

令和 6 年 度

決 算 報 告 書

自 令和 6 年 4 月 1 日
至 令和 7 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 215,835 千円 (前年度 215,633 千円)

ア. 公社賃貸住宅等の管理

令和6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164百万円となった。

また、住宅の年間平均入居率は、前年度80.5%だったのに対し、本年度は78.8%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5年度末	令和6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	22	13,816 千円 (14,331 千円)
一般賃貸住宅	ライフタウン豊栄	12	12	12	6,822 千円 (6,572 千円)
一般賃貸住宅	ライフタウン鑑西	28	21	20	14,580 千円 (14,387 千円)
一般賃貸住宅	ライフタウン東新潟	56	52	53	38,759 千円 (37,163 千円)
一般賃貸住宅	パルテール小金	44	38	38	27,525 千円 (26,536 千円)
一般賃貸住宅	パルテール東新潟	54	37	34	23,898 千円 (26,279 千円)
特 優 賃 住 宅	ファミーユ小金	48	40	41	32,929 千円 (31,801 千円)
小 計 (賃 貸 住 宅)		280	224	220	158,329 千円 (157,069 千円)
					令和5年度末入居率80.0% 令和6年度末入居率78.6%
		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)
		件	件	件	(前年度実績)
賃 貸 住 宅 等 合 計		281	225	221	163,573 千円 (162,313 千円)

(税抜)

イ. 賃貸宅地の管理

(7) 定期借地権付き賃貸土地の管理

令和6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						R6末 契約 件数	地代収入	
			H17～ R2	R3	R4	R5	R6	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	1	0	1	34	15	4,276	(4,431)
新潟市	黒埼北部	48	26	0	1	0	0	27	21	6,052	(5,975)
新潟市	リバーサイト美咲町	20	4	0	0	0	0	4	16	4,403	(4,308)
新潟市	荻川南	9	6	0	0	0	0	6	3	670	(663)
南魚沼市	ウッドタウン八色	1	0	0	0	0	0	0	1	140	(137)
上越市	春日	6	0	2	0	0	0	2	4	776	(761)
計		133	68	2	2	0	1	73	60	16,317	(16,275)

(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420千円となった。

管理の状況等

団地名		区画数	面積	地代収入	
		区画	m ²	千円（前年度実績）	
新潟市	直り山	1	52.09	61	(67)
新潟市	第3大湊	1	214.62	359	(391)
計		2	266.71	420	(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6年度末の契約は、前年度末より42件減少し1,021件となり、本年度のリース収入は36百万円となった。

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5年度	増減件数	令和6年度		
	件	件	件	千円	(前年度実績)
県営住宅（新潟地区）	67	5	72	2,475	(2,259)
県営住宅（豊栄地区）	157	△12	145	5,121	(5,415)
新潟市営住宅	839	△35	804	27,929	(28,913)
計	1,063	△42	1,021	35,525	(36,587)

(税抜)

(2) 管理受託住宅管理事業 受託収入 150,819 千円 (前年度 158,933 千円)

令和6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151百万円となった。

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）
	県営住宅付帯駐車場の管理	新潟市	1,973	149,936（158,140）
民 間 オ ー ナ ー	特 定 優 良 賃 貸 住 宅 の 管 理	新潟市	12	883（793）
		長岡市	12	
計			3,542	150,819（158,933）

(税抜)

(3) その他事業	その他事業収入	23,133 千円	(前年度 22,161 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12百万円となった。

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壱号館	80	7,743	(7,654)
サンライフ米山	70	1,673	(1,662)
関屋ハイツ	120	2,142	(1,170)
計	270	11,558	(10,486)

（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
ビル管理	1	千円（前年度実績） 2,776（2,776）
賃貸事務所	4	4,271（4,271）
賃貸駐車場	66	4,068（4,162）
計	71	11,115（11,209）

（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)	
後 払 い 資 金	2	千円 (前年度実績) 109 (145)	千円 (前年度実績) 1,228 (2,597)	(令和6年度末残高) (2,900)
計	2	109 (145)	1,228 (2,597)	(2,900)

(税抜)

エ. 建築士事務所関連事業

関屋ハイツ外壁等改修工事監理業務を受託した。

区分	事業費
	千円（前年度実績）
建築士事務所関連業務	306 (250)
計	306 (250)

(税抜)

オ. その他の事業

区分	事業費
	千円（前年度実績）
資産等活用相談業務	34 (65)
抵当権等登記抹消業務	11 (6)
計	45 (71)

(税抜)

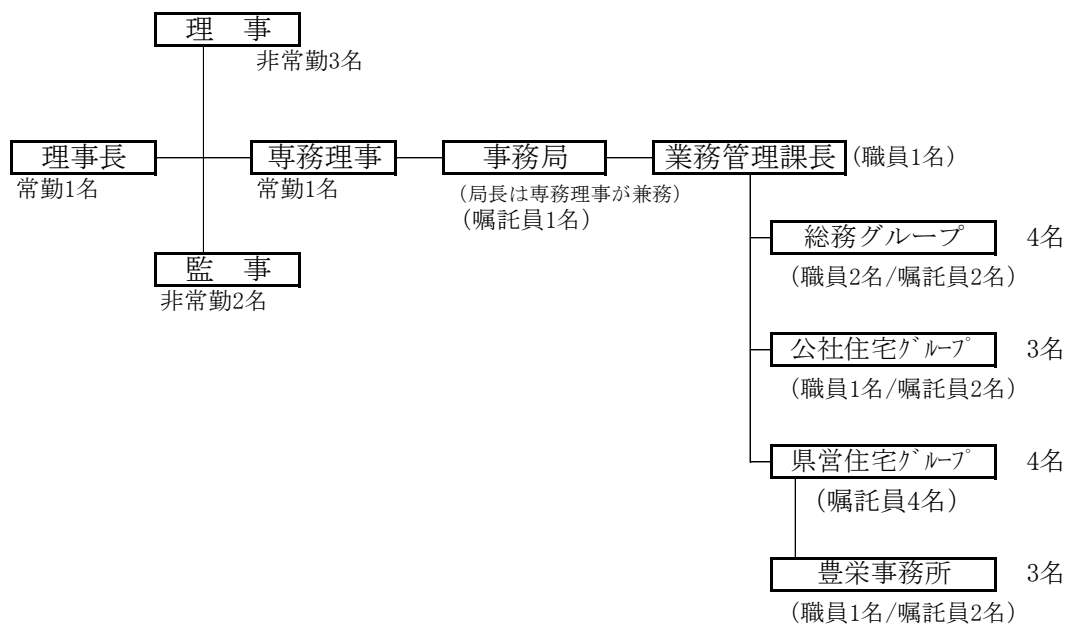
2. 役員及び組織等に関する事項

(1) 役員（令和7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	星 丈 志	(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	五十嵐 祥二	(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7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	1 1 名	計 1 8 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 6年 5月29日	第1号議案	令和5年度決算の承認について
3月定例	令和 7年 3月24日	第1号議案	令和7年度事業計画及び資金計画について
		第2号議案	令和7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	公社資産の整理・承継方針について
		第4号議案	組織規程の一部改正について
		第5号議案	事務決裁規程の一部改正について
		第6号議案	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7年3月24日	令和7年3月27日	令和7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7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	244,786,975	263,517,836	流動負債	928,894,874	919,037,524
現金預金	224,901,068	240,396,741	短期借入金	798,000,000	796,000,000
未収金	18,214,879	21,445,316	次期返済長期借入金	98,015,462	78,142,878
前払金	521,075	538,534	未払金	22,072,648	34,724,482
その他流動資産	1,149,953	1,137,245	前受金	1,212,876	942,990
			預り金	9,593,888	9,227,174
固定資産	3,187,589,815	3,144,366,011	固定負債	843,582,846	661,650,802
賃貸事業資産	2,930,982,508	2,893,535,799	長期借入金	345,506,878	267,364,000
賃貸住宅資産	3,010,507,343	3,017,512,460	預り保証金	329,938,479	323,735,184
減価償却累計額	△1,070,002,267	△1,093,323,205	引当金	148,167,991	54,703,865
減損損失累計額	△3,957,564	△3,957,564	退職給付引当金	48,923,323	53,994,665
賃貸施設等資産	1,125,523,959	1,110,589,172	計画修繕引当金	99,244,668	709,200
減価償却累計額	△174,824,072	△176,997,630	その他固定負債	19,969,498	15,847,753
長期前払費用	43,735,109	39,712,566	長期未払金	506,016	133,329
その他事業資産	4,075,128	2,864,280	リース債務	19,463,482	15,714,424
長期事業未収金	4,075,128	2,864,280	負債合計	1,772,477,720	1,580,688,326
有形固定資産	251,824,708	247,582,541	資本金	50,750,000	50,750,000
建物等資産	212,610,607	212,610,607	剰余金	1,609,149,070	1,776,445,521
減価償却累計額	△168,310,635	△171,519,059	資本剰余金	0	0
土地資産	203,361,350	203,359,397	利益剰余金	1,609,149,070	1,776,445,521
その他有形固定資産	16,513,594	14,678,594			
減価償却累計額	△12,350,208	△11,546,998	資本合計	1,659,899,070	1,827,195,521
無形固定資産	636,471	312,391	負債及び資本合計	3,432,376,790	3,407,883,847
その他の固定資産	71,000	71,000			
資産合計	3,432,376,790	3,407,883,847			

2. 損益計算書

自 令和 6年 4月 1日
至 令和 7年 3月31日

科 目	前年度	当年度
	円	円
事業収益【a】	309,819,527	395,228,117
(賃貸管理事業収益)	215,633,315	215,834,662
賃貸住宅管理事業収益	157,068,895	158,329,444
一般賃貸住宅管理事業収益	125,267,727	125,400,488
特優賃貸住宅管理事業収益	31,801,168	32,928,956
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	16,733,220	16,736,575
機器賃貸管理事業収益	36,587,200	35,524,643
(管理受託住宅管理事業収益)	72,024,970	156,260,809
県営住宅管理事業収益	71,231,820	155,378,309
民間特優賃貸住宅管理事業収益	793,150	882,500
(その他事業収益)	22,161,242	23,132,646
受託事業収益	10,735,751	11,863,750
公社ビル管理事業収益	11,208,630	11,115,347
長期割賦事業収益	151,861	108,629
その他の事業収益	65,000	44,920
事業原価【b】	186,364,956	265,715,900
(賃貸管理事業原価)	120,615,356	114,020,747
賃貸住宅管理事業原価	97,008,420	89,034,591
一般賃貸住宅管理事業原価	77,432,407	71,664,222
特優賃貸住宅管理事業原価	19,576,013	17,370,369
賃貸施設管理事業原価	1,627,361	1,424,323
賃貸宅地管理事業原価	2,589,756	5,169,756
機器賃貸管理事業原価	19,389,819	18,392,077
(管理受託住宅管理事業原価)	50,994,883	136,084,905
県営住宅管理事業原価	50,447,545	135,489,121
民間特優賃貸住宅管理事業原価	547,338	595,784
(その他事業原価)	14,754,717	15,610,248
受託事業原価	10,626,146	11,280,195
公社ビル管理事業原価	3,912,729	4,144,068
長期割賦事業原価	209,243	101,560
その他の事業原価	6,599	84,425
一般管理費【c】	58,500,444	54,918,942
事業利益【d=a-b-c】	64,954,127	74,593,275

科 目	前年度	当年度
その他経常収益【e】	1,284,422	837,937
受取利息	419	782
雑収入	1,284,003	837,155
その他経常費用【f】	12,826,205	9,473,421
支払利息	12,330,307	9,438,553
雑損失	495,898	34,868
経常利益【g=d+e-f】	53,412,344	65,957,791
特別利益【h】	10,637,410	101,718,765
固定資産売却益	0	3,004,497
計画修繕引当金戻入益	10,637,410	98,714,268
特別損失【i】	0	380,105
固定資産売却損	0	380,105
当期純利益【j=g+h-i】	64,049,754	167,296,451

(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 6年 4月 1日
至 令和 7年 3月31日

科 目	前年度	当年度
剰余金		
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
利益		
期首残高	1,545,099,316	1,609,149,070
当期増加高又は減少高	64,049,754	167,296,451
当期純利益	64,049,754	167,296,451
期末残高	1,609,149,070	1,776,445,521
合計		
期首残高	1,545,099,316	1,609,149,070
当期増加高又は減少高	64,049,754	167,296,451
期末残高	1,609,149,070	1,776,445,521

4. キャッシュ・フロー計算書

令和6年 4月 1日から令和7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	98,029,919	133,774,641
賃貸管理事業活動による収支	127,988,536	141,455,109
賃貸住宅管理事業の収支	87,559,273	99,090,666
一般賃貸住宅管理事業の収支	69,450,092	76,534,756
賃貸管理事業による収入	124,783,973	126,886,365
賃貸管理事業による支出	△55,333,881	△50,351,609
特優賃貸住宅管理事業の収支	18,109,181	22,555,910
賃貸管理事業による収入	30,963,918	33,472,006
賃貸管理事業による支出	△12,854,737	△10,916,096
賃貸施設管理事業の収支	3,654,957	3,857,995
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	△1,589,043	△1,386,005
その他の賃貸管理事業の収支	36,774,306	38,506,448
賃貸管理事業による収入	52,012,497	51,817,996
賃貸管理事業による支出	△15,238,191	△13,311,548
管理受託住宅管理事業の収支	22,517,933	29,986,153
公共団体住宅管理事業収支	21,952,365	30,095,808
受託事業収入	71,231,820	150,249,309
受託事業支出	△49,279,455	△120,153,501
その他の受託住宅管理事業収支	565,568	△109,655
受託事業収入	1,112,906	486,129
受託事業支出	△547,338	△595,784
その他事業活動による収支	8,182,436	8,808,799
業務受託事業の収支	△4,636	588,808
受託事業収入	10,735,751	11,863,750
受託事業支出	△10,740,387	△11,274,942
公社ビル管理事業の収支	6,949,405	6,960,079
事業収入	10,885,484	11,109,247
事業支出	△3,936,079	△4,149,168
長期割賦事業の収支	1,193,909	1,227,917
事業収入	1,403,434	1,357,064
事業支出	△209,525	△129,147
その他の事業の収支	43,758	31,995
事業収入	50,357	116,420
事業支出	△6,599	△84,425
一般管理活動による収支	△47,471,998	△48,009,848
その他経常損益に係る収支	△11,585,983	△8,635,390
特別損益に係る収支	0	17,117,838
その他の収支	△1,601,005	△6,948,020

区分	前年度	当年度
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,786,077	△14,514,448
事業資産形成活動による収支	△16,519,077	△13,544,448
賃貸事業資産形成による収支	△16,519,077	△13,544,448
一般賃貸住宅資産取得の収支	△5,512,758	△5,298,413
特賃貸住宅資産取得の収支	△2,221,647	△1,706,704
その他の賃貸資産取得の収支	△8,784,672	△6,539,331
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	△1,267,000	△970,000
有形固定資産等形成による収支	△1,197,000	△970,000
有形固定資産形成による収支	△1,072,000	△970,000
無形固定資産形成による収支	△125,000	0
その他の資産形成の収支	△70,000	0
その他の固定資産形成による収支	△70,000	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△99,309,393	△103,764,520
事業活動に係る資金の返済による支出	△40,600,447	△42,468,674
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△40,600,447	△42,468,674
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	△55,028,709	△57,546,788
短期借入金の借入による収入	1,598,000,000	1,594,000,000
短期借入金の返済による支出	△1,600,000,000	△1,596,000,000
長期借入金の借入による収入	310,000,000	0
長期借入金の返済による支出	△363,028,709	△55,546,788
リース債務による支出	△3,680,237	△3,749,058
当期中の資金収支 合計	△19,065,551	15,495,673
前期繰越金（現金及び現金同等物）	243,966,619	224,901,068
次期繰越金（現金及び現金同等物）	224,901,068	240,396,741

（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	224,901,068	240,396,741
流動資産	224,901,068	240,396,741
現金預金	224,901,068	240,396,741
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

② 定額法

・空調機器・LED照明 ・OA機器

(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。

(2) 管理受託住宅管理事業の県営住宅管理事業は、受託契約に基づき県営住宅の入居者募集・入退去・駐車場使用・維持及び修繕などの管理代行業務、及び家賃決定補助・家賃等滞納督促補助・家賃徴収事務などの管理委託業務の履行业務を負っている。これらの履行业務は同一決算報告期間の期末までに充足されることが約束されていることから、すべての履行義務を完了した時点で取引価格をもって収益を認識している。

(3) その他事業のマンション管理業務受託事業及び公社ビル管理事業は、受託契約に基づき事務管理業務・定期清掃業務・設備機器維持管理業務などの履行业務を負っている。これらの履行业務は日々もしくは月ごとに継続的なサービス提供を行うものであり、日々もしくは月ごとの業務提供によって顧客が便益を享受していると判断され、また委託料においても総額が月割りで入金されることから、すべてを単一の履行義務とし一定期間にわたり月次で収益を認識している。

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。

8. 会計方針の変更

(1) 顧客との契約による収益認識

地方住宅供給公社会計基準の改訂(令和5年3月8日)を当期の期首から適用し、顧客との取引から生じた収益については、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識している。

収益認識会計基準等の適用による主な変更点は、これまで県営住宅の維持修繕費については預り金に計上していたが、維持修繕に関する事務は「県営住宅の管理代行業務及び管理委託業務等に関する協定書」における管理代行業務につき公社が負う履行義務であり、当年度より収益に計上する方法に変更している。

この結果、当期の県営住宅管理事業収益は78,465,279円増加し、県営住宅管理事業原価は78,857,101円増加し、事業利益、経常利益、当期純利益は391,822円それぞれ減少している。

この改訂を適用したため、注記事項の「2 補足情報」に新たに「Ⅲ その他の補足情報」を設け、「1 収益認識について」を記載している。

なお、同会計基準附則(ち)の 2 経過措置(5)に定める経過的取扱いに従って、注記事項の「2 補足情報」の「Ⅲ その他の補足情報」の「1 収益認識について」に、前年度の数値は記載していない。

(2) 賃貸住宅の共益費

賃貸住宅の共益費について従来は預り金に計上していたが、住宅賃貸借契約において共用部分の維持管理費に充てるため徴収することが規定されており、リース契約の一部として取り扱うことがより適切であるため、当年度より収益に計上する方法に変更した。

この結果、当期の賃貸住宅管理事業収益は4,689,797円増加し、賃貸住宅管理事業原価は4,689,797円増加しているが、事業利益、経常利益、当期純利益へ与える影響額はない。

9. 表示方法の変更

(1) 損益計算書

前期において、独立掲記していた「その他事業収益」の「住宅等相談事業収益」及び「その他事業原価」の「住宅等相談事業原価」は、住宅相談事業の重要性が乏しくなったため、当期より「その他の事業収益」及び「その他の事業原価」として表示している。

(2) キャッシュ・フロー計算書

前期において「事業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他事業活動による収支」の「その他の事業の収支」に含めて表示していた「公社ビル管理事業の収支」は、金額的重要性が増したため、当期においては区分掲記している。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っている。

この結果、前期キャッシュ・フロー計算書において、「事業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他の事業の収支」6,993,163円は、「公社ビル管理事業の収支」6,949,405円、「その他の事業の収支」43,758円として組替えている。

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	1,920,231,691 円	賃貸施設資産	58,479,862 円
減損損失	なし	減損損失	なし
定期借地権土地資産	849,703,468 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 709,200 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も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

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

ファイナンス・リース取引(借手側)

(1) 所有権移転ファイナンス・リース取引

建物等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

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31,861,286円である。このうち新潟県住宅供給公社の負担分10,796,263円をリース債務として、貸借対照表に計上している。

建物等資産に係るリース取引

- ・リース資産 : LED照明
- ・償却方法 : 定額法
- ・耐用年数 : 15年

(2) 所有権移転外ファイナンス・リース取引

その他の有形固定資産に係るリース取引

- ・リース資産 : 住宅システム機器
- ・償却方法 : 定額法
- ・耐用年数 : 5年

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。

	【前年度】	【当年度】
・流動資産から控除した引当金額	3,380,353 円	3,750,349 円
・固定資産から控除した引当金額	53,256 円	35,669 円
合 計	3,433,609 円	3,786,018 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	7団地	—	—
②賃貸施設資産	1施設	1施設	—	—
③定期借地権土地資産	6団地	6団地	—	—

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) 固定資産売却損益

	【前年度】	【当年度】
賃貸事業資産 賃貸土地売却益	0 円	3,004,497 円
賃貸事業資産 定期借地権付き分譲土地売却損	0 円	380,105 円

(2) 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。

	【前年度】	【当年度】
賃貸住宅計画修繕引当金戻入益	10,637,410 円	98,714,268 円

III その他の補足情報

1. 収益認識について

(1) 収益の分解情報

当公社の一定の事業のまとまりごとの区分は、賃貸管理事業、管理受託住宅管理事業及びその他事業であり、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。

	【当年度】
ア 賃貸管理事業	215,834,662 円
イ 管理受託住宅管理事業	156,260,809 円
ウ その他事業	23,132,646 円

※経過措置2(5)により、適用初年度の前年度の内容は記載しない。

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

注記事項「1 重要な会計方針等」の「3. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりである。

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			263,517,836
現 金 預 金			240,396,741
現 金			20,000
預 金			240,376,741
普通預金	第四北越銀行ほか4行	220,376,741	
定期預金	第四北越銀行ほか1行	20,000,000	
未 収 金			21,445,316
事業未収金			21,061,722
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	7,442,902	7,442,902
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	2,814,200	2,814,200
その他の賃貸管理事業未収金 定期借地権地代	3月分口座振替不能分ほか	265,800	8,093,558
ライフアップ事業レンタル料	3月分口座振替分ほか	7,827,758	
管理受託住宅管理事業未収金 県営住宅維持修繕費	増額分	5,129,000	5,205,615
民間特優賃貸住宅受託料	3月分	76,615	
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	836,656	1,255,796
長期割賦事業	3月分口座振替不能分ほか	419,140	
貸倒引当金 賃貸管理事業		△3,540,779	△3,750,349
長期割賦事業		△209,570	
その他未収金			383,594
その他未収金 公社ビル管理	3月分管理費ほか	382,782	383,594
出資金	火災共済繰越金	812	
前 払 金			538,534
事業前払金			64,794
県営住宅管理受託費	県営住宅システム機器借上料ほか	21,435	
機器賃貸管理	損害賠償責任保険料	43,359	
その他前払金			473,740
支払利息	借入金支払利息	5,481	
一般経費	公用車保険料ほか	143,353	
一般経費	OA機器保守管理費ほか	317,328	
一般経費	電子証明書発行手数料	7,578	
その他流動資産			1,137,245
立替金			1,137,245
共済保険料	地方公共団体負担金	1,137,245	

資 産 の 部			
区 分	内 訳		金 額 (円)
	内 容 等	金 額 (円)	
固 定 資 産			3,144,366,011
賃貸事業資産			2,893,535,799
賃貸住宅資産			1,920,231,691
一般賃貸住宅			2,588,989,083
土地	ライフタウン堀割ほか5団地 22,270.45㎡	1,357,453,741	
建物	ライフタウン堀割ほか5団地 232戸	1,216,768,604	
建物附属設備	ライフタウン堀割ほか5団地 35個	9,274,251	
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 28個	4,947,987	
特優賃貸住宅（公社供給型）			428,523,377
土地	ファミリー小金 5,918.48㎡	209,591,923	
建物	ファミリー小金 48戸	213,120,906	
建物附属設備	ファミリー小金 12個	3,104,349	
構築物	ファミリー小金 3個	1,780,252	
工具器具備品	ファミリー小金 5個	925,947	
減価償却累計額			△1,093,323,205
一般賃貸住宅	ライフタウン堀割ほか5団地	△1,003,916,807	
特優賃貸住宅（公社供給型）	ファミリー小金	△89,406,398	
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			933,591,542
利便施設（店舗）			84,404,858
土地	東新潟利便施設 572.29㎡	58,479,861	
建物	東新潟利便施設 1施設	25,924,997	
賃貸宅地			849,703,468
定期借地権付き分譲土地	黒埼北部団地ほか5団地60区画 11,834.93㎡	849,703,468	
ライフアップ 事業用機器			176,480,846
レンタル風呂設備機器	風呂設備機器 1,448台	176,480,846	
減価償却累計額			△176,997,630
利便施設（店舗）	東新潟利便施設	△25,924,996	
ライフアップ 事業用機器	風呂設備機器	△151,072,634	
長期前払費用			39,712,566
償還利息前払費用			37,752,567
支払利息	ライフタウン東新潟ほか3団地	37,752,567	
保険料前払費用			1,959,999
火災保険料	ライフタウン堀割ほか7団地	1,959,999	
その他事業資産			2,864,280
長期事業未収金			2,864,280
長期分譲住宅未収金			2,899,949
後払い資金	利用者2件	2,899,949	
貸倒引当金			△35,669
長期事業未収金		△35,669	

資 産 の 部			
区 分	内 訳		金 額 (円)
	内 容 等	金 額 (円)	
有形固定資産			247,582,541
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			△171,519,059
公社ビル社屋		△161,548,749	
建物	公社ビル事務室	△154,951,466	
建物等リース資産	空調機器及びLED照明	△6,597,283	
公社ビル駐車場		△9,970,310	
構築物	駐車場施設	△8,142,999	
その他の建物	駐車棟	△1,827,311	
土地資産			203,359,397
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 14,918.47㎡	14,915	
その他の有形固定資産			3,131,596
車両運搬具			4,253,694
公用車	3台	4,253,694	
工具器具備品			3,308,900
シュレッダー	1台	240,000	
複合機	2台	1,700,000	
サーバー	1台	1,026,900	
ノートパソコン	2台	342,000	
リース資産			7,116,000
OA機器	1台	7,116,000	
減価償却累計額			△11,546,998
公用車		△4,253,691	
シュレッダー		△239,999	
複合機		△446,666	
サーバー		△838,635	
ノートパソコン		△75,207	
リース資産OA機器		△5,692,800	
無形固定資産			312,391
ソフトウェア			312,391
取得価額		1,620,400	
減価償却累計額		△1,308,009	
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			3,407,883,847

負 債 の 部			
区 分	内 訳		金 額 (円)
	内 容 等	金 額 (円)	
流 動 負 債			919,037,524
短期借入金			796,000,000
その他の借入金			796,000,000
金融機関借入金			796,000,000
あおぞら銀行借入金		609,000,000	
新潟県信用農業協同組合連合会借入金		187,000,000	
次期返済長期借入金			78,142,878
事業資金借入金			41,781,635
金融機関借入金			41,781,635
第四北越銀行借入金			4,834,320
賃貸事業資産	特優賃住宅ファミユ小金	4,834,320	
富国生命借入金			36,947,315
賃貸事業資産	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			36,361,243
金融機関借入金			36,361,243
第四北越銀行借入金		10,669,680	
富国生命保険借入金		25,691,563	
未 払 金			34,724,482
事業未払金			25,145,452
賃貸管理事業未払金			3,818,286
管理費用等	ライフアップ 事業用設備機器設置費用ほか	3,818,286	
管理受託住宅管理事業未払金			20,742,278
管理費用	県営住宅維持修繕費ほか	20,742,278	
その他事業未払金			584,888
管理費用	マンション管理費用ほか	584,888	
その他の未払金			6,005,475
一般経費等	消費税精算金ほか	6,005,475	
賞与引当金			3,573,555
		3,573,555	
前 受 金			942,990
事業前受金			942,990
賃貸住宅管理事業前受金			449,400
前受家賃等	ファミユ小金ほか	449,400	
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			12,890
前受レンタル料	風呂設備機器	12,890	

負 債 の 部			
区 分	内 訳		金 額 (円)
	内 容 等	金 額 (円)	
預 り 金			9,227,174
賃貸管理事業預り金			2,748,848
修繕料		2,748,848	
管理受託住宅管理事業預り金			5,856,861
県営住宅預り金			5,254,098
家賃		2,210,097	
駐車場使用料		373,230	
修繕料		2,670,771	
特定優良賃貸住宅預り金			602,763
家賃・共益費		301,887	
修繕料		300,876	
その他の預り金			621,465
一般経費	3月分所得税ほか	621,465	
固 定 負 債			661,650,802
長期借入金			267,364,000
事業資金借入金			83,366,985
金融機関借入金			83,366,985
第四北越銀行借入金			83,366,985
賃貸事業資産	特優賃住宅ファミユ小金	83,366,985	
その他の借入金			183,997,015
金融機関借入金			183,997,015
第四北越銀行借入金		183,997,015	
預り保証金			323,735,184
敷 金			41,835,184
一般賃貸住宅	一般賃貸住宅ライフタウン堀割ほか	20,889,000	
特優賃住宅	特優賃住宅ファミユ小金	5,634,334	
賃貸施設			
利便施設（店舗）	東新潟利便施設	15,000,000	
公社ビル	賃貸事務室	311,850	
保証金			281,900,000
定期借地権付き分譲土地	黒埼北部団地ほか5団地60区画	281,900,000	
引 当 金			54,703,865
退職給付引当金			53,994,665
職員5名分		53,994,665	
計画修繕引当金			709,200
特優賃住宅	ファミユ小金	709,200	
その他の固定負債			15,847,753
長期未払金			133,329
支払利息	ライフタウン堀割ほか1団地	133,329	
リース債務			15,714,424
空調設備リース	空調設備リース	10,796,263	
LED照明リース	LED照明リース	3,222,181	
賃貸システムリース	賃貸システムリース	1,695,980	
負債の部の計			1,580,688,326

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6市	50,750,000	50,750,000
剰 余 金			1,776,445,521
資本剰余金			0
利益剰余金		1,776,445,521	1,776,445,521
資本の部の計			1,827,195,521