

令和4年度 決算報告書

令和5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5年3月31日

(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	428,726	734,247	△305,521
当座預金	1,058,115,406	1,207,133,765	△149,018,359
普通預金	177,375,503	247,718,365	△70,342,862
定期預金	1,888,060,000	1,487,060,000	401,000,000
未収入金	150,426,986	231,290,979	△80,863,993
有価証券	3,247,204,300	1,735,524,788	1,511,679,512
貯蔵品	445,167	711,449	△266,282
前渡金	98,717,295	124,382,019	△25,664,724
前払費用	23,611,067	23,983,362	△372,295
貸倒引当金	△1,000,000	△1,000,000	-
流動資産合計	6,643,384,450	5,057,538,974	1,585,845,476
2. 固定資産			
(1) 基本財産			
定期預金	100,000,000	1,000,000	99,000,000
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	2,575,935,364	2,654,997,446	△79,062,082
構築物	45,884,209	49,757,069	△3,872,860
設備造作	354,941,968	375,770,488	△20,828,520
什器備品	52,552,851	26,820,974	25,731,877
車両運搬具	1	1	-
土地	7,860,652,187	7,860,652,187	-
建設仮勘定	591,317,793	107,684,709	483,633,084
ソフトウェア	508,529,667	262,391,387	246,138,280
商標権	1,414,244	1,619,912	△205,668
電話加入権	3,891,431	3,891,431	-
長期定期預金	500,000,000	500,000,000	-
建設譲渡長期未収入金	32,801,593,008	37,768,847,034	△4,967,254,026
長期未収入金	2,287,981,064	2,420,256,181	△132,275,117
長期前払費用	11,902,873	16,241,003	△4,338,130
求償債権	5,845,783,477	6,355,412,196	△509,628,719
民賃求償債権	71,132,134	94,586,654	△23,454,520
未収債権	189,671,770	240,066,608	△50,394,838
投資有価証券	59,387,210,090	61,360,208,069	△1,972,997,979
差入保証金	124,075,835	148,556,792	△24,480,957
求償債権償却引当金	△2,238,000,000	△2,500,000,000	262,000,000
民賃求償債権償却引当金	△19,000,000	△15,000,000	△4,000,000
貸倒引当金	△2,494,000,000	△2,818,000,000	324,000,000
その他の固定資産合計	108,463,469,966	114,914,760,141	△6,451,290,175
固定資産合計	108,563,469,966	115,014,760,141	△6,451,290,175
3. 保証債務見返資産			
保証債務見返	1,242,813,125,473	1,237,351,966,399	5,461,159,074
保証債務見返資産合計	1,242,813,125,473	1,237,351,966,399	5,461,159,074
資産合計	1,358,019,979,889	1,357,424,265,514	595,714,375

貸借対照表

令和5年3月31日

(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	203,012,843	225,950,102	△22,937,259
短期借入金	99,988,000	99,988,000	-
預り金	17,271,769	17,629,254	△357,485
仮受金	4,353,270,162	4,165,092,322	188,177,840
求償仮受金	2,797,158,032	3,185,949,372	△388,791,340
民賃求償仮受金	29,791,649	82,163,062	△52,371,413
前受金	33,859,987	41,864,780	△8,004,793
前受保証料	1,320,987,911	1,306,380,171	14,607,740
民賃前受保証料	142,792,878	135,459,470	7,333,408
賞与引当金	75,497,191	85,161,577	△9,664,386
未払法人税等	626,400	626,400	-
流動負債合計	9,074,256,822	9,346,264,510	△272,007,688
2. 固定負債			
建設譲渡長期借入金	26,905,897,715	31,386,768,065	△4,480,870,350
長期借入金	2,500,890,000	2,600,878,000	△99,988,000
長期前受保証料	20,402,066,758	20,613,479,457	△211,412,699
長期民賃前受保証料	2,027,135,118	1,968,703,167	58,431,951
預り保証金	10,581,000	10,647,000	△66,000
保証債務引当金	427,000,000	353,000,000	74,000,000
民賃保証債務引当金	138,000,000	172,000,000	△34,000,000
退職給付引当金	631,773,201	669,931,868	△38,158,667
固定負債合計	53,043,343,792	57,775,407,557	△4,732,063,765
3. 保証債務			
保証債務	1,242,813,125,473	1,237,351,966,399	5,461,159,074
保証債務合計	1,242,813,125,473	1,237,351,966,399	5,461,159,074
負債合計	1,304,930,726,087	1,304,473,638,466	457,087,621
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	32,100,000,000	31,800,000,000	300,000,000
保証準備金	2,322,475,215	2,171,101,159	151,374,056
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	8,266,778,587	8,579,525,889	△312,747,302
一般正味財産合計	53,088,953,802	52,950,327,048	138,626,754
(うち基本財産への充当額)	(99,700,000)	(99,700,000)	(-)
正味財産合計	53,089,253,802	52,950,627,048	138,626,754
負債及び正味財産合計	1,358,019,979,889	1,357,424,265,514	595,714,375

正味財産増減計算書

令和4年4月1日から令和5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	1,009,041	1,400,000	△390,959
事業収益			
受取保証料	1,892,800,043	2,086,105,012	△193,304,969
受取民賃保証料	217,802,941	219,249,832	△1,446,891
受取受託事務費	-	633,000	△633,000
不動産賃貸収入	389,131,409	394,525,547	△5,394,138
受取利息	861,788,385	997,505,733	△135,717,348
受取管理事務費	16,733,458	18,276,731	△1,543,273
事業収益計	3,378,256,236	3,716,295,855	△338,039,619
有価証券運用益			
有価証券利息・配当金	1,030,259,769	1,028,436,937	1,822,832
有価証券運用益計	1,030,259,769	1,028,436,937	1,822,832
雑収益			
預金利息	1,330,983	5,026,296	△3,695,313
雑収入	101,254,330	131,064,887	△29,810,557
雑収益計	102,585,313	136,091,183	△33,505,870
経常収益計	4,512,110,359	4,882,223,975	△370,113,616
(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	1,990,792,707	1,948,010,572	42,782,135
保証債務引当金繰入	94,474,090	57,000,000	37,474,090
民賃保証債務引当金繰入	△32,976,620	49,000,000	△81,976,620
求償債権償却引当金繰入	△218,354,246	1,783,824	△220,138,070
民賃求償債権償却引当金繰入	9,230,681	△1,000,000	10,230,681
貸倒引当金繰入	△288,835,687	40,504,927	△329,340,614
事業費計	1,554,330,925	2,095,299,323	△540,968,398
管理費			
人件費・経費	359,875,963	341,801,074	18,074,889
管理費計	359,875,963	341,801,074	18,074,889
支払利息	796,075,535	940,157,499	△144,081,964
経常費用計	2,710,282,423	3,386,496,616	△676,214,193
評価損益調整前経常増減額	1,801,827,936	1,495,727,359	306,100,577
基本財産評価損益等	-	-	-
投資有価証券評価損益等	△1,663,201,182	△1,057,802,545	△605,398,637
評価損益等計	△1,663,201,182	△1,057,802,545	△605,398,637
当期経常増減額	138,626,754	437,924,814	△299,298,060
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	138,626,754	437,924,814	△299,298,060
一般正味財産期首残高	52,950,327,048	52,512,402,234	437,924,814
一般正味財産期末残高	53,088,953,802	52,950,327,048	138,626,754
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	53,089,253,802	52,950,627,048	138,626,754

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) 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。

(3) 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。

(4) 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	99,000,000	-	100,000,000
投資有価証券	99,000,000	-	99,000,000	-
合 計	100,000,000	99,000,000	99,000,000	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	100,000,000	(300,000)	(99,700,000)	-
投資有価証券	-	-	-	-
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	109,175,308	80,833,321	28,341,987
什器備品	233,040,508	182,212,973	50,827,535
車両運搬具	2,963,743	2,963,742	1
合 計	345,179,559	266,010,036	79,169,523

・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	309,272,546	2,575,935,364
構築物	57,803,869	11,919,660	45,884,209
設備造作	421,446,236	94,846,255	326,599,981
什器備品	4,318,878	2,593,562	1,725,316
合 計	3,368,776,893	418,632,023	2,950,144,870

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
9,169,149,186	9,625,000,000

- (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2,231,240,348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撤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）9,460,237,078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. 担保資産は、次のとおりである。

担保に供している資産	
投資有価証券	5,453,100,000 円
上記に対応する債務	
短期借入金	99,988,000 円
長期借入金	2,500,890,000 円

9. 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。

10. 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	114,779,697	△ 91,565,402	-	23,214,295
合 計	5,014,779,697	△ 91,565,402	-	4,923,214,295

・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	△ 852,021,961	△ 203,586,147	-	△ 1,055,608,108
合 計	647,978,039	△ 203,586,147	-	444,391,892

・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	31,800,000,000	-	300,000,000	32,100,000,000
保証準備金	2,171,101,159	-	151,374,056	2,322,475,215
その他正味財産額	9,149,430,693	294,639,311	△ 451,374,056	8,992,695,948
合 計	43,120,531,852	294,639,311	-	43,415,171,163

・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	372,039,785	△ 213,301	-	371,826,484
合 計	4,372,039,785	△ 213,301	-	4,371,826,484

・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	△ 204,702,325	139,352,293	-	△ 65,350,032
合 計	△ 204,702,325	139,352,293	-	△ 65,350,032

11. 返戻保証料

・融資保証事業

136,667,556 円

12. 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)	2,818,000,000	-	35,164,313	288,835,687	2,494,000,000
賞与引当金	85,161,577	75,497,191	85,161,577	-	75,497,191
民賃保証債務引当金	92,000,000	-	-	14,000,000	78,000,000
退職給付引当金	669,931,868	50,242,909	88,401,576	-	631,773,201

(注) 1 貸倒引当金(固定資産)の「当期減少額(その他)」は、洗替えによる戻入額である。

(注) 2 民賃保証債務引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替えによる戻入額である。

[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	2,500,000,000	20,474,090	64,119,844	218,354,246	2,238,000,000
保証債務引当金	353,000,000	94,474,090	20,474,090	-	427,000,000

(注) 1 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。

(注) 2 保証債務引当金の「当期減少額(目的使用)」は、求償債権償却引当金への振替額である。

[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	15,000,000	10,254,061	6,254,061	-	19,000,000
民賃保証債務引当金	80,000,000	-	1,023,380	18,976,620	60,000,000

(注) 1 民賃保証債務引当金の「当期減少額(目的使用)」は、民賃求償債権償却引当金への振替額である。

(注) 2 民賃保証債務引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替えによる戻入額である。