

## 東京都住宅供給公社

### 第1 監査対象の概要

#### 1 事業の内容

##### (1) 事業の概要

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）に基づき、昭和41年4月に設立された特別法人であり、住宅を必要とする都民に賃貸住宅等を供給し、都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して、次の事業を行っている。

ア 賃貸住宅等事業

イ 都営住宅等管理受託事業

##### (2) 都との関係

ア 資本金の出資

都は、資本金1億500万円の全額を出資している。

イ 事業資金の貸付け

都は、事業資金の貸付けを表1のとおり行っている。

(表1) 東京都貸付金残高の状況

(単位：千円)

区 分	平成16年度	平成15年度	貸付条件等
一般賃貸住宅建設資金	191,514,552	195,788,641	無利子（一部有利子貸付0.82～5.50%） 50年据置後5年間で元金均等償還等
都民住宅建設資金	189,838,850	190,233,592	無利子（一部有利子貸付0.17～2.00%） 土地は50年後代物弁済 建物借入金は50年据置後償還等 H16貸付：139,540、H15貸付：294,994
ケア付き高齢者住宅建設資金	6,404,362	6,404,362	無利子 50年据置後5年間で元金均等償還等
合 計	387,757,764	392,426,595	

ウ 補助金の交付

都は、賃貸住宅建設事業に係る社債の利子補給金等の補助金を表2のとおり交付している。

(表2) 東京都補助金の交付状況

(単位：千円)

補助事業名	平成16年度	平成15年度	根 拠
優良民間賃貸住宅等 利子補給助成事業	102,059	43,711	東京都優良民間賃貸住宅等利子補給助成制度 要綱
都民住宅家賃対策補助	2,011,680	2,307,667	都民住宅制度要綱
都民住宅管理事務費補助	616,235	624,658	都民住宅制度要綱
都民住宅契約対策補助 (両国シティコア)	56,863	46,193	公社借上型都民住宅「両国シティコア」の借 上げに伴う補助金交付決定の方針について
公社都民住宅家賃対策補助	2,749,378	3,082,703	都民住宅制度要綱
公社都民入居後地代補助	132,212	132,350	都民住宅制度要綱
公社都民公庫元金償還	39,764	38,248	都民住宅制度要綱
公社都民公庫利子補給	2,666,942	2,681,918	都民住宅制度要綱
都心共同住宅補助	702,414	766,440	住宅市街地整備総合支援事業補助金交付要 綱、東京都都心共同住宅供給事業補助要綱
家賃対策補助	9,114	9,442	東京都住宅供給公社賃貸住宅建替事業に係る 特定優良賃貸住宅家賃減額補助金交付要領
建替高齢低所得者 家賃対策補助	219,197	211,064	東京都住宅供給公社賃貸住宅建替事業に対す る支援方針について
社債利子補給	2,827,525	3,473,900	東京都住宅供給公社賃貸共同住宅建設事業に 要する資金の貸付け及び補助に関する要綱
社債元金償還	96,200	172,375	東京都住宅供給公社地域開発整備事業に要す る資金の補助に関する要綱
団体共済都負担金	76,933	71,398	地方公務員等共済組合法
合 計	12,306,519	13,662,071	

エ 公の施設の管理委託

都は、東京都営住宅条例（平成9年東京都条例第77号）ほか4条例に基づき、表3のとおり都営住宅等の公の施設の管理を委託している。

（表3）公の施設の管理委託状況

（単位：千円）

委託件名	平成16年度	平成15年度	根 拠
東京都営住宅管理業務委託	34,360,894	35,807,584	
都 営 住 宅			東京都営住宅条例
福 祉 住 宅			東京都福祉住宅条例
引 揚 者 住 宅			東京都引揚者住宅条例
特定公共賃貸住宅			東京都特定公共賃貸住宅条例
地域特別賃貸住宅			東京都地域特別賃貸住宅条例
東京都営住宅改修業務委託	0	2,899,998	東京都営住宅条例ほか4条例
移管修繕業務委託	58,815	199,065	東京都営住宅条例ほか1条例
合 計	34,419,709	38,906,649	

オ 損失補償

都は、年度ごとに定める「東京都住宅供給公社債券発行等に伴う損失補償に関する要綱」に基づき、公社の発行する債券に損失補償している（平成16年度末損失補償限度額：7,607億8,588万余円）。

2 組 織

公社は、事務所を渋谷区神宮前五丁目53番に置き、役員7名（理事長1名、理事4名、監事2名（非常勤役員2名））及び職員522名（うち都派遣職員11名）で、本社5部、及び4支社（神田、赤羽、渋谷、立川）をもって組織されている。

第2 監査の範囲及び実地監査期間

1 監 査 の 範 囲

平成15年度及び平成16年度の事業について実施した。

2 実地監査期間

- （1）都市整備局 平成17年10月17日及び同年11月7日
- （2）公 社 平成17年10月17日から同年11月2日まで

### 第3 監査の結果

#### 1 経営に関する事項

公社は、自主事業として賃貸住宅等事業を行い、また、受託事業として都営住宅等管理受託事業を行っている。平成16年度末現在、賃貸住宅等事業では、住宅9万7,742戸、賃貸施設391施設及び駐車場22,711区画を、都営住宅等管理受託事業では、都営住宅等26万4,971戸及び駐車場40,947区画を、それぞれ管理している。

平成16年度における経営成績は、事業収益から事業原価等を差し引いた事業利益が34億537万余円であり、特別損益や特定準備金等を差し引いた当期利益は、13億8,519万余円となっている。

財政状態は、資産合計1兆3,961億4,402万余円、負債合計1兆1,184億4,316万余円及び資本合計2,777億86万余円となっている。なお、平成16年度決算において、資産価額の適正評価による評価差額2,468億4,649万余円を、資本剰余金に計上している。

次に、経営環境について見ると、公社は、早期に分譲事業から撤退して既存賃貸住宅の建替と賃貸管理を事業の中心としており、安定した経営を行っている。しかし、民間の分譲住宅販売が好調であること、安価な家賃の民間賃貸住宅が増えていることなどの現状からすると、今後の経営については、楽観できない状況にある。

都営住宅等管理受託事業については、業務の一部について、平成18年度より指定管理者制度が導入されるが、公社は、指定管理者に選定されたため、従来どおりの業務を行うことになった。今後は、継続的な受託に向け、業務の一層の効率化と更なるサービス水準の向上に努めることが必要である。

また、事業運営においては、民間の土地所有者が建設した賃貸住宅を一括借り上げしたうえで管理している借上住宅の慢性的な赤字解消が課題となっている。

財務事務に関する内部統制について見ると、借入業務に関する規程が設けられていないもの、一部の支社窓口センターにおいてパンフレット販売用のつり銭が交付されていないものなどの事実が認められた。

建設事業については、平成14年度以前の継続工事を含め、一般賃貸住宅2,391戸を建設している。

以上、経営状況等について述べてきたとおり、公社の経営は、借上住宅の赤字解消が課題であるものの、当年度も当期利益を計上している。公社の事業は、別項指摘事項を除き、出資の目的に沿って適切に運営されていると認められる。

## 2 指摘事項

### (1) 公社

#### ア 公社賃貸住宅における集会所の管理等について

公社が管理している賃貸住宅は、平成16年度末現在、464団地であり、このうち、247団地に集会所を備えている。

この賃貸住宅における集会所は、「公社賃貸住宅及び都民住宅に係る集会所管理要綱」に基づき、各団地の管理人が管理している。

ところで、この賃貸住宅における集会所の管理について見たところ、次のとおり、是正・改善を必要とする点が認められた。

#### (ア) 入金伝票の保管を適正に行うとともに集会所使用料徴収における体制の整備を図るべきもの

神田支社においては、集会所を備えている団地が67団地あり、これらの平成15年度及び平成16年度の集会所使用料について、入金伝票を確認しようとしたところ、文書の保存年限等の基準に関する細則で3年保存と定められているにもかかわらず、誤って廃棄処分されていた。

そこで、平成17年度の使用料（4月～9月）について調べた結果、管内の8団地で誤った請求を行っており、表4のとおり、該当団地の申込件数284件のうち150件の請求に金額の誤りが認められた。

これらの要因は、全団地共通で使用している料金表が面積・時間等に細分化されており、管理人が料金を間違いやすいこと、支社が管理人から提出された「入金伝票」のチェックを行わなかったことなどによるものである。

公社は、入金伝票の保管を適正に行うとともに、団地ごとの料金表の作成や、管理人に対する適切な指導とチェックを行うなど、集会所使用料徴収における体制の整備を図る必要がある。

(表4) 集会所使用料の徴収状況（17年4月～9月）

(単位：円)

該当8団地の申込件数	誤った使用料の件数	正規に徴収すべき金額	誤って徴収した金額	過小に徴収した金額	過大に徴収した金額
284件	150件	175,170	168,049	23,480	16,359

#### (イ) 集会所の管理を適切に行うべきもの

公社における集会所の管理についてみたところ以下のように不適切な事例が見受けられた。公社は集会所の管理を適切に行われたい。

- ① 平尾住宅において、集会所建物の一部を有料（月5,000円）で自治会に事務室として貸しているが、契約書等の書面を取り交わしておらず不適切である。

② 集会所の使用料については集会所管理要綱に基づき行われているが、多摩川住宅の集会所において同要綱に定められていないキャンセル料を徴収している事例があり、徴収する場合は要綱等の整備が必要である。

イ 契約規程に基づいた物品の購入を行うべきもの

公社契約規程第30条では、随意契約の方法による場合は、原則として2者以上の者から見積書を徴するものとし、第31条では、随意契約にすることは予定価格を定めなければならないと規定している。

ところで、神田支社における、集会所関連の備消耗品類の購入について見たところ、2者以上から見積書を徴せず、また、予定価格も設けないまま特定の事業者（A）に対して、平成15年度及び平成16年度継続して発注している事例（購入額：平成15年度188万962円、平成16年度163万7,957円）があり、適正でない。

公社は、契約規程に基づいた物品の購入を行われたい。

ウ 下水道取付管補修工の単価設定を適正に行うべきもの

平尾住宅（賃貸・積分・宅分）下水道管補修工事（稲城市平尾2-74ほか、工期：平成16.11.1～平成17.7.25、請負金額：8,217万4,050円）は、公共下水道の告示に伴い団地内の下水道施設を市に移管するため、下水道取付管等を補修整備するものである。

このうち、家庭内の汚水を排水させる取付管補修工の単価について見ると、公社の積算基準に定めのない既設管の内面を被覆補修する特殊な工法を採用しているため、業者の見積りを参考に単価設定している。

しかし、この単価は、既設管（長さ7.0m）を補修する材料を4本とすべきところ5本としたため割高となっており、積算額約60万円が過大なものとなっている。

公社は、下水道取付管補修工の単価設定を適正に行われたい。

エ 硬質塩化ビニル有孔管の公社材料単価を適正に設定すべきもの

(仮称) 坂下三丁目賃貸住宅土木工事(板橋区坂下三丁目31番3号、工期:平成15.9.1~平成16.3.10、請負金額:1億4,103万9,150円)は、公社賃貸住宅の新規建設にあたり、雨水排水や駐車場等の外構整備を行うものである。

このうち、雨水を地下に浸透させるための雨水排水工事の積算について見ると、硬質塩化ビニル有孔管の材料単価は、公社として定めたものである。

しかしながら、この単価は、一般的に積算で用いられる刊行物のものと比較すると約2倍割高となっている。

このため、本工事を含め、同種工事3件の合計約150万円が過大なものとなっている。

公社は、硬質塩化ビニル有孔管の公社材料単価について、刊行物等を十分調査のうえ、適正に設定されたい。

オ 視覚障害者誘導用ブロックの設置について必要な措置を講じるべきもの

公社をはじめ、住宅を供給する事業者は、東京都福祉のまちづくり条例において、「高齢者、障害者等が円滑に利用できるように配慮された住宅の供給に努めなければならない」とされており、これを具体的に実現する同条例整備基準(以下「整備基準」という。)への適合努力義務が課せられている。

しかしながら、「(仮称) 坂下三丁目賃貸住宅土木工事」及び「平成14年度(仮称) 志村前野町賃貸住宅土木工事」の視覚障害者誘導用ブロックの設置状況について見ると、次のとおり、整備基準に適合していない箇所や、障害者の安全な利用が阻害されている箇所等が認められた。

- ① 公共的な通路から住棟の主要な出入口に至る経路に同ブロックが敷設されていない不適切な箇所がある
- ② 段差(階段)の前後に同ブロックの敷設が不十分な箇所がある
- ③ 線状ブロックの先が工事中であるにもかかわらず、注意喚起を促す警告用点状ブロックが敷設されていない危険な箇所がある

公社は、外構工事における視覚障害者誘導用ブロックの適切な設置について、整備基準を踏まえ、利用者の立場から必要な措置を講じられたい。

## 第4 経営状況の概要

### 1 経営状況について

#### (1) 事業実績

##### ア 一般会計事業

一般会計は、公社住宅等の管理・建設事業及びその他の受託事業を経理しており、各事業の内容は次のとおりである。

なお、平成15年度まで特別会計として区分していた明日見らいふ管理会計は、平成16年度より、一般会計に統合されている。

##### (ア) 公社住宅管理事業

公社住宅管理事業は、主に中堅所得者層に対し、賃貸住宅、分譲住宅等の良質な住宅を供給するとともに管理を行うものである。

事業実績は、表5のとおりであり、一般賃貸住宅については、平成16年度中の新規管理開始などにより725戸増加している。また、分譲住宅等については、譲渡代金が長期割賦となっていた住宅の一部が払込みを満了し、管理を離れたことにより、2,066戸減少している。

(表5) 公社住宅等管理の状況

区 分	平成16年度	平成15年度	増(△)減
一 般 賃 貸 住 宅	61,786 戸	61,061 戸	725 戸
公社施行型都民住宅	9,127 戸	9,127 戸	0 戸
借上型都民住宅	7,603 戸	7,626 戸	△ 23 戸
農住モデル賃貸住宅	235 戸	235 戸	0 戸
ケア付き高齢者住宅	320 戸	320 戸	0 戸
小 計	79,071 戸	78,369 戸	702 戸
分 譲 住 宅 等	5,082 戸	7,148 戸	△2,066 戸
住 宅 合 計	84,153 戸	85,517 戸	△1,364 戸
賃貸施設(店舗等)	391 施設	383 施設	8 施設
駐 車 場	22,711 区画	22,378 区画	333 区画



(イ) 賃貸住宅建設事業等

賃貸住宅建設事業等は、一般賃貸住宅等の住宅供給のほか、利便施設や住宅建設に関連した道路、公園等の公共施設及び小・中学校等の公益的施設の建設を行うものである。

事業実績は、表6のとおりであり、ケア付き高齢者住宅については、平成15年度に、明日見らいふ南大沢において介護棟（50戸）を増設したものである。

(表6) 賃貸住宅建設事業等の実績

種 別	平成16年度	平成15年度	増(△)減
一 般 賃 貸 住 宅	739 戸	620 戸	119 戸
ケア付き高齢者住宅	0 戸	50 戸	△50 戸
公共公益的施設等	1,911 m <sup>2</sup>	3,998 m <sup>2</sup>	△2,087 m <sup>2</sup>
利便施設	0 m <sup>2</sup>	163 m <sup>2</sup>	△163 m <sup>2</sup>

(ウ) 受託事業等

受託事業等は、区営住宅・都職員住宅等の営繕業務、民間住宅の管理及び都営住宅のスーパーリフォーム事業等の業務を受託しており、事業実績は、表7のとおりである。

(表7) 受託事業の状況

(単位：戸)

区 分	平成16年度	平成15年度	増(△)減
区営住宅等管理受託	10,396	9,595	801
水道局職員・教育庁教職員住宅管理受託	1,094	1,234	△140
民間住宅管理受託	2,099	1,541	558
都営住宅スーパーリフォーム建設受託	420	418	2

イ 都営住宅等管理会計事業

都営住宅等管理会計は、都営住宅等の管理事務の効率化と居住者サービスの向上を図ることを目的として、都から受託した都営住宅等管理事業を経理している。都営住宅等管理事業は、公社が都と締結した「東京都営住宅管理業務委託に関する契約」に基づき、募集、入居者管理、収納、滞納整理、財産管理、営繕等の業務を行っており、事業の実績は、表8のとおりである。

また、駐車場については、「東京都営住宅等駐車場管理業務委託に関する契約」に基づき、駐車場管理事業を行っており、事業実績は、表9のとおりである。

(表 8) 都営住宅等の管理状況

(単位：戸)

委託対象施設名	平成16年度	平成15年度	増(△)減
都営住宅	261,135	261,052	83
特定公共賃貸住宅	2,711	2,709	2
地域特別賃貸住宅	1,125	1,125	0
合計	264,971	264,886	85

(注) 都営住宅には、福祉住宅及び引揚者住宅を含む。

(表 9) 駐車場の管理状況

(単位：区画)

区分	平成16年度	平成15年度	増(△)減
都営住宅	39,373	36,819	2,554
特定公共賃貸住宅	1,181	1,150	31
地域特別賃貸住宅	393	393	0
合計	40,947	38,362	2,585

ウ 建設事業

建設事業は、平成14年度以前の継続工事を含め、坂下三丁目住宅、太子堂住宅など2,391戸の公社住宅等建設事業を実施するとともに、目黒一丁目アパート、青柳南アパートなど1,048戸において、住宅内部全面改造等の都営住宅スーパーリフォーム受託事業を実施している。

また、修繕工事等の管理事業として、コーシャハイム小松川一丁目住宅、富士見町住宅など97,742戸の公社住宅等管理事業を、戸山ハイツアパート、長房アパートなど264,971戸の都営住宅等管理受託事業等を、それぞれ実施している。

監査対象としては、平成15年度及び平成16年度に施工している契約金額100万円以上の工事等とし、その合計は、件数で5,552件、契約金額で、1,005億余円であり、その内訳は表10のとおりである。各事業の主な工事例は、表11のとおりである。

(表10) 監査対象工事等の事業別内訳

(単位：百万円)

事業区分	契約年度						計	
	平成14年度以前		平成15年度		平成16年度			
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
建設事業	76	17,345	113	11,244	81	10,227	270	38,816
公社住宅等建設事業	54	16,232	67	9,102	48	8,501	169	33,835
都営住宅スーパーリフォーム受託事業	22	1,113	46	2,142	33	1,726	101	4,981
管理事業	221	7,412	2,915	27,372	2,146	26,934	5,282	61,718
公社住宅等管理事業	154	4,620	767	9,172	559	8,235	1,480	22,027
都営住宅等管理受託事業	67	2,792	2,085	17,891	1,501	17,397	3,653	38,080
その他の受託事業	0	0	62	292	83	377	145	669
明日見らいふ南大沢管理事業	0	0	1	17	3	925	4	942
合計	297	24,757	3,028	38,616	2,227	37,161	5,552	100,534

注 1 工事等の件数及び金額には、設計等の委託を含む。

2 継続工事は、契約年度を対象年度とし、「平成14年以前」の工事等は、平成15年4月1日以降に継続している工事等である。

(表 1 1) 主な工事例

(単位：百万円)

事業名	工事件名	工事期間	契約金額	工事内容
公社住宅等 建設事業	平成15年度(仮称)駒込賃貸住宅 建築工事(その1)	平成15.12.26 ～17.8.12	472	R C造7階建 1棟 55戸
〃	平成16年度(仮称)太子堂(第1 工区)賃貸住宅建築及びその他工事	平成17.3.31 ～19.3.15	1,265	R C造7階建 1棟143戸
〃	平成16年度(仮称)坂下三丁目(第 4期)賃貸住宅電気設備工事	平成16.7.5 ～17.11.30	106	電気設備 一式
〃	(仮称)坂下三丁目(第3期)賃貸 住宅土木工事	平成16.10.4 ～17.3.15	66	外構整備 一式
公社住宅等 管理事業	大和上北台住宅(1～12号棟)畳 取替及びその他工事	平成16.7.5 ～16.12.28	26	340戸の畳取替
〃	富士見町住宅道路及び駐車場改修 工事	平成16.3.8 ～16.11.4	88	アスファルト舗装 車道部 1,824m <sup>2</sup>
都営住宅等管 理受託事業	都営足立平野三丁目アパート(18- 1～18-4号棟)窓枠改修工事	平成15.10.14 ～16.3.31	62	4棟152戸 窓枠改修
〃	都営佃二丁目アパート(3号棟)給 湯器取替工事	平成16.10.28 ～17.3.31	36	給湯器取替 一式

## (2) 経営成績

平成15年度及び平成16年度の公社全体の経営成績は、別表1総括比較損益計算書のとおりである。平成16年度における経営成績は、事業収益1,150億8,235万余円、事業原価1,108億2,787万余円、一般管理費8億4,909万余円であり、差引き34億537万余円の事業利益となっている。

各会計の経営成績は、次のとおりである。

### ア 一般会計

平成15年度及び平成16年度の経営成績は、別表3一般会計比較損益計算書のとおりである。平成16年度における経営成績は、事業収益785億3,707万余円、事業原価748億2,544万余円、一般管理費3億7,028万余円であり、差引き33億4,135万余円の事業利益となっている。

事業収益の主なものは、一般賃貸住宅の家賃収入などの賃貸管理事業収益738億3,069万余円、その他事業収益42億9,989万余円である。

一方、事業原価の主なものは、一般賃貸住宅の管理経費などの賃貸管理事業原価701億9,297万余円、その他事業原価42億2,598万余円である。

その他経常収益の主なものは、社債利子補給などの補助金収入27億4,111万余円であり、その他経常費用の主なものは、社債費用26億7,264万余円である。

特別利益の主なものは、前期損益修正益19億4,978万余円であり、特別損失は、前期損益修正損42億9,685万余円である。これは、期間損益の明確化のため、借入金利息などの期間計算を適正化し前期損益を修正するなど、発生主義の適用を厳格化したものである。

以上により、特定準備金計上前利益は、7億6,488万余円となっており、住宅宅地分譲事業準備金など25億8,584万余円を取崩し、賃貸住宅管理事業準備金19億6,554万余円を繰入れた結果、当期利益は、13億8,519万余円となっている。

### イ 都営住宅等管理会計

平成15年度及び平成16年度の経営成績は、別表5都営住宅等管理会計比較損益計算書のとおりである。平成16年度における経営成績は、事業収益365億4,527万余円、事業原価360億243万余円、一般管理費4億7,881万余円であり、差引き6,402万余円の事業利益となっている。

事業収益の主なものは、都営住宅等管理受託収益328億56万余円、駐車場管理事業収益37億2,763万余円であり、事業原価の主なものは、都営住宅等管理受託原価323億136万余円、駐車場管理事業原価36億8,398万余円である。

その他経常収益は、受取利息が203万余円であり、その他経常費用は、雑損失が203万余円及び一般会計繰入金6,402万余円である。一般会計繰入金は、収支差額相当額を一般会計に繰り入れたもので、これにより、収支が均衡したものとなっている。

### (3) 財政状態

平成15年度末及び平成16年度末の公社全体の財政状態は、別表2総括比較貸借対照表のとおりである。平成16年度末における財政状態は、資産合計1兆3,961億4,402万余円、負債合計1兆1,184億4,316万余円及び資本合計2,777億86万余円となっている。

各会計の財政状態は、次のとおりである。

#### ア 一般会計

一般会計の平成15年度末及び平成16年度末の財政状態は、別表4一般会計比較貸借対照表のとおりである。平成16年度末における財政状態は、資産合計1兆3,854億3,665万余円、負債合計1兆1,077億3,579万余円及び資本合計2,777億86万余円となっている。

資産合計は、前年度（1兆1,383億3,073万余円）と比較して、2,471億591万余円（21.7%）増加している。これは、固定資産が2,436億6,800万余円、流動資産が34億3,791万余円、それぞれ増加したことによるものである。

流動資産の増加は、主に、現金預金が39億3,602万余円減少したものの、満期まで1年未満の有価証券が47億9,347万余円（会計処理の適正化に伴い計上）、賃貸住宅家賃等の未収金が13億6,681万余円、それぞれ増加したことによるものである。

現金預金の減少は、表12一般会計キャッシュフロー計算書のとおり、賃貸収入等の事業活動により120億9,328万余円の資金を獲得したものの、賃貸住宅建設等の投資活動に5億60万余円、長期借入金返済等の財務活動に155億2,869万余円をそれぞれ使用したことによるものである。

(表12) 一般会計キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

事業活動によるキャッシュフロー	12,093,284
分譲事業活動による収支	626,054
賃貸管理事業活動による収支	13,747,168
その他	△ 2,279,937
投資活動によるキャッシュフロー	△ 500,609
事業資産形成活動による収支	△ 4,483,063
その他の投資活動による収支	3,982,454
長期有価証券取得・償還による収支	4,857,617
その他の資産形成の収支	△ 875,163
財務活動によるキャッシュフロー	△ 15,528,698
長期借入金の借入・返済による収支	△ 19,432,498
社債の発行・償還による収支	3,903,800
当期中の資金収支の合計	△ 3,936,023
前期繰越資金	42,289,951
次期繰越資金	38,353,927

固定資産の増加は、主に、資産価額の適正評価による評価差額を計上したことにより、賃貸事業資産が2,486億72万余円増加したことによるものである。

負債合計は、前年度（1兆1,086億6,683万余円）と比較して、9億3,104万余円（0.1%）減少している。これは、流動負債が42億4,656万余円増加したものの、固定負債が45億5,730万余円、特定準備金が6億2,030万余円、それぞれ減少したことによるものである。

流動負債の増加は、主に、預り金が8億3,808万余円減少したものの、未払金が50億380万余円増加したことによるものである。

固定負債の減少は、主に、借上賃貸住宅資産減損勘定が117億5,146万余円、社債が69億380万余円、それぞれ増加したものの、長期借入金が249億693万余円減少したことによるものである。また、長期借入金7,448億899万余円のうち、東京都借入金は、一般賃貸住宅建設資金など3,869億3,054万余円となっている。

特定準備金の減少は、分譲住宅の譲渡損失等により、住宅宅地分譲事業準備金が1億7,352万余円、賃貸住宅管理事業準備金が4億4,677万余円、それぞれ減少したことによるものである。

資本合計は、前年度（296億6,390万余円）と比較して、2,480億3,696万余円（836.2%）増加している。これは主に、資産価額の適正化による評価差額金2,468億4,649万余円を計上したことによるものである。

なお、剰余金については、表13のとおり、資産価額の適正化による資本剰余金2,468億4,649万余円の増などにより、剰余金合計は、2,775億9,586万余円となっている。

（表13）一般会計剰余金の状況

（単位：千円）

項 目	資本剰余金	利益剰余金	剰余金合計
1 剰余金期首残高	18,005,634	11,553,266	29,558,900
2 剰余金増加高	246,846,492	1,385,190	248,231,682
当期利益の整理による剰余金増加高	—	1,385,190	1,385,190
資産価額の適正化による剰余金増加高	246,846,492	—	246,846,492
3 剰余金減少高	194,722	0	194,722
非償却資産の資産区分変更による剰余金減少高	194,722	—	194,722
4 剰余金期末残高(1+2-3)	264,657,404	12,938,456	277,595,861

## イ 都営住宅等管理会計

都営住宅等管理会計の平成15年度末及び平成16年度末の財政状態は、別表6都営住宅等管理会計比較貸借対照表のとおりである。平成16年度末における財政状態は、資産合計、負債合計ともに139億5,113万余円となっている。

資産合計は、前年度(145億3,090万余円)と比較して、5億7,976万余円(4.0%)減少している。

流動資産の減少は、主に、駐車場使用料等の未収金が7,234万余円増加したものの、現金預金が6億5,701万余円減少したことによるものである。

負債合計は、前年度(145億3,090万余円)と比較して、5億7,976万余円(4.0%)減少している。これは、固定負債が7,364万余円増加したものの、流動負債が6億5,340万余円減少したことによるものである。

流動負債の減少は、主に、営繕事業等の未払金が6億2,361万余円減少したことによるものである。

固定負債の増加は、駐車場の預り保証金が7,364万余円増加したことによるものである。

## (4) 経営環境に関する評価及び財務事務に関する内部統制

### ア 経営環境に関する評価

事業の経営環境について、経営者ヒアリングを行うとともに、営業活動、財務活動等の観点から確認を行った結果、事業の経営環境及び事業運営において、次のとおり、留意すべき点が見受けられた。

#### (ア) 事業の経営環境

##### a 経営状況

公社は、早期に分譲事業から撤退して既存賃貸住宅の建替と賃貸管理を事業の中心としており、約9,000億円の債務はあるものの、その返済は順調である。また、事業の中核となる一般賃貸住宅の平成16年度末における利用率は、約98%となっており、安定した経営を行っている。

しかし、公社が主軸としているファミリー層向けの住宅市場では、賃貸住宅の供給は引き続き不足しているものの、民間の分譲住宅には、金利の低下などにより賃貸住宅家賃と同水準の割賦金で購入できるものも増え、その販売が好調であることや、安価な家賃の民間賃貸住宅が増えていることなどの現状からすると、今後の経営については、楽観できない状況にある。

##### b 指定管理者制度

公社は、都営住宅等管理受託事業を都から受託しているが、平成18年度からの指定管理者制度の導入により、都は、都営住宅のうち概ね1割に当たる都内2地域について、3年間の期間を定めて公募により指定管理者へ管理業務の一部を行わせることとなった。



今回、公社は、民間企業等と同様の条件で応募し、2地域とも指定管理者に選定されたため、従来どおりの業務を行うことになったが、今後、対象となる地域の拡大や、指定期間満了後の継続的な受託が課題であり、業務の一層の効率化と更なるサービス水準の向上に努める必要がある。

#### (イ) 事業運営

公社は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(平成5年法律第52号)に基づき、民間の土地所有者が建設した賃貸住宅の一括借り上げを行い、その賃貸住宅を中堅所得者等に賃貸する事業を行っている。

本事業の住宅は、比較的空き家率が高く、満室保証をしたうえでの一括借り上げであるため、オーナーに支払う借上料の負担が重く、慢性的な赤字(平成15年度5億2,703万余円、平成16年度8億6,848万余円)に陥っている。

そのため、公社の経営に影響を与えており、赤字解消が当面の課題となっている。

#### イ 財務事務に関する内部統制

財務事務に関する内部統制の整備及び運用状況について検証したところ、経理事務の処理に係る基本的な規定としての経理規程(公社会計規程)は適切に整備されており、経理事務は、以下に述べる改善すべき事例を除き、経理規程に定められている会計方針に基づき処理されている。

##### (ア) 職務の分掌

経理に関する課の分掌事務は、組織規程及び組織規程施行細則において、定めている。

##### (イ) 帳簿組織

会計書類については、会計規程及び会計規程施行細則に基づいて作成されている。また、会計処理については、地方住宅供給公社会計基準に則って行われている。

##### (ウ) 現金及び預金の取扱

保管現金については、つり銭用現金、小口現金等が会計規程に定められている。

ところで、神田支社(神田窓口センター)の賃貸住宅募集用パンフレットの販売における現金の取扱いを見たところ、販売用つり銭が必要であるにもかかわらず、本社からつり銭交付を受けておらず、改善すべきである。

##### (エ) 有価証券

保有の有価証券は、国債及び地方債であり、取得・運用に当たっては、「資金管理実務基準」に基づき行っている。

##### (オ) 借入業務

借入においては、明文化した規程はなく、個別の事案決定により対応しているが、借入は事業遂行の中で大きな位置を占めるものであり、規程の整備を図る必要がある。

## (別表1) 総括比較損益計算書

(単位:円、%)

科 目	平成16年度	平成15年度	増(△)減	
	金額(A)	金額(B)	金額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
1 事業収益	115,082,356,074	124,322,663,218	△ 9,240,307,144	△ 7.4
2 事業原価	110,827,879,717	120,929,134,468	△ 10,101,254,751	△ 8.4
3 一般管理費	849,096,853	868,151,683	△ 19,054,830	△ 2.2
4 事業利益(1-2-3)	3,405,379,504	2,525,377,067	880,002,437	34.8
5 その他経常収益	3,204,398,707	3,882,221,472	△ 677,822,765	△ 17.5
6 その他経常費用	3,583,004,319	4,439,095,781	△ 856,091,462	△ 19.3
7 経常利益(4+5-6)	3,026,773,892	1,968,502,758	1,058,271,134	53.8
8 特別利益	2,034,972,640	1,471,386,324	563,586,316	38.3
9 特別損失	4,296,857,285	784,450,010	3,512,407,275	447.8
10 特定準備金計上前利益(7+8-9)	764,889,247	2,655,439,072	△ 1,890,549,825	△ 71.2
11 特定準備金取崩	2,585,849,953	375,328,007	2,210,521,946	589.0
12 特定準備金繰入	1,965,549,044	1,539,785,062	425,763,982	27.7
13 当期利益(10+11-12)	1,385,190,156	1,490,982,017	△ 105,791,861	△ 7.1

(別表2) 総括比較貸借対照表

(単位：円、%)

科 目	平成16年度		平成15年度		増(△)減	
	金 額 (A)	構成比	金 額 (B)	構成比	金 額 (C = A - B)	増減率 (C/B×100)
流 動 資 産	69,763,791,779	5.0	66,825,343,817	5.8	2,938,447,962	4.4
現 金 預 金	51,844,533,893	3.7	56,437,568,376	4.9	△ 4,593,034,483	△ 8.1
有 価 証 券	4,793,478,730	0.3	0	0	4,793,478,730	—
未 収 金	7,541,236,248	0.5	6,021,775,984	0.5	1,519,460,264	25.2
分 譲 事 業 資 産	3,572,696,988	0.3	2,960,873,091	0.3	611,823,897	20.7
そ の 他 事 業 資 産	805,689,766	0.1	820,591,287	0.1	△ 14,901,521	△ 1.8
前 払 金	1,329,917,175	0.1	52,800,000	0.0	1,277,117,175	—
そ の 他 の 流 動 資 産	66,019,979	0.0	877,566,079	0.1	△ 811,546,100	△ 92.5
貸 倒 引 当 金	△ 189,781,000	△ 0.0	△ 345,831,000	△ 0.0	156,050,000	△ 45.1
固 定 資 産	1,326,380,236,148	95.0	1,082,712,234,103	94.2	243,668,002,045	22.5
貸 貸 事 業 資 産	1,273,931,728,426	91.2	1,025,331,001,876	89.2	248,600,726,550	24.2
そ の 他 の 事 業 資 産	28,279,312,366	2.0	23,979,853,586	2.1	4,299,458,780	17.9
有 形 固 定 資 産	577,778,520	0.0	640,567,884	0.1	△ 62,789,364	△ 9.8
無 形 固 定 資 産	1,644,515,751	0.1	0	0	1,644,515,751	—
そ の 他 の 固 定 資 産	22,509,823,026	1.6	33,058,860,757	2.9	△ 10,549,037,731	△ 31.9
貸 倒 引 当 金	△ 562,921,941	△ 0.0	△ 298,050,000	△ 0.0	△ 264,871,941	88.9
資 産 合 計	1,396,144,027,927	100	1,149,537,577,920	100	246,606,450,007	21.5
流 動 負 債	35,112,868,692	2.5	31,439,415,709	2.7	3,673,452,983	11.7
次 期 返 済 長 期 借 入 金	9,197,610,306	0.7	9,089,550,046	0.8	108,060,260	1.2
未 払 金	17,552,484,961	1.3	13,091,992,128	1.1	4,460,492,833	34.1
前 受 金	1,149,550,067	0.1	1,160,672,742	0.1	△ 11,122,675	△ 1.0
預 り 金	7,209,335,183	0.5	8,081,443,798	0.7	△ 872,108,615	△ 10.8
そ の 他 の 流 動 負 債	3,888,175	0.0	15,756,995	0.0	△ 11,868,820	△ 75.3
固 定 負 債	1,062,139,080,640	76.1	1,066,622,742,752	92.8	△ 4,483,662,112	△ 0.4
社 債	165,821,500,000	11.9	158,917,700,000	13.8	6,903,800,000	4.3
長 期 借 入 金	744,808,991,809	53.3	769,715,928,973	67.0	△ 24,906,937,164	△ 3.2
長 期 前 受 金	8,021,338,351	0.6	0	0	8,021,338,351	—
預 り 保 証 金	16,426,400,706	1.2	16,398,701,026	1.4	27,699,680	0.2
繰 延 建 設 補 助 金	60,124,182,015	4.3	60,516,955,666	5.3	△ 392,773,651	△ 0.6
借 上 貸 貸 住 宅 資 産 減 損 勘 定	11,751,462,854	0.8	0	0	11,751,462,854	—
引 当 金	55,115,607,300	3.9	51,714,774,931	4.5	3,400,832,369	6.6
そ の 他 固 定 負 債	69,597,605	0.0	9,358,682,156	0.8	△ 9,289,084,551	△ 99.3
特 定 準 備 金	21,191,217,585	1.5	21,811,518,494	1.9	△ 620,300,909	△ 2.8
住 宅 地 分 譲 事 業 準 備 金	1,390,215,170	0.1	1,563,744,326	0.1	△ 173,529,156	△ 11.1
貸 貸 住 宅 管 理 事 業 準 備 金	19,801,002,415	1.4	20,247,774,168	1.8	△ 446,771,753	△ 2.2
負 債 合 計	1,118,443,166,917	80.1	1,119,873,676,955	97.4	△ 1,430,510,038	△ 0.1
資 本 金	105,000,000	0.0	105,000,000	0.0	0	0
剰 余 金	277,595,861,010	19.9	29,558,900,965	2.6	248,036,960,045	839.1
資 本 剰 余 金	264,657,404,462	19.0	18,005,634,573	1.6	246,651,769,889	—
利 益 剰 余 金	12,938,456,548	0.9	11,553,266,392	1.0	1,385,190,156	12.0
資 本 合 計	277,700,861,010	19.9	29,663,900,965	2.6	248,036,960,045	836.2
負 債 及 び 資 本 合 計	1,396,144,027,927	100	1,149,537,577,920	100	246,606,450,007	21.5

(別表3) 一般会計比較損益計算書

(単位：円、%)

科 目	平成16年度	平成15年度	増(△)減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
1 事業収益	78,537,078,265	83,760,246,869	△ 5,223,168,604	△ 6.2
分譲事業収益	406,482,386	3,081,564,690	△ 2,675,082,304	△ 86.8
住宅地分譲事業収益	406,482,386	2,136,896,360	△ 1,730,413,974	△ 81.0
一般分譲住宅事業収益	406,482,386	1,209,103,360	△ 802,620,974	△ 66.4
分譲宅地事業収益	0	927,793,000	△ 927,793,000	△ 100
区市町村提携事業収益	0	944,668,330	△ 944,668,330	△ 100
賃貸管理事業収益	73,830,696,551	73,925,965,129	△ 95,268,578	△ 0.1
賃貸住宅管理事業収益	68,844,614,403	68,883,581,631	△ 38,967,228	△ 0.1
一般賃貸住宅管理事業収益	39,205,926,815	38,409,428,316	796,498,499	2.1
都民住宅管理事業収益	18,163,056,243	18,587,931,648	△ 424,875,405	△ 2.3
借上賃貸住宅管理事業収益	11,475,631,345	11,886,221,667	△ 410,590,322	△ 3.5
ケア付き高齢者住宅管理事業収益	1,650,093,625	1,690,130,709	△ 40,037,084	△ 2.4
賃貸施設等管理事業収益	1,456,807,850	1,465,086,863	△ 8,279,013	△ 0.6
長期分譲住宅管理事業収益	843,122,203	975,659,226	△ 132,537,023	△ 13.6
管理受託住宅管理事業収益	1,036,058,470	911,506,700	124,551,770	13.7
その他事業収益	4,299,899,328	6,752,717,050	△ 2,452,817,722	△ 36.3
区市町村施設建設受託事業収益	0	3,194,870,977	△ 3,194,870,977	△ 100
スーパーリフォーム建設受託事業収益	2,157,306,830	1,197,045,010	960,261,820	80.2
その他の事業収益	2,142,592,498	2,360,801,063	△ 218,208,565	△ 9.2
2 事業原価	74,825,442,660	80,915,782,866	△ 6,090,340,206	△ 7.5
分譲事業原価	406,482,386	3,122,102,291	△ 2,715,619,905	△ 87.0
住宅地分譲事業原価	406,482,386	2,183,856,417	△ 1,777,374,031	△ 81.4
一般分譲宅地事業原価	406,482,386	1,249,530,000	△ 843,047,614	△ 67.5
分譲宅地事業原価	0	934,326,417	△ 934,326,417	△ 100
区市町村提携事業原価	0	938,245,874	△ 938,245,874	△ 100
賃貸管理事業原価	70,192,974,653	71,141,433,946	△ 948,459,293	△ 1.3
賃貸住宅管理事業原価	66,292,455,136	67,091,057,012	△ 798,601,876	△ 1.2
一般賃貸住宅管理事業原価	36,116,519,773	36,695,767,105	△ 579,247,332	△ 1.6
都民住宅管理事業原価	17,765,049,790	17,943,944,370	△ 178,894,580	△ 1.0
借上賃貸住宅管理事業原価	12,410,885,573	12,451,345,537	△ 40,459,964	△ 0.3
ケア付き高齢者住宅管理事業原価	1,507,644,044	1,565,517,439	△ 57,873,395	△ 3.7
賃貸施設等管理事業原価	482,512,109	551,627,318	△ 69,115,209	△ 12.5
長期分譲住宅管理事業原価	889,445,120	1,032,974,080	△ 143,528,960	△ 13.9
管理受託住宅管理事業原価	1,020,918,244	900,258,097	120,660,147	13.4
その他事業原価	4,225,985,621	6,652,246,629	△ 2,426,261,008	△ 36.5
区市町村施設建設受託事業原価	0	3,165,363,852	△ 3,165,363,852	△ 100
スーパーリフォーム建設受託事業原価	2,170,235,977	1,195,130,341	975,105,636	81.6
その他の事業原価	2,055,749,644	2,291,752,436	△ 236,002,792	△ 10.3
3 一般管理費	370,284,604	369,487,023	797,581	0.2
4 事業利益(1-2-3)	3,341,351,001	2,474,976,980	866,374,021	35.0

科 目	平成16年度	平成15年度	増(△)減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
5 その他経常収益	3,202,363,933	3,931,094,001	△ 728,730,068	△ 18.5
受取利息	99,954,314	69,125,257	30,829,057	44.6
補助金等収入	2,741,113,931	3,545,298,760	△ 804,184,829	△ 22.7
雑収入	297,267,185	266,269,897	30,997,288	11.6
特別会計振替金	64,028,503	50,400,087	13,628,416	27.0
6 その他経常費用	3,516,941,042	4,437,568,223	△ 920,627,181	△ 20.7
社債費用	2,672,648,130	3,507,044,876	△ 834,396,746	△ 23.8
地共済負担金	76,933,519	71,398,506	5,535,013	7.8
雑損失	767,359,393	859,124,841	△ 91,765,448	△ 10.7
7 経常利益(4+5-6)	3,026,773,892	1,968,502,758	1,058,271,134	53.8
8 特別利益	2,034,972,640	1,471,386,324	563,586,316	38.3
固定資産売却益	85,187,331	152,850,710	△ 67,663,379	△ 44.3
前期損益修正益	1,949,785,309	1,318,535,614	631,249,695	47.9
9 特別損失	4,296,857,285	784,450,010	3,512,407,275	447.8
前期損益修正損	4,296,857,285	784,450,010	3,512,407,275	447.8
10 特定準備金計上前利益(7+8-9)	764,889,247	2,655,439,072	△ 1,890,549,825	△ 71.2
11 特定準備金取崩	2,585,849,953	375,328,007	2,210,521,946	589.0
住宅宅地分譲事業準備金取崩	173,529,156	375,328,007	△ 201,798,851	△ 53.8
賃貸住宅管理事業準備金取崩	2,412,320,797	0	2,412,320,797	—
12 特定準備金繰入	1,965,549,044	1,539,785,062	425,763,982	27.7
賃貸住宅管理事業準備金繰入	1,965,549,044	1,539,785,062	425,763,982	27.7
13 当期利益(10+11-12)	1,385,190,156	1,490,982,017	△ 105,791,861	△ 7.1

※ 平成15年度分には、同16年度に統合された明日見らいふ管理会計分を組み入れた数値を記載している。

(別表4) 一般会計比較貸借対照表

(単位：円、%)

科 目	平成16年度		平成15年度		増(△)減	
	金 額 (A)	構成比	金 額 (B)	構成比	金 額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
流動資産	59,056,417,367	4.3	55,618,502,574	4.9	3,437,914,793	6.2
現金預金	38,353,927,487	2.8	42,289,951,294	3.7	△ 3,936,023,807	△ 9.3
有価証券	4,793,478,730	0.3	0	0	4,793,478,730	-
未収金	10,329,388,272	0.7	8,962,571,324	0.8	1,366,816,948	15.3
分譲事業資産	3,572,696,988	0.3	2,960,873,091	0.3	611,823,897	20.7
分譲資産	0	0	406,482,386	0.0	△ 406,482,386	100
分譲資産建設工事	3,572,696,988	0.3	2,554,390,705	0.2	1,018,306,283	39.9
その他事業資産	805,689,766	0.1	820,591,287	0.1	△ 14,901,521	△ 1.8
受託事業建設工事	145,718,005	0.0	94,821,574	0.0	50,896,431	53.7
スーパーリフォーム建設受託工事	657,254,761	0.0	725,769,713	0.1	△ 68,514,952	△ 9.4
公共公益施設整備工事(譲渡)	2,717,000	0.0	0	0	2,717,000	-
前払金	1,324,997,145	0.1	52,800,000	0.0	1,272,197,145	2,409.5
その他流動資産	66,019,979	0.0	877,546,578	0.1	△ 811,526,599	△ 92.5
貸倒引当金	△ 189,781,000	△ 0.0	△ 345,831,000	△ 0.0	156,050,000	△ 45.1
固定資産	1,326,380,236,148	95.7	1,082,712,234,103	95.1	243,668,002,045	22.5
貸貸事業資産	1,273,931,728,426	92.0	1,025,331,001,876	90.1	248,600,726,550	24.2
貸貸住宅資産	1,335,810,911,956	96.4	1,051,189,997,416	92.3	284,620,914,540	27.1
減価償却累計額	△ 104,599,463,008	△ 7.5	△ 91,611,864,379	△ 8.0	△ 12,987,598,629	14.2
高齢者住宅資産	10,807,119,280	0.8	19,811,098,841	1.7	△ 9,003,979,561	△ 45.4
減価償却累計額	△ 1,013,890,679	△ 0.1	△ 773,315,015	△ 0.1	△ 240,575,664	31.1
貸貸施設等資産	15,063,532,473	1.1	8,658,305,238	0.8	6,405,227,235	74
減価償却累計額	△ 4,866,467,220	△ 0.4	△ 4,785,872,361	△ 0.4	△ 80,594,859	1.7
貸貸資産建設工事	22,726,671,044	1.6	30,690,186,516	2.7	△ 7,963,515,472	△ 25.9
長期前払費用	3,314,580	0.0	12,152,465,620	1.1	△ 12,149,151,040	△ 100.0
その他事業資産	28,279,312,366	2.0	23,979,853,586	2.1	4,299,458,780	17.9
有形固定資産	577,778,520	0.0	640,567,884	0.1	△ 62,789,364	△ 9.8
建物等資産	769,093,744	0.1	769,896,329	0.1	△ 802,585	△ 0.1
減価償却累計額	△ 278,538,095	△ 0.0	△ 263,416,058	△ 0.0	△ 15,122,037	5.7
その他の有形固定資産	210,778,325	0.0	215,782,437	0.0	△ 5,004,112	△ 2.3
減価償却累計額	△ 123,555,454	△ 0.0	△ 81,694,824	△ 0.0	△ 41,860,630	51.2
無形固定資産	1,644,515,751	0.1	0	0	1,644,515,751	-
その他固定資産	22,509,823,026	1.6	33,058,860,757	2.9	△ 10,549,037,731	△ 31.9
長期有価証券	16,813,568,148	1.2	26,784,993,958	2.4	△ 9,971,425,810	△ 37.2
その他の資産	5,696,254,878	0.4	6,273,866,799	0.6	△ 577,611,921	△ 9.2
貸倒引当金	△ 562,921,941	△ 0.0	△ 298,050,000	△ 0.0	△ 264,871,941	88.9
資 産 合 計	1,385,436,653,515	100	1,138,330,736,677	100	247,105,916,838	21.7

科 目	平成16年度		平成15年度		増(△)減	
	金 額 (A)	構成比	金 額 (B)	構成比	金 額 (C = A - B)	増減率 (C/B×100)
流動負債	25,410,256,230	1.8	21,163,695,056	1.9	4,246,561,174	20.1
次期返済長期借入金	9,197,610,306	0.7	9,089,550,046	0.8	108,060,260	1.2
未払金	7,867,505,256	0.6	2,863,699,979	0.3	5,003,805,277	174.7
前受金	1,143,015,347	0.1	1,159,140,402	0.1	△ 16,125,055	△ 1.4
預り金	7,198,237,146	0.5	8,036,319,799	0.7	△ 838,082,653	△ 10.4
その他流動負債	3,888,175	0.0	14,984,830	0.0	△ 11,096,655	△ 74.1
固定負債	1,061,134,318,690	76.6	1,065,691,622,162	93.6	△ 4,557,303,472	△ 0.4
社債	165,821,500,000	12.0	158,917,700,000	14.0	6,903,800,000	4.3
長期借入金	744,808,991,809	53.8	769,715,928,973	67.6	△ 24,906,937,164	△ 3.2
長期前受金	8,021,338,351	0.6	8,422,530,849	0.7	△ 401,192,498	△ 4.8
長期前受家賃	6,947,757,048	0.5	7,284,667,555	0.6	△ 336,910,507	△ 4.6
長期前受特別介護費	1,073,581,303	0.1	1,137,863,294	0.1	△ 64,281,991	△ 5.6
預り保証金	15,421,638,756	1.1	15,467,580,436	1.4	△ 45,941,680	△ 0.3
繰延建設補助金	60,124,182,015	4.3	60,516,955,666	5.3	△ 392,773,651	△ 0.6
借上賃貸住宅資産減損勘定	11,751,462,854	0.8	0	0	11,751,462,854	-
引当金	55,115,607,300	4.0	51,714,774,931	4.5	3,400,832,369	6.6
退職給付引当金	6,944,666,300	0.5	7,145,671,900	0.6	△ 201,005,600	△ 2.8
計画修繕引当金	47,860,941,000	3.5	44,246,030,812	3.9	3,614,910,188	8.2
債務保証損失引当金	310,000,000	0.0	323,072,219	0.0	△ 13,072,219	△ 4.0
その他固定負債	69,597,605	0.0	936,151,307	0.1	△ 866,553,702	△ 92.6
特定準備金	21,191,217,585	1.5	21,811,518,494	1.9	△ 620,300,909	△ 2.8
住宅地分譲事業準備金	1,390,215,170	0.1	1,563,744,326	0.1	△ 173,529,156	△ 11.1
賃貸住宅管理事業準備金	19,801,002,415	1.4	20,247,774,168	1.8	△ 446,771,753	△ 2.2
管理事業安定準備金	16,099,592,514	1.2	-	-	-	-
土地債務償還準備金	3,701,409,901	0.3	-	-	-	-
負債合計	1,107,735,792,505	80.0	1,108,666,835,712	97.4	△ 931,043,207	△ 0.1
資本金	105,000,000	0.0	105,000,000	0.0	0	0
剰余金	277,595,861,010	20.0	29,558,900,965	2.6	248,036,960,045	839.1
資本剰余金	264,657,404,462	19.1	18,005,634,573	1.6	246,651,769,889	1,369.9
非償却資産取得補助金	17,810,911,840	1.3	18,005,634,573	1.6	△ 194,722,733	△ 1.1
資産価額の適正化による評価差額金	246,846,492,622	17.8	0	0	246,846,492,622	-
利益剰余金	12,938,456,548	0.9	11,553,266,392	1.0	1,385,190,156	12.0
法定準備金	12,938,456,548	0.9	11,553,266,392	1.0	1,385,190,156	12.0
資本合計	277,700,861,010	20.0	29,663,900,965	2.6	248,036,960,045	836.2
負債及び資本合計	1,385,436,653,515	100	1,138,330,736,677	100	247,105,916,838	21.7

※ 平成15年度分には、同16年度に統合された明日見らいふ管理会計分を組み入れた数値を記載している。

(別表5) 都営住宅等管理会計比較損益計算書

(単位：円、%)

科 目	平成16年度	平成15年度	増(△)減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (C = A - B)	増減率 (C/B×100)
1 事業収益	36,545,277,809	40,586,206,492	△ 4,040,928,683	△ 10.0
都営住宅等管理受託収益	32,800,560,792	37,091,557,597	△ 4,290,996,805	△ 11.6
都営住宅等管理受託収入	32,395,696,158	36,654,809,252	△ 4,259,113,094	△ 11.6
特定公共賃貸住宅管理受託収入	271,620,073	262,307,391	9,312,682	3.6
地域特別賃貸住宅管理受託収入	133,244,561	174,440,954	△ 41,196,393	△ 23.6
その他の受託収益	17,082,346	21,427,067	△ 4,344,721	△ 20.3
併存施設改修収入	17,082,346	21,427,067	△ 4,344,721	△ 20.3
駐車場管理事業収益	3,727,634,671	3,473,221,828	254,412,843	7.3
駐車場管理収入	3,727,634,671	3,473,221,828	254,412,843	7.3
2 事業原価	36,002,437,057	40,037,141,745	△ 4,034,704,688	△ 10.1
都営住宅等管理受託原価	32,301,369,806	36,568,781,877	△ 4,267,412,071	△ 11.7
都営住宅等管理原価	31,903,586,484	36,138,620,098	△ 4,235,033,614	△ 11.7
営繕事業費	25,721,715,628	27,048,120,743	△ 1,326,405,115	△ 4.9
管理事務事業費	1,592,341,861	1,516,885,570	75,456,291	5.0
管理事務費	4,525,129,814	4,769,760,125	△ 244,630,311	△ 5.1
その他の事業費	64,399,181	2,803,853,660	△ 2,739,454,479	△ 97.7
特定公共賃貸住宅管理原価	266,530,532	257,651,991	8,878,541	3.4
営繕事業費	221,637,566	213,241,259	8,396,307	3.9
管理事務事業費	6,933,125	3,671,035	3,262,090	88.9
管理事務費	37,959,841	40,739,697	△ 2,779,856	△ 6.8
地域特別賃貸住宅管理原価	131,252,790	172,509,788	△ 41,256,998	△ 23.9
営繕事業費	114,505,918	153,710,093	△ 39,204,175	△ 25.5
管理事務事業費	1,978,996	1,898,677	80,319	4.2
管理事務費	14,767,876	16,901,018	△ 2,133,142	△ 12.6
その他の受託原価	17,082,346	21,427,067	△ 4,344,721	△ 20.3
併存施設改修費	17,082,346	21,427,067	△ 4,344,721	△ 20.3
駐車場管理事業原価	3,683,984,905	3,446,932,801	237,052,104	6.9
駐車場施設管理費	3,683,984,905	3,446,932,801	237,052,104	6.9
3 一般管理費	478,812,249	498,664,660	△ 19,852,411	△ 4.0
4 事業利益(1-2-3)	64,028,503	50,400,087	13,628,416	27.0
5 その他経常収益	2,034,774	1,527,558	507,216	33.2
受取利息	2,034,774	1,527,558	507,216	33.2
6 その他経常費用	66,063,277	51,927,645	14,135,632	27.2
雑損失	2,034,774	1,527,558	507,216	33.2
一般会計繰入金	64,028,503	50,400,087	13,628,416	27.0
7 経常利益(4+5-6)	0	0	0	—
8 特別利益	0	0	0	—
9 特別損失	0	0	0	—
10 当期利益(7+8-9)	0	0	0	—



(別表6) 都営住宅等管理会計比較貸借対照表

(単位：円、%)

科 目	平成16年度		平成15年度		増(△)減	
	金 額 (A)	構成比	金 額 (B)	構成比	金 額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
流動資産	13,951,133,373	100.0	14,530,901,736	100.0	△ 579,768,363	△ 4.0
現金預金	13,490,606,406	96.7	14,147,617,082	97.4	△ 657,010,676	△ 4.6
未収金	455,606,937	3.3	383,265,153	2.6	72,341,784	18.9
前払金	4,920,030	0.0	0	0	4,920,030	-
その他流動資産	0	0	19,501	0.0	△ 19,501	△ 100
資 産 合 計	13,951,133,373	100	14,530,901,736	100	△ 579,768,363	△ 4.0
流動負債	12,946,371,423	92.8	13,599,781,146	93.6	△ 653,409,723	△ 4.8
未払金	12,928,738,666	92.7	13,552,352,642	93.3	△ 623,613,976	△ 4.6
前受金	6,534,720	0.0	1,532,340	0.0	5,002,380	326.5
預り金	11,098,037	0.1	45,123,999	0.3	△ 34,025,962	△ 75.4
その他流動負債	0	0	772,165	0.0	△ 772,165	△ 100
固定負債	1,004,761,950	7.2	931,120,590	6.4	73,641,360	7.9
預り保証金	1,004,761,950	7.2	931,120,590	6.4	73,641,360	7.9
負 債 合 計	13,951,133,373	100	14,530,901,736	100	△ 579,768,363	△ 4.0