

債券内容説明書

令和8年4月10日現在

第16回、第17回

神奈川県住宅供給公社債券



1 本債券内容説明書（以下「本説明書」という。）において記載する「第 16 回、第 17 回神奈川県住宅供給公社債券」（以下「本債券」という。）は、地方住宅供給公社法（以下「公社法」という。）第 33 条の 2 に基づき、神奈川県住宅供給公社（以下「当公社」という。）が理事会の議決により、発行する債券です。

2 本債券は、神奈川県(以下「県」という。)の損失補償が付されていない公募債券です。

3 本債券については、金融商品取引法第 3 条の規定が適用されることから、同法第 2 章の規定は適用されず、その募集について同法第 4 条第 1 項の規定による届出は必要とされません。

本説明書は、当公社の業務、財務の内容等について、公社法第 32 条に定める財務諸表、業務報告書等をもとに、当公社が任意に作成したものであり、金融商品取引法第 13 条第 1 項の規定に基づく目論見書ではありません。

4 当公社の財務諸表は、公社法、地方住宅供給公社法施行規則（以下「公社法施行規則」という。）及び地方住宅供給公社会計基準等に依拠して作成され、公社法で規定する当公社監事による意見を付したうえで、神奈川県知事へ提出しているものです。

なお、上記の財務諸表はいずれも金融商品取引法第 193 条の 2 第 1 項の規定は適用されないため、同条に基づく公認会計士又は監査法人による監査証明は求められていません。

本説明書に関するお問い合わせ先
横浜市中区日本大通 33 番地
神奈川県住宅供給公社
総務部 企画財務課
電話番号 045-651-1844（直通）

目 次

	頁
第一部 証券情報	
第 1 募集要項	4
1 新規発行債券(5年債)	4
2 債券の引受け及び債券に関する事務(5年債)	9
3 新規発行債券(10年債)	10
4 債券の引受け及び債券に関する事務(10年債)	15
5 新規発行による手取金の使途	15
第 2 募集又は売出しに関する特別記載事項	16
第二部 法人情報	
第 1 法人の概況	18
1 主要な経営指標等の推移	18
2 沿革	19
3 事業の内容	21
4 関連会社等の状況	30
5 職員の状況	30
第 2 事業の状況	31
1 業績等の概要	31
2 取組みと対処すべき課題	34
3 事業等のリスク	37
4 経営上の重要な契約等	38
5 財政状態及び経営成績の分析	39
第 3 設備の状況	41
1 主要な設備の状況	41
2 設備の新設、除却等の計画	41
第 4 法人の状況	44
1 資本金残高の状況	44
2 役員の状況	44
3 コーポレート・ガバナンスの状況	46
第 5 経理の状況	47
1 財務諸表の作成方法	47
2 財務諸表の承認等について	47
3 財務諸表等について	48
(1) 令和 4 年度	49
① 決算報告書	50
② 監査報告書	63
③ 独立監査人の監査報告書	64
(2) 令和 5 年度	66
① 決算報告書	67
② 監査報告書	80
③ 独立監査人の監査報告書	81
(3) 令和 6 年度	83
① 決算報告書	84
② 監査報告書	97
③ 独立監査人の監査報告書	98

- (注) 1 本説明書の記載は、特に他の記載がない限り、令和 8 年 4 月 1 日現在のものです。
 2 本説明書中の表は、数値が原則として切捨てとされているため、合計は計数の総和と必ずしも一致していません。
 3 当社の事業年度は、各年度 4 月 1 日に開始し翌年の 3 月 31 日に終了します。本説明書中において、例えば、「令和 6 年度」とは、令和 6 年 4 月 1 日に開始し令和 7 年 3 月 31 日に終了する事業年度をいい、他もその例にならいます。

第一部 証券情報

第1 募集要項

1 新規発行債券(5年債)

銘柄	第16回 神奈川県住宅供給公社債券	債券の総額	金3,000百万円
記名・無記名の別	—	発行価額の総額	金3,000百万円
各債券の金額	1,000万円	申込期間	令和8年4月10日
発行価額	額面100円につき金100円	申込証拠金	額面100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当する。申込証拠金には利息をつけない。
利率	年2.147%	払込期日	令和8年4月17日
利払日	毎年4月17日 及び10月17日	申込取扱場所	別項引受金融商品取引業者の 本店及び国内各支店
償還期限	令和13年4月17日	振替機関	株式会社証券保管振替機構 東京都中央区日本橋兜町 7番1号
募集の方法	一般募集		
利息支払の方法	利息支払の方法及び期限 (1) 本債券の利息は、発行日の翌日から償還期日までこれをつけ、令和8年10月17日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後、毎年4月17日及び10月17日の2回に、各その日までの前半箇年分を支払う。 (2) 償還の場合に半箇年に満たない利息を支払うときは、半箇年の日割をもって計算する。 (3) 利息を支払うべき日が銀行休業日に当たるときは、その前日にこれを繰り上げる。 (4) 償還期日後は、利息をつけない。		
償還の方法	1 償還金額 額面100円につき金100円 2 償還の方法及び期限 (1) 本債券の元金は、令和13年4月17日にその総額を償還する。 (2) 償還すべき日が銀行休業日に当たるときは、その前日にこれを繰り上げる。 (3) 本債券の買入消却は、発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。		
担保	本債券には担保及び保証は付されておらず、また本債券のために特に留保されている資産はない。		

財務上の特約	担保提供制限	当社は、本債券の未償還残高が存する限り、当社が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の債券（ただし、本債券と同時に発行する第17回神奈川県住宅供給公社債券を含む。以下「他の債券」という。）のために担保提供を行わない。本欄において担保提供とは、他の債券のために当社の資産に担保権を設定する場合及び当社の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合並びに当社の特定の資産につき他の債券以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいう。
	その他の条項	該当事項なし
摘要	<p>1 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付 本債券について、当社は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」という。）からAA+の信用格付を令和8年4月10日付で取得している。</p> <p>JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。</p> <p>JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関するJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。</p> <p>JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性がある。</p> <p>本債券の申込期間中に本債券に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ (https://www.jcr.co.jp/) の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」 (https://www.jcr.co.jp/release/) に掲載されている。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性がある。その場合の連絡先は以下のとおり。</p> <p>JCR:電話番号 03-3544-7013</p> <p>2 社債、株式等の振替に関する法律の適用 本債券は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号）の規定の適用を受けるものとする。</p> <p>3 募集の受託会社 (1) 本債券に関する募集の受託会社（以下「募集の受託会社」という。）は、株式会社みずほ銀行、株式会社横浜銀行及び株式会社三井住友銀行とする。 (2) 募集の受託会社は、本債券の債権者のために本債券に基づく支払の弁済を受け、又は本債券の債権者の権利の実現を保全するために必要な一切の裁判上</p>	

<p>摘要</p>	<p>又は裁判外の行為をなす権限を有する。</p> <p>(3) 募集の受託会社は、法令、本債券の発行要項（以下「本要項」という。）並びに当公社及び募集の受託会社との間の令和8年4月10日付第16回神奈川県住宅供給公社債券募集委託契約証書に定める事務を行う。</p> <p>(4) 募集委託契約において募集の受託会社が行うとされている事務の取扱については、株式会社みずほ銀行を代表とする。</p> <p>4 期限の利益喪失に関する特約</p> <p>当公社は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本債券について期限の利益を失う。</p> <p>(1) 当公社が別記「償還の方法」欄第2項又は別記「利息支払の方法」欄の規定に違背し、5営業日以内に履行又は治癒されないとき。</p> <p>(2) 当公社が別記「財務上の特約 担保提供制限」欄の規定に違背したとき。</p> <p>(3) 当公社が発行する本債券以外の債券及びその他の借入金債務について期限の利益を喪失し、又は期限が到来したにもかかわらず5営業日以内にその弁済をすることができないとき。又は、当公社以外の借入金債務に対して当公社が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、当該債務にかかる契約上定められた保証債務を履行すべき期間の最終日から5営業日以内にその履行がされないとき。ただし、当該債務の合計額（邦貨換算後）が30億円を超えない場合は、この限りでない。</p> <p>(4) 当公社が破産手続開始の申立てをしたとき。</p> <p>(5) 当公社が破産手続開始の決定を受けるほか、公社法の規定に基づく解散事由に該当したとき。</p> <p>(6) 当公社が公社法の定める業務の全部若しくは重要な一部を休止若しくは廃止した場合、又はその他の事由により本債券の債権者の権利の実現に重大な影響を及ぼす事実が生じた場合で、募集の受託会社が本債券の存続を不適當であると認め、当公社にその旨を通知したとき。</p> <p>5 期限の利益喪失の公告</p> <p>前項の規定により当公社が本債券について期限の利益を喪失したときは、募集の受託会社はその旨を本「摘要」欄第6項(2)に定める方法により公告する。</p> <p>6 公告の方法</p> <p>(1) 当公社は、本債券に関し、本債券の債権者の利害に関係を有する事項であつて、募集の受託会社が債権者にこれを通知する必要があると認める事項がある場合は、これを公告する。</p> <p>(2) 公告は、法令又は契約に別段の定めがあるものを除き、官報、神奈川県公報並びに東京都及び神奈川県で発行する各1種以上の新聞紙（ただし、重複するものがあるときは、これを省略することができる。）にこれを公告する。</p>
-----------	---

<p>摘要</p>	<p>7 債券原簿の公示 当社は、当社本社内に債券原簿を据え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供する。</p> <p>8 本要項の変更 (1) 当社は、募集の受託会社と協議のうえ、本債券の債権者の利害に重大なる関係を有する事項を除き本要項を変更することができる。 (2) 前号に基づき本要項が変更されたときは、当社はその内容を公告する。ただし、当社と募集の受託会社が協議のうえ不要と認めた場合は、この限りでない。</p> <p>9 本債券の債権者集会 (1) 本債券の債権者集会（以下「債権者集会」という。）は、本債券の全部についてその支払の猶予その他本債券の債権者の利害に重大なる関係を有する事項につき決議をなすことができる。 (2) 債権者集会は、東京都において行う。 (3) 債権者集会は、当社又は募集の受託会社がこれを招集するものとし、会日より少なくとも3週間前に債権者集会を開く旨及び会議の目的たる事項を公告する。 (4) 本債券総額（償還済みの額を除く。）の10分の1以上に当たる債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を募集の受託会社に提出したうえ、債権者集会の招集を請求することができる。 (5) 債権者集会においては、債権者は、その有する本債券の金額に応じて、議決権を有するものとする。 (6) 債権者集会において決議をする事項を可決するには、議決権者（議決権を行使することができる本債券の債権者をいう。以下本要項において同じ。）の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければならない。ただし、以下のいずれかに該当する決議をなすことはできないものとし、これらに該当する決議がなされた場合、かかる決議は効力を有しない。 ①債権者集会の招集の手續又はその決議の方法が法令又は本要項の定め違反するとき ②決議が不当の方法によって成立したとき ③決議が著しく不公正なとき ④決議が本債券の債権者の一般の利益に反するとき (7) 本債券の債権者は、本人又はその代理人によって、債権者集会に出席することができる。当社は、その代表者を当該集会に出席させ又は書面をもって、意見を述べるることができる。本人又はその代理人が当該集会に出席しない本債券の債権者は、募集の受託会社が定めるところにしたがい、書面をもって議決権を行使することができる。</p>
-----------	--

<p>摘要</p>	<p>(8) 債権者集会の決議は、本債券のすべての債権者に対し効力を有するものとし、その執行は募集の受託会社があたるものとする。</p> <p>(9) 本項(4)乃至(6)の規定は、当公社の所有する本債券については、これを除外する。</p> <p>(10) 本項に定めるほか債権者集会に関する手続は当公社と募集の受託会社が協議して定め、本「摘要」欄第6項(2)に定める方法により公告する。</p> <p>(11) 本項の手続に要する合理的な費用は当公社の負担とする。</p> <p>10 募集の受託会社への事業概況等の通知・報告義務</p> <p>(1) 当公社は、毎年、事業の概況、決算の概況等が記載された書類を募集の受託会社に提出する。</p> <p>(2) 募集の受託会社は、本債券の債権者の利益保護のために必要と認める場合は、法令、契約又は当公社の内部規則その他の定めを反しない範囲において、当公社に対し、業務、財産状況を知るために必要な書類の提出を請求することができる。</p>
-----------	--

2 債券の引受け及び債券に関する事務(5年債)

債券の引受け	引受人の氏名又は名称	住 所	引受金額	引受けの条件
	大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	百万円 1,200	1 引受人は本債券の全額につき共同して買取引受を行う。 2 本債券の引受手数料は額面100円につき金22.5銭とする。
	SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	900	
	みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	900	
計		3,000		
債券に関する事務	募集の受託会社の名称	住 所	委託の条件	
	株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	本債券の募集の委託手数料については、額面100円につき金1銭を支払うこととする。	
	株式会社横浜銀行	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目1番1号		
	株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号		

3 新規発行債券(10年債)

銘柄	第17回 神奈川県住宅供給公社債券	債券の総額	金3,000百万円
記名・無記名の別	—	発行価額の総額	金3,000百万円
各債券の金額	1,000万円	申込期間	令和8年4月10日
発行価額	額面100円につき金100円	申込証拠金	額面100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当する。申込証拠金には利息をつけない。
利率	年2.710%	払込期日	令和8年4月17日
利払日	毎年4月17日 及び10月17日	申込取扱場所	別項引受金融商品取引業者の本店及び国内各支店
償還期限	令和18年4月17日	振替機関	株式会社証券保管振替機構 東京都中央区日本橋兜町 7番1号
募集の方法	一般募集		
利息支払の方法	<p>利息支払の方法及び期限</p> <p>(1) 本債券の利息は、発行日の翌日から償還期日までこれをつけ、令和8年10月17日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後、毎年4月17日及び10月17日の2回に、各その日までの前半箇年分を支払う。</p> <p>(2) 償還の場合に半箇年に満たない利息を支払うときは、半箇年の日割をもって計算する。</p> <p>(3) 利息を支払うべき日が銀行休業日に当たるときは、その前日にこれを繰り上げる。</p> <p>(4) 償還期日後は、利息をつけない。</p>		
償還の方法	<p>1 償還金額 額面100円につき金100円</p> <p>2 償還の方法及び期限</p> <p>(1) 本債券の元金は、令和18年4月17日にその総額を償還する。</p> <p>(2) 償還すべき日が銀行休業日に当たるときは、その前日にこれを繰り上げる。</p> <p>(3) 本債券の買入消却は、発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。</p>		
担保	本債券には担保及び保証は付されておらず、また本債券のために特に留保されている資産はない。		

財務上の特約	担保提供制限	当社は、本債券の未償還残高が存する限り、当社が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の債券（ただし、本債券と同時に発行する第16回神奈川県住宅供給公社債券を含む。以下「他の債券」という。）のために担保提供を行わない。本欄において担保提供とは、他の債券のために当社の資産に担保権を設定する場合及び当社の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合並びに当社の特定の資産につき他の債券以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいう。
	その他の条項	該当事項なし
摘要	<p>1 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付 本債券について、当社は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」という。）からAA+の信用格付を令和8年4月10日付で取得している。</p> <p>JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。</p> <p>JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。</p> <p>JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性がある。</p> <p>本債券の申込期間中に本債券に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ (https://www.jcr.co.jp/) の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」 (https://www.jcr.co.jp/release/) に掲載されている。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性がある。その場合の連絡先は以下のとおり。</p> <p>JCR:電話番号 03-3544-7013</p> <p>2 社債、株式等の振替に関する法律の適用 本債券は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号）の規定の適用を受けるものとする。</p> <p>3 募集の受託会社 (1) 本債券に関する募集の受託会社（以下「募集の受託会社」という。）は、株式会社みずほ銀行、株式会社横浜銀行及び株式会社三井住友銀行とする。 (2) 募集の受託会社は、本債券の債権者のために本債券に基づく支払の弁済を受け、又は本債券の債権者の権利の実現を保全するために必要な一切の裁判上</p>	

<p>摘要</p>	<p>又は裁判外の行為をなす権限を有する。</p> <p>(3) 募集の受託会社は、法令、本債券の発行要項（以下「本要項」という。）並びに当公社及び募集の受託会社との間の令和8年4月10日付第17回神奈川県住宅供給公社債券募集委託契約証書に定める事務を行う。</p> <p>(4) 募集委託契約において募集の受託会社が行うとされている事務の取扱については、株式会社みずほ銀行を代表とする。</p> <p>4 期限の利益喪失に関する特約</p> <p>当公社は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本債券について期限の利益を失う。</p> <p>(1) 当公社が別記「償還の方法」欄第2項又は別記「利息支払の方法」欄の規定に違背し、5営業日以内に履行又は治癒されないとき。</p> <p>(2) 当公社が別記「財務上の特約 担保提供制限」欄の規定に違背したとき。</p> <p>(3) 当公社が発行する本債券以外の債券及びその他の借入金債務について期限の利益を喪失し、又は期限が到来したにもかかわらず5営業日以内にその弁済をすることができないとき。又は、当公社以外の借入金債務に対して当公社が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、当該債務にかかる契約上定められた保証債務を履行すべき期間の最終日から5営業日以内にその履行がされないとき。ただし、当該債務の合計額（邦貨換算後）が30億円を超えない場合は、この限りでない。</p> <p>(4) 当公社が破産手続開始の申立てをしたとき。</p> <p>(5) 当公社が破産手続開始の決定を受けるほか、公社法の規定に基づく解散事由に該当したとき。</p> <p>(6) 当公社が公社法の定める業務の全部若しくは重要な一部を休止若しくは廃止した場合、又はその他の事由により本債券の債権者の権利の実現に重大な影響を及ぼす事実が生じた場合で、募集の受託会社が本債券の存続を不適當であると認め、当公社にその旨を通知したとき。</p> <p>5 期限の利益喪失の公告</p> <p>前項の規定により当公社が本債券について期限の利益を喪失したときは、募集の受託会社はその旨を本「摘要」欄第6項(2)に定める方法により公告する。</p> <p>6 公告の方法</p> <p>(1) 当公社は、本債券に関し、本債券の債権者の利害に関係を有する事項であつて、募集の受託会社が債権者にこれを通知する必要があると認める事項がある場合は、これを公告する。</p> <p>(2) 公告は、法令又は契約に別段の定めがあるものを除き、官報、神奈川県公報並びに東京都及び神奈川県で発行する各1種以上の新聞紙（ただし、重複するものがあるときは、これを省略することができる。）にこれを公告する。</p>
-----------	---

<p>摘要</p>	<p>7 債券原簿の公示 当社は、当社本社内に債券原簿を据え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供する。</p> <p>8 本要項の変更 (1) 当社は、募集の受託会社と協議のうえ、本債券の債権者の利害に重大なる関係を有する事項を除き本要項を変更することができる。 (2) 前号に基づき本要項が変更されたときは、当社はその内容を公告する。ただし、当社と募集の受託会社が協議のうえ不要と認めた場合は、この限りでない。</p> <p>9 本債券の債権者集会 (1) 本債券の債権者集会（以下「債権者集会」という。）は、本債券の全部についてその支払の猶予その他本債券の債権者の利害に重大なる関係を有する事項につき決議をなすことができる。 (2) 債権者集会は、東京都において行う。 (3) 債権者集会は、当社又は募集の受託会社がこれを招集するものとし、会日より少なくとも3週間前に債権者集会を開く旨及び会議の目的たる事項を公告する。 (4) 本債券総額（償還済みの額を除く。）の10分の1以上に当たる債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を募集の受託会社に提出したうえ、債権者集会の招集を請求することができる。 (5) 債権者集会においては、債権者は、その有する本債券の金額に応じて、議決権を有するものとする。 (6) 債権者集会において決議をする事項を可決するには、議決権者（議決権を行使することができる本債券の債権者をいう。以下本要項において同じ。）の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければならない。ただし、以下のいずれかに該当する決議をなすことはできないものとし、これらに該当する決議がなされた場合、かかる決議は効力を有しない。 ①債権者集会の招集の手續又はその決議の方法が法令又は本要項の定め違反するとき ②決議が不当の方法によって成立したとき ③決議が著しく不公正なとき ④決議が本債券の債権者の一般の利益に反するとき (7) 本債券の債権者は、本人又はその代理人によって、債権者集会に出席することができる。当社は、その代表者を当該集会に出席させ又は書面をもって、意見を述べるることができる。本人又はその代理人が当該集会に出席しない本債券の債権者は、募集の受託会社が定めるところにしたがい、書面をもって議決権を行使することができる。</p>
-----------	--

<p>摘要</p>	<p>(8) 債権者集会の決議は、本債券のすべての債権者に対し効力を有するものとし、その執行は募集の受託会社があたるものとする。</p> <p>(9) 本項(4)乃至(6)の規定は、当公社の所有する本債券については、これを除外する。</p> <p>(10) 本項に定めるほか債権者集会に関する手続は当公社と募集の受託会社が協議して定め、本「摘要」欄第6項(2)に定める方法により公告する。</p> <p>(11) 本項の手続に要する合理的な費用は当公社の負担とする。</p> <p>10 募集の受託会社への事業概況等の通知・報告義務</p> <p>(1) 当公社は、毎年、事業の概況、決算の概況等が記載された書類を募集の受託会社に提出する。</p> <p>(2) 募集の受託会社は、本債券の債権者の利益保護のために必要と認める場合は、法令、契約又は当公社の内部規則その他の定めを反しない範囲において、当公社に対し、業務、財産状況を知るために必要な書類の提出を請求することができる。</p>
-----------	--

4 債券の引受け及び債券に関する事務(10年債)

債券の引受け	引受人の氏名又は名称	住所	引受金額	引受けの条件
	大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	百万円 1,200	1 引受人は本債券の全額につき共同して買取引受を行う。 2 本債券の引受手数料は額面100円につき金30銭とする。
	SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	900	
	みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	900	
計		3,000		
債券に関する事務	募集の受託会社の名称	住所	委託の条件	
	株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	本債券の募集の委託手数料については、額面100円につき金1.2銭を支払うこととする。	
	株式会社横浜銀行	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目1番1号		
	株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号		

5 新規発行による手取金の使途

(1) 新規発行による手取金の額

払込金額の総額	発行諸費用の概算額	差引手取概算額
6,000 百万円	20 百万円	5,980 百万円

(注) 上記金額は、第16回神奈川県住宅供給公社債券及び第17回神奈川県住宅供給公社債券の合計金額です。

(2) 手取金の使途

上記の差引手取概算額5,980百万円は、令和8年4月24日に償還期を迎える第3回神奈川県住宅供給公社債券の償還資金の一部に充当する予定です。

第2 募集又は売出しに関する特別記載事項

本債券には、県による損失補償は付されていません。

本債券を含めて、当社が発行する債券は担保付社債信託法の適用対象外であり、同法に基づき担保権の設定をすることはできません。

第二部 法人情報

第1 法人の概況

1 主要な経営指標等の推移

決算状況の推移は以下のとおりです。

(単位:百万円)

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
事業収益	15,918	15,662	16,098	16,266	17,220
事業利益	2,550	2,367	1,705	2,005	2,296
経常利益	2,588	2,267	1,466	2,152	2,200
当期純利益	1,699	766	947	1,239	1,532
資本金	30	30	30	30	30
純資産額	63,665	64,431	65,378	66,618	62,272
総資産額	194,197	194,899	198,283	204,796	202,334
自己資本比率	32.78%	33.05%	32.97%	32.52%	30.77%

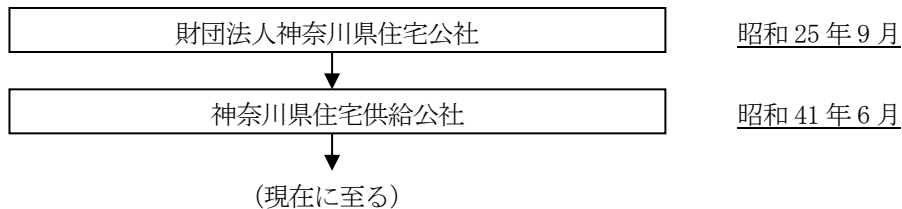
○ 用語の解説

- ・ 事業利益＝事業収益－事業原価－一般管理費
- ・ 純資産額＝資本金＋剰余金
- ・ 自己資本比率＝純資産額／総資産額×100

2 沿革

年 月	事 項
昭和 25 年 9 月 11 月	県の出資金により、「財団法人神奈川県住宅公社」として設立 川崎市が出資参加
昭和 26 年 8 月	一般賃貸住宅第 1 号「大和町」（横浜市中区）竣工
昭和 27 年 3 月	横浜市が出資参加
昭和 31 年 5 月	分譲住宅第 1 号「木月住宅・上丸子住宅」（川崎市中原区）竣工
昭和 35 年 12 月	汐見台団地（約 72ha）（横浜市磯子区）着工
昭和 39 年 7 月	相武台団地（約 33ha）（相模原市南区）着工
昭和 41 年 6 月	地方住宅供給公社法に基づき、神奈川県を設立者として特別法人「神奈川県住宅供給公社」に組織を変更
昭和 43 年 8 月	竹山団地（約 45ha）（横浜市緑区）着工
昭和 48 年 1 月 5 月	現社屋ビル竣工 若葉台団地（約 90ha）（横浜市旭区）着工
昭和 53 年 9 月	財団法人若葉台管理センター設立（現「一般財団法人若葉台まちづくりセンター」）
平成元年 1 月 1 月	建替事業第 1 号「フローラ新杉田」（横浜市磯子区）竣工 財団法人シニアライフ振興財団設立（現「一般財団法人シニアライフ振興財団」）
平成 2 年 6 月	ケア付高齢者住宅第 1 号「ヴィンテージ・ヴィラ横浜」（横浜市旭区）竣工
平成 7 年 4 月	阪神淡路大震災の復興支援に職員 1 名を派遣
平成 18 年 1 月	県は、「住宅供給公社民営化の基本方針」を通知
平成 24 年 8 月	「神奈川県住宅供給公社の民営化に向けた取組みについて～検証と今後の取組み～」を策定
平成 25 年 6 月 10 月 11 月	経営計画（平成 25～34 年度）を策定 経営計画を受けて、県は、「住宅供給公社民営化の基本方針」を廃止 サービス付き高齢者向け住宅第 1 号「コンチェラート相武台」（相模原市南区）竣工
平成 26 年 3 月 12 月	株式会社日本格付研究所より長期発行体格付「AA」を取得 第 1 回神奈川県住宅供給公社債券発行
平成 27 年 6 月 12 月	フローラ横浜山手（横浜市中区）竣工 第 2 回神奈川県住宅供給公社債券発行
平成 28 年 4 月	フローラ川崎戸手（川崎市幸区）竣工 第 3 回神奈川県住宅供給公社債券発行
平成 29 年 3 月	フローラ新川崎（川崎市幸区）竣工
平成 30 年 4 月	第 4 回、第 5 回神奈川県住宅供給公社債券発行
平成 31 年 4 月	第 6 回、第 7 回神奈川県住宅供給公社債券発行

令和元年	8月 12月	経営計画（令和元年～2年度）を策定 フロール元住吉（川崎市中原区）竣工
令和2年	4月 9月	第8回、第9回神奈川県住宅供給公社債券発行 神奈川県住宅供給公社創立70周年
令和3年	2月 4月 8月	フロール梶が谷（川崎市高津区）竣工 第10回神奈川県住宅供給公社債券発行 経営計画（令和3年～7年度）を策定
令和4年	4月 12月	第11回神奈川県住宅供給公社債券発行 公社ビル大規模改修工事に伴い横浜市中区真砂町2-22に一時移転
令和5年	4月 10月	第12回神奈川県住宅供給公社債券発行 フロール横浜三ツ沢（横浜市神奈川区）竣工
令和6年	1月 3月 4月 10月	フロール横浜井土ヶ谷（横浜市南区）竣工 フロール横濱関内（横浜市中区）竣工 第13回神奈川県住宅供給公社債券発行 公社ビル大規模改修工事完了に伴い戻り移転
令和7年	1月 12月	フロール厚木緑ヶ丘（厚木市）竣工 第14回、第15回神奈川県住宅供給公社債券発行

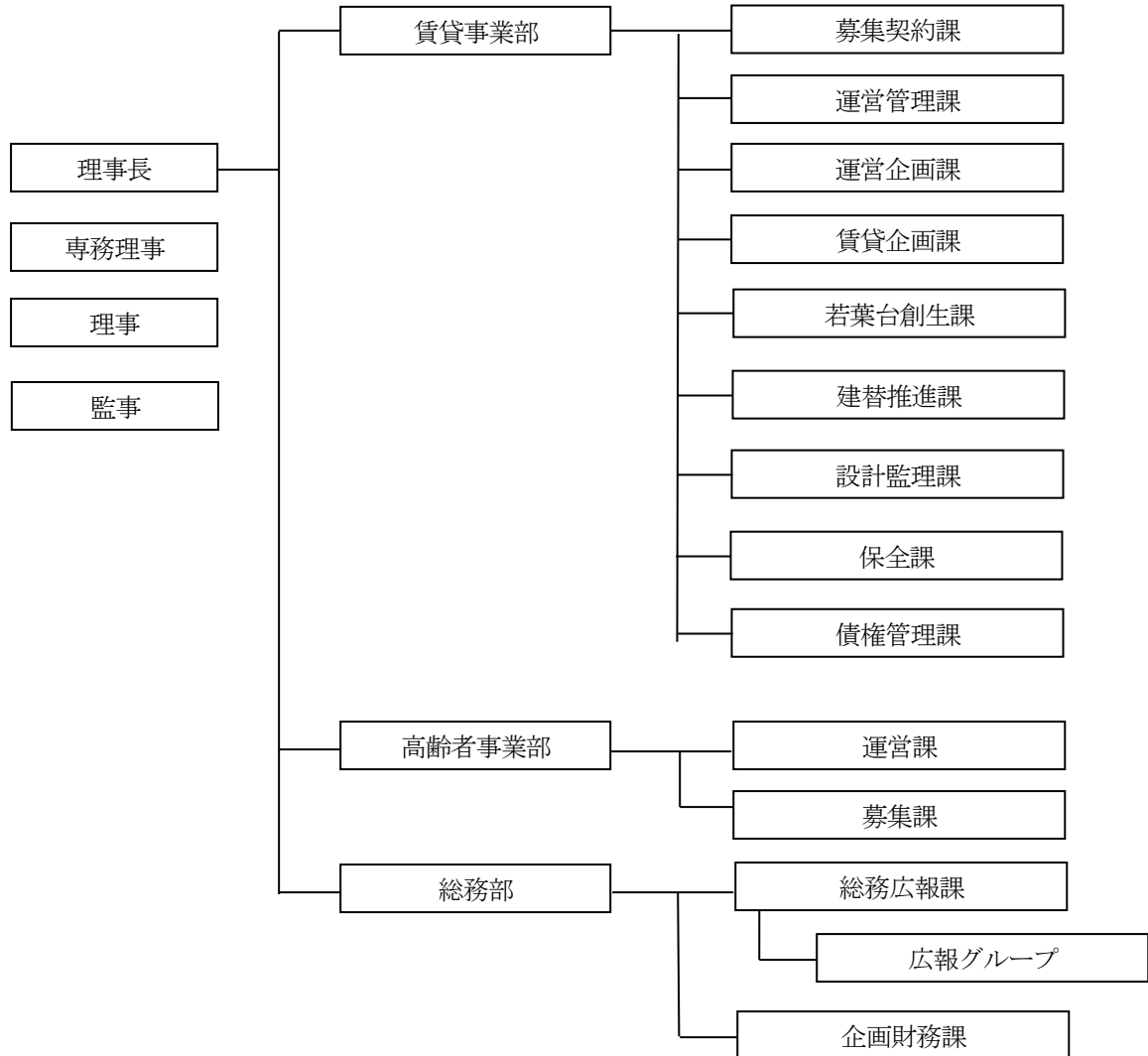


3 事業の内容

(1) 当社の概要

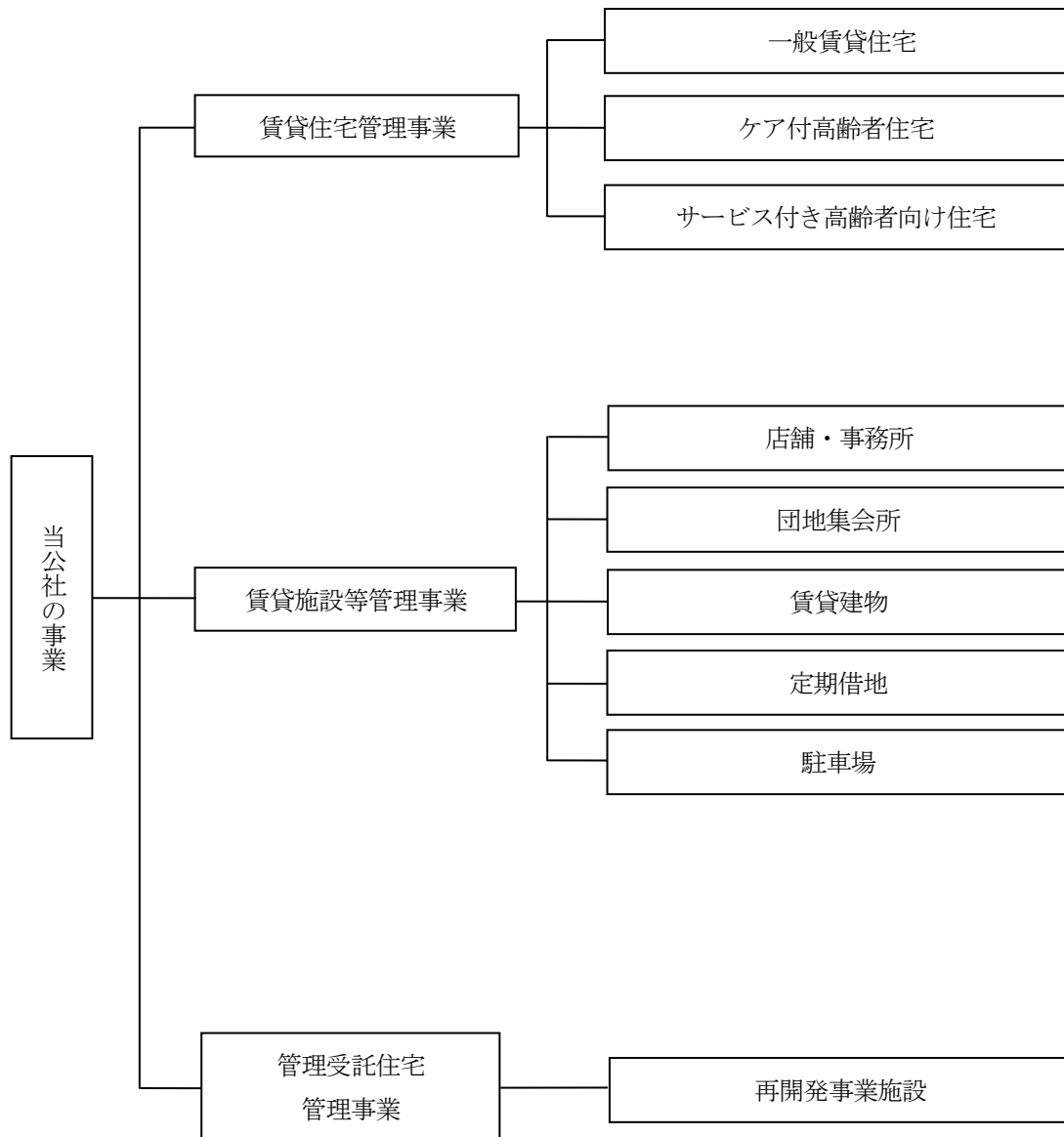
- ① 設 立 昭和 25 年 9 月 15 日 「財団法人神奈川県住宅公社」設立
昭和 41 年 6 月 30 日 「神奈川県住宅供給公社」に組織変更
当社は、公社法に基づき設立された特別法人です。
- ② 目 的 住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により、居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、あわせて市街地の不燃化を促進して都市再開発に資することにより、県内における都市の秩序ある発展に協力し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。
- ③ 設 立 団 体 神奈川県
- ④ 資 本 金 3,000 万円 (県 1,500 万円 横浜市 750 万円 川崎市 750 万円)
- ⑤ 経 営 理 念 私たちは、県神奈川の住宅政策の一翼を担う社会的企業として、みなさまの安全・安心・豊かな暮らしを支え続けます
- ⑥ 業 務 の 範 囲 当社は設立以来、戦後復興期、高度経済成長期の住宅不足への対応、居住水準の向上など、県の住宅政策の一翼を担い、昭和 25 年から今日に至るまで一般賃貸住宅やケア付高齢者住宅、分譲住宅等の良質な住宅及び便利施設(店舗・駐車場)や県からの受託による公共施設等の整備を行うなど、公的機関としての役割を果たしてきました。令和 8 年 4 月 1 日現在、一般賃貸住宅 114 団地 13,419 戸、ケア付高齢者住宅 5 施設 818 戸・59 室、介護専用型施設 1 施設 92 室、サービス付き高齢者向け住宅 1 団地 62 戸 1 施設他の賃貸管理事業を行っております。

(2) 組織（令和8年4月1日現在）



(3) 事業の概要

○ 主な事業の体系



○ 住宅等管理戸数

(令和8年4月1日現在)

種	別	内	訳
賃貸住宅	115 団地	一般賃貸住宅	114 団地
	14,299 戸	ケア付高齢者住宅	5 施設
	7 施設	〃（介護専用型施設）	1 施設
	151 室	サービス付き高齢者向け住宅	1 団地
賃貸施設等	59 箇所 13,704 台	店舗・事務所	22 箇所
		団地集会所	27 箇所
		賃貸建物	2 箇所
		定期借地	8 箇所
		駐車場	13,704 台
管理受託住宅	1 組合	再開発事業施設	1 組合

注 1) 再開発事業施設は、区分所有物件（一般賃貸住宅 200 戸）のみ。

① 賃貸住宅管理事業

ア 一般賃貸住宅

当公社が建設し、所有・管理する団地又はマンションタイプの賃貸住宅で、県全域にわたり 114 団地 13,419 戸を提供しています。近代的な高層マンションタイプの都市型物件からゆとりある敷地に中層住宅が配置された郊外型物件まで幅広いラインアップ、手ごろな家賃で入居することができます。なお、入居には一定の月収基準等を満たしていることが必要です。

また、入居者が快適な暮らしを送ることができるよう、団地内環境の維持・保全をはじめ、時代の変化に対応した設備の更新や計画的な経年修繕等を行っています。さらに、団地の老朽化・住民の高齢化に対応し、築 50 年以上の老朽化した団地を中心に建替えや集約化等を進めるとともに、若年・子育て世代の入居促進を図る仕組みづくり等団地再生への取組みを行っています。

イ ケア付高齢者住宅「ヴィンテージ・ヴィラ」シリーズ

公的住宅機関としてはじめて当公社が建設し、経営・管理する介護付有料老人ホームで、5 施設 818 戸・59 室を提供しています。入居時は自立した生活を送れる健康状態にある方に入居いただけます。入居後はマンションと同様の暮らしに加え、レストラン、大浴室等、充実した共用施設を利用いただけます。また、将来、介護が必要になった場合には、24 時間体制の介護サービスを生涯にわたって利用いただけます。重度の介護状態になった場合は、提携施設の介護専用型施設に追加料金なく移り住むことができます。

ウ サービス付き高齢者向け住宅「コンチェラート相武台」

平成 25 年 12 月、相武台団地（相模原市南区）に開設し、62 戸を提供しています。365 日 24 時間、館内に常駐し、定期巡回による安否確認等の生活支援サービスを提供しています。

また、建物内の併設事業所との別途契約により、介護・看護サービス機能と 1 日 3 食の食事を提供して

います。

② 賃貸施設等管理事業

当会社が建設した住宅や団地内にお住まいの方の生活利便施設として、店舗・事務所 22 箇所、団地集会所 27 箇所、駐車場 13,704 台分などの施設を経営・管理しています。

③ 管理受託住宅管理事業

当会社が過去に建設した住宅などについて、住宅の管理組合から 1 組合の管理業務を受託しています。

④ その他事業

足柄上郡中井町南部地区（開発面積約 32ha）において、メガソーラー事業の事業用地として、平成 27 年 4 月の発電開始から 20 年間、暫定的に県に無償貸与し、併せてメガソーラー事業を実施する特別目的会社へ 1.3 億円の出資を行い、県と共同して事業の一部を担っています。

(4) 当会社の損益構造

① 資金調達と回収のしくみ

当会社の資金調達と回収のしくみは、事業内容により異なりますが、主要事業である一般賃貸住宅については以下のとおりです。

一般賃貸住宅の建設にかかる事業資金は、従来、主に住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）と県、横浜市、川崎市からの有利子借入により調達しており、家賃収入等を償還財源として、住宅金融支援機構借入金については 50 年間元利均等で償還し、その後 6 年間で県、横浜市、川崎市からの借入金を償還する事業スキームが基本となっていました。

その後、一般賃貸住宅の建替えにかかる事業資金が中心となり、住宅金融支援機構と民間金融機関からの有利子借入（一部県の利子補給付）による資金調達が中心となっていました。住宅金融公庫の独立行政法人化や神奈川県からの財政的自立など、資金調達環境の変化を受け、現在は、社債発行やシンジケートローンなど民間金融機関からの資金調達にシフトし、15～30 年程度で事業資金を回収していく予定です。

② 一般賃貸住宅の家賃等の決定方法

ア 家賃等の決定

平成 14 年 4 月に公社法施行規則が改正され、賃貸住宅の家賃については、従前の原価家賃を改め、近傍同種の家賃と均衡を失しないよう、公社が定めることとなりました。これを受け、当公社では、国土交通大臣の認可を受けた「神奈川県住宅供給公社業務方法書」（以下「業務方法書」という。）において近傍同種の住宅の家賃を勘案した算出方法を定めています。

主な区分	家賃等の決定方法（公社法施行規則による）
1 賃貸住宅の家賃	<p>第 16 条</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸住宅に新たに賃借する者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないよう、地方公社が定める。 ・ 地方公社は、賃貸住宅の家賃を変更しようとする場合においては、近傍同種の住宅の家賃、変更前の家賃、経済事情の変動等を総合的に勘案して定めるものとする。この場合において、変更後の家賃は、近傍同種の住宅の家賃を上回らないように定めるものとする。
2 賃貸店舗などの利便施設等の譲渡の対価及び賃貸料	<p>第 25 条</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公社が譲渡する利便施設等の譲渡の対価は、近傍同種の住宅又は施設の価額と均衡を失しないよう、地方公社が定める。 ・ 地方公社が賃貸する利便施設等の賃貸料は、近傍同種の施設の賃貸料の額と均衡を失しないよう、地方公社が定める。
3 宅地の譲渡の対価	<p>第 20 条</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公社が譲渡する宅地の譲渡の対価は、近傍同種の土地の取引価格と均衡を失しないよう、地方公社が定める。
4 宅地の地代	<p>第 21 条</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公社が賃貸する宅地の地代は、近傍同種の土地の地代と均衡を失しないよう、地方公社が定める。

※ 上記の区分は当公社の事業に関わる主要なものを記載しています。

※ 区分 2～4 について、上記により対価等を定めがたい場合の決定方法が公社法施行規則に規定されています。

《参考：家賃の算出方法（業務方法書第 16 条）》

家賃を定めようとする賃貸住宅の近傍同種の住宅の家賃の算出に当たっては、近隣地域、類似地域又は周辺地域における住宅の家賃を基準とし、位置、規模、構造、建築時からの経過年数その他一般の住宅の家賃形成上の諸要素について、対象賃貸住宅に係るもの及び事例賃貸住宅に係るものを総合的に比較考慮して算出するものとする。

イ 家賃の変更

既存の一般賃貸住宅を適切に維持管理していくためには、物価の上昇等、経済事情の変動に応じて的確に家賃変更を行う必要があります。

当会社では、平成 14 年度の公社法施行規則の改正以後は、概ね 3 年ごとに家賃変更を実施しています。

なお、家賃変更にあたり家賃が引上げとなる場合、既存の入居者に適用する家賃は、「現行家賃」と新たな入居者に適用する「募集家賃」との差額に応じて引上げ額の緩和措置があります。さらに一定の収入要件を満たす高齢者世帯、母子世帯、障害者世帯、介護世帯については、引上げ額を 2 分の 1 にする「引上げ額緩和措置」を適用しています。

○ 家賃変更の状況

【募集家賃】

実施時期	変更対象戸数 (戸)	変更の状況	
		平均変更額 (円)	変更率
平成 15 年 8 月	13,009	+4,000	平均 8.8%アップ
平成 19 年 4 月	13,480	+1,432	平均 2.6%アップ
平成 24 年 4 月	13,449	-336	平均 0.6%ダウン
平成 27 年 4 月	13,251	-53	平均 0.1%ダウン
平成 30 年 4 月	13,150	+72	平均 0.1%アップ
令和 4 年 4 月	13,063	+57	平均 0.1%アップ
令和 7 年 4 月	13,072	+199	平均 0.2%アップ

※平成 22 年度、23 年度、令和 3 年度は社会・経済環境等を踏まえ、家賃変更を見送りました。

(5) 日本政府及び県との関係について

① 公社法に基づく主な認可、承認等

ア 設立、定款及び業務方法書の認可等(公社法第 5 条、第 9 条、第 26 条)

イ 役員任命及び解任(公社法第 13 条、第 16 条)

当公社の役員である理事長、監事の任命及び解任は神奈川県知事がすることとされています。

ウ 事業計画及び資金計画の承認(公社法第 27 条)

毎事業年度における事業計画及び資金計画については、当該事業年度開始前に神奈川県知事の承認を受けることが必要とされています。また、変更する際も同様の手続きが必要です。

エ 財務諸表及び業務報告書の提出(公社法第 32 条)

毎事業年度、監事の意見を付した財務諸表及び業務報告書を決算完了後 2 月以内に神奈川県知事に提出することとされています。

なお、神奈川県知事は、地方自治法第 243 条の 3 第 2 項の規定により、当公社の経営状況を説明する書類を作成し、これを議会に提出することとされています。

オ 解散(公社法第 36 条)

当公社は、破産手続開始の決定及び国土交通大臣による認可の取消しのほか、県が神奈川県議会の議決を経て国土交通大臣の認可を受けた場合、解散することとされています。

カ 報告及び検査(公社法第 40 条)

国土交通大臣又は神奈川県知事は、当公社の業務及び資産の状況に関する報告を求め、又は事務所に立ち入り、業務の状況等について検査することができることとされています。

キ 監督命令(公社法第 41 条)

国土交通大臣又は神奈川県知事は、当公社の業務に関し、監督上必要な命令をすることができることとされています。

ただし、国土交通大臣がその命令を行うのは、神奈川県知事が必要な命令をすることを怠っていると認めるときに限られます。

ク 違法行為に対する措置(公社法第 42 条)

国土交通大臣又は神奈川県知事は、地方公社の業務又は会計が公社法に違反するなど一定の要件に該当する場合には、当公社に対して業務の全部又は一部の停止など必要な措置を命ずることができることとされています。

ただし、国土交通大臣がその命令を行うのは、神奈川県知事が必要な命令をすることを怠っていると認めるときに限られます。

② 県による出資法人に対する指導、監督等

ア 県による当公社の指導、監督は、県が定める「第三セクター等の指導、調整等に関する要綱」及び「第三セクター等指導調整指針」等に基づき行われています。この中で、定款の変更、役員の選任、予算及び事業計画の作成、その他運営上重要な事項については県への協議を要することとされています。

イ 当公社は、地方自治法第 199 条第 7 項の規定により、県監査委員による監査（概ね 2 年毎）を受けています。

ウ 当公社は、地方自治法第 252 条の 37 の規定により、県の包括外部監査人による監査（前回は令和 3 年度）を受けています。

③ 県補助金等の状況

特になし

④ 借入金及び社債の状況（令和6年度末残高）

（単位：百万円）

区分		借入金残高	担保設定
横浜市借入金 [有利子]	※1	11	無
川崎市借入金 [有利子]	※1	13	無
民間金融機関借入金 [有利子]	※2	28,398	有
社債 [有利子]		76,000	無
合計		104,422	

※1 横浜市、川崎市については、一般賃貸住宅の建設資金の一部について、有利子で当社に貸し付けています。担保設定はありません。

※2 民間金融機関の借入金については、28,398百万円のうち、3,265百万円については、賃貸施設建設資金として借入れしており、民間金融機関から当該賃貸施設の賃料債権に質権設定がされております。

4 関連会社等の状況

当社が出資している関係会社等はありません。

5 職員の状況

○ 正規職員数(各年度当初)

	令和7年度	令和8年度	増減
正規職員(人)	86	90	4

第2 事業の状況

1 業績等の概要

令和6年度（令和6年4月1日から令和7年3月31日まで）における業績等の概要は次のとおりです。

(1) 賃貸管理事業の状況

① 賃貸住宅管理事業

住宅の管理状況は、一般賃貸住宅 115 団地 13,575 戸、ケア付高齢者住宅 5 施設 818 戸・59 室、介護専用型施設 1 施設 92 室、サービス付き高齢者向け住宅 1 団地 62 戸・1 施設でした。

② 賃貸施設等管理事業

施設の管理状況は、店舗・事務所 22 箇所、団地集会所 27 箇所、賃貸建物 2 箇所、定期借地 8 箇所、駐車場 13,925 台でした。

③ 管理受託住宅管理事業

住宅の管理受託状況は、再開発事業施設 1 組合でした。

④ 家賃・共益費の収納状況

(単位:千円)

種別	規模等	収納予定額	収納額	未収額	収納率
一般賃貸住宅	115 団地 13,575 戸	10,006,395	9,966,417	39,979	99.6%
サービス付き高齢者 向け住宅	1 団地 62 戸・1 施設	90,961	90,961	0	100.0%
賃貸施設等	59 箇所	871,937	867,320	4,617	99.5%
計		10,969,293	10,924,698	44,595	99.6%

(2) 事業実績

① 建替事業等

築 50 年以上の老朽化した団地を中心に建替えや集約化等を進め、新築建替物件「フロール横浜三ツ沢」「フロール横浜井土ヶ谷」「フロール横濱関内」は工事完成となり、管理開始しています。

築 50 年未満の団地については、原則として、長寿命化等を目的とした修繕工事等を順次実施し、賃貸資産の機能維持・向上を行いました。

② 再編事業

一部の棟の賃貸を終了し、一部を建替えることで団地再編を進めています。「緑ヶ丘団地」では、全 12 棟のうち 4 棟の賃貸を終了し、新住宅 1 棟を建設しました。新住宅は工事完成となり、令和 7 年 2 月より管理開始しています。

③ 創生事業

超少子高齢、人口減少が進行する郊外型大規模複合団地等において、地域や大学等と連携しながら団地再

生や地域創生、コミュニティ形成に向けた取組みを継続しました。

「横浜若葉台団地」では、団地全体の将来のまちづくり指針であるマスタープランに基づく各種取組みや事業用地の利活用推進、企業等との連携、補助事業を活用したバリアフリー住宅の整備などを行いました。

「相武台団地」では、商店街を利用し、相模女子大学・相模女子大学短期大学部、北里大学、(一財)シニアライフ振興財団等と連携した地域の賑わいづくり、地域包括支援の具現化などを行いました。

そのほか、大学と連携し自治会活動の支援や学生入居用の住戸の改修などを実施しました。

(3) 決算の状況

(単位：百万円)

ア 貸借対照表

科目	令和4年度	令和5年度	令和6年度
流動資産	16,190	15,349	11,436
固定資産	182,092	189,446	190,898
賃貸事業資産	176,965	184,691	183,389
事業用土地資産	-	-	-
その他事業資産	4,653	4,352	4,136
有形固定資産	237	216	3,208
無形固定資産	125	96	72
その他固定資産	210	207	201
貸倒引当金	-99	-118	-110
資産合計	198,283	204,796	202,334
流動負債	5,853	8,805	21,720
固定負債	127,051	129,372	118,342
負債合計	132,904	138,178	140,062
資本金	30	30	30
剰余金	65,348	66,588	62,242
資本合計	65,378	66,618	62,272
負債・資本合計	198,283	204,796	202,334

イ 損益計算書

科目	令和4年度	令和5年度	令和6年度
事業収益	16,098	16,266	17,220
賃貸管理事業収益	15,942	16,115	17,039
管理受託住宅管理事業収益	92	91	90
その他事業収益	63	20	90
事業原価	13,459	13,368	13,886
賃貸管理事業原価	13,325	13,266	13,682
管理受託住宅管理事業原価	91	83	82
その他事業原価	42	18	121
一般管理費	934	892	1,036
事業利益	1,705	2,005	2,296
その他経常収益	518	745	406
その他経常費用	756	599	502
経常利益	1,466	2,152	2,200
特別利益	-	-	-
特別損失	519	912	667
当期純利益	947	1,239	1,532

2 取組みと対処すべき課題

(1) 経営計画改定の背景と目的

10 箇年計画（平成 25～令和 4 年度）（以下「前経営計画」という。）と同計画に基づく具体的な取組みを示す中期計画は、順調に推移し、目標に掲げた県損失補償残高の解消、県利子補給の終了など、県からの実質的な財政的自立について、同計画 8 年目にして達成したため 2 年前倒して終了しました。

今後は、前経営計画で積上げた経営基盤等を強化しつつ、神奈川県住宅政策を担う社会的企業として、国の住生活基本計画（全国計画）や県住生活基本計画を踏まえ、人口減少・超少子高齢社会の進展、激甚化する自然災害対策や脱炭素社会の実現、更にはコロナ禍における「新たな日常」の実践など、社会環境の変化に適切に対応していくため、新たに 5 箇年の経営計画（令和 3～7 年度）を策定しました。

令和 8 年度以降の経営計画につきましては、現在策定中であり、令和 8 年 8 月ごろに公表予定です。

(2) 経営計画

1 会社の経営理念

前経営計画において、目標に掲げた神奈川県からの財政的自立を実質的に達成したことから、今後は県の住宅政策をはじめとする暮らし全般にわたる幅広い施策を担い、県民の暮らしを支えていくことをさらに推進するため次のとおり経営理念を定めます。

〔経営理念〕

私たちは、神奈川県住宅政策の一翼を担う社会的企業として、みなさまの安全・安心・豊かな暮らしを支え続けます

2 経営目標

経営理念を具現化するため、今後 5 箇年の経営目標として以下の 4 項目を設定し取組みを進めていきます。

なお、前経営計画では県からの財政的自立が求められていたことから、借入金の返済を最優先としていましたが、新経営計画では経営基盤のさらなる長期安定化を図るため、年間経常利益目標を前経営計画の 20 億円から 10 億円に減じ、老朽化が進行する公社資産への再投資を積極的に行っていくこととしました。

〔目標〕

- ① 社会環境の変化に応じた取組みを進め、人と人がつながる豊かな暮らしを創造します
- ② 公社資産の適切な維持更新を図り、より良質で安全・安心な暮らしを提供します
- ③ 人財の確保・育成等を継続的に行い、社会的企業に求められる組織力を維持・向上させます
- ④ 経営基盤等の強化のため、AA+の格付け維持と年間経常利益 10 億円以上を達成します

3 社会環境の変化に応じた取組み

社会環境が大きく変化しつつある中、公社は社会的企業として今まで以上に安心・安全・豊かな「住まい」や「暮らし」を提供し、県民を支え続けていくという公社の役割を再認識し、住まいや居住者を取り巻く環境の変化に対応した次の 8 つの取組みを進めていきます。

〔具体的な取組み〕

- ① 住宅確保要配慮者等に対する住宅の供給
- ② 防災・減災に向けた取組みの強化

- ③ 新しい日常に対応した住宅環境の整備
- ④ 手続きの電子化等のサービス向上
- ⑤ 環境負荷の低減に向けた取組みの強化
- ⑥ 団地特性を活かしたコミュニティの形成
- ⑦ 高齢者等が安心して暮らせる環境の提供
- ⑧ 健康寿命延伸の取組みの推進

4 公社資産の適切な維持更新

(1) 公社資産の状況

① 一般賃貸住宅（111 団地 13,322 戸）

竣工年別では築 50 年以上の賃貸住宅が 38.4%を占め建物・設備の老朽化が進んでおり、安全・安心・豊かな暮らしを実現するため建替えや予防保全型の維持管理による長寿命化などの対応が必要な状況である

② その他資産

店舗・事務所等の資産についても全体的に建物・設備の老朽化が進んでいるなど、予防保全型の維持管理や周辺地域の実情に応じた利活用の検討が必要な状況にある

(2) 良質なストックの形成

社会環境及び人々の価値観が大きく変化している中、暮らしを支えるという公社の役割を認識し、公社資産の計画的な維持更新を行い、県民が安心して暮らせるストックの形成を行う

① 一般賃貸住宅

[建替え]

- ・老朽化した一般賃貸住宅において、市場性が高い団地を中心に建替えを実施する

[再編等]

- ・需給バランス等を考慮のうえ再編（住棟の集約など）及び駐車場を含めた余剰地利活用を実施する

[長寿命化]

- ・建替え・再編を行わない団地は、予防保全型の維持管理による長寿命化を図る

② 店舗・事務所

[長寿命化]

- ・中長期修繕計画の作成とともに建物・設備について予防保全型の維持管理を行い機能維持・向上を図る

[利活用の促進]

- ・地域ニーズを踏まえた高齢者の生活支援施設や子育て支援施設などの誘致に空き店舗等を活用する
- ・建替物件では、シェアラウンジや集会室などの共用部においてもテレワークが可能な環境を整備する
- ・既存の一般賃貸住宅では集会室・空き店舗を活用したテレワーク環境を整備する
- ・店舗、事務所及び集会所等を活用し、住民（団体）の支援や新たな交流・賑わいづくりを促進する
- ・大規模団地の商店街を中心に、地域の魅力を高め、幅広い世代の利便性や豊かさを向上させる、時代に合った方策の検討を行う

③ 駐車場

[駐車場整備]

- ・老朽化した機械設備等の更新、区画線の引き直し及び区画幅の拡大など、敷地の状況に応じた整備を行う

[利活用の促進]

- ・利用の少なくなった駐車場（用途変更含む）は団地や地域に資する活用策を検討する
- ・周辺地域の需要や事業性を考慮し、複数区画利用者向けの貸出し、コインパーキング化、予約制パーキングなどを行う
- ・サイクルシェア、バイクシェア及びカーシェアの導入や電気自動車の充電設備の設置を検討する
- ・駐車場敷地などを活用し、CO2フリーのクリーンな電気であるカーポート型太陽光発電などの導入を検討する

④ 高齢者住宅

[長寿命化]

- ・経年劣化した建物・設備について予防保全型の維持管理を行い長寿命化を図る
建物の大規模修繕工事（外壁塗装、屋上防水等）、エレベーターや緊急通報システム等の設備機器更新工事

⑤ 社屋

[長寿命化と情報発信拠点の活用]

- ・社屋の改修計画を立案し建物改修工事を進める
- ・1階公社 Kosha33 スタジオ等は情報発信拠点として引続き活用する

5 人財の継続的な確保と育成など

社会的企業として相応しい人財の確保・育成を行うため計画的かつ柔軟な採用を実施し、業務に関する専門性と広い視野をもつ職員の育成に取り組む。また、健康増進や働きやすい職場環境の整備を進める

6 経営基盤等の強化

(1) 経営見通しと健全な財政運営

前経営計画で目標に掲げた県からの実質的な財政的自立を達成したため、今後はさらなる長期安定経営に向けて老朽化した公社資産の建替えにこの5年間で約140億円を投資し、計画的な維持修繕工事のほか予防保全型の維持管理等を行っていく。そのような中においても、着実に経営基盤を強化していくため、毎期経常利益10億円以上を確保し、自己資本の増加を図る

(2) 収益性の確保

- ・一般賃貸住宅は、建替えや予防保全型の維持管理等を実施し資産価値を向上させ家賃収入5億円の増収を図る（年度末入居率は92%を目標とする）
- ・ケア付高齢者住宅は、95%という高い入居率を維持する
- ・大規模修繕工事や退去修繕工事など修繕業務の効率化を図り、管理コストを縮減する
- ・社債の継続発行等により利払いコストの縮減を図る

(3) 安定的な資金調達

- ・格付AA+の維持による社債の継続発行
- ・長期資金計画

(3) 賃貸管理事業等の課題

ケア付高齢者住宅管理事業は、高齢単身・夫婦のみ世帯の増大傾向が顕著となった昭和 63 年度に着手し、現在までに「ヴィンテージ・ヴィラ」の名称で県内に 5 施設を建設しました。

この施設は、老人福祉法に定める有料老人ホームに該当する施設であり、入居者は入居時に入居一時金及びあんしんサポート費を支払い、その後、管理運営費や食費等を除いては退去まで家賃相当額を支払う必要なくお住まい頂ける基本スキームとなっています。

事業開始当初の入居一時金は、入居者の年齢を問わず一律 16 年分の家賃相当額を徴収し、入居時に一括で売上計上せず、16 年間で月割均等償却した額を家賃収入として計上しています。

当事業の経営状況は、平成 18 年度以降赤字が継続しており、令和 6 年度の実質損失額（同事業の事業損失から入居金等の内部運用益相当額を控除した額）は約 5 億 6 千万円です。

この主な要因として、一つは入居開始から 16 年を超えて居住される入居者が多数おり、償却できる家賃収入が少なくなったこと、もう一つは要介護者の増加に伴う介護費用負担の増加などが挙げられます。

これまで、入居年齢に応じた料金改定や、委託費の削減など、事業収支の改善を図ってきましたが、償却家賃の不足や介護費用の増加傾向は今後も当面の間継続していく見込みであることから、抜本的な赤字解消までには至っておりません。

この状況を踏まえ、直近の平均余命に対応した料金改定や、毎月徴収する管理運営費の見直し、その他委託コストの適正化など、収支改善の取組みを実施しています。

なお、経理処理としては、償却家賃不足等により見込まれる損失に備えるべく、平成 18 年度より「高齢者住宅事業引当金」を設定しており、令和 6 年度末の残高は約 43 億円（令和 6 年度の会計方針変更による累積的影響額を含む）となっております。

3 事業等のリスク

当社が行う事業活動において、今後リスク要因となる可能性のある主な事項を以下のとおり記載しています。記載した事項の中には、貸借対照表上、引当金の計上を行うなど決算書に反映しているものだけでなく、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断あるいは当社の事業活動を理解する上で、重要と考えられる事項については、投資家に対する積極的な情報開示の観点から記載しています。

なお、以下の記載事項のすべてが本債券への投資にかかるリスク全般を網羅しているものではありませんので、この点にご留意ください。本項における将来に関する事項は、別段の表示がない限り、本説明書作成日（令和 8 年 4 月 10 日）現在において判断したものです。

(1) 当社の業績の変動要因について

当社の業績は、一般的な外部経済要因に影響を受けるほか、主要事業である賃貸管理事業において、賃貸住宅市場における家賃水準の状況等による変動の影響を受けます。

当社は賃貸管理事業収入を中心に借入金を着実に返済するとともに、公社債発行による金利負担低減等により更なる経営の安定化を図り、これら社会経済情勢の変動にも適切に対応していくこととしています。

(2) 事業等にかかる法律事項等について

当社は、公社法に基づき設立された県の住宅政策の一翼を担う公的機関であるため、県の政策が当社の事業運営に影響を与える可能性があります。また、当社の事業運営については、公社法に基づく認可、承

認等の定めに従う必要があるほか、県による監督等を受けることとされています。
事業等にかかる法律事項等についての詳細は、本説明書の28～29ページをご参照ください。

(3) ケア付高齢者住宅管理事業について

当事業は、入居者が家賃相当額を入居時に一括して支払い、この入居一時金を設定した想定居住期間により償却し、毎期の家賃収入を計上しています。したがって、想定居住期間を超えて居住している入居者は、入居一時金の償却が終了しているため、毎期の家賃収入が計上できなくなります。

事業開始当初の入居一時金については、想定居住期間を16年間として算出しているため、当事業開始後に平均余命が延びていることなどから、平成18年度以降償却できる家賃収入が減少しております。

そのため、当面の間、家賃減収が継続していくことが見込まれますが、平成20年度以降の入居者については、直近の平均余命に即した入居金の改定を複数回行っているため、将来的に減少していくことが想定されます。

(4) 耐震化について

旧耐震基準に基づいて設計された住棟については現行の建築基準法が必要としている耐震性能を満たしていない可能性があります。そのため、当公社では、平成19年に策定された神奈川県耐震改修促進計画に基づき、当公社の一般賃貸住宅の耐震化率を平成27年度内に90%以上とする目標を達成しました。引き続き耐震化率を令和5年度内に98%以上とする目標に向け、耐震診断が必要な住棟については、順次、診断を行い、その診断結果を基に適切な対策を講じています（土地所有者との共同事業である「共同ビル」については、土地所有者との協議により、必要に応じて進めることとしております）。なお、令和6年度末時点の耐震化率は98.6%です。

(5) 資金調達状況

当公社の資金は、公社債発行及び民間金融機関、横浜市、川崎市からの借入により調達しています。

令和6年度末現在の内訳は、公社債72.8%（約760億円）、民間金融機関27.2%（約284億円）、横浜市・川崎市0.0%（約0.3億円）となっており、市場公募債による債券の継続的な発行など、更なる資金調達の安定化を目指してまいります。

なお、民間金融機関借入の大部分について、県の損失補償が付与されておりましたが、令和2年度に解消しています。

4 経営上の重要な契約等

(1) 県による所有権移転請求権仮登記について

民間金融機関からの借入金については、一部を除き県による損失補償が付与されており、この損失補償の担保として、当公社の賃貸事業資産の一部に県による所有権移転請求権の仮登記が設定されておりましたが、令和2年度に県の損失補償を解消したことから、令和3年度以降に県による所有権移転請求権の仮登記の抹消を順次行っております。

5 財政状態及び経営成績の分析

(1) 経営成績の変動について

① 令和4年度決算

事業利益は、1,705百万円となりました。内訳は、賃貸管理事業が1,693百万円、管理受託住宅管理事業が△5百万円、その他事業が17百万円です。

事業利益から受取利息や支払利息などのその他経常損益を加減した、経営状況の基本的成績を示す経常利益は、1,466百万円となりました。

このほか、賃貸資産再編引当金繰入等に係る特別損益を反映させた当期純利益は947百万円となりました。この結果、令和5年度に引き継ぐ利益剰余金は42,891百万円となり、資産合計から負債合計を差し引いた資本合計は65,378百万円となりました。

② 令和5年度決算

事業利益は、2,005百万円となりました。内訳は、賃貸管理事業が2,003百万円、管理受託住宅管理事業が2百万円です。

事業利益から受取利息や支払利息などのその他経常損益を加減した、経営状況の基本的成績を示す経常利益は、2,152百万円となりました。

このほか、賃貸資産再編引当金繰入等に係る特別損益を反映させた当期純利益は1,239百万円となりました。

この結果、令和6年度に引き継ぐ利益剰余金は44,131百万円となり、資産合計から負債合計を差し引いた資本合計は66,618百万円となりました。

③ 令和6年度決算

事業利益は、2,296百万円となりました。内訳は、賃貸管理事業が2,331百万円、管理受託住宅管理事業が1百万円、その他事業が△36百万円です。

事業利益から受取利息や支払利息などのその他経常損益を加減した、経営状況の基本的成績を示す経常利益は、2,200百万円となりました。

このほか、賃貸資産再編引当金繰入等に係る特別損益を反映させた当期純利益は1,532百万円となりました。

この結果、令和7年度に引き継ぐ利益剰余金は39,785百万円となり、資産合計から負債合計を差し引いた資本合計は62,272百万円となりました。

なお、地方住宅供給公社会計基準の改定により令和6年度決算から「収益認識基準」を導入したため、「累積的影響額」として計5,878百万円を令和6年度期首の利益剰余金から減じています。

(単位：百万円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
事業収益	16,098	16,266	17,220
事業利益	1,705	2,005	2,296
経常利益	1,466	2,152	2,200
当期純利益	947	1,239	1,532

(2) 重要な会計方針の変更について

① 資産価額の適正化の実施

平成 16 年度に、「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ました。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ました。

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 減損会計の導入について

平成 17 年度に企業会計において「固定資産の減損に係る会計基準」が導入されたことを受け、地方住宅供給公社においても、公的サービスを安定的・継続的に提供していくことを責務とする公的機関であり、利害関係者に対して当公社の経営状況や財務状況について適切な情報提供を行うことが重要であるとの観点から、同年度に減損会計が導入されました。

当公社のこれまでの減損損失の累計は約 45 億円となっています。

③ 会計上の変更及び誤謬に関する会計処理（会計方針の変更）について

地方住宅供給公社会計基準の改定（平成 24 年 3 月 15 日施行）に基づき、平成 24 年度決算から「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する実務指針」により、会計処理を行っております。

④ 「収益認識基準」の導入について

地方住宅供給公社会計基準の改定（令和 5 年 3 月 8 日施行）に基づき、令和 6 年度決算から「収益認識基準」を導入しております。会計方針の変更により、「累積的影響額」として計 5,878 百万円を令和 6 年度期首の利益剰余金から減じています。

第3 設備の状況

1 主要な設備の状況

○ 主な賃貸事業資産（令和6年度末）

区分	建物等		土地	
	戸数等	簿価（百万円）	面積（㎡）	簿価（百万円）
一般賃貸住宅	13,575 戸	48,722	641,047	86,269
賃貸施設	59 箇所	7,875	103,496	15,487
駐車場	13,925 台	2,641	124,674	13,647
ケア付高齢者住宅	818 戸・151 室	6,981	17,813	2,219
サービス付き高齢者向け住宅	62 戸・1 施設	630	3,797	2
合計	—	66,849	890,827	117,624

2 設備の新設、除却等の計画

令和8年度の一般賃貸住宅等団地再生事業の計画は以下のとおりです。なお、規模、着手、開始及び竣工年月は、令和8年4月1日時点での計画を記載しています。

1 団地再生事業

団地再生等の取組を継続するとともに、市場性等を考慮のうえ、建替・団地再編事業の検討を引き続き行います。

(1) 建替事業（新規）

緑ヶ丘団地再編（建替）事業に伴い発生する廃止棟の跡地を利活用するため、廃止棟の解体及び戸建賃貸住宅の建設に着手します。

団地名	所在地	棟数	規模	竣工予定時期
緑ヶ丘団地	厚木市	6 棟	戸建 6 戸	令和9年度

(2) 団地開発・再編事業（継続）

竹の丸団地開発・再編事業として、通り抜け道路の整備に必要な宅地造成等を引き続き行います。

団地名	所在地	規模
竹の丸団地	横浜市中区	約 2,500 ㎡

(3) コミュニティ再生事業（継続）

超少子高齢、人口減少が進行する郊外型大規模団地等において、地域や大学等と連携しながらコミュニティ再生に向けた取組を継続して行います。

①横浜若葉台団地

- ・所在地：横浜市旭区
- ・規模：分譲・賃貸住宅 約 6,300 戸他
- ・内容：地域団体や旭区と連携した団地全体の将来のまちづくり指針であるマスタープランに基づく各種取組や、横浜創英大学、（一財）若葉台まちづくりセンターと連携した周辺地域の活性化に向けた取組など

②相武台団地

- ・所在地：相模原市南区
- ・規模：分譲・賃貸住宅 約 2,500 戸他
- ・内容：北里大学、相模女子大学・短期大学、（一財）シニアライフ振興財団等と連携した団地商店街等を活用した地域の賑わいづくりや地域包括支援の具現化など

③二宮団地

- ・所在地：中郡二宮町
- ・規模：賃貸住宅 18 棟 580 戸他
- ・内容：地域住民や二宮町と連携した地域の魅力向上に繋がる取組や集約余剰地の利活用検討など

④浦賀団地

- ・所在地：横須賀市
- ・規模：賃貸住宅 356 戸
- ・内容：神奈川県立保健福祉大学と連携した学生入居によるコミュニティ形成の取組など

⑤伊勢原団地

- ・所在地：伊勢原市
- ・規模：賃貸住宅 371 戸
- ・内容：東海大学と連携した学生入居によるコミュニティ形成の取組など

⑥緑ヶ丘団地

- ・所在地：厚木市
- ・規模：賃貸住宅 400 戸
- ・内容：東京工芸大学と連携した団地集会所の活用や学生入居等によるコミュニティ形成の取組など

⑦竹山団地

- ・所在地：横浜市緑区
- ・規模：分譲・賃貸住宅 約 2,400 戸他

・内 容：神奈川県や地域団体と連携した団地商店街の活用や団地に入居しているサッカー部員の地域活動によるコミュニティ形成の取組など

⑧座間東原団地

- ・所在地：座間市
- ・規 模：賃貸住宅 470 戸
- ・内 容：社会福祉協議会、地域包括支援センター、子育て支援団体などの地域団体・企業と連携した団地集会所を活用したコミュニティ形成の取組など

(4) コミュニティ形成事業（継続）

建替えた賃貸住宅において、新たなコミュニティ形成に向けた取組を継続して行います。

①フロール元住吉

- ・所在地：川崎市中原区
- ・規 模：賃貸住宅 153 戸
- ・内 容：シェアラウンジを活用した入居者間のコミュニティ形成に向けた取組など

②フロール横浜井土ヶ谷

- ・所在地：横浜市南区
- ・規 模：賃貸住宅 130 戸
- ・内 容：シェアラウンジを活用した入居者間のコミュニティ形成に向けた取組など

③フロール横濱関内

- ・所在地：横浜市中区
- ・規 模：賃貸住宅 109 戸、賃貸施設 11 区画
- ・内 容：「まちの共用部」として位置付けた交流スペース「benten103」を活用した関内地区での新たなコミュニティ形成に向けた社会実験の継続など

第4 法人の状況

1 資本金残高の状況

(単位：百万円)

区 分	令和4年度	令和5年度	令和6年度
当期受入額	-	-	-
年度末残高	30	30	30

※ 資本金は神奈川県、横浜市、川崎市の出資によります。

2 役員状況

(1) 役員の定数及び任期

公社法第11条で、公社に役員として理事長、理事及び監事を置くこととされています。また、公社法第14条において、役員の任期は4年をこえることができず、再任されることができ旨が規定されています。なお、公社法第5条において、役員の定数、任期等については各公社が定款で規定しなければならないこととされています。

当公社においても、定款第6条及び第9条で、役員の定数及び任期について次のとおり定めています。

役 職	定 数 等	任 期
理 事 長 専 務 理 事 理 事 監 事	1名 理事のうち1名を専務理事とすることができる。 10名以内 3名以内	1年 再任されることができる。 ただし、補欠の役員の任期は、 前任者の残任期間とする。

(2) 役員の任命

公社法第13条により、役員のうち理事長及び監事は神奈川県知事が任命することとされています。また、理事は理事長が任命することとされています。

(3) 役員の状況

(令和8年4月1日現在)

役職名	就任年月	氏名	摘要
理事長	令和7年7月	高澤 幸夫	常任 神奈川県公営企業管理者 企業庁長 (前職)
専務理事	平成31年4月	仲野 直哉	常任 (平成28年4月1日 理事就任)
理事	令和5年6月	吉田 隆信	常任
理事	令和7年4月	瀧井 明	常任
理事 (非常勤)	平成28年4月	松下 克彦	一般財団法人シニアライフ振興財団理事長
理事 (非常勤)	平成31年4月	岡部 直人	一般財団法人若葉台まちづくりセンター理事長
監事 (非常勤)	令和4年8月	関口 弘和	公認会計士

3 コーポレート・ガバナンスの状況

当社のガバナンス体制は、大きく(1)法に基づくもの、(2)県による指導、監督等、(3)内部管理、(4)監査法人による監査の実施から構成されています。

(1) 法に基づくもの

公社法に基づく主な認可、承認等については、本説明書の28ページをご参照ください。
地方自治法に基づく県による監査等については、本説明書の29ページをご参照ください。

(2) 県による指導、監督等

県による指導、監督等については、本説明書の29ページをご参照ください。

(3) 内部管理

① 理事会

理事会は、理事長及び理事をもって構成され、毎事業年度の予定貸借対照表、予定損益計算書及び決算等、当社の業務運営上重要な事項について審議することとなっています。

② 監事による内部管理

監事は、当社の業務、財務諸表等を監査し、監査の結果に基づき、必要があると認めるときは、理事長又は国土交通省関東地方整備局長若しくは神奈川県知事に意見を提出することができます。また、理事会その他重要な会議に出席して意見を述べることができます。

③ コンプライアンスの推進強化

「行動規範」を策定し、当社職員が遵守すべき事項を定め、職員の職務に係る倫理保持を図っています。また、「個人情報保護規程」の策定やセキュリティ対策として「情報システム管理要綱」を定め、情報システム内の顧客情報に対してアクセス権を設定する等の対策を実施しています。

さらに、平成26年6月には当社のコンプライアンスを一層推進するために「コンプライアンス委員会設置要綱」を定め、理事（総務担当）を委員長、監事を顧問とするコンプライアンス委員会を設置しました。

(4) 監査法人による監査の実施

当社では、経営の透明性を一層高めるため、平成25年度決算より監査法人による監査を導入しています。なお、当社が作成する財務諸表については、金融商品取引法第193条の2の規定に基づく公認会計士又は監査法人による監査証明は求められていません。

第5 経理の状況

1 財務諸表の作成方法

当公社の財務諸表は、公社法第29条から第33条、公社法施行規則第32条及び第33条並びに地方住宅供給公社会計基準にしたがい作成しています。

旧会計基準は昭和50年4月1日から施行されたものですが、地方住宅供給公社の事業の公的性格を重視し、事業原価と事業収益が均衡するよう会計処理を行う等、民間企業の会計処理とは大きく異なるものでした。

しかしながら、地方住宅供給公社等の公的機関に対しても経営の透明性や事業の効率性が求められるようになった今日、地方住宅供給公社の会計基準についてもこのような時代の要請に応えるべく改正が行われました。新会計基準は、平成12年4月に社団法人全国住宅供給公社等連合会に設置された公認会計士等からなる「地方住宅供給公社会計基準検討委員会」において約2年間にわたり検討され、国土交通省への報告を経て制定されたもので、平成14年4月1日から施行されています。

2 財務諸表の承認等について

公社法第31条及び第32条により、毎事業年度の決算完了後、2ヶ月以内に財務諸表を神奈川県知事に提出することとされています。なお、神奈川県知事への提出にあたっては、国土交通省令で定める事項を記載した当該事業年度の業務報告書を添付し、財務諸表と業務報告書に関する監事の意見をつけることとされています。

当公社は、平成25年度より、経営の透明性向上を目的として自主的に監査法人による会計監査を受けることとしています。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）は、新日本有限責任監査法人により監査証明を受けています。

なお、当公社が作成する財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく公認会計士又は監査法人による監査証明は求められていません。

3 財務諸表等について

次ページ以降に、令和4年度、令和5年度、令和6年度の順で掲載しています。

(1) 令和4年度

① 決算報告書

ア 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）

イ 注記事項（重要な会計方針、補足情報）

② 監査報告書

③ 独立監査人の監査報告書

(2) 令和5年度

① 決算報告書

ア 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）

イ 注記事項（重要な会計方針、補足情報）

② 監査報告書

③ 独立監査人の監査報告書

(3) 令和6年度

① 決算報告書

ア 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）

イ 注記事項（重要な会計方針、補足情報）

② 監査報告書

③ 独立監査人の監査報告書

令和4年度 財務諸表

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
流 動 資 産	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
固 定 資 産	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
有 形 固 定 資 産	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
無 形 固 定 資 産	130,515,971	125,488,574
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	130,515,971	125,488,574
そ の 他 の 固 定 資 産	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
資 産 合 計	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

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、費用は発生の実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、費用は発生の実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「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】				
	資産の グループ数	減損処理の状況		
種別		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】				
	資産の グループ数	減損処理の状況		
種別		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

令和5年度 財務諸表

貸借対照表

令和6年3月31日現在

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
流 動 資 産	16,190,797,580	15,349,730,831
現 金 預 金	11,454,629,495	14,451,462,593
有 価 証 券	4,000,000,000	-
未 収 金	370,849,941	337,951,132
分 譲 事 業 資 産	216,687,213	219,395,183
分 譲 宅 地 造 成 工 事	216,687,213	219,395,183
前 払 金	132,392,235	330,261,650
そ の 他 流 動 資 産	34,354,483	32,745,644
貸 倒 引 当 金	△18,115,787	△22,085,371
固 定 資 産	182,092,275,644	189,446,775,553
賃 貸 事 業 資 産	176,965,607,692	184,691,694,402
賃 貸 住 宅 資 産	166,557,043,299	177,090,079,602
減 価 償 却 累 計 額	△38,163,293,738	△39,892,830,382
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	15,732,004,133	16,123,730,009
減 価 償 却 累 計 額	△6,524,920,771	△6,894,720,246
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	△132,522,605	△147,076,279
賃 貸 施 設 等 資 産	57,159,952,367	58,322,790,534
減 価 償 却 累 計 額	△17,078,963,454	△17,785,127,639
減 損 損 失 累 計 額	△215,046,357	△215,046,357
賃 貸 資 産 建 設 工 事	3,142,533,964	1,619,070,902
長 期 前 払 費 用	43,041,324	25,044,728
そ の 他 事 業 資 産	4,653,288,769	4,352,206,072
長 期 事 業 未 収 金	4,653,288,769	4,352,206,072
有 形 固 定 資 産	237,120,845	216,299,968
建 物 等 資 産	1,584,855,320	1,584,855,320
減 価 償 却 累 計 額	△1,381,633,075	△1,407,038,850
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	92,578,170	110,756,794
減 価 償 却 累 計 額	△51,898,321	△65,492,047
減 損 損 失 累 計 額	△6,781,249	△6,781,249
無 形 固 定 資 産	125,488,574	96,750,458
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	125,488,574	96,750,458
そ の 他 の 固 定 資 産	210,577,084	207,854,253
長 期 有 価 証 券	99,590,200	99,293,200
長 期 貸 付 金	26,811,020	25,046,892
出 資 等	83,325,406	82,663,703
そ の 他 の 資 産	850,458	850,458
貸 倒 引 当 金	△99,807,320	△118,029,600
資 産 合 計	198,283,073,224	204,796,506,384

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
流 動 負 債	5,853,547,195	8,805,767,510
次期返済長期借入金	2,181,088,726	1,885,235,047
未払金	2,962,468,258	6,242,952,716
前受金	3,500,000	3,500,000
預り金	627,148,528	581,446,433
その他の流動負債	79,341,683	92,633,314
固 定 負 債	127,051,094,893	129,372,507,441
社 債	69,000,000,000	73,000,000,000
長期借入金	30,308,488,605	28,423,253,558
預り保証金	3,349,541,557	3,282,760,530
長期前受金	10,589,266,251	10,642,843,665
入居預り金	9,106,272,960	9,070,790,741
介護積立金	1,482,993,291	1,572,052,924
繰延建設補助金	4,309,758,035	4,197,672,002
引当金	9,489,359,855	9,823,679,233
退職給付引当金	899,211,643	958,496,643
計画修繕引当金	6,231,865,557	6,375,065,375
高齢者住宅事業引当金	1,121,806,532	1,304,949,312
賃貸資産再編引当金	794,239,811	615,496,564
環境対策引当金	442,236,312	569,671,339
その他固定負債	4,680,590	2,298,453
リース債務	4,680,590	2,298,453
[負債合計]	132,904,642,088	138,178,274,951
資 本 金	30,000,000	30,000,000
剰 余 金	65,348,431,136	66,588,231,433
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	42,891,673,513	44,131,473,810
[資本合計]	65,378,431,136	66,618,231,433
負債及び資本合計	198,283,073,224	204,796,506,384

損 益 計 算 書

自 令和5年4月 1日
至 令和6年3月31日

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
事業収益 [a]	16,098,705,217	16,266,703,240
賃貸管理事業収益	15,942,754,527	16,155,382,005
賃貸住宅管理事業収益	9,169,477,634	9,238,522,740
一般賃貸住宅管理事業収益	9,169,477,634	9,238,522,740
ケア付高齢者住宅管理事業収益	3,883,982,287	4,016,776,784
サービス付き高齢者向け住宅管理事業収益	117,599,984	116,087,529
賃貸施設管理事業収益	2,771,694,622	2,783,994,952
管理受託住宅管理事業収益	92,104,030	91,167,843
高優賃管理受託事業収益	1,495,200	-
再開発事業施設管理事業収益	90,608,830	91,167,843
その他事業収益	63,846,660	20,153,392
長期割賦事業収益	22,779,607	20,153,392
公社事務所管理事業収益	41,067,053	-
事業原価 [b]	13,459,334,046	13,368,254,863
賃貸管理事業原価	13,325,083,842	13,266,203,462
賃貸住宅管理事業原価	6,937,049,742	6,517,245,848
一般賃貸住宅管理事業原価	6,937,049,742	6,517,245,848
ケア付高齢者住宅管理事業原価	4,314,177,592	4,643,362,526
サービス付き高齢者向け住宅管理事業原価	128,995,791	126,862,730
賃貸施設管理事業原価	1,944,860,717	1,978,732,358
管理受託住宅管理事業原価	91,591,322	83,088,673
高優賃管理受託事業原価	8,988,992	-
再開発事業施設管理事業原価	82,602,330	83,088,673
その他事業原価	42,658,882	18,962,728
長期割賦事業原価	9,665,792	18,962,728
公社事務所事業原価	32,993,090	-
一般管理費 [c]	934,350,012	892,505,033
事業利益 [d=a-b-c]	1,705,021,159	2,005,943,344

(単位:円)

科 目	前年度	当年度
その他経常収益 [e]	518,893,838	745,765,220
受 取 利 息	429,287	440,304
雑 収 入	518,464,551	745,324,916
その他経常費用 [f]	756,940,336	599,614,768
支 払 利 息	194,875,622	190,171,503
雑 損 失	562,064,714	409,443,265
経常利益 [g=d+e-f]	1,466,974,661	2,152,093,796
特別利益 [h]	-	-
特別損失 [i]	519,956,450	912,293,499
固 定 資 産 除 却 損	5	-
分 譲 事 業 資 産 等 評 価 損	12,000,000	50,000,000
減 損 損 失	507,956,445	-
災 害 そ の 他 の 臨 時 損 失	-	862,293,499
当期純利益 [j=g+h-i]	947,018,211	1,239,800,297

剰 余 金 計 算 書

自 令和5年4月 1日
至 令和6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	41,944,655,302	42,891,673,513
	当期増加高又は減少高	947,018,211	1,239,800,297
	当期純利益	947,018,211	1,239,800,297
	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	42,891,673,513	44,131,473,810	
合 計	期首残高	64,401,412,925	65,348,431,136
	当期増加高又は減少高	947,018,211	1,239,800,297
	期末残高	65,348,431,136	66,588,231,433

キャッシュ・フロー 計算書

自 令和5年4月 1日
至 令和6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	4,245,270,993	4,545,383,301
賃貸管理事業活動による収支	6,084,544,128	6,093,800,154
賃貸住宅管理事業の収支	4,249,648,987	4,365,935,905
一般賃貸住宅管理事業の収支	4,250,302,334	4,365,935,905
一般賃貸住宅管理事業による収入	9,406,182,542	9,838,929,475
一般賃貸住宅管理事業による支出	△5,155,880,208	△5,472,993,570
高優賃借上住宅管理事業の収支	△653,347	-
高優賃借上住宅管理事業による収入	274,706	-
高優賃借上住宅管理事業による支出	△928,053	-
ケア付高齢者住宅管理事業の収支	157,393,329	206,723,298
ケア付高齢者住宅管理事業による収入	3,948,019,410	4,204,678,124
ケア付高齢者住宅管理事業による支出	△3,790,626,081	△3,997,954,826
サービス付き高齢者向け住宅管理事業の収支	3,016,490	7,087,514
サービス付き高齢者向け住宅管理事業による収入	114,727,995	100,382,823
サービス付き高齢者向け住宅管理事業による支出	△111,711,505	△93,295,309
賃貸施設管理事業の収支	1,674,485,322	1,514,053,437
賃貸施設管理事業による収入	2,788,824,591	2,848,958,569
賃貸施設管理事業による支出	△1,114,339,269	△1,334,905,132
管理受託住宅管理事業の収支	1,926,590	8,135,837
高優賃管理受託事業の収支	△6,039,743	-
高優賃管理受託事業による収入	29,513,402	-
高優賃管理受託事業による支出	△35,553,145	-
再開発事業施設管理事業の収支	7,966,333	8,135,837
再開発事業施設管理事業による収入	90,608,830	91,167,843
再開発事業施設管理事業による支出	△82,642,497	△83,032,006
その他事業活動による収支	37,239,259	42,681,424
長期割賦事業の収支	50,502,803	42,681,424
長期割賦事業による収入	61,357,759	53,329,294
長期割賦事業による支出	△10,854,956	△10,647,870
公社事務所管理事業の収支	△13,263,544	-
公社事務所管理事業による収入	42,410,651	-
公社事務所管理事業による支出	△55,674,195	-
一般管理活動による収支	△725,826,367	△936,620,598
その他経常損益に係る収支	△1,191,120,859	△551,831,556
特別損益に係る収支	-	△35,293,499
その他の収支	38,508,242	△75,488,461

(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	△4,451,431,968	△7,366,732,837
事業資産形成活動による収支	△4,397,011,168	△6,932,888,976
分譲事業資産形成の収支	-	△83,138,000
分譲宅地資産形成の収支	-	△83,138,000
分 譲 宅 地 形 成 に よ る 支 出	-	△83,138,000
賃貸事業資産形成による収支	△4,397,011,168	△6,849,750,976
一般賃貸住宅資産取得の収支	△2,869,229,878	△6,774,155,621
賃 貸 住 宅 建 設 に よ る 支 出	△2,869,229,878	△6,774,155,621
ケア付高齢者住宅資産取得の収支	△379,500	△33,522,060
ケ ア 付 高 齢 者 住 宅 改 善 に よ る 支 出	△379,500	△33,522,060
賃貸施設資産形成の収支	△1,527,401,790	△42,073,295
賃 貸 施 設 建 設 に よ る 支 出	△1,527,401,790	△42,073,295
その他の投資活動による収支	-	△424,709,122
有形固定資産形成による収支	-	△424,709,122
建物(社屋)等建設の収支	-	△424,709,122
資 産 形 成 に よ る 支 出	-	△424,709,122
その他の収支	△54,420,800	△9,134,739
そ の 他 の 資 産 に よ る 支 出	△54,420,800	△9,134,739
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,281,648,234	1,818,182,634
事業活動に係る資金の返済による支出	△4,093,164,926	△1,678,588,726
賃 貸 管 理 事 業 に 係 る 借 入 金 の 返 済 に よ る 支 出	△4,093,164,926	△1,678,588,726
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	7,374,813,160	3,496,771,360
長 期 資 金 借 入 に よ る 収 入	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	3,999,271,360
当 期 中 の 資 金 収 支 合 計	3,075,487,259	△1,003,166,902
前期繰越金(現金及び現金同等物)	12,379,142,236	15,454,629,495
次期繰越金(現金及び現金同等物)	15,454,629,495	14,451,462,593

(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	15,454,629,495	14,451,462,593
現金預金	11,454,629,495	14,451,462,593
有価証券	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。

<p>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。</p>						
<p>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。</p>						
<p>3 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>						
<p>4 引当金の計上基準</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>						
<p>5 収益及び費用の計上基準</p> <p>(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、費用は発生の実実に基づいて計上している。</p> <p>(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、費用は発生の実実に基づいて計上している。</p> <p>(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。</p>						
<p>6 建設期間中の支払利息等の原価算入方法</p> <p>(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。</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">【前年度】</td> <td style="text-align: center;">【当年度】</td> </tr> <tr> <td>〈算入額〉・賃貸資産建設工事</td> <td style="text-align: center;">36百万円</td> <td style="text-align: center;">80百万円</td> </tr> </table>		【前年度】	【当年度】	〈算入額〉・賃貸資産建設工事	36百万円	80百万円
	【前年度】	【当年度】				
〈算入額〉・賃貸資産建設工事	36百万円	80百万円				

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 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	219百万円
分譲事業資産等評価損計上額	50百万円

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	184,691百万円
減損損失	－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・フローの見積りに関する主要な仮定は、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	6,375百万円
---------	----------

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	1,304百万円
------------	----------

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 615百万円

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 569百万円

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	11,454百万円		14,451百万円(A)	
借入相殺の額	11,379百万円		14,439百万円(B)	
預金保険の額	22百万円		11百万円(C)	
超過額	53百万円		-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		305百万円	
1年超	6,151百万円		6,111百万円	
合計	6,527百万円		6,416百万円	
(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	95百万円		31百万円	
1年超	31百万円		-百万円	
合計	127百万円		31百万円	
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	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
【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	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
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) 減損損失の内訳				
「地方住宅供給公社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	507百万円		-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	-百万円		827百万円	
・災害復旧工事負担金	-百万円		35百万円	
合計	-百万円		862百万円	
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	12百万円		50百万円	

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6年4月11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13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 | 3,000百万円 |
| ③ 発行価額 | 額面100円につき金100円 |
| ④ 利率 | 年1.023% |
| ⑤ 払込期日 | 令和6年4月22日 |
| ⑥ 償還期限 | 令和16年4月21日 |
| ⑦ 資金の使途 | 新規事業資金等 |

監 査 報 告 書

令和6年7月12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5年4月1日から令和6年3月31日までの令和5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6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6年7月12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5年4月1日から令和6年3月31日までの令和5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6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

令和6年度 財務諸表

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 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

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的な取扱いに従い、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】				
		減損処理の状況		
種別	資産のグループ数	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】				
		減損処理の状況		
種別	資産のグループ数	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。				
		【前年度】	【当年度】	
・分譲宅地資産下落額	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、継続企業的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、継続企業的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。継続企業的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