

令和3年度 決算報告書

令和4年3月期

一般財団法人住宅改良開発公社

貸借対照表

令和4年3月31日現在

(単位:円)

科 目	当 年 度	前 年 度	増 減
I 資産の部			
1. 流動資産			
現金	734,247	921,860	△187,613
当座預金	1,207,133,765	1,289,380,053	△82,246,288
普通預金	247,718,365	445,374,082	△197,655,717
定期預金	1,487,060,000	2,187,060,000	△700,000,000
受託未成支出金	-	8,657,056	△8,657,056
未収入金	231,290,979	182,213,550	49,077,429
有価証券	1,735,524,788	924,218,600	811,306,188
貯蔵品	711,449	528,875	182,574
前渡金	124,382,019	137,349,955	△12,967,936
前払費用	23,983,362	24,237,474	△254,112
立替金	-	37,950	△37,950
貸倒引当金	△1,000,000	△1,000,000	-
流動資産合計	5,057,538,974	5,198,979,455	△141,440,481
2. 固定資産			
(1) 基本財産			
定期預金	1,000,000	1,000,000	-
投資有価証券	99,000,000	99,000,000	-
基本財産合計	100,000,000	100,000,000	-
(2) その他固定資産			
建物	2,654,997,446	2,734,059,528	△79,062,082
構築物	49,757,069	53,629,929	△3,872,860
設備造作	375,770,488	398,429,678	△22,659,190
什器備品	26,820,974	23,842,376	2,978,598
車両運搬具	1	1	-
リース資産	-	742,592	△742,592
土地	7,860,652,187	7,488,475,269	372,176,918
建設仮勘定	107,684,709	35,140,000	72,544,709
ソフトウェア	262,391,387	316,540,337	△54,148,950
商標権	1,619,912	1,825,580	△205,668
電話加入権	3,891,431	3,891,431	-
長期定期預金	500,000,000	1,000,000,000	△500,000,000
建設譲渡長期未収入金	37,768,847,034	43,676,336,115	△5,907,489,081
長期未収入金	2,420,256,181	2,895,900,214	△475,644,033
長期前払費用	16,241,003	19,395,233	△3,154,230
求償債権	6,355,412,196	9,294,976,178	△2,939,563,982
民賃求償債権	94,586,654	94,586,654	-
未収債権	240,066,608	114,759,415	125,307,193
投資有価証券	61,360,208,069	59,360,342,323	1,999,865,746
差入保証金	148,556,792	146,933,373	1,623,419
求償債権償却引当金	△2,500,000,000	△3,394,000,000	894,000,000
民賃求償債権償却引当金	△15,000,000	△16,000,000	1,000,000
貸倒引当金	△2,818,000,000	△3,122,000,000	304,000,000
その他の固定資産合計	114,914,760,141	121,127,806,226	△6,213,046,085
固定資産合計	115,014,760,141	121,227,806,226	△6,213,046,085
3. 保証債務見返資産			
保証債務見返	1,237,351,966,399	1,204,313,868,556	33,038,097,843
保証債務見返資産合計	1,237,351,966,399	1,204,313,868,556	33,038,097,843
資産合計	1,357,424,265,514	1,330,740,654,237	26,683,611,277

貸借対照表

令和4年3月31日現在

(単位:円)

科 目	当 年 度	前 年 度	増 減
II 負債の部			
1. 流動負債			
未払金	225,950,102	218,729,417	7,220,685
短期借入金	99,988,000	99,988,000	-
預り金	17,629,254	17,608,144	21,110
仮受金	4,165,092,322	4,862,086,782	△696,994,460
求償仮受金	3,185,949,372	4,683,454,456	△1,497,505,084
民賃求償仮受金	82,163,062	54,608,733	27,554,329
前受金	41,864,780	49,401,343	△7,536,563
前受保証料	1,306,380,171	1,273,894,641	32,485,530
民賃前受保証料	135,459,470	128,604,037	6,855,433
リース債務	-	770,597	△770,597
賞与引当金	85,161,577	87,975,944	△2,814,367
未払法人税等	626,400	626,400	-
流動負債合計	9,346,264,510	11,477,748,494	△2,131,483,984
2. 固定負債			
建設譲渡長期借入金	31,386,768,065	36,704,686,840	△5,317,918,775
長期借入金	2,600,878,000	2,700,866,000	△99,988,000
長期前受保証料	20,613,479,457	20,020,507,432	592,972,025
長期民賃前受保証料	1,968,703,167	1,886,996,472	81,706,695
預り保証金	10,647,000	10,648,000	△1,000
保証債務引当金	353,000,000	296,000,000	57,000,000
民賃保証債務引当金	172,000,000	123,000,000	49,000,000
退職給付引当金	669,931,868	693,630,209	△23,698,341
固定負債合計	57,775,407,557	62,436,334,953	△4,660,927,396
3. 保証債務			
保証債務	1,237,351,966,399	1,204,313,868,556	33,038,097,843
保証債務合計	1,237,351,966,399	1,204,313,868,556	33,038,097,843
負債合計	1,304,473,638,466	1,278,227,952,003	26,245,686,463
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産			
基本金	300,000	300,000	-
指定正味財産合計	300,000	300,000	-
(うち基本財産への充当額)	(300,000)	(300,000)	(-)
2. 一般正味財産			
基本金	99,700,000	99,700,000	-
調査研究基金	1,400,000,000	1,400,000,000	-
保証基金	31,800,000,000	30,900,000,000	900,000,000
保証準備金	2,171,101,159	2,048,019,428	123,081,731
民賃保証基金	4,000,000,000	4,000,000,000	-
共同事業債務引受準備金	4,900,000,000	4,900,000,000	-
その他正味財産額	8,579,525,889	9,164,682,806	△585,156,917
一般正味財産合計	52,950,327,048	52,512,402,234	437,924,814
(うち基本財産への充当額)	(99,700,000)	(99,700,000)	(-)
正味財産合計	52,950,627,048	52,512,702,234	437,924,814
負債及び正味財産合計	1,357,424,265,514	1,330,740,654,237	26,683,611,277

正味財産増減計算書

令和3年4月1日から令和4年3月31日まで

(単位:円)

科 目	当 年 度	前 年 度	増 減
I 一般正味財産増減の部			
1. 経常増減の部			
(1) 経常収益			
基本財産運用益	1,400,000	1,400,000	-
事業収益			
受取保証料	2,086,105,012	2,330,860,532	△244,755,520
受取民賃保証料	219,249,832	224,372,075	△5,122,243
受取受託事務費	633,000	-	633,000
不動産賃貸収入	394,525,547	343,746,761	50,778,786
受取利息	997,505,733	1,149,670,444	△152,164,711
受取管理事務費	18,276,731	19,964,186	△1,687,455
事業収益計	3,716,295,855	4,068,613,998	△352,318,143
有価証券運用益			
有価証券利息・配当金	1,028,436,937	903,013,590	125,423,347
有価証券運用益計	1,028,436,937	903,013,590	125,423,347
雑収益			
預金利息	5,026,296	4,971,582	54,714
雑収入	131,064,887	428,262,413	△297,197,526
雑収益計	136,091,183	433,233,995	△297,142,812
経常収益計	4,882,223,975	5,406,261,583	△524,037,608
(2) 経常費用			
受託事務原価			
人件費・経費	9,238,720	-	9,238,720
受託事務原価計	9,238,720	-	9,238,720
事業費			
人件費・経費	1,948,010,572	1,966,971,608	△18,961,036
保証債務引当金繰入	57,000,000	△201,153,121	258,153,121
民賃保証債務引当金繰入	49,000,000	△107,000,000	156,000,000
求償債権償却引当金繰入	1,783,824	△707,496,948	709,280,772
民賃求償債権償却引当金繰入	△1,000,000	△7,000,000	6,000,000
貸倒引当金繰入	40,504,927	△434,697,437	475,202,364
事業費計	2,095,299,323	509,624,102	1,585,675,221
管理費			
人件費・経費	341,801,074	319,954,582	21,846,492
管理費計	341,801,074	319,954,582	21,846,492
支払利息	940,157,499	1,093,948,985	△153,791,486
経常費用計	3,386,496,616	1,923,527,669	1,462,968,947
評価損益調整前経常増減額	1,495,727,359	3,482,733,914	△1,987,006,555
基本財産評価損益等	-	-	-
投資有価証券評価損益等	△1,057,802,545	1,287,537,324	△2,345,339,869
評価損益等計	△1,057,802,545	1,287,537,324	△2,345,339,869
当期経常増減額	437,924,814	4,770,271,238	△4,332,346,424
2. 経常外増減の部			
(1) 経常外収益			
経常外収益計	-	-	-
(2) 経常外費用			
経常外費用計	-	-	-
当期経常外増減額	-	-	-
当期一般正味財産増減額	437,924,814	4,770,271,238	△4,332,346,424
一般正味財産期首残高	52,512,402,234	47,742,130,996	4,770,271,238
一般正味財産期末残高	52,950,327,048	52,512,402,234	437,924,814
II 指定正味財産増減の部			
当期指定正味財産増減額	-	-	-
指定正味財産期首残高	300,000	300,000	-
指定正味財産期末残高	300,000	300,000	-
III 正味財産期末残高			
正味財産期末残高	52,950,627,048	52,512,702,234	437,924,814

財務諸表に対する注記

1. 重要な会計方針

「公益法人会計基準」（平成20年4月11日 令和2年5月15日改正 内閣府公益認定等委員会）を採用している。

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

- ・満期保有目的債券： 償却原価法（定額法）
- ・満期保有目的債券以外の有価証券：
 - 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法
 - 時価のないもの 移動平均法による原価法

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

- ・受託未成支出金
 - 個別法による原価法（貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）

(3) 固定資産の減価償却方法

- ・有形固定資産（リース資産を除く）
 - 定率法によっている。
 - ただし、平成28年4月1日以降に取得した建物及び建物附属設備並びに構築物については、定額法によっている。
- ・無形固定資産（リース資産を除く）
 - 定額法によっている。
- ・リース資産
 - 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産
 - リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。

(4) 引当金の計上基準

- ・貸倒引当金
 - 一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。
- ・求償債権償却引当金及び民賃求償債権償却引当金
 - 個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。
- ・賞与引当金
 - 賞与支給見込額基準により計上している。
- ・退職給付引当金
 - 役職員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務に基づき、当期末において発生していると認められる額を計上している。退職給付債務は、期末要支給額を基礎として計算している。
- ・保証債務引当金及び民賃保証債務引当金
 - 保証債務に関して生じる損失に対して、損失実績率により損失見積額を計上している。

(5) 消費税等の会計処理

- 税抜方式により計上している。

2. 基本財産の増減額及びその残高は、次のとおりである。

・調査研究事業

(単位:円)

科 目	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
基本財産				
定期預金	1,000,000	-	-	1,000,000
投資有価証券	99,000,000	-	-	99,000,000
合 計	100,000,000	-	-	100,000,000

3. 基本財産の財源等の内訳は、次のとおりである。

・調査研究事業

(単位:円)

科 目	当期末残高	(うち指定正味財産 からの充当額)	(うち一般正味財産 からの充当額)	(うち負債に 対応する額)
基本財産				
定期預金	1,000,000	-	(1,000,000)	-
投資有価証券	99,000,000	(300,000)	(98,700,000)	-
合 計	100,000,000	(300,000)	(99,700,000)	-

4. 固定資産の取得価額、減価償却累計額及び当期末残高は、次のとおりである。

・共同事業

(単位:円)

科 目	取得価額	減価償却累計額	当期末残高
設備造作	102,585,808	78,424,558	24,161,250
什器備品	196,351,008	171,344,388	25,006,620
車両運搬具	2,963,743	2,963,742	1
合 計	301,900,559	252,732,688	49,167,871

・不動産事業

(単位:円)

科 目	取得価額	減価償却累計額	当期末残高
建物	2,885,207,910	230,210,464	2,654,997,446
構築物	57,803,869	8,046,800	49,757,069
設備造作	418,371,236	66,761,998	351,609,238
什器備品	3,783,878	1,969,524	1,814,354
合 計	3,365,166,893	306,988,786	3,058,178,107

5. 賃貸等不動産関係の状況に関する事項は、次のとおりである。

(1) 当法人では、東京都において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸住宅（土地を含む。）を有している。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項は、次のとおりである。

・不動産事業

(単位:円)

貸借対照表計上額	当期末の時価
9,277,093,385	9,406,506,970

(注) 1 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額である。

2 当期末の時価は、外部の不動産鑑定士による「不動産鑑定評価書」に基づく金額である。また、新規取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、貸借対照表計上額をもって時価としている。

3 当会計年度において、開発中の賃貸不動産(貸借対照表計上額1,747,607,264円)は、開発の初期段階にあり、時価を把握することが極めて困難なため、上記表には含めていない。

6. 事業用不動産の資産除去債務に関する事項は、次のとおりである。

当法人は、所有する一部の事業用不動産について、不動産の除去時におけるアスベスト除去に係る義務を有している。

建物にアスベストが使用されていることを確認し、建物の解体時における残存石綿量を見積もるためには、建物の一部解体を含めた実地調査が必要であり、稼働中の建物で当該調査を実施することは非常に困難であり、具体的な経営上の計画に基づかない限り解体時期を見積もることができない。

従って、資産除去債務を合理的に見積もることができないため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していない。

7. 金融商品の状況に関する事項は、次のとおりである。

(1) 金融商品に対する取組方針

当法人は、法人運営上必要な資産及び余剰資金を、債券、投資信託、デリバティブ取引を組み込んだ複合金融商品等により資産運用する。

当法人が利用するデリバティブ取引は、一定の割合を限度としたデリバティブを組み込んだ複合金融商品（仕組債、仕組預金）及び金利変動のリスクをヘッジする目的で利用するもののみであり、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針である。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

有価証券及び投資有価証券は、債券、投資信託、デリバティブ取引を組み込んだ債券（仕組債）等であり、発行体の信用リスク、市場リスク（金利の変動リスク、為替の変動リスク及び市場価格の変動リスク）にさらされている。

なお、有価証券及び投資有価証券には、リスクが高いものとして、中途解約が著しく制約されていることにより、満期到来までに資金化することが極めて困難な流動性に乏しい債券（仕組債） 11,369,248,250 円が含まれている。

借入金は、主に不動産事業に必要な資金の調達を目的としたものである。変動金利の借入金については、金利変動リスクに晒されているが、このうち借入金の一部については、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用している。

(3) 金融商品のリスクに係る管理体制

①資金運用規程に基づく取引

金融商品の取引は、当法人の資金運用規程に基づき行う。

②信用リスクの管理

債券及び仕組債等については、発行体の信用情報や時価の状況を定期的に把握し、理事長及び専務理事に報告する。

③市場リスクの管理

有価証券及び投資有価証券については、時価を定期的に把握し、理事長及び専務理事に報告する。

投資信託については、関連する市場の動向を把握し、運用状況を理事長及び専務理事に報告する。

デリバティブ取引については、借入金の実施等に係る社内決裁手続きにおいて、個別案件ごとに決定され、管理は財務担当部門が行っている。

8. 満期保有目的の債券の内訳並びに帳簿価額、時価及び評価損益は、次のとおりである。

(単位:円)

種類及び銘柄	帳簿価額	時 価	評価損益
第60回利付国庫債券	139,964,788	141,484,000	1,519,212
合 計	139,964,788	141,484,000	1,519,212

9. 担保資産は、次のとおりである。

担保に供している資産	
有価証券	505,300,000 円
投資有価証券	5,114,150,000 円
上記に対応する債務	
短期借入金	99,988,000 円
長期借入金	2,600,878,000 円

10. 保証債務等の偶発債務は、次のとおりである。

貸借対照表に表示している保証債務及び引当金以外の偶発債務はない。

11. 正味財産内訳の増減額及びその残高は、次のとおりである。

・共同事業

(単位:円)

科 目	前期末残高	当期増減額	当期振替額	当期末残高
共同事業債務引受準備金	4,900,000,000	-	-	4,900,000,000
その他正味財産額	546,945,624	△ 432,165,927	-	114,779,697
合 計	5,446,945,624	△ 432,165,927	-	5,014,779,697

・調査研究事業

(単位:円)

科 目	前期末残高	当期増減額	当期振替額	当期末残高
基本金	100,000,000	-	-	100,000,000
調査研究基金	1,400,000,000	-	-	1,400,000,000
その他正味財産額	△ 622,614,163	△ 229,407,798	-	△ 852,021,961
合 計	877,385,837	△ 229,407,798	-	647,978,039

・融資保証事業

(単位:円)

科 目	前期末残高	当期増減額	当期振替額	当期末残高
保証基金	30,900,000,000	-	900,000,000	31,800,000,000
保証準備金	2,048,019,428	-	123,081,731	2,171,101,159
その他正味財産額	9,238,834,132	933,678,292	△ 1,023,081,731	9,149,430,693
合 計	42,186,853,560	933,678,292	-	43,120,531,852

・民賃保証事業

(単位:円)

科 目	前期末残高	当期増減額	当期振替額	当期末残高
民賃保証基金	4,000,000,000	-	-	4,000,000,000
その他正味財産額	352,693,978	19,345,807	-	372,039,785
合 計	4,352,693,978	19,345,807	-	4,372,039,785

・不動産事業

(単位:円)

科 目	前期末残高	当期増減額	当期振替額	当期末残高
その他正味財産額	△ 351,176,765	146,474,440	-	△ 204,702,325
合 計	△ 351,176,765	146,474,440	-	△ 204,702,325

12. 返戻保証料

・融資保証事業

171,283,329 円

13. その他

当法人は、当法人が富山県富山市で賃貸住宅を建設し譲渡した相手より物件を譲り受けた親族から、建物瑕疵を理由とした補修費用相当額の損害賠償請求事件(請求額544,593,835円)に関して提訴され、富山地方裁判所で審理が継続されているところである。

附属明細書

1. 基本財産の明細

基本財産の明細については、財務諸表に対する注記に記載しており、内容の記載を省略する。

2. 引当金の明細

[共同事業]

(単位:円)

科 目	期首残高	当期増加額	当期減少額		期末残高
			目的使用	その他	
貸倒引当金(流動資産)	1,000,000	-	-	-	1,000,000
貸倒引当金(固定資産)	3,122,000,000	40,504,927	344,504,927	-	2,818,000,000
賞与引当金	87,975,944	85,161,577	87,975,944	-	85,161,577
民賃保証債務引当金	75,000,000	17,000,000	-	-	92,000,000
退職給付引当金	693,630,209	51,794,530	75,492,871	-	669,931,868

[融資保証事業]

(単位:円)

科 目	期首残高	当期増加額	当期減少額		期末残高
			目的使用	その他	
求償債権償却引当金	3,394,000,000	1,783,824	895,783,824	-	2,500,000,000
保証債務引当金	296,000,000	57,000,000	-	-	353,000,000

[民賃保証事業]

(単位:円)

科 目	期首残高	当期増加額	当期減少額		期末残高
			目的使用	その他	
民賃求償債権償却引当金	16,000,000	-	-	1,000,000	15,000,000
民賃保証債務引当金	48,000,000	32,000,000	-	-	80,000,000

(注) 民賃求償債権償却引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替えによる戻入額である。