

東京都住宅供給公社

第1 監査の目的

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第7項に基づき、都が出資等を行っている団体に対して、団体の事業が出資等の目的に沿って適切に運営されているか監査を実施する。

第2 監査の対象

1 監査対象団体及び局

- (1) 監査対象団体 東京都住宅供給公社
- (2) 監査対象局 都市整備局

2 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対して賃貸住宅等を供給し、もって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、主に次の事業を行っている。

- ア 公社住宅の管理事業
- イ 公社住宅の建設事業
- ウ 都営住宅等の管理受託事業
- エ その他の受託事業

(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 補助金の交付

都は、一般賃貸住宅に係る家賃補助その他について、表1のとおり、公社に対して補助金を交付している。

ウ 資金の貸付け

都は、住宅金融支援機構借入金償還に要する資金その他について、表1のとおり、公社に対して貸し付けている。

エ 都営住宅等の管理委託等

都は、都営住宅等における入居者管理及び営繕その他の管理業務について、表2のとおり、公社に対して委託している。

オ 損失補償

都は、公社が社債を発行した年度ごとに定める「東京都住宅供給公社債券発行に伴う損失補償に関する要綱」に基づき、平成23年度末に償還期限を迎える債券に対して、損失補償

を付している（損失補償額：34億円）。

（表1）補助金の交付及び資金の貸付けの実績

（単位：円）

事業名			平成23年度	平成24年度	
公社都民住宅等供給助成費	金融公庫利子補給	補助金	253,533,167	0	
	金融公庫元金償還補助等	貸付金	27,464,264,159	0	
		補助金	1,173,666,248	0	
		計	28,637,930,407	0	
	社債利子補給	補助金	61,276,500	0	
	社債元金償還補助等	貸付金	15,217,859,451	0	
		補助金	56,746,959	0	
計		15,274,606,410	0		
入居後地代	補助金	127,603,216	127,603,216		
家賃対策補助	補助金	711,106,000	558,871,000		
東京都住宅供給公社等補助	現年度事業	都市居住再生促進事業補助	補助金	0	11,200,000
		団体共済都負担金	補助金	207,067,855	217,738,268
	過年度事業	都市居住再生促進事業補助	補助金	99,218,000	50,432,000
		社債元金償還補助等	貸付金	4,267,099,342	0
		家賃対策補助	補助金	206,798,300	211,671,300
補助金小計			2,897,016,245	1,177,515,784	
貸付金小計			46,949,222,952	0	
合計			49,846,239,197	1,177,515,784	

（表2）都営住宅等の管理委託等の実績

（単位：円）

委託業務の内容	委託局名	平成23年度	平成24年度
東京都営住宅等管理業務	都市整備局	35,537,815,177	34,470,867,956
都営住宅等指定管理業務	都市整備局	7,768,543,925	7,914,263,869
都営住宅移管修繕業務	都市整備局	13,130,447	40,174,930
被災者一時提供住宅に関する業務	都市整備局	54,049,300	123,101,992
総務局職員住宅の補修業務	総務局	58,206,610	74,965,951
交通局職員住宅の補修業務	交通局	38,225,997	45,414,768
水道局職員住宅等の補修業務	水道局	102,213,309	96,247,407
下水道局職員住宅の補修業務	下水道局	32,866,556	23,545,033
教職員住宅維持補修業務	教育庁	4,531,639	9,741,008
都立学校施設維持管理業務	教育庁	1,522,669,465	1,332,664,433
都営住宅建設に係る工事監理業務	都市整備局	210,572,250	217,103,700
都営住宅等除却工事	都市整備局	1,489,742,471	1,237,223,873
都民住宅に係る業務委託	都市整備局	109,212,687	104,980,990
都営住宅スーパーリフォーム事業	都市整備局	3,007,540,780	3,677,335,553
都営住宅耐震診断・耐震改修事業	都市整備局	3,417,326,500	5,702,853,549
合計		53,366,647,113	55,070,485,012

（3）組織

公社は、事務所を渋谷区神宮前五丁目53番67号に置き、平成25年3月31日現在、役

員6名（理事長1名、理事4名、監事1名）（うち非常勤1名）及び職員568名（うち都派遣職員12名）で構成され、本社7部及び16窓口センターをもって組織されている。

第3 監査の範囲及び実地監査期間

1 監査の範囲

平成23年度及び平成24年度の事業について実施した。

また、公社が施行した契約金額100万円以上の工事を対象に技術的側面から監査を実施した。

2 実地監査期間

(1) 都市整備局 平成25年9月17日及び同年10月10日

(2) 公 社 平成25年9月18日から同年10月18日まで

(うち、工事監査期間は、平成25年10月11日から18日まで)

第4 監査の結果

1 経営に関する事項

公社は、一般賃貸住宅等の供給をはじめとする公社住宅事業と、都営住宅等の管理をはじめとする受託事業とを行っており、このうち、都営住宅等の管理受託業務及び指定管理者業務については、特別会計（都営住宅等管理会計）を設け、一般会計と区分して経理している。

平成24年度末現在、公社住宅事業においては、住宅7万8,552戸、賃貸施設374施設及び駐車場2万4,005区画を、都営住宅等受託事業においては、都営住宅等26万1,198戸及び駐車場4万7,185区画を、それぞれ管理している。

平成24年度における経営成績は、事業収益1,298億余円に対し、事業原価1,139億余円、一般管理費12億余円で、事業利益は145億余円であり、特別損益等を加減した当期純利益は、102億余円となっており、前年度（79億余円）と比較して、22億余円（29.0%）増加している。

財政状態は、資産合計1兆2,925億余円、負債合計9,213億余円及び資本合計3,712億余円となっている。

次に、経営環境について見ると、公社住宅事業においては、安定した家賃収入を背景に、東京都借入金の計画的な圧縮や公社住宅の耐震化を進めているが、今後、賃貸住宅の需要動向や周辺環境などを踏まえ、公社一般賃貸住宅の再編整備を着実に実施していくことが望まれる。また、受託事業においては、都営住宅等受託事業の着実な実施により、事業利益を確保しているが、今後も、都との連携を図りながら適正かつ効果的・効率的な管理を進めていくことが求められる。

以上、経営状況について述べてきたが、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経営されていると認められる。

2 工事に関する事項

工事の設計及び施行に関する監査を行ったところ、特に指摘すべき事項はない。

3 指摘事項

(1) 公社

ア 施設使用料について

公社多摩川住宅（調布市染地三丁目）には、居住者の利便施設として集会所のほか、野球場及びテニスコート（以下「野球場等」という。）が併設されている。

これらの利便施設に関しては、地方住宅供給公社法施行規則（昭和40年建設省令第23号）に基づき、集会所については集会所及び地域開放型集会所管理要綱（平成24年公社要綱第10号。以下「要綱」という。）、野球場については多摩川住宅野球場使用要領（昭和42年6月26日制定。以下「要領」という。）、及びテニスコートについては多摩川住宅兼用テニスコート使用要項（昭和44年9月10日制定。以下、本要項、「要綱」及び「要領」をあわせて「規程」という。）で、使用料等を定めている。

ところで、利便施設の使用に関する事務処理について見たところ、以下の状況が認められた。

(ア) 施設のキャンセル料について適切に規定すべきもの

公社は、表3のとおり、集会所及び野球場等の使用料及びキャンセル料を使用者から徴収することとしているが、公社の規程には、使用料の徴収に係る条項はあるものの、キャンセル料の徴収に係る定めがない。

キャンセル料については、公社の規程が整うまでの間として営業所（現在の窓口センター）所長の決定により徴収することとしているが、監査日（平成25.10.9）現在まで、長期にわたり公社の規程で定めていないことは適切でない。

公社は、施設の使用料等について適切に規定されたい。

（東京都住宅供給公社）

（表3）公社が徴収することとしている施設使用料等

施設名	使用料	当日のキャンセル料
集会所	1時間当たり200円（49㎡～77㎡未満の場合）	使用料の50%
野球場	2時間当たり4,200円	使用料の20%
テニスコート	1時間当たり平日1,200円、土日祝祭日1,800円	

(イ) 施設使用に係る事務処理を適切に行うべきもの

集会所及び野球場等の使用に関する申込受付から使用料の徴収まで一連の業務は、多摩川住宅管理事務所において行われており、この業務は、管理事務所業務の一環として業者に委託されている。この事務処理について、以下の状況が認められた。

① 集会所の使用者は、要綱により、集会所の使用開始前に使用料を納入しなければなら

ないと定められているが、表4のとおり、1か月分の使用料をまとめて後払いしていた事例が見受けられた。また、使用者から管理事務所に提出された集会所使用報告（入金伝票）に金額の内訳が記載されておらず徴収金額が適正であるか否かを確認できない事例も見受けられた。

- ② 要綱により、集会所を使用できる者は当該住宅の居住者であること、及び使用を申し込む場合は集会所使用申込書を住宅管理事務所に提出して承認を受けることと、定められている。しかしながら、申込書の提出及び承認の手続きはとられていないこと、また、入金伝票を見たところ、サークル名のみで使用者の住所氏名が記入されておらず、使用者が居住者であるか否かを確認できない事例が見受けられた。
- ③ 上記の2点は野球場等についても同様の状況となっているほか、野球場の使用料について、要領では2時間を単位として徴収すると規定しているにもかかわらず、使用実態に合わせて、1時間を単位として徴収している。

公社は、上記の問題点を把握し、平成22年12月22日に多摩川住宅の管理事務所業務の当時の受託業者に対して文書で指導をしたものの、その後受託業者が施設使用申込書を受理して承認書を発行するなどのマニュアルに沿った事務処理となっているか否かの確認を行っていない。

公社は、受託業者を適切に指導し、施設使用に係る事務処理について速やかに改善されたい。

（東京都住宅供給公社）

（表4）施設使用料の不適切な収納事例

施設区分	収納日	集会所使用報告の記載内容		
		使用者	使用日	金額
集会所	平成23.4.1	A	23年3月分（使用日記載なし）	17,650円
野球場	平成23.4.1	B	3/2, 3/9, 3/23, 3/30各3時間	25,200円
テニスコート	平成23.4.3	C	23年3月分（使用日記載なし）	21,600円
野球場	平成23.4.22	D	4/1 4時間, 4/8, 15, 22各2時間	21,000円
テニスコート	平成24.10.5	E	24年9月29日 キャンセル料	360円
テニスコート	平成25.3.8	C	25年2月分（使用日記載なし）	21,600円
集会所	平成25.3.23	F	25年1月25、29日 計4時間	600円

イ 委託契約に係る履行確認及び代金の支払いを適切に行うべきもの

公社は、「J K Kお客さまセンター」電話設備保守業務委託契約を、Gと締結している（契約期間：平成25. 2. 1～平成30. 1. 31、契約金額：9, 406万8, 607円）。

この契約には、電話設備の保守業務に加えて、定期点検、障害対応などが含まれており、四半期ごとの履行状況報告に基づき、検査合格後に代金を支払うこととなっている。

ところで、契約書別紙1 保守費内訳によると、定期点検は、平成25年2月・3月分として第1回を実施し、第2回以降は四半期ごとに実施することとなっているが、定期点検結果報告書を見たところ、公社は、第1回の定期点検が行われていないにもかかわらず、当該期間の保守業務等の代金支払いに併せて、第1回の定期点検代金46万2, 000円を支払っていることが認められたことは適切でない。

公社は、委託契約に係る履行確認及び代金の支払いを適切に行われたい。

（東京都住宅供給公社）

ウ 委託契約に係る履行確認を適切に行うべきもの

公社が所有・管理する住宅のうち、一般賃貸住宅及び公社施行型都民住宅の各住宅には住宅管理員が配置されている。住宅管理員は、迷惑駐車対策をはじめとした駐車場管理業務を含めた住宅の管理等の業務を担っている。住宅管理員の業務時間は、原則として、月・火・金・土・日曜日の午前9時から午後5時まで及び水曜日の午前9時から午後3時までとなっている。

また、上記の時間帯を除いて特に巡回が必要と認められる時間帯における住宅敷地内の迷惑駐車対策を行うため、公社は、表5のとおり、当該住宅の自治会に、迷惑駐車対策に係る業務を委託している。

この委託契約の仕様書によれば、

- ① 受託者は、迷惑駐車があった場合に、迷惑駐車をしている車のワイパー等に指定のビラを挟んだ状態を写真に撮影し、これを業務完了報告書に添えて公社に提出すること
- ② 受託者は、業務を実施する月の前月末までに巡回業務を実施する日を設定して公社に届け出るとともに、設定した巡回業務日を変更するときは、別途業務計画書を公社に提出すること

が定められている。

そこで、表5の契約について、上記の業務が履行されているか確認したところ、項番1から3までの契約については業務完了報告書に写真添付が行われていないこと、及び同表の項番2から6までの契約については巡回業務日を変更する手続が行われていないことが、認められた。

公社は、委託契約に係る履行確認を適切に行われたい。

（東京都住宅供給公社）

(表5) 履行確認が適切でない契約

(単位：円)

項番	契約件名	契約期間	契約金額	窓口センター
1	H住宅 迷惑駐車対策等業務委託	平成 24. 4. 1～平成 25. 3. 31	5 2 4, 2 3 3	新宿窓口センター
2	I住宅 迷惑駐車対策等業務委託	平成 24. 4. 1～平成 25. 3. 31	6 1 2, 4 6 5	
3	J住宅 迷惑駐車対策等業務委託	平成 24. 4. 1～平成 25. 3. 31	5 0 4, 0 0 0	
4	K住宅 迷惑駐車対策業務委託	平成 24. 4. 1～平成 25. 3. 31	5 8 5, 9 0 0	立川窓口センター
5	L住宅 迷惑駐車対策業務委託	平成 24. 4. 1～平成 25. 3. 31	7 2 4, 5 0 0	
6	M住宅 迷惑駐車対策業務委託	平成 24. 4. 1～平成 25. 3. 31	5 4 3, 0 6 0	

エ 公印刷込文書を適切に管理すべきもの

東京都住宅供給公社公印規程（平成元年規程第9号）第9条によれば、公社の公印を刷り込みした文書等（以下「公印刷込文書」という。）を適切に保管しなければならないとされている。

ところで、窓口で取り扱った収納金の金融機関への払込み及びバイク置場などの使用料の利用者への請求に使用する払込票兼領収証については、本社が公印刷込文書として各窓口センターに配付しており、各窓口センターは、これを金庫等に保管している。

目白窓口センターにおける保管状況を見たところ、この公印刷込文書を金庫に保管し、日々使用する分を保管書庫に移して、必要に応じて払込票兼領収証を作成している。その管理方法を見たところ、金庫の保管枚数と保管書庫への払出枚数は記録しているものの、保管書庫から日々払い出した枚数及び使用用途については記録していない。

このことから、監査日（平成25. 9. 19）現在、公印刷込文書の実在庫枚数（金庫及び保管書庫を合わせた枚数）が、受払簿上の在庫枚数よりも33枚少ないことについて、具体的な使用用途が確認できない状況となっていた。

公社は、公印刷込文書について適切に管理されたい。

（東京都住宅供給公社）

(2) 公社及び局

ア 住宅長期不在届の事務処理を適切に行うとともに、公社に対する指導を徹底すべきもの

東京都営住宅条例第21条第2項及び同施行規則第25条の規定に基づき、都営住宅を1年以上使用しない使用者は、住宅長期不在届を知事に提出することになっている。

ところで、局が定めた事務処理マニュアルでは、不在期間は、原則として1年以内とし、1年を超える場合には使用者に対して住宅返還を求めることとしている。また、局は、不在期間が1年を経過し、帰宅できない場合であっても、①病院等から都営住宅へ帰宅する可能性のあるものについては、個別の状況等に応じて再申請を認めること、②帰宅する可能性が全くないものや都営住宅を使用する必要がないものについては、使用者に対して住宅返還を求

めることなどを公社に対して指導しているとしている。

しかしながら、目白、赤羽、練馬及び府中の各窓口センターにおいて、住宅長期不在届について見たところ、表6のとおり、入院等の期間が5年以上の長期である事例、都営住宅から特別養護老人ホームなどの施設に生活の場を異動させている事例について、公社は、再申請を認めているものの、具体的な状況等は記録されておらず、再申請を認めることが適切であるか、住宅返還を求める必要がないかなどを判断できない状況となっている。

都営住宅について、真に住宅に困窮している都民が広く利用することができるよう、利用機会の公平を確保する観点から、再申請を認めるに当たっては慎重に行うべきである。そのためには、再申請を認めた個別の状況等について、記録を確実に残す必要があり、これを残していないことは適切でない。

公社は、住宅長期不在届に係る事務処理について適切に行われたい。

局は、住宅長期不在届に係る事務処理について指導を徹底されたい。

(東京都住宅供給公社)

(都市整備局)

(表6) 不在期間が長期である事例

使用者	長期不在理由	始期(入院日・入所日)	住所転出
N	治療のため病院に入院	平成17. 1～	
O	介護老人保健施設に入所	平成18. 6～	
P	介護老人保健施設に入所	平成19. 4～	
Q	特別養護老人ホームに入所	平成19. 6～	
R	介護老人保健施設に入所	平成19. 9～	
S	特別養護老人ホームに入所	平成21. 1～	有り
T	疾病のため特別養護老人ホームに入所	平成21. 6～	有り
U	認知症のためグループホームに入所	平成21. 8～	有り
V	高齢のため有料老人ホームに入所	平成21. 8～	
W	特別養護老人ホームに入所	平成22. 7～	有り
X	認知症のため特別養護老人ホームに入所	平成22. 10～	

第5 経営状況の概要

1 経営状況

(1) 事業実績

公社が実施している事業は、一般賃貸住宅等の供給をはじめとする公社住宅事業と、都営住宅等の管理をはじめとする受託事業とに大別される。

ア 公社住宅事業

(ア) 公社住宅管理事業

この事業は、一般賃貸住宅等の募集、家賃収納、営繕その他の管理業務を行う事業であり、平成23年度及び平成24年度における事業実績は、表7のとおりである。

(表7) 公社住宅管理事業の主な実績

(単位：％、千円)

項 目	種 別	平成23年度	平成24年度		
管理戸数等	一般賃貸住宅	62,531戸	62,652戸		
	公社施行型都民住宅	9,127戸	9,127戸		
	民間活用型都民住宅	6,759戸	6,403戸		
	農住モデル賃貸住宅	95戸	0戸		
	ケア付き高齢者住宅	370戸	370戸		
	賃貸施設(注1)	374施設	374施設		
	駐車場(注2)	24,061区画	24,005区画		
募集業務	新規募集	応募件数	1,002件	1,172件	
		当選者数	92件	149件	
		当選倍率	10.9倍	7.9倍	
	空家募集	待機者募集 (都民住宅)	募集戸数	131戸	65戸
			応募件数	608件	430件
			平均倍率	4.6倍	6.6倍
		先着順募集	新規募集戸数	5,675件	5,753件
成約件数	4,800件	4,771件			
家賃収納額 (収納率)	一般賃貸住宅	41,450,159(98.5)	41,635,333(98.5)		
	公社施行型都民住宅	11,877,324(98.0)	11,967,646(98.1)		
	民間活用型都民住宅	8,417,622(98.4)	7,930,763(98.3)		
	農住モデル賃貸住宅	218,213(97.5)	11,336(76.4)		
	賃貸施設	1,148,913(97.8)	1,113,189(98.1)		
	合計	63,112,231(98.4)	62,658,267(98.4)		
営繕業務	計画修繕	延べ219団地	延べ239団地		
	一般修繕	27,395件	23,274件		
	空家修繕	5,080戸	5,190戸		
耐震改修	設計	新規	9団地・78棟	6団地・43棟	
		継続	6団地・31棟	5団地・43棟	
	工事	新規	10団地・61棟	6団地・48棟	
		継続	12団地・58棟	14団地・68棟	

(注) 1 賃貸施設とは、住宅の利便施設として設置し、賃貸している店舗・事務所をいい、平成24年度においては、46団地に設置されている。

(注) 2 駐車場とは、住宅等の利便施設として設置し、賃貸している駐車場をいい、平成24年度においては、198団地に設置されている。

(イ) 公社住宅建設事業

この事業は、建設年度の古い一般賃貸住宅を対象に、建替えを中心とした再編整備を行う事業であり、平成23年度及び平成24年度における事業実績は、表8のとおりである。

(表8) 公社住宅建設事業の主な実績

(単位：団地、棟、戸)

項目	種別	平成23年度			平成24年度		
		団地数	棟数	戸数	団地数	棟数	戸数
一般賃貸住宅の再編整備	新規事業	2	3	158	-	-	-
	継続事業	5	12	1,220	6	12	1,123
	竣工	1	3	263	-	-	-
サービス付き高齢者向け住宅等の整備	新規事業	1	1	50	1	2	71
	継続事業	-	-	-	1	1	50
住棟改善モデル事業	新規事業	1	1	23	-	-	-
	継続事業	-	-	-	1	1	23

イ 受託事業

(ア) 都営住宅等受託事業

この事業は、都内全域の都営住宅等の管理業務を都から受託して行う事業であり、平成23年度及び平成24年度における事業実績は、表9のとおりである。

(表9) 都営住宅等受託事業の主な実績

項目	種別	平成23年度	平成24年度	
管理戸数等	都営住宅	257,881戸	257,307戸	
	東京都施行型都民住宅	3,831戸	3,891戸	
	駐車場	46,722区画	47,185区画	
都営住宅募集業務	定期募集	募集戸数	6,522戸	7,581戸
		応募件数	138,394件	149,811件
		平均倍率	21.2倍	19.8倍
	直接受付	募集戸数	269戸	310戸
		応募件数	3,678件	4,367件
		平均倍率	13.7倍	14.1倍
収納業務・滞納整理業務	収納業務	70,384,621千円	69,347,990千円	
	滞納整理業務	8,587,660千円	8,585,400千円	
営繕業務	計画修繕	延べ1,643団地	延べ1,678団地	
	一般修繕(小口・緊急)	73,345件	65,965件	
	空家修繕	8,481戸	8,588戸	
入居者業務	申請書等受付	183,711件	186,203件	
	収入認定	150,732件	147,105件	
設備保守点検業務	昇降機保守点検	3,358基	3,417基	
	消防設備等保守点検	212,014戸	218,289戸	
駐車場業務	利用状況	36,080区画	35,887区画	
東日本大震災等の避難者受入れに係る応急仮設住宅管理業務	年度末入居人数	4,233名	3,562名	
	年度末入居世帯数	1,596世帯	1,460世帯	
都営住宅耐震診断・耐震改修業務	耐震診断	新規20団地/継続146団地	新規4団地	
	耐震改修設計	新規94団地/継続31団地	新規85団地/継続77団地	
	耐震改修工事	新規77団地/継続23団地	新規124団地/継続42団地	
都営住宅スーパーリフォーム業務		新規3団地/継続5団地	新規1団地/継続4団地	
都営住宅建替等業務	工事監理業務	29団地	29団地	
	除却工事	19団地	24団地	

(イ) その他の受託事業

公社は、都営住宅等の管理のほか、区営住宅等の管理その他の業務を受託して行っており、平成23年度及び平成24年度におけるこれらの事業実績は、表10のとおりである。

(表 10) その他の受託事業の主な実績

項目	種別	平成 23 年度	平成 24 年度
区営住宅等受託事業	管理代行	1 市・6 団地・514 戸	1 市・6 団地・514 戸
	管理受託業務	9 区・215 団地・6,692 戸	1 市 10 区・226 団地・7,141 戸
	指定管理業務	5 区・90 団地・3,258 戸	2 区・23 団地・863 戸
東京都各局職員住宅等管理事業	各局職員住宅等管理業務	73 団地・2,781 戸	71 団地・2,717 戸
	教育庁施設維持管理業務	244 施設	241 施設
都民住宅受託事業	収入認定業務	13,626 件	11,867 件
	指定法人管理型都民住宅募集業務	245 戸	114 戸
区市町村提携住宅事業	譲渡方式	1 件・23 戸	—
民間住宅受託事業	民間住宅管理業務	9 団地・393 戸	4 団地・100 戸
	マンション再生支援	3 件	5 件

ウ 工事について

ア及びイにおいて述べた公社住宅事業及び受託事業のうち、公社が施行している工事についてみると、公社は、既存一般賃貸住宅の再編整備のほか、公営住宅管理のノウハウや信頼性などを活かした都営住宅等の管理及び東京都各局職員住宅等の管理において、営繕工事を行うなど、行政のアウトソーシングの受け皿としての役割も担っている。

建設事業における監査対象は、平成 23 年度及び平成 24 年度に施工している契約金額 100 万円以上の工事（小口修繕及び空家補修工事を除く。）等とし、その合計は、件数で 4,546 件、契約金額 1,018 億余円であり、その内訳は表 11 のとおりである。

また、各事業の工事例は、表 12 のとおりである。

(表 11) 監査対象工事等の事業内訳

(単位：件、百万円)

事業区分	契約年度						計	
	平成 22 年度以前		平成 23 年度		平成 24 年度			
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
公社住宅管理事業	71	2,507	549	9,488	545	9,536	1,165	21,531
公社住宅建設事業	19	3,779	16	2,184	35	15,144	70	21,107
都営住宅等受託事業	40	2,410	1,600	26,495	1,441	28,980	3,081	57,885
区営住宅等受託事業	—	—	104	598	77	526	181	1,124
東京都各局職員住宅等管理事業	—	—	15	24	15	22	30	46
民間住宅受託事業	—	—	9	100	10	98	19	198
合計	130	8,696	2,293	38,889	2,123	54,306	4,546	101,891

(注) 1 工事等の件数及び金額には、設計等の委託を含む。

(注) 2 継続工事は、契約年度を対象年度とし、「平成 22 年度以前」の工事等は、平成 23 年 4 月 1 日以降に継続している工事等である。

(表 1 2) 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 管理事業	町田木曾住宅 道路改修及び敷地整備 工事	平成 22. 12. 3～ 平成 23. 8. 2	59	道路改修、敷地整備、遊園施設改修及び植樹
	南砂住宅（3号棟）バルコニー・廊下手摺改修、外壁塗装、屋上防水及びその他 工事	平成 23. 9. 14～ 平成 24. 4. 6	464	屋上防水、外壁塗装及びバルコニー手摺改修等
公社住宅 建設事業	コーシャハイム久我山（第1期）建築及 びその他工事	平成 21. 12. 24～ 平成 24. 3. 30	2, 126	建築工事
	コーシャハイム久我山（第1期）電気設 備工事	平成 22. 6. 10～ 平成 24. 3. 30	232	電気設備工事
都営住宅等 受託事業	都営成瀬アパート（1～5号棟）外構改 善工事	平成 23. 10. 7～ 平成 24. 3. 30	74	外構改善、道路改修、遊園施設整備及び自転車置場設置等
	都営橋場二丁目アパート（9号棟）ほ か3団地 昇降機改造（段差解消）・震 災対策及び防犯カメラ設置工事	平成 23. 6. 20～ 平成 24. 3. 30	352	昇降機の段差解消、震災対策及び防犯カメラ設置
区営住宅等 受託事業	金森市営住宅（2、3号棟）シルバーピ ア緊急通報システム改修工事	平成 24. 12. 27～ 平成 25. 3. 29	21	シルバーピアシステム改修
東京都各局 職員住宅等 管理事業	白金第一、第二、第三住宅剪定・草刈業 務	平成 24. 10. 1～ 平成 24. 12. 28	1	剪定及び草刈
民間住宅 受託事業	平成 2 4 年度借上都民住宅アイル 3 1 3 ほか 3 8 団地昇降機定期点検 保守及び遠隔監視業務委託	平成 24. 4. 1～ 平成 25. 3. 31	30	昇降機保守及び遠隔監視装置維持管理

(2) 経営成績

平成 2 3 年度及び平成 2 4 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 2 4 年度における経営成績は、事業収益 1, 2 9 8 億 2, 3 2 5 万余円に対し、事業原価 1, 1 3 9 億 7, 3 6 8 万余円、一般管理費 1 2 億 7, 2 3 8 万余円で、事業利益は 1 4 5 億 7, 7 1 8 万余円であり、特別損益等を加減した当期純利益は、1 0 2 億 5 3 7 万余円となっており、前年度（7 9 億 8 6 7 万余円）と比較して、2 2 億 9, 6 7 0 万余円（2 9. 0%）増加している。

各会計の経営成績は、次のとおりである。

ア 一般会計

平成 2 3 年度及び平成 2 4 年度における経営成績は、別表 3 一般会計比較損益計算書のとおりである。

平成 2 4 年度における事業収益は 8 5 5 億 7, 0 3 3 万余円で、前年度（8 5 4 億 5, 4 6 3

万余円)と比較して、1億1,570万余円(0.1%)増加している。これは、借上賃貸住宅の一部管理終了等により賃貸管理事業収益が13億6,748万余円、管理受託住宅管理事業収益が3億885万余円、それぞれ減少したものの、スーパーリフォーム建設受託事業収益をはじめとするその他事業収益が17億9,203万余円増加したことによるものである。

事業原価は704億2,493万余円で、前年度(703億8,577万余円)と比較して、3,915万余円(0.1%)増加している。これは、賃貸管理事業原価が14億1,355万余円、管理受託住宅管理事業原価が2億9,261万余円、それぞれ減少したものの、スーパーリフォーム建設受託事業原価をはじめとするその他事業原価が17億4,533万余円増加したことによるものである。

一般管理費は6億4,170万余円で、差引きの事業利益は145億369万余円となっており、前年度(144億5,842万余円)と比較して、4,526万余円(0.3%)増加している。

これに、その他経常収益、その他経常費用及び特別損益を加減した当期純利益は、102億537万余円となっており、前年度(79億867万余円)と比較して、22億9,670万余円(29.0%)増加している。これは、主に、耐震改修工事対象団地の見直しにより、計画修繕引当金戻入益が23億3,068万円増加したことによるものである。

イ 都営住宅等管理会計

平成23年度及び平成24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24年度における事業収益は442億5,291万余円で、前年度(451億4,042万余円)と比較して、8億8,751万余円(2.0%)減少している。これは主に、都営住宅等管理事業収益が8億1,663万余円減少したことによるものである。

事業原価は435億4,875万余円で、前年度(441億8,134万余円)と比較して、6億3,259万余円(1.4%)減少している。これは主に、都営住宅等管理事業原価が6億4,103万余円減少したことによるものである。

一般管理費は6億3,067万余円で、差引きの事業利益は7,348万余円となっており、前年度(3億5,240万余円)と比較して、2億7,892万余円(79.1%)減少している。

なお、この事業利益は、その他経常収益である受取利息62万余円とともに、その同額をその他経常費用として、一般会計に繰り入れている。

(3) 財政状態

平成23年度末及び平成24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24年度末における財政状態は、資産合計1兆2,925億9,441万

余円、負債合計9, 213億5, 531万余円及び資本合計3, 712億3, 909万余円となっている。

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23年度末及び平成24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24年度末における財政状態は、資産合計1兆2, 804億8, 248万余円、負債合計9, 092億4, 339万余円及び資本合計3, 712億3, 909万余円となっている。

資産合計は、前年度(1兆2, 957億5, 520万余円)と比較して、152億7, 272万余円(1.2%)減少している。これは、流動資産が26億1, 299万余円増加したものの、固定資産が178億8, 571万余円減少したことによるものである。

流動資産の増加は、主に、未収金が38億103万余円、現金預金が3億5, 627万余円、それぞれ減少したものの、有価証券が61億5, 006万余円、その他事業資産が5億3, 815万余円、それぞれ増加したものである。

なお、一般会計におけるキャッシュ・フローは、賃貸住宅建設等の投資活動に93億4, 943万余円、繰上償還を含めた長期借入金返済等の財務活動に184億86万余円、それぞれ使用したものの、賃貸収入等の事業活動により296億8, 401万余円の資金を獲得したことから、19億3, 372万余円の収入となっている。

固定資産の減少は、主に、賃貸事業資産が139億3, 941万余円、その他固定資産が38億241万余円、それぞれ減少したことによるものである。

負債合計は、前年度(9, 347億2, 148万余円)と比較して、254億7, 809万余円(2.7%)減少している。これは、流動負債が56億8, 134万余円増加したものの、固定負債が311億5, 943万余円減少したことによるものである。

流動負債の増加は、主に、前受金が16億4, 997万余円減少したものの、次期償還社債が70億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、長期借入金が236億9, 397万余円減少したことによるものである。

資本合計は、前年度(3, 610億3, 371万余円)と比較して、102億537万余円(2.8%)増加している。

イ 都営住宅等管理会計

都営住宅等管理会計の平成23年度末及び平成24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24年度末における財政状態は、資産合計、負債合計ともに137億7, 982万余円となっている。

資産合計は、前年度(145億6, 886万余円)と比較して、7億8, 903万余円(5.4%)減少している。これは主に、未収金が17億6, 294万余円増加したものの、

現金預金が27億9,866万余円減少したことによるものである。

なお、都営住宅等管理会計におけるキャッシュ・フローは、都営住宅等管理事業等の事業活動に27億9,124万余円使用したことなどから、27億9,866万余円の支出となっている。

負債合計は、資産合計と同様に、前年度（145億6,886万余円）と比較して、7億8,903万余円（5.4%）減少している。これは主に、未払金が7億8,670万余円減少したことによるものである。

（4）経営環境に関する評価

経営環境について、営業活動、財務活動等の観点から確認を行った結果、事業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 公社住宅事業

公社住宅管理事業については、家賃収入等の減少により都民住宅管理事業にて事業損失が生じているものの、主力の一般賃貸住宅管理事業において例年130億円前後の事業利益を確保しており、平成24年度末現在で4,727億余円となっている東京都借入金残高を計画的に圧縮するとともに、都の政策に沿い公社一般賃貸住宅の耐震化を着実に実施している。

一方、公社住宅建設事業については、公社は、賃貸住宅の需要動向や周辺環境などの住宅ごとの特性に応じた活用方法及び実施時期の考え方を整理しつつ、公社一般賃貸住宅の再編整備をしていくとしていることから、その着実な実施が望まれる。

イ 受託事業

都営住宅等受託事業については、営繕業務をはじめとする受託事業と、収納業務をはじめとする指定管理事業を着実に実施し、駐車場管理事業と合わせて事業利益を確保している。

今後も、住宅におけるセーフティネットである都営住宅の特性を踏まえ、都との連携を図りながら適正かつ効果的・効率的な管理業務を進めていくことが求められる。

(別表1) 総括比較損益計算書

(単位：円、%)

科目	平成24年度 (平成24.4.1～平成25.3.31)		平成23年度 (平成23.4.1～平成24.3.31)		増(△)減	
	金額 (A)		金額 (B)		金額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
1 事業収益	129,823,251,421		130,595,057,206		△ 771,805,785	△ 0.6
2 事業原価	113,973,687,491		114,567,121,600		△ 593,434,109	△ 0.5
3 一般管理費	1,272,383,896		1,217,098,045		55,285,851	4.5
4 事業利益 (1-2-3)	14,577,180,034		14,810,837,561		△ 233,657,527	△ 1.6
5 その他経常収益	326,595,308		490,173,842		△ 163,578,534	△ 33.4
6 その他経常費用	889,990,033		593,831,896		296,158,137	49.9
7 経常利益 (4+5-6)	14,013,785,309		14,707,179,507		△ 693,394,198	△ 4.7
8 特別利益	2,340,262,668		54,771,502		2,285,491,166	-
9 特別損失	6,148,670,905		6,853,279,718		△ 704,608,813	△ 10.3
10 当期純利益 (7+8-9)	10,205,377,072		7,908,671,291		2,296,705,781	29.0

(別表2) 総括比較貸借対照表

(単位：円、%)

科目	平成24年度 (平成25.3.31)		平成23年度 (平成24.3.31)		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)
(資産の部)						
流動資産	60,182,070,609	4.7	57,692,989,655	4.4	2,489,080,954	4.3
現金預金	34,259,751,584	2.7	37,414,690,490	2.9	△ 3,154,938,906	△ 8.4
有価証券	13,840,000,000	1.1	7,689,935,038	0.6	6,150,064,962	80.0
未収金	7,790,951,871	0.6	9,163,921,631	0.7	△ 1,372,969,760	△ 15.0
その他事業資産	2,952,601,713	0.2	2,414,448,916	0.2	538,152,797	22.3
前払金	1,283,603,060	0.1	957,291,421	0.1	326,311,639	34.1
その他流動資産	55,162,381	0.0	52,702,159	0.0	2,460,222	4.7
固定資産	1,232,412,341,493	95.3	1,250,298,054,635	95.6	△ 17,885,713,142	△ 1.4
貸貸事業資産	1,205,601,814,309	93.3	1,219,541,231,373	93.2	△ 13,939,417,064	△ 1.1
その他事業資産	14,179,439,830	1.1	14,653,446,924	1.1	△ 474,007,094	△ 3.2
有形固定資産	2,646,412,741	0.2	533,200,538	0.0	2,113,212,203	396.3
無形固定資産	813,491,913	0.1	2,594,071,009	0.2	△ 1,780,579,096	△ 68.6
その他固定資産	9,286,433,150	0.7	13,088,843,179	1.0	△ 3,802,410,029	△ 29.1
貸倒引当金	△ 115,250,450	△ 0.0	△ 112,738,388	△ 0.0	△ 2,512,062	2.2
資産合計	1,292,594,412,102	100	1,307,991,044,290	100	△ 15,396,632,188	△ 1.2
(負債の部)						
流動負債	45,028,754,156	3.5	39,457,803,937	3.0	5,570,950,219	14.1
次期償還社債	7,000,000,000	0.5	0	-	7,000,000,000	-
次期返済長期借入金	11,344,901,069	0.9	11,099,000,785	0.8	245,900,284	2.2
未払金	22,747,741,324	1.8	22,243,453,600	1.7	504,287,724	2.3
前受金	937,902,411	0.1	2,586,008,046	0.2	△ 1,648,105,635	△ 63.7
預り金	2,998,209,352	0.2	3,529,341,506	0.3	△ 531,132,154	△ 15.0
固定負債	876,326,561,834	67.8	907,499,521,313	69.4	△ 31,172,959,479	△ 3.4
社債	173,100,000,000	13.4	175,100,000,000	13.4	△ 2,000,000,000	△ 1.1
長期借入金	555,750,741,697	43.0	579,444,714,753	44.3	△ 23,693,973,056	△ 4.1
長期前受金	3,570,451,453	0.3	3,789,790,799	0.3	△ 219,339,346	△ 5.8
預り保証金	15,331,434,136	1.2	15,825,605,322	1.2	△ 494,171,186	△ 3.1
繰延建設補助金	55,128,304,447	4.3	56,669,704,060	4.3	△ 1,541,399,613	△ 2.7
借上貸貸住宅資産減損勘定	3,212,967,881	0.2	3,842,550,927	0.3	△ 629,583,046	△ 16.4
引当金	70,228,719,680	5.4	72,812,561,082	5.6	△ 2,583,841,402	△ 3.5
その他固定負債	3,942,540	0.0	14,594,370	0.0	△ 10,651,830	△ 73.0
負債合計	921,355,315,990	71.3	946,957,325,250	72.4	△ 25,602,009,260	△ 2.7
(資本の部)						
資本金	105,000,000	0.0	105,000,000	0.0	0	0
剰余金	371,134,096,112	28.7	360,928,719,040	27.6	10,205,377,072	2.8
資本剰余金	331,801,894,293	25.7	322,038,794,998	24.6	9,763,099,295	3.0
利益剰余金	15,861,162,450	1.2	15,861,162,450	1.2	0	0
特定目的積立金	23,471,039,369	1.8	23,028,761,592	1.8	442,277,777	1.9
資本合計	371,239,096,112	28.7	361,033,719,040	27.6	10,205,377,072	2.8
負債及び資本合計	1,292,594,412,102	100	1,307,991,044,290	100	△ 15,396,632,188	△ 1.2

(別表3) 一般会計比較損益計算書

(単位：円、%)

科目	平成24年度 (平成24.4.1～平成25.3.31)	平成23年度 (平成23.4.1～平成24.3.31)	増(△)減	
	金額 (A)	金額 (B)	金額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
1 事業収益	85,570,339,405	85,454,634,738	115,704,667	0.1
賃貸管理事業収益	72,140,593,873	73,508,075,791	△ 1,367,481,918	△ 1.9
賃貸住宅管理事業収益	69,550,739,809	70,638,292,446	△ 1,087,552,637	△ 1.5
一般賃貸住宅管理事業収益	45,649,229,311	45,478,258,804	170,970,507	0.4
都民住宅管理事業収益	14,683,971,048	15,023,899,475	△ 339,928,427	△ 2.3
借上賃貸住宅管理事業収益	9,217,539,450	10,136,134,167	△ 918,594,717	△ 9.1
ケア付き高齢者住宅管理事業収益	1,439,836,826	1,681,071,816	△ 241,234,990	△ 14.4
賃貸施設等管理事業収益	1,150,017,238	1,188,711,529	△ 38,694,291	△ 3.3
管理受託住宅管理事業収益	1,410,844,519	1,719,695,528	△ 308,851,009	△ 18.0
その他事業収益	12,018,901,013	10,226,863,419	1,792,037,594	17.5
区市町村提携事業収益	0	713,870,223	△ 713,870,223	△ 100
スーパーリフォーム建設受託事業収益	4,078,460,260	2,190,526,100	1,887,934,160	86.2
耐震改修受託事業収益	4,321,277,734	2,956,948,180	1,364,329,554	46.1
その他の事業収益	3,619,163,019	4,365,518,916	△ 746,355,897	△ 17.1
2 事業原価	70,424,930,917	70,385,773,973	39,156,944	0.1
賃貸管理事業原価	57,422,558,691	58,836,112,307	△ 1,413,553,616	△ 2.4
賃貸住宅管理事業原価	55,443,900,467	56,798,007,967	△ 1,354,107,500	△ 2.4
一般賃貸住宅管理事業原価	30,450,776,190	31,329,952,845	△ 879,176,655	△ 2.8
都民住宅管理事業原価	16,134,957,254	16,011,836,157	123,121,097	0.8
借上賃貸住宅管理事業原価	8,858,167,023	9,456,218,965	△ 598,051,942	△ 6.3
ケア付き高齢者住宅管理事業原価	1,605,227,953	1,578,991,693	26,236,260	1.7
賃貸施設等管理事業原価	373,430,271	459,112,647	△ 85,682,376	△ 18.7
管理受託住宅管理事業原価	1,441,511,527	1,734,131,262	△ 292,619,735	△ 16.9
その他事業原価	11,560,860,699	9,815,530,404	1,745,330,295	17.8
区市町村提携事業原価	0	689,086,439	△ 689,086,439	△ 100
スーパーリフォーム建設受託事業原価	3,953,005,972	2,119,061,529	1,833,944,443	86.5
耐震改修受託事業原価	4,229,781,608	2,912,884,180	1,316,897,428	45.2
その他の事業原価	3,378,073,119	4,094,498,256	△ 716,425,137	△ 17.5
3 一般管理費	641,708,767	610,430,777	31,277,990	5.1
4 事業利益(1-2-3)	14,503,699,721	14,458,429,988	45,269,733	0.3
5 その他経常収益	400,075,621	842,581,415	△ 442,505,794	△ 52.5
受取利息	52,981,045	62,630,891	△ 9,649,846	△ 15.4
補助金等収入	217,973,478	264,435,221	△ 46,461,743	△ 17.6
雑収入	55,011,030	161,679,650	△ 106,668,620	△ 66.0
特別会計振替金	74,110,068	353,835,653	△ 279,725,585	△ 79.1
6 その他経常費用	889,990,033	593,831,896	296,158,137	49.9
社債費用	0	54,683,131	△ 54,683,131	△ 100
地方共済組合負担金	217,973,478	209,752,090	8,221,388	3.9
雑損失	672,016,555	329,396,675	342,619,880	104.0
7 経常利益(4+5-6)	14,013,785,309	14,707,179,507	△ 693,394,198	△ 4.7
8 特別利益	2,340,262,668	54,771,502	2,285,491,166	-
固定資産売却益	0	264,104	△ 264,104	△ 100
借上賃貸住宅資産減損勘定戻入	9,582,668	54,507,398	△ 44,924,730	△ 82.4
計画修繕引当金戻入益	2,330,680,000	0	2,330,680,000	-
9 特別損失	6,148,670,905	6,853,279,718	△ 704,608,813	△ 10.3
固定資産除却損	72,568,498	276,155,601	△ 203,587,103	△ 73.7
減損損失	6,076,102,407	6,577,124,117	△ 501,021,710	△ 7.6
10 当期純利益(7+8-9)	10,205,377,072	7,908,671,291	2,296,705,781	29.0

(別表4) 一般会計比較貸借対照表(資産の部)

(単位:円、%)

科目	平成24年度(平成25.3.31)		平成23年度(平成24.3.31)		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	48,070,145,309	3.8	45,457,153,262	3.5	2,612,992,047	5.7
現金預金	23,474,048,555	1.8	23,830,327,377	1.8	△ 356,278,822	△ 1.5
有価証券	13,840,000,000	1.1	7,689,935,038	0.6	6,150,064,962	80.0
未収金	6,756,312,382	0.5	10,557,351,437	0.8	△ 3,801,039,055	△ 36.0
その他事業資産	2,952,601,713	0.2	2,414,448,916	0.2	538,152,797	22.3
スーパーリフォーム建設受託工事	1,710,524,630	0.1	1,859,790,764	0.1	△ 149,266,134	△ 8.0
耐震改修受託工事	1,059,618,956	0.1	467,986,416	0.0	591,632,540	126.4
都営建替受託工事	182,458,127	0.0	86,671,736	0.0	95,786,391	110.5
前払金	992,020,278	0.1	912,388,335	0.1	79,631,943	8.7
その他流動資産	55,162,381	0.0	52,702,159	0.0	2,460,222	4.7
固定資産	1,232,412,341,493	96.2	1,250,298,054,635	96.5	△ 17,885,713,142	△ 1.4
賃貸事業資産	1,205,601,814,309	94.2	1,219,541,231,373	94.1	△ 13,939,417,064	△ 1.1
賃貸住宅資産	1,396,450,958,732	109.1	1,393,777,174,192	107.6	2,673,784,540	0.2
減価償却累計額	△ 202,876,636,084	△ 15.8	△ 189,961,675,390	△ 14.7	△ 12,914,960,694	6.8
減損損失累計額	△ 11,781,883,776	△ 0.9	△ 7,164,315,757	△ 0.6	△ 4,617,568,019	64.5
ケア付き高齢者住宅資産	12,042,475,768	0.9	12,044,573,382	0.9	△ 2,097,614	△ 0.0
減価償却累計額	△ 3,367,066,165	△ 0.3	△ 3,156,583,836	△ 0.2	△ 210,482,329	6.7
賃貸施設等資産	14,902,927,394	1.2	14,898,256,139	1.1	4,671,255	0.0
減価償却累計額	△ 5,134,912,556	△ 0.4	△ 5,078,344,348	△ 0.4	△ 56,568,208	1.1
賃貸資産建設工事	5,286,976,101	0.4	3,966,671,599	0.3	1,320,304,502	33.3
長期前払費用	78,974,895	0.0	215,475,392	0.0	△ 136,500,497	△ 63.3
その他事業資産	14,179,439,830	1.1	14,653,446,924	1.1	△ 474,007,094	△ 3.2
長期事業未収金	2,125,875,433	0.2	2,486,530,284	0.2	△ 360,654,851	△ 14.5
その他の事業資産	13,469,758,396	1.1	13,480,605,847	1.0	△ 10,847,451	△ 0.1
減価償却累計額	△ 1,416,193,999	△ 0.1	△ 1,313,689,207	△ 0.1	△ 102,504,792	7.8
有形固定資産	2,646,412,741	0.2	533,200,538	0.0	2,113,212,203	396.3
土地資産	1,037,162,641	0.1	0	0.0	1,037,162,641	-
建物等資産	2,106,485,310	0.2	1,062,987,227	0.1	1,043,498,083	98.2
減価償却累計額	△ 651,871,514	△ 0.1	△ 620,972,518	△ 0.0	△ 30,898,996	5.0
その他の有形固定資産	277,550,965	0.0	210,795,823	0.0	66,755,142	31.7
減価償却累計額	△ 122,914,661	△ 0.0	△ 119,609,994	△ 0.0	△ 3,304,667	2.8
無形固定資産	813,491,913	0.1	2,594,071,009	0.2	△ 1,780,579,096	△ 68.6
借地権	0	-	1,644,515,751	0.1	△ 1,644,515,751	△ 100
その他の無形固定資産	813,491,913	0.1	949,555,258	0.1	△ 136,063,345	△ 14.3
その他固定資産	9,286,433,150	0.7	13,088,843,179	1.0	△ 3,802,410,029	△ 29.1
長期定期預金	100,000,000	0.0	900,000,000	0.1	△ 800,000,000	△ 88.9
長期有価証券	3,905,420,250	0.3	6,965,281,819	0.5	△ 3,059,861,569	△ 43.9
その他の資産	5,281,012,900	0.4	5,223,561,360	0.4	57,451,540	1.1
貸倒引当金	△ 115,250,450	△ 0.0	△ 112,738,388	△ 0.0	△ 2,512,062	2.2
資産合計	1,280,482,486,802	100	1,295,755,207,897	100	△ 15,272,721,095	△ 1.2

(別表4) 一般会計比較貸借対照表(負債及び資本の部)

(単位:円、%)

科目	平成24年度(平成25.3.31)		平成23年度(平成24.3.31)		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	33,914,529,856	2.6	28,233,189,544	2.2	5,681,340,312	20.1
次期償還社債	7,000,000,000	0.5	0	0.0	7,000,000,000	-
次期返済長期借入金	11,344,901,069	0.9	11,099,000,785	0.9	245,900,284	2.2
未払金	11,701,710,844	0.9	11,075,844,842	0.9	625,866,002	5.7
前受金	927,549,351	0.1	2,577,521,516	0.2	△ 1,649,972,165	△ 64.0
預り金	2,940,368,592	0.2	3,480,822,401	0.3	△ 540,453,809	△ 15.5
固定負債	875,328,860,834	68.4	906,488,299,313	70.0	△ 31,159,438,479	△ 3.4
社債	173,100,000,000	13.5	175,100,000,000	13.5	△ 2,000,000,000	△ 1.1
長期借入金	555,750,741,697	43.4	579,444,714,753	44.7	△ 23,693,973,056	△ 4.1
長期前受金	3,570,451,453	0.3	3,789,790,799	0.3	△ 219,339,346	△ 5.8
長期前受家賃	2,992,481,230	0.2	3,150,021,632	0.2	△ 157,540,402	△ 5.0
長期前受特別介護費	577,970,223	0.0	639,769,167	0.0	△ 61,798,944	△ 9.7
預り保証金	14,333,733,136	1.1	14,814,383,322	1.1	△ 480,650,186	△ 3.2
繰延建設補助金	55,128,304,447	4.3	56,669,704,060	4.4	△ 1,541,399,613	△ 2.7
借上貸貸住宅資産減勘定	3,212,967,881	0.3	3,842,550,927	0.3	△ 629,583,046	△ 16.4
引当金	70,228,719,680	5.5	72,812,561,082	5.6	△ 2,583,841,402	△ 3.5
退職給付引当金	4,752,917,036	0.4	4,703,188,448	0.4	49,728,588	1.1
計画修繕引当金	65,413,650,433	5.1	68,079,753,573	5.3	△ 2,666,103,140	△ 3.9
債務保証損失引当金	62,152,211	0.0	29,619,061	0.0	32,533,150	109.8
その他固定負債	3,942,540	0.0	14,594,370	0.0	△ 10,651,830	△ 73.0
負債合計	909,243,390,690	71.0	934,721,488,857	72.1	△ 25,478,098,167	△ 2.7
資本金	105,000,000	0.0	105,000,000	0.0	0	0
剰余金	371,134,096,112	29.0	360,928,719,040	27.9	10,205,377,072	2.8
資本剰余金	331,801,894,293	25.9	322,038,794,998	24.9	9,763,099,295	3.0
非償却資産取得補助金	17,810,911,840	1.4	17,810,911,840	1.4	0	0
資産価額適正化評価差額金	246,846,492,622	19.3	246,846,492,622	19.1	0	0
非償却資産取得剰余金	67,144,489,831	5.2	57,381,390,536	4.4	9,763,099,295	17.0
利益剰余金	15,861,162,450	1.2	15,861,162,450	1.2	0	0
特定目的積立金	23,471,039,369	1.8	23,028,761,592	1.8	442,277,777	1.9
土地債務償還積立金	23,471,039,369	1.8	23,028,761,592	1.8	442,277,777	1.9
資本合計	371,239,096,112	29.0	361,033,719,040	27.9	10,205,377,072	2.8
負債及び資本合計	1,280,482,486,802	100	1,295,755,207,897	100	△ 15,272,721,095	△ 1.2

(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24年度 (平成24.4.1～平成25.3.31)		平成23年度 (平成23.4.1～平成24.3.31)		増(△)減	
	金額 (A)		金額 (B)		金額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
1 事業収益	44,252,912,016		45,140,422,468		△ 887,510,452	△ 2.0
都営住宅等管理事業収益	40,352,836,930		41,169,475,030		△ 816,638,100	△ 2.0
都営住宅等管理業務受託収入	32,815,442,764		33,770,861,766		△ 955,419,002	△ 2.8
都営住宅等指定管理業務収入	7,537,394,166		7,398,613,264		138,780,902	1.9
その他の受託収益	22,643,633		1,169,835		21,473,798	-
併存施設改修収入	22,643,633		1,169,835		21,473,798	-
駐車場管理事業収益	3,877,431,453		3,969,777,603		△ 92,346,150	△ 2.3
駐車場管理収入	3,877,431,453		3,969,777,603		△ 92,346,150	△ 2.3
2 事業原価	43,548,756,574		44,181,347,627		△ 632,591,053	△ 1.4
都営住宅等管理事業原価	39,767,501,073		40,408,540,258		△ 641,039,185	△ 1.6
都営住宅等管理業務受託原価	32,480,236,022		33,356,763,716		△ 876,527,694	△ 2.6
営繕事業費	29,844,254,287		30,711,067,086		△ 866,812,799	△ 2.8
管理事務事業費	182,794,709		173,809,004		8,985,705	5.2
管理事務費	2,453,187,026		2,471,887,626		△ 18,700,600	△ 0.8
都営住宅等指定管理業務原価	7,287,265,051		7,051,776,542		235,488,509	3.3
営繕事業費	3,628,026,448		3,512,007,882		116,018,566	3.3
管理事務事業費	1,569,854,433		1,544,642,068		25,212,365	1.6
管理事務費	2,089,384,170		1,995,126,592		94,257,578	4.7
その他の受託原価	22,643,633		1,169,835		21,473,798	-
併存施設改修費	22,643,633		1,169,835		21,473,798	-
駐車場管理事業原価	3,758,611,868		3,771,637,534		△ 13,025,666	△ 0.3
駐車場施設管理費	3,758,611,868		3,771,637,534		△ 13,025,666	△ 0.3
3 一般管理費	630,675,129		606,667,268		24,007,861	4.0
4 事業利益(1-2-3)	73,480,313		352,407,573		△ 278,927,260	△ 79.1
5 その他経常収益	629,755		1,428,080		△ 798,325	△ 55.9
受取利息	629,755		1,428,080		△ 798,325	△ 55.9
6 その他経常費用	74,110,068		353,835,653		△ 279,725,585	△ 79.1
一般会計繰入金	74,110,068		353,835,653		△ 279,725,585	△ 79.1
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 当期純利益(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24年度(平成25.3.31)		平成23年度(平成24.3.31)		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	13,779,825,826	100	14,568,861,925	100	△ 789,036,099	△ 5.4
現金預金	10,785,703,029	78.3	13,584,363,113	93.2	△ 2,798,660,084	△ 20.6
未収金	2,702,540,015	19.6	939,595,726	6.4	1,762,944,289	187.6
前払金	291,582,782	2.1	44,903,086	0.3	246,679,696	549.4
資産合計	13,779,825,826	100	14,568,861,925	100	△ 789,036,099	△ 5.4
流動負債	12,782,124,826	92.8	13,557,639,925	93.1	△ 775,515,099	△ 5.7
未払金	12,713,931,006	92.3	13,500,634,290	92.7	△ 786,703,284	△ 5.8
前受金	10,353,060	0.1	8,486,530	0.1	1,866,530	22.0
預り金	57,840,760	0.4	48,519,105	0.3	9,321,655	19.2
固定負債	997,701,000	7.2	1,011,222,000	6.9	△ 13,521,000	△ 1.3
預り保証金	997,701,000	7.2	1,011,222,000	6.9	△ 13,521,000	△ 1.3
負債合計	13,779,825,826	100	14,568,861,925	100	△ 789,036,099	△ 5.4