

令和2年度  
決算報告書

## 目 次

I 事業報告書		
1 法人の概況	.....	1
2 事業の状況	.....	3
II 収支計算書		
1 収支計算書	.....	9
2 収支計算書に対する注記	.....	10
III 財務諸表		
1 貸借対照表	.....	11
2 正味財産増減計算書	.....	13
3 財務諸表に対する注記	.....	15
4 財産目録	.....	17
5 キャッシュ・フロー計算書	.....	20

# I 事業報告書

令和2年度に一般財団法人川崎市まちづくり公社が実施した事業の概要は次のとおりである。

## 1 法人の概況

### (1) 設立年月日

昭和28年12月24日	財団法人川崎市耐火建築助成公社設立
平成6年4月1日	財団法人川崎市まちづくり公社へ改組
平成25年4月1日	一般財団法人に移行

### (2) 主たる事務所

川崎市川崎区宮本町3番地4

### (3) 目的

川崎市における良好な都市環境の形成に関する調査・研究、都市環境に適した施設の整備等を行うことにより、活力に満ちた魅力あるまちづくりの推進を図り、もって市民生活の向上に寄与することを目的とする。

### (4) 経営の基本方針及び基本目標

経営基本方針 川崎市のまちづくりと一体となり、良好な都市環境の形成を図り、市民生活の向上に寄与する。

基本目標1 各拠点地区におけるまちづくりを支える施設の整備・運営

川崎市の進める「広域調和・地域連携型」まちづくりを側面から支え、必要な施設整備と適切な管理を通して地域のまちづくりを支援する。

(定款第4号事業・第6号事業)

基本目標2 川崎市が進める公共施設等の建設や適切な維持管理への支援

公共施設等は市民生活を支える機能とともに市民共有の財産であることから、その機能を低下させることなく適切に維持・保全に努め、施設の長寿命化を図る。

(定款第1号事業・第6号事業)

基本目標 3 市民等の良質な資産形成を支援し、良好な都市環境の形成を図る  
 民間事業者が実施する良質な賃貸住宅や事業所等の建設を受託し、併せて必要な資金融資も行う。

(定款第 3 号事業・第 5 号事業)

基本目標 4 市民が安心して暮らせる住まい、まちづくりへの支援

市民の良質な住まいづくりやまちづくりの支援及び良好な都市環境形成に向けた事業手法等に関する調査研究を行う。

(定款第 1 号事業・第 2 号事業)

## (5) 役員等に関する事項

### 【役員名簿】

(令和 3 年 3 月 3 1 日現在)

区 分	氏 名	常勤・非常勤	主な職業・前歴
理事長	飛 弾 良 一	常 勤	
専務理事	石 澤 桂 司	常 勤	
常務理事	和 田 忠 也	常 勤	
理 事	岩 瀬 ナル子	非常勤	国際ソロプチミスト川崎 理事
理 事	長 田 喜 樹	非常勤	一般社団法人神奈川県建築士会 副会長
理 事	中 山 紳 一	非常勤	川崎商工会議所 副会頭
理 事	保 坂 政 一	非常勤	中原区町内会連絡協議会 理事
監 事	大 曾 根 勇	非常勤	信明商事(株)代表取締役社長
監 事	山 下 雄 次	非常勤	税理士

### 【評議員名簿】

(令和 3 年 3 月 3 1 日現在)

	氏 名	主な職業・前歴
評議員	篠 原 みち子	弁護士
評議員	島 田 潤 二	川崎市全町内会連合会 会計監査
評議員	白 鳥 滋 之	川崎市財政局 財政部長
評議員	鈴 木 賢 二	川崎商工会議所 専務理事
評議員	瀧 田 浩	特定非営利活動法人産業・環境創造リエゾンセンター 顧問
評議員	塚 田 操 六	公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会 専務理事
評議員	矢 島 浩	川崎市まちづくり局担当理事・総務部長

(氏名は五十音順)

## 2 事業の状況

令和2年度に実施した事業の実績は次のとおりである。

### 基本目標1 各拠点地区におけるまちづくりを支える施設の整備・運営

川崎市の進める「広域調和・地域連携型」まちづくりを側面から支え、必要な施設整備と適切な管理を通して地域のまちづくりを支援する。

#### (1) ノクティの管理運営

市の市街地再開発事業により取得した商業施設「ノクティ1・2」の管理運営を通じて、地域生活拠点溝口地区の商業活性化に寄与している。

◇管理施設	ノクティ1 共有店舗床	商業、業務施設
	ノクティ1 事務所	業務施設
	ノクティ1 駐車場	機械式立体駐車場
	ノクティ2 共有店舗床	商業、業務施設
	ノクティ2 駐車場	自走式駐車場

#### 当年度の事業実績

- ・管理会社であるみぞのくち新都市㈱と連携し、管理組合員・共有者組合員として、施設の商業的魅力が継続できるよう建物の維持・保全に取り組んだ。
- ・2ビル駐車場の誘導・監視システムの更新及び料金精算機の改良を行い、誘導、監視システムについては、229台の監視カメラで車室の在否を検知し、160台の招き灯と満空表示板に連動するもので、防犯性と利便性の向上及び24時間営業に向けてセキュリティ強化を図った。
- ・新型コロナウイルスの影響

当施設は、物販や飲食を中心とした大型ショッピングセンターであり、新型コロナウイルスの影響により令和2年3月下旬から5月末の間、外出自粛要請や緊急事態宣言に則して店舗の臨時休業や営業時間短縮を行ったため、この間の売り上げが前年の30%以下に落ち込んだ。この状況を鑑みて入居テナントを支援するため、管理会社からの要請に応じて施設共有者として5月、6月分の賃料減額を行った。

また、駐車場の利用者も大幅に減少したため、運営会社からの支援要請を受け6月、7月分の賃料減額を行った。

令和3年1月から3月の2度目の緊急事態宣言もあり年間を通して消費動向が低迷したことから、各店舗の売り上げに連動する賃料についても前年度より減少することとなった。

## (2) クレール小杉の管理運営

広域拠点に位置付けられる小杉駅周辺地区の市有地の高度利用と防災機能向上を目的に、消防署とホテルの合築施設を建設しホテル部分を公社が所有し賃貸したもので、大規模災害発生時には災害弱者の避難施設として活用できるものとなっている。

◇管理施設 クレール小杉（リッチモンドホテルプレミア武蔵小杉）  
賃貸先 アールエヌティーホテルズ㈱ 客室数302室

### 当年度の事業実績

- ・広域拠点である小杉駅周辺地区に立地するホテルに相応しい品質を維持、保全するため、外調機更新工事等を実施した。
- ・台風等による浸水防止のため、タイガーダム等の購入及び外構フェンス工事を実施し、対策を整えた。
- ・新型コロナウイルスの影響

例年のホテル稼働率は90%前後の高い水準を維持していたが、新型コロナウイルスの影響により令和2年5月の稼働率は10%台にまで落ち込み、4月から令和3年1月の平均値も52%と非常に低いものとなった。この間にホテル側から減賃要請がなされ、当公社としてもホテルの経営継続を支援するため、6月から12月分の賃料を減額し、併せて保証金の一部の一時的返還を行った。

令和3年2月21日からは、神奈川県の実務を受け、新型コロナウイルスの軽症者療養施設として県に全館一括で貸し出し（有償）しており、大規模災害発生時における避難施設としての役割に準じた活用がなされている。

## (3) 新百合トウェンティワンの管理運営

市北部の商業・業務・文化の広域拠点である新百合ヶ丘駅周辺地区で主要な業務施設「新百合トウェンティワン」の管理運営を行っている。

◇管理施設 新百合トウェンティワン 業務・文化施設、駐車場

### 当年度の事業実績

- ・平成30年10月に着手した大規模改修工事を計画通り進捗させた。（令和3年5月完成予定）
- ・1階から地下1、3、4階のトイレ改修工事を実施した。
- ・新型コロナウイルスの影響

平成28年12月以降入居率100%を維持していたが、新型コロナウイルスの影響による収益減も一因として経営が困難となったテナント（1件）が令和3年1月に退去したことにより、令和2年度の平均入居率は99.4%となった。

退去後の区画を事務所仕様に改修する工事（令和3年5月完成予定）に直ちに着手し、入居者募集を開始した。

また、賃料減額の要請があったテナント（1件）について対応した。

#### (4) 新川崎創造のもりの管理運営

市が策定した「新川崎・創造のもり計画」に基づき、産官学連携により新しい科学技術や産業を創造する研究開発拠点として建設された施設を慶應義塾大学へ貸し付け管理運営を行っている。

◇管理施設 K<sup>2</sup>タウンキャンパス 研究施設4棟、管理棟（貸室含む）、駐車場

##### 当年度の事業実績

- ・慶應義塾大学と建物賃貸借契約及び駐車場賃貸借契約を更新した。  
(契約期間 令和2年4月1日～令和12年3月31日)
- ・慶應義塾大学への施設の賃貸及び維持管理を行うとともに、中長期修繕計画に基づき屋上防水工事を実施した。
- ・一般市民向けに会議室の貸付けを行うとともに駐車場の管理運営を実施した。
- ・新型コロナウイルスの影響  
緊急事態宣言が発出された4月8日から5月24日まで会議室の貸出しを中止した。

#### (5) その他施設の管理運営

◇管理施設 クレール中原 集合住宅12戸、駐車場  
クレール溝口 商業、業務、医療施設  
電公ビル 公社事務所、貸倉庫

##### 当年度の事業実績

- ・各施設の賃貸及び維持管理を実施した。
- ・クレール中原の賃借人退去（1室）に伴いリノベーション工事を実施した。
- ・令和元年度に開始したクレール溝口の共用部内装改修工事を完了した。
- ・電公ビル3・4階のトイレ改修工事を実施した。
- ・新型コロナウイルスの影響  
クレール溝口において収益減等により賃料減額等の要請があったテナントについて、賃料減額（4件）及び支払猶予（1件）を行った。

## 基本目標2 川崎市が進める公共施設等の建設や適切な維持管理への支援

公共施設等は市民生活を支える機能とともに市民共有の財産であることから、その機能を低下させることなく適切に維持・保全に努め施設の長寿命化を図る。

#### (1) 川崎市からの受託事業

公共建築物の補修、改修工事の設計、工事監理業務を市から受託した。

##### 当年度の事業実績

- ・「川崎市公共建築物の維持及び保全のための相互協力に関する基本協定」に基づき、防水、外壁等の外装改修工事、設備改修工事及び学校ブロック塀改修工事等、設計51件、工事監理47件の業務を受託した。

## (2) 公共的施設の改修

市出資法人等の公共的な施設の改修工事の設計・工事監理業務等を受託した。

### 当年度の事業実績

- ・川崎アゼリア  
LED化基本計画及び第一期工事設計を実施した。
- ・川崎ファズ  
令和元年度に受託した外壁改修工事設計、工事監理を完了した。
- ・会館とどろき  
令和元年度に受託した外壁改修工事設計、工事監理を完了した。
- ・臨港倉庫  
テントハウスA棟確認申請業務を完了した。
- ・公害保健センター  
設備改修工事設計、工事監理、相談支援業務を完了した。
- ・ともかわさき  
令和元年度に受託した久末福祉作業所設計等マネジメント業務を完了した。
- ・川崎市社会福祉事業団  
さくらの木保育園の工事監理マネジメントを実施した。

## 基本目標3 市民等の良質な資産形成を支援し、良好な都市環境の形成を図る

民間事業者が実施する良質な賃貸住宅や事業所等の建設等を受託し、併せて、必要な資金融資も行う。

### (1) 優良ビル建設資金融資の回収・償還業務

既貸付者への債権回収を進める。

#### 当年度の事業実績

- ・貸付件数34件の既貸付者から貸付資金の償還を受け、そのうち1件が償還終了し4件の繰上償還を受けた。

### (2) 賃貸ビル等リフォーム工事の受託及び資金の融資

建物のバリアフリー化、耐震性を向上させるため等リフォームに必要な工事資金を融資し、工事監理も併せて請け負う。

#### 当年度の事業実績

- ・令和元年度に実施設計を行ったリフォーム物件1件の工事監理業務及び資金融資を実施した。
- ・貸付件数3件の既貸付者から貸付資金の返済を受けた。

## 基本目標4 市民が安心して暮らせる住まい、まちづくりへの支援

市民の良質な住まいづくりやまちづくりの支援及び良好な都市環境形成に向けた事業手法等に関する調査研究を行う。

### (1) ハウジングサロンの運営

建築士やマンション管理士等専門家による一般住宅相談、マンション管理相談を行うとともに市民に必要な住情報を提供する。

#### 当年度の事業実績

- ・ハウジングサロンにおける窓口相談（火曜日～土曜日）及び現地相談を実施した。  
また、市民に必要な住情報を提供した。  
住宅相談281件（うち現地相談9件）  
マンション管理相談412件（うち現地相談28件）
- ・新型コロナウイルスによる影響  
緊急事態宣言に応じて窓口相談を一時的に中止した。  
また、例年2回開催しているマンション管理基礎セミナーを中止した。

### (2) まちづくりコンサルタント派遣事業

良好な市街地環境形成への誘導を図るため、市の要請等を受け、自主的なまちづくりを進める住民グループにまちづくりコンサルタントを派遣する。

#### 当年度の事業実績

- ・1つの住民グループからの要請に応じ、マンションの共同建て替えを検討するための勉強会に3回のコンサルタントの派遣を行った。

### (3) 都市環境形成に係る調査研究事業

市のまちづくりに関する施策を支援するため、良好な都市環境形成に必要な事業手法等について調査研究を行う。

#### 当年度の事業実績

- ・川崎市との共同事務局として、木材利用促進事業として木材生産地の現地調査や分科会の共催、メールマガジンの配信等を実施した。
- ・市からの委託を受け、管理組合のないマンションに対する組合立ち上げ等の支援をモデルケースとして行い、その内容を記録として取りまとめる業務を行った。

#### (4) 川崎市木造住宅耐震改修助成制度の完了報告書審査業務

耐震改修工事が適正に行われたかを確認する書類審査業務を市から受託した。

##### 当年度の事業実績

- ・書類審査業務を15件受託した。

#### 令和2年度事業の概要



##### 新百合2-1

空調設備その他改修工事

当年度施行分：外壁改修工事

空調設備更新工事

受変電設備改修工事

進捗率96%

工事完成予定：令和3年5月



##### ノクティ2駐車場

駐車場誘導監視システムその他改修工事

セキュリティ強化や24時間営業適応可能を目的とし改修工事を施工



##### クレール小杉

台風等による浸水防止に備え水囊型浸水防止システム「タイガーダム」を導入  
(現地での実演画像)

**Ⅱ 収支計算書**  
**1 収支計算書**  
令和2年4月1日から令和3年3月31日まで

(単位:円)

科 目	予 算 額	決 算 額	差 異	備 考
<b>I 事業活動収支の部</b>				
<b>1 事業活動収入</b>				
(1) 基本財産運用収入	790,000	790,000	0	
基本財産利息収入	790,000	790,000	0	
(2) 特定資産運用収入	1,233,000	1,210,674	22,326	
特定資産利息収入	1,233,000	1,210,674	22,326	
(3) 事業収入	1,913,635,000	1,913,821,227	△ 186,227	
まちづくり調査事業収入	900,000	882,200	17,800	
施設等相談事業収入	3,512,000	2,480,000	1,032,000	
再開発施設管理運営事業収入	526,396,000	527,542,153	△ 1,146,153	
都市諸施設管理運営等事業収入	1,169,075,000	1,165,523,265	3,551,735	
優良ビル建設資金等融資事業収入	49,050,000	47,117,457	1,932,543	
公共施設等整備受託事業収入	97,893,000	103,854,410	△ 5,961,410	
新川崎創造のもり事業収入	66,809,000	66,421,742	387,258	
(4) 補助金等収入	58,411,000	55,388,879	3,022,121	
川崎市補助金収入	5,506,000	5,506,000	0	
川崎市負担金収入	52,905,000	49,882,879	3,022,121	
(5) 雑収入	1,045,000	832,486	212,514	
受取利息及び配当金収入	1,045,000	805,249	239,751	
雑収入	0	27,237	△ 27,237	
事業活動収入計	1,975,114,000	1,972,043,266	3,070,734	
<b>2 事業活動支出</b>				
(1) 事業費支出	1,066,181,000	1,017,142,622	49,038,378	
まちづくり調査事業費支出	4,723,000	4,303,623	419,377	
施設等相談事業費支出	22,230,000	17,007,114	5,222,886	
再開発施設管理運営事業費支出	356,717,000	350,560,221	6,156,779	
都市諸施設管理運営等事業費支出	432,198,000	416,289,228	15,908,772	
優良ビル建設資金等融資事業費支出	28,185,000	22,262,949	5,922,051	
公共施設等整備受託事業費支出	114,494,000	99,090,121	15,403,879	
新川崎創造のもり事業支出	107,634,000	107,629,366	4,634	
(2) 管理費支出	153,709,000	109,485,912	44,223,088	
管理費支出	1,210,000	507,012	702,988	
法人税等支出	35,000,000	18,212,900	16,787,100	
消費税等支出	117,499,000	90,766,000	26,733,000	
事業活動支出計	1,219,890,000	1,126,628,534	93,261,466	
事業活動収支差額	755,224,000	845,414,732	△ 90,190,732	
<b>Ⅱ 投資活動収支の部</b>				
<b>1 投資活動収入</b>				
(1) 特定資産取崩収入	609,770,000	612,107,871	△ 2,337,871	
退職給付引当資産取崩収入	17,000,000	16,964,928	35,072	
特別修繕積立資産取崩収入	437,341,000	436,633,995	707,005	
新川崎創造のもり修繕積立資産取崩収入	1,077,000	4,177,360	△ 3,100,360	
敷金・保証金返済引当資産取崩収入	154,352,000	154,331,588	20,412	
(2) 固定資産戻り収入	14,000,000	13,874,850	125,150	
建設仮勘定戻り収入	14,000,000	13,874,850	125,150	
(3) 長期貸付金回収収入	424,103,000	423,098,167	1,004,833	
長期貸付金回収収入	424,103,000	423,098,167	1,004,833	
投資活動収入計	1,047,873,000	1,049,080,888	△ 1,207,888	
<b>2 投資活動支出</b>				
(1) 特定資産取得支出	543,155,000	540,818,532	2,336,468	
退職給付引当資産取得支出	2,294,000	0	2,294,000	
減価償却引当資産取得支出	40,000,000	40,000,000	0	
特別修繕積立資産取得支出	395,761,000	395,760,560	440	
敷金・保証金返済引当資産取得支出	5,100,000	5,057,972	42,028	
借入金返済引当資産取得支出	100,000,000	100,000,000	0	

(単位:円)

科 目	予 算 額	決 算 額	差 異	備 考
(2) 固定資産取得支出	454,680,000	450,238,200	4,441,800	
建物建設支出	113,680,000	110,062,700	3,617,300	
機械設備購入支出	14,000,000	13,420,000	580,000	
器具備品購入支出	3,000,000	2,755,500	244,500	
建設仮勘定支出	324,000,000	324,000,000	0	
(3) 長期貸付金貸出支出	46,226,000	44,187,000	2,039,000	
長期貸付金貸出支出	46,226,000	44,187,000	2,039,000	
投資活動支出計	1,044,061,000	1,035,243,732	8,817,268	
投資活動収支差額	3,812,000	13,837,156	△ 10,025,156	
Ⅲ 財務活動収支の部				
1 財務活動収入				
(1) 長期預り金収入	5,100,000	5,057,972	42,028	
長期預り金収入	5,100,000	5,057,972	42,028	
財務活動収入計	5,100,000	5,057,972	42,028	
2 財務活動支出				
(1) 借入金返済支出	601,169,000	600,711,995	457,005	
長期借入金返済支出	601,169,000	600,711,995	457,005	
(2) 長期預り金返済支出	154,352,000	154,331,588	20,412	
長期預り金返済支出	154,352,000	154,331,588	20,412	
財務活動支出計	755,521,000	755,043,583	477,417	
財務活動収支差額	△ 750,421,000	△ 749,985,611	△ 435,389	
Ⅳ 予備費支出	20,000,000	0	19,750,000	
	△ 250,000			(注)
当期収支差額	△ 11,135,000	109,266,277	△ 120,401,277	
前期繰越収支差額	806,458,000	806,458,402	△ 402	
次期繰越収支差額	795,323,000	915,724,679	△ 120,401,679	

(注) 予備費△250,000円は、新川崎創造のもり事業費支出150,000円、敷金・保証金返済引当資産取得支出100,000円をそれぞれの予算額に含めている。

## 2 収支計算書に対する注記

### (1) 資金の範囲

資金の範囲には、現金・預金、未収入金、有価証券、未払金、前払金、前受金、立替金、預り金及び賞与引当金を含めている。なお、前期末及び当期末残高は、下記(2)に記載するとおりである。

### (2) 次期繰越収支差額に含まれる資産及び負債の内訳

(単位:円)

科 目	前期末残高	当期末残高
現 金 ・ 預 金	894,049,300	932,527,814
未 収 入 金	175,507,239	143,660,542
未 収 消 費 税 等	0	20,413,300
前 払 金	16,925,847	16,875,323
立 替 金	887,393	0
合 計	1,087,369,779	1,113,476,979
未 払 金	78,377,800	40,187,277
未 払 消 費 税 等	42,718,200	8,969,800
未 払 法 人 税 等	34,136,800	18,212,900
前 受 金	118,560,564	122,714,012
預 り 金	329,222	286,194
賞 与 引 当 金	6,788,791	7,382,117
合 計	280,911,377	197,752,300
次 期 繰 越 収 支 差 額	806,458,402	915,724,679

Ⅲ 財務諸表  
1 貸借対照表  
令和3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			
現金預金			
現金	92,000	92,000	0
普通預金	932,435,814	443,957,300	488,478,514
定期預金	0	450,000,000	△ 450,000,000
現金預金合計	932,527,814	894,049,300	38,478,514
その他の流動資産			
未収入金	143,660,542	175,507,239	△ 31,846,697
未収消費税等	20,413,300	0	20,413,300
前払金	16,875,323	16,925,847	△ 50,524
立替金	0	887,393	△ 887,393
貸倒引当金	△ 9,711,731	△ 9,711,731	0
その他流動資産合計	171,237,434	183,608,748	△ 12,371,314
流動資産合計	1,103,765,248	1,077,658,048	26,107,200
2 固定資産			
基本財産			
基本財産引当資産	500,000,000	500,000,000	0
基本財産合計	500,000,000	500,000,000	0
特定資産			
退職給付引当資産	83,115,701	100,080,629	△ 16,964,928
減価償却引当資産	484,589,760	444,589,760	40,000,000
特別修繕積立資産	1,848,839,584	1,889,713,019	△ 40,873,435
新川崎創造のもり修繕積立資産	60,898,640	65,076,000	△ 4,177,360
敷金・保証金返済引当資産	1,435,867,517	1,585,141,133	△ 149,273,616
借入金返済積立資産	312,000,000	212,000,000	100,000,000
特定資産合計	4,225,311,202	4,296,600,541	△ 71,289,339
その他固定資産			
土地	7,144,018,968	7,144,018,968	0
建物	5,988,410,361	6,238,573,796	△ 250,163,435
構築物	17,010,394	20,341,574	△ 3,331,180
機械設備	20,705,117	25,311,179	△ 4,606,062
器具備品	6,455,054	5,729,590	725,464
建設仮勘定	862,704,000	552,578,850	310,125,150
借地権	15,577,240	15,577,240	0
電話加入権	776,500	776,500	0
出資金	80,957,000	80,957,000	0
供託金	10,000,000	10,000,000	0
敷金・保証金	410,000	410,000	0
長期前払費用	161,195,566	165,572,941	△ 4,377,375
長期貸付金	2,248,520,404	2,627,431,571	△ 378,911,167
貸倒引当金	△ 189,050,776	△ 191,744,566	2,693,790
その他固定資産合計	16,367,689,828	16,695,534,643	△ 327,844,815
固定資産合計	21,093,001,030	21,492,135,184	△ 399,134,154
資産合計	22,196,766,278	22,569,793,232	△ 373,026,954

(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	40,187,277	78,377,800	△ 38,190,523
未払消費税等	8,969,800	42,718,200	△ 33,748,400
未払法人税等	18,212,900	34,136,800	△ 15,923,900
前受金	122,714,012	118,560,564	4,153,448
預り金	286,194	329,222	△ 43,028
一年以内返済長期借入金	674,835,416	387,168,787	287,666,629
賞与引当金	7,382,117	6,788,791	593,326
流動負債合計	872,587,716	668,080,164	204,507,552
2 固定負債			
長期借入金	11,966,487,402	12,854,866,026	△ 888,378,624
退職給付引当金	83,115,701	100,080,629	△ 16,964,928
特別修繕引当金	2,711,543,584	2,428,417,019	283,126,565
繰延未実現利益	52,697,895	66,808,839	△ 14,110,944
長期預り金	1,435,867,517	1,585,141,133	△ 149,273,616
固定負債合計	16,249,712,099	17,035,313,646	△ 785,601,547
負債合計	17,122,299,815	17,703,393,810	△ 581,093,995
Ⅲ 正味財産の部			
1 指定正味財産			
川崎市出捐金	481,000,000	481,000,000	0
(うち基本財産への充当額)	( 481,000,000)	( 481,000,000)	(0)
指定正味財産合計	481,000,000	481,000,000	0
2 一般正味財産			
(うち基本財産への充当額)	4,593,466,463	4,385,399,422	208,067,041
(うち特定資産への充当額)	( 19,000,000)	( 19,000,000)	(0)
(うち特定資産への充当額)	( 857,488,400)	( 721,665,760)	(135,822,640)
正味財産合計	5,074,466,463	4,866,399,422	208,067,041
負債及び正味財産合計	22,196,766,278	22,569,793,232	△ 373,026,954

## 2 正味財産増減計算書

令和2年4月1日から令和3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			
① 基本財産運用益	790,000	588,698	201,302
基本財産受取利息	790,000	588,698	201,302
② 特定資産運用益	1,210,674	1,414,164	△ 203,490
特定資産受取利息	1,210,674	1,414,164	△ 203,490
③ 事業収益	1,913,821,227	1,995,001,551	△ 81,180,324
まちづくり調査事業収益	882,200	0	882,200
施設等相談事業収益	2,480,000	2,275,000	205,000
再開発施設管理運営事業収益	527,542,153	548,293,562	△ 20,751,409
都市諸施設管理運営等事業収益	1,165,523,265	1,193,352,484	△ 27,829,219
優良ビル建設資金等融資事業収益	47,117,457	54,127,962	△ 7,010,505
公共施設等整備受託事業収益	103,854,410	136,422,876	△ 32,568,466
新川崎創造のもり事業収益	66,421,742	60,529,667	5,892,075
④ 受取補助金等	55,388,879	51,122,204	4,266,675
受取川崎市補助金	5,506,000	5,506,000	0
受取川崎市負担金	49,882,879	45,616,204	4,266,675
⑤ 雑収益	832,486	1,063,540	△ 231,054
受取利息及び配当金	805,249	1,063,450	△ 258,201
雑収益	27,237	90	27,147
⑥ 繰延未実現利益戻入	15,397,944	8,161,070	7,236,874
繰延未実現利益戻入	15,397,944	8,161,070	7,236,874
経常収益計	1,987,441,210	2,057,351,227	△ 69,910,017
(2) 経常費用			
① 事業費	1,405,133,410	1,381,206,906	23,926,504
まちづくり調査事業費	4,316,718	4,175,147	141,571
施設等相談事業費	17,000,662	17,176,608	△ 175,946
再開発施設管理運営事業費	462,995,244	357,571,665	105,423,579
都市諸施設管理運営等事業費	671,760,955	720,970,061	△ 49,209,106
優良ビル建設資金等融資事業費	22,339,650	33,924,299	△ 11,584,649
公共施設等整備受託事業費	99,985,017	126,779,538	△ 26,794,521
新川崎創造のもり事業費	126,735,164	120,609,588	6,125,576
② 管理費	109,485,912	190,769,267	△ 81,283,355
管理費	507,012	25,292,267	△ 24,785,255
法人税等	18,212,900	34,136,800	△ 15,923,900
消費税等	90,766,000	131,340,200	△ 40,574,200
③ 退職給付費用	△ 16,964,928	△ 5,771,961	△ 11,192,967
退職給付費用	△ 16,964,928	△ 5,771,961	△ 11,192,967
④ 特別修繕引当金繰入額	283,126,565	287,246,502	△ 4,119,937
特別修繕引当金繰入額	283,126,565	287,246,502	△ 4,119,937
⑤ 貸倒引当金繰入額	△ 2,693,790	△ 2,426,409	△ 267,381
貸倒引当金繰入額	△ 2,693,790	△ 2,426,409	△ 267,381
⑥ 繰延未実現利益控除	1,287,000	0	1,287,000
繰延未実現利益控除	1,287,000	0	1,287,000
⑦ 特定資産繰出額	0	9,851,520	△ 9,851,520
特別修繕積立資産繰出額	0	9,851,520	△ 9,851,520

(単位:円)

科 目	当年度	前年度	増減
経常費用計	1,779,374,169	1,860,875,825	△ 81,501,656
当期経常増減額	208,067,041	196,475,402	11,591,639
当期一般正味財産増減額	208,067,041	196,475,402	11,591,639
一般正味財産期首残高	4,385,399,422	4,188,924,020	196,475,402
一般正味財産期末残高	4,593,466,463	4,385,399,422	208,067,041
II 指定正味財産増減の部			
基本財産受取利息	759,981	583,902	176,079
一般正味財産への振替額	759,981	583,902	176,079
当期指定正味財産増減額	0	0	0
指定正味財産期首残高	481,000,000	481,000,000	0
指定正味財産期末残高	481,000,000	481,000,000	0
III 正味財産期末残高	5,074,466,463	4,866,399,422	208,067,041

### 3 財務諸表に対する注記

#### 1 重要な会計方針

##### (1)有価証券の評価基準及び評価方法について

満期保有目的の債券は償却原価法(定額法)によっている。

##### (2)固定資産の減価償却方法について

建物・構築物・機械設備・器具備品について、定額法による減価償却を実施している。

##### (3)引当金の計上基準について

貸倒引当金 長期貸付金及び未収入金について、税法基準に個別見積を加味して計上している。

賞与引当金 令和3年6月における、期末勤勉手当支給見込額のうち当期に帰属する額を計上している。

退職給付引当金 期末退職給与の要支給額に相当する金額を計上している。

特別修繕引当金 保有資産に係る将来の大規模修繕を考慮した金額を計上している。

##### (4)リース取引の処理方法について

平成20年度以降契約分のうち重要性のあるものについては、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっており、重要性のないものについては従来通り通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。

##### (5)消費税等の会計処理について

消費税等の会計処理は税込方式によっている。

#### 2 基本財産及び特定資産の増減及びその残高

(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				
基本財産引当有価証券	500,000,000	0	0	500,000,000
小計	500,000,000	0	0	500,000,000
特定資産				
退職給付引当預金	100,080,629	100,000,000	116,964,928	83,115,701
減価償却引当預金	444,589,760	484,000,006	444,000,006	484,589,760
特別修繕積立預金	1,889,713,019	2,284,760,606	2,325,634,041	1,848,839,584
新川崎創造のもり修繕積立預金	65,076,000	509	4,177,869	60,898,640
敷金・保証金返済引当預金	855,141,133	775,058,016	924,331,632	705,867,517
敷金・保証金返済引当有価証券	730,000,000	0	0	730,000,000
借入金返済積立預金	212,000,000	312,000,000	212,000,000	312,000,000
小計	4,296,600,541	3,955,819,137	4,027,108,476	4,225,311,202
合計	4,796,600,541	3,955,819,137	4,027,108,476	4,725,311,202

#### 3 基本財産及び特定資産の財源の内訳

(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				
基本財産引当有価証券	500,000,000	(481,000,000)	(19,000,000)	(0)
小計	500,000,000	(481,000,000)	(19,000,000)	(0)
特定資産				
退職給付引当預金	83,115,701	(0)	(0)	(83,115,701)
減価償却引当預金	484,589,760	(0)	(484,589,760)	(0)
特別修繕積立預金	1,848,839,584	(0)	(0)	(1,848,839,584)
新川崎創造のもり修繕積立預金	60,898,640	(0)	(60,898,640)	(0)
敷金・保証金返済引当預金	705,867,517	(0)	(0)	(705,867,517)
敷金・保証金返済引当有価証券	730,000,000	(0)	(0)	(730,000,000)
借入金返済積立預金	312,000,000	(0)	(312,000,000)	(0)
小計	4,225,311,202	(0)	(857,488,400)	(3,367,822,802)
合計	4,725,311,202	(481,000,000)	(876,488,400)	(3,367,822,802)

4 担保に供している資産

土地7,003,784,978円、建物2,808,299,865円は、長期借入金11,663,112,000円及び1年以内長期借入金611,966,000円の担保に供している。

5 固定資産の取得価額、減価償却累計額・減損損失累計額及び当期末残高 (単位:円)

科目	取得価額	減価償却累計額	減損損失累計額	当期末残高
土地	7,895,196,427	0	751,177,459	7,144,018,968
建物	14,218,670,446	7,897,052,129	333,207,956	5,988,410,361
構築物	251,343,905	234,333,511	0	17,010,394
機械設備	199,717,375	172,052,047	6,960,211	20,705,117
器具備品	138,739,657	132,284,603	0	6,455,054
合計	22,703,667,810	8,435,722,290	1,091,345,626	13,176,599,894

6 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 (単位:円)

科目	帳簿価額	時価	評価損益
第91回川崎市公募公債(10年)	250,000,000	250,375,000	375,000
第92回川崎市公募公債(10年)	250,000,000	249,900,000	△ 100,000
第191回共同発行市場債(10年)	490,000,000	491,764,000	1,764,000
第197回共同発行市場債(10年)	230,000,000	228,873,000	△ 1,127,000
北九州市平成27年度第2回公募公債	10,000,000	10,221,000	221,000
合計	1,230,000,000	1,231,133,000	1,133,000

7

補助金等の内訳並びに交付者、当期の増減額及び残高

(単位:円)

補助金等の名称	交付者	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	貸借対照表上の記載区分
住情報提供事業費補助金	川崎市	0	5,506,000	5,506,000	0	
新川崎・創造のり管理運営事業費負担金	川崎市	1,789,271	52,905,475	51,672,150	3,022,596	流動負債

8

指定正味財産から一般正味財産への振替額の内訳 (単位:円)

内容	金額
経常収益への振替 基本財産受取利息	759,981

9

関連当事者との取引の内容

(単位:円)

属性	法人等の名称	住所	資産総額	事業の内容又は職業	議決権の所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼務等	事実上の関係				
—	川崎市	川崎市川崎区宮本町1番地	—	—	—	3名	—	事業資金借入	—	長期借入金	12,275,078,000

10

賃貸等不動産の時価

(1)賃貸等不動産の状況に関する事項

当法人では、川崎市内において事業に使用するため賃貸用のオフィスビル等を有している。

(2)賃貸等不動産の時価に関する事項 (単位:円)

貸借対照表計上額	当期末の時価
5,915,842,395	6,845,035,551

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額である。

(注2) 当期末の時価は、固定資産税評価額に基づいて当法人で算定した額である。

4 財 産 目 録  
令 和 3 年 3 月 31 日 現 在

(単位:円)

科 目	金 額		
I 資産の部			
1 流動資産			
現金預金			
現金			
新川崎創造のもりつり銭	60,000		
新百合トウェンティワン駐車場つり銭	32,000		
普通預金			
横浜銀行川崎支店	94,894,138		
みずほ銀行川崎支店	150,000		
りそな銀行川崎支店	150,000		
三井住友銀行川崎支店	150,000		
三菱UFJ銀行川崎支店	150,000		
三菱UFJ銀行川崎駅前支店	157,218,181		
川崎信用金庫本店	679,573,495		
川崎信用金庫高津支店	150,000		
現金預金合計	932,527,814		
その他流動資産			
未収入金 3月分新百合トウェンティワン賃料他	143,660,542		
未収消費税還付金	20,413,300		
前払金 4月分ノクティ管理組合負担金他	16,875,323		
貸倒引当金	△ 9,711,731		
その他流動資産合計	171,237,434		
流動資産合計		1,103,765,248	
2 固定資産			
基本財産			
基本財産引当有価証券			
川崎市公募公債(10年)第91回	250,000,000		
川崎市公募公債(10年)第92回	250,000,000		
基本財産合計	500,000,000		
特定資産			
退職給付引当資産			
普通預金 川崎信用金庫本店	115,701		
定期預金 川崎信用金庫本店	83,000,000		
退職給付引当資産合計	83,115,701		
減価償却引当資産			
普通預金 川崎信用金庫本店	589,760		
定期預金 川崎信用金庫本店	484,000,000		
減価償却引当資産合計	484,589,760		
特別修繕積立資産			
普通預金 川崎信用金庫本店	283,839,584		
定期預金 川崎信用金庫本店	1,565,000,000		
特別修繕引当資産合計	1,848,839,584		
新川崎創造のもり積立預金			
普通預金 横浜銀行川崎支店	60,898,640		
新川崎創造のもり積立預金	60,898,640		
敷金・保証金返済引当預金			
普通預金 川崎信用金庫本店	5,867,517		
定期預金 横浜銀行川崎支店	80,000,000		
定期預金 横浜銀行川崎支店	620,000,000		
敷金・保証金返済引当有価証券			
第191回共同発行市場公募公債	490,000,000		
第197回共同発行市場公募公債	230,000,000		
北九州市平成27年度第2回公募公債	10,000,000		
敷金・保証金返済引当資産合計	1,435,867,517		

(単位:円)

科 目	金 額		
借入金返済積立資産			
定期預金 川崎信用金庫本店	312,000,000		
借入金返済積立資産合計	312,000,000		
特定資産合計	4,225,311,202		
その他固定資産			
土地 (所在地:川崎市)			
クレール中原ビル 469.01㎡	140,233,990		
クレール溝口ビル 380.24㎡	165,024,160		
ノクティ施設 1980.52㎡	6,838,760,818		
土地合計	7,144,018,968		
建物 (同上)			
電公ビル	86,007,396		
まちづくり公社	6,513,065		
クレール中原	27,471,301		
クレール溝口	27,288,854		
ノクティ施設	1,645,831,652		
新川崎創造のもり	279,578,096		
クレール小杉	1,136,179,359		
新百合トウエンティワン	2,779,540,638		
建物合計	5,988,410,361		
構築物			
クレール溝口	1,029,163		
ノクティ施設	5,819,615		
新川崎創造のもり	7,700,172		
クレール小杉	1,965,284		
新百合トウエンティワン	496,160		
構築物合計	17,010,394		
機械設備			
ノクティ施設	7,493,702		
クレール小杉	13,045,359		
新川崎創造のもり	166,056		
機械設備合計	20,705,117		
器具備品			
まちづくり公社	944,946		
電公ビル	921,764		
クレール中原ビル	12		
クレール溝口ビル	100,888		
ノクティ施設	302,232		
新川崎創造のもり	46,099		
クレール小杉	2,525,875		
新百合トウエンティワン	1,613,238		
器具備品合計	6,455,054		
建設仮勘定 新百合トウエンティワン空調設備その他改修工事	862,704,000		
借地権 電公ビル借地権	15,577,240		
電話加入権 NTT電話施設利用権11本	776,500		
出資金			
川崎信用金庫	10,000		
みぞのくち新都市(株)	33,000,000		
川崎住宅(株)	47,947,000		
出資金合計	80,957,000		
供託金 宅建業営業保証金	10,000,000		
敷金・保証金 セコム(株)保証金 タイムズカープラス保証金	410,000		
長期前払費用 ホテル施設に係る借地料の一部前払他	161,195,566		
長期貸付金			
優良ビル建設資金融資額29件	2,093,717,117		
リフォーム融資額4件	154,803,287		
	2,248,520,404		
貸倒引当金	△ 189,050,776		
その他固定資産合計	16,367,689,828		
固定資産合計		21,093,001,030	
資産合計			22,196,766,278

(単位:円)

科 目		金 額	
<b>II 負債の部</b>			
<b>1 流動負債</b>			
未払金	3月分新百合21電気料ほか	40,187,277	
未払消費税等		8,969,800	
未払法人税等		18,212,900	
前受金	4月分クティ1.2店舗施設共有者組合賃料ほか	122,714,012	
預り金	3月分社会保険料ほか	286,194	
1年以内返済長期借入金		674,835,416	
	横浜銀行川崎支店	7,958,900	
	みずほ銀行川崎支店	5,850,909	
	りそな銀行川崎支店	6,663,340	
	三井住友銀行川崎支店	4,369,761	
	三菱UFJ銀行川崎支店	3,331,676	
	三菱UFJ銀行川崎駅前支店	18,346,021	
	川崎信用金庫本店	16,348,809	
	川崎市	611,966,000	
賞与引当金	令和3年6月における期末勤手当支給見込額のうち当期に帰属する額	7,382,117	
流動負債合計			872,587,716
<b>2 固定負債</b>			
長期借入金			
	横浜銀行川崎支店	51,197,294	
	みずほ銀行川崎支店	37,637,275	
	りそな銀行川崎支店	42,863,255	
	三井住友銀行川崎支店	17,572,867	
	三菱UFJ銀行川崎支店	21,431,636	
	三菱UFJ銀行川崎駅前支店	65,293,086	
	川崎信用金庫本店	67,379,989	
	川崎市	11,663,112,000	
長期借入金合計		11,966,487,402	
退職給付引当金	固有職員退職給付引当金	83,115,701	
特別修繕引当金	保有資産に係る大規模修繕引当金	2,711,543,584	
繰延未実現利益	優良ビル未実現利益の繰延額	52,697,895	
長期預り金	賃貸物件敷金及び保証金	1,435,867,517	
固定負債合計			16,249,712,099
負債合計			17,122,299,815
正味財産			5,074,466,463

## 5 キャッシュ・フロー計算書

令和2年4月1日から令和3年3月31日まで

(単位:円)

勘 定 科 目	当年度	前年度	増減
I 事業活動によるキャッシュ・フロー			
1. 事業活動収入			
(1) 基本財産運用収入			
基本財産利息収入	790,000	588,698	201,302
(2) 特定資産運用収入			
特定資産利息収入	1,210,674	1,414,164	△ 203,490
(3) 事業収入			
施設等相談事業収入	2,275,000	2,236,000	39,000
再開発施設管理運営事業収入	531,456,426	551,890,558	△ 20,434,132
都市諸施設管理運営等事業収入	1,164,209,442	1,195,018,581	△ 30,809,139
優良ビル建設資金等融資事業収入	47,117,457	54,417,960	△ 7,300,503
公共施設等整備受託事業収入	130,700,480	123,408,982	7,291,498
新川崎創造のもり事業収入	71,902,781	55,679,004	16,223,777
(4) 補助金収入			
川崎市補助金収入	5,506,000	5,506,000	0
川崎市負担金収入	51,116,204	44,688,551	6,427,653
(5) 立替金収入			
立替金収入	12,062,974	13,997,553	△ 1,934,579
(6) 雑収入			
受取利息及び配当金収入	805,249	1,063,450	△ 258,201
雑収入	50	90	△ 40
事業活動収入計	2,019,152,737	2,049,909,591	△ 30,756,854
2. 事業活動支出			
(1) 事業費支出			
まちづくり調査事業費支出	4,239,544	4,137,127	102,417
施設等相談事業費支出	17,688,062	17,802,135	△ 114,073
再開発施設管理運営事業費支出	349,540,110	248,416,878	101,123,232
都市諸施設管理運営等事業費支出	413,098,900	468,736,676	△ 55,637,776
優良ビル建設資金等融資事業費支出	21,982,639	33,655,290	△ 11,672,651
公共施設等整備受託事業費支出	101,100,911	129,804,754	△ 28,703,843
新川崎創造のもり事業費支出	109,005,558	99,464,098	9,541,460
(2) 管理費支出			
管理費支出	24,571,456	1,227,823	23,343,633
法人税等支出	179,064,500	141,989,700	37,074,800
(3) 立替金支出			
立替金支出	11,175,581	14,850,052	△ 3,674,471
事業活動支出計	1,231,467,261	1,160,084,533	71,382,728
事業活動によるキャッシュ・フロー	787,685,476	889,825,058	△ 102,139,582

(単位:円)

勘定科目	当年度	前年度	増減
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
1. 投資活動収入			
(1) 特定資産取崩収入			
退職給付引当資産取崩収入	16,964,928	24,064,444	△ 7,099,516
特別修繕積立資産取崩収入	436,633,995	401,514,058	35,119,937
新川崎創造のもり修繕積立資産取崩収入	4,177,360	76,000	4,101,360
敷金・保証金返済引当資産取崩収入	154,331,588	78,582,988	75,748,600
(2) 長期貸付金回収収入			
長期貸付金回収収入	423,098,167	297,613,822	125,484,345
投資活動収入計	1,035,206,038	801,851,312	233,354,726
2. 投資活動支出			
(1) 特定資産取得支出			
退職給付引当資産取得支出	0	18,292,483	△ 18,292,483
減価償却引当資産取得支出	40,000,000	40,000,000	0
特別修繕積立資産取得支出	395,760,560	364,760,560	31,000,000
新川崎創造のもり修繕積立資産取得支出	0	51,109,000	△ 51,109,000
敷金・保証金返済引当資産取得支出	5,057,972	2,720,500	2,337,472
借入金返済積立資産取得支出	100,000,000	92,000,000	8,000,000
(2) 固定資産取得支出			
建物建設支出	110,062,700	4,266,000	105,796,700
構築物建設支出	13,420,000	0	13,420,000
器具備品購入支出	2,755,500	0	2,755,500
建設仮勘定支出	324,000,000	324,000,000	0
(3) 特定資産繰出支出			
特別修繕積立資産繰出支出	0	9,851,520	△ 9,851,520
(4) 長期貸付金貸出支出			
長期貸付金貸出支出	44,187,000	0	44,187,000
投資活動支出計	1,035,243,732	907,000,063	128,243,669
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 37,694	△ 105,148,751	105,111,057
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1. 財務活動収入			
(1) 長期預り金収入			
長期預り金収入	5,043,972	2,706,500	2,337,472
(2) 預り金収入			
預り金収入	55,936,270	60,207,491	△ 4,271,221
財務活動収入計	60,980,242	62,913,991	△ 1,933,749
2. 財務活動支出			
(1) 借入金返済支出			
長期借入金返済支出	600,711,995	621,130,278	△ 20,418,283
(2) 長期預り金返済支出			
長期預り金返済支出	153,972,588	78,582,988	75,389,600
(3) 預り金返済支出			
預り金返済支出	55,464,927	62,291,053	△ 6,826,126
財務活動支出計	810,149,510	762,004,319	48,145,191
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 749,169,268	△ 699,090,328	△ 50,078,940
IV 現金及び現金同等物の増減額	38,478,514	85,585,979	△ 47,107,465
V 現金及び現金同等物の期首残高	894,049,300	808,463,321	85,585,979
VI 現金及び現金同等物の期末残高	932,527,814	894,049,300	38,478,514

(注) 資金の範囲 資金の範囲には、現金及び現金同等物を含めている。