

# 令和4年度 財務諸表

## 目 次

貸借対照表	_____	1
損益計算書	_____	3
剰余金計算書	_____	5
キャッシュ・フロー計算書	_____	7
重要な会計方針	_____	9
補足情報	_____	13

(空白)

# 貸借対照表

令和5年3月31日現在

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
<b>流 動 資 産</b>	13,606,510,013	16,190,797,580
現 金 預 金	8,379,142,236	11,454,629,495
有 価 証 券	4,000,000,000	4,000,000,000
未 収 金	188,451,662	370,849,941
分 譲 事 業 資 産	228,687,213	216,687,213
分 譲 宅 地 造 成 工 事	228,687,213	216,687,213
前 払 金	794,188,780	132,392,235
そ の 他 流 動 資 産	32,385,394	34,354,483
貸 倒 引 当 金	△16,345,272	△18,115,787
<b>固 定 資 産</b>	181,292,937,115	182,092,275,644
賃 貸 事 業 資 産	175,851,612,818	176,965,607,692
賃 貸 住 宅 資 産	165,609,529,549	166,557,043,299
減 価 償 却 累 計 額	△36,949,730,525	△38,163,293,738
減 損 損 失 累 計 額	△3,858,185,277	△4,348,271,516
ケ ア 付 高 齢 者 住 宅 資 産	15,427,476,888	15,732,004,133
減 価 償 却 累 計 額	△6,174,298,483	△6,524,920,771
サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅 資 産	794,051,046	794,051,046
減 価 償 却 累 計 額	△117,968,931	△132,522,605
賃 貸 施 設 等 資 産	55,715,365,476	57,159,952,367
減 価 償 却 累 計 額	△16,392,391,159	△17,078,963,454
減 損 損 失 累 計 額	△197,176,151	△215,046,357
賃 貸 資 産 建 設 工 事	1,932,808,647	3,142,533,964
長 期 前 払 費 用	62,131,738	43,041,324
そ の 他 事 業 資 産	4,924,969,368	4,653,288,769
長 期 事 業 未 収 金	4,924,969,368	4,653,288,769
<b>有 形 固 定 資 産</b>	265,516,046	237,120,845
建 物 等 資 産	1,584,855,320	1,584,855,320
減 価 償 却 累 計 額	△1,352,603,771	△1,381,633,075
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	81,061,233	92,578,170
減 価 償 却 累 計 額	△41,015,487	△51,898,321
減 損 損 失 累 計 額	△6,781,249	△6,781,249
<b>無 形 固 定 資 産</b>	130,515,971	125,488,574
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	130,515,971	125,488,574
<b>そ の 他 の 固 定 資 産</b>	217,057,439	210,577,084
長 期 有 価 証 券	99,626,900	99,590,200
長 期 貸 付 金	30,640,777	26,811,020
出 資 等	86,070,304	83,325,406
そ の 他 の 資 産	719,458	850,458
貸 倒 引 当 金	△96,734,527	△99,807,320
<b>資 産 合 計</b>	194,899,447,128	198,283,073,224

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
流 動 負 債	5,127,063,582	5,853,547,195
次期返済長期借入金	1,717,664,926	2,181,088,726
未払金	2,469,787,604	2,962,468,258
前受金	74,580,400	3,500,000
預り金	793,906,016	627,148,528
その他の流動負債	71,124,636	79,341,683
固 定 負 債	125,340,970,621	127,051,094,893
社 債	66,000,000,000	69,000,000,000
長期借入金	30,489,577,331	30,308,488,605
預り保証金	3,372,332,765	3,349,541,557
長期前受金	10,509,121,883	10,589,266,251
入居預り金	9,126,861,799	9,106,272,960
介護積立金	1,382,260,084	1,482,993,291
繰延建設補助金	4,417,914,554	4,309,758,035
引当金	10,545,040,931	9,489,359,855
退職給付引当金	844,918,310	899,211,643
計画修繕引当金	6,306,689,205	6,231,865,557
高齢者住宅事業引当金	1,571,530,340	1,121,806,532
賃貸資産再編引当金	1,201,919,394	794,239,811
環境対策引当金	619,983,682	442,236,312
その他の固定負債	6,983,157	4,680,590
リース債務	6,983,157	4,680,590
[負債合計]	130,468,034,203	132,904,642,088
資 本 金	30,000,000	30,000,000
剰 余 金	64,401,412,925	65,348,431,136
資 本 剰 余 金	22,456,757,623	22,456,757,623
(非償却資産取得補助金)	1,000,000,000	1,000,000,000
(資産価額適正化評価差額金)	21,456,757,623	21,456,757,623
利 益 剰 余 金	41,944,655,302	42,891,673,513
[資本合計]	64,431,412,925	65,378,431,136
負債及び資本合計	194,899,447,128	198,283,073,224

# 損 益 計 算 書

自 令和4年4月 1日  
至 令和5年3月31日

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
事業収益 [ a ]	15,662,103,386	16,098,705,217
賃貸管理事業収益	15,469,572,738	15,942,754,527
賃貸住宅管理事業収益	9,015,188,600	9,169,477,634
一般賃貸住宅管理事業収益	9,001,646,698	9,169,477,634
高優賃借上住宅管理事業収益	13,541,902	-
ケア付高齢者住宅管理事業収益	3,571,339,480	3,883,982,287
サービス付き高齢者向け住宅管理事業収益	112,645,841	117,599,984
賃貸施設管理事業収益	2,770,398,817	2,771,694,622
管理受託住宅管理事業収益	93,515,456	92,104,030
特優賃管理受託事業収益	1,451,616	-
高優賃管理受託事業収益	2,403,840	1,495,200
再開発事業施設管理事業収益	89,660,000	90,608,830
その他事業収益	99,015,192	63,846,660
長期割賦事業収益	25,361,101	22,779,607
公社事務所管理事業収益	73,654,091	41,067,053
事業原価 [ b ]	12,490,273,259	13,459,334,046
賃貸管理事業原価	12,327,247,150	13,325,083,842
賃貸住宅管理事業原価	6,230,114,814	6,937,049,742
一般賃貸住宅管理事業原価	6,213,334,824	6,937,049,742
高優賃借上住宅管理事業原価	16,779,990	-
ケア付高齢者住宅管理事業原価	4,088,951,655	4,314,177,592
サービス付き高齢者向け住宅管理事業原価	129,498,372	128,995,791
賃貸施設管理事業原価	1,878,682,309	1,944,860,717
管理受託住宅管理事業原価	112,103,260	91,591,322
特優賃管理受託事業原価	10,926,056	-
高優賃管理受託事業原価	19,235,204	8,988,992
再開発事業施設管理事業原価	81,942,000	82,602,330
その他事業原価	50,922,849	42,658,882
長期割賦事業原価	3,785,686	9,665,792
公社事務所事業原価	47,137,163	32,993,090
一般管理費 [ c ]	803,835,817	934,350,012
事業利益 [d=a-b-c]	2,367,994,310	1,705,021,159

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
その他経常収益 [ e ]	624,591,323	518,893,838
受 取 利 息	442,449	429,287
雑 収 入	624,148,874	518,464,551
その他経常費用 [ f ]	725,180,157	756,940,336
支 払 利 息	200,397,412	194,875,622
雑 損 失	524,782,745	562,064,714
経常利益 [g=d+e-f]	2,267,405,476	1,466,974,661
特別利益 [h]	-	-
特別損失 [i]	1,501,000,000	519,956,450
固 定 資 産 除 却 損	-	5
分 譲 事 業 資 産 等 評 価 損	8,000,000	12,000,000
減 損 損 失	-	507,956,445
災 害 そ の 他 の 臨 時 損 失	1,493,000,000	-
当期純利益 [j=g+h-i]	766,405,476	947,018,211

# 剰 余 金 計 算 書

自 令和4年4月 1日  
至 令和5年3月31日

(単位:円)

項 目		前年度	当年度
資 本 剰 余 金	期首残高	22,456,757,623	22,456,757,623
	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	-	-
	特定目的積立金からの振替による増加高	-	-
	期末残高	22,456,757,623	22,456,757,623
又 利 は 益 欠 剰 余 金	期首残高	41,178,249,826	41,944,655,302
	当期増加高又は減少高	766,405,476	947,018,211
	当期純利益	766,405,476	947,018,211
	特定目的積立金への積立による減少高	-	-
	特定目的積立金からの欠損金てん補による増加高	-	-
期末残高	41,944,655,302	42,891,673,513	
合 計	期首残高	63,635,007,449	64,401,412,925
	当期増加高又は減少高	766,405,476	947,018,211
	期末残高	64,401,412,925	65,348,431,136

(空白)

# キャッシュ・フロー 計算書

自 令和4年4月 1日  
至 令和5年3月31日

(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	3,968,742,535	4,245,270,993
賃貸管理事業活動による収支	5,169,523,475	6,084,544,128
賃貸住宅管理事業の収支	3,737,292,689	4,249,648,987
一般賃貸住宅管理事業の収支	3,759,110,513	4,250,302,334
一般賃貸住宅管理事業による収入	9,459,606,944	9,406,182,542
一般賃貸住宅管理事業による支出	△5,700,496,431	△5,155,880,208
高優賃借上住宅管理事業の収支	△21,817,824	△653,347
高優賃借上住宅管理事業による収入	22,314,562	274,706
高優賃借上住宅管理事業による支出	△44,132,386	△928,053
ケア付高齢者住宅管理事業の収支	△127,881,717	157,393,329
ケア付高齢者住宅管理事業による収入	3,282,711,596	3,948,019,410
ケア付高齢者住宅管理事業による支出	△3,410,593,313	△3,790,626,081
サービス付き高齢者向け住宅管理事業の収支	△47,351,399	3,016,490
サービス付き高齢者向け住宅管理事業による収入	94,243,778	114,727,995
サービス付き高齢者向け住宅管理事業による支出	△141,595,177	△111,711,505
賃貸施設管理事業の収支	1,607,463,902	1,674,485,322
賃貸施設管理事業による収入	2,740,026,361	2,788,824,591
賃貸施設管理事業による支出	△1,132,562,459	△1,114,339,269
管理受託住宅管理事業の収支	△21,682,563	1,926,590
特優賃管理受託事業の収支	△14,568,690	-
特優賃管理受託事業による収入	30,109,813	-
特優賃管理受託事業による支出	△44,678,503	-
高優賃管理受託事業の収支	△15,362,873	△6,039,743
高優賃管理受託事業による収入	34,369,950	29,513,402
高優賃管理受託事業による支出	△49,732,823	△35,553,145
再開発事業施設管理事業の収支	8,249,000	7,966,333
再開発事業施設管理事業による収入	89,660,000	90,608,830
再開発事業施設管理事業による支出	△81,411,000	△82,642,497
その他事業活動による収支	93,640,700	37,239,259
長期割賦事業の収支	49,032,160	50,502,803
長期割賦事業による収入	59,902,605	61,357,759
長期割賦事業による支出	△10,870,445	△10,854,956
公社事務所管理事業の収支	44,608,540	△13,263,544
公社事務所管理事業による収入	76,225,936	42,410,651
公社事務所管理事業による支出	△31,617,396	△55,674,195
一般管理活動による収支	△852,780,007	△725,826,367
その他経常損益に係る収支	△496,542,703	△1,191,120,859
特別損益に係る収支	-	-
その他の収支	76,583,633	38,508,242

(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	△3,639,383,791	△4,451,431,968
事業資産形成活動による収支	△4,355,199,641	△4,397,011,168
賃貸事業資産形成による収支	△4,355,199,641	△4,397,011,168
一般賃貸住宅資産取得の収支	△4,193,522,671	△2,869,229,878
賃貸住宅建設による支出	△4,193,522,671	△2,869,229,878
ケア付高齢者住宅資産取得の収支	△116,758,780	△379,500
ケア付高齢者住宅改善による支出	△116,758,780	△379,500
賃貸施設資産形成の収支	△44,918,190	△1,527,401,790
賃貸施設建設による支出	△44,918,190	△1,527,401,790
その他の投資活動による収支	828,000,000	-
有形固定資産形成による収支	828,000,000	-
土地資産形成の収支	-	-
その他の有形固定資産形成の収支	828,000,000	-
資産売却等による収入	828,000,000	-
有価証券等の取得・償還等による収支	△100,000,000	-
有価証券等の取得等による支出	△100,000,000	-
その他の収支	△12,184,150	△54,420,800
その他の資産による支出	△12,184,150	△54,420,800
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,279,657,717	3,281,648,234
事業活動に係る資金の返済による支出	△2,535,651,937	△4,093,164,926
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△2,535,651,937	△4,093,164,926
その他の事業に係る借入金の返済による支出	-	-
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	3,815,309,654	7,374,813,160
長期資金借入による収入	1,318,496,494	4,878,000,000
長期資金借入の返済による支出	△502,500,000	△502,500,000
社債の発行による収入	2,999,313,160	2,999,313,160
社債の償還による支出	-	-
当期中の資金収支合計	1,609,016,461	3,075,487,259
前期繰越金(現金及び現金同等物)	10,770,125,775	12,379,142,236
次期繰越金(現金及び現金同等物)	12,379,142,236	15,454,629,495

(注記) 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)は、貸借対照表に掲記されている下表の合計金額に合致する。

貸借対照表科目	前年度	当年度
流動資産	12,379,142,236	15,454,629,495
現金預金	8,379,142,236	11,454,629,495
有価証券	4,000,000,000	4,000,000,000

# 注 記 事 項

## 1 重要な会計方針等

※記載金額は、百万円単位を切り捨てて表示しております。

### 1 有価証券の評価基準および評価方法

満期保有目的の債券の会計処理については、償却原価法(定額法)を採用している。

なお、時価のある有価証券については、時価が取得価額よりも下落した場合には時価をもって貸借対照表価額としている。

### 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

償却方法…定額法

耐用年数…鉄筋コンクリート造50年ほか

#### (2) 有形固定資産

償却方法…定額法

耐用年数…法人税法に規定する耐用年数

#### (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

商標権

償却方法…定額法

耐用年数…10年

### 4 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

賃貸管理事業収入未収金、長期事業未収金その他これらに準ずる債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、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て、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、当期末の公社都合退職による期末要支給額の全額を計上している。

#### (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、将来の一定期間内に計画的に実施する修繕工事に要する費用の総額(計画総額)を基礎として計上する。毎期、計画総額と計画修繕引当金の期末残高の差額を、当該一定期間内に均等に配分した額を繰入れている。

#### (4) 高齢者住宅事業引当金

終身利用権設定型高齢者住宅入居者の入居年数が当該事業の想定入居年数を超える可能性が高く、入居金等の取崩し額に不足が生じる場合に備えるため、一定期間内における当該不足見込額を見積もり、これを基礎とした額を計上している。

#### (5) 賃貸資産再編引当金

賃貸資産の老朽化等により建替え、集約、処分又は補強等を行う場合に発生する損失見込額について、一定期間内における当該損失見込額を見積もり、これを基礎とした額を計上している。

#### (6) 賞与引当金

役職員への賞与支給見込額のうち、当期に属する額を見積り計上している。

#### (7) 環境対策引当金

平成29年度より、保有するPCB廃棄物の処理が確定したため処分費用を見積り計上している。また平成29年5月、環境省通達「石綿含有仕上塗材の除去等作業における石綿飛散防止対策について」に伴い、一部の賃貸事業資産の外壁塗料に含まれる石綿含有仕上塗材の除去等作業における石綿飛散防止対策費用に関しては今後の調査の進行により増加する可能性はあるが、現時点で判明している分について見積り計上している。

### 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

収益は期間また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〉・賃貸資産建設工事	10百万円	36百万円

## 7 リース取引の処理方法

地方住宅供給公社会計基準の改定(平成20年4月1日施行)及び神奈川県住宅供給公社会計規程の改正(平成20年4月1日施行)により、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。

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。

ただし、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入している。

## 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間接控除している。

### (2) デリバティブ取引

#### ① ヘッジ会計の方法

特例処理要件を満たす金利スワップのみ行うこととしており、全て特例処理を採用している。

#### ② ヘッジ手段及びヘッジ対象

・ヘッジ手段 : 金利スワップ

・ヘッジ対象 : 金融機関借入金

#### ③ ヘッジ方針

特例処理要件を満たす金利スワップに限定し、ヘッジすることとしている。

#### ④ ヘッジの有効性の評価

金利スワップの契約締結時に、同一金額・同一期日の借入金と対応させるため、ヘッジに高い有効性があるものと判断している。

## 10 表示方法の変更

### (1) 注記事項における「10 表示方法の変更」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「10 表示方法の変更」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。

## 11 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	216百万円
分譲事業資産等評価損計上額	12百万円

#### 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、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定している。

##### イ 主要な仮定

分譲事業資産の評価の主要な仮定は時価及び今後発生が見込まれる工事原価等である。時価は取引相手方からの提案書、固定資産税評価額、近傍地の地価公示等を基に算出している。今後発生が見込まれる工事原価・販売経費などは直近の見積金額を基に算定している。

##### ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

将来の不確実な経済条件の変動等により正味売却価額の下落、あるいは工事原価等が上昇した場合、追加の評価損を計上することになる可能性がある。

### (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	176,965百万円
減損損失	507百万円

#### 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

当該資産グループの、直近の事業収支の状況を基に割引前将来キャッシュ・フローの見積りを行っている。将来キャッシュ・フローの見積りにおける主要な仮定は、入居率・賃料水準及び管理に要する費用であり、これらは直近の事業収支の状況に基づいて算定している。

##### 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「4 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	6,231百万円
---------	----------

#### 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、将来の一定期間内に計画的に実施する修繕工事に要する費用の総額(計画総額)を基礎として計上し、毎期、計画総額と計画修繕引当金の期末残高の差額を、当該一定期間内に均等に配分した額を繰入れている。

##### イ 主要な仮定

見積りの基礎となる修繕計画の主要な仮定は、団地別・工事項目別の修繕工事の実施時期及び費用である。実施時期は修繕周期及び現地調査等の状況、修繕費用は直近の同種の工事の実績等により算定している。

##### 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。

### (4) 高齢者住宅事業引当金

#### ① 当年度の財務諸表に計上した金額

高齢者住宅事業引当金	1,121百万円
------------	----------

#### ② 財務諸表利用者の理解に資する情報

##### ア 算出方法

終身利用権設定型高齢者住宅入居者の入居年数が当該事業の想定入居年数を超える可能性が高く、入居金等の取崩し額に不足が生じる場合に備えるため、一定期間内における当該不足見込額を見積り、これを基礎とした額を計上している。

##### イ 主要な仮定

見積りの基礎となる事業収支見通しの主要な仮定は、収入については入居年数及び新規入居戸数、支出については管理に要する費用である。これらについては、簡易生命表及び直近の実績等より算定している。

##### ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

将来の不確実な経済状況の変動等により、新規入居者目標数の未達による入居金等収入の減少や人件費、物価、光熱費の上昇や建物老朽化による修繕費用増加などで事業損益が悪化した場合、高齢者住宅事業引当金に影響を及ぼす可能性がある。

(5) 賃貸資産再編引当金

①当年度の財務諸表に計上した金額

賃貸資産再編引当金 794百万円

②財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

賃貸資産の老朽化等により建替え、集約、処分又は補強等を行う場合に発生する損失見込額について、一定期間内における当該損失見込額を見積もり、これを基礎とした額を計上している。

イ 主要な仮定

見積りの基礎となる費用の主要な仮定は移転補償費及び解体費用である。移転補償費においては当社の規定を基に見積もり、解体費用は直近の同種工事の実績額により算定している。

ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

将来の不確実な経済条件の変動等による移転補償費の増額や解体工事費の高騰などがあった場合、賃貸資産再編引当金に影響を及ぼす可能性がある。

(6) 環境対策引当金

①当年度の財務諸表に計上した金額

環境対策引当金 442百万円

②財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

平成29年度より、保有するPCB廃棄物の処理が確定したため処分費用を見積り計上している。また平成29年5月、環境省通達「石綿含有仕上塗材の除去等作業における石綿飛散防止対策について」に伴い、一部の賃貸事業資産の外壁塗料に含まれる石綿含有仕上塗材の除去等作業における石綿飛散防止対策費用に関しては今後の調査の進行により増加する可能性はあるが、現時点で判明している分について見積り計上している。

イ 主要な仮定

見積りの基礎となる費用の主要な仮定は除去費用(単価及び数量)である。石綿含有仕上塗材の除去等作業費用、PCB廃棄物の処分費用ともに、直近の同種作業の実績額により算定している。

ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

将来の不確実な経済条件の変動等による除去費用の増額や、調査で新たな外壁塗料の石綿含有仕上塗材含有が判明した場合、環境対策引当金に影響を及ぼす可能性がある。

## 2 補足情報

※記載金額は、百万円単位を切り捨てて表示しております。

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	8,379百万円		11,454百万円(A)	
借入相殺の額	8,325百万円		11,379百万円(B)	
預金保険の額	20百万円		22百万円(C)	
超過額	32百万円		53百万円(A-B-C)	
2 保証債務について				
(1) 保証債務の内容				
民間提携事業に係る土地所有者の住宅金融公庫等借入金の保証債務				
(2) 保証債務の額				
		【前年度】	【当年度】	
保証債務の額	175百万円		-百万円	
3 リース取引について				
(1) 賃貸借取引による所有権移転外ファイナンス・リース取引(借手側)				
地方住宅供給社会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：ケア付高齢者資産3物件				
未経過リース料期末残高				
		【前年度】	【当年度】	
1年内	375百万円		375百万円	
1年超	6,527百万円		6,151百万円	
合計	6,903百万円		6,527百万円	
(2) オペレーティング・リース取引(借主側)				
主なリース資産：本社屋一時移転先賃料				
未経過リース料期末残高				
		【前年度】	【当年度】	
1年内	-百万円		95百万円	
1年超	-百万円		31百万円	
合計	-百万円		127百万円	
4 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		
		兆候	認識	計上
賃貸住宅資産	68団地	2団地	0団地	0団地
賃貸施設資産	29団地	2団地	0団地	0団地
駐車場資産	58団地	2団地	0団地	0団地
【当年度】				
種別	資産のグループ数	減損処理の状況		
		兆候	認識	計上
賃貸住宅資産	67団地	7団地	2団地	2団地
賃貸施設資産	29団地	3団地	1団地	1団地
駐車場資産	58団地	6団地	2団地	2団地
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) 減損損失の内訳				
「地方住宅供給社会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		-百万円	507百万円	
(2) その他の特別損失の内訳				
		【前年度】	【当年度】	
・高齢者住宅事業引当金繰入	1,493百万円		-百万円	
2 分譲事業資産の評価損				
期末において正味売却価額が貸借対照表価額よりも下落している資産について、正味売却価額をもって貸借対照表価額とし、その下落額をその他経常費用に計上している。				
		【前年度】	【当年度】	
・分譲宅地資産下落額	8百万円		12百万円	

### 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16年度
適正化による評価差額	21,456百万円

#### 2 後発事象に関する事項について

令和5年4月14日開催の理事会の決議に基づき、以下のとおり社債を発行した。

第12回神奈川県住宅供給公社債券

- |         |                |
|---------|----------------|
| ① 社債の種類 | 無担保社債          |
| ② 発行総額  | 4,000百万円       |
| ③ 発行価額  | 額面100円につき金100円 |
| ④ 利率    | 年0.860%        |
| ⑤ 払込期日  | 令和5年4月25日      |
| ⑥ 償還期限  | 令和15年4月25日     |
| ⑦ 資金の使途 | 新規事業資金         |

# 監 査 報 告 書

令和5年7月14日

神奈川県住宅供給公社  
理事長 桐 谷 次 郎 様

監 事 関 口 弘 和 ㊟

私監事は、令和4年4月1日から令和5年3月31日までの令和4年度における業務監査を行うと共に、財務諸表について検討しました。

その方法及び結果について、以下のとおり報告します。

## 1 監査方法の概要

- (1) 業務監査については、理事会その他重要会議に出席し、また理事から業務の報告を聴取し、関係書類の閲覧など必要と思われる手続により業務執行の妥当性を検討しました。
- (2) 財務諸表（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、附属明細表及び財産目録）については、公社の担当者から報告及び説明を受けると共に、帳簿及び関係書類の閲覧など必要と思われる手続により、その適正性を検討しました。

## 2 監 査 意 見

- (1) 業務報告書は公社の業務運営の状況を正しく示しており、また理事の業務執行に関して、法令もしくは定款に照らし指摘すべき事項はなく妥当であると認めます。
- (2) 財務諸表は、当公社の令和5年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を正しく示しているものと認めます。

以 上

## 独立監査人の監査報告書

令和5年7月14日

神奈川県住宅供給公社

理事長 桐谷 次郎 殿

## EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 児玉 卓也  
業務執行社員

## 監査意見

当監査法人は、神奈川県住宅供給公社の令和4年4月1日から令和5年3月31日までの令和4年度の基本財務諸表、すなわち、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、重要な会計方針及びその他の注記について監査を行った。

当監査法人は、上記の基本財務諸表が、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、神奈川県住宅供給公社の令和5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、公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、附属明細表、財産目録及び業務報告書である。経営者の責任は、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。

当監査法人の基本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基本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。

## 基本財務諸表に対する経営者及び監事の責任

経営者の責任は、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基本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基本財務諸表を作成し適正に表示するために経営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。

基本財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき基本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、全体としての基本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基本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、基本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。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営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。
- ・ 経営者が継続企業を前提として基本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基本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基本財務諸表の注記事項が適切でない場合は、基本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。
- ・ 基本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基本財務諸表の表示、構成及び内容、並びに基本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

公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