

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

新潟県住宅供給公社

# 目 次

## 業 務 報 告 書

1. 業務の概況	1
(1) 賃貸管理事業	1
(2) 管理受託住宅管理事業	3
(3) その他事業	4
2. 役員及び組織等に関する事項	6
3. 理事会議決事項	7
4. 新潟県知事承認事項	7

## 財 務 諸 表

1. 貸借対照表	9
2. 損益計算書	10
3. 剰余金計算書	11
4. キャッシュフロー計算書	12
5. 注記事項	14
6. 財産目録	18

# 業 務 報 告 書

## 1. 業務の概況

(1) 賃貸管理事業 賃貸管理収入 215,633 千円 (前年度 208,177 千円)

### ア. 公社賃貸住宅等の管理

令和5年度は、賃貸住宅280戸及び賃貸店舗1施設の管理事業を行った結果、本年度の賃貸収入は216百万円となった。

また、住宅の年間平均入居率は、前年度78.5%だったのに対し、本年度は80.5%であった。

### 管理の状況等

区分	団地名	管理戸数	年度末入居件数		家賃等収入額	
			令和4年度末	令和5年度末		
		戸	戸	戸	(前年度実績)	
一般賃貸住宅	ライフタウン堀割	38	24	24	14,331 千円	(12,169 千円)
一般賃貸住宅	ライフタウン豊栄	12	12	12	6,572 千円	(6,216 千円)
一般賃貸住宅	ライフタウン鏡西	28	21	21	14,387 千円	(15,094 千円)
一般賃貸住宅	ライフタウン東新潟	56	53	52	37,163 千円	(31,488 千円)
一般賃貸住宅	パルテール小金	44	40	38	26,536 千円	(26,613 千円)
一般賃貸住宅	パルテール東新潟	54	39	37	26,279 千円	(26,343 千円)
特優賃住宅	ファミリーユ小金	48	40	40	31,801 千円	(30,953 千円)
小計 (賃貸住宅)		280	229	224	157,069 千円	(148,876 千円)
					令和4年度末入居率81.8% 令和5年度末入居率80.0%	
		件	件	件	(前年度実績)	
賃貸店舗	東新潟利便施設	1	1	1	5,244 千円	(5,244 千円)
小計 (賃貸店舗)		1	1	1	5,244 千円	(5,244 千円)
賃貸住宅等合計		281	230	225	162,313 千円	(154,120 千円)

(税抜)

イ. 賃貸宅地の管理

(ア) 定期借地権付き賃貸土地の管理

令和5年度における定期借地権付き賃貸土地の管理状況は次のとおりであり、本年度の地代収入は16百万円となった。

管理の状況等

団地名		当初契約 件数	所有権移転件数						R5未 契約 件数	地代収入	
			H17~ R1	R2	R3	R4	R5	計			
		区画	区画	区画	区画	区画	区画	区画	区画	千円 (前年度実績)	
新潟市	パークタウンこがね	49	32	0	0	1	0	33	16	4,431	(4,455)
新潟市	黒崎北部	48	25	1	0	1	0	27	21	5,975	(6,003)
新潟市	リバーサイド美咲町	20	4	0	0	0	0	4	16	4,308	(4,276)
新潟市	荻川南	9	6	0	0	0	0	6	3	663	(656)
南魚沼市	ウッドタウン八色	1	0	0	0	0	0	0	1	137	(137)
上越市	春日	6	0	0	2	0	0	2	4	761	(761)
計		133	67	1	2	2	0	72	61	16,275	(16,288)

(税抜)

(イ) その他の賃貸土地の管理

公社がこれまでに分譲した2団地において、ガス供給会社に対し、ガス供給施設用地として賃貸を行った。本年度の地代収入は458千円となった。

管理の状況等

団地名		区画数	面積	地代収入
		区画	m <sup>2</sup>	千円 (前年度実績)
新潟市	直り山	1	52.09	67 (67)
新潟市	第3大淵	1	214.62	391 (391)
計		2	266.71	458 (458)

(税抜)

ウ. ライフアップ事業

平成13年度から、新潟市内の県営住宅及び新潟市営住宅の入居者に対し、風呂設備機器のリースをライフアップ事業として行っている。令和5年度末の契約は、前年度末より10件減少し1,063件となり、本年度のリース収入は37百万円となった。

管理の状況等

団地名	年度末における契約件数			リース収入	
	令和4年度	増減件数	令和5年度		
	件	件	件	千円 (前年度実績)	
県営住宅 (新潟地区)	64	3	67	2,259	(2,288)
県営住宅 (豊栄地区)	161	△4	157	5,415	(5,548)
新潟市営住宅	848	△9	839	28,913	(29,475)
計	1,073	△10	1,063	36,587	(37,311)

(税抜)

(2) 管理受託住宅管理事業 受託収入 158,933 千円 (前年度 156,768 千円)

令和5年度は、次のとおり新潟県及び民間オーナーから賃貸住宅の管理業務を受託し、本年度の受託料は159百万円となった。

受託の状況

委託者	受託業務の内容	受託物件の所在地	管理戸数	受託料
新潟県	県営住宅の管理	新潟市	戸・区画 1,545	千円 (前年度実績) 158,140 (155,964)
	県営住宅付帯駐車場の管理	新潟市	1,973	
民間オーナー	特定優良賃貸住宅の管理	新潟市	12	793 (804)
		長岡市	12	
計			3,542	158,933 (156,768)

(税抜)

## (3) その他事業

その他事業収入 22,161 千円 (前年度 20,881 千円)

## ア. マンション管理業務受託

公社が分譲したマンションのうち、次の3つのマンションの管理組合から管理業務を受託し、本年度の受託収入は1千万円となった。

名称	戸数	受託料	
	戸	千円 (前年度実績)	
グリーンタウン東新潟壺号館	80	7,654	(7,624)
サンライフ米山	70	1,662	(1,638)
関屋ハイツ	120	1,170	(0)
計	270	10,486	(9,262)

(税抜)

## イ. 公社ビル管理事業

公社ビル管理及び賃貸事務所・駐車場の管理業務を行った結果、本年度の収入は11百万円となった。

区分	件数	賃貸料等	
	件	千円 (前年度実績)	
ビル管理	1	2,776	(2,776)
賃貸事務所	4	4,271	(4,271)
賃貸駐車場	66	4,162	(4,267)
計	71	11,209	(11,314)

(税抜)

## ウ. 立替金の債権管理

平成11年度まで行った分譲住宅購入者に対する立替金の債権管理業務を行った。

区分	件数	利息収入		(元金回収)		
		千円 (前年度実績)		千円 (前年度実績)	(令和5年度末残高)	
後払い資金	2	145	(233)	2,597	(1,737)	(4,128)
計	2	145	(233)	2,597	(1,737)	(4,128)

(税抜)

エ. 空き家・住み替えに伴う住宅資産活用相談事業

新潟県居住支援協議会の活動の一環として、空き家・住み替えに伴う住宅資産活用相談事業を実施した。

区分	事業費
資産等活用相談	千円（前年度実績） 65 (52)
計	65 (52)

(税抜)

オ. 建築士事務所関連事業

関屋ハイツ大規模修繕工事確認業務を受託した。

区分	事業費
建築士事務所関連業務	千円（前年度実績） 250 (0)
計	250 (0)

(税抜)

カ. 抹消登記事業

過去に分譲した物件の買戻特約登記等の抹消業務を行った。

区分	手数料収入
抹消登記業務	千円（前年度実績） 6 (20)
計	6 (20)

(税抜)

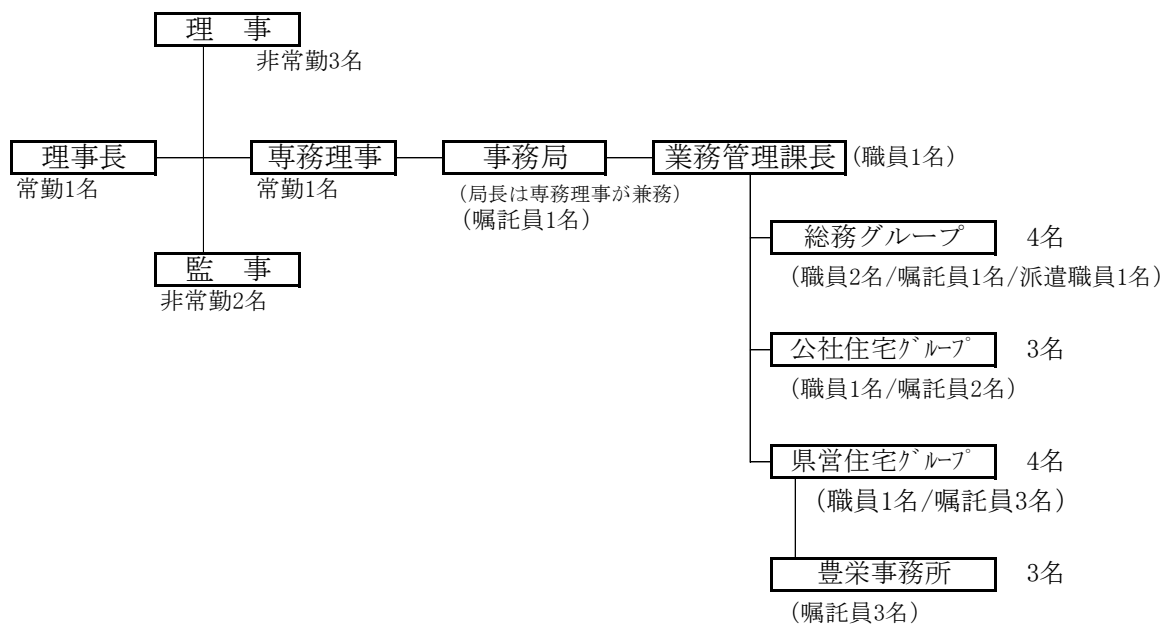
## 2. 役員及び組織等に関する事項

(1) 役員（令和6年3月31日現在 理事：常勤2名、非常勤3名/監事：非常勤2名）

理事長	池田紀夫	(常勤)
専務理事	酒井良尚	(常勤)
理事	深田健	(新潟県土木部長)
理事	岩男忠明	(新潟県土木部都市局長)
理事	上村洋	(新潟市建築部長)
監事	山田修	(民間有識者)
監事	南秀之	(新潟県出納局管理課長)

(2) 組織及び役職員数（令和6年3月31日現在）

### ア. 組織



### イ. 常勤役職員数

役員	2名	
職員	5名	
嘱託員	10名	
派遣職員	1名	計 18名



### 3. 理事会議決事項

理事会開催年月日		議決事項	
5月定例	令和 5年 5月26日	第1号議案	令和4年度決算の承認について
3月定例	令和 6年 3月25日	第1号議案	令和6年度事業計画及び資金計画について
		第2号議案	令和6年度予定貸借対照表及び予定損益計算書について
		第3号議案	新潟県住宅供給公社就業規則の一部改正について

### 4. 新潟県知事承認事項

承認申請年月日	承認年月日	承認事項
令和6年3月27日	令和6年3月28日	令和6年度事業計画等の承認について



# 財 務 諸 表

## 1. 貸借対照表

令和6年3月31日現在

科目	前年度	当年度	科目	前年度	当年度
	円	円		円	円
流動資産	261,640,358	244,786,975	流動負債	925,013,431	928,894,874
現金預金	243,966,619	224,901,068	短期借入金	800,000,000	798,000,000
未収金	15,754,491	18,214,879	次期返済長期借入金	88,249,181	98,015,462
前払金	633,123	521,075	未払金	25,366,175	22,072,648
その他流動資産	1,286,125	1,149,953	前受金	1,249,110	1,212,876
			預り金	10,148,965	9,593,888
固定資産	3,210,933,211	3,187,589,815	固定負債	951,710,822	843,582,846
賃貸事業資産	2,948,840,824	2,930,982,508	長期借入金	448,902,315	345,506,878
賃貸住宅資産	3,002,772,938	3,010,507,343	預り保証金	330,418,869	329,938,479
減価償却累計額	△1,048,003,627	△1,070,002,267	引当金	148,135,884	148,167,991
減損損失累計額	△3,957,564	△3,957,564	退職給付引当金	46,515,654	48,923,323
賃貸施設等資産	1,122,374,305	1,125,523,959	計画修繕引当金	101,620,230	99,244,668
減価償却累計額	△170,588,550	△174,824,072	その他固定負債	24,253,754	19,969,498
長期前払費用	46,243,322	43,735,109	長期未払金	1,110,035	506,016
その他事業資産	5,296,419	4,075,128	リース債務	23,143,719	19,463,482
長期事業未収金	5,296,419	4,075,128	負債合計	1,876,724,253	1,772,477,720
有形固定資産	255,967,751	251,824,708	資本金	50,750,000	50,750,000
建物等資産	212,610,607	212,610,607	剰余金	1,545,099,316	1,609,149,070
減価償却累計額	△164,958,338	△168,310,635	資本剰余金	0	0
土地資産	203,361,350	203,361,350	利益剰余金	1,545,099,316	1,609,149,070
その他有形固定資産	16,381,594	16,513,594			
減価償却累計額	△11,427,462	△12,350,208	資本合計	1,595,849,316	1,659,899,070
無形固定資産	827,217	636,471			
その他の固定資産	1,000	71,000	負債及び資本合計	3,472,573,569	3,432,376,790
資産合計	3,472,573,569	3,432,376,790			

## 2. 損益計算書

自 令和 5年 4月 1日  
至 令和 6年 3月31日

科 目	前年度	当年度
	円	円
事業収益【a】	301,457,596	309,819,527
(賃貸管理事業収益)	208,177,003	215,633,315
賃貸住宅管理事業収益	148,876,293	157,068,895
一般賃貸住宅管理事業収益	117,923,465	125,267,727
特優賃貸住宅管理事業収益	30,952,828	31,801,168
賃貸施設管理事業収益	5,244,000	5,244,000
賃貸宅地管理事業収益	16,746,160	16,733,220
機器賃貸管理事業収益	37,310,550	36,587,200
(管理受託住宅管理事業収益)	72,399,356	72,024,970
県営住宅管理事業収益	71,595,456	71,231,820
民間特優賃貸住宅管理事業収益	803,900	793,150
(その他事業収益)	20,881,237	22,161,242
受託事業収益	9,261,710	10,735,751
公社ビル管理事業収益	11,314,544	11,208,630
長期割賦事業収益	253,294	151,861
住宅等相談事業収益	51,689	65,000
事業原価【b】	194,905,586	186,364,956
(賃貸管理事業原価)	130,045,338	120,615,356
賃貸住宅管理事業原価	101,778,975	97,008,420
一般賃貸住宅管理事業原価	82,530,693	77,432,407
特優賃貸住宅管理事業原価	19,248,282	19,576,013
賃貸施設管理事業原価	1,185,347	1,627,361
賃貸宅地管理事業原価	2,861,808	2,589,756
機器賃貸管理事業原価	24,219,208	19,389,819
(管理受託住宅管理事業原価)	50,074,016	50,994,883
県営住宅管理事業原価	49,569,563	50,447,545
民間特優賃貸住宅管理事業原価	504,453	547,338
(その他事業原価)	14,786,232	14,754,717
受託事業原価	9,132,332	10,626,146
公社ビル管理事業原価	3,291,661	3,912,729
長期割賦事業原価	2,246,065	209,243
住宅等相談事業原価	116,174	6,599
一般管理費【c】	53,462,642	58,500,444
事業利益【d=a-b-c】	53,089,368	64,954,127

科 目	前年度	当年度
その他経常収益【e】	円 335,025	円 1,284,422
受取利息	447	419
雑収入	334,578	1,284,003
その他経常費用【f】	17,319,370	12,826,205
支払利息	17,223,016	12,330,307
雑損失	96,354	495,898
経常利益【g=d+e-f】	36,105,023	53,412,344
特別利益【h】	1,415,272	10,637,410
固定資産売却益	1,415,272	0
計画修繕引当金戻入益	0	10,637,410
当期純利益【j=g+h-i】	37,520,295	64,049,754

(注) 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜き方式によっている。

### 3. 剰余金計算書

自 令和 5年 4月 1日  
至 令和 6年 3月31日

科 目	前年度	当年度
剰余金	円	円
資本		
期首残高	0	0
当期増加高又は当期減少高	0	0
期末残高	0	0
剰余金		
期首残高	1,507,579,021	1,545,099,316
当期増加高又は減少高	37,520,295	64,049,754
当期純利益	37,520,295	64,049,754
期末残高	1,545,099,316	1,609,149,070
合計		
期首残高	1,507,579,021	1,545,099,316
当期増加高又は減少高	37,520,295	64,049,754
期末残高	1,545,099,316	1,609,149,070

#### 4. キャッシュフロー計算書

令和5年 4月 1日から令和6年 3月31日

区分	前年度	当年度
事業活動によるキャッシュフロー	110,033,574	98,029,919
賃貸管理事業活動による収支	122,113,163	117,351,126
賃貸住宅管理事業の収支	77,615,622	76,921,863
一般賃貸住宅管理事業の収支	60,034,533	58,812,682
賃貸管理事業による収入	116,808,404	124,783,973
賃貸管理事業による支出	△56,773,871	△65,971,291
特優賃貸住宅管理事業の収支	17,581,089	18,109,181
賃貸管理事業による収入	30,801,408	30,963,918
賃貸管理事業による支出	△13,220,319	△12,854,737
賃貸施設管理事業の収支	4,096,971	3,654,957
賃貸管理事業による収入	5,244,000	5,244,000
賃貸管理事業による支出	△1,147,029	△1,589,043
その他の賃貸管理事業の収支	40,400,570	36,774,306
賃貸管理事業による収入	53,628,893	52,012,497
賃貸管理事業による支出	△13,228,323	△15,238,191
管理受託住宅管理事業の収支	22,850,590	22,517,933
公共団体住宅管理事業収支	22,542,509	21,952,365
受託事業収入	71,595,456	71,231,820
受託事業支出	△49,052,947	△49,279,455
その他の受託住宅管理事業収支	308,081	565,568
受託事業収入	812,534	1,112,906
受託事業支出	△504,453	△547,338
その他の事業活動による収支	9,524,265	8,182,436
業務受託事業の収支	265,316	△4,636
受託事業収入	9,450,910	10,735,751
受託事業支出	△9,185,594	△10,740,387
長期割賦事業の収支	1,141,631	1,193,909
事業収入	1,357,084	1,403,434
事業支出	△215,453	△209,525
その他の事業の収支	8,117,318	6,993,163
事業収入	11,496,703	10,935,841
事業支出	△3,379,385	△3,942,678
一般管理活動による収支	△45,155,789	△47,471,998
その他経常損益に係る収支	△16,974,166	△11,585,983
特別損益に係る収支	27,836,353	10,637,410
その他の収支	△10,160,842	△1,601,005

区分	前年度	当年度
投資活動によるキャッシュフロー	△16,011,037	△17,786,077
事業資産形成活動による収支	△15,812,037	△16,519,077
賃貸事業資産形成による収支	△15,812,037	△16,519,077
一般賃貸住宅資産取得の収支	△4,195,367	△5,512,758
特優賃貸住宅資産取得の収支	△1,882,197	△2,221,647
その他の賃貸資産取得の収支	△9,734,473	△8,784,672
有価証券等の取得・償還等による収支	0	0
その他の投資活動による収支	△199,000	△1,267,000
有形固定資産等形成による収支	△198,000	△1,197,000
有形固定資産形成による収支	0	△1,072,000
無形固定資産形成による収支	△198,000	△125,000
その他の資産形成の収支	△1,000	△70,000
その他の固定資産形成による収支	△1,000	△70,000
財務活動によるキャッシュフロー	△90,761,322	△99,309,393
事業活動に係る資金の返済による支出	△37,591,809	△40,600,447
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△37,591,809	△40,600,447
投資活動に係る資金の借入による収入	0	0
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	△49,555,754	△55,028,709
短期借入金の借入による収入	1,602,000,000	1,598,000,000
短期借入金の返済による支出	△1,604,000,000	△1,600,000,000
長期借入金の借入による収入	0	310,000,000
長期借入金の返済による支出	△47,555,754	△363,028,709
リース債務による支出	△3,613,759	△3,680,237
当期中の資金収支 合計	3,261,215	△19,065,551
前期繰越金（現金及び現金同等物）	240,705,404	243,966,619
次期繰越金（現金及び現金同等物）	243,966,619	224,901,068

(注) このキャッシュフロー計算書における次期繰越金(現金及び現金同等物)と、貸借対照表に掲記されている「流動資産/現金・預金」及び「固定資産/定期預金・有価証券」項目との関係は下表のとおりである。

貸借対照表科目	前年度	当年度
次期繰越金	243,966,619	224,901,068
流動資産	243,966,619	224,901,068
現金預金	243,966,619	224,901,068
有価証券	0	0
固定資産	0	0
長期定期預金	0	0
長期有価証券	0	0

## 5. 注記事項

### 1 重要な会計方針等

#### 1. 固定資産の減価償却の方法

##### (1) 賃貸事業資産

###### ① 年金法

建物耐用期間にわたり、資本費用が一定となる減価償却の方法である。

・一般賃貸住宅 ・特優賃貸住宅 ・賃貸施設（利便施設）

ただし、一般賃貸住宅に係る住戸改善工事については、定額法によっている。

###### ② 定額法

・事業用建物附属設備 ・事業用構築物 ・事業用工具器具備品 ・レンタル機器

##### (2) 有形固定資産

###### ① 定率法

・社屋 ・構築物 ・公用車 ・工具器具備品 ・OA機器

###### ② 定額法

・空調機器 ・LED照明 ・サーバコンピュータ

##### (3) 無形固定資産

###### ① 定額法

・ソフトウェア

#### 2. 引当金の計上基準

##### (1) 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。

##### (2) 貸倒引当金

賃貸管理事業未収金、長期事業未収金の債権の貸倒れに備えるために、過去の貸倒れ実績率及び回収可能性を検討して見込額を計上している。

##### (3) 退職給付引当金

職員全員の退職給付に備えるため、当期末の公社都合退職による期末要支給額を計上している。

#### 3. 収益及び費用の計上基準

##### (1) 賃貸管理事業、管理受託住宅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。

##### (2) 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。

#### 4. 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。

#### 5. 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。

#### 6. 支払利息の事業別配賦方法

支払利息は、資産割合で各事業に配賦している。

#### 7. 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) 補助金により取得した償却資産の計上方法

補助金により取得した賃貸事業資産の計上方法については、圧縮記帳する方法によっている。

令和5年度末圧縮記帳価額 18,648,000円

##### (3) 業務報告書の表記方法について

昨年度まで業務報告書を税込み表示、財務諸表を税抜き表示としていたが、今年度より税抜き表示で統一している。



8. 会計方針の変更  
該当なし。

9. 表示方法の変更

(1) 注記事項における「8 会計方針の変更」「9 表示方法の変更」及び「10 会計上の見積りの変更」の記載

地方住宅供給公社会計基準の改訂（令和4年3月11日）により、当年度から注記事項「1 重要な会計方針等」に「8 会計方法の変更」「9 表示方法の変更」及び「10 会計上の見積りの変更」の記載の項を設け、該当する内容を記載している。

(2) 注記事項における「11 重要な会計上の見積り」の記載

地方住宅供給公社会計基準の改訂（令和4年3月11日）により、当年度から注記事項「1 重要な会計方針等」に「11 重要な会計上の見積り」の項を設け、該当する内容を記載している。

10. 会計上の見積りの変更  
該当なし。

11. 重要な会計上の見積り

(1) 固定資産の減損

① 当年度の財務諸表に計上した額

賃貸住宅資産	1,937百万円	賃貸施設資産	84百万円
減損損失	なし	減損損失	なし
定期借地権土地資産	864百万円		
減損損失	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

賃貸事業資産全体の減損処理状況は、補足情報「4 賃貸事業資産について」に記載しており、翌年度に減損損失を計上する可能性は低いと見込んでいる。

(2) 計画修繕引当金

① 当年度の財務諸表に計上した額

計画修繕引当金 99百万円

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、修繕工事の実施時期は当公社で定めた計画修繕の周期を参考に、修繕費用は同種の修繕工事の見積りや過去に実施した同種の修繕工事の実績額を参考に見積もっている。

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 補足事項

### I 貸借対照表に関する事項

#### 1. 預金のペイオフについて

原則として借入債務と相殺できることを前提に預金を預け入れし、預金額が保護の枠を超えることがあって且つ借入債務との相殺ができないと見込まれる金融機関にある普通預金口座については、全額ペイオフ保護対象となる決済用普通預金に変更している。

#### 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）

##### ア. 所有権移転ファイナンス・リース取引

有形固定資産に係るリース取引

・リース資産 : 空調機器

・償却方法 : 定額法

・耐用年数 : 13年

・リース資産 : LED照明

・償却方法 : 定額法

・耐用年数 : 15年

なお、空調機器のリース取引については新潟県公社総合ビル管理組合の管理者として新潟県住宅供給公社がリース契約を行っており、その年度末残高は36,911,060円である。このうち新潟県住宅供給公社の負担分12,507,389円をリース債務として、貸借対照表に計上している。

##### (2) 所有権移転外ファイナンス・リース取引（借手側）

地方住宅供給公社会計基準におけるリース取引に係る会計基準の改定(平成20年4月1日施行)以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を行っている。

主なリース資産 : OA機器

未経過リース料期末残高

	【前年度】	【当年度】
1年内	1,565,520 円	1,565,520 円
1年超	3,261,500 円	1,695,980 円
合 計	4,827,020 円	3,261,500 円

#### 3. 貸倒引当金について

貸借対照表上の債権額は貸倒引当金を控除した残額を記載しており、控除した金額は次のとおりである。

・流動資産から控除した引当金額	3,380,353 円
・固定資産から控除した引当金額	53,256 円
合 計	3,433,609 円

#### 4. 賃貸事業資産について

「地方住宅供給公社に係る減損会計処理基準」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。

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
①賃貸住宅資産	7団地	なし	—	—
②賃貸施設資産	1施設	なし	—	—
③定期借地権土地資産	6団地	なし	—	—

主な賃貸事業資産の時価評価は次のとおりである。

土地の時価評価額・・・固定資産税評価額/0.7  
建物の時価評価額・・・固定資産税評価額

- (1) 賃貸住宅資産
- ・貸借対照表価額 1,924,631千円
  - ・時価評価額 2,037,179千円
- (2) 定期借地権土地資産
- ・貸借対照表価額 864,197千円
  - ・時価評価額 822,568千円

※ただし(1)の賃貸住宅資産の貸借対照表価額には土地・建物のみの計上とし、建物に新たに加えた附属設備や構築物等を含まない。

## II 損益計算書に関する事項

### 1. 特別損益の内訳について

#### (1) 計画修繕引当金戻入益

計画修繕工事で引当て済みの工事を実施しなくなったことによる計画修繕引当金の戻入益である。

戻入益 10,637,410円

## 6. 財産目録

資 産 の 部			
区 分	内 訳		金 額 (円)
	内 容 等	金 額 (円)	
流 動 資 産			244,786,975
現 金 預 金			224,901,068
現 金			20,000
預 金			224,881,068
普通預金	第四北越銀行ほか4行	204,881,068	
定期預金	第四北越銀行ほか1行	20,000,000	
未 収 金			18,214,879
事業未収金			17,847,338
一般賃貸住宅管理事業未収金 家賃等	3月分口座振替分ほか	8,881,979	8,881,979
特優賃貸住宅管理事業未収金 家賃等	3月分口座振替分ほか	3,357,250	3,357,250
その他の管理事業未収金 定期借地権地代	3月分口座振替不能分ほか	204,800	7,647,266
ライフアップ事業レンタル料	3月分口座振替分ほか	7,442,466	
その他事業未収金 公社ビル賃貸事務室賃貸料	3月分事務室賃貸料ほか	830,556	1,341,196
長期割賦事業	3月分口座振替不能分ほか	439,140	
住宅等相談事業		71,500	
貸倒引当金 賃貸管理事業		△3,160,783	△3,380,353
長期割賦事業		△219,570	
その他未収金			367,541
その他未収金 受取利息	定期預金受取利息	200	367,541
公社ビル管理 出資金	3月分管理費ほか 火災共済繰越金	367,102 239	
前 払 金			521,075
事業前払金			88,020
県営住宅管理受託費 機器賃貸管理	県営住宅システム機器借上料ほか 損害賠償責任保険料	49,742 38,278	
その他前払金			433,055
支払利息	借入金支払利息	46,738	
一般経費	公用車保険料ほか	129,059	
一般経費	OA機器保守管理費ほか	249,336	
一般経費	電子証明書発行手数料	7,922	
その他流動資産			1,149,953
立替金			1,149,953
共済保険料	地方公共団体負担金	1,149,953	

資 産 の 部			
区 分	内 訳		金 額 (円)
	内 容 等	金 額 (円)	
固 定 資 産			3,187,589,815
賃貸事業資産			2,930,982,508
賃貸住宅資産			1,936,547,512
一般賃貸住宅			2,583,690,670
土地	ライフタウン堀割ほか5団地 22,270.45m <sup>2</sup>	1,357,453,741	
建物	ライフタウン堀割ほか5団地 232戸	1,216,528,804	
建物附属設備	ライフタウン堀割ほか5団地 26個	6,316,924	
構築物	ライフタウン堀割ほか1団地 2個	544,500	
工具器具備品	ライフタウン堀割ほか4団地 17個	2,846,701	
特優賃貸住宅（公社供給型）			426,816,673
土地	ファミユ小金 5,918.48m <sup>2</sup>	209,591,923	
建物	ファミユ小金 48戸	213,120,906	
建物附属設備	ファミユ小金 9個	2,350,697	
構築物	ファミユ小金 2個	1,056,000	
工具器具備品	ファミユ小金 4個	697,147	
減価償却累計額			△1,070,002,267
一般賃貸住宅	ライフタウン堀割ほか5団地	△985,887,493	
特優賃貸住宅（公社供給型）	ファミユ小金	△84,114,774	
減損損失累計額			△3,957,564
一般賃貸住宅	ライフタウン堀割	△3,957,564	
賃貸施設等資産			950,699,887
利便施設（店舗）			84,404,858
土地	東新潟利便施設 572.29m <sup>2</sup>	58,479,861	
建物	東新潟利便施設 1施設	25,924,997	
賃貸宅地			864,196,914
定期借地権付き分譲土地	黒埼北部団地ほか5団地61区画 12,024.59m <sup>2</sup>	864,196,647	
賃貸土地	直り山団地ほか1団地2区画 266.71m <sup>2</sup>	267	
ライフアップ <sup>®</sup> 事業用機器			176,922,187
インタル用風呂設備機器	風呂設備機器 1,463台	176,922,187	
減価償却累計額			△174,824,072
利便施設（店舗）	東新潟利便施設	△25,924,996	
ライフアップ <sup>®</sup> 事業用機器	風呂設備機器	△148,899,076	
長期前払費用			43,735,109
償還利息前払費用			40,833,865
支払利息	ライフタウン東新潟ほか3団地	40,833,865	
保険料前払費用			2,901,244
火災保険料	ライフタウン堀割ほか7団地	2,901,244	
その他事業資産			4,075,128
長期事業未収金			4,075,128
長期分譲住宅未収金			4,128,384
後払い資金	利用者2件	4,128,384	
貸倒引当金			△53,256
長期事業未収金		△53,256	

資 産 の 部			
区 分	内 訳		金 額 (円)
	内 容 等	金 額 (円)	
有形固定資産			251,824,708
建物等資産			212,610,607
公社ビル社屋		200,867,607	
建物	公社ビル事務室 631.01㎡	180,108,355	
建物等リース資産	空調機器及びLED照明	20,759,252	
公社ビル駐車場		11,743,000	
構築物	駐車場施設	8,143,000	
その他の建物	駐車棟 77.34㎡	3,600,000	
減価償却累計額			△168,310,635
公社ビル社屋		△158,550,383	
建物	公社ビル事務室	△153,505,402	
建物等リース資産	空調機器及びLED照明	△5,044,981	
公社ビル駐車場		△9,760,252	
構築物	駐車場施設	△8,142,999	
その他の建物	駐車棟	△1,617,253	
土地資産			203,361,350
公社ビル社屋用地	公社ビル事務室 355.10㎡	31,748,788	
その他の用地	公社ビル駐車場 1,488.48㎡	171,595,694	
備忘土地	備忘土地 16,871.99㎡	16,868	
その他の有形固定資産			4,163,386
車両運搬具			4,253,694
公用車	3台	4,253,694	
工具器具備品			5,143,900
シュレッダー	1台	240,000	
複合機	2台	1,650,000	
電話設備	2台	2,055,000	
サーバ	1台	1,026,900	
ノートパソコン	1台	172,000	
リース資産			7,116,000
OA機器	1台	7,116,000	
減価償却累計額			△12,350,208
公用車		△4,253,691	
シュレッダー		△239,999	
複合機		△869,999	
電話設備		△2,054,998	
サーバ		△633,255	
ノートパソコン		△28,666	
リース資産OA機器		△4,269,600	
無形固定資産			636,471
ソフトウェア			636,471
取得価額		1,620,400	
減価償却累計額		△983,929	
その他の固定資産			71,000
出資等	新潟県火災共済協同組合出資金		71,000
資産の部の計			3,432,376,790

負債の部			
区分	内訳		金額 (円)
	内容等	金額 (円)	
流動負債			928,894,874
短期借入金			798,000,000
その他の借入金			798,000,000
金融機関借入金			798,000,000
あおぞら銀行借入金		610,000,000	
新潟県信用農業協同組合連合会借入金		188,000,000	
次期返済長期借入金			98,015,462
事業資金借入金			42,468,674
金融機関借入金			42,468,674
第四北越銀行借入金			4,834,320
賃貸事業資産	特賃貸住宅ファミユ小金	4,834,320	
富国生命借入金			37,634,354
賃貸事業資産	賃貸住宅ライフタウン東新潟ほか	37,634,354	
その他の借入金			55,546,788
金融機関借入金			55,546,788
第四北越銀行借入金		10,669,680	
富国生命保険借入金		44,877,108	
未払金			22,072,648
事業未払金			8,810,697
賃貸管理事業未払金			2,819,304
管理費用等	ライフアップ 事業用設備機器設置費用ほか	2,819,304	
管理受託住宅管理事業未払金			5,406,658
管理費用	県営住宅管理費用	5,406,658	
その他事業未払金			584,735
管理費用	マンション管理費用ほか	584,735	
その他の未払金			10,099,496
一般経費等	消費税清算金ほか	10,099,496	
賞与引当金			3,162,455
前受金			1,212,876
事業前受金			1,212,876
賃貸住宅管理事業前受金			402,600
前受家賃等	ライフタウン東新潟ほか	402,600	
賃貸施設管理事業前受金			480,700
前受家賃	東新潟利便施設	480,700	
ライフアップ 事業前受金			9,820
前受レンタル料	風呂設備機器	9,820	
管理受託特賃貸住宅前受金			319,756
前受家賃等	管理受託特賃貸住宅	319,756	

負債の部			
区分	内訳		金額 (円)
	内容等	金額 (円)	
預り金			9,593,888
貸貸管理事業預り金			2,651,498
修繕料		2,651,498	
管理受託住宅管理事業預り金			5,787,442
県営住宅預り金			4,946,768
維持修繕費		116,054	
家賃		1,862,137	
駐車場使用料		299,906	
修繕料		2,668,671	
特定優良賃貸住宅預り金			840,674
家賃・共益費		213,373	
敷金		202,400	
修繕料		424,901	
その他の預り金			1,154,948
一般経費	3月分所得税ほか	1,154,948	
固定負債			843,582,846
長期借入金			345,506,878
事業資金借入金			125,148,620
金融機関借入金			125,148,620
第四北越銀行借入金			88,201,305
貸貸事業資産	特優賃住宅ファミユ小金	88,201,305	
富国生命保険借入金			36,947,315
貸貸事業資産	賃貸住宅ライフタウン東新潟ほか	36,947,315	
その他の借入金			220,358,258
金融機関借入金			220,358,258
第四北越銀行借入金		194,666,695	
富国生命保険借入金		25,691,563	
預り保証金			329,938,479
敷金			42,448,479
一般賃貸住宅	一般賃貸住宅ライフタウン堀割ほか	21,393,740	
特優賃住宅	特優賃住宅ファミユ小金	5,628,334	
賃貸施設		15,114,555	
利便施設(店舗)	東新潟利便施設	15,000,000	
賃貸土地	直り山団地ほか1団地	114,555	
公社ビル	賃貸事務室	311,850	
保証金			287,490,000
定期借地権付き分譲土地	黒埼北部団地ほか5団地61区画	287,490,000	
引当金			148,167,991
退職給付引当金			48,923,323
	職員5名分	48,923,323	
計画修繕引当金			99,244,668
一般賃貸住宅	ライフタウン東新潟ほか2団地	58,927,966	
特優賃住宅	ファミユ小金	40,316,702	
その他の固定負債			19,969,498
長期未払金			506,016
支払利息	ライフタウン堀割ほか1団地	506,016	
リース債務			19,463,482
空調設備リース	空調設備リース	12,507,389	
LED照明リース	LED照明リース	3,694,593	
賃貸システムリース	賃貸システムリース	3,261,500	
負債の部の計			1,772,477,720



資 本 の 部			
区 分	内 訳		金 額 (円)
	内 容 等	金 額 (円)	
資 本 金	新潟県ほかに6市	50,750,000	50,750,000
剰 余 金			1,609,149,070
資本剰余金			0
利益剰余金		1,609,149,070	1,609,149,070
資本の部の計			1,659,899,070