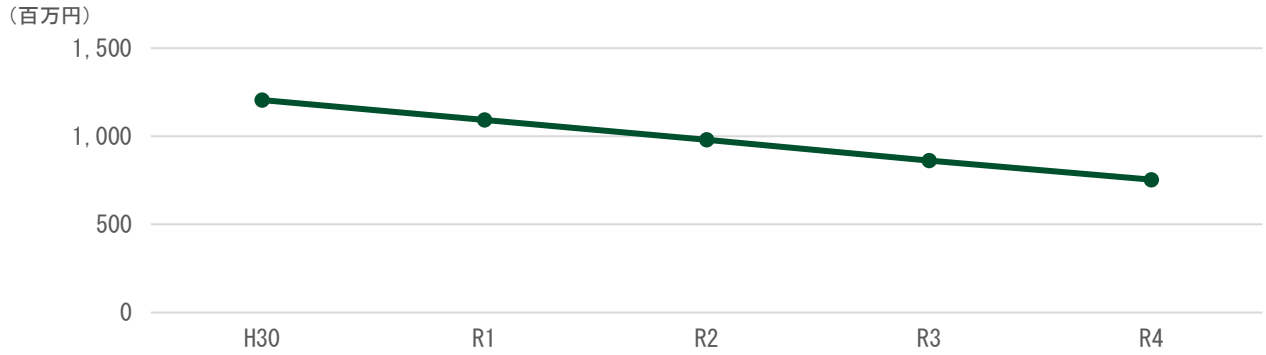
	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
形式借入金残高	147, 336	144, 347	139, 375	133, 990	131, 387
現金預金等	10, 652	12, 257	11, 660	10, 203	13, 559
実質借入金残高	136, 684	132, 090	127, 715	123, 787	117, 827



■支払利息

（百万円）

	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
支払利息	1,206	1,092	980	863	754



■格付

発行体格付	ＡＡ－[安定的]（R&I）

■債券発行実績

回号	発行日	格付	年限	発行額	利率	スプレッド
第 1 回	H24.01.31	Ａ＋	5 年	65 億円	0.794%	国債＋45bp
第 2 回	H24.09.25	Ａ＋	5 年	50 億円	0.686%	国債＋47bp
第 3 回	H25.02.19	Ａ＋	5 年	100 億円	0.589%	国債＋45bp
第 4 回	H25.10.23	Ａ＋	3 年	100 億円	0.472%	国債＋35bp
第 5 回	H26.11.26	ＡＡ－	5 年	100 億円	0.428%	国債＋28bp
第 6 回	H27.11.25	ＡＡ－	5 年	80 億円	0.340%	国債＋30bp
第 7 回	H27.11.25	ＡＡ－	10 年	50 億円	0.701%	国債＋40bp
第 8 回	H28.10.21	ＡＡ－	10 年	90 億円	0.320%	（絶対値）
第 9 回	H28.10.21	ＡＡ－	20 年	40 億円	0.653%	国債＋26bp
第 10 回	H29.06.20	ＡＡ－	10 年	70 億円	0.395%	国債＋34bp
第 11 回	H29.06.20	ＡＡ－	20 年	60 億円	0.791%	国債＋23bp
第 12 回	H30.06.20	ＡＡ－	10 年	50 億円	0.340%	国債＋29bp
第 13 回	H30.06.20	ＡＡ－	20 年	50 億円	0.719%	国債＋20bp
第 14 回	H30.06.20	ＡＡ－	30 年（定時）	100 億円	0.808%	ＭＳ＋34bp
第 15 回	R01.06.20	ＡＡ－	10 年	30 億円	0.149%	国債＋27bp
第 16 回	R01.06.20	ＡＡ－	20 年	40 億円	0.443%	国債＋18bp
第 17 回	R01.06.20	ＡＡ－	30 年（定時）	50 億円	0.514%	ＭＳ＋30bp
第 18 回	R02.06.19	ＡＡ－	20 年	40 億円	0.540%	国債＋16bp
第 19 回	R02.06.19	ＡＡ－	20 年（定時）	40 億円	0.369%	国債＋31bp
第 20 回	R03.06.21	ＡＡ－	25 年（定時）	50 億円	0.464%	国債＋25bp
第 21 回	R05.06.20	ＡＡ－	10 年	40 億円	0.781%	国債＋35bp

※第 1 回～第 6 回債は償還済み　※第 18 回債以降はソーシャルボンド
※1bp＝0.01%　※ＭＳ…ミッドスワップ金利

財務諸表（総括）

■貸借対照表

（百万円）

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
資産合計	225,951	226,305	224,093	220,116	219,240
流動資産	13,037	16,166	14,306	14,890	15,456
現金預金	11,040	12,663	12,022	10,485	13,559
有価証券	－	－	0	0	－
未収金	2,184	3,002	2,172	2,114	1,343
分譲事業資産	2	－	－	1,973	308
前払金	40	701	293	486	399
その他流動資産	11	10	10	11	10
貸倒引当金	△ 240	△ 208	△ 191	△ 180	△ 163
固定資産	212,914	210,138	209,786	205,226	203,784
賃貸事業資産	211,602	208,936	209,327	204,835	203,448
事業用土地資産	736	718	24	－	－
その他事業資産	194	180	149	136	113
有形固定資産	186	144	108	97	91
無形固定資産	114	108	125	103	77
その他固定資産	650	620	620	290	290
貸倒引当金	△ 569	△ 568	△ 566	△ 236	△ 234

（百万円）

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
負債合計	169,548	167,881	162,924	158,250	155,558
流動負債	37,110	20,707	11,818	12,189	9,239
短期借入金	－	－	－	－	－
次期償還社債	10,333	8,500	700	900	900
次期返済長期借入金	21,987	7,129	5,729	6,352	4,362
未払金	4,112	4,144	4,475	3,966	3,281
前受金	47	234	218	259	230
預り金	629	700	696	708	464
その他流動負債	2	0	1	3	2
固定負債	132,438	147,173	151,105	146,062	146,319
社債	58,500	61,917	69,117	73,117	72,217
長期借入金	56,516	66,802	63,829	53,621	53,908
長期前受金	495	415	402	391	381
預り保証金	2,895	2,755	2,614	2,502	2,386
繰延建設補助金	3,331	3,227	3,125	3,026	2,930
借上賃貸住宅資産減損勘定	－	－	－	－	－
信託資産減損勘定	－	－	－	－	－
引当金	10,374	11,799	11,799	13,261	14,373
その他固定負債	328	260	221	144	125
資本合計	56,403	58,424	61,169	61,865	63,682
資本金	31	31	31	31	31
剰余金	56,372	58,393	61,138	61,834	63,651

■損益計算書

（百万円）

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
事業収益	22,077	23,984	22,343	22,750	23,152
事業原価	18,546	20,465	19,142	20,142	19,759
一般管理費	1,244	1,265	1,308	1,302	998
事業利益	2,286	2,253	1,893	1,307	2,394
その他経常収益	162	267	28	194	40
その他経常費用	381	577	288	326	249
経常利益	2,068	1,943	1,632	1,174	2,184
特別利益	560	215	1,426	58	1
特別損失	451	137	314	536	369
当期純利益	2,176	2,022	2,745	697	1,816

■キャッシュ・フロー計算書

（百万円）

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
事業活動によるキャッシュ・フロー	6,040	5,641	6,158	5,978	8,341
分譲事業活動による収支	81	660	799	426	3,190
賃貸管理事業活動による収支	7,906	7,152	6,677	7,172	5,986
その他事業活動による収支	△ 935	△ 642	146	14	366
一般管理活動による収支	△ 1,205	△ 1,252	△ 1,165	△ 1,272	△ 978
その他の収支	193	△ 276	△ 299	△ 362	△ 222
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 950	△ 990	△ 1,787	△ 2,092	△ 2,634
事業資産形成活動による収支	△ 800	△ 910	△ 1,660	△ 2,080	△ 2,261
分譲事業資産形成の収支	△ 7	1	－	△ 10	△ 40
賃貸事業資産形成の収支	△ 778	△ 896	△ 1,645	△ 2,070	△ 2,221
事業用土地資産形成の収支	△ 15	△ 16	△ 15	△ 1	－
その他の投資活動による収支	△ 150	△ 80	△ 126	△ 11	△ 374
その他の収支	△ 150	△ 80	△ 126	△ 11	△ 374
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,666	△ 3,029	△ 5,012	△ 5,423	△ 2,633
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 37,655	△ 22,142	△ 7,458	△ 8,443	△ 4,704
投資活動に係る資金の借入による収入	16,319	17,570	3,085	－	1,092
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	1,583	△ 600	3,059	1,008
リース債務に係る支出	△ 22	△ 40	△ 39	△ 39	△ 29
当期中の資金収支合計	3,424	1,623	△ 640	△ 1,537	3,074
前期繰越金（現金及び現金同等物）	7,616	11,040	12,663	12,022	10,485
次期繰越金（現金及び現金同等物）	11,040	12,663	12,022	10,485	13,559

フリーキャッシュ・フロー （事業活動によるｷｬｯｼｭ･ﾌﾛｰ+投資活動によるｷｬｯｼｭ･ﾌﾛｰ）	5,090	4,651	4,372	3,886	5,707

財務諸表（一般会計）

■貸借対照表

（百万円）

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
資産合計	225,156	225,294	223,396	219,265	219,240
流動資産	12,315	15,215	13,654	14,075	15,456
現金預金	10,652	12,257	11,660	10,203	13,559
有価証券	－	－	0	0	－
未収金	1,857	2,460	1,889	1,579	1,343
分譲事業資産	2	－	－	1,973	308
前払金	35	695	285	486	399
その他流動資産	9	9	9	11	10
貸倒引当金	△ 239	△ 206	△ 189	△ 178	△ 163
固定資産	212,841	210,079	209,741	205,190	203,784
賃貸事業資産	211,602	208,936	209,327	204,835	203,448
事業用土地資産	736	718	24	－	－
その他事業資産	194	180	149	136	113
有形固定資産	139	107	81	73	91
無形固定資産	88	86	106	92	77
その他固定資産	650	620	620	290	290
貸倒引当金	△ 569	△ 568	△ 566	△ 236	△ 234

（百万円）

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
負債合計	168,630	166,792	162,004	157,239	155,558
流動負債	36,442	19,856	11,146	11,396	9,239
短期借入金	－	－	－	－	－
次期償還社債	10,333	8,500	700	900	900
次期返済長期借入金	21,987	7,129	5,729	6,352	4,362
未払金	3,674	3,548	4,072	3,468	3,281
前受金	47	234	218	259	230
預り金	398	445	426	415	464
その他流動負債	2	0	1	3	2
固定負債	132,189	146,936	150,858	145,843	146,319
社債	58,500	61,917	69,117	73,117	72,217
長期借入金	56,516	66,802	63,829	53,621	53,908
長期前受金	495	415	402	391	381
預り保証金	2,895	2,755	2,614	2,502	2,386
繰延建設補助金	3,331	3,227	3,125	3,026	2,930
借上賃貸住宅資産減損勘定	－	－	－	－	－
信託資産減損勘定	－	－	－	－	－
引当金	10,160	11,589	11,570	13,059	14,373
その他固定負債	292	233	203	127	125
資本合計	56,526	58,502	61,392	62,026	63,682
資本金	31	31	31	31	31
剰余金	56,495	58,471	61,361	61,995	63,651

■損益計算書

（百万円）

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
事業収益	19,950	21,473	20,289	20,237	23,152
事業原価	16,859	18,435	17,373	18,110	19,759
一般管理費	807	829	879	883	998
事業利益	2,284	2,209	2,038	1,245	2,394
その他経常収益	161	266	27	193	40
その他経常費用	380	577	288	326	249
経常利益	2,066	1,898	1,777	1,112	2,184
特別利益	560	215	1,426	58	1
特別損失	451	137	314	536	369
当期純利益	2,174	1,976	2,890	634	1,816

■キャッシュ・フロー計算書

（百万円）

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
事業活動によるキャッシュ・フロー	5,927	5,607	6,183	6,045	8,341
分譲事業活動による収支	81	660	799	426	3,190
賃貸管理事業活動による収支	7,298	6,592	6,204	6,730	5,986
その他事業活動による収支	△ 935	△ 642	146	14	366
一般管理活動による収支	△ 711	△ 726	△ 666	△ 761	△ 978
その他の収支	193	△ 277	△ 300	△ 363	△ 222
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 933	△ 982	△ 1,777	△ 2,086	△ 2,634
事業資産形成活動による収支	△ 800	△ 910	△ 1,660	△ 2,080	△ 2,261
分譲事業資産形成の収支	△ 7	1	－	△ 10	△ 40
賃貸事業資産形成の収支	△ 778	△ 896	△ 1,645	△ 2,070	△ 2,221
事業用土地資産形成の収支	△ 15	△ 16	△ 15	△ 1	－
その他の投資活動による収支	△ 133	△ 71	△ 117	△ 6	△ 374
その他の収支	△ 133	△ 71	△ 117	△ 6	△ 374
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,662	△ 3,020	△ 5,003	△ 5,415	△ 2,633
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 37,655	△ 22,142	△ 7,458	△ 8,443	△ 4,704
投資活動に係る資金の借入による収入	16,319	17,570	3,085	－	1,092
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	1,583	△ 600	3,059	1,008
リース債務に係る支出	△ 18	△ 31	△ 31	△ 31	△ 29
当期中の資金収支合計	3,331	1,605	△ 598	△ 1,456	3,074
前期繰越金（現金及び現金同等物）	7,321	10,652	12,257	11,660	10,203
指定管理会計から一般会計への振替	－	－	－	－	282
次期繰越金（現金及び現金同等物）	10,652	12,257	11,660	10,203	13,559

フリーキャッシュ・フロー （事業活動によるｷｬｯｼｭ･ﾌﾛｰ+投資活動によるｷｬｯｼｭ･ﾌﾛｰ）	4,993	4,625	4,406	3,959	5,707

財務諸表(府営住宅指定管理会計[特別会計])

■貸借対照表

（百万円）

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
資産合計	932	1,175	825	965	－
流動資産	859	1,115	779	930	－
現金預金	388	406	363	282	－
未収金	465	705	410	650	－
前払金	5	6	8	－	－
その他流動資産	2	1	1	0	－
貸倒引当金	△ 1	△ 2	△ 2	△ 2	－
固定資産	73	59	45	35	－
有形固定資産	47	37	27	24	－
無形固定資産	26	23	19	12	－

（百万円）

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
負債合計	1,056	1,253	1,047	1,126	－
流動負債	806	1,015	800	907	－
未払金	575	760	530	614	－
預り金	231	256	270	294	－
固定負債	250	237	248	219	－
引当金	214	210	229	202	－
その他固定負債	36	27	18	17	－
資本合計	△ 123	△ 78	△ 223	△ 161	－
剰余金	△ 123	△ 78	△ 223	△ 161	－

■損益計算書

（百万円）

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
事業収益	2,126	2,511	2,054	2,513	－
事業原価	1,688	2,030	1,770	2,032	－
一般管理費	436	437	429	419	－
事業利益（損失）	2	44	△ 145	61	－
その他経常収益	1	1	1	1	－
その他経常費用	1	0	1	－	－
経常利益（損失）	2	45	△ 145	62	－
特別利益	－	－	－	－	－
特別損失	－	－	－	－	－
当期純利益（純損失）	2	45	△ 145	62	－

■キャッシュ・フロー計算書

（百万円）

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
事業活動によるキャッシュ・フロー	113	34	△ 25	△ 67	-
賃貸管理事業活動による収支	608	560	473	442	-
一般管理活動による収支	△ 494	△ 526	△ 499	△ 510	-
その他の収支	△ 0	1	1	1	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 17	△ 8	△ 10	△ 5	-
その他の投資活動による収支	△ 17	△ 8	△ 10	△ 5	-
その他の収支	△ 17	△ 8	△ 10	△ 5	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 4	△ 9	△ 9	△ 8	-
リース債務に係る支出	△ 4	△ 9	△ 9	△ 8	-
当期中の資金収支合計	93	17	△ 43	△ 81	-
前期繰越金（現金及び現金同等物）	295	388	406	363	282
指定管理会計から一般会計への振替	-	-	-	-	△ 282
次期繰越金（現金及び現金同等物）	388	406	363	282	-

≪注記事項≫

1. 本書の計数は、表示単位未満を四捨五入しているため、合計は計数の総和と必ずしも一致していません。また、表示単位に満たない場合は「0」と表示し、該当数字がない場合は「-」と表示しています。
2. 当社の事業年度は、各年度 4 月 1 日に開始し翌年の 3 月 31 日に終了します。本書において、例えば、「令和 4 年度」とは、令和 4 年 4 月 1 日に開始し令和 5 年 3 月 31 日に終了する事業年度をいい、他もその例にならいます。