

令和7年度

決算報告書

自 令和7年4月1日

至 令和8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8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	20,641,374,391	20,364,739,993	流 動 負 債	13,380,015,283	17,867,110,082
現 金 預 金	10,371,352,603	8,049,385,991	次 期 償 還 社 債	5,899,980,000	9,899,980,000
有 価 証 券	9,000,000,000	10,000,000,000	次期返済長期借入金	4,395,033,448	4,547,916,813
未 収 金	764,445,564	1,180,312,758	未 払 金	2,803,097,789	2,911,280,548
前 払 金	604,492,004	1,254,219,177	前 受 金	249,489,010	469,780,499
そ の 他 流 動 資 産	45,230,619	12,397,059	預 り 金	29,430,991	35,591,105
貸 倒 引 当 金	△144,146,399	△131,574,992	そ の 他 流 動 負 債	2,984,045	2,561,117
固 定 資 産	201,702,651,381	200,197,736,509	固 定 負 債	140,704,195,080	131,910,379,539
賃 貸 事 業 資 産	201,219,257,655	199,809,103,607	社 債	69,416,810,000	64,516,830,000
賃 貸 住 宅 資 産	275,781,340,847	276,240,508,832	長 期 借 入 金	48,368,565,860	43,820,649,047
減 価 償 却 累 計 額	△85,659,214,804	△88,270,479,401	長 期 前 受 金	346,252,000	333,820,000
減 損 損 失 累 計 額	△5,939,472,194	△5,955,539,828	預 り 保 証 金	2,240,125,132	2,184,398,159
賃 貸 施 設 等 資 産	25,357,934,311	25,462,546,422	繰 延 建 設 補 助 金	2,749,962,744	2,655,085,001
減 価 償 却 累 計 額	△6,553,744,015	△6,635,569,698	引 当 金	17,266,855,212	18,104,091,352
減 損 損 失 累 計 額	△4,056,566,467	△4,056,566,467	退 職 給 付 引 当 金	1,273,977,967	1,354,467,316
賃 貸 資 産 等 建 設 工 事	2,288,979,977	3,024,203,747	計 画 修 繕 引 当 金	15,992,877,245	16,749,624,036
そ の 他 事 業 資 産	81,584,312	70,966,808	そ の 他 固 定 負 債	315,624,132	295,505,980
長 期 事 業 未 収 金	81,584,312	70,966,808	〔 負 債 合 計 〕	154,084,210,363	149,777,489,621
有 形 固 定 資 産	277,826,564	215,009,633	資 本 金	31,000,000	31,000,000
建 物 等 資 産	132,054,650	130,257,494	剰 余 金	68,228,815,409	70,753,986,881
減 価 償 却 累 計 額	△86,479,227	△87,490,734	資 本 剰 余 金	28,869,937,096	28,869,937,096
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	337,879,693	338,097,957	非償却資産取得補助金	207,000,000	207,000,000
減 価 償 却 累 計 額	△105,628,552	△165,855,084	そ の 他 資 本 剰 余 金	652,537,222	652,537,222
無 形 固 定 資 産	53,094,284	34,621,317	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	303,606,647	300,102,350	利 益 剰 余 金	39,358,878,313	41,884,049,785
そ の 他 の 資 産	303,606,647	300,102,350	〔 資 本 合 計 〕	68,259,815,409	70,784,986,881
貸 倒 引 当 金	△232,718,081	△232,067,206			
資 産 合 計	222,344,025,772	220,562,476,502	負債及び資本合計	222,344,025,772	220,562,476,502

損 益 計 算 書

(一 般 会 計)

自 令和7年4月 1日
至 令和8年3月31日

(金額単位:円)

科 目	前年度	当年度
事業収益 [a]	20,953,864,637	20,221,862,561
(分譲事業収益)	318,500,000	-
住宅宅地分譲事業収益	318,500,000	-
分譲宅地事業収益	318,500,000	-
(賃貸管理事業収益)	14,891,802,375	15,011,021,464
賃貸住宅管理事業収益	14,038,043,716	14,059,313,915
一般賃貸住宅管理事業収益	11,781,991,364	11,860,843,581
併存賃貸住宅管理事業収益	235,785,395	239,176,332
特優賃住宅管理事業収益	14,995,658	14,497,193
高優賃住宅管理事業収益	2,005,271,299	1,944,796,809
賃貸施設等管理事業収益	853,758,659	951,707,549
(その他事業収益)	5,743,562,262	5,210,841,097
受託事業収益	5,512,678,903	5,208,081,969
その他の事業収益	230,883,359	2,759,128
事業原価 [b]	17,874,673,182	16,538,305,516
(分譲事業原価)	102,979,796	-
住宅宅地分譲事業原価	102,979,796	-
分譲宅地事業原価	102,979,796	-
(賃貸管理事業原価)	12,048,703,124	11,362,997,792
賃貸住宅管理事業原価	11,423,180,732	10,700,623,449
一般賃貸住宅管理事業原価	9,188,514,869	9,114,930,471
併存賃貸住宅管理事業原価	195,733,331	154,609,763
特優賃住宅管理事業原価	20,218,989	15,227,252
高優賃住宅管理事業原価	2,018,713,543	1,415,855,963
賃貸施設等管理事業原価	625,522,392	662,374,343
(その他事業原価)	5,722,990,262	5,175,307,724
受託事業原価	5,500,956,665	5,175,307,724
その他の事業原価	222,033,597	-
一般管理費 [c]	1,012,294,736	1,003,783,104
事業利益(損失) [d] (a-b-c)	2,066,896,719	2,679,773,941
その他経常収益 [e]	50,591,049	158,578,449
受取利息収入	23,008,011	88,926,854
その他の	27,583,038	69,651,595
その他経常費用 [f]	417,870,323	261,980,555
支払利息	180,083,893	191,160,873
社債発行費	2,099,635	14,774,747
アレンジメントフィー	212,437,500	27,750,000
その他の	23,249,295	28,294,935
経常利益(損失) [g] (d+e-f)	1,699,617,445	2,576,371,835
特別利益 [h]	395,059,528	-
固定資産売却益	11,376,275	-
その他	383,683,253	-
特別損失 [i]	188,896,328	51,200,363
固定資産除却損	12,580,723	-
固定資産売却却損	38,608,619	9,379,807
減損損失	110,315,430	38,502,812
その他	27,391,556	3,317,744
当期純利益(純損失) [j] (g+h-i)	1,905,780,645	2,525,171,472

剰 余 金 計 算 書

(一 般 会 計)

自 令和7年 4月 1日

至 令和8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	37,138,580,254	39,358,878,313
	会計方針の変更による累積的影響額	314,517,414	－
	修正再表示後の期首残高	37,453,097,668	39,358,878,313
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	1,905,780,645	2,525,171,472
	当期純利益(又は純損失)	1,905,780,645	2,525,171,472
	期 末 残 高	39,358,878,313	41,884,049,785
合 計	期 首 残 高	66,323,034,764	68,228,815,409
	当 期 増 加 高 又 は 減 少 高	1,905,780,645	2,525,171,472
	期 末 残 高	68,228,815,409	70,753,986,881

キャッシュ・フロー 計算書 (一般会計)

自 令和 7 年 4 月 1 日
至 令和 8 年 3 月 3 1 日

(金額単位:円)

区 分	前 年 度	当 年 度
事業活動によるキャッシュ・フロー	6,112,487,192	5,149,146,256
分譲事業活動による収支	318,500,000	-
分譲宅地事業の収支	318,500,000	-
賃貸管理事業活動による収支	6,777,127,467	6,350,710,545
賃貸住宅管理事業の収支	6,457,097,828	5,953,194,048
一般賃貸住宅管理事業の収支	5,172,599,221	4,729,233,609
賃貸管理事業による収入	12,046,724,795	12,158,330,247
賃貸管理事業による支出	△6,874,125,574	△7,429,096,638
併存賃貸住宅管理事業の収支	74,766,879	77,916,455
賃貸管理事業による収入	236,989,313	239,040,275
賃貸管理事業による支出	△162,222,434	△161,123,820
特優賃貸住宅管理事業の収支	6,430,455	7,327,647
賃貸管理事業による収入	13,625,242	13,098,705
賃貸管理事業による支出	△7,194,787	△5,771,058
高優賃貸住宅管理事業の収支	1,199,274,583	1,134,258,017
賃貸管理事業による収入	1,955,509,155	1,912,158,918
賃貸管理事業による支出	△756,234,572	△777,900,901
借上賃貸住宅管理事業の収支	4,026,690	4,458,320
賃貸管理事業による収入	4,026,690	4,458,320
賃貸施設管理事業の収支	320,029,639	397,516,497
賃貸管理事業による収入	913,432,039	1,006,456,822
賃貸管理事業による支出	△593,402,400	△608,940,325
その他事業活動による収支	216,117,777	△306,700,865
受託事業の収支	△22,983,680	△309,460,993
受託事業による収入	6,280,747,133	5,295,928,441
受託事業による支出	△6,303,730,813	△5,605,389,434
その他の事業の収支	239,101,457	2,760,128
その他の事業による収入	239,140,086	2,760,128
その他の事業による支出	△38,629	-
一般管理活動による収支	△733,318,675	△730,528,311
その他経常損益に係る収支	△409,649,282	△152,061,935
特別損益に係る収支	△56,290,095	△12,273,178

(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	△1,927,966,646	△1,112,810,866
事業資産形成活動による収支	△1,767,460,617	△1,144,772,442
分譲事業資産形成による収支	△17,301,176	-
分譲宅地資産形成の収支	△17,301,176	-
賃貸事業資産形成による収支	△1,750,159,441	△1,144,772,442
賃貸住宅資産の収支	△1,877,892,896	△1,176,805,265
賃貸住宅資産形成の収支	△1,877,892,896	△1,176,805,265
賃貸施設資産の収支	127,733,455	32,032,823
賃貸施設資産形成の収支	127,733,455	32,032,823
その他の投資活動による収支	△160,506,029	31,961,576
その他の収支	△160,506,029	31,961,576
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,043,953,595	△5,358,302,002
事業活動に係る資金の返済による支出	△13,756,524,935	△3,297,790,621
賃貸住宅管理事業に係る借入金の返済による支出	△13,756,524,935	△3,297,790,621
投資活動に係る資金の借入による収入	11,740,000,000	-
賃貸事業資産形成に係る借入金による収入	11,740,000,000	-
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	△1,977,575,488	△1,997,222,827
長期借入金の返済による支出	△1,077,595,488	△1,097,242,827
社債の発行による収入	-	5,000,000,000
社債の償還による支出	△899,980,000	△5,899,980,000
リース債務に係る支出	△49,853,172	△63,288,554
当 期 中 の 資 金 収 支 合 計	140,566,951	△1,321,966,612
前 期 繰 越 金 (現金及び現金同等物)	19,230,785,652	19,371,352,603
次 期 繰 越 金 (現金及び現金同等物)	19,371,352,603	18,049,385,991

(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	19,371,352,603	18,049,385,991
流動資産	19,371,352,603	18,049,385,991
現金預金	10,371,352,603	8,049,385,991
預金	10,371,352,603	8,049,385,991
有価証券	9,000,000,000	10,000,000,000
譲渡性預金	9,000,000,000	10,000,000,000

財 産 目 録

(一 般 会 計)

令和8年 3月31日現在

(金額単位:円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
流 動 資 産				20,364,739,993
現金預金				8,049,385,991
預 金				8,049,385,991
	普通預金	㈱りそな銀行など8行	7,853,088,341	
	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	34,544,380	
	普通貯金	㈱ゆうちょ銀行	130,753,270	
有価証券				10,000,000,000
譲渡性預金	譲渡性預金	㈱三井住友銀行	10,000,000,000	
未収金				1,180,312,758
事業未収金				1,126,055,625
	一般賃貸住宅	豊津など111件	213,399,828	
	併存賃貸住宅	大東朋来など7件	1,758,607	
	特定優良賃貸住宅	みとなど3件	1,781,177	
	高齢者向け優良賃貸住宅	西田辺など24件	124,654,304	
	借上賃貸住宅	アンドユー北花田など27件	54,521,063	
	賃貸施設など	店舗など22件	4,454,536	
	受託事業	府営住宅計画修繕業務受託など2件	725,486,110	
その他未収金				40,983,161
	貸借勘定関連	退去跡補修費など	40,983,161	
未収収益		譲渡性預金未収利息	13,273,972	13,273,972
前払金				1,254,219,177
事業前払金				1,247,314,230
	賃貸住宅計画修繕費など		1,247,314,230	
その他前払金				6,804,947
	事業資金借入に伴う手数料など		6,804,947	
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				12,397,059
立 替 金	共済負担金など		9,076,252	
仮 払 金			3,320,807	
貸倒引当金				△131,574,992
事業未収金貸倒引当金	一般賃貸住宅など	家賃など	△131,574,992	

(金額単位:円)

区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
固 定 資 産				200,197,736,509
賃貸事業資産				199,809,103,607
賃貸住宅資産				182,014,489,603
	一般賃貸住宅	豊津など115件	236,225,909,618	
	減価償却累計額		△77,897,081,338	
	減損損失累計額		△4,088,950,000	
	併存賃貸住宅	大東朋来など7件	3,307,468,377	
	減価償却累計額		△1,364,487,809	
	減損損失累計額		△1,866,589,828	
	特定優良賃貸住宅	山本	492,690,646	
	減価償却累計額		△146,433,883	
	高齢者向け優良賃貸住宅	OPH千里佐竹台など23件	36,214,440,191	
	減価償却累計額		△8,862,476,371	
賃貸施設等資産				14,770,410,257
	賃貸店舗	下松店舗など9件	13,621,803,573	
	減価償却累計額		△6,397,312,800	
	減損損失累計額		△4,056,566,467	
	賃貸宅地	枚方津田など	9,656,104,735	
	その他賃貸施設	団地外駐車場など	2,184,638,114	
	減価償却累計額		△238,256,898	
賃貸資産等建設工事				3,024,203,747
	賃貸住宅建設、住戸改善、賃貸施設、 防災関連資産等	箕面など	3,024,203,747	
その他事業資産				70,966,808
長期事業未収金				70,966,808
	譲渡代金割賦延払など	布施駅前など3件	70,966,808	
有形固定資産				215,009,633
建物等資産				42,766,760
	社屋等	54点	130,257,494	
	減価償却累計額		△87,490,734	
その他の有形固定資産				172,242,873
	工具器具備品	91点	46,254,663	
	リース資産	7点	291,843,294	
	減価償却累計額		△165,855,084	
無形固定資産				34,621,317
その他の無形固定資産	ソフトウェア	47点	34,621,317	
その他固定資産				300,102,350
その他の資産				61,155,266
	敷金保証金	隣藤浪倉庫など	61,061,092	
	その他土地	金岡東など	94,174	
その他		カサ・グランデ'泉佐野求償債権など	238,947,084	238,947,084
貸倒引当金				△232,067,206
長期分譲住宅貸倒引当金		割賦延払	△3,548,340	
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	△228,518,866	
資 産 合 計				220,562,476,502

(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				17,867,110,082
次期償還社債			9,899,980,000	9,899,980,000
次期返済長期借入金				4,547,916,813
大阪府借入金	賃貸住宅資産	湊など29件	579,556,813	
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	3,968,360,000	
未払金				2,911,280,548
事業未払金				2,276,726,840
	支払利息		134,973,287	
	管理経費	一般賃貸住宅など	2,022,017,036	
	管理事務費	一般賃貸住宅など	119,736,517	
その他未払金				514,102,615
	事業資産建設工事等	賃貸住宅建設事業など	386,109,176	
	共通経費	一般管理費など	67,338,805	
	その他の未払金	一般賃貸住宅など	60,654,634	
賞与引当金(未払)			120,451,093	120,451,093
前受金				469,780,499
事業前受金				469,706,122
	家賃前受金	一般賃貸住宅など	2,072,795	
	駐車場使用料前受金	一般賃貸住宅駐車場など	2,106,050	
	その他事業前受金	駐車場施設外部貸付など	465,527,277	
その他前受金				74,377
	共益費	一般賃貸住宅など	74,000	
	保証料預り金	賃貸事業機関保証	377	
預り金				35,591,105
その他預り金	職員等預り金など	健康保険料など	35,591,105	
その他流動負債				2,561,117
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	2,561,117	

(金額単位:円)

区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
固 定 負 債				131,910,379,539
社 債			64,516,830,000	64,516,830,000
長期借入金				43,820,649,047
大阪府借入金	賃貸住宅資産	湊など29件	20,203,641,047	
金融機関等借入金	賃貸住宅資産など	一般賃貸住宅など	23,617,008,000	
長期前受金				333,820,000
	定期借地権権利金	荻島東	276,500,000	
	宅地分譲前受金	寝屋川打上保育所	11,040,000	
	その他	プレスボしんかな建設協力金	46,280,000	
預り保証金				2,184,398,159
敷金				1,962,314,166
	一般賃貸住宅	豊津など114件	1,022,371,565	
	併存賃貸住宅	大東朋来など7件	32,006,190	
	特定優良賃貸住宅	山本	682,310	
	高齢者向け優良賃貸住宅	大浜など23件	138,549,415	
	賃貸店舗など	下松Aなど8件	212,641,310	
	賃貸宅地	庭代台Cなど17件	556,063,376	
保証金				222,083,993
	賃貸住宅等駐車場	豊津など138件	192,650,829	
	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	10,967,164	
繰延建設補助金				2,655,085,001
	賃貸住宅改善事業補助金など		2,655,085,001	
引当金				18,104,091,352
退職給付引当金			1,354,467,316	
計画修繕引当金	一般賃貸住宅など		16,749,624,036	
その他固定負債				295,505,980
未成原価仮勘定	事業用土地資産	羽曳ヶ丘	26,641,009	
リース債務		サーバー及びソフトウェア	174,127,080	
資産除去債務		本社事務所、いらか	94,737,891	
負 債 合 計				149,777,489,621

(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				70,753,986,881
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			41,884,049,785	41,884,049,785
資 本 合 計				70,784,986,881

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り入れている。

(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

分譲事業は住宅又は宅地の分譲を行っており、顧客との譲渡契約に基づいて住宅又は宅地を引き渡す履行義務を負っている。この履行義務は物件が引き渡される一時点において充足されるものであり、当該引渡時点で収益を認識している。

(2) 賃貸管理事業収益及び費用

賃貸管理事業は賃貸住宅等の賃貸を行っており、顧客との賃貸借契約に基づくリース取引に該当するものとして収益を認識している。また同契約に基づき賃貸住宅等の共用部の維持管理業務の対価として共益費を徴収しており、当該履行義務は日々の業務提供によって顧客が便益を享受していると判断し、契約期間の経過に応じて1カ月ごとに収益を認識している。

(3) その他事業収益及び費用

その他事業の府営住宅計画修繕受託事業は、受託契約に基づき大規模修繕工事の設計・積算業務及び当該工事を実施する履行義務を負っている。設計・積算業務及び工事の実施は府営住宅計画修繕工事を適切に完成させるための統合的なサービスであり単一の履行義務と判断しており、当該工事の進捗度に応じて収益を認識している。

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	17,301,176円	-
	・賃貸資産建設工事	167,938,600円	179,332,698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	なし
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	199,809百万円
減損損失	38百万円

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公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 16,749百万円

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	10,011百万円	7,711百万円 (A)
借入相殺の額	9,981百万円	7,681百万円 (B)
預金保険の額	30百万円	30百万円 (C)
超過額	-	- (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	275千円	275千円
1年超	12,500千円	12,225千円
合計	12,775千円	12,500千円

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	20 団地	13 団地	5 団地
賃貸施設資産	47 ケ所	2 ケ所	0 ケ所	0 ケ所

【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	22 団地	15 団地	4 団地
賃貸施設資産	47 ケ所	4 ケ所	2 ケ所	0 ケ所

(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	-	-	-	-
その他土地	28	38,079	▲ 452	37,627	900,019,820

【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	-	-	-	-
その他土地	28	37,627	0	37,627	898,767,304

※1 なお、時価は、近隣の固定資産評価額(令和8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 56,547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	11,376,275円	-

(2) 固定資産除却損の内訳

	【前年度】	【当年度】
・機械式駐車場撤去	12,580,723円	-

(3) 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	38,608,619円	7,708,128円
・一般賃貸住宅の売却損	-	1,671,679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。

	【前年度】	【当年度】
・賃貸住宅資産に係る減損損失	110,315,430円	38,502,812円

(5) その他特別利益の内訳

	【前年度】	【当年度】
・計画修繕引当金戻入	383,683,253円	-

(6) その他特別損失の内訳

	【前年度】	【当年度】
・機械式駐車場撤去費用	22,483,995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

当公社では、一般定期借地契約により土地(1861.03㎡)を借地し、住宅を建設し事業を行っている。

当敷地は契約上、借地期間満了時に原状回復義務が課されている。

また、当公社は、事務所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	163,804,018円
・割引率	2.386%・2.680%
・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	13,904,395円	14,239,807円
・見積りの変更による増加額	-	43,968,737円
・時の経過による調整額	335,412円	1,536,444円
・期末残高	14,239,807円	59,744,988円

当会計年度において、新たな情報の入手に伴い、建物解体費用について見積額の変更を行った。この見積りの変更による増加額43,968,737円を変更前の資産除去債務残高に加算している。

(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	34,992,903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
・当年度増加額	-	6,520円
・事務所一部閉鎖に伴う一部取崩	-	▲ 2,328,916円
・期末残高	37,315,299円	34,992,903円

3 収益認識について

当公社の一定の事業のまとまりごとの区分は、分譲事業、賃貸管理事業、その他事業であり、各事業における顧客との契約から生じる収益は次のとおりである。

	【前年度】	【当年度】
ア 分譲事業	318百万円	-
イ 賃貸管理事業	14,327百万円	14,465百万円
ウ その他事業	5,743百万円	5,211百万円

膳 本

令和8年6月8日

大 阪 府 住 宅 供 給 公 社
理事長 芳本 竜一 様

大 阪 府 住 宅 供 給 公 社
監事 松 元 貞 人 ⑩

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8年5月
31日付けで理事長から提出された令和7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8年6月11日

大阪府住宅供給公社
理事長 芳本 竜一 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 西野 尚 弥 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7年4月1日から令和8年3月31日までの令和7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8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