

令和6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
重要な会計方針等	_____	9
補足情報	_____	13

(空白)

貸借対照表

令和7年3月31日現在

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
流動資産	15,349,730,831	11,436,812,813
現金預金	14,451,462,593	10,519,730,202
未収金	337,951,132	636,406,724
分譲事業資産	219,395,183	156,234,341
分譲宅地造成工事	219,395,183	156,234,341
前払金	330,261,650	115,538,853
その他流動資産	32,745,644	30,959,982
貸倒引当金	△22,085,371	△22,057,289
固定資産	189,446,775,553	190,898,117,281
賃貸事業資産	184,691,694,402	183,389,659,082
賃貸住宅資産	177,090,079,602	179,120,470,707
減価償却累計額	△39,892,830,382	△41,876,617,229
減損損失累計額	△4,348,271,516	△4,348,271,516
ケア付高齢者住宅資産	16,123,730,009	16,497,426,781
減価償却累計額	△6,894,720,246	△7,296,910,304
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	△147,076,279	△161,629,953
賃貸施設等資産	58,322,790,534	58,410,020,949
減価償却累計額	△17,785,127,639	△18,542,125,771
減損損失累計額	△215,046,357	△215,046,357
賃貸資産建設工事	1,619,070,902	1,002,188,501
長期前払費用	25,044,728	6,102,228
その他事業資産	4,352,206,072	4,136,012,882
長期事業未収金	4,352,206,072	4,136,012,882
有形固定資産	216,299,968	3,208,821,080
建物等資産	1,584,855,320	4,693,728,990
減価償却累計額	△1,407,038,850	△1,532,472,430
その他の有形固定資産	110,756,794	131,228,208
減価償却累計額	△65,492,047	△76,882,439
減損損失累計額	△6,781,249	△6,781,249
無形固定資産	96,750,458	72,871,036
その他の無形固定資産	96,750,458	72,871,036
その他の固定資産	207,854,253	201,339,155
長期有価証券	99,293,200	98,687,500
長期貸付金	25,046,892	19,335,466
出資等	82,663,703	82,663,703
その他の資産	850,458	652,486
貸倒引当金	△118,029,600	△110,585,954
資産合計	204,796,506,384	202,334,930,094

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
流 動 負 債	8,805,767,510	21,720,524,877
次 期 返 済 社 債	-	10,000,000,000
次 期 返 済 長 期 借 入 金	1,885,235,047	9,117,038,823
未 払 金	6,242,952,716	1,939,967,721
前 受 金	3,500,000	1,100,000
預 り 金	581,446,433	561,343,724
そ の 他 の 流 動 負 債	92,633,314	101,074,609
固 定 負 債	129,372,507,441	118,342,379,693
社 債	73,000,000,000	66,000,000,000
長 期 借 入 金	28,423,253,558	19,306,214,735
預 り 保 証 金	3,282,760,530	3,278,833,970
長 期 契 約 負 債	10,642,843,665	13,405,376,100
入 居 預 り 金	9,070,790,741	11,312,470,484
介 護 積 立 金	1,572,052,924	2,092,905,616
繰 延 建 設 補 助 金	4,197,672,002	4,069,738,149
引 当 金	9,823,679,233	12,281,158,917
退 職 給 付 引 当 金	958,496,643	1,036,164,953
計 画 修 繕 引 当 金	6,375,065,375	6,187,964,911
高 齢 者 住 宅 事 業 引 当 金	1,304,949,312	4,303,457,026
賃 貸 資 産 再 編 引 当 金	615,496,564	635,071,490
環 境 対 策 引 当 金	569,671,339	118,500,537
そ の 他 固 定 負 債	2,298,453	1,057,822
リ ー ス 債 務	2,298,453	1,057,822
[負 債 合 計]	138,178,274,951	140,062,904,570
資 本 金	30,000,000	30,000,000
剰 余 金	66,588,231,433	62,242,025,524
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	44,131,473,810	39,785,267,901
[資 本 合 計]	66,618,231,433	62,272,025,524
負 債 及 び 資 本 合 計	204,796,506,384	202,334,930,094

損 益 計 算 書

自 令和6年4月 1日
至 令和7年3月31日

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
事業収益 [a]	16,266,703,240	17,220,570,354
賃貸管理事業収益	16,155,382,005	17,039,394,508
賃貸住宅管理事業収益	9,238,522,740	9,804,928,724
一般賃貸住宅管理事業収益	9,238,522,740	9,804,928,724
ケア付高齢者住宅管理事業収益	4,016,776,784	4,193,884,282
サービス付き高齢者向け住宅管理事業収益	116,087,529	116,906,417
賃貸施設管理事業収益	2,783,994,952	2,923,675,085
管理受託住宅管理事業収益	91,167,843	90,616,837
再開発事業施設管理事業収益	91,167,843	90,616,837
その他事業収益	20,153,392	90,559,009
長期割賦事業収益	20,153,392	18,146,780
公社事務所管理事業収益	-	72,412,229
事業原価 [b]	13,368,254,863	13,886,731,524
賃貸管理事業原価	13,266,203,462	13,682,702,440
賃貸住宅管理事業原価	6,517,245,848	6,705,188,194
一般賃貸住宅管理事業原価	6,517,245,848	6,705,188,194
ケア付高齢者住宅管理事業原価	4,643,362,526	4,753,828,110
サービス付き高齢者向け住宅管理事業原価	126,862,730	120,009,683
賃貸施設管理事業原価	1,978,732,358	2,103,676,453
管理受託住宅管理事業原価	83,088,673	82,785,943
再開発事業施設管理事業原価	83,088,673	82,785,943
その他事業原価	18,962,728	121,243,141
長期割賦事業原価	18,962,728	3,525,710
公社事務所事業原価	-	117,717,431
一般管理費 [c]	892,505,033	1,036,997,755
事業利益 [d=a-b-c]	2,005,943,344	2,296,841,075

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
その他経常収益 [e]	745,765,220	406,171,855
受 取 利 息	440,304	6,723,600
雑 収 入	745,324,916	399,448,255
その他経常費用 [f]	599,614,768	502,687,247
支 払 利 息	190,171,503	193,110,939
雑 損 失	409,443,265	309,576,308
経常利益 [g=d+e-f]	2,152,093,796	2,200,325,683
特別利益 [h]	-	-
特別損失 [i]	912,293,499	667,846,130
固 定 資 産 売 却 損	-	109,766
分 譲 事 業 資 産 等 評 価 損	50,000,000	80,000,000
災 害 そ の 他 の 臨 時 損 失	862,293,499	587,736,364
当期純利益 [j=g+h-i]	1,239,800,297	1,532,479,553

剰 余 金 計 算 書

自 令和6年4月 1日
至 令和7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 損余 金	期首残高	42,891,673,513	44,131,473,810
	会計方針の変更による累積的影響額	-	△5,878,685,462
	会計方針の変更を反映した当期期首残高	42,891,673,513	38,252,788,348
	当期増加高又は減少高	1,239,800,297	1,532,479,553
	当期純利益	1,239,800,297	1,532,479,553
	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	44,131,473,810	39,785,267,901	
合 計	期首残高	65,348,431,136	60,709,545,971
	当期増加高又は減少高	1,239,800,297	1,532,479,553
	期末残高	66,588,231,433	62,242,025,524

(空白)

キャッシュ・フロー 計算書

自 令和6年4月 1日
至 令和7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	4,545,383,301	4,622,251,620
賃貸管理事業活動による収支	6,093,800,154	6,308,164,804
賃貸住宅管理事業の収支	4,365,935,905	4,779,760,655
一般賃貸住宅管理事業の収支	4,365,935,905	4,779,760,655
一般賃貸住宅管理事業による収入	9,838,929,475	10,197,700,574
一般賃貸住宅管理事業による支出	△5,472,993,570	△5,417,939,919
ケア付高齢者住宅管理事業の収支	206,723,298	△110,910,106
ケア付高齢者住宅管理事業による収入	4,204,678,124	4,320,122,954
ケア付高齢者住宅管理事業による支出	△3,997,954,826	△4,431,033,060
サービス付き高齢者向け住宅管理事業の収支	7,087,514	14,069,066
サービス付き高齢者向け住宅管理事業による収入	100,382,823	118,120,903
サービス付き高齢者向け住宅管理事業による支出	△93,295,309	△104,051,837
賃貸施設管理事業の収支	1,514,053,437	1,625,245,189
賃貸施設管理事業による収入	2,848,958,569	2,864,731,846
賃貸施設管理事業による支出	△1,334,905,132	△1,239,486,657
管理受託住宅管理事業の収支	8,135,837	7,658,616
再開発事業施設管理事業の収支	8,135,837	7,658,616
再開発事業施設管理事業による収入	91,167,843	90,616,837
再開発事業施設管理事業による支出	△83,032,006	△82,958,221
その他事業活動による収支	42,681,424	62,558,122
長期割賦事業の収支	42,681,424	40,083,238
長期割賦事業による収入	53,329,294	50,623,220
長期割賦事業による支出	△10,647,870	△10,539,982
公社事務所管理事業の収支	-	22,474,884
公社事務所管理事業による収入	-	67,139,250
公社事務所管理事業による支出	-	△44,664,366
一般管理活動による収支	△936,620,598	△1,066,088,194
その他経常損益に係る収支	△551,831,556	△385,967,105
特別損益に係る収支	△35,293,499	△557,543,924
その他の収支	△75,488,461	253,469,301

(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	△7,366,732,837	△9,668,194,124
事業資産形成活動による収支	△6,932,888,976	△6,460,730,994
分譲事業資産形成の収支	△83,138,000	△18,591,100
分譲宅地資産形成の収支	△83,138,000	△18,591,100
分譲宅地形成による支出	△83,138,000	△18,591,100
賃貸事業資産形成による収支	△6,849,750,976	△6,442,139,894
一般賃貸住宅資産取得の収支	△6,774,155,621	△6,129,247,504
賃貸住宅建設による支出	△6,774,155,621	△6,129,247,504
ケア付高齢者住宅資産取得の収支	△33,522,060	△44,987,480
ケア付高齢者住宅改善による支出	△33,522,060	△44,987,480
賃貸施設資産形成の収支	△42,073,295	△267,904,910
賃貸施設建設による支出	△42,073,295	△267,904,910
その他の投資活動による収支	△424,709,122	△3,182,937,180
有形固定資産形成による収支	△424,709,122	△3,182,937,180
建物(社屋)等建設の収支	△424,709,122	△3,185,129,814
資産形成による支出	△424,709,122	△3,185,129,814
その他の有形固定資産形成の収支	-	2,192,634
資産売却等による収入	-	2,192,634
その他の収支	△9,134,739	△24,525,950
その他の資産による支出	△9,134,739	△24,525,950
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,818,182,634	1,114,210,113
事業活動に係る資金の返済による支出	△1,678,588,726	△1,382,735,047
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△1,678,588,726	△1,382,735,047
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	3,496,771,360	2,496,945,160
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	3,999,271,360	2,999,445,160
当期中の資金収支合計	△1,003,166,902	△3,931,732,391
前期繰越金(現金及び現金同等物)	15,454,629,495	14,451,462,593
次期繰越金(現金及び現金同等物)	14,451,462,593	10,519,730,202

(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	14,451,462,593	10,519,730,202
現金預金	14,451,462,593	10,519,730,202

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り入れしている。

(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り、これを基礎とした額を計上している。

(6) 賞与引当金

役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

当社の主要な事業における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を通常認識する時点)は以下のとおりである。

(1) 分譲事業収益及び費用

収益は物件の引渡日をもって認識している。

(2) 賃貸管理事業収益及び費用

一般賃貸住宅、賃貸施設、サービス付高齢者向け住宅(以下「一般賃貸住宅等」という。)における家賃・賃料収入等については、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。

一方で、一般賃貸住宅等の管理運営費等収入及びケア付高齢者住宅の償却家賃等収入及び管理運営費等収入については、約束したサービスの提供を継続的に行うためのものであり、日々の業務提供によって顧客が便益を享受すると判断できることから、契約期間及び想定居住年数の経過に応じて収益を認識している。

(3) その他事業収益及び費用

公社事務所事業における賃料収入等については、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。

一方で、公社事務所事業における管理運営費等収入及び再開発事業施設管理事業収益については、約束したサービスの提供を継続的に行うためのものであり、日々の業務提供によって顧客が便益を享受すると判断できることから、契約期間の経過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	80百万円	12百万円

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。

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 会計方針の変更

地方住宅供給公社会計基準(以下「公社会計基準」)の改訂(令和5年3月8日)により、令和6年度期首から「収益認識に関する会計基準」(以下「収益認識基準」)を適用し、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額で収益を認識している。これにより、従来はケア付高齢者住宅事業における入居一時金等の一部に関して入居時に収益を認識していたが、合理的に算定した想定居住年数により均等に収益認識する方法に変更している。

併せて、収益認識基準導入により、高齢者住宅事業引当金算定を、事業全体での入居金等の取崩額不足を基礎とする方法から、個別の契約単位での取崩額不足を基礎とする方法に変更している。

収益認識基準の適用については、公社会計基準附則「2経過措置」(1)ただし書きに定める経過措置に従い、当年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当年度の期首の利益剰余金に加減している。

この結果、入居預り金が2,179百万円、介護積立金が367百万円、高齢者住宅事業引当金が3,331百万円増加し、利益剰余金の当年度期首残高が5,878百万円減少している。

また、この改訂を適用したため、当年度の貸借対照表において、「固定負債」の「長期前受金」は「長期契約負債」として表示している。

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	156百万円
分譲事業資産等評価損計上額	80百万円

② 財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

地方住宅供給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	183,389百万円
減損損失	一百万円

② 財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

「地方住宅供給公社に係る減損会計処理基準」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

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「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	6,187百万円
---------	----------

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、每期、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額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 4,303百万円

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取崩し見込額、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、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 635百万円

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つた場合、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 118百万円

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	14,451百万円	10,519百万円(A)		
借入相殺の額	14,439百万円	10,501百万円(B)		
預金保険の額	11百万円	18百万円(C)		
超過額	－百万円	－百万円(A-B-C)		
2 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：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	305百万円	305百万円		
1年超	6,111百万円	5,806百万円		
合計	6,416百万円	6,111百万円		
(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	31百万円	－百万円		
1年超	－百万円	－百万円		
合計	31百万円	－百万円		
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。				
【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	70団地	3団地	0団地	0団地
賃貸施設資産	30団地	1団地	0団地	0団地
駐車場資産	61団地	3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	71団地	3団地	0団地	0団地
賃貸施設資産	30団地	1団地	0団地	0団地
駐車場資産	62団地	3団地	0団地	0団地
II 損益計算書に関する事項				
1 特別損失の主要なものについて				
(1) 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	827百万円	－百万円		
・災害復旧工事負担金	35百万円	－百万円		
・公社ビル大規模改修工事に伴う旧設備の撤去費等	－百万円	557百万円		
・災害復旧に要する費用	－百万円	30百万円		
合計	862百万円	587百万円		
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、その下落額を特別損失に計上している。				
・分譲宅地資産下落額	【前年度】	【当年度】		
	50百万円	80百万円		

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

該当なし

3 収益認識について

(1) 収益の分解情報

	分譲事業	賃貸管理事業	その他の事業
顧客との契約から生じる収益	－百万円	4,051百万円	113百万円
その他の収益	－百万円	12,988百万円	67百万円

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

「重要な会計方針等」の「5.収益及び費用の計上基準」記載のとおり。

監 査 報 告 書

令和7年7月11日

神奈川県住宅供給公社
理事長 高 澤 幸 夫 様

監 事 関 口 弘 和 ㊟

私監事は、令和6年4月1日から令和7年3月31日までの令和6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7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7年7月11日

神奈川県住宅供給公社
理事長 高澤 幸夫 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6年4月1日から令和7年3月31日までの令和6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7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