

福岡市住宅供給公社について

目 次		ページ
第1	会社の概要 -----	1
1	設立目的, 事業内容等 -----	1
2	組織及び職員数 -----	2
第2	令和2年度事業計画に関する書類 -----	3
1	事業計画 -----	3
2	資金計画 -----	4
3	予定損益計算書 -----	10
第3	令和元年度決算に関する書類 -----	12
1	事業報告 -----	12
2	貸借対照表 -----	18
3	損益計算書 -----	20
4	剰余金計算書 -----	25
5	キャッシュ・フロー計算書 -----	26
6	財産目録 -----	28
7	契約金額が3億円以上の工事又は製造の請負の契約 --	34
8	契約金額が4,000万円以上の不動産等の買入れ等の契約--	34

令和2年7月30日

住 宅 都 市 局

第 1 公社の概要

1 設立目的, 事業内容等

(1) 名称, 設立年月日, 所在地等

- ア 名称 福岡市住宅供給公社
イ 設立年月日 昭和 40 年 11 月 1 日
ウ 設立根拠 地方住宅供給公社法 (昭和 40 年法律第 124 号)
エ 所在地 福岡市博多区店屋町 4 番 1 号

(2) 設立目的

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, 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する。

(3) 主な事業内容

ア 分譲住宅事業

- ・用地の取得, 造成及び住宅の建設・販売等

イ 賃貸住宅事業

- ・公社賃貸住宅の建設及び管理
- ・公社借上型特定優良賃貸住宅に関する業務

ウ 市営住宅管理等事業

- ・市営住宅の入退去及び維持管理並びに住宅使用料の収納業務等
- ・市営住宅駐車場の管理

エ その他受託事業等

- ・市営住宅建設用地の取得及び造成

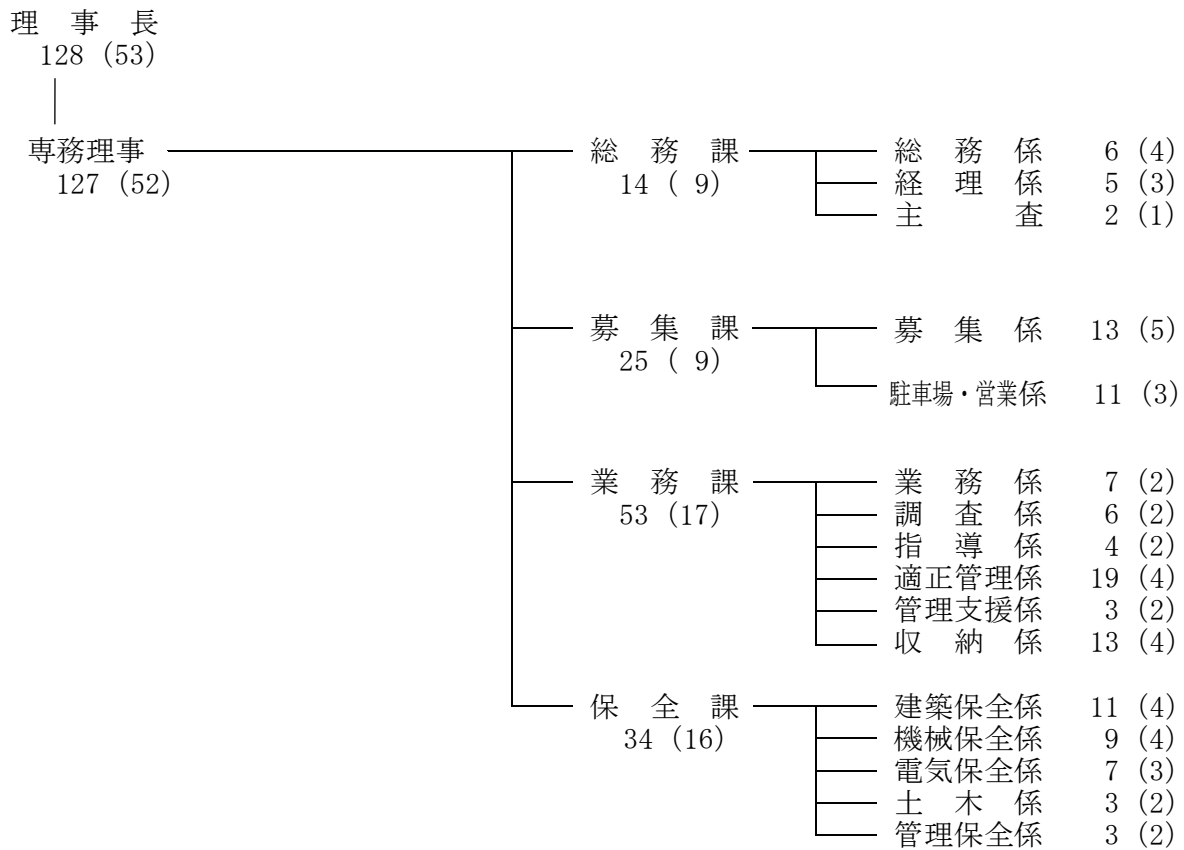
(4) 基本財産

1,000 万円 (全額福岡市出資)

(5) 役員 (令和 2 年 7 月 30 日現在)

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	進藤正孝	令和 2 年 4 月 1 日	(専任)
専務理事	橋本淳	令和 2 年 4 月 1 日	(専任)
理事	岡俊江	令和 2 年 4 月 1 日	学識経験者
理事	植松功	令和 2 年 4 月 1 日	弁護士
理事	井口宏樹	令和 2 年 4 月 1 日	福岡市保健福祉局理事
理事	西野仁	令和 2 年 7 月 1 日	福岡市住宅都市局理事
監事	山坂善也	令和 2 年 4 月 1 日	公認会計士
監事	中村郁子	令和 2 年 4 月 1 日	福岡市会計管理者

2 組織及び職員数 (令和2年7月30日現在)



() 内数は、派遣及び固有職員数

(単位：人)

区分	専任					兼任	合計
	派遣	固有	小計	嘱託員	計		
役員	理事長		1	1		1	1
	専務理事		1	1		1	1
	理事					4	4
	監事					2	2
	小計		2	2		6	8
職員	課長	4		4		4	4
	係長	14	2	16		16	16
	係員	29	2	31	75	106	106
	小計	47	4	51	75	126	126
合計	47	6	53	75	128	6	134

第2 令和2年度事業計画に関する書類

1 事業計画

(1) 分譲住宅事業 **【事業収入： 0千円】**

アイランドシティ「照葉地区」住宅開発事業において、引き続きコーディネート業務を行う。

(2) 賃貸住宅事業 **【事業収入： 203,121千円】**

公社建設型賃貸住宅については、5団地181戸(特定優良賃貸住宅88戸、高齢者向け優良賃貸住宅24戸、借上公営住宅44戸、一般賃貸住宅25戸)の住宅を継続して管理する。

賃貸宅地のリーフタウン下原台については、定期借地権付分譲住宅の用地44区画を継続して管理する。また、千代一丁目地区については、開発事業者との一般定期借地権設定契約に基づき、賃貸を継続する。

種別	区分		業務量	備考
公社建設型 賃貸住宅	住宅管理	継続	181戸	5団地(うち塩原借上住宅44戸については施設管理)
賃貸宅地	宅地管理	継続	44区画	リーフタウン下原台
	宅地管理	継続	1,648㎡	千代一丁目地区

(3) 市営住宅管理等事業 **【事業収入： 5,563,282千円】**

福岡市の管理代行者及び指定管理者として受託し、市営住宅約32,000戸(中央区・南区・城南区の一部の業務を除く。)の管理を実施する。

また、高齢化の進展などの社会情勢を背景に実施・検討してきたコミュニティ支援等についても継続して取り組んでいく。

【市営住宅管理等計画】

区分	業務量	備考
市営住宅管理 (内 借上公営住宅管理)	31,557戸 (44戸)	170団地 (1団地)
市営住宅駐車場管理	14,299台	107団地

2 資金計画（令和2年4月1日から令和3年3月31日まで）

（単位：千円）

区 分	金 額	事業別			
		分譲事業	賃貸管理事業	管理受託事業	その他事業
事業活動によるキャッシュ・フロー	140,569	△ 5,830	144,149	140,016	△ 137,766
賃貸管理事業活動による収支	148,333	0	148,333	0	0
賃貸管理事業による収入	203,121	0	203,121	0	0
賃貸管理事業による支出	△ 54,788	0	△ 54,788	0	0
管理受託住宅管理事業の収支	223,999	0	0	223,999	0
公営住宅等管理事業による収入	5,563,282	0	0	5,563,282	0
公営住宅等管理事業による支出	△ 5,339,283	0	0	△ 5,339,283	0
一般管理費の収支	△ 88,624	△ 827	△ 2,854	△ 83,983	△ 960
支 出	△ 88,624	△ 827	△ 2,854	△ 83,983	△ 960
その他経常損益に係る収支	△ 51,224	△ 5,003	△ 1,330	0	△ 44,891
その他の経常収入	20,635	526	1,680	0	18,429
その他の経常支出	△ 71,859	△ 5,529	△ 3,010	0	△ 63,320
その他の収支	△ 91,915	0	0	0	△ 91,915
その他の収入	565,742	0	0	0	565,742
その他の支出	△ 657,657	0	0	0	△ 657,657
投資活動によるキャッシュ・フロー	0	0	0	0	0
有価証券等の取得・償還等による収支	0	0	0	0	0
有価証券等の償還等による収入	1,800,000	0	0	0	1,800,000
有価証券等の取得等による支出	△ 1,800,000	0	0	0	△ 1,800,000

(単位：千円)

区 分	金 額	事業別			
		分譲事業	賃貸管理事業	管理受託事業	その他事業
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 47,470	0	△ 30,975	0	△ 16,495
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 30,975	0	△ 30,975	0	0
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 30,975	0	△ 30,975	0	0
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	△ 16,495	0	0	0	△ 16,495
リース債務に係る支出	△ 16,495	0	0	0	△ 16,495
当期中の資金収支合計	93,099	△ 5,830	113,174	140,016	△ 154,261
前期繰越金（現金及び現金同等物）	3,668,477				
次期繰越金（現金及び現金同等物）	3,761,576				

資金計画内容説明（令和2年4月1日から令和3年3月31日まで）

（単位：千円）

区 分	金 額	事業別			
		分譲事業	賃貸管理事業	管理受託事業	その他事業
事業活動によるキャッシュ・フロー	140,569	△ 5,830	144,149	140,016	△ 137,766
賃貸管理事業活動による収支	148,333	0	148,333	0	0
賃貸管理事業による収入	203,121	0	203,121	0	0
賃貸管理事業による支出	△ 54,788	0	△ 54,788	0	0
管理受託住宅管理事業の収支	223,999	0	0	223,999	0
公営住宅等管理事業による収入	5,563,282	0	0	5,563,282	0
公営住宅等管理事業による支出	△ 5,339,283	0	0	△ 5,339,283	0
一般管理費の収支	△ 88,624	△ 827	△ 2,854	△ 83,983	△ 960
支 出	△ 88,624	△ 827	△ 2,854	△ 83,983	△ 960
その他経常損益に係る収支	△ 51,224	△ 5,003	△ 1,330	0	△ 44,891
その他の経常収入	20,635	526	1,680	0	18,429
その他の経常支出	△ 71,859	△ 5,529	△ 3,010	0	△ 63,320
その他の収支	△ 91,915	0	0	0	△ 91,915
その他の収入	565,742	0	0	0	565,742
その他の支出	△ 657,657	0	0	0	△ 657,657
投資活動によるキャッシュ・フロー	0	0	0	0	0
有価証券等の取得・償還等による収支	0	0	0	0	0
有価証券等の償還等による収入	1,800,000	0	0	0	1,800,000
有価証券等の取得等による支出	△ 1,800,000	0	0	0	△ 1,800,000

説	明
公社建設型特定優良賃貸住宅3団地 公社建設型一般賃貸住宅1団地 公社建設型高齢者向け優良賃貸住宅1団地 借上公営住宅1団地 賃貸宅地1団地 賃貸事業用地1カ所	
公社建設型特定優良賃貸住宅家賃収入等 94,941 公社建設型一般賃貸住宅家賃収入等 25,488 公社建設型高齢者向け優良賃貸住宅家賃収入等 18,276 借上公営住宅家賃収入 39,468 賃貸宅地収入 24,948	
公社建設型特定優良賃貸住宅等事務費等 33,300 公社建設型一般賃貸住宅事務費等 8,359 公社建設型高齢者向け優良賃貸住宅事務費等 5,574 借上公営住宅事務費等 6,933 賃貸宅地事務費等 622	
市営住宅管理事業・市営住宅駐車場管理事業	
市営住宅管理事業収入 4,909,937 市営住宅駐車場管理事業収入 653,345	
市営住宅管理事業費・事務費 4,749,174 市営住宅駐車場管理事業費・事務費 590,109	
役員・総務・経理部門の経費及び公社全般にわたる運営費等の経費	
土地貸付料収入 5,164 受取利息 1,138 事務所貸付料外 14,333	
人件費・事務費等	
仮受消費税 510,597 立替金 13,000 預り金外 42,145	
仮払消費税 489,086 修繕引当金 117,000 預り金外 51,571	
福岡市債満期償還 1,300,000 定期預金等払戻 500,000	
市債等取得 1,300,000 定期預金等預け入れ 500,000	

(単位：千円)

区 分	金 額	事業別			
		分譲事業	賃貸管理事業	管理受託事業	その他事業
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 47,470	0	△ 30,975	0	△ 16,495
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 30,975	0	△ 30,975	0	0
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 30,975	0	△ 30,975	0	0
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	△ 16,495	0	0	0	△ 16,495
リース債務に係る支出	△ 16,495	0	0	0	△ 16,495
当期中の資金収支合計	93,099	△ 5,830	113,174	140,016	△ 154,261
前期繰越金（現金及び現金同等物）	3,668,477				
次期繰越金（現金及び現金同等物）	3,761,576				

説		明	
公社建設型特定優良賃貸住宅借入金償還	9,854	公社建設型一般賃貸住宅借入金償還	5,289
者向け優良賃貸住宅借入金償還	3,056	借上公営住宅借入金償還	12,776

3 予定損益計算書（令和2年4月1日から令和3年3月31日）

（単位：千円）

科 目	金 額	事業別			
		分譲事業	賃貸管理事業	管理受託事業	その他事業
事業収益	5,766,402	0	203,121	5,563,281	0
賃貸管理事業収益	203,121	0	203,121	0	0
管理受託住宅管理事業収益	5,563,281	0	0	5,563,281	0
事業原価	5,488,876	0	104,029	5,384,847	0
賃貸管理事業原価	104,029	0	104,029	0	0
管理受託住宅管理事業原価	5,384,847	0	0	5,384,847	0
一般管理費	127,754	1,192	4,119	121,057	1,386
事業利益（△損失）	149,772	△ 1,192	94,973	57,377	△ 1,386
その他経常収益	24,802	573	1,680	0	22,549
その他経常費用	45,180	9,969	7,346	0	27,865
経常利益（△損失）	129,394	△ 10,588	89,307	57,377	△ 6,702
当期純利益（△純損失）	129,394	△ 10,588	89,307	57,377	△ 6,702

説 明
公社建設型特定優良賃貸住宅等の管理収入
市営住宅管理事業・市営住宅駐車場管理事業の受託収入
公社建設型特定優良賃貸住宅等の管理原価
市営住宅管理事業・市営住宅駐車場管理事業の管理受託原価
公社全般にわたる管理部門の経費
(事業収益) - (事業原価) - (一般管理費)
事業収益に属さない事務所貸付料等の収入
事業原価に属さない事務所経費等
(事業利益(△損失)) + (その他経常収益) - (その他経常費用)
(経常利益(△損失)) + (特別利益) - (特別損失)

第3 令和元年度決算に関する書類

1 事業報告

(1) 分譲住宅事業

【事業収益： 0円】

ア 用地の取得、処分及び保有の状況

アイランドシティ照葉地区の緑地空間 2,100 m²を継続保有した。

(単位：m²)

地区名	元年度当初 保有面積 (A)	元年度 取得面積 (B)	元年度 処分量 (C)	元年度末 保有面積 (A)+(B)-(C)	備考
アイランドシティ (照葉地区)	2,100	0	0	2,100	緑地空間
計	2,100	0	0	2,100	

(2) 賃貸住宅事業

【事業収益：215,964,982円】

ア 用地の取得、処分及び保有の状況

平成30年度に引き続き4団地 13,430 m²を継続保有した。

(単位：m²)

団地名	元年度当初 保有面積 (A)	元年度 取得面積 (B)	元年度 処分量 (C)	元年度末 保有面積 (A)+(B)-(C)	備考
ナイスティ香椎浜	1,049	0	0	1,049	
ナイスティ吉塚駅南	1,664	0	0	1,664	
千代一丁目	1,648	0	0	1,648	
リーフタウン下原台	9,069	0	0	9,069	定期借地権付分譲住宅の敷地44区画分
計	13,430	0	0	13,430	

イ 住宅管理

(ア) 公社建設型賃貸住宅

5 団地 181 戸（特定優良賃貸住宅 88 戸・高齢者向け優良賃貸住宅 24 戸・借上公営住宅 44 戸・一般賃貸住宅 25 戸）の住宅を管理した。

(単位：戸)

管理開始	団地名	所在地	管理戸数	入居開始 年 月	元年度末 未入居戸数
8 年度	ナイスティ香椎浜	東区香椎浜一丁目	25	8 年 11 月	0
12 年度	塩原借上住宅	南区塩原四丁目	44	12 年 12 月	-
14 年度	ウィルミック薬院	中央区白金一丁目	24	15 年 3 月	0
16 年度	ナイスティ吉塚駅南	博多区千代一丁目	60	16 年 8 月	1
16 年度	ウィルミック茶山	城南区別府六丁目	28	17 年 3 月	0
計 (5 団地)			181		1

※塩原借上住宅は市営住宅として福岡市へ賃貸しており、入居事務等については受託事業として実施している。

(イ) 公社借上型特定優良賃貸住宅

年度当初に管理していた 1 団地 25 戸については、令和元年 7 月の借上期間満了に伴い住宅を建物所有者に返還したため、年度末の管理戸数は 0 戸となった。

(単位：戸)

管理 期間	団地名	所在地	管理戸数				入居開始 年 月
			元年度当初	用途 廃止	返還	元年度末	
11～元年度	久ハウス	中央区渡辺通四丁目	25	0	25	0	11 年 7 月
計 (1 団地)			25	0	25	0	

(ウ) 公社借上型一般賃貸住宅

年度当初に管理していた3戸については、令和元年7月の借上期間満了前に入居が決定し、建物所有者に早期返還を行い、年度末の管理戸数は0戸となった。

(単位：戸)

返還年度	団地名	管理戸数			
		元年度当初	開始	返還（早期返還）	元年度末
元年度	久ハウス	3	0	3 (3)	0
計 (1団地)		3	0	3 (3)	0

※一般賃貸住宅とは、特定優良賃貸住宅としての用途を廃止し、入居要件等を緩和して入居募集する住宅をいう。

※早期返還とは、一般賃貸住宅に入居が決定すると同時に、借上期間満了前に公社管理を終了し、建物所有者に住戸を返還することをいう。

ウ 宅地管理

リーフタウン下原台について、44区画を継続して管理した。

また、千代一丁目地区については、開発事業者との一般定期借地権設定契約に基づき賃貸を継続した。

(単位：区画)

管理開始	団地名	所在地	元年度当初	元年度増減	元年度末
13年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	12	0	12
14年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	32	0	32
計			44	0	44

管理開始	地区名	所在地	面積(m ²)
25年度	千代一丁目地区	博多区千代一丁目	1,648

(3) 市営住宅管理等事業**【事業収益：5,238,690,777円】****ア 市営住宅の管理業務**

令和元年度末の管理戸数 170 団地 31,554 戸について、維持管理の適正化と入居者サービスの向上に努めた。

(ア) 市営住宅入居者募集業務等

抽選方式による定期募集を年4回実施した。

ポイント方式による定期募集を年2回実施し、22件の入居あっせんを行った。

そのほか、随時募集制度により86件の入居あっせんを行った。

なお、退去受付業務については1,591件行った。

定期募集（抽選方式）の状況

区 分	募集戸数（戸）	申込者数（件）	倍 率（倍）
新 築 住 宅	3	29	9.67
空 家 住 宅	924	10,015	10.84
計	927	10,044	10.83

(イ) 市営住宅使用料収納業務

市営住宅使用料について、納付指導等を積極的に行い、7,407,317千円を収納した。

区 分		元年度末	(参考) 令和2年5月末
全収納対象	件数(件)	342,774	339,962
	金額(千円)	7,619,431	7,560,826
うち収納済	件数(件)	334,005	338,107
	金額(千円)	7,407,317	7,516,866
収 納 率		97.22%	99.42%

(ウ) 市営住宅維持管理業務

入居中の住宅の緊急を要する修繕及び空家住宅修繕等の一般修繕、計画的に建物・設備等の修繕・改修等を行う計画修繕、エレベーター施設等の保守管理等、総額4,469,883千円の業務を実施した。

項 目	金額（千円）	備 考
一 般 修 繕	2,062,943	空家修繕，緊急・小口修繕等
計 画 修 繕	1,405,040	建物，各種設備，屋外整備等
保 守 管 理	548,549	エレベーター，給排水施設保守等
環 境 等 整 備	21,738	
退 去 住 宅 修 繕	184,304	
冷房用電気料助成事業	221	
災 害 復 旧	2,737	火災
浴 槽 ・ 風 呂 釜 設 置	55,723	
浴 槽 ・ 風 呂 釜 取 替	124,152	
そ の 他	64,476	
計	4,469,883	

(エ) 市営住宅巡回管理等業務

市営住宅の集会所で相談・要望受付を実施したほか、禁止・迷惑行為指導及び空家・施設点検等を実施した。

また、家賃減免申請をはじめとする 10,193 件の諸申請の受付業務を実施した。その他、入居者等からの相談対応業務を実施した。

イ 市営住宅駐車場管理業務

新たに 373 台分の駐車場の管理を開始し、また 64 台分の駐車場を廃止した結果、令和元年度末の管理区画数は 15,010 台分となった。

区 分	元年度当初	元年度増減	元年度末
管理区画数（台分）	14,701	309	15,010
管理団地数（団地）	115	0	115

2 貸借対照表（令和2年3月31日現在）

（単位：円）

科 目	前期決算額	当期決算額
流 動 資 産	2,216,906,511	3,523,540,706
現 金 預 金	2,140,277,652	2,111,235,637
有 価 証 券	0	1,300,000,000
未 収 金	74,064,573	27,418,551
立 替 金		81,657,321
前 払 金	7,925,995	8,619,984
その他の流動資産	289,745	0
貸 倒 引 当 金	△ 5,651,454	△ 5,390,787
固 定 資 産	4,843,121,770	3,507,666,710
賃 貸 事 業 資 産	3,149,999,826	2,955,722,156
賃 貸 住 宅 資 産	1,917,059,103	1,917,059,103
減 価 償 却 累 計 額	△ 308,791,356	△ 489,359,669
賃 貸 施 設 等 資 産	1,743,242,495	1,743,242,495
減 価 償 却 累 計 額	△ 201,510,416	△ 215,219,773
有 形 固 定 資 産	383,096,777	541,919,387
建 物 等 資 産	843,437,966	940,208,072
減 価 償 却 累 計 額	△ 494,427,937	△ 503,259,924
その他の有形固定資産	127,649,484	173,140,737
減 価 償 却 累 計 額	△ 93,562,736	△ 99,246,269
有形固定資産建設工事	0	31,076,771
その他の固定資産	1,310,025,167	10,025,167
長 期 有 価 証 券	1,310,000,000	10,000,000
そ の 他 の 資 産	25,167	25,167
〔 資 産 合 計 〕	7,060,028,281	7,031,207,416

(単位：円)

科 目	前期決算額	当期決算額
流 動 負 債	1,028,875,034	1,068,025,222
次期返済長期借入金	30,589,886	30,974,459
未払金	954,579,088	1,014,355,572
前受金	10,024,065	9,802,257
預り金	33,681,995	12,892,934
固 定 負 債	2,273,977,116	2,159,056,094
長期借入金	1,024,465,719	993,491,260
預り保証金	439,577,925	432,645,409
借上貸貸住宅資産減損勘定	5,500,000	0
引当金	773,686,122	661,247,875
退職給付引当金	58,177,087	61,531,489
計画修繕引当金	715,509,035	599,716,386
その他固定負債	30,747,350	71,671,550
リース債務	30,747,350	71,671,550
[負 債 合 計]	3,302,852,150	3,227,081,316
資 本 金	10,000,000	10,000,000
剰 余 金	3,747,176,131	3,794,126,100
資本剰余金	1,673,762,873	1,673,762,873
(非償却資産取得金)	1,673,762,873	1,673,762,873
利益剰余金	2,073,413,258	2,120,363,227
[資 本 合 計]	3,757,176,131	3,804,126,100
負債及び資本合計	7,060,028,281	7,031,207,416

3 損益計算書（平成31年4月1日から令和2年3月31日まで）

（単位：円）

科 目	前期決算額	当期決算額
事業収益 [a]	5,530,322,628	5,454,655,759
分譲事業収益	0	0
賃貸管理事業収益	368,732,181	215,964,982
賃貸住宅管理事業収益	303,610,004	151,278,682
特優賃住宅等管理事業収益	124,605,993	123,156,096
高優賃住宅管理事業収益	17,921,601	18,098,459
借上賃貸住宅管理事業収益	161,082,410	10,024,127
賃貸施設管理事業収益	65,122,177	64,686,300
賃貸宅地管理事業収益	25,332,577	25,055,100
借上公営住宅管理事業収益	39,789,600	39,631,200
管理受託住宅管理事業収益	5,161,590,447	5,238,690,777
公共団体住宅管理事業収益	5,161,590,447	5,238,690,777
公営住宅等管理事業収益	5,161,590,447	5,238,690,777
事業原価 [b]	5,289,448,251	5,200,145,795
分譲事業原価	0	0
賃貸管理事業原価	315,925,217	119,822,002
賃貸住宅管理事業原価	282,661,088	98,691,355
特優賃住宅等管理事業原価	79,775,978	63,592,264
高優賃住宅管理事業原価	12,394,722	9,680,693
借上賃貸住宅管理事業原価	190,490,388	25,418,398
賃貸施設管理事業原価	33,264,129	21,130,647
賃貸宅地管理事業原価	4,311,207	3,853,537
借上公営住宅管理事業原価	28,952,922	17,277,110
管理受託住宅管理事業原価	4,973,523,034	5,080,323,793
公共団体住宅管理事業原価	4,973,523,034	5,080,323,793
公営住宅等管理事業原価	4,973,523,034	5,080,323,793
一般管理費 [c]	123,172,136	119,143,174
事業利益（損失） [d=a-b-c]	117,702,241	135,366,790

(単位：円)

科 目	前期決算額	当期決算額
その他経常収益 [e]	24,291,041	24,256,843
受 取 利 息	2,108,033	1,775,410
雑 収 入	22,183,008	22,481,433
その他経常費用 [f]	34,292,229	38,264,240
雑 損 失	34,292,229	38,264,240
経常利益（損失） [g=d+e-f]	107,701,053	121,359,393
特 別 利 益 [h]	26,500,000	80,270,106
借上貸貸住宅資産減損勘定戻入益	26,500,000	5,500,000
計 画 修 繕 引 当 金 戻 入	0	74,770,106
特 別 損 失 [i]	25,798,657	132,634
固 定 資 産 除 却 損	1	4
固 定 資 産 売 却 損	5,245,584	0
分 譲 住 宅 瑕 疵 補 修 等	20,553,072	132,630
当期純利益（純損失） [j=g+h-i]	108,402,396	201,496,865

損益計算書内容説明 (平成31年4月1日から令和2年3月31日まで)

(単位：円)

科	目	前期決算額	当期決算額	説	明	
事業収益	分譲事業収益	0	0			
	賃貸管理事業収益	368,732,181	215,964,982			
	賃貸住宅管理事業収益	303,610,004	151,278,682			
	特優賃貸住宅等管理事業収益	124,605,993	123,156,096		ナイスティ香椎浜ほか3団地113戸	
	内訳		109,912,969	108,589,899		家賃
			7,445,359	7,400,389		駐車場収入
			7,247,665	7,165,808		その他収入(共益費等)
	高優賃貸住宅管理事業収益	17,921,601	18,098,459		ナイスティ吉塚駅南24戸	
	内訳		15,813,142	15,932,320		家賃
			720,461	767,639		駐車場収入
			1,387,998	1,398,500		その他収入(共益費等)
	借上賃貸住宅管理事業収益	161,082,410	10,024,127		久ハウス25戸	
	内訳		116,173,397	8,286,872		家賃
			25,362,468	499,735		補助金収入(事務費助成金含む)
			19,193,545	1,237,520		管理事務収入
			353,000	0		その他収入(延滞金)
	賃貸施設管理事業収益	65,122,177	64,686,300			
	賃貸宅地管理事業収益	25,332,577	25,055,100			
	内訳		12,012,577	11,735,100		リーフタウン下原台定期借地使用料44区画
			13,320,000	13,320,000		千代一丁目地区定期借地使用料
借上公営住宅管理事業収益	39,789,600	39,631,200		塩原借上住宅44戸		
内訳		39,789,600	39,631,200		家賃	
管理受託住宅管理事業収益	5,161,590,447	5,238,690,777				
公共団体住宅管理事業収益	5,161,590,447	5,238,690,777				
公営住宅等管理事業収益	5,161,590,447	5,238,690,777				
内訳		4,494,792,673	4,563,055,708		市営住宅管理事業 170団地 (31,554戸)	
		666,797,774	675,635,069		駐車施設管理事業 115団地 (15,010台)	
計 [a]		5,530,322,628	5,454,655,759			

(単位：円)

科	目	前期決算額	当期決算額	説 明	
事業原価	分譲事業原価	0	0		
	賃貸管理事業原価	315,925,217	119,822,002		
	賃貸住宅管理事業原価	282,661,088	98,691,355		
	特優賃貸住宅等管理事業原価	79,775,978	63,592,264	ナイスティ香椎浜ほか3団地113戸	
		内訳	19,484,683	24,519,141	減価償却費
			8,454,144	7,515,364	利息相当額
			25,652,000	0	計画修繕引当金
			5,206,644	5,740,252	管理経費（公租公課・地代・保険）
			20,978,507	25,817,507	管理事務費（委託・共通経費）
	高優賃貸住宅管理事業原価	12,394,722	9,680,693	ナイスティ吉塚駅南24戸	
		内訳	3,124,209	4,031,385	減価償却費
			1,690,332	1,652,860	利息相当額
			4,366,000	0	計画修繕引当金
			124,774	132,186	管理経費（公租公課・保険）
			3,089,407	3,864,262	管理事務費（委託・共通経費）
	借上賃貸住宅管理事業原価	190,490,388	25,418,398	久ハウス25戸	
		内訳	153,044,582	9,519,389	地代家賃
			37,445,806	15,899,009	管理事務費
	賃貸施設管理事業原価	33,264,129	21,130,647		
	賃貸宅地管理事業原価	4,311,207	3,853,537		
		内訳	2,790,409	2,114,112	リーフタウン下原台定期借地事務費44区画
			1,520,798	1,739,425	千代一丁目地区定期借地事務費
	借上公営住宅管理事業原価	28,952,922	17,277,110	塩原借上住宅44戸	
	内訳	13,060,470	11,180,248	減価償却費	
		4,001,720	3,845,066	利息相当額	
		9,067,000	0	計画修繕引当金	
		6,220	6,220	管理経費（公租公課・保険）	
		2,817,512	2,245,576	管理事務費（委託・共通経費）	
管理受託住宅管理事業原価	4,973,523,034	5,080,323,793			
公共団体住宅管理事業原価	4,973,523,034	5,080,323,793			
公営住宅等管理事業原価	4,973,523,034	5,080,323,793			
	内訳	4,390,858,378	4,461,452,424	市営住宅管理事業 170団地（31,554戸）	
		582,664,656	618,871,369	駐車施設管理事業 115団地（15,010台）	
	計 [b]	5,289,448,251	5,200,145,795		

(単位：円)

科 目	前期決算額	当期決算額	説 明
一般管理費 [c]	123,172,136	119,143,174	
内 訳	1,244,416	997,459	分譲事業
	7,216,649	5,544,422	賃貸管理事業
	113,691,862	111,370,652	管理受託住宅管理事業
	1,019,209	1,230,641	その他事業
事業利益(損失) [d = a - b - c]	117,702,241	135,366,790	
内 訳	△ 1,244,416	△ 997,459	分譲事業
	45,590,315	90,598,558	賃貸管理事業
	74,375,551	46,996,332	管理受託住宅管理事業
	△ 1,019,209	△ 1,230,641	その他事業
その他経常収益 [e]	24,291,041	24,256,843	
内 訳	3,460,519	573,792	分譲事業
	1,891,068	2,020,500	賃貸管理事業
	18,939,454	21,662,551	その他事業
その他経常費用 [f]	34,292,229	38,264,240	
内 訳	5,454,285	6,396,273	分譲事業
	3,470,643	4,128,166	賃貸管理事業
	25,367,301	27,739,801	その他事業
経常利益(損失) [g = d + e - f]	107,701,053	121,359,393	
内 訳	△ 3,238,182	△ 6,819,940	分譲事業
	44,010,740	88,490,892	賃貸管理事業
	74,375,551	46,996,332	管理受託住宅管理事業
	△ 7,447,056	△ 7,307,891	その他事業
特別利益 [h]	26,500,000	80,270,106	
内 訳	26,500,000	5,500,000	賃貸管理事業
	0	74,770,106	計画修繕引当金戻入
特別損失 [i]	25,798,657	132,634	
内 訳	20,553,072	132,630	分譲事業
	5,245,584	0	賃貸管理事業
	1	4	その他事業
当期純利益(純損失) [j = g + h - i]	108,402,396	201,496,865	
内 訳	△ 23,791,254	△ 6,952,570	分譲事業
	65,265,156	93,990,892	賃貸管理事業
	74,375,551	46,996,332	管理受託住宅管理事業
	△ 7,447,057	67,462,211	その他事業

4 剰余金計算書（平成31年4月1日から令和2年3月31日まで）

（単位：円）

項 目		前 年 度	当 年 度
資 本 剰 余 金	期首残高	1,710,512,873	1,673,762,873
	当期増加高又は減少高	△ 36,750,000	0
	非償却資産取得金の取崩による減少高	△ 36,750,000	0
	期末残高	1,673,762,873	1,673,762,873
又 は 欠 損 金	期首残高	1,928,260,862	2,073,413,258
	誤謬の訂正等に係る累積影響額による増減高	—	△ 154,546,896
	修正再表示後の期首残高	—	1,918,866,362
	当期増加高又は減少高	145,152,396	201,496,865
	非償却資産取得金の取崩による増加高	36,750,000	0
	当期純利益	108,402,396	201,496,865
	期末残高	2,073,413,258	2,120,363,227
合 計	期首残高	3,638,773,735	3,592,629,235
	当期増加高又は減少高	108,402,396	201,496,865
	期末残高	3,747,176,131	3,794,126,100

5 キャッシュ・フロー計算書 (平成31年4月1日から令和2年3月31日まで)

(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	△ 27,758,520	15,590,911
分譲事業活動による収支	0	0
賃貸管理事業活動による収支	163,295,202	172,578,568
賃貸住宅管理事業の収支	103,640,509	113,275,877
特優賃貸住宅等管理事業の収支	93,504,343	87,284,822
賃貸管理事業による収入	124,585,228	123,987,078
賃貸管理事業による支出	△ 31,080,885	△ 36,702,256
高優賃貸住宅管理事業の収支	13,557,988	12,762,987
賃貸管理事業による収入	17,867,377	18,189,611
賃貸管理事業による支出	△ 4,309,389	△ 5,426,624
借上賃貸住宅管理事業の収支	△ 3,421,822	13,228,068
賃貸管理事業による収入	157,769,147	33,136,542
賃貸管理事業による支出	△ 161,190,969	△ 19,908,474
賃貸施設管理事業の収支	59,654,693	59,302,691
賃貸宅地管理事業の収支	26,261,023	25,255,711
賃貸宅地管理事業による収入	27,299,159	25,702,630
賃貸宅地管理事業による支出	△ 1,038,136	△ 446,919
借上公営住宅管理事業の収支	33,393,670	34,046,980
賃貸管理事業による収入	39,789,600	39,631,200
賃貸管理事業による支出	△ 6,395,930	△ 5,584,220
管理受託住宅管理事業の収支	69,644,229	262,743,132
公共団体住宅管理事業の収支	69,644,229	262,743,132
公営住宅等管理事業の収支	69,644,229	262,743,132
公営住宅等管理事業による収入	5,208,119,520	5,268,421,532
公営住宅等管理事業による支出	△ 5,138,475,291	△ 5,005,678,400
その他の事業活動による収支	5,040	△ 29,618
長期割賦事業の収支	5,040	△ 29,618
事業による収入	180,000	165,000
事業による支出	△ 174,960	△ 194,618
一般管理活動による収支	△ 120,966,367	△ 135,149,444
支 出	△ 120,966,367	△ 135,149,444
その他経常損益に係る収支	2,089,861	△ 66,629,702
その他の経常収入	13,984,134	13,254,640
その他の経常支出	△ 11,894,273	△ 79,884,342
特別損益に係る収支	△ 17,157,609	△ 132,630
特別損失による支出	△ 17,157,609	△ 132,630
その他の収支	△ 124,668,876	△ 217,789,395
その他の収入	1,003,967,355	1,033,565,520
その他の支出	△ 1,128,636,231	△ 1,251,354,915

(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	△ 1,501,760	△ 226,800
事業資産形成活動による収支	△ 1,501,760	0
分譲事業資産形成による収支	△ 1,501,760	0
分譲住宅資産形成の収支	△ 1,501,760	0
分譲住宅形成による支出	△ 1,501,760	0
有価証券等の取得・償還等による収支	0	0
有価証券等の償還等による収入	0	500,000,000
有価証券等の償還等による支出	0	△ 500,000,000
その他の投資活動による収支	0	△ 226,800
有形固定資産形成による収支	0	△ 226,800
資産形成による支出	0	△ 226,800
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 223,596,416	△ 44,406,126
事業活動に係る資金の調達及び返済による収支	△ 203,028,660	△ 30,589,886
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 203,028,660	△ 30,589,886
リース債務に係る支出	△ 12,969,680	△ 13,816,240
退職給付に係る支出	△ 7,598,076	0
当期中の資金収支合計	△ 252,856,696	△ 29,042,015
前期繰越金（現金及び現金同等物）	3,703,134,348	3,450,277,652
次期繰越金（現金及び現金同等物）	3,450,277,652	3,421,235,637

※ 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）と貸借対照表に掲記されている「流動資産／現金預金・有価証券」及び「固定資産／有価証券」との関係は、下表のとおりである。

(単位：円)

貸借対照表科目	前 年 度	当 年 度
次 期 繰 越 金	3,450,277,652	3,421,235,637
流動資産	2,140,277,652	3,411,235,637
現金預金	2,140,277,652	2,111,235,637
有価証券	0	1,300,000,000
固定資産	1,310,000,000	10,000,000
長期有価証券	1,310,000,000	10,000,000

6 財産目録 (令和2年3月31日現在)

(単位：円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
流動資産				3,523,540,706
現金預金				2,111,235,637
預 金				2,111,235,637
有価証券				1,300,000,000
未収金				27,418,551
事業未収金				13,334,771
特優賃住宅等管理事業未収金				118,395
借上賃貸住宅管理事業未収金				3,954,598
市営住宅管理事業未収金				46,502
駐車施設管理事業未収金				8,003,922
その他の事業未収金				1,211,354
その他の未収金				14,083,780
損益勘定関連未収金				12,576,615
貸借勘定関連未収金				1,507,165
立替金				81,657,321
立 替 金				81,657,321
前払金				8,619,984
事業前払金				8,619,984
賃貸管理事業前払金		4団地	5,037,641	
高優賃事業前払金		1団地	1,289,033	
その他の事業前払金		2件	2,293,310	
貸倒引当金				△ 5,390,787
事業未収金貸倒引当金				△ 5,390,787
	未収家賃等貸倒引当金		△ 4,449,433	
	頭金猶予金未収金等		△ 941,354	
	貸倒引当金			

(単位：円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
固定資産				3,507,666,710
賃貸事業資産				2,955,722,156
賃貸住宅資産				1,917,059,103
特優賃住宅等				1,548,033,766
	ナイスティ香椎浜	25戸	304,562,052	
	ウィルミック薬院	24戸	279,919,850	
	ナイスティ吉塚駅南	36戸	638,976,205	
	ウィルミック茶山	28戸	324,575,659	
高優賃住宅				369,025,337
	ナイスティ吉塚駅南	24戸	369,025,337	
賃貸住宅資産減価償却累計額				△ 489,359,669
	特優賃住宅等		△ 426,537,251	
	高優賃住宅		△ 62,822,418	
賃貸施設等資産				1,743,242,495
賃貸住宅地				1,184,230,095
	リーフタウン下原台	44区画	750,030,000	
	千代一丁目		434,200,095	
借上公営住宅				559,012,400
	塩原借上住宅	44戸	559,012,400	
賃貸施設等資産減価償却累計額				△ 215,219,773
	借上公営住宅		△ 215,219,773	
有形固定資産				541,919,387
建物等資産				940,208,072
	社 屋		619,670,856	
	機 械 装 置		310,938,150	
	構 築 物		9,599,066	
建物等資産減価償却累計額				△ 503,259,924
	社 屋		△ 235,458,997	
	機 械 装 置		△ 258,201,862	
	構 築 物		△ 9,599,065	
その他の有形固定資産				173,140,737
工 具 器 具 備 品				24,670,457
	工 具 器 具 備 品		24,670,457	
リ ー ス 資 産				148,470,280
	O A 機 器	9件	148,470,280	
その他の有形固定資産				△ 99,246,269
減 価 償 却 累 計 額				△ 99,246,269
	工 具 器 具 備 品		△ 22,179,939	
	O A 機 器		△ 77,066,330	
有形固定資産建設工事				31,076,771
	建 物 等 資 産		31,076,771	

(単位：円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
その他の固定資産				10,025,167
長期有価証券				10,000,000
その他の資産	地方債	1件	10,000,000	25,167
その他の土地	事業外用地	減歩土地 25,152.17㎡	25,167	25,167
資産の部の合計				7,031,207,416

(単位：円)

負債の部				
区分	内訳			金額
	内容	数量等	金額	
流動負債				1,068,025,222
次期返済長期借入金				30,974,459
事業資金借入金				30,974,459
金融機関借入金				30,974,459
貸貸事業資産			30,974,459	
未払金				1,014,355,572
事業未払金				903,531,402
分譲事業未払金				460
賃貸管理事業未払金				1,338,774
	その他の事業未払金		460	
	特優賃住宅等管理事業未払金	11件	1,063,178	
	高優賃住宅管理事業未払金	3件	163,571	
	借上賃貸住宅管理事業未払金	3件	11,886	
	借上公営住宅管理事業未払金	1件	99,651	
	賃貸宅地管理事業未払金	1件	488	
管理受託住宅管理事業未払金				857,724,678
	市営住宅管理事業未払金	1,716件	821,376,054	
	駐車施設管理事業未払金	64件	36,348,624	
その他の事業未払金				44,467,490
	その他の事業未払金	11件	44,467,490	
その他未払金				110,824,170
賞与引当金		1件		17,000,000
その他の未払金		79件		93,824,170
前受金				9,802,257
事業前受金				8,503,327
賃貸管理事業前受金				8,503,327
特優賃住宅等管理事業前受金	家賃前受金	85件	6,963,140	
高優賃住宅管理事業前受金	家賃前受金	7件	409,900	
共益費前受金	共益費前受金	91件	492,600	
駐車場前受金	駐車場前受金	57件	637,687	
その他前受金				1,298,930
賃貸施設等前受金				1,110,000
その他の前受金				188,930
預り金				12,892,934
その他の預り金				12,892,934
	契約保証金		10,523,232	
	所得税等預り金		2,369,702	

(単位：円)

負債の部				
区分	内訳			金額
	内容	数量等	金額	
固定負債				2,159,056,094
長期借入金				993,491,260
事業資金借入金				993,491,260
金融機関借入金				993,491,260
賃貸事業資産			993,491,260	
預り保証金				432,645,409
敷金				26,244,640
特優賃住宅等敷金	ナイスティ香椎浜ほか3団地	113件		22,876,300
高優賃住宅敷金	ナイスティ吉塚駅南	24件		3,368,340
保証金				406,400,769
駐車場保証金		11,627件		169,647,169
定期借地権付分譲住宅保証金	リーフタウン下原台	44件		152,400,000
定期借地権設定契約保証金	千代1丁目地区	1件		83,900,000
その他の保証金	野多目三丁目	1件		453,600
引当金				661,247,875
退職給付引当金				61,531,489
計画修繕引当金				599,716,386
	特優賃住宅等	4団地	295,670,540	
	高優賃住宅	1団地	46,520,327	
	借上公営住宅	1団地	89,953,702	
	建物等資産		167,571,817	
その他の固定負債				71,671,550
リース債務				71,671,550
	O A 機器	9件	71,671,550	
負債の部の合計				3,227,081,316

(単位：円)

資 本 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
資 本 金				10,000,000
剰 余 金				3,794,126,100
資 本 剰 余 金				1,673,762,873
非 償 却 資 産 取 得 金				1,673,762,873
利 益 剰 余 金				2,120,363,227
資 本 の 部 の 合 計				3,804,126,100

7 契約金額が3億円以上の工事又は製造の請負の契約

該当なし

8 契約金額が4,000万円以上の不動産等の買入れ等の契約

該当なし