

平成16年度

決算に関する書類

平成16年 4月 1日から
平成17年 3月31日まで

事業概要

当社は、国及び県の住宅政策に基づき、平成16年度において住宅建設、受託事業等の建設事業及び分譲住宅等の販売事業、賃貸住宅等の管理経営事業、並びに県営住宅等の管理受託事業、その他建設事業を下記のとおり実施した。

1. 住宅建設事業

定期借地権付分譲住宅建設工事として、平成14年度繰越事業分1戸を1,540万9,427円をもって竣工した。

2. 受託事業建設事業

佐世保市の県営住宅「すみれが丘団地B棟」の工事監理業務ほか9件の事業を3,173万8,061円をもって実施した。

〔建設事業等総額〕

以上、平成16年度における建設事業の総額は、4,714万7,488円である。

3. 分譲住宅（所有権付）の販売

諫早西部台団地において、一般分譲住宅7戸を譲渡価格2億675万162円をもって販売した。

4. 分譲住宅（定期借地権付）の販売

パークタウンたちばなにおいて、1戸を譲渡価格2,692万5,110円をもって販売した。

5. 宅地等（事業用地）の販売

佐世保市の八幡団地ほか4団地において、19,044.97㎡の宅地等の土地を10億9,161万7,091円をもって販売した。

〔販売事業等総額〕

以上、平成16年度における販売事業の総額は、13億2,529万2,363円である。

6. 公社賃貸住宅等管理経営事業

公社所有の賃貸住宅901戸、西諫早地区センターほか5店舗、チトセピアほか11ヶ所の駐車場及び借上特定優良賃貸住宅25戸、定期借地権土地等44宅地の管理経営を行い家賃等収入は7億5,215万4,068円であった。

7. 長崎県営住宅等受託管理事業

長崎市、佐世保市、諫早市、大村市、時津町及び長与町に所在する住宅12,459戸（特定公共賃貸住宅を含む）及び駐車場9,063区画の維持管理業務を受託し、受託収入は9億6,646万5,715円であった。

8. 都市再生機構住宅等受託管理事業

諫早市、西諫早地区センター内に所在する住宅77戸及び駐車場65区画の管理業務を受託し、受託収入は577万3,116円であった。

9. 特定優良賃貸住宅等（民間住宅）受託管理事業

長崎市、佐世保市、諫早市、大村市に所在する住宅99戸（公社特別賃貸住宅含む）の管理業務を受託し、受託収入は533万5,884円であった。

10. その他の受託事業状況

県営住宅「愛宕団地」の工事監理業務ほか9件の事業を実施し、受託収入は3,062万3,573円であった。

11. その他事業状況

諫早西部代替用地等の保有地6,904.17㎡及び仮設住宅等の家屋を1億4,889万8,519円で処分した。

12. 継続企業等の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

当社は、平成16年1月19日に長崎地方裁判所に「特定債務等の整理の促進のための特定調停に関する法律」に基づき、特定調停の申立を行い、平成16年12月20日、同裁判所から民事調停法17条に基づく調停に代わる決定がなされ、平成17年3月1日をもって確定し、現在、当該再生計画により再建中です。

当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在します。

再生のためには再生債権の弁済が重要課題となりますが、債務免除後の再生債権の弁済原資については事業収益だけでなく、手元資金、割賦債権の回収金等により確保すると再生計画に基づき実施いたします。

なお、平成17年度より弁済を実施いたしますが、キャッシュ・フロー上当該弁済に懸念はないものと判断しています。

また、平成16年度決算については経常利益458百万円の黒字となりますが、繰越欠損金は依然262百万円存在します。

今後につきましては、再生計画の基本方針どおり、新規の住宅団地の開発は行わず分譲資産の早期完売に努め、賃貸住宅の管理事業等を中心に事業展開を行い、経費等の更なる削減により経常利益の黒字化の定着を図りたいと考えております。

財務諸表は継続企業を前提として作成しており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映していません。

1 重要な会計方針

項 目	注 記
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 時価のないもの 移動平均法による原価法
2 分譲事業資産の評価基準及び評価方法	分譲資産及び分譲資産建設工事 個別法による原価法
3 事業用土地資産の評価基準及び評価方法	個別法による原価法
4 固定資産の減価償却の方法	(1) 賃貸事業資産 定額法 ・耐用年数：鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅 50年 鉄骨鉄筋コンクリート造の施設 34年 木造の住宅 22年 (2) 有形固定資産 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 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっている。
5 引当金の計上基準	(1) 計画修繕引当金 賃貸住宅資産に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計上している。 (2) 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に準ずる債権の貸倒れによる損失に備えるため、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。 (3) 債務保証損失引当金 債務保証の履行により発生する求償債権の回収不能による損失に備えるため、一般債務保証額については回収不能実績率により、また、債務保証の履行可能性が高い特定の債務補償額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。

項 目	注 記
	<p>(4) 退職給付引当金 役員員の退職給付に備えるため、当期末の自己都合退職による期末要支給額の全額を計上している。</p>
6 収益及び費用の計上基準	<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、費用は発生的事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、費用は発生的事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>
7 建設期間中の支払利息等の原価算入方法	<p>(1) 分譲資産建設工事 分譲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。ただし、正味実現可能価額を超えた場合は原価に算入していない。 当期算入額 ・分譲資産建設工事への当期算入額 - 円</p> <p>(2) 事業用土地資産 事業用土地取得に関連する借入金の利息で、当該土地の開発計画策定期間、又は造成工事期間等のうち正常な開発期間内のものは、原価に算入している。 当期算入額 ・事業用土地資産 - 円</p>
8 リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借手に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引にかかる方法に準じた会計処理によっている。</p>
9 消費税等の会計処理方法	<p>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。なお、固定資産の取得に係る消費税及び地方消費税の控除不能額については、資産の取得に含めている。</p>

貸借対照表 (一般会計)

平成17年 3月31日現在

科 目	内 訳	金 額
(資 産 の 部)	円	円
1. 流 動 資 産		
現 金 預 金		806,622,892
未 収 金		265,175,932
分 譲 事 業 資 産		2,022,151,878
分 譲 資 産	2,022,151,878	
その他の事業資産		42,763,769
前 払 金		30,333,607
その他の流動資産		6,420,687
貸 倒 引 当 金		75,634,031
流 動 資 産 合 計		3,097,834,734
2. 固 定 資 産		
賃 貸 事 業 資 産		5,561,355,811
賃 貸 住 宅 資 産	4,939,199,217	
減 価 償 却 累 計 額	1,361,284,698	
賃 貸 施 設 等 資 産	2,843,769,515	
減 価 償 却 累 計 額	871,106,301	
長 期 前 払 費 用	10,778,078	
事 業 用 土 地 資 産		2,832,908,000
そ の 他 事 業 資 産		5,319,764,247
長 期 事 業 未 収 金	5,319,764,247	
有 形 固 定 資 産		72,175,852
建 物 等 資 産	22,026,155	
減 価 償 却 累 計 額	12,104,746	
土 地 資 産	12,448,333	
その他の有形固定資産	106,360,925	
減 価 償 却 累 計 額	56,554,815	
無 形 固 定 資 産		5,327,356
その他の無形固定資産	5,327,356	
そ の 他 の 固 定 資 産		416,321,661
長 期 有 価 証 券	10,000,000	
関 係 会 社 出 資 等	98,500,000	
そ の 他 の 資 産	307,821,661	
貸 倒 引 当 金		438,917,767
固 定 資 産 合 計		13,768,935,160
資 産 合 計		16,866,769,894

科 目	内 訳	金 額
(負 債 の 部)	円	円
1. 流 動 負 債		
短期借入金		224,340,000
次期返済長期借入金		1,074,637,904
未払金		612,453,443
前受金		17,148,090
預り金		13,197,789
その他の流動負債		5,000,000
流動負債合計		1,946,777,226
2. 固 定 負 債		
長期借入金		10,967,302,469
預り保証金		293,741,713
繰延建設補助金		597,220,831
引当金		817,903,677
退職給付引当金	10,419,512	
計画修繕引当金	500,848,000	
債務保証損失引当金	306,636,165	
その他の固定負債		2,005,988,722
固定負債合計		14,682,157,412
負債合計		16,628,934,638
3. 資 本 金		10,000,000
4. 剰 余 金		
資本剰余金		490,200,520
建設補助金	66,540,000	
その他資本剰余金	423,660,520	
繰越欠損金		262,365,264
剰余金合計		227,835,256
資本合計		237,835,256
負債及び資本合計		16,866,769,894

損 益 計 算 書 (一般会計)

自 平成16年 4月 1日
至 平成17年 3月31日

科 目	内 訳	金 額
	円	円
1. 事業収益		
分譲事業収益		1,325,292,363
一般分譲住宅事業収益	206,750,162	
定借分譲住宅事業収益	26,925,110	
分譲宅地事業収益	1,091,617,091	
賃貸管理事業収益		1,729,728,783
一般賃貸住宅管理事業収益	325,012,681	
中高層賃貸住宅管理事業収益	9,921,600	
特定優良賃貸住宅管理事業収益	92,378,811	
借上賃貸住宅管理事業収益	11,760,486	
公共団体提携住宅管理事業収益	3,132,608	
賃貸施設等管理事業収益	309,947,882	
管理受託住宅管理事業収益	977,574,715	
その他の事業収益		246,515,027
受託事業収益	30,623,573	
長期割賦事業収益	215,891,454	
事業収益合計		3,301,536,173
2. 事業原価		
分譲事業原価		1,089,998,830
一般分譲住宅事業原価	218,545,104	
定借分譲住宅事業原価	27,332,437	
分譲宅地事業原価	844,121,289	
賃貸管理事業原価		1,355,113,500
一般賃貸住宅管理事業原価	165,680,174	
中高層賃貸住宅管理事業原価	6,685,553	
特定優良賃貸住宅管理事業原価	49,702,736	
借上賃貸住宅管理事業原価	22,146,220	
公共団体提携住宅管理事業原価	3,132,562	
賃貸施設等管理事業原価	170,082,992	
管理受託住宅管理事業原価	937,683,263	
その他の事業原価		71,960,698
受託事業原価	26,181,254	
長期割賦事業原価	45,779,444	
事業原価合計		2,517,073,028

科 目	内 訳	金 額
	円	円
3. 一般管理費及び販売費		168,706,826
事業利益		615,756,319
4. その他経常収益		
受取利息	1,425,779	
雑収	43,952,439	
その他経常収益合計		45,378,218
5. その他経常費用		
支払利息	33,382,828	
雑損	169,098,359	
その他経常費用合計		202,481,187
経常利益		458,653,350
6. 特別利益		
固定資産売却益	100,395,767	
前期損益修正益	123,975,571	
分譲事業損失引当金戻入益	1,641,178,000	
賃貸管理事業損失引当金戻入益	1,813,789,652	
割賦債権保全引当金戻入益	361,744,923	
債務保証損失引当金戻入益	22,402,016	
繰延建設補助金取崩益	15,772,686	
債務免除益	9,043,284,296	
特別利益合計		13,122,542,911
7. 特別損失		
固定資産等評価損	125,122,743	
前期損益修正損	26,117,095	
災害その他臨時損失	404,867,705	
特別損失合計		556,107,543
当期利益		13,025,088,718

剰余金計算書（一般会計）

自 平成16年 4月 1日

至 平成17年 3月31日

項 目	資本剰余金	利益剰余金又は 繰越欠損金	剰余金合計
	円	円	円
剰余金期首残高	490,200,520	13,287,453,982	12,797,253,462
剰余金増加高		13,025,088,718	13,025,088,718
当期利益の整理による剰余金増加高		13,025,088,718	13,025,088,718
剰余金期末残高	490,200,520	262,365,264	227,835,256

キャッシュ・フロー計算書（一般会計）

自 平成16年 4月 1日

至 平成17年 3月31日

科 目	収支合計	事業別		
		分譲事業	管理事業	その他事業
	円	円	円	円
事業活動によるキャッシュ・フロー	2,401,523,657	1,226,862,350	197,630,377	977,030,930
分譲事業活動による収支	1,322,077,083	1,322,077,083		
住宅宅地分譲事業の収支	1,322,077,083	1,322,077,083		
分譲住宅の譲渡による収入	317,437,505	317,437,505		
分譲住宅事業による支出	54,328,321	54,328,321		
事業借入金の返済支出	0	0		
分譲宅地の譲渡による収入	1,060,520,377	1,060,520,377		
分譲住宅事業による支出	1,552,478	1,552,478		
賃貸管理事業活動による収支	301,500,230		301,500,230	
公社賃貸住宅管理事業の収支	187,738,490		187,738,490	
公社住宅管理事業による収入	414,773,218		414,773,218	
公社住宅管理事業による支出	170,917,297		170,917,297	
事業借入金の返済支出	56,117,431		56,117,431	
借上賃貸住宅管理事業の収支	9,248,644		9,248,644	
借上住宅管理事業による収入	12,882,019		12,882,019	
借上住宅管理事業による支出	22,130,663		22,130,663	
公共提携賃貸住宅管理事業の収支	2,868,519		2,868,519	
公共提携住宅管理事業による収入	3,132,608		3,132,608	
公共提携住宅管理事業による支出	264,089		264,089	
賃貸施設等管理事業の収支	167,160,233		167,160,233	
賃貸施設等管理事業による収入	308,207,852		308,207,852	
賃貸施設等管理事業による支出	141,047,619		141,047,619	
管理受託住宅等管理事業の収支	47,018,368		47,018,368	
管理受託住宅管理事業による収入	887,901,474		887,901,474	
管理受託住宅管理事業による支出	934,919,842		934,919,842	
その他事業活動による収支	1,019,125,407			1,019,125,407
受託事業による収支	10,322,135			10,322,135
受託事業による収入	33,735,808			33,735,808
受託事業による支出	23,413,673			23,413,673
長期割賦事業による収支	1,008,803,272			1,008,803,272
長期割賦事業による収入	1,090,007,758			1,090,007,758
長期割賦事業による支出	46,896,850			46,896,850
事業借入金の返済支出	34,307,636			34,307,636
販売活動による収支	58,597,568	58,597,568		
一般管理活動による収支	174,389,865	31,971,476	118,076,471	24,341,918
その他経常損益に係る収支	126,733,951	81,512,026	3,593,576	41,628,349
特別損益に係る収支	118,542,321	76,866,337	17,800,194	23,875,790

科 目	収支合計	事業別		
		分譲事業	管理事業	その他事業
	円	円	円	円
投資活動によるキャッシュ・フロー	129,578,890	121,227,287	0	8,351,603
事業資産形成活動による収支	130,622,462	121,227,287		9,395,175
分譲事業資産形成による収支	110,952,287	110,952,287		
分譲建物建設による支出	110,952,287	110,952,287		
受託事業資産形成による収支	9,395,175			9,395,175
受託工事による支出	9,395,175			9,395,175
事業用土地資産形成による収支	10,275,000	10,275,000		
補助金による収入	8,520,000	8,520,000		
造成工事等による支出	18,795,000	18,795,000		
その他の投資活動による収支	1,043,572		0	1,043,572
有形固定資産形成の収支	0			0
建物(社屋)等建設による支出	0			0
其他有形固定資産形成による支出	0			0
その他の収支	1,043,572			1,043,572
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,696,711,247	630,974,131	89,153,798	976,583,318
一括返済金	7,707,853,480	3,668,568,254	290,325,850	3,748,959,376
一括返済財源借入金	5,700,000,000	2,712,926,381	214,697,561	2,772,376,058
預金相殺戻金	334,130,249	334,130,249		
借入金前払増加	22,988,016	9,462,507	13,525,509	
当期中の資金収支合計	575,233,520	474,660,932	108,476,579	7,903,991
前期繰越金	231,389,372	190,608,569	422,214,968	217,027
次期繰越金	806,622,892	284,052,363	530,691,547	8,121,018