

平成19年度

決 算 に 関 す る 書 類

平成19年 4月 1日から
平成20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19年度において、受託事業及び分譲宅地の販売事業、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、その他事業を下記のとおり実施した。

1. 受託事業建設事業

長崎市の県営住宅「滑石団地2 - 2棟」の工事監理業務ほか6件の事業を1,034万1,806円をもって実施した。なお、滑石団地2 - 2棟工事監理事業外1件を継続中である。

〔建設事業等総額〕

以上、平成19年度における建設事業の総額は、1,034万1,806円である。

2. 宅地(事業用地)の販売

諫早市の諫早西部団地ほか1団地において、5,016.84㎡の一般宅地を譲渡価格3億2,760万7,650円をもって販売した。

〔販売事業総額〕

以上、平成19年度における販売事業の総額は、3億2,760万7,650円である。

3. 公社賃貸住宅等管理経営事業

公社所有の賃貸住宅848戸、西諫早地区センターほか3店舗、チトセピアほか10ヶ所の駐車場及び定期借地権土地39宅地並びに公共団体提携住宅5戸等の管理経営を行い家賃等収入は6億7,069万1,568円であった。

4. 長崎県営住宅等受託管理事業

指定管理者として、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12,418戸(準公営・特定公共賃貸住宅を含む)及び駐車場9,543区画の維持管理業務を受託し、受託収入は8億3,263万1,429円であった。

5. 都市再生機構住宅等受託管理事業

諫早市の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559万9,800円であった。

6. 特定優良賃貸住宅等(民間住宅)受託管理事業

長崎市に所在する高齢者向け優良賃貸住宅等27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98万7,765円であった。

7. その他の受託事業状況

県営住宅「滑石団地2 - 2棟外解体工事」の工事監理業務ほか8件の受託を行い受託収入は、6,982万3,799円であった。

8 . その他事業状況

諫早西部代替用地の587.83m²を1,500万円で処分した。

貸借対照表 (一般会計)

平成20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		2,583,103,077
未収金		77,246,839
分譲事業資産		447,332,720
分譲資産	447,332,720	
その他の事業資産		8,642,859
前払金		2,303,262
その他の流動資産		18,823,414
貸倒引当金		27,228,735
流動資産合計		3,110,223,436
2. 固 定 資 産		
賃貸事業資産		5,141,719,269
賃貸住宅資産	4,906,269,217	
減価償却累計額	1,499,717,528	
減損損失累計額	5,571,910	
賃貸施設等資産	2,672,695,358	
減価償却累計額	945,416,309	
長期前払費用	9,337,726	
長期未収金	4,122,715	
事業用土地資産		2,732,936,000
その他事業資産		3,605,365,582
長期事業未収金	3,605,365,582	
有形固定資産		47,151,806
建物等資産	22,026,155	
減価償却累計額	13,239,983	
土地資産	12,448,333	
その他の有形固定資産	103,934,652	
減価償却累計額	78,017,351	
無形固定資産		4,712,139
その他の無形固定資産	4,712,139	
その他の固定資産		285,357,949
長期有価証券	10,045,430	
関係会社出資等	89,000,000	
その他の資産	186,312,519	
貸倒引当金		362,029,690
固定資産合計		11,455,213,055
資 産 合 計		14,565,436,491

科 目	内 訳	金 額
(負 債 の 部)	円	円
3. 流 動 負 債		
短期借入金		224,340,000
次期返済長期借入金		962,464,008
未払金		175,649,527
前受金		37,614,080
預り金		151,901,753
その他の流動負債		6,135,435
流動負債合計		1,558,104,803
4. 固 定 負 債		
長期借入金		8,119,740,390
預り保証金		271,903,396
繰延建設補助金		555,720,022
引当金		1,062,630,707
退職給付引当金	13,768,644	
計画修繕引当金	425,417,500	
債務保証損失引当金	417,930,439	
負担金精算損失引当金	205,514,124	
その他の固定負債		1,910,200,397
固定負債合計		11,920,194,912
負債合計		13,478,299,715
(資 本 の 部)		
5. 資 本 金		10,000,000
6. 剰 余 金		
資本剰余金		490,200,520
非償却資産補助金	66,540,000	
その他資本剰余金	423,660,520	
利益剰余金		586,936,256
剰余金合計		1,077,136,776
資本合計		1,087,136,776
負債及び資本合計		14,565,436,491

損 益 計 算 書 (一般会計)

自 平成19年 4月 1日
至 平成20年 3月31日

科 目	内 訳	金 額
	円	円
1. 事業収益		
分譲事業収益		327,607,650
分譲宅地事業収益	327,607,650	
賃貸管理事業収益		1,509,910,562
一般賃貸住宅管理事業収益	316,237,977	
中高層賃貸住宅管理事業収益	9,833,280	
特定優良賃貸住宅管理事業収益	74,055,793	
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	267,431,910	
管理受託住宅管理事業収益	839,218,994	
その他の事業収益		169,724,393
受託事業収益	69,823,799	
長期割賦事業収益	99,900,594	
事業収益合計		2,007,242,605
2. 事業原価		
分譲事業原価		225,401,927
分譲宅地事業原価	225,401,927	
賃貸管理事業原価		1,324,541,311
一般賃貸住宅管理事業原価	201,832,089	
中高層賃貸住宅管理事業原価	10,107,777	
特定優良賃貸住宅管理事業原価	63,181,810	
公共団体提携住宅管理事業原価	3,165,248	
賃貸施設等管理事業原価	227,666,816	
管理受託住宅管理事業原価	818,587,571	
その他の事業原価		35,113,170
受託事業原価	31,955,450	
長期割賦事業原価	3,157,720	
事業原価合計		1,585,056,408
3. 一般管理費及び販売費		99,170,285
事業利益		323,015,912

科 目	内 訳	金 額
	円	円
4. その他経常収益		
受 取 利 息	495,133	
雑 収 入	53,885,628	
その他経常収益合計		54,380,761
5. その他経常費用		
支 払 利 息	60,968,265	
雑 損 失	96,008,579	
その他経常費用合計		156,976,844
経 常 利 益		220,419,829
6. 特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	2,688,894	
前 期 損 益 修 正 益	235,911	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	26,241,172	
特別利益合計		29,165,977
7. 特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	2	
前 期 損 益 修 正 損	583,797	
減 損 損 失	5,571,910	
災 害 其 他 臨 時 損 失	78,450,632	
特別損失合計		84,606,341
当期利益(損失)		164,979,465

キャッシュ・フロー計算書（一般会計）

自 平成19年 4月 1日
至 平成20年 3月31日

長崎県住宅供給公社

区 分	金 額	区 分	金 額
	円		円
事業活動によるキャッシュ・フロー	1,105,401,107	その他経常損益に係る収支	167,761,592
分譲事業活動による収支	231,714,418	特別損益に係る収支	75,675,397
住宅宅地等分譲事業の収支	231,714,418	投資活動によるキャッシュ・フロー	64,190,292
分譲宅地の譲渡による収入	273,726,593	事業資産形成活動による収支	2,599,283
分譲宅地事業による支出	42,012,175	分譲事業資産形成の収支	-
分譲用地の譲渡による収入	-	分譲建物建設による支出	-
分譲用地事業による支出	-	受託事業建設工事の収支	2,599,283
分譲施設の譲渡による収入	-	受託料の前受による収入	3,709,000
分譲宅地事業による支出	-	受託工事による支出	6,308,283
賃貸管理事業活動による収支	417,155,350	事業用土地資産形成の収支	-
公社賃貸住宅管理事業の収支	183,994,207	補助金による収入	-
公社住宅管理事業による収入	391,147,906	造成工事等による支出	-
公社住宅管理事業による支出	207,153,699	その他の投資活動による収支	2,645,000
事業借入金の返済支出	-	有形固定資産形成の収支	2,645,000
借上賃貸住宅管理事業の収支	60,000	建物(社屋)等建設による支出	-
借上住宅管理事業による収入	60,000	その他有形固定資産形成による支出	2,645,000
公共提携賃貸住宅管理事業の収支	2,959,959	有価証券等の取得・償還等による収支	-
公共提携住宅管理事業による収入	3,132,608	有価証券等の償還等による収入	-
公共提携住宅管理事業による支出	172,649	有価証券等の取得等による支出	-
賃貸施設等管理事業の収支	131,388,177	その他の収支	69,434,575
賃貸施設等管理事業による収入	269,904,592	財務活動によるキャッシュ・フロー	965,650,756
賃貸施設等管理事業による支出	138,516,415	事業資産取得に係る資金の調達及び返済による収支	337,466,756
管理受託住宅等管理事業の収支	98,753,007	分譲事業資産取得資金借入による収入	-
管理受託住宅管理事業による収入	834,997,734	分譲事業資産取得資金借入金の返済による支出	280,000,000
管理受託住宅管理事業による支出	736,244,727	賃貸管理事業資産取得資金借入による収入	-
その他事業活動による収支	797,821,843	賃貸管理事業資産取得資金借入金の返済による支出	57,466,756
受託事業による収支	161,906,122	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	628,184,000
受託事業による収入	198,701,134	短期借入による収入	-
受託事業による支出	36,795,012	短期借入金の返済による支出	-
長期割賦事業による収支	635,915,721	長期資金借入による収入	-
長期割賦事業による収入	639,073,441	長期資金借入金の返済による支出	628,184,000
長期割賦事業による支出	3,157,720	当期中の資金収支合計	203,940,643
販売活動による収支	39,214,060	前期繰越金（現金及び現金同等物）	2,379,162,434
一般管理活動による収支	58,639,455	次期繰越金（現金及び現金同等物）	2,583,103,077

剰余金計算書（一般会計）

自 平成19年 4月 1日
至 平成20年 3月31日

長崎県住宅供給公社

項 目		当 期 決 算 額
資 本 剰 余 金	期 首 残 高	490,200,520
	増加高又は減少高	-
	非償却資産取得に係る補助金受入に係る増加高	-
	期 末 残 高	490,200,520
利 益 剰 余 金	期 首 残 高	421,956,791
	増加高又は減少高	164,979,465
	当 期 純 利 益	164,979,465
	期 末 残 高	586,936,256
合 計	期 首 残 高	912,157,311
	増加高又は減少高	164,979,465
	期 末 残 高	1,077,136,776

注 記 事 項

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保証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 職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> <p>(5) 負担金精算損失引当金 賃貸建設資金の公共団体負担金を現物弁済によって精算する際に発生する資産の時価と負担金額の差額を将来の損失見込額として計上している。</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>
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	リース物件の所有権が借手に移転すると認められるファイナンス・リース取引については、通常の売買取引にかかる方法に準じた会計処理により、認められないファイナンス・リース取引については、賃貸借取引にかかる方法により会計処理している。
9 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。

2 補足情報

項 目	注 記
1 預金のペイオフについて	<p>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</p> <p style="padding-left: 2em;">ペイオフ該当預金なし</p>
2 保証債務額について	<p>(1) 保証債務の内容</p> <p style="padding-left: 2em;">民間提携事業に係る土地所有者の住宅金融公庫借入金の保証債務</p> <p>(2) 保証債務の額 2,199,204,101円</p> <p style="padding-left: 2em;">上記の保証債務の額は、債務保証損失引当金として計上した額を控除している。</p>
3 特別損益の主要なものについて	<p>(1) 固定資産売却益</p> <p style="padding-left: 2em;">保有地資産（その他固定資産） 2,688,894円</p> <p>(2) 貸倒引当金戻入益</p> <p style="padding-left: 2em;">家賃等貸倒引当金戻入益 3,160,507円</p> <p style="padding-left: 2em;">割賦債権保全引当金戻入益 23,080,665円</p> <hr style="width: 100%; margin-left: 2em; margin-right: 2em;"/> <p style="padding-left: 4em;">計 26,241,172円</p> <p>(3) 減損損失</p> <p style="padding-left: 2em;">「地方住宅供給公社会計に係る減損会計処理基準」に基づき、賃貸資産及び保有地（その他固定資産）の減損損失額を計上している。</p> <p style="padding-left: 2em;">減損損失額(賃貸資産) 5,571,910円</p>
4 リース取引について	<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</p> <p style="padding-left: 2em;">主なリース資産 車両・複写機</p> <p style="padding-left: 2em;">未経過リース料の期末残高</p> <p style="padding-left: 2em;">・一年以内 1,651,565円 ・一年超 1,397,800円</p> <p style="padding-left: 4em;">合計 3,049,365円</p>