

令和5年度

決算報告書

自 令和5年4月1日

至 令和6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

一 般 会 計 財 務 諸 表

| | | |
|--------------|-------|---|
| 貸 借 対 照 表 | | 2 |
| 損 益 計 算 書 | | 3 |
| 剰 余 金 計 算 書 | | 4 |
| キャッシュ・フロー計算書 | | 5 |
| 財 産 目 録 | | 7 |

注 記 事 項

| | | |
|-----------------|-------|----|
| 重 要 な 会 計 方 針 等 | | 11 |
| 補 足 情 報 | | 14 |

一般会計財務諸表

貸 借 対 照 表

(一 般 会 計)

令和6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 | 15,456,226,289 | 20,493,365,020 | 流 動 負 債 | 9,239,062,930 | 20,490,399,964 |
| 現 金 預 金 | 13,559,372,728 | 19,230,785,652 | 次 期 償 還 社 債 | 899,980,000 | 899,980,000 |
| 未 収 金 | 1,343,135,821 | 1,018,387,167 | 次 期 返 済 長 期 借 入 金 | 4,362,200,519 | 14,812,840,423 |
| 分 譲 事 業 資 産 | 307,650,332 | 85,678,620 | 未 払 金 | 3,281,250,767 | 4,293,161,406 |
| そ の 他 事 業 資 産 | - | 221,804,539 | 前 受 金 | 229,935,804 | 45,838,441 |
| 前 払 金 | 399,370,876 | 80,357,146 | 預 り 金 | 463,881,176 | 408,082,707 |
| そ の 他 流 動 資 産 | 9,570,931 | 5,953,439 | そ の 他 流 動 負 債 | 1,814,664 | 30,496,987 |
| 貸 倒 引 当 金 | △162,874,399 | △149,601,543 | | | |
| 固 定 資 産 | 203,784,110,538 | 203,813,437,315 | 固 定 負 債 | 146,319,395,453 | 137,776,885,021 |
| 賃 貸 事 業 資 産 | 203,448,297,230 | 203,422,664,121 | 社 債 | 72,216,770,000 | 75,316,790,000 |
| 賃 貸 住 宅 資 産 | 270,872,326,612 | 275,564,427,432 | 長 期 借 入 金 | 53,907,731,159 | 41,044,879,308 |
| 減 価 償 却 累 計 額 | △80,587,565,308 | △83,092,466,102 | 長 期 前 受 金 | 380,816,000 | 358,684,000 |
| 減 損 損 失 累 計 額 | △5,820,309,719 | △5,862,560,336 | 預 り 保 証 金 | 2,386,151,570 | 2,261,812,487 |
| 賃 貸 施 設 等 資 産 | 25,124,199,343 | 25,261,127,905 | 繰 延 建 設 補 助 金 | 2,929,811,325 | 2,844,840,493 |
| 減 価 償 却 累 計 額 | △6,437,888,887 | △6,483,569,005 | 引 当 金 | 14,373,057,630 | 15,733,544,513 |
| 減 損 損 失 累 計 額 | △4,056,566,467 | △4,056,566,467 | 退 職 給 付 引 当 金 | 1,184,674,988 | 1,240,099,548 |
| 賃 貸 資 産 等 建 設 工 事 | 4,354,101,656 | 2,092,270,694 | 計 画 修 繕 引 当 金 | 13,188,382,642 | 14,493,444,965 |
| そ の 他 事 業 資 産 | 112,597,486 | 101,252,089 | そ の 他 固 定 負 債 | 125,057,769 | 216,334,220 |
| 長 期 事 業 未 収 金 | 112,597,486 | 101,252,089 | | | |
| 有 形 固 定 資 産 | 91,174,348 | 170,869,109 | [負 債 合 計] | 155,558,458,383 | 158,267,284,985 |
| 建 物 等 資 産 | 110,100,105 | 110,100,105 | | | |
| 減 価 償 却 累 計 額 | △80,850,651 | △83,664,939 | 資 本 金 | 31,000,000 | 31,000,000 |
| そ の 他 の 有 形 固 定 資 産 | 167,190,314 | 199,457,693 | 剰 余 金 | 63,650,878,444 | 66,008,517,350 |
| 減 価 償 却 累 計 額 | △105,265,420 | △55,023,750 | 資 本 剰 余 金 | 28,869,937,096 | 28,869,937,096 |
| 無 形 固 定 資 産 | 76,522,925 | 56,041,096 | 非 償 却 資 産 取 得 補 助 金 | 207,000,000 | 207,000,000 |
| そ の 他 固 定 資 産 | 289,967,289 | 296,392,370 | そ の 他 資 本 剰 余 金 | 652,537,222 | 652,537,222 |
| そ の 他 の 資 産 | 289,967,289 | 296,392,370 | 資 産 価 額 の 適 正 化 に よ る 評 価 差 額 金 | 28,010,399,874 | 28,010,399,874 |
| 貸 倒 引 当 金 | △234,448,740 | △233,781,470 | 利 益 剰 余 金 | 34,780,941,348 | 37,138,580,254 |
| | | | [資 本 合 計] | 63,681,878,444 | 66,039,517,350 |
| 資 産 合 計 | 219,240,336,827 | 224,306,802,335 | 負 債 及 び 資 本 合 計 | 219,240,336,827 | 224,306,802,335 |

損 益 計 算 書

(一 般 会 計)

自 令和5年4月 1日
至 令和6年3月31日

(金額単位:円)

| 科 目 | 前年度 | 当年度 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 事業収益 [a] | 23,151,647,785 | 21,076,712,430 |
| (分譲事業収益) | 3,194,013,871 | 549,234,720 |
| 住宅宅地分譲事業収益 | 3,194,013,871 | 549,234,720 |
| 分譲宅地事業収益 | 3,194,013,871 | 549,234,720 |
| (賃貸管理事業収益) | 13,963,495,075 | 14,382,168,759 |
| 賃貸住宅管理事業収益 | 13,182,233,160 | 13,577,446,316 |
| 一般賃貸住宅管理事業収益 | 10,977,554,741 | 11,370,503,266 |
| 併存賃貸住宅管理事業収益 | 224,002,488 | 225,788,344 |
| 特優賃住宅管理事業収益 | 14,104,533 | 13,435,169 |
| 高優賃住宅管理事業収益 | 1,966,571,398 | 1,967,719,537 |
| 賃貸施設等管理事業収益 | 781,261,915 | 804,722,443 |
| (その他事業収益) | 5,994,138,839 | 6,145,308,951 |
| 受託事業収益 | 5,989,740,858 | 6,141,453,457 |
| その他の事業収益 | 4,397,981 | 3,855,494 |
| 事業原価 [b] | 19,758,978,618 | 17,707,636,487 |
| (分譲事業原価) | 2,066,096,888 | 327,235,942 |
| 住宅宅地分譲事業原価 | 2,066,096,888 | 327,235,942 |
| 分譲宅地事業原価 | 2,066,096,888 | 327,235,942 |
| (賃貸管理事業原価) | 11,702,084,979 | 11,250,116,523 |
| 賃貸住宅管理事業原価 | 11,158,316,373 | 10,674,081,649 |
| 一般賃貸住宅管理事業原価 | 9,551,099,510 | 9,112,034,386 |
| 併存賃貸住宅管理事業原価 | 188,564,666 | 197,788,414 |
| 特優賃住宅管理事業原価 | 15,839,272 | 14,377,379 |
| 高優賃住宅管理事業原価 | 1,402,812,925 | 1,349,881,470 |
| 賃貸施設等管理事業原価 | 543,768,606 | 576,034,874 |
| (その他事業原価) | 5,990,796,751 | 6,130,284,022 |
| 受託事業原価 | 5,990,796,751 | 6,130,284,022 |
| 一般管理費 [c] | 998,376,278 | 1,015,021,563 |
| 事業利益(損失) [d] (a-b-c) | 2,394,292,889 | 2,354,054,380 |
| その他経常収益 [e] | 39,534,458 | 227,717,954 |
| 受取利息収入 | 382,444 | 860,966 |
| その他の | 39,152,014 | 226,856,988 |
| その他経常費用 [f] | 249,419,142 | 227,127,339 |
| 支払利息 | 159,866,706 | 163,343,700 |
| 社債発行費 | 1,713,625 | 15,292,523 |
| アレンジメントフィー | 31,129,091 | - |
| その他の | 56,709,720 | 48,491,116 |
| 経常利益(損失) [g] (d+e-f) | 2,184,408,205 | 2,354,644,995 |
| 特別利益 [h] | 1,417,579 | 111,891,902 |
| 固定資産売却益 | 1,417,579 | 111,891,902 |
| 特別損失 [i] | 369,332,284 | 108,897,991 |
| 固定資産除却損 | 995,000 | - |
| 固定資産売却損 | 44,817,909 | 22,236,209 |
| 減損損失 | 320,804,375 | 83,464,782 |
| その他の | 2,715,000 | 3,197,000 |
| 当期純利益(純損失) [j] (g+h-i) | 1,816,493,500 | 2,357,638,906 |

剰 余 金 計 算 書
(一 般 会 計)

自 令和5年 4月 1日

至 令和6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 | 33,125,161,687 | 34,780,941,348 |
| | 当期増加高又は減少高 | 1,655,779,661 | 2,357,638,906 |
| | 当期純利益(又は純損失) | 1,816,493,500 | 2,357,638,906 |
| | 指定管理会計からの振替による減少高 | △160,713,839 | - |
| | 期 末 残 高 | 34,780,941,348 | 37,138,580,254 |
| 合 計 | 期 首 残 高 | 61,995,098,783 | 63,650,878,444 |
| | 当期増加高又は減少高 | 1,655,779,661 | 2,357,638,906 |
| | 期 末 残 高 | 63,650,878,444 | 66,008,517,350 |

キャッシュ・フロー 計算書 (一般会計)

自 令和5年4月 1日

至 令和6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 | 8,341,288,851 | 7,137,463,859 |
| 分譲事業活動による収支 | 3,190,027,574 | 556,247,231 |
| 分譲宅地事業の収支 | 3,190,027,574 | 556,247,231 |
| 賃貸管理事業活動による収支 | 5,986,008,256 | 7,105,524,018 |
| 賃貸住宅管理事業の収支 | 5,668,796,046 | 6,710,749,841 |
| 一般賃貸住宅管理事業の収支 | 4,358,902,551 | 5,408,226,325 |
| 賃貸管理事業による収入 | 11,240,756,825 | 11,413,275,305 |
| 賃貸管理事業による支出 | △6,881,854,274 | △6,005,048,980 |
| 併存賃貸住宅管理事業の収支 | 60,219,524 | 51,730,166 |
| 賃貸管理事業による収入 | 223,394,541 | 225,236,943 |
| 賃貸管理事業による支出 | △163,175,017 | △173,506,777 |
| 特優賃貸住宅管理事業の収支 | 6,487,910 | 4,039,699 |
| 賃貸管理事業による収入 | 12,716,623 | 11,995,873 |
| 賃貸管理事業による支出 | △6,228,713 | △7,956,174 |
| 高優賃貸住宅管理事業の収支 | 1,238,405,317 | 1,242,519,394 |
| 賃貸管理事業による収入 | 1,925,851,095 | 1,904,988,584 |
| 賃貸管理事業による支出 | △687,445,778 | △662,469,190 |
| 借上賃貸住宅管理事業の収支 | 4,780,744 | 4,234,257 |
| 賃貸管理事業による収入 | 4,780,744 | 4,234,257 |
| 賃貸施設管理事業の収支 | 317,212,210 | 394,774,177 |
| 賃貸管理事業による収入 | 837,931,072 | 931,253,337 |
| 賃貸管理事業による支出 | △520,718,862 | △536,479,160 |
| その他事業活動による収支 | 365,916,067 | 318,577,910 |
| 受託事業の収支 | 361,518,086 | 314,722,416 |
| 受託事業による収入 | 7,548,033,040 | 6,952,598,665 |
| 受託事業による支出 | △7,186,514,954 | △6,637,876,249 |
| その他の事業の収支 | 4,397,981 | 3,855,494 |
| その他の事業による収入 | 4,397,981 | 3,855,494 |
| 一般管理活動による収支 | △978,270,507 | △780,929,515 |
| その他経常損益に係る収支 | △176,005,709 | △56,640,377 |
| 特別損益に係る収支 | △46,386,830 | △5,315,408 |

(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 | △2,634,271,410 | △2,116,854,834 |
| 事業資産形成活動による収支 | △2,260,699,265 | △2,006,816,539 |
| 分譲事業資産形成による収支 | △39,915,893 | △19,869,367 |
| 分譲宅地資産形成の収支 | △39,915,893 | △19,869,367 |
| 賃貸事業資産形成による収支 | △2,220,783,372 | △1,986,947,172 |
| 賃貸住宅資産の収支 | △2,352,883,458 | △2,102,645,244 |
| 補助金による収入 | - | 5,060,000 |
| 賃貸住宅資産形成の収支 | △2,352,883,458 | △2,107,705,244 |
| 賃貸施設資産の収支 | 132,100,086 | 115,698,072 |
| 賃貸施設資産形成の収支 | 132,100,086 | 115,698,072 |
| その他の投資活動による収支 | △373,572,145 | △110,038,295 |
| その他の収支 | △373,572,145 | △110,038,295 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △2,632,717,141 | 650,803,899 |
| 事業活動に係る資金の返済による支出 | △4,703,674,214 | △3,374,511,410 |
| 賃貸住宅管理事業に係る借入金の返済による支出 | △4,703,674,214 | △3,374,511,410 |
| 投資活動に係る資金の借入による収入 | 1,092,058,864 | 1,025,894,951 |
| 賃貸事業資産形成に係る借入金による収入 | 1,092,058,864 | 1,025,894,951 |
| 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 | 1,007,961,136 | 3,036,424,512 |
| 長期借入金の借入による収入 | 4,629,941,136 | 1,250,105,049 |
| 長期借入金の返済による支出 | △2,722,000,000 | △1,313,700,537 |
| 社債の発行による収入 | - | 4,000,000,000 |
| 社債の償還による支出 | △899,980,000 | △899,980,000 |
| リース債務に係る支出 | △29,062,927 | △37,004,154 |
| 当 期 中 の 資 金 収 支 合 計 | 3,074,300,300 | 5,671,412,924 |
| 前 期 繰 越 金 (現金及び現金同等物) | 10,203,225,130 | 13,559,372,728 |
| 指定管理会計からの振替による増加高 | 281,847,298 | - |
| 次 期 繰 越 金 (現金及び現金同等物) | 13,559,372,728 | 19,230,785,652 |

(注記) このキャッシュ・フロー計算書における前期及び次期繰越金(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 | 13,559,372,728 | 19,230,785,652 |
| 流動資産 | 13,559,372,728 | 19,230,785,652 |
| 現金預金 | 13,559,372,728 | 19,230,785,652 |
| 預金 | 13,559,372,728 | 19,230,785,652 |

財 産 目 録

(一 般 会 計)

令和 6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 | | | | 20,493,365,020 |
| 現金預金 | | | | 19,230,785,652 |
| 預 金 | | | | 19,230,785,652 |
| | 普通預金 | ㈱りそな銀行など10行 | 19,018,669,286 | |
| | 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 | 35,353,885 | |
| | 普通貯金 | ㈱ゆうちょ銀行 | 145,762,481 | |
| 未収金 | | | | 1,018,387,167 |
| 事業未収金 | | | | 927,640,099 |
| | 一般賃貸住宅 | 豊津など119件 | 205,540,036 | |
| | 併存賃貸住宅 | 大東朋来など7件 | 2,699,100 | |
| | 特定優良賃貸住宅 | みとなど5件 | 2,380,143 | |
| | 高齢者向け優良賃貸住宅 | 西田辺など28件 | 133,292,759 | |
| | 借上賃貸住宅 | アンドユー北花田など43件 | 69,478,965 | |
| | 賃貸施設など | 店舗など30件 | 4,819,940 | |
| | 受託事業 | 府営住宅計画修繕業務受託など2件 | 509,429,156 | |
| その他未収金 | | | | 90,747,068 |
| | 損益勘定関連 | 共通経費負担分など | 2,900 | |
| | 貸借勘定関連 | 退去跡補修費など | 90,744,168 | |
| 分譲事業資産 | | | | 307,483,159 |
| 分譲資産 | | | | 307,483,159 |
| | 分譲資産建設工事 | 国松 | 307,483,159 | |
| 前払金 | | | | 80,357,146 |
| 事業前払金 | | | | 73,537,929 |
| | 賃貸住宅計画修繕費など | | 73,537,929 | |
| その他前払金 | | | | 6,719,217 |
| | 事業資金借入に伴う手数料など | | 6,719,217 | |
| 前渡資金 | | | | 100,000 |
| | 千里センター、泉北センター | | 100,000 | |
| その他流動資産 | | | | 5,953,439 |
| 立 替 金 | 共済負担金など | | 3,943,289 | |
| 仮 払 金 | | | 2,010,150 | |
| 貸倒引当金 | | | | △149,601,543 |
| 事業未収金貸倒引当金 | 一般賃貸住宅など | 家賃など | △149,601,543 | |

(金額単位:円)

| 区 分 | 内 訳 | | | 金 額 |
|----------------|------------------------------|----------------|-----------------|------------------------|
| | 内 容 | 数 量 等 | 金 額 | |
| 固定資産 | | | | 203,813,437,315 |
| 貸貸事業資産 | | | | 203,422,664,121 |
| 貸貸住宅資産 | | | | 186,609,400,994 |
| | 一般貸貸住宅 | 豊津など113件 | 232,685,592,639 | |
| | 減価償却累計額 | | △73,005,000,043 | |
| | 減損損失累計額 | | △3,995,970,508 | |
| | 併存貸貸住宅 | 大東朋来など7件 | 3,304,330,097 | |
| | 減価償却累計額 | | △1,353,568,625 | |
| | 減損損失累計額 | | △1,866,589,828 | |
| | 特定優良貸貸住宅 | 山本 | 492,690,646 | |
| | 減価償却累計額 | | △131,725,337 | |
| | 高齢者向け優良貸貸住宅 | OPH千里佐竹台など25件 | 39,081,814,050 | |
| | 減価償却累計額 | | △8,602,172,097 | |
| 貸貸施設等資産 | | | | 14,720,992,433 |
| | 貸貸店舗 | 下松店舗など8件 | 13,262,752,709 | |
| | 減価償却累計額 | | △6,246,190,727 | |
| | 減損損失累計額 | | △4,056,566,467 | |
| | 貸貸宅地 | 枚方津田など | 9,813,737,082 | |
| | その他貸貸施設 | 駐車場施設外部貸付など | 2,184,638,114 | |
| | 減価償却累計額 | | △237,378,278 | |
| 貸貸資産等建設工事 | | | | 2,092,270,694 |
| | 貸貸住宅建設、住戸改善、貸貸施設、 防災関連資産等 | 箕面など | 2,092,270,694 | |
| その他事業資産 | | | | 101,252,089 |
| 長期事業未収金 | | | | 101,252,089 |
| | 譲渡代金割賦延払など | 布施駅前など3件 | 101,252,089 | |
| 有形固定資産 | | | | 170,869,109 |
| 建物等資産 | | | | 26,435,166 |
| | 社屋 | 53点 | 110,100,105 | |
| | 減価償却累計額 | | △83,664,939 | |
| その他の有形固定資産 | | | | 144,433,943 |
| | 工具器具備品 | 84点 | 45,183,599 | |
| | リース資産 | 5点 | 154,274,094 | |
| | 減価償却累計額 | | △55,023,750 | |
| 無形固定資産 | | | | 56,041,096 |
| その他の無形固定資産 | | | | 56,041,096 |
| | ソフトウェア | 68点 | 56,041,096 | |
| その他固定資産 | | | | 296,392,370 |
| その他の資産 | | | | 61,146,603 |
| | 敷金保証金 | 榊藤浪倉庫など | 61,051,492 | |
| | その他土地 | 金岡東など | 95,111 | |
| その他 | | カサ・グランデ泉佐野求償債権 | 235,245,767 | 235,245,767 |
| 貸倒引当金 | | | | △233,781,470 |
| 長期分譲住宅貸倒引当金 | | 割賦延払 | △5,062,604 | |
| その他長期未収金貸倒引当金 | | カサ・グランデ泉佐野求償債権 | △228,718,866 | |
| 資 産 合 計 | | | | 224,306,802,335 |

(金額単位:円)

| 負債の部 | | | | |
|------------------|----------------|-------------|----------------|-----------------------|
| 区分 | 内 容 | | | 金額 |
| | 内 容 | 数 量 等 | 金 額 | |
| 流動負債 | | | | 20,490,399,964 |
| 次期償還社債 | | | 899,980,000 | 899,980,000 |
| 次期返済長期借入金 | | | | 14,812,840,423 |
| 住宅金融支援機構借入金 | 賃貸住宅資産 | | - | |
| 大阪府借入金 | 賃貸住宅資産 | 湊など29件 | 573,804,423 | |
| 金融機関等借入金 | 賃貸住宅資産など | 一般賃貸住宅など | 14,239,036,000 | |
| 未払金 | | | | 4,293,161,406 |
| 事業未払金 | | | | 2,731,447,626 |
| | 支払利息 | | 127,142,976 | |
| | 管理経費 | 一般賃貸住宅など | 2,543,445,018 | |
| | 管理事務費 | 一般賃貸住宅など | 60,859,632 | |
| その他未払金 | | | | 1,441,404,529 |
| | 事業資産建設工事等 | 賃貸住宅建設事業など | 1,285,412,658 | |
| | 共通経費 | 一般管理費など | 81,335,016 | |
| | その他の未払金 | 一般賃貸住宅など | 74,656,855 | |
| 賞与引当金(未払) | | | 120,309,251 | 120,309,251 |
| 前受金 | | | | 45,838,441 |
| 事業前受金 | | | | 45,655,627 |
| | 家賃前受金 | 一般賃貸住宅など | 2,435,253 | |
| | 駐車場使用料前受金 | 一般賃貸住宅駐車場など | 1,434,851 | |
| | その他の前受金 | 府営計画修繕等 | - | |
| | その他事業前受金 | 駐車場施設外部貸付など | 41,785,523 | |
| その他前受金 | | | | 182,814 |
| | 共益費 | 一般賃貸住宅など | 182,437 | |
| | 保証料預り金 | 賃貸事業機関保証 | 377 | |
| 預り金 | | | | 408,082,707 |
| 共益費 | | 一般賃貸住宅など | 314,517,414 | |
| 退去跡個人負担金等 | | 一般賃貸住宅など | - | |
| その他預り金 | 職員等預り金など | 健康保険料など | 93,565,293 | |
| その他流動負債 | | | | 30,496,987 |
| 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 | 30,496,987 | |

(金額単位:円)

| 区 分 | 内 訳 | | | 金 額 |
|----------------|----------------------|---------------|----------------|------------------------|
| | 内 容 | 数 量 等 | 金 額 | |
| 固定負債 | | | | 137,776,885,021 |
| 社債 | | | 75,316,790,000 | 75,316,790,000 |
| 長期借入金 | | | | 41,044,879,308 |
| 住宅金融支援機構借入金 | 賃貸住宅資産 | | - | |
| 大阪府借入金 | 賃貸住宅資産 | 湊など29件 | 21,359,871,308 | |
| 金融機関等借入金 | 賃貸住宅資産など | 一般賃貸住宅など | 19,685,008,000 | |
| 長期前受金 | | | | 358,684,000 |
| | 定期借地権権利金 | 萱島東 | 293,300,000 | |
| | 宅地分譲前受金 | 寝屋川打上保育所 | 6,624,000 | |
| | その他 | プレスボしんかな建設協力金 | 58,760,000 | |
| 預り保証金 | | | | 2,261,812,487 |
| 敷金 | | | | 2,030,560,726 |
| | 一般賃貸住宅 | 豊津など115件 | 1,146,861,757 | |
| | 併存賃貸住宅 | 大東朋来など7件 | 33,785,390 | |
| | 特定優良賃貸住宅 | 山本 | 682,310 | |
| | 高齢者向け優良賃貸住宅 | 山坂など25件 | 178,517,675 | |
| | 賃貸店舗など | 下松Aなど7件 | 186,662,894 | |
| | 賃貸宅地 | 庭代台Cなど16件 | 484,050,700 | |
| 保証金 | | | | 231,251,761 |
| | 賃貸住宅等駐車場 | 豊津など139件 | 202,457,611 | |
| | 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 | 10,328,150 | |
| 繰延建設補助金 | | | | 2,844,840,493 |
| | 賃貸住宅改善事業補助金など | | 2,844,840,493 | |
| 引当金 | | | | 15,733,544,513 |
| 退職給付引当金 | | | 1,240,099,548 | |
| 計画修繕引当金 | 一般賃貸住宅など | | 14,493,444,965 | |
| その他固定負債 | | | | 216,334,220 |
| 未成原価仮勘定 | 事業用土地資産 | 羽曳ヶ丘 | 26,641,009 | |
| 長期預り金 | (株)大阪住宅公社サービス清算事務負担金 | | - | |
| リース債務 | | サーバー及びソフトウェア | 138,473,517 | |
| 資産除去債務 | | 本社事務所、いらか | 51,219,694 | |
| 負債合計 | | | | 158,267,284,985 |

(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 | | | | 66,008,517,350 |
| 資本剰余金 | | | | 28,869,937,096 |
| 非償却資産取得補助金 | 賃貸住宅土地 | 佐竹台地域リノベーション住宅 | 207,000,000 | |
| その他資本剰余金 | (財)大阪府住宅管理センター引継財産 | | 652,537,222 | |
| 資産価額の適正化による 評価差額金 | | | 28,010,399,874 | |
| 利益剰余金 | | | 37,138,580,254 | 37,138,580,254 |
| 資本合計 | | | | 66,039,517,350 |

注 記 事 項

1 重要な会計方針等

1 有価証券の評価基準及び評価方法

- ・満期保有目的有価証券
償却原価法によっている。

2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法

個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっている。
期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 賃貸事業資産

- 建物等資産 ・償却方法:定額法
・耐用年数:6年～47年

(2) 有形固定資産

- 建物等資産 ・償却方法:定額法
・耐用年数:6年～24年
- その他の有形固定資産
・償却方法:定額法
・耐用年数:5年～20年

(3) 無形固定資産

- 自社利用のソフトウェア
・社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法

4 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

賃貸管理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を踏まえた一定率により、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、回収不能見込額を計上している。

(2) 退職給付引当金

職員の退職給付に備えるため、当期末の退職給付債務の見込額に基づき計上している。なお、数理計算上の差異は当期の発生額を当期に一括処理している。

(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、将来計画的に実施する修繕工事に要する費用の見積額を基礎として計上している。団地別・工事項目別に、計画額と計画修繕引当金の期末残高の差額を、実施までの見込み年数で均等に配分した額を繰入れている。

(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。

5 収益及び費用の計上基準

(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。

(2) 賃貸管理事業及びその他事業の収益及び費用

収益は期間又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。

(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。

6 建設期間中の支払利息等の原価算入方法

(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。

| | 【前年度】 | 【当年度】 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 〈算入額〉 ・分譲資産建設工事 | 39,205,719円 | 19,594,350円 |
| ・賃貸資産建設工事 | 196,709,555円 | 193,291,859円 |

7 リース取引の処理方法

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。

ただし、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。

8 消費税等の会計処理方法

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。

9 その他重要な事項

(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(平成17年4月1日施行)」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減額し、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、非償却資産は直接控除している。

(2) 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。

(3) 建替えに伴う賃貸住宅再生地処分の会計処理について

建替えに伴う賃貸住宅再生地は、処分決定時に賃貸住宅資産(土地)から分譲資産へ振り替え、処分時に分譲事業収益・原価で処理している。

10 重要な会計上の見積り

(1) 分譲事業資産の評価

① 当年度の財務諸表に計上した金額

| | |
|------------------------|-------|
| 分譲事業資産 | 86百万円 |
| 分譲事業資産等評価損計上額(その他経常費用) | なし |

② 財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

公社会計基準に従い、分譲事業資産については取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも低下している場合には、当該正味売却価額を貸借対照表価額とするとともに、取得原価と貸借対照表価額との差額は当期の費用として処理している。正味売却価額は時価を基礎として今後発生が見込まれる工事原価及び販売経費等を見積り、これらの見込額を控除して算出している。

イ 主要な仮定

正味売却価額は、固定資産税評価額を基に当社で設定した調整率を用いて算出している。

ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

正味売却価額が帳簿価額を下回った場合、翌年度において評価損が計上される可能性がある。

(2) 固定資産の減損

① 当年度の財務諸表に計上した金額

| | |
|--------|------------|
| 賃貸事業資産 | 203,422百万円 |
| 減損損失 | 83百万円 |

② 財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

公社減損会計処理基準に従い、賃貸事業資産については団地を単位としてグルーピングを行い、減損の兆候が認められる資産グループについて、当該資産グループから得られる割引前キャッシュ・フローが帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上している。

回収可能価額は正味売却価額と使用価値のいずれか高い方としており、正味売却価額は固定資産税評価額を基に当社で設定した調整率を乗じて算出し、使用価値は将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出している。

イ 主要な仮定

将来キャッシュ・フローの見積りにおける主要な仮定は、当該資産グループの事業収入及び事業費用であり、直近の事業収支の状況を基に見積りを行っている。

ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

事業環境等の変化が主要な仮定に影響し、割引前将来キャッシュ・フローが帳簿価額を下回る場合には、追加の減損損失が発生する可能性がある。

また、賃貸事業資産全体の減損処理状況は、補足情報「3 賃貸事業資産等について」の(1)に記載している。

(3) 計画修繕引当金

① 当年度の財務諸表に計上した金額
計画修繕引当金 14,493百万円

② 財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

賃貸事業資産の経年劣化等に対処するために計画的に実施する修繕工事について、団地別・工事項目別に実施時期及び修繕費用を見積り、修繕計画を策定している。次回の修繕費用を実施時期までに引当てられるよう計画額と計画修繕引当金の期末残高の差額を、実施までの見込み年数で均等に配分した額を繰入れており、実施年度において引当て累計額(計画額)を取崩している。

イ 主要な仮定

見積りの基礎となる団地別・工事項目別の修繕計画の主要な仮定は、修繕工事の実施時期及び費用であり、実施時期は当公社で定める計画修繕実施基準の標準的な実施年数により、修繕費用は直近の同種の工事の実績額により見積もっている。

ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

賃貸住宅の個別の劣化状況等の変化又は建設物価等の変動等により修繕計画に変更があった場合は、計画修繕引当金に影響を及ぼす可能性がある。また、修繕工事の実施年度において見積りと実績に乖離が生じた場合は、追加の修繕費が発生する可能性がある。

2 補足情報

I 貸借対照表に関する事項

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

| | 【前年度】 | 【当年度】 |
|--------|-----------|---------------|
| 預金の額 | 13,364百万円 | 18,864百万円 (A) |
| 借入相殺の額 | 13,334百万円 | 18,834百万円 (B) |
| 預金保険の額 | 30百万円 | 30百万円 (C) |
| 超過額 | -円 | -円 (A-B-C) |

2 リース取引について

(1) ファイナンス・リース取引(借手側)

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 ・ 耐用年数 : 5年

(2) オペレーティング・リース取引(借主側)

主なリース資産 : 土地

| 未経過リース料期末残高 | 【前年度】 | 【当年度】 |
|-------------|----------|----------|
| 1年内 | 272千円 | 275千円 |
| 1年超 | 12,895千円 | 12,774千円 |
| 合計 | 13,167千円 | 13,049千円 |

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解」に基づき、減損処理に係る会計処理を行った資産の状況は以下のとおりである。

【前年度】

| 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 | 148 団地 | 35 団地 | 23 団地 | 14 団地 |
| 賃貸施設資産 | 47 ヶ所 | 3 ヶ所 | 2 ヶ所 | 0 ヶ所 |

【当年度】

| 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 | 147 団地 | 31 団地 | 13 団地 | 5 団地 |
| 賃貸施設資産 | 47 ヶ所 | 2 ヶ所 | 0 ヶ所 | 0 ヶ所 |

(2) 事業用土地資産等

【前年度】

(金額単位:円)

| 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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| その他土地 | 28 | 38,871 | 39 | 38,910 | 1,041,927,789 |

【当年度】

(金額単位:円)

| 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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| その他土地 | 28 | 38,910 | ▲ 831 | 38,079 | 1,252,707,270 |

※1 なお、時価は、近隣の固定資産評価額(令和5年4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 57,032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。

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

| | 【前年度】 | 【当年度】 |
|-------------------|------------|-------------|
| ・保有地等の売却益 | - 円 | 93,759,508円 |
| ・定期借地権付分譲住宅の敷地売却益 | 1,417,579円 | 18,132,394円 |

(2) 固定資産売却損の内訳

| | 【前年度】 | 【当年度】 |
|-------------------|-------------|-------------|
| ・定期借地権付分譲住宅の敷地売却損 | 44,817,909円 | 20,307,359円 |
| ・一般賃貸住宅の売却損 | - 円 | 1,928,850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。

| | 【前年度】 | 【当年度】 |
|----------------|--------------|-------------|
| ・賃貸住宅資産に係る減損損失 | 320,804,375円 | 83,464,782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

「地方住宅供給公社会計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、賃貸事業資産等の資産価額の適正化を実施した。

適正化による評価差額は、資本の部の資本剰余金に計上した。

| | |
|------------|------------|
| 適正化の実施時期 | 平成17年3月31日 |
| 適正化による評価差額 | 49,408百万円 |

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、資産除去債務を計上している。

(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% | |
| ・当初計上特別損失(過年度減価償却相当額) | | |
| ・当初の資産除去債務額及び除去費用 | | |
| | 【前年度】 | 【当年度】 |
| ・期首残高 | 13,257,091円 | 13,576,884円 |
| ・時の経過による調整額 | 319,793円 | 327,511円 |
| ・期末残高 | 13,576,884円 | 13,904,395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% | |
| ・当初計上特別損失(過年度減価償却相当額) | | |
| ・当初の資産除去債務額及び除去費用 | | |
| | 【前年度】 | 【当年度】 |
| ・期首残高 | 37,315,299円 | 37,315,299円 |
| ・時の経過による調整額 | -円 | -円 |
| ・期末残高 | 37,315,299円 | 37,315,299円 |

謄本

令和6年6月11日

大阪府住宅供給公社
理事長 山本 讓 様

大阪府住宅供給公社
監事 松元 貞人

監査報告書

地方住宅供給公社法第32条及び定款第24条の規定により、令和6年5月31日付けで理事長から提出された令和5年度一般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6年6月10日

大阪府住宅供給公社

理事長 山本 讓 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 公認会計士 坂井 俊介 印
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、大阪府住宅供給公社の令和5年4月1日から令和6年3月31日までの令和5年度の財務諸表、すなわち、一般会計の貸借対照表、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6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、全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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、業務報告書及び財産目録のうち意見の対象とされていない部分である。理事者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監事の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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、継続企業の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、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者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