

第1 監査の方法

1 監査の種類

地方自治法 252 条の 27 第 2 項に基づく包括外部監査

2 監査の対象

- (1) 財団法人東京都新都市建設公社
- (2) 東京都住宅供給公社
- (3) 株式会社多摩ニュータウン開発センター
- (4) 株式会社東京レポートセンター
- (5) 東京臨海熱供給株式会社
- (6) 東京熱供給株式会社

3 監査の方法

この監査の実施に当たっては、「出資団体の経営管理」が、出資団体の設立趣旨及び事業目的並びに関係法令等に基づき適正かつ効率的に遂行されているかどうかを主眼をおき、経済性・有効性の観点を加味し、関係者への質問、関係書類・関係帳簿の査閲、関係諸帳簿及び証拠書類との照合並びに現場視察等必要と認められた監査手続を実施した。

4 監査の着眼点

(1) 事業評価

- ア 設立目的に合致した事業を実施しているか。
- イ 社会環境・経済環境の変化により、設立目的そのものの意義が乏しくなっていないか。
- ウ 設立目的の事業を有効・適切に最小の費用で最大の効果が挙げられるように実施しているか。

(2) 財務評価

- ア 会計処理が妥当であるか、また、決算諸表等は法令等に準拠しているか。
- イ 経営成績及び財政状態が決算書類に適正に表示されているか。
- ウ 経営成績及び財政状態は良好か否か。
- エ 経営成績及び財政状態が良好でない場合、経営健全化計画（長期経営計画）は策定されているか、また、その内容は中期経営計画や短期経営計画と整合性が保持されており、更に、現在の経営環境に照らして乖離していないか。

(3) 組織評価

- ア 事業目的に合致した機能的組織になっているか。
- イ 組織の独立性・自主性は保持されているか。
- ウ 内部統制組織が有効に整備・運用されているか。
- エ 東京都や民間からの派遣者や出向者の職員に占める割合や派遣期間が妥当であるか。

第2 監査の結果

財団法人東京都新都市建設公社

1 監査対象の概要

(1) 事業の内容

ア 事業の目的

財団法人東京都新都市建設公社（以下「公社」という。）は、昭和36年7月、東京都及び6市（八王子市、青梅市、町田市、日野市、福生市及び羽村市）により設立され、首都圏整備構想に基づき、新都市の総合的建設と地域開発を促進し、首都の秩序ある発展を図ることを目的としている。

イ 事業の現況

公社は、上記の目的を達成するため、表1の事業を行っている。

（表1）公社事業の現況

事業名	内容	開始年度	平成10年度の状況
受託事業	土地区画整理	昭和36	八王子市北野駅南口地区ほか30地区 全体面積 1,516ha
	下水道	" 36	八王子市ほか8市町の公共下水道 築造等及び都のメトロレンガ利用促進 代行 管渠延長 58,512m
	用地受託	平成3	東京都 14,428.97 m ² (" 先行取得分 2,803.00 m ²) 建設省 残金支払事務 計 14,428.97 m ²
直営事業	宅地造成	昭和36	買収面積 8,289.51 m ² 分譲面積 14,391.60 m ²
	地域開発関連等	" 46	八王子駅南口地区市街地再開発事業 業務委託
その他の事業	建設発生土再利用センター 運営管理	平成7	都の公共工事で発生する発生土の処理 発生土の搬入 351,598m ³ 改良土等の搬出 412,094m ³

（注）用地受託のうち東京都の先行取得分の用地買収費の支払いは、都が直接行っている。

(ア) 受託事業

a 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、事業認可された地区について、換地設計、整地、道路築造工事等を受託している施行地区と、事業認可前の地区について基本計画、調査等を受託している開発調査地区とに区分されている。

b 下水道事業

本事業は、市町から委託を受けて、下水道事業の認可等に係る計画設計、実施設計及び建設工事等を行うものである。

c 用地受託事業

本事業は、都、建設省及び日本道路公団から委託を受けて、都道等公共用地の取得、都道整備等に伴う代替地取得及び首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）の整備に伴う用地取得業務等を行うものである。

(イ) 直営事業

公社の直営事業は、宅地造成事業及び地域開発関連事業等である。

a 宅地造成事業

本事業は、土地区画整理事業の施行予定区域内等で土地を先行取得し、これらを公共施設等の建設用地として造成し、分譲等を行うものである。

b 地域開発関連事業

本事業は、公社が保有する開発用地等の一部を、地域開発に伴って必要となる生活関連諸施設及びコミュニティを育成する施設の建設用地として、公社が用地を保有したままその有効活用を図るものである。

(ウ) その他の事業

発生土再利用センター運営管理事業は、都のリサイクル型都市づくりを実現する一環として、都の公共事業から発生する建設発生土の再利用事業を推進するため、平成7年度から事業開始したものである。

これらの事業計画及び実績は表2のとおりである。

(表2) 事業計画及び実績

区 分			第 11 期 事 業 計 画 (A)	平成 10 年度予算執行状況			累 計	
				計画対予算額 (B)	執行実績 (C)	予算執行率 (C/B×100)	執行額 (D)	執行率 (D/A×100)
受託事業	土地区画 整理事業	金額(百万円)	43,977	13,211	8,763	66.3%	21,491	48.9%
		地区数(地区)	39	33	31			
		面積(ha)	1,768.0	1,578.2	1,516.0			
	下水道事業	金額(百万円)	46,857	13,227	12,887	97.4%	27,137	57.9%
都市町数 延長距離 (km)		12 170.5	13 56.0	10 58.5				
用地受託 事業	金額(百万円) 面積(ha)	22,715 7.4	3,395 0.5	3,693 1.4	108.8%	12,589	55.4%	
金額 小 計			113,549	29,833	25,343	84.9%	61,217	53.9%
直営事業	宅地造成等 事業	金額(百万円) 買収面積 (ha)	26,761 7.3	6,897 1.5	3,259 0.8	47.3%	8,409	31.4%
		土地分譲 事業	金額(百万円) 分譲面積 (ha)	28,360 13.5	8,847 4.3	3,015 1.4		
	金額 小 計			55,121	15,744	6,274	39.9%	16,676
その他 の事業	再利用セン タ - 運 営 管 理 事 業	費用(百万円)	5,381	1,778	1,677	94.3%	3,397	63.1%
		料金収入 (百万円)	5,027	1,665	1,627	97.7%	3,251	64.7%

ウ 都との関係

(ア) 出えん

都は、公社設立に当たり、基本財産 1,300 万円のうち 1,000 万円 (76.9%) を出えんしている。

(イ) 損失補償

都は、財団法人東京都新都市建設公社設立に関する協定(昭和 36 年 3 月都議会議決、以下「公社設立協定」という。)に基づき、公社の借入金について毎年度、関係金融機関(日本興業銀行ほか 16 行)との間に損失補償契約(平成 10 年度保証限度額 177 億 6,375 万円)を締結している。

(ウ) 土地区画整理事業交付金の交付

公社が市町から受託施行する土地区画整理事業について、都は、関係市町に交付すべき補助金に相当する額を、公社設立協定及び東京都新都市建設公社の受託施行する土地区画整理事業に関する交付金交付要綱に基づき、公社に交付しており、平成 10 年度の交付額は 24 億 1,875 万円である(平成 10 年度施行分)。

(I) 利子補給

公社が受託施行する土地区画整理事業及び下水道事業に要する資金を借り入れた場合、都は、公社設立協定に基づき、利子補給を行っており、平成 10 年度の交付額は 2,621 万円である。

(オ) 事務事業の委託等

都は、都道等公共用地買収事業（平成 10 年度委託金額 30 億 5,137 万円）及び南武線連続立体交差事業に伴う用地買収事業（平成 10 年度委託金額 3 億 7,048 万円）を公社に委託している。

また、東京都建設発生土再利用センター（平成 4 年 5 月開設、以下「発生土再利用センター」という。）の運営管理業務を公社と基本協定を締結し実施させている。

(2) 組織

公社は、事務所を八王子市高倉町 49 番地 3 に置き、役員 8 名（理事長 1 名（非常勤）、副理事長 1 名、理事 4 名（非常勤 2 名）、監事 2 名（非常勤 1 名）及び職員 296 名（うち、都派遣 27 名）で、5 部、5 区画整理事務所、2 下水道事務所及び発生土再利用センター管理事務所をもって構成されている（平成 11 年 10 月 1 日現在）。

2 監査の範囲及び実地監査期間

(1) 監査の範囲

平成 10 年度の事業について実施した。

(2) 実地監査期間

ア 都市計画局 平成 11 年 7 月 9 日

イ 公社 平成 11 年 7 月 21 日から同年 10 月 19 日まで

3 監査の結果

(1) 経営状況について

ア 経営成績

平成 10 年度における公社の経営成績は、別表 1 比較損益計算書のとおり、総収益 321 億 2,114 万円、総費用 308 億 3,198 万円で、当期剰余金は 12 億 8,916 万円となっており、前年度に比べ 13 億 9,648 万円（51.9%）減少している。

以下、収益及び費用について述べる。

(ア) 収益について

当年度の総収益は、前年度に比較して 115 億 242 万円（26.3%）減少している。

事業収入は 58 億 2,005 万円で、前年度に比較して 17 億 167 万円（22.6%）減少している。これは、発生土再利用センターの利用料金収入が 430 万円（0.2%）、その他の事

業収入が 5 億 3,819 万円（102.1%）増加したものの、土地分譲収入 22 億 3,677 万円（42.5%）また、都負担金収入が 740 万円（6.1%）それぞれ減少したことによるものである。

受託事業受入は 219 億 5,843 万円で、前年度に比較して 43 億 2,411 万円（16.4%）減少している。これは、関係市町から受託している土地区画整理事業及び下水道事業の実績減により、工事費、調査設計費等の受入れが減少したことによるものである。

用地受託事業受入は 38 億 6,722 万円で、前年度に比較して 54 億 4,799 万円（58.4%）減少している。これは、都道等公共用地取得及び圏央道用地取得の受託実績の減により、都道等買収費受入が 16 億 7,719 万円（37.8%）、その他の買収費受入が 33 億 1,656 万円（85.0%）それぞれ減少したこと等によるものである。

なお、圏央道に係る用地受託事業は、平成 9 年度をもって終了している。

(イ) 費用について

当年度の総費用は、前年度に比較して 101 億 594 万円（24.6%）減少している。

事業費用は 27 億 2,192 万円で、前年度に比較して 2 億 7,378 万円（9.1%）減少している。これは、主に土地分譲原価が 2 億 5,266 万円（17.9%）減少したことによるものである。

受託工事費は、188 億 4,528 万円で、前年度に比較して 40 億 629 万円（17.5%）減少している。これは、土地区画整理事業及び下水道事業の受託額の減少により、工事費が 38 億 9,399 万円（17.8%）、調査設計費が 1 億 1,230 万円（11.2%）それぞれ減少したことによるものである。

用地受託事業費は 33 億 3,572 万円で、前年度に比べ 49 億 9,375 万円（59.9%）減少している。これは、都道及び圏央道の用地買収受託額が減少したことにより、都道等買収費が 16 億 7,719 万円（37.8%）、その他の買収費が 33 億 1,656 万円（85.0%）それぞれ減少したことによるものである。

一般管理費は、51 億 7,659 万円で、職員定数の減及び管理費節減対策の効果により前年度に比べ 3 億 9,571 万円（7.1%）減少している。

事業外費用は、7 億 5,245 万円で、前年度に比べ 4 億 3,639 万円（36.7%）減少している。

イ 財政状態

平成 10 年度末における公社の財政状態は、別表 2 比較貸借対照表のとおり、資産総額 898 億 7,902 万円、負債総額 438 億 4,297 万円、正味財産 460 億 3,604 万円であり、当年度末の剰余金は、460 億 2,304 万円となっている。

以下、資産及び負債について述べる。

(ア) 資産について

資産総額は、前年度末に比較して 61 億 565 万円（6.3%）減少している。

これは、流動資産が 9 億 6,120 万円（4.3%）、事業資産が 4 億 6,396 万円（1.4%）それぞれ増加したものの、受託事業立替金が 64 億 7,946 万円（26.6%）、固定資産が 2 億 5,137 万円（1.9%）、準備積立財産が 8 億円（17.3%）それぞれ減少したことによるものである。

流動資産は、未収金が 55 億 9,919 万円（29.8%）減少したものの、現金預金が 59 億 9,144 万円（196.2%）、その他の流動資産 5 億 6,960 万円（124.3%）増加したこと等により、前年度に比べ増加している。

受託事業立替金の減少は、土地区画整理事業立替金が 5,874 万円（0.5%）増加したが、用地受託事業立替金が 65 億 3,820 万円（47.8%）減少したことによるものである。

また、事業資産は、土地資産が増加したことにより 4 億 6,396 万円（1.4%）増加したが、固定資産は、土地の減少及び建物等の減価償却などにより 2 億 5,137 万円（1.9%）減少している。

(イ) 負債について

負債総額は、前年度末に比較して 73 億 9,481 万円（14.4%）減少している。

これは、主に流動負債が 51 億 1,701 万円（22.2%）、固定負債が 23 億 8,536 万円（9.4%）それぞれ減少したことによるものである。

以上、平成 10 年度の経営成績及び財政状態について述べてきたが、前年度に引き続き当年度も剰余金 12 億 8,916 万円を計上し、会社の経営状況は良好なものとなっており、事業は、出えん目的に沿っておおむね適正に執行されていると認められるものの、別項指摘事項にあるとおり今後、検討・改善が望まれる事項が認められた。

(別表1) 比較損益計算書

(単位：千円、%)

勘定科目	比較増減()			伸び率 (C/B) × 100
	平成10年度(A)	平成9年度(B)	増()減(C=A-B)	
事業収入	5,820,059	7,521,739	1,701,679	22.6
土地分譲収入	3,015,257	5,252,031	2,236,773	42.5
利用料金収入	1,627,784	1,623,477	4,307	0.2
都負担金収入	112,195	119,603	7,407	6.1
その他の事業収入	1,064,821	526,627	538,194	102.1
受託事業受入	21,958,437	26,282,550	4,324,112	16.4
工事費受入	17,959,666	21,853,657	3,893,991	17.8
調査設計費受入	885,617	997,925	112,307	11.2
事務費受入	2,777,691	3,073,729	296,038	9.6
利息受入	335,462	357,238	21,775	6.0
用地受託事業受入	3,867,220	9,315,210	5,447,990	58.4
都道等買収費受入	2,752,496	4,429,690	1,677,194	37.8
都道等事務費受入	298,878	356,034	57,156	16.0
その他の買収費受入	583,232	3,899,793	3,316,561	85.0
その他の事務費受入	58,423	151,354	92,930	61.3
その他の利息受入	174,190	478,337	304,147	63.5
事業外収入	279,626	223,589	56,037	25.0
受取利息	51,636	60,256	8,619	14.3
雑収入	227,989	163,332	64,656	39.5
引当金戻入	195,797	280,477	84,679	30.1
退職手当引当金戻入	195,797	280,477	84,679	30.1
合計	32,121,141	43,623,567	11,502,425	26.3

(単位：千円、%)

勘定科目	費用の部			伸び率 (C/B) × 100
	平成10年度(A)	平成9年度(B)	増()減(C=A-B)	
事業費用	2,721,924	2,995,707	273,782	9.1
土地分譲原価	1,154,172	1,406,838	252,665	17.9
運営管理委託費	1,488,582	1,505,524	16,942	1.1
その他の事業費	79,169	83,343	4,173	5.0
受託工事費	18,845,283	22,851,583	4,006,299	17.5
工事費	17,959,666	21,853,657	3,893,991	17.8
調査設計費	885,617	997,925	112,307	11.2
用地受託事業費	3,335,728	8,329,484	4,993,755	59.9
都道等買収費	2,752,496	4,429,690	1,677,194	37.8
その他の買収費	583,232	3,899,793	3,316,561	85.0
一般管理費	5,176,590	5,572,303	395,712	7.1
役員員諸給	3,937,876	4,240,051	302,175	7.1
役員員給	1,389,361	1,477,088	87,727	5.9
役員員手当	1,291,269	1,425,472	134,202	9.4
報酬賃金	250,341	303,020	52,679	17.3
法定福利費	359,776	388,906	29,129	7.4
旅費	16,409	25,134	8,725	34.7
退職手当	630,717	620,427	10,289	1.6
管理費	1,238,714	1,332,252	93,537	7.0
費用弁償	1,655	1,438	217	15.1
福利厚生費	167,262	166,731	531	0.3
公租公課	108,924	153,053	44,128	28.8
訟務費	15,528	1,697	13,830	814.6
施設費	840	590	250	42.3
調査研究費	7,127	8,125	997	12.2
交際費	3,049	3,295	246	7.4
減価償却費	365,824	313,532	52,291	16.6
諸費	568,500	683,788	115,288	16.8
事業外費用	752,452	1,188,845	436,393	36.7
支払利息	700,473	878,666	178,193	20.2
除却費	21,029	64,536	43,506	67.4
雑損	-	12,642	12,642	100.0
都返還金	30,949	200,000	169,050	84.5
修繕引当金繰入	-	33,000	33,000	100.0
計	30,831,980	40,937,923	10,105,943	24.6
当期剰余金	1,289,161	2,685,643	1,396,482	51.9
合計	32,121,141	43,623,567	11,502,425	26.3

(別表2) 比較貸借対照表

(単位:千円、%)

勘定科目	資産の部			
	金額			伸び率 (C/B) × 100
	平成10年度(A)	平成9年度(B)	増()減(C=A-B)	
流動資産	23,234,036	22,272,828	961,208	4.3
現金預金	9,045,018	3,053,577	5,991,440	196.2
現金	201	172	28	16.6
預金	9,044,817	3,053,405	5,991,412	196.2
前渡資金	1,881	-	1,881	-
未収金	13,153,642	18,752,841	5,599,198	29.8
分譲土地等未収金	7,389	438,962	431,573	98.3
未収受託金	12,875,829	15,420,747	2,544,917	16.5
利用料未収金	21,535	165,574	144,039	86.9
その他の未収金	248,888	2,727,556	2,478,668	90.8
材料及び貯蔵品	2,146	-	2,146	-
材	2,146	-	2,146	-
前払金	1,759	2,320	560	24.1
前払金	1,759	2,320	560	24.1
前払保険料	1,803	5,910	4,106	69.4
前払保険料	1,803	5,910	4,106	69.4
その他の流動資産	1,027,784	458,178	569,606	124.3
立替金	914,802	363,551	551,251	151.6
預け金	3,426	3,426	0	0.0
未經過利息	104,323	88,038	16,284	18.4
従業員短期貸付金	5,232	3,163	2,069	65.4
受託事業立替金	17,843,044	24,322,505	6,479,461	26.6
土地区画整理事業立替金	10,721,455	10,662,709	58,745	0.5
用地受託事業立替金	7,121,589	13,659,796	6,538,206	47.8
事業資産	32,625,070	32,161,103	463,967	1.4
土地資産	31,211,120	30,726,662	484,458	1.5
半成工事資産	1,413,949	1,434,441	20,491	1.4
固定資産	12,363,870	12,615,242	251,372	1.9
有形固定資産	6,393,935	6,511,979	118,043	1.8
建物	5,730,139	5,582,570	147,569	2.6
減価償却累計額	1,771,134	1,565,904	205,229	13.1
構築物	431,022	379,879	51,143	13.4
減価償却累計額	171,174	152,141	19,032	12.5
工具器具備品	101,461	97,474	3,987	4.0
減価償却累計額	81,568	79,380	2,187	2.7
土地	2,116,128	2,249,481	133,353	5.9
建設仮勘定	39,060	-	39,060	-
無形固定資産	2,115	2,125	10	0.4
電話加入権	1,936	1,936	0	0.0
電気通信施設利用権	178	189	10	5.5
出資その他の資産	5,967,819	6,101,138	133,318	2.1
関係会社有価証券	904,400	904,400	0	0.0
貸付建物	3,188,247	3,185,748	2,499	0.0
減価償却累計額	343,993	246,921	97,072	39.3
貸付土地	1,070,619	1,070,619	0	0.0
差入有価証券	8,770	8,770	0	0.0
従業員長期貸付金	344,057	324,176	19,881	6.1
積立保険料	795,718	852,541	56,823	6.6
長期前払保険料	-	1,803	1,803	100.0
準備積立財産	3,800,000	4,600,000	800,000	17.3
基本財産	13,000	13,000	0	0.0
合計	89,879,022	95,984,680	6,105,658	6.3

(単位：千円、%)

負債及び正味財産の部				
勘定科目	金額		増()減(C=A-B)	伸び率 (C/B)×100
	平成10年度(A)	平成9年度(B)		
流動負債	17,908,408	23,025,426	5,117,017	22.2
未払金	12,854,854	16,349,926	3,495,071	21.3
受託工事費等未払金	10,798,161	13,406,226	2,608,064	19.4
土地等未払金	543,527	1,215,331	671,804	55.2
管理委託未払金	561,293	566,005	4,712	0.8
その他の未払金	951,872	1,162,363	210,490	18.1
前受金	133,243	105,109	28,133	26.7
その他の前受金	133,243	105,109	28,133	26.7
預り金	32,310	32,389	79	0.2
公租公課預り金	32,310	32,389	79	0.2
長期借入金	4,888,000	6,538,000	1,650,000	25.2
固定負債	22,908,229	25,293,598	2,385,369	9.4
長期借入金	22,780,972	25,202,702	2,421,729	9.6
長期預り金	127,256	90,896	36,360	40.0
引当金	3,026,340	2,918,773	107,566	3.6
修繕引当金	89,042	91,764	2,721	2.9
退職手当引当金	2,937,298	2,827,009	110,288	3.9
負債の合計	43,842,978	51,237,797	7,394,819	14.4
基本金	13,000	13,000	0	0.0
出えん金	13,000	13,000	0	0.0
剰余金	46,023,044	44,733,882	1,289,161	2.8
繰越剰余金	44,733,882	42,048,239	2,685,643	6.3
当期剰余金	1,289,161	2,685,643	1,396,482	51.9
正味財産の合計	46,036,044	44,746,882	1,289,161	2.8
合計	89,879,022	95,984,680	6,105,658	6.3

(2) 指摘事項

ア 貸借対照表計上の事業資産残高と事業資産原価一件別明細表とが不一致となっているもの

公社の事業資産のうち、土地資産勘定について、貸借対照表と関連する管理資料とが平成 11 年 3 月末現在不一致となっている。貸借対照表、財産目録及び事業資産原価一覧表の残高金額は各々 312 億 1,112 万円であるが、事業資産原価一件別明細表の残高金額は 345 億 1,077 万円であり、差額は 32 億 9,965 万円となる。

土地の払出原価の計算は、一般に公正妥当と認められた会計慣行では個別法によるべきところを昭和 48 年度から昭和 50 年度にかけて分譲した土地の払出原価の計算に当たって後入先出法で計算したために、貸借対照表等において公社の事業資産の土地資産勘定及び正味財産が、32 億 9,965 万円過小に計上されている。年度別の差額発生は下表のとおりである。早急に是正されたい。

(表) 払出原価比較 (単位：千円)

項目	後入先出法原価	個別法原価	差額
昭和 48 年度	2,004,715	513,754	1,490,960
昭和 49 年度	813,886	170,342	643,544
昭和 50 年度	1,605,543	440,394	1,165,149
合計	4,424,145	1,124,491	3,299,654

なお、昭和 51 年度以降現在まで、土地の払出原価の計算は個別法によって実施している。

イ 修繕引当金を合理的な見積もりに基づき計上すべきもの

公社は平成 7・8・9 年度に、本社社屋等の修繕に備え、社屋本体・電気設備・給排水衛生設備・空気調和設備・昇降機設備の取得金額の約 1% (3,300 万円/年) を毎期修繕引当金として計上していた。他方、取り崩しは平成 10 年度の 272 万円のみであり、平成 10 年度は、残高が十分にあるということで、繰り入れは行っていない。

この修繕引当金は、平成 8 年 3 月の「東新公(発) 8077 号」により定められたものであり、耐用年数 60 年以上の建物(建物付属設備を含む。)及び付帯する構築物を対象としている。繰入金額については、翌期以降に支出される修繕費のうち当期に負担すべき金額とされているが、当該金額の見積もりが困難な場合には、取得価額の 1%とされている。

会計上、引当金を計上する場合には、金額が合理的に見積もり可能であることが要求されている。このため、修繕引当金を計上するのであれば、修繕計画等に基づく合理的な見積もりが必要であり、これを満たさないのであれば負債性引当金とは認めがたい。

今後、公社は修繕引当金を計上するに当たっては、長期の修繕計画等を策定し、金額の合理的な見積もりをしたうえで計上するよう検討されたい。

ウ 町田市忠生地区の土地の有効活用を図るべきもの

公社は町田市忠生地区（第一工区）の区画整理に先立ち、用地（面積 21,533 ㎡、取得価額 2,772 万円）を取得した（昭和 38 年 3 月～同 40 年 2 月）が、昭和 40 年 8 月の事業計画決定で、当該用地の大部分（17,101 ㎡）が、区画整理事業地区から除外された。その後、平成元年 12 月に、町田市から公園緑地用地としての使用の申し出を受け、同市に使用貸借し現在に至っている。なお、固定資産税および都市計画税は免除されている。

当該土地の現況は、平地部分（4,414 ㎡）と北向き急斜面（落差約 25 メートル）の山林（17,119 ㎡）とからなっている。山林には小道があり、近隣住民の散策の場として利用されている。当該土地をすべて開発する場合、大規模な造成になるが、平地部分に限定すれば開発が可能である。

今後、公社は町田市と買取りを含めて協議し、少なくとも平坦な部分については、宅地分譲等の有効活用を検討されたい。

(3) 意見

ア 借入金利息の節減について

東京都は都民住宅を提供する目的で、東京都優良民間賃貸住宅建設資金の借入金に対して 3.0% を超える借入金利について助成を行っている。

公社の当初借入れ 14 億 7,510 万円（借入期間 30 年）は、平成 5 年から平成 7 年にかけて、借入利率各 7.872%、6.948% 及び 6.312% で行われている。この借入によって平成 10 年度まで東京都の利息の助成額（3.0% を超える部分）は 2 億 1,853 万円である。その結果、平成 11 年度以降平成 37 年までに支払う東京都の利息助成額は 7 億 2,999 万円と計算され、既に助成した金額と合計すると、当初からの東京都の利息助成合計額は 9 億 4,853 万円となる。

今日の金融情勢が低金利時代を反映したものであることを考えて、より低金利の借入れ方法について再検討が望ましい。

イ 公社の適用会計基準と経営管理について

公社は公益法人会計基準に則り会計処理をしているが、経営管理上、損益計算書等も含めた財務資料も作成している。

(ア) 事業別（部門別）原価計算の実施時期

公社は、土地区画整理事業、下水道事業、用地受託事業、宅地造成等事業および建設発生土再利用センター運営管理事業の 5 事業を実施しているが、建設発生土再利用センター運営管理事業を除く 4 事業は、期中は一つの会計単位で記帳しており、事業別（部門別）の損益は期中では把握していない。

期末に直接費、間接費を問わず科目別に一括して、事業別に直接費は直課し、間接費

は所定の基準により配賦計算を実施し、事業別（部門別）の損益を計算している。

したがって、期末の原価計算を待たないと事業別（部門別）の損益が判明しない状況になっている。経営管理上は、本来は事業年度末を待たずに、月次で事業別の損益が把握できるようにしておくことが望ましい。

(イ) 事業費と一般管理費の区分

一般管理費の中には管理部門（総務部）の人件費（間接人件費）だけでなく、直接部門の人件費が含まれている。直接部門の人件費は、一般管理費ではなく事業費用（「土地区画整理事業」であれば「受託工事費」）として処理するのが経営管理上望ましい。

ウ 移転補償金等受領者の早期移転の促進について

公社は、東京都からの受託事業として、道路の新設及びこれに伴う道路用地買収に係わる移転補償を行っている。

ところで、この移転補償金の支払いは、移転契約の成立時点で移転費用の8割を支払い、残額の2割は移転実施後に支払うこととなっている。しかし、8割の補償金を受取後期限を経過しても移転しない住民がいる（平成10年度末現在14件）。

公社は、こうした契約期限を経過しても移転しなかった住民に対して移転期限の延長を行っているが、今後は移転交渉を更に密に行う等特段の努力が望まれる。

東京都住宅供給公社

1 監査対象の概要

(1) 事業の内容

ア 事業の目的

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、住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な集団住宅等を賃貸又は分譲の方法により供給し、もって都民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、財団法人東京都住宅公社と財団法人東京都宅地開発公社を統合し、昭和41年4月に設立された法人である。また、平成元年4月に財団法人都営住宅サービス公社と統合し、都営住宅とその住環境を良好な状態にするための業務を行っている。

イ 事業の現況

公社は、上記の目的を達成するため、建設事業、公社住宅等管理事業、都営住宅等管理事業、その他の事業を行っている。

(ア) 建設事業

建設事業は、一般賃貸住宅、分譲住宅及び都民住宅を建設し供給することを中心として、住宅建設に関連した道路、公園等の公共施設、保育園等の公益的施設及び関連する利便施設等の建設を行っている。平成10年度の建設事業は、表1のとおりであり、予算額832億円に対して、執行額は657億円で、執行率は79.0%となっている。

なお、昭和25年度（事業開始）から平成9年度までの建設実績は、一般賃貸住宅及び分譲住宅、都民住宅等合わせて10万3,216戸（建設中のものを含む）、分譲宅地7,144画地、公益的施設14万327m²、利便施設12万3,441m²、公共施設108団地となっている。

（表1）平成10年度建設事業の執行状況

（単位：百万円、%）

区 分	予 算 額	執 行 額	執行率	内 容
賃 貸 住 宅 建 設 事 業	67,725	52,630	77.7	賃貸住宅等の建設改良等
分 譲 住 宅 建 設 事 業	10,167	4,795	47.2	一般分譲住宅の建設等
公 共 公 益 施 設 建 設 事 業	1,378	1,378	100.0	道路・公園・学校等の建設
そ の 他 事 業	3,998	6,946	173.7	後年度事業用地の取得等
合 計	83,268	65,749	79.0	

(イ) 公社住宅等管理事業

公社住宅等管理事業は、公社が建設し供給している一般賃貸住宅や公社施行型都民住宅等の入居募集、家賃収納、住宅営繕等の業務を行うほか、所有権留保の分譲住宅（長期分譲方式で住宅金融公庫（以下「公庫」という。）借入金の償還完了まで公社が所有権を留保しているもの）の営繕等の管理を行うものであり、平成10年度末現在における管理戸数等は、表2のとおりである。

(表2) 住宅管理戸数等一覧

(平成11.3.31現在)

種 別	団 地 数	棟 数	戸 数 等
一 般 賃 貸 住 宅	174 団地	1,326 棟	62,002 戸
公社施行型都民住宅	36	59	4,878
借上型都民住宅	171	181	5,788
積立分譲住宅	13	131	3,041
一般分譲住宅	46	102	6,371
産業労働者分譲住宅	1	6	246
民間提携住宅管理受託	2	2	42
農住モデル賃貸住宅	12	13	235
一般分譲住宅管理受託	14	35	1,107
ケア付高齢者住宅	1	1	320
住 宅 計	470	1,856	84,030
賃貸施設（店舗等）	47		382施設
賃貸住宅駐車場	148		17,434区画
賃貸施設駐車場			722区画

(ウ) 都営住宅等管理事業

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、都営住宅等の入居募集、営繕及び家賃の滞納整理等を行っているほか、中央区ほか16区及び東京都水道局からの委託により区営住宅等の営繕業務を行っている。平成10年度末現在の管理戸数は、都営住宅等26万2,523戸、区営住宅等8,101戸である。

(I) その他の事業

その他の事業は、都から受託して行う用地買収業務、都民住宅併設施設等の受託工事及び短期分譲住宅の管理受託業務等である。

ウ 都との関係

(ア) 基本金の出資

都は、公社設立に際し基本金1億500万円の全額を出資している。

(イ) 事業費の貸付け

都は公社に対し、表3のとおり、事業費の貸付けを行っている。

(表3) 平成10年度東京都貸付金の状況

(単位：百万円)

種別	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	貸付条件等
一般賃貸住宅建設資金	193,453	6,765	830	199,388	50年据置5年償還
空家リフレッシュ資金	1,435	62	0	1,497	20年据置10年償還
市街地再開発先行投資資金	5,658	700	1,358	5,000	5年後一括償還
用地先行取得資金	0	13,691	11,586	2,105	一般賃貸住宅又は都民住宅と同じ
既存賃貸住宅改善資金	2,094	41	0	2,135	20年据置6年償還
都民住宅建設資金	148,720	13,253	1,345	160,628	土地は50年後現物償還 建物は50年据置後償還
合計	351,360	34,512	15,119	370,753	-

(ウ) 補助金の交付

都は平成10年度において、表4のとおり、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交付している。

(表4) 平成10年度東京都補助金の交付状況

種 別	交付額	備 考
利 子 補 給 金	百万円 7,840	賃貸住宅建設事業等に係る社債（昭和63年度から平成10年度までの長期債発行残高1,826億2,220万円）に対するもの
関連公共公益施設等に対する補助	198	-
団 体 共 済 都 負 担 金	69	-
公庫償還に伴う補助	2,101	公庫借入金償還に伴う補助
借上住民住宅家賃等補助	3,271	借上型住民住宅家賃等（地域特賃B型含む）補助
地域特賃B型家賃補助(民間提携)	13	地域特別賃貸住宅B型の家賃補助
募 集 ・ 審 査 経 費	57	借上住民住宅の募集・審査経費
地 代 補 助 金	206	都民住宅の建設工事期間中及び入居後の地代の一部
都民住宅家賃補助	2,950	都民住宅家賃（地域特別賃貸住宅B型含む）補助
都民住宅建設費等補助	8,637	特定優良賃貸住宅建設費及び金利・公租公課等補助
建替住宅家賃補助	27	地域特賃住宅B型の家賃及び高齢低所得者等補助
合 計	25,369	

(I) 公の施設の管理委託

都は、東京都営住宅条例（昭和26年東京都条例第112号）第22条の2ほか4条例の規定及び公社と締結している「東京都営住宅管理業務委託に関する契約」に基づき、平成10年度において、表5のとおり、都営住宅等の公の施設の管理を委託している。

なお、東京都営住宅条例は平成9年10月に全部改定（施行日：平成10.4.1）されており、新条例（平成9年東京都条例第77号）においては、第84条に基づき管理を委託している。

(表5) 公の施設の管理委託状況

(平成11.3.31現在)

委託対象施設名	委託戸数	委託金額	根拠条例	委託事業内容
都 営 住 宅	256,570 戸	百万円 45,317	東京都営住宅条例	住 宅 の 営 繕 施 設 管 理 環 境 整 備
福 祉 住 宅	2,730		福祉住宅条例	
引 揚 者 住 宅	19		引揚者住宅条例	
特定公共賃貸住宅	2,079	639	特定公共賃貸住宅条例	駐車施設の設置等
地域特別賃貸住宅	1,125	287	地域特別賃貸住宅条例	
計	262,523	46,243		

(注) 委託金額には消費税を含む。

(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、公社の借入金について、関係金融機関（日本興業銀行ほか16行）と損失補償契約を締結している（平成10年度末債務負担額2,425億4,930万円）。

(2) 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、役員10名（理事長1名、副理事長1名、理事6名、監事2名（非常勤役員4名））及び職員674名で、5部をもって構成されている。（平成11年度より総務部、事業部、管理部、募集センター及び神田、池袋、渋谷、立川の4支社による組織に改正）

2 監査の範囲及び実地監査期間

(1) 監査の範囲

平成10年度の事業について実施した。

(2) 実地監査期間

ア 住宅局 平成11年7月9日

イ 公社 平成11年8月3日から同年10月22日まで

3 監査の結果

(1) 経営状況について

ア 経営成績

公社の会計は、一般会計と都営住宅等管理会計とに区分して経理されている。

(ア) 一般会計

この会計は、分譲住宅の販売、一般賃貸住宅、都民住宅等の管理運営等を経理するものであり、各種引当金を繰り入れ、取り崩した結果、収支は均衡したものとなっている。

平成10年度における経営成績は、別表1比較損益計算書のとおり、総収益及び総費用（原価）が775億円となっており、前年度（798億円）に比較して23億円（2.9%）減少している。

a 事業損益について

当年度の事業損益は、収益683億8百万円、費用（原価）682億5百万円を計上しており、前年度に比較して、収益が6億12百万円、費用が6億76百万円減少している。また、当年度は、表6のとおり、1億2百万円の収支差額が生じている。

(a) 分譲事業

分譲事業は、収益・費用とも77億89百万円を計上しており、前年度に比較して、収益

が3億22百万円（4.0%）、費用が3億79百万円（4.6%）減少している。

これは、分譲宅地が収益・費用において15億54百万円増加したものの、民有地を活用して公社が都民住宅を建設譲渡する民間提携住宅が収益・費用において16億85百万円減少したことなどによるものである。

(b) 管理事業

管理事業は、収益600億32百万円、費用599億41百万円を計上しており、前年度に比較して、収益が47億55百万円（8.6%）、費用が47億56百万円（8.6%）増加している。

これは、高齢者住宅管理において、収益が1億83百万円、費用が3億16百万円減少したものの、都民住宅の管理開始に伴い都民住宅管理（収益35億79百万円、費用35億35百万円）、借上都民住宅管理（収益10億20百万円、費用10億16百万円）がそれぞれ増加したことなどによるものである。

なお、当年度の収支は91百万円の収支差額が生じているが、このうち、賃貸住宅管理は、空き家及び貸倒引当金の取崩額が家賃収入から繰り入れる額を大幅に超過していることから、マイナス収支となっている。

(c) その他の事業

その他の事業は、都民住宅併設施設等の受託工事及び短期分譲住宅の管理受託を主な業務とし、収益4億86百万円、費用4億75百万円を計上しており、前年度に比較して、収益が50億46百万円、費用が50億52百万円減少している。

b 事業外損益について

事業外損益は、収益92億24百万円、費用93億26百万円を計上しており、前年度に比較して、収益が16億89百万円、費用が16億26百万円減少している。

これは、収益において、建設事業の収支差額であるその他の事業外収益が10億74百万円減少したこと、費用において、住宅建設等の事業費に充当した社債の支払利息が4億28百万円、分譲住宅完成在庫及び長期保有地の保有コストを計上した事業外費用が5億4百万円減少したことなどによるものである。

(表6) 平成10年度事業別損益一覧表

(単位：百万円)

区 分	収 益(A)	費 用(B)	収 支(A - B)
事 業 損 益	68,308	68,205	102
分 譲 事 業	7,789	7,789	0
管 理 事 業	60,032	59,941	91
そ の 他 事 業	486	475	11
事 業 外 損 益	9,224	9,326	102
合 計	77,533	77,533	0

(1) 都営住宅等管理会計

この会計は、公の施設である都営住宅、区営住宅等の管理受託業務及び駐車場事業等を経理するものであり、東京都営住宅管理業務委託に関する契約書等により、当該年度に要した経費を収入しているため、収支が同額となるものである。

平成10年度の収支状況は、別表3比較損益計算書のとおり、総収益及び総費用（原価）が469億円で、前年度に比較して2億円（0.6%）減少している。

以下、原価の部について述べる。

事業原価は、468億49百万円を計上しており、前年度に比較して2億73百万円（0.6%）減少している。これは、駐車場事業原価が、町屋五丁目第3団地ほかにおいて新たに2,867区画開設されたことにより、2億77百万円増加したものの、受託事業原価が5億50百万円減少したことによるものである。

受託事業原価が減少した主な理由は、都営住宅等管理原価において、都営住宅の区移管に伴う計画的修繕としての区移管促進対策費の新設により6億27百万円、都営住宅敷地内における不法駐車排除を目的とする無断駐車対策費の新設により2億93百万円、

都営住宅の高齢者対策及び防災対策に資するための復活事業費の新設によるその他の事業費が29億21百万円それぞれ増加したものの、東京都の財源不足により、経年等を考慮して計画的に行う計画修繕費等の住宅営繕費が43億14百万円減少したことなどによるものである。

イ 財政状態

(ア) 一般会計

平成10年度末における財政状態は、別表2比較貸借対照表のとおり、資産合計は1兆1,777億円、負債合計は1兆1,192億円、資本合計は584億円となっている。

a 資産について

資産は、前年度末に比較して362億円（3.2%）増加している。

これは、流動資産が15億円（2.6%）、固定資産が344億円（3.2%）増加したことなどによるものである。

流動資産の増加は、分譲資産が27億円、未収金が11億円及びグリーントウン北野台の精算により分譲資産建設工事が10億円減少したものの、現金預金が46億円、千住五丁目等都民住宅の併存施設の建設工事進捗により受託建設工事が15億円それぞれ増加したことなどによるものである。

また、固定資産の増加は、建設事業の進捗（台場Ⅰ街区等）及び都民住宅の建設が完了（トミンタワー多摩川二丁目475戸等）したことにより長期事業資産が307億円、ケア付高齢者住宅（明日見らいふ南大沢）の入居金等を公債として運用したことなどによりその他の固定資産が32億円それぞれ増加したことなどによるものである。

b 負債について

負債は、前年度末に比較して268億円（2.5%）増加している。

これは、流動負債が27億円（3.4%）、固定負債が240億円（2.4%）増加したことによるものである。

流動負債の増加は、事業未払金が18億円減少したものの、修繕引当金が32億円、千住五丁目等都民住宅の併存施設の建設工事進捗に伴う受託建設工事受入金が14億円増加したことなどによるものである。

固定負債の増加は、社債が115億円減少したものの、都民住宅の竣工に伴い住宅金融公庫からの最終資金が入金となったことなどにより長期借入金が347億円増加したことなどによるものである。

c 資本について

資本は、前年度末に比較して94億円（19.3%）増加している。これは、都民住宅等の建設に当たり国及び都から受け入れた建設補助金を資本剰余金に計上したことによるものである。

(1) 都営住宅等管理会計

平成10年度末の財政状態は、別表4比較貸借対照表のとおり、資産総額及び負債総額とも、183億円となっており、前年度末に比較して20億円減少している。

(別表1) 一般会計比較損益計算書

(単位:百万円、%)

勘定科目	収 益 の 部			伸び率 (C/B) × 100
	平成10年度(A)	平成9年度(B)	増()減(C=A-B)	
事業収益	68,308	68,920	612	0.9
分譲事業収益	7,789	8,111	322	4.0
短期分譲住宅収入	977	1,213	236	19.5
分譲宅地収入	1,554	0	1,554	-
民間提携住宅収入	3,779	5,464	1,685	30.8
区市町村住宅収入	241	2	239	11,950.0
公共公益的施設収入	1,235	1,429	194	13.6
管理事業収益	60,032	55,277	4,755	8.6
賃貸住宅管理収入	35,898	35,606	292	0.8
高齢者住宅管理収入	1,293	1,476	183	12.4
都民住宅管理収入	10,926	7,347	3,579	48.7
借上都民住宅管理収入	6,427	5,407	1,020	18.9
農住モデル賃貸住宅管理収入	225	253	28	11.1
賃貸店舗管理収入	1,682	1,669	13	0.8
賃貸宅地管理収入	28	28	0	0.0
団地施設管理収入	44	46	2	4.3
長期積立分譲住宅管理収入	419	440	21	4.8
長期分譲住宅管理収入	1,095	1,091	4	0.4
長期産業労働者分譲住宅管理収入	32	32	0	0.0
民間提携住宅管理収入	1,957	1,876	81	4.3
その他の事業収益	486	5,532	5,046	91.2
受託工事収入	38	3,249	3,211	98.8
受託事業収入	390	395	5	1.3
その他の事業収入	56	1,887	1,831	97.0
事業外収益	9,224	10,913	1,689	15.5
事業外収入	9,224	10,913	1,689	15.5
受取利息	168	245	77	31.4
固定資産売却益	0	9	9	100.0
補助金収入	7,908	8,373	465	5.6
雑収入	174	237	63	26.6
その他の事業外収益	972	2,046	1,074	52.5
合 計	77,532	79,834	2,302	2.9

(単位:百万円、%)

勘定科目	原 価 の 部			伸 び 率 (C/B) × 100
	金 額			
	平成10年度(A)	平成9年度(B)	増()減(C=A-B)	
事業原価	68,205	68,881	676	1.0
分譲事業原価	7,789	8,168	379	4.6
短期分譲住宅原価	977	1,271	294	23.1
分譲宅地原価	1,554	0	1,554	-
民間提携住宅原価	3,779	5,464	1,685	30.8
区市町村住宅原価	241	2	239	11,950.0
公共公益的施設原価	1,235	1,429	194	13.6
管理事業原価	59,941	55,185	4,756	8.6
賃貸住宅管理原価	36,093	35,606	487	1.4
高齢者住宅管理原価	1,413	1,729	316	18.3
都民住宅管理原価	10,828	7,293	3,535	48.5
借上都民住宅管理原価	6,358	5,342	1,016	19.0
農住モデル賃貸住宅管理原価	373	372	1	0.3
賃貸店舗管理原価	1,284	1,298	14	1.1
賃貸宅地管理原価	28	28	0	0.0
団地施設管理原価	44	46	2	4.3
長期積立分譲住宅管理原価	428	458	30	6.6
長期分譲住宅管理原価	1,096	1,096	0	0.0
長期産業労働者分譲住宅管理原価	34	36	2	5.6
民間提携住宅管理原価	1,957	1,876	81	4.3
その他の事業原価	475	5,527	5,052	91.4
受託工事原価	38	3,249	3,211	98.8
受託事業原価	379	390	11	2.8
その他の事業原価	56	1,887	1,831	97.0
事業外費用	9,326	10,952	1,626	14.8
事業外費用	9,248	10,874	1,626	15.0
支払利息	7,830	8,258	428	5.2
社債発行経費	8	46	38	82.6
地共済負担金	68	69	1	1.4
固定資産除却損	0	72	72	100.0
租税公課	21	20	1	5.0
雑損失	91	122	31	25.4
前期損益修正損	14	441	427	96.8
繰延資産償却	0	127	127	100.0
その他の事業外費用	1,212	1,716	504	29.4
諸引当金繰入	78	78	0	0.0
経営改善引当金繰入	36	61	25	41.0
社屋整備引当金繰入	41	17	24	141.2
合 計	77,532	79,834	2,302	2.9

(別表2) 一般会計比較貸借対照表

(単位:百万円、%)

勘定科目	資産の部			伸び率(C/B) × 100
	金額			
	平成10年度 (A)	平成9年度 (B)	増減 (C=A-B)	
流動資産	62,077	60,525	1,552	2.6
現金預金	21,361	16,666	4,695	28.2
事業未収金	1,559	1,428	131	9.2
未収金	14,860	16,007	1,147	7.2
分譲資産	5,722	8,512	2,790	32.8
分譲資産建設工事	15,633	16,688	1,055	6.3
受託建設工事	2,543	972	1,571	161.6
前払費用	1	3	2	66.7
繰延消費税	225	111	114	102.7
その他の流動資産	169	136	33	24.3
固定資産	1,100,145	1,065,649	34,496	3.2
長期事業資産	1,070,458	1,039,703	30,755	3.0
賃貸資産	872,284	818,334	53,950	6.6
賃貸資産減価累計額	56,535	51,456	5,079	9.9
賃貸資産建設工事	98,001	99,562	1,561	1.6
後年度用地	96,855	114,921	18,066	15.7
都市整備建設工事	5,519	5,434	85	1.6
新住宅市街地開発工事	1	1	0	0.0
長期割賦事業未収金	54,311	52,882	1,429	2.7
長期事業未収金	20	23	3	13.0
有形固定資産	7,628	7,175	453	6.3
建物	4,564	4,250	314	7.4
建物減価償却累計額	308	147	161	109.5
工具器具備品	56	56	0	0.0
工具器具備品減価償却累計額	43	41	2	4.9
土地	3,359	3,057	302	9.9
その他の固定資産	22,058	18,770	3,288	17.5
繰延資産	15,505	15,270	235	1.5
開発費	194	186	8	4.3
既設住宅改善費	253	321	68	21.2
傾斜家賃繰延	14,672	14,568	104	0.7
家賃割引繰延	385	193	192	99.5
資産合計	1,177,728	1,141,445	36,283	3.2

(単位：百万円、%)

負債及び資本の部				
勘定科目	金額			伸び率 (C/B)×100
	平成10年度(A)	平成9年度(B)	増()減(C=A-B)	
流動負債	85,045	82,259	2,786	3.4
短期借入金	13,400	13,000	400	3.1
事業未払金	1,497	3,378	1,881	55.7
未払費用	694	611	83	13.6
前受金	535	123	412	335.0
前受収益	10,013	9,786	227	2.3
預り金	3,595	3,125	470	15.0
引当金	34,549	28,760	5,789	20.1
修繕引当金	18,911	15,684	3,227	20.6
損害引当金	920	848	72	8.5
空家及び貸倒引当金	714	789	75	9.5
施設更新引当金	9,522	8,136	1,386	17.0
償還引当金	1,859	1,071	788	73.6
租税公課引当金	702	409	293	71.6
介護引当金	1,917	1,821	96	5.3
受託建設工事受入金	2,803	1,371	1,432	104.4
原価見返勘定	5,552	5,594	42	0.8
原価未精算勘定	12,176	16,255	4,079	25.1
その他の流動負債	225	251	26	10.4
固定負債	1,034,253	1,010,222	24,031	2.4
社債	182,622	194,145	11,523	5.9
長期借入金	801,570	766,788	34,782	4.5
預り保証金	13,569	12,777	792	6.2
長期負担金	835	835	0	0.0
引当金	34,060	34,081	21	0.1
退職給与引当金	10,043	10,142	99	1.0
団地整備引当金	5,381	4,109	1,272	31.0
災害復旧引当金	4,109	5,381	1,272	23.6
経営改善引当金	9,142	9,105	37	0.4
社屋整備引当金	5,383	5,342	41	0.8
無形固定負債	1,595	1,595	0	0.0
負債合計	1,119,298	1,092,481	26,817	2.5
基本金	105	105	0	0.0
剰余金	58,325	48,858	9,467	19.4
資本剰余金	58,275	48,808	9,467	19.4
建設補助金	58,275	48,808	9,467	19.4
利益剰余金	49	49	0	0.0
法定準備金	49	49	0	0.0
資本合計	58,430	48,963	9,467	19.3
負債及び資本合計	1,177,728	1,141,445	36,283	3.2

(別表3) 都営住宅等管理会計比較損益計算書

(単位:百万円、%)

勘定科目	収 益 の 部			伸び率 (C/B) × 100
	金 額			
	平成10年度(A)	平成9年度(B)	増 減(C=A-B)	
事業収益	46,849	47,122	273	0.6
受託事業収益	45,107	45,657	550	1.2
都営住宅等管理収益	43,241	44,010	769	1.7
住宅営繕収入	26,557	30,871	4,314	14.0
施設管理収入	4,856	5,012	156	3.1
環境整備収入	2,373	2,788	415	14.9
諸事業収入	2,497	2,356	141	6.0
住宅撤去収入	180	194	14	7.2
区移管促進対策収入	627	0	627	-
無断駐車対策収入	293	0	293	-
施策事業収入	237	212	25	11.8
併存施設改修収入	76	31	45	145.2
窓口業務収入	239	189	50	26.5
滞納整理事業収入	448	440	8	1.8
募集入居事業収入	36	30	6	20.0
管理人事業収入	520	506	14	2.8
その他の事業収入	4,296	1,375	2,921	212.4
特定公共賃貸住宅管理収益	608	656	48	7.3
地域特別賃貸住宅管理収益	273	306	33	10.8
区営住宅等管理収益	984	683	301	44.1
駐車場事業収益	1,742	1,465	277	18.9
駐車場管理収益	1,742	1,465	277	18.9
事業外収益	63	68	5	7.4
事業外収入	63	68	5	7.4
受取利息	63	68	5	7.4
合 計	46,913	47,191	278	0.6

(単位:百万円、%)

勘定科目	原 価 の 部			伸 び 率 (C/B) × 100
	金 額			
	平成10年度(A)	平成9年度(B)	増()減(C=A-B)	
事業原価	46,849	47,122	273	0.6
受託事業原価	45,107	45,657	550	1.2
都営住宅等管理原価	43,241	44,010	769	1.7
住宅営繕費	26,557	30,871	4,314	14.0
施設管理費	4,856	5,012	156	3.1
環境整備費	2,373	2,788	415	14.9
諸事業費	2,497	2,356	141	6.0
住宅撤去費	180	194	14	7.2
区移管促進対策費	627	0	627	-
無断駐車対策費	293	0	293	-
施策事業費	237	212	25	11.8
併存施設改修費	76	31	45	145.2
窓口業務費	239	189	50	26.5
滞納整理事業費	448	440	8	1.8
募集入居事業費	36	30	6	20.0
管理人事業費	520	506	14	2.8
その他の事業費	4,296	1,375	2,921	212.4
特定公共賃貸住宅管理原価	608	656	48	7.3
地域特別賃貸住宅管理原価	273	306	33	10.8
区営住宅等管理原価	984	683	301	44.1
駐車場事業原価	1,742	1,465	277	18.9
駐車場管理原価	1,742	1,465	277	18.9
事業外費用	63	68	5	7.4
事業外費用	49	59	10	16.9
その他の事業外費用	49	59	10	16.9
諸引当金繰入	14	9	5	55.6
都営住宅等管理引当金繰入	14	9	5	55.6
合 計	46,913	47,191	278	0.6

(別表4) 都営住宅等管理会計比較貸借対照表

(単位:百万円、%)

資 産 の 部				
勘 定 科 目	金 額			伸 び 率 (C/B) × 100
	平成10年度(A)	平成9年度(B)	増()減(C=A-B)	
流 動 資 産	18,363	20,388	2,025	9.9
現金預金	12,142	18,498	6,356	34.4
未収金	6,220	149	6,071	4,074.5
昇降機設置工事	1	0	1	-
資 産 合 計	18,363	20,388	2,025	9.9

(単位:百万円、%)

負 債 及 び 資 本 の 部				
勘 定 科 目	金 額			伸 び 率(C/B) × 100
	平成10年度(A)	平成9年度(B)	増 減(C=A-B)	
流 動 負 債	15,161	17,812	2,651	14.9
未払金	14,484	15,704	1,220	7.8
前受金	192	1	191	19,100.0
預り金	484	418	66	15.8
その他の流動負債	1	1,687	1,686	99.9
固 定 負 債	3,202	2,575	626	24.3
引当金	3,202	2,575	626	24.3
都営住宅等管理引当金	3,202	2,575	626	24.3
負債及び資本合計	18,363	20,388	2,025	9.9

(注) 都営住宅等管理引当金の増加の内訳

特定公共賃貸住宅管理原価	455 百万円
地域特別賃貸住宅管理原価	157 百万円
事業外費用	14 百万円
合計	626 百万円

(2) 指摘事項

ア 原価未精算勘定に含まれている土地売却益相当額を減額修正すべきもの

原価未精算勘定には、地方公共団体等の河川改修に伴い地方公共団体等に売却した土地売却益相当額 83 億 36 百万円が含まれている。

この土地売却益相当額は、本来は、原価未精算勘定ではなく土地売却益として計上すべきであり、原価未精算勘定が 83 億 36 百万円相当過大に、同額剰余金が過小に計上されている。

公社は、原価未精算勘定に含まれている土地売却益相当額 83 億 36 百万円を早急に減額修正すべきである。

(参考)

原価未精算勘定とは、特に認められた複数事業単位間において価額調整を要する場合に、それらの分譲資産の売上原価の算定に当たって生じる差額を、その複数事業単位の精算が完了するまで、貸借対照表に経過的に資産又は負債に計上する勘定である(「地方住宅供給公社会計基準」第 4 貸借対照表原則 12. 原価未精算勘定)。

イ 土地の有効利用を図るべきもの

(ア) 東海 2 丁目の土地について

大田区東海 2 丁目の土地に関して、平成 3 年 1 月、神田市場の大田区への移転計画において市場関係者の住宅確保が条件となっていたこと、および京浜島工業団地共同組合連合会等から工業団地従業員向け住宅の建設について要望書が提出されていたこと等に基づいて、労働経済局および中央卸売市場(以下「二者」という。)から公社に対して就業者用住宅建設の依頼があった。同年 3 月、当該住宅建設用地として、港湾局が所有する当該土地を、上記二者からの借入資金をもって公社が取得した。

しかし、平成 4 年 2 月、公社において住宅の募集アンケートを実施したところ、申込率が 22%と低かったため(980 戸に対して 213 戸の申込)同年 3 月、上記二者より建設着工延期の依頼を受けた。その後、再度の建設着工延期の依頼を受けたが、平成 9 年 6 月に建設事業の廃止の通知が上記二者から提出され、公社所有のまま現在に至っており、暫定的に市場関係者の駐車場として利用している。

なお、平成 10 年 12 月に公社は上記二者と「本件土地の処理方法については平成 12 年度を目途に決定する」との覚書を締結している。

当該土地は、東京モノレール「流通センター」駅から徒歩 10 分のところに位置し、高速湾岸線大井南入り口にも近く環七通りに面した整形地(面積 30,379 m²、簿価 19,635 百万円)である。しかしながら、大田区によって大田市場等の就業者用住宅用地のみに用途が限定されているため、市場関係者用住宅の計画が頓挫した現在、転用はできない状況にある。

当該土地は、就業者用住宅建設に用途が限定された中で、東京都(労働経済局および中央卸売市場)から資金を借入れ、東京都(港湾局)から公社が取得したものであるが、当該建設計画が中断された現在では、公社の所有地としておくことは土地の有効利用が図れないものと考えられるので、早急に有効活用を図るよう検討されたい。

(イ) その他の事業化困難用地について

公社所有の住宅開発用地のうち、事業化が困難と思われる用地として以下のものがある。これらについては、一部公共団体に貸与することにより公租公課の減免措置、管理費の削減等のコスト縮減を図っているが、保有コスト(固定資産税および都市計画税、ならびに管理費用)が年間1億20百万円かかっていることから、早急に当該土地の有効利用について検討されたい。

開発地区名	取得年	面積 (㎡)	簿価 (百万円)	保有コスト (百万円)	備考
大谷地区	S42～H2	246,704.02	16,796	84	*1
大柳地区	S48～53	80,372.22	8,661	-	*2
加住地区	S48～H3	71,878.89	5,285	22	*3
多摩ニュータウン19住区	S48～56	17,879.32	3,131	10	*4
川町地区	S46～47	246,859.88	9,320	3	*5
福生駅東口	H3	1,207.42	2,223	-	*6
合計		664,901.75	45,418	120	

- *1 遺跡が発掘されたことで、住宅開発が難しい状況にある。当該地域は、八王子市が同市の基本計画(八王子21プラン)において、総合公園として整備対象に組み込んでいる。このため、都立公園化に向けて東京都と折衝を行っているところである。
- *2 区画整理予定地であることから、仮換地の指定を待ってからの開発となる。なお、都市計画決定は平成11年の前半に予定されていたが、監査日現在、決定は行われていない。
- *3 区画整理事業計画での用地取得を行っているが、近隣に都道(八王子都市計画道路3・3・41号線(仮称:新滝山街道))の計画が実現すれば、開発が進む可能性がある。
- *4 用地取得後、開発指定区域からはずれてしまったため、事業化が困難となっている。
- *5 国内希少野生動植物種(絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律)や「東京都保護上重要な野生生物種」Aランク指定動物の生息が確認されており、当該生物についての保護が求められているが、これが開発を困難なものとしていることから、その対策を検討中である。
- *6 再開発予定地として取得するも、計画が頓挫し、現在は福生市に駐車場用地として有償貸付している。

なお、事業化困難になった用地の内、売却の方針が決定した用地については、建設事業用地とは言えないので後年度用地勘定から、土地勘定に振り替えるべきである。

ウ 分譲代金に係わる滞留債権の早期処理を図るべきもの

平成11年3月末現在、1年以上滞留中(最長171ヶ月)の住宅に係わる長期積立分譲代及び長期一般分譲代の未収金が75件で6,168万円ある。また、一般民間提携住宅につ

いては、1年以上滞留中（最長20ヶ月）のものが3件で1,724万円ある。これらの滞留債権については、早急に回収に努められたい。

なお、長期積立分譲代及び長期一般分譲代については、法的措置（契約解除等）の実行により不良債権を処理できるものであるため、回収不能のものについては、早急に措置されたい。

エ 都営住宅に係わる業務の一本化を図るべきもの

都営住宅の駐車場経営は、公社の独自事業であり、都営住宅家賃の収納は東京都の本来業務である。そのため、都営住宅の家賃・駐車場使用料の料金について、家賃分は東京都が直接収納し、駐車場分は公社独自の経営であり公社が収納しているため、各システムを東京都及び公社の両方で別々に保有している。

また、家賃と駐車場の収納口座が異なっているために、口座振替手数料等が各々について発生することになる。これらの家賃等の収納に係わる業務を一本化することにより、収納システム維持管理費、口座振替手数料及び督促状の送付コスト等の削減が期待できる。都営住宅に関する業務の一本化について早急に検討されたい。

オ 財務諸表に「重要な会計方針」を記載すべきもの

公社の財務諸表には、損益計算書及び貸借対照表の作成に当たって採用した「重要な会計方針」（「引当金の計上基準」、「固定資産の減価償却の方法」など）の記載がない。「重要な会計方針」は財務諸表の内容を正しく理解するために必要なものであり、財務諸表への注記を検討されたい。

(3) 意見

ア 「経営改善引当金」と「社屋整備引当金」の計上について

公社の会計は、基本的には、社団法人 全国住宅供給公社等連合会、建設省住宅局及び住宅金融公庫の了承を得て策定された「地方住宅供給公社会計基準」（以下「公社会計基準」という。）に基づき経理処理をおこなっている。しかし、一般会計における公社の引当金には、公社会計基準で引当目的の名称が付されている引当金の他に、特に必要がある場合の引当金として、「経営改善引当金」及び「社屋整備引当金」を計上している。これら二種類の引当金の繰入基準は「必要額を繰り入れる」となっており、客観的な繰り入れ基準額は不明確であり、実際の繰り入れ額は恣意的なものとなっている。このような性格の上記二種類の引当金は一般に公正妥当と認められた会計慣行では、負債性引当金とは認め難く、利益留保的性格の引当金でありその実態は剰余金（平成11年3月末現在の「経営改善引当金」と「社屋整備引当金」の残高合計：145億26百万円）と考えられる。

また、「公社会計基準」に引当目的の名称を付している引当金についても「災害復旧引当金」（平成11年3月末現在の残高：41億9百万円）などの引当金は、一般に公正妥当

と認められた会計慣行では負債性引当金とは認め難い性格の引当金であると言わざるを得ない。

これらの利益留保的性格の引当金、特に「経営改善引当金」と「社屋整備引当金」の引当金の繰入額を調整することによって、毎会計年度、年間損益をゼロにした損益計算書を作成している。そのため、ある事業年度の経営成績の良否が、損益計算書では分からない状況になっている。

公社は株式会社と違って、実質的に総体収支の均衡を図ることを目指すことは理解できるが、だからと言って損益が毎事業年度ゼロで良い筈はないといえる。経営の実態・経営効率の良否、財務の安全性・健全性の判定や業績評価等のためには、利益又は損失を明らかにすべきであり、利益留保的性格の引当金については計上を取り止めるべきである。

また、公社は、東京都及び関係者と協議して損益計算書が経営成績を、貸借対照表が財政状態をそれぞれ明確に開示できるように「地方住宅供給公社会計基準」（「地方住宅供給公社原価計算基準」を含む）の見直しを早期に行うことが望ましい。

なお、居住環境の良好な集合住宅等を賃貸又は分譲の方法により長期的・安定的に供給するという公社の目的や様々な経営リスクを考慮すれば経営安定化のために一定の剰余金（内部留保）を有するのは当然である（現状の貸借対照表では、表面上、剰余金は僅かに49百万円となっているが、実質的には、既述した上記の利益留保的性格の引当金の残高を加算した金額が剰余金である）と考えられるが、当該経営安定化等のための剰余金等の計上に当たっては、一旦損益計算書上で当期損益を開示した上で、利益処分等の方法（特殊法人等会計処理基準第3利益処分又は損失処理の8,9）によって計上する方策についても検討されたい。

イ 都営住宅等管理会計における「都営住宅等管理引当金」について

都営住宅等管理会計には、「東京都地域特別賃貸住宅及び東京都特定公共賃貸住宅の維持管理費にかかる委託料に関する協定」（以下「協定書」という。）により、東京都地域特別賃貸住宅及び東京都特定公共賃貸住宅（以下「特公賃住宅等」という。）の維持管理のために係わる経費として、東京都が支払った委託料の額と公社がこのために執行した額とに差が生じた場合は、この差額を特公賃住宅等の「引当金」に繰り入れることになっており、その結果固定負債の部に「都営住宅等管理引当金」として32億2百万円（平成11年3月末残高）を計上している。

しかし、この引当金は一般に公正妥当と認められた会計慣行では負債性引当金とは認め難く、その実態は会計的には「長期預り金」と考えられる。すなわち、将来の特公賃住宅等の大修繕時における多額の支出に備えて預かっている資金であると判断できる。

したがって、「都営住宅等管理引当金」は「長期預り金」に、「都営住宅等管理引当金」見合の預金32億2百万円は、固定資産の部に「長期性預金」あるいは「長期預り金見合

預金」などの科目でそれぞれ表示することが望ましい。

ウ 繰延資産の会計処理について

(ア) 開発費

開発費(公社の勘定科目)は、事業化を検討するための調査費、基本構想費等である。これらは、事業化に至った場合には資産の取得価額に算入され、事業化に至らない場合には償却される。

芝浦一丁目(455 万円)、町田木曾(315 万円)という事業化の見通しが明らかではないものが残されている。

開発費の処理基準を設定し、所定の手続に準拠した上で、償却の要否を検討されたい。

(イ) 傾斜家賃繰延

傾斜家賃繰延(平成 11 年 3 月末残高 146 億 7,216 万円)は、傾斜家賃制度に伴う家賃の減額分に対応する支払利息相当額(住宅金融公庫からの借入金に対する)の繰延計上額である。これは、将来の傾斜家賃の増加分で回収する予定のものであるが、現在の家賃相場の停滞ないし下落傾向にある状況から勘案すると、将来の家賃増加分で回収できる保証はなく、その資産性には疑問がある。

したがって、傾斜家賃繰延は資産として計上すべきでなく、発生した会計期間の費用として処理すべきであり、これに反するような規定をしている「地方住宅供給公社会計基準」の見直しを東京都及び関係者と協議の上、早急に行うことが望ましい。

(ウ) 家賃割引繰延

古い住宅を取り壊し、新しい住宅に建替えた場合には、建築コスト等を回収するために、従前居住者のうち建替後に再入居する者(以下「戻り入居者」という。)の払うべき家賃負担は急激に上昇する。この上昇を緩和するため一定の期間、戻り入居者に限り家賃を割引く制度がある。この家賃の割引額は、7 年ないし 10 年をかけて、段階的に引き下げられていく(戻り入居者の支払家賃は増加する)ものである。この家賃の割引により、公社は本来の家賃収入に比べて減収となるが、立替事業に関する貸付金要綱第 3 条の激変緩和措置に基づき、その減収に見合う金額は東京都からの借入金により資金的手当がなされている。

公社は、この割引家賃による減収額を家賃割引繰延勘定(平成 11 年 3 月末残高 3 億 8,574 万円)として貸借対照表に計上すると共に、東京都からの借入金を賃貸住宅管理収入勘定として損益計算書に計上している。即ち、借入金の増加を収益の増加として処理している。損益会計と資金会計が混同されているので、会計処理の再検討を図られたい。

エ 資産勘定・負債勘定の残高管理資料の整備について

公社の場合、勘定残高の計上年月日や内容・経緯等を把握しようとする場合、会計帳簿を過年度に遡及しないと分からない状況となっており、残高管理資料の整備が不十分である。特に後年度用地や原価未精算勘定・原価見返勘定（分譲資産、長期事業資産及び有形固定資産の原価計算に当たって、その原価となる支出額が確定しないため見積額を計上した場合の見返額）等、精算が長期にわたる勘定については、計上年月日や計上内容・経緯等が容易に把握できるように管理単位別の残高管理資料を整備するのが望ましい。

オ 借入金利息の節減について

公社は、高金利の借入金から現行市場金利の借入金に借換えをしたことにより支払利息を平成 10 年度 44 億円、平成 11 年 7 月現在 31 億円節減した。

しかしながら、現行市場金利から乖離した利率（最高 7%）の借入契約が依然として残っている。これらについては繰上げ償還、借換え等を実施して更なる利息の節減に努められたい。

カ 原価計算について

現在、原価計算は事業コードごとに行われており、住戸ごとではなされていない。様々な仕様の住戸が設計されている傾向から、仕様の異なる住戸ごとにその原価を把握し、その原価に対応した売却価額や家賃設定を行うことが望ましいので、将来的なシステム再構築時には住戸ごとの原価を把握するように配慮されたい。

キ 情報処理に関する専任者のポストの設置について

システム担当者は「新収納システム」、「総合システム」の導入時の検収において、システムが仕様通りに動くかどうかの確認は行っているが、内部のプログラムの検証は行っていない。これは、情報処理に関する専任者のポストの設置がなされていないことから、技術的な面で個々具体的なプログラムの中身についての検討ができていないことが主要因である。

システム開発・運用は、外部に委託する場合においても専門的な知識を要求される。外注に対する品質管理の点からも情報処理に関する専任者のポストの設置について将来的に検討を要する。

ク 住戸マスターの有効利用について

公社では、新収納システムと総合システムの 2 つのシステムを使用している。新収納システムでは、家賃収納管理のために住戸マスター（戸別マスター）を保持しており、総

合システム(営繕情報システム)でも住戸マスターを別に保持している。両マスターはそれぞれのシステム開発時期や使用目的が異なることから、別々のマスターとしている。現在総合システムでは、計画修繕業務は、住棟単位(団地単位)で行われており、住戸マスターは利用していない。

総合システムの住戸マスターを有効利用することによるメリットは次のとおりであるので検討されたい。

住戸ごとの修繕スケジュール管理が可能となる。

住戸によって高齢者対策等ユニーク(特異)な情報がシステム上に個別に保持できる。これにより、さらに有効な修繕管理が行える。

住戸単位で必要な修繕の履歴を保持できる。

また、将来的に、公社の2つのシステムを統合して公社独自のシステム構築をする際には、現在異なる二つのマスターの統合化を検討されたい。

ケ 東京都住宅局が保有するシステムの外部委託における再委託について

住宅局と業務受託企業との委託契約書第4条で情報の機密保持の観点から業務受託側の再委託を禁止している。しかし、業務受託企業は住宅局の受託業務を社員3名、系列会社社員及び関連会社社員7名の合計10名で行っている。

このように、派遣契約等の名を借りて再委託的な形態の業務委託が行われているにも拘わらず、現行契約書には、機密情報漏洩による損害賠償に係わる条項の記載がない等、受託側に機密情報漏洩問題について注意を促すような措置はされていない。

これら要員の管理に関して、注意を喚起する方法の一つとして、業務委託契約書に、機密情報漏洩に対する損害賠償規定を明記することが望ましい。

(東京都住宅局)

コ ID・パスワードの管理について

(ア) オペレーティング・システムであるWINDOWS NTにおけるID・パスワードについてサンプリングにて退任者2名を抽出し確認したところ、退任者2名のIDの削除が行われておらず、パスワードの変更も行われていなかった。退任時に適切にIDの削除を行われたい。また、適時にIDの管理が可能になることから、将来的な課題として、人事システムとの連動を行うことがあげられる。また、サンプリングにて新任者2名を抽出し確認したところ、新任者2名についてパスワードが初期値のままであり変更が行われていなかった。

(イ) グループウェアソフトである「Groupmax」におけるID・パスワードについて確認したところ、異動者1名(サンプリング1名)及び新任者2名(サンプリング2名)についてはパスワードの変更が行われていなかった。

電子メールの重要性を勘案すると、パスワードの定期的な変更を社内的に啓蒙してい

くという措置を講じられたい。

サ 情報システム全体に関する規程について

公社の情報システムに関する規程には「電子計算機センターオペレーション業務処理要領」など個別業務に関連する規程は作成されているが、情報システム全体に関する規程は作成されていない。

東京都における「東京都電子情報処理規程」の様に、情報処理システムの運用管理、データ通信ネットワークの運用管理、電子情報管理等に関し基本的な事項を定めることにより、電子情報処理の適切かつ円滑な推進と効率的な運用に資することを目的とした情報システム全体に関する規程を策定するとともに、全体に関する規程との整合性を図るように現行の規程の整備を図られたい。

シ 「新収納システム」と「総合システム（財務会計）」との突合作業について

公社は、「事業未収金」および「預り保証金」の2科目について、「新収納システム」から出力される「収入状況表」及び「調定・収入月別比較表」と「総合システム」における財務会計資料との間で、残高に関する突合作業を行っていない。定期的な突き合わせ作業の実施を図られたい。

ス 外注管理の見直しについて

新収納システムの管理・運営は、すべて外部に委託している。毎月の支払委託料のうちバッチ処理費用は、一件当たりの単価に管理戸数を乗じて請求がなされている。外注先からの回答によると当該単価には、マシン使用料、ディスク使用料、プリンター使用料、運用人件費、帳票作成印刷費(用紙代、管理費含む)、パンチ代の6項目が含まれている。

毎月のバッチ処理費委託費は、約1千万円であり、その算定基礎となる一件当たり単価はシステム導入時から変更されていない。現在のバッチ処理費用算定方法を見直し、この費用を低減する可能性の検討をされたい。

また、このバッチ処理費用を月次の固定的費用と戸数に応じた変動費に分けて計算する支払方法を検討することによって、将来戸数が増加する場合へのシュミレーションも可能となる。このような外注費の見直しレビューは、適切なタイミングで行なわれたい。

セ 督促状の発送業務の簡素化について

口座引落としにおける家賃の収納については、毎月7日に行われる。7日に引落としが出来ない場合は同月の25日に再び口座引落としの処理がなされる。口座引落としが出来ない場合、

本人への督促状や催告書、連帯保証人への告知書や督促状等が翌月中旬に収納新システムの委託先から公社に送られてくる。しかし、口座引落日から告知書や督促状等の発送までの間に入金となったものについては、告知書や督促状等の発送対象から相当の手間をかけて抜き取り作業をしている。

このように、督促状の発送業務は多大の労力を要しているなので簡素化を図りたい。

株式会社多摩ニュータウン開発センター

1 監査対象の概要

(1) 事業の内容

ア 事業の目的

株式会社多摩ニュータウン開発センター（以下「会社」という。）は、昭和 63 年 7 月 16 日に設立され、多摩ニュータウン事業において、主として東京都が施行する西部地区の京王相模原線「南大沢駅」周辺で、地域の拠点となる商業、業務、文化等に関する施設を建設し、主に次の事業を行うことを目的としている。

- (ア) 店舗、診療所、事務所、宿泊施設の建設、管理及び賃貸
- (イ) 文化・スポーツ・駐車場等施設の建設、管理、運営及び賃貸
- (ロ) 不動産の管理、維持、補修、警備及び清掃の受託
- (ハ) 不動産の売買、賃貸借及び仲介
- (ニ) 損害保険代理業及び自動車損害賠償保険代理業

イ 事業の現況

会社の主要な事業は、ビル賃貸事業、駐車場事業、宅地販売等の受託事業であり、平成 11 年 3 月期からは新たに都有地を活用した暫定土地利用事業を開始している。

ビル賃貸事業では、商業ビル（名称：「ガレリア・ユギ」、地上 6 階地下 2 階、延床面積 45,119.61 m²、「プラザ A」、地上 2 階、延床面積 1,541.29 m²）及び複合ビル（名称：「パオレ」、低層棟地上 5 階と高層棟地上 10 階、延床面積 22,610.79 m²）の賃貸を行っており、第 11 期末現在の賃貸率は、「ガレリア・ユギ」100%、「プラザ A」50.1%、「パオレ」86.2%となっている。

駐車場事業では、立体駐車場（地上 6 階、収容台数 741 台）、パオレ駐車場（収容台数 276 台）及び平面駐車場（3 ヲ所、都有地を賃借、収容台数 483 台）を公共駐車場として運営している。

宅地販売事業は、平成 10 年 11 月から開始した事業であり、東京都多摩都市整備本部が新住宅市街地開発事業により造成した宅地の販売業務を受託している。

なお、会社は、第 1 期事業として複合ビルの建設計画を有しているが、現在、その着工を見合わせている。

ウ 都との関係

(ア) 出資

都は会社設立に当たり、資本金 6 億円のうち 3 億円を出資したが、その後会社の第 1 期ビル工事等資金の調達を目的とした 2 度にわたる増資に応じて、6 億 1,800 万円を出資し、合計 9 億 1,800 万円（51.2%）の出資額となっている。

(1) 土地・建物長期割賦譲渡に係る債権

都は会社に対し、表のとおり土地・建物長期割賦譲渡に係わる債権を有している。

(表) 平成 10 年 土地・建物長期割賦譲渡債権の状況

(単位:百万円)

種 別	期末残高	回収条件
カレリア土地譲渡代金	5,511	譲渡契約日から 10 年間据置き 15 年間元利均等払い
プラザ A 土地譲渡代金	492	譲渡契約日から 3 年間据置き 22 年間元利均等払い
プラザ A 建物譲渡代金	381	譲渡契約日から 3 年間据置き 22 年間元利均等払い
第 2 駐車場土地譲渡代金	1,054	譲渡契約日から 3 年間据置き 22 年間元利均等払い
合 計	7,439	

(2) 組織

会社は、事務所を八王子市南大沢五丁目 663 番地の 2 に置き、役員 9 名(うち、非常勤 7 名) 社員 9 名(うち、都派遣 3 名)をもって構成されている。

2 監査の範囲及び実地監査期間

(1) 監査の範囲

平成 10 年度の事業について実施した。

(2) 実地監査期間

ア 多摩都市整備本部 平成 11 年 9 月 13 日

イ 会社 平成 11 年 9 月 27 日から同年 10 月 6 日まで

3 監査の結果

(1) 経営状況について

ア 経営成績

第 10 期及び第 11 期の経営成績は、別表 1 比較損益計算書のとおりである。

第 11 期の営業収益は 13 億 8,607 万円、営業費用は 18 億 2,411 万円で、4 億 3,803 万円の営業損失となっている。また、当期損失は 8 億 6,417 万円で、当期末処理損失は 58 億 1,852 万円となっている。

(ア) 営業収益について

第 11 期の不動産賃貸収入は、10 億 6,910 万円で前期に比較して 4 億 7,525 万円(80.0%)増加している。これは、主として「ガレリア・ユギ」が平成 10 年 2 月にリニューアルオープンし、通年営業となったことによるものである。

その他の営業収入は、3 億 1,696 万円で前期に比較して 1 億 4,679 万円(86.3%)増

加している。これは、立体駐車場等駐車場の規模拡大及び通年営業に伴う収入の増加によるものである。

(イ) 営業費用について

第 11 期の営業費用は、18 億 2,411 万円で前期に比較して 1 億 7,531 万円（10.6%）増加している。これは、主として、不動産賃貸原価のうち減価償却費が増加したことによるものである。

イ 財政状態

第 10 期末及び第 11 期末の財政状態は、別表 2 比較貸借対照表のとおりである。

第 11 期末における資産総額は 332 億 7,081 万円、負債総額は 372 億 9,534 万円で、40 億 2,452 万円の債務超過となっている。

(ア) 資産について

資産は前期に比較して 15 億 3,339 万円（4.4%）減少している。これは、流動資産が 6 億 4,879 万円及び固定資産が 8 億 8,459 万円それぞれ減少したことによるものである。

減少した主なものは、流動資産では立体駐車場等の工事代金支払に伴う現金及び預金、固定資産では減価償却に伴う建物等である。

(イ) 負債について

負債は、前期に比較して 6 億 6,921 万円（1.8%）減少している。これは、流動負債が 7 億 3,359 万円増加し、固定負債が 14 億 280 万円減少したことによるものである。

増加した主なものは、流動負債の短期借入金であり、減少した主なものは、工事代金支払に伴う流動負債の未払金及び固定負債の長期借入金である。

以上、平成 10 年度の経営成績及び財政状態について述べてきたが、キーテナントの誘致に成功したことが損失の縮減に繋がっている。しかし、ビル需要の緩和により単位当たりの不動産賃貸料の値下げ圧力が強く、また、未処理損失が多額となっている。

今後は、空室の解消及び賃料値上交渉、回収の合理化、経費削減、新規事業である宅地販売の強化等を更に進め、経営基盤の安定、強化に努めることが望まれる。

(別表1) 比較損益計算書

(単位:千円、%)

勘定科目	金額			伸び率 (C/B) × 100
	第11期(A)	第10期(B)	増()減 (C=A - B)	
営業収益	1,386,074	764,018	622,056	81.4
不動産賃貸収入	1,069,105	593,848	475,257	80.0
その他の営業収入	316,968	170,169	146,799	86.3
営業費用	1,824,110	1,648,797	175,313	10.6
不動産賃貸原価	1,624,135	1,437,227	186,908	13.0
販売費・一般管理費	199,974	211,569	11,595	5.5
営業損失	438,035	884,779	446,744	50.5
営業外収益	12,702	20,957	8,255	39.4
受取利息	941	470	471	100.2
雑収入	11,761	20,486	8,725	42.6
営業外費用	436,113	451,213	15,100	3.3
支払利息	435,398	448,599	13,201	2.9
雑損失	715	2,613	1,898	72.6
経常損失	861,447	1,315,035	453,588	34.5
特別利益	0	817,165	817,165	100.0
工事負担金受入	0	817,165	817,165	100.0
特別損失	1,778	1,191,248	1,189,470	99.9
固定資産除却損	1,778	1,177,916	1,176,138	99.8
役員退職金	0	13,332	13,332	100.0
税引前当期損失	863,225	1,689,118	825,893	48.9
法人税・住民税	950	950	0	0
当期損失	864,175	1,690,068	825,893	48.9
前期繰越損失	4,954,351	3,264,282	1,690,069	51.8
当期末処理損失	5,818,526	4,954,351	864,175	17.4

(別表2) 比較貸借対照表

(単位：千円、%)

勘定科目	金額			伸び率 (C/B)×100
	第11期(A)	第10期(B)	増()減(C=A - B)	
流動資産	1,192,073	1,840,868	648,795	35.2
現金及び預金	714,877	1,175,969	461,092	39.2
売掛金	122,365	89,610	32,755	36.6
前払費用	86,158	105,790	19,632	18.6
立替金	276,340	309,335	32,995	10.7
未収入金	8,712	18,546	9,834	53.0
その他流動資産	18	158,056	158,038	99.9
貸倒引当金	16,400	16,440	40	0.2
固定資産	32,078,744	32,963,341	884,597	2.7
有形固定資産	32,061,762	32,944,874	883,112	2.7
建物	22,641,996	23,497,840	855,844	3.6
構築物	290,320	304,090	13,770	4.5
機械装置	73,203	78,622	5,419	6.9
器具及び備品	101,112	119,704	18,592	15.5
土地	8,839,260	8,828,747	10,513	0.1
建設仮勘定	115,868	115,868	0	-
無形固定資産	6,222	6,526	304	4.7
電話加入権	1,547	1,547	0	-
電気ガス利用権	1,018	1,131	113	10.0
水道施設利用権	2,074	2,300	226	9.8
その他の無形固定資産	1,582	1,547	35	2.3
投資	10,758	11,940	1,182	9.9
出資金	10,000	10,000	0	-
長期前払費用	710	1,867	1,157	62.0
その他の投資	48	73	25	34.2
資産合計	33,270,818	34,804,209	1,533,391	4.4

(単位：千円、%)

勘定科目	金額			伸び率 (C/B) × 100
	第11期(A)	第10期(B)	増()減 (C=A-B)	
流動負債	7,728,102	6,994,511	733,591	10.5
短期借入金	5,961,200	4,357,600	1,603,600	36.8
1年以内返済予定の 長期借入金	1,477,600	1,477,600	0	-
未払金	1,648	1,023,002	1,021,354	99.8
未払費用	165,746	39,622	126,124	318.3
預り金	1,111	664	447	67.3
前受金	74,237	64,747	9,490	14.7
未払法人税等	46,557	18,793	27,764	147.7
その他流動負債	0	12,479	12,479	100.0
固定負債	29,567,242	30,970,049	1,402,807	4.5
長期借入金	11,605,400	13,083,000	1,477,600	11.3
長期未払金	11,204,039	11,204,039	0	-
受入保証金	4,941,255	4,911,291	29,964	0.6
受入敷金	1,816,547	1,771,719	44,828	2.5
負債合計	37,295,344	37,964,560	669,216	1.8
資本金	1,794,000	1,794,000	0	-
欠損金	5,818,526	4,954,351	864,175	17.4
当期末処理損失 (当期損失)	5,818,526 (864,175)	4,954,351 (1,690,068)	864,175 (825,893)	17.4 (48.9)
資本合計	4,024,526	3,160,351	864,175	27.3
負債・資本合計	33,270,818	34,804,209	1,533,391	4.4

(2) 指摘事項

特に指摘する事項はない。

(3) 意見

ア 人的組織体制について

会社の非常勤役員を除く人的体制は、平成 11 年 9 月現在、常勤役員 2 名（代表取締役社長と常勤監査役）と職員 9 名と派遣会社からの派遣 6 名から構成されている。職員 9 名の内プロパー（固有）職員は 3 名であり、6 名は東京都ないし民間会社からの派遣（出向）である。

東京都・民間会社からの派遣・出向期間は派遣協定等により、いずれも 2 年程度のため上記派遣・出向者 6 名の平均在籍期間は、平成 11 年 9 月現在、約 9 ヶ月と短く、社長の在任期間も前社長が 2 年、現社長が 2 年 2 ヶ月程度であり、役職員全体の勤務期間が相当短い。

役職員に対するインセンティブの付与・ノウハウの蓄積・スペシャリストの育成・人脈形成による営業活動等の面で現状の人員体制は改善する必要がある。特にノウハウ・経験を要する専門職種については、派遣・出向職員の派遣・出向期間の延長に努めることが望ましい。

イ 中・長期経営計画の策定について

平成 11 年 3 月末現在、債務超過額は約 40 億円に達し、資金繰りも厳しい状況にある。そのため、既存の不動産賃貸業の収益性向上を図るほか、新たに会社の収入源を確保すべく暫定土地利用事業の実施（アウトレットモールの開業）、造成宅地販売受託事業の拡大などを計画しているが、これらの収入増大策等を反映した中・長期経営計画が監査日現在において策定されていない。

中・長期の損益計画や資金計画（特に「預り保証金」・「長期未払金」については、契約書により、相当先々まで支出金額を予想することが可能である）を短期計画と整合性を保持しながら策定し、事前に経営上の問題点と目標を明らかにしておくことが望ましい。

例えば、上述の増収策やコスト削減策等に基づいた経営計画で単年度黒字の達成が困難であれば、地域のニーズを的確に捉えた東京都保有地活用事業（「駐車場事業」など）の検討等支配株主である東京都がリーダーシップをとって支援を行うとともに、大口借入先でもある金融機関に対しても増資、借入金利の引下げや棚上げ等の抜本的な支援協力を働きかけ、関係者の合意を踏まえた中・長期経営計画の見直しをすることが望ましい。

ウ 資金計画に基づく資金運用の検討について

平成 11 年 3 月末における預金残高は 7 億円を超えているが、全額が普通預金である。現在の低金利下では、安全かつ高収益な運用は容易でないが、普通預金に多額の資金を置いて

おくことは得策ではない。

資金計画を作成した上で、当座の支払等に必要な額を超える残高については、少しでも有利な運用を行うことが望ましい。

株式会社東京テレポートセンター

1 監査対象の概要

(1) 事業の内容

ア 事業の概要

株式会社東京テレポートセンター（以下「会社」という。）は、東京都の「臨海副都心開発事業化計画」（平成元年4月策定）に基づき、臨海副都心に建設されるテレポートタウンにおいて、多様な業務活動及び快適な都市活動を支える情報通信サービスを提供するための高度情報通信基盤の整備及びその運営を目的として、東京都と民間との共同出資（第3セクター方式）により、平成元年4月26日に設立された。

また、平成10年4月1日からは、会社及び東京臨海副都心建設株式会社、竹芝地域開発株式会社の3社の経営安定化策により、3社に係わる業務運営の統合集約（以下「実質的統合」という。）を行っている。

主な事業は次の通りである。

ビル事業
施設管理事業
情報通信事業
管理受託事業
その他

イ 都との関係

都は、会社に対し資本金176億1,500万円（35万2,300株）のうち、51.55%に当たる90億8千万円（18万1,600株）を出資している。

(2) 組織

会社は、本社を江東区青海二丁目38番地に置き、役員14名（うち、非常勤8名）、社員100名（うち、都派遣27名）をもって構成されている。（平成11年3月末現在）

2 監査の範囲及び実地監査期間

(1) 監査の範囲

平成10年度の事業について実施した。

(2) 実地監査期間

ア 港湾局 平成11年10月5日

イ 会社 平成11年10月25日から同年11月2日まで

3 監査の結果

(1) 経営状況について

ア 経営成績

第9期及び第10期の経営成績は、別表1比較損益計算書の通り、第9期42億6,855万円、第10期32億8,247万円の当期損失を計上している。

第10期における経常損益についてみると、総収益は、255億58万円で、前期(78億9,112万円)に比較して176億945万円(223.2%)増加している。また、総費用は、前期(122億711万円)に比較して165億7,173万円(135.8%)増加している。

これは主に、第10期より東京臨海副都心建設株式会社及び竹芝地域開発株式会社との間に各々建物賃貸借契約を締結したことにより、収益面での賃料収入等の増加及び費用面での2社に対するサブリース賃料やビル維持管理経費等が増加したものである。また、東京夢の島マリーナに関する管理運営を行う施設管理事業及び共同溝管理等の東京都からの管理受託事業を第10期より新規事業として開始したことによるものである。

以上の結果、経常損益において、第9期よりも10億3,772万円(24.0%)損失が減少し、第10期においては32億7,826万円の経常損失となっている。また、別表2の3社合算損益計算書記載の通り、3社合算の当期損失は第9期154億8,815万円から第10期90億7,817万円に減少しており、3社の実質的統合等の経営安定化策が功を奏している。

なお、平成10年度の事業実績は次の表のとおりである。

(表)平成10年度事業実績

(単位：百万円)

事業区分	平成10年度実績	
	事業収入	主な内容
ビル事業	23,016	テレコムセンタービル、台場・青海・有明フロンティアビル、ニューピア竹芝ノースタワー・サウスタワー等賃貸物件の管理運営及びエリアマネジメント事業等
施設管理事業	569	東京夢の島マリーナの管理運営
情報通信事業	443	地上系・衛星系通信基盤事業、CATV事業、インターネット事業
管理受託事業	1,336	公園、共同溝、未処分地、共同溝見学施設、駅前広場の維持管理
その他の事業	82	東京臨海副都心建設株式会社及び竹芝地域開発株式会社に関する事務処理の受託等
合計	25,449	

イ 財政状態

第10期末における財政状態は、別表3比較貸借対照表のとおり、資産合計1,378億2,825万円、負債合計1,401億1,533万円、資本合計22億8,708万円となっている。

このうち流動資産は、前期(43億3,320万円)に比較して42億5,002万円(98.1%)増加している。これは主に、現金・預金が39億3,006万円増加したことによるものである。

また、固定資産は、前期(1,216億6,386万円)に比較して75億6,639万円増加している。これは、有形固定資産を減価償却(37億7,032万円)したものの、東京臨海副都心建設株式会社及び竹芝地域開発株式会社との建物賃貸借契約等による差入保証金が増加(111億5,709万円)したことによるものである。

負債は、前期(1,280億410万円)に比較して121億1,123万円(9.5%)増加している。

このうち、流動負債は、前期(51億1,351万円)に比較して337億9,657万円(660.9%)増加している。これは主に長期借入金から短期借入金への借り換え(333億3,017万円)によるものである。

固定負債は、前期(1,228億9,058万円)に比較して216億8,534万円(17.6%)減少している。これは、主に3社の実質的統合に伴い受入敷金・保証金が104億1,375万円(197.1%)増加しているものの、長期借入金が336億4,589万円(28.6%)減少したことによるものである。

資本は、前期(20億461万円)に比較して2億8,247万円(14.1%)減少している。これは主に、増資により資本金が30億円増加しているものの、当期末処理欠損金が32億8,247万円増加したことによるものである。

以上、経営成績及び財政状態について述べてきたが、平成11年3月31日時点では、ビルの入居率は、テレコムセンタービルではオフィス、商業スペースともに100%、フロンティアビルでは3棟合算で91%、ニューピア竹芝ではホテル棟を含む全商業スペースとオフィス合算で97%となっている。しかし、第10期においても32億8,247万円の当期損失を計上しており、当期末処理損失は199億208万円に達している。不動産市況の低迷により、オフィスビルを巡る経営環境は厳しい状況に置かれている。今後、臨海高速鉄道の大崎延伸や広域交通基盤の整備等、臨海副都心開発の進展に伴い状況好転が期待できるものの、当面ビル事業経営は楽観を許さない状況である。

(別表1) 比較損益計算書

(単位：千円、%)

勘定科目		金額			伸び率 (C/B) × 100
		第10期(A)	第9期(B)	増()減 (C=A-B)	
経常 損益	営業収益	25,449,941	7,793,143	17,656,797	226.6
	営業費用	25,930,454	8,795,441	17,135,013	194.8
	営業原価	25,569,012	8,091,663	17,477,349	216.0
	一般管理費	361,442	703,778	342,336	48.6
	営業損益	480,512	1,002,297	521,784	52.1
	営業外収益	50,641	97,980	47,338	48.3
	営業外費用	2,848,392	3,411,675	563,282	16.5
	営業外損益	2,797,750	3,313,694	515,944	15.6
	経常損益	3,278,263	4,315,992	1,037,728	24.0
	特別損益	特別利益	0	51,236	51,236
税引前当期損益		3,278,263	4,264,755	986,491	23.1
法人税及び住民税		0	3,800	3,800	100.0
法人税、住民税及び事業税		4,210	0	4,210	-
当期損益		3,282,473	4,268,555	986,081	23.1
前期繰越損益		16,619,612	12,351,056	4,268,555	34.6
当期末処理損益		19,902,086	16,619,612	3,282,473	19.8

(別表2) 3 社合算比較損益計算書

(単位：千円、%)

勘定科目	金額			伸び率 (C/B) × 100
	第10期(A)	第9期(B)	増()減(C=A-B)	
営業収益	39,483,868	29,904,275	9,579,593	32.0
営業費用	39,613,271	34,518,431	5,094,839	14.7
営業利益	129,402	4,614,156	4,484,754	97.1
営業外収益	20,201,728	21,064,424	862,695	4.0
営業外費用	28,997,534	31,940,568	2,943,034	9.2
経常利益	8,925,208	15,490,301	6,565,092	42.3
特別利益	3,015	51,236	48,221	94.1
特別損失	149,351	40,284	109,067	270.7
税引前当期利益	9,071,545	15,479,349	6,407,804	41.3
法人税及び住民税	6,630	8,810	2,180	24.7
当期損益	9,078,175	15,488,159	6,409,984	41.3

(別表3) 比較貸借対照表

(単位：千円、%)

資 産 の 部				
勘 定 科 目	金 額			伸 び 率 (C/B) × 100
	第10期(A)	第9期(B)	増()減(C=A-B)	
流 動 資 産	8,583,233	4,333,206	4,250,027	98.1
現 金 預 金	7,108,578	3,178,517	3,930,060	123.6
営 業 未 収 入 金	986,226	493,085	493,141	100.0
前 払 費 用	377,715	406,823	29,108	7.2
未 収 入 金	29,419	82,979	53,559	64.5
未 収 消 費 税 等	0	169,964	169,964	100.0
そ の 他	82,043	2,385	79,658	3,340.0
貸 倒 引 当 金	750	550	200	36.4
固 定 資 産	129,230,253	121,663,862	7,566,391	6.2
有 形 固 定 資 産	103,483,583	106,755,709	3,272,125	3.1
建 物	100,519,672	103,929,466	3,409,794	3.3
構 築 物	730,638	697,560	33,077	4.7
機 械 及 び 装 置	2,128,566	2,049,380	79,186	3.9
車 両 運 搬 具	289	0	289	-
工 具 器 具 備 品	104,417	76,300	28,116	36.8
建 設 仮 勘 定	0	3,000	3,000	100.0
無 形 固 定 資 産	12,210,920	12,224,180	13,260	0.1
電 話 加 入 権	5,860	5,787	72	1.3
借 地 権	12,045,264	12,045,264	0	0.0
電 気 等 供 給 施 設 利 用 権	159,795	173,128	13,333	7.7
投 資 等	13,535,749	2,683,972	10,851,777	404.3
関 係 会 社 株 式	4,000	0	4,000	-
差 入 保 証 金	11,167,344	10,250	11,157,094	108,849.7
長 期 前 払 費 用	2,364,404	2,673,722	309,317	11.6
繰 延 資 産	14,762	2,420	12,341	509.9
新 株 発 行 費	14,762	2,420	12,341	509.9
資 産 合 計	137,828,250	125,999,489	11,828,760	9.4

(単位：千円、%)

負債及び資本の部				
勘定科目	金額			伸び率 (C/B) × 100
	第10期(A)	第9期(B)	増()減(C=A-B)	
流動負債	38,910,091	5,113,514	33,796,576	660.9
営業未払金	1,070,598	416,430	654,167	157.1
短期借入金	33,330,170	0	33,330,170	-
1年内返済予定長期借入金	2,643,720	4,160,000	1,516,280	36.4
未払金	166,618	47,466	119,151	251.0
未払法人税等	4,210	3,800	410	10.8
未払事業税等	41,144	13,913	27,230	195.7
未払消費税等	128,748	0	128,748	-
未払費用	37,763	63,204	25,440	40.3
前受金	1,419,115	372,857	1,046,257	280.6
預り金	29,214	5,341	23,872	446.9
賞与引当金	30,308	30,500	191	0.6
その他	8,481	0	8,481	-
固定負債	101,205,244	122,890,586	21,685,342	17.6
長期借入金	83,802,210	117,448,100	33,645,890	28.6
長期未払金	750,432	0	750,432	-
受入敷金保証金	15,696,496	5,282,744	10,413,752	197.1
退職給与引当金	6,997	1,819	5,177	284.5
その他	949,108	157,922	791,185	501.0
負債合計	140,115,336	128,004,101	12,111,234	9.5
資本金	17,615,000	14,615,000	3,000,000	20.5
欠損金	19,902,086	16,619,612	3,282,473	19.8
当期末処理損失	19,902,086	16,619,612	3,282,473	19.8
うち当期損失	3,282,473	4,268,555	986,081	23.1
資本合計	2,287,086	2,004,612	282,473	14.1
負債・資本合計	137,828,250	125,999,489	11,828,760	9.4

(2) 指摘事項

特に指摘すべき事項はない。

(3) 意見

ア 人的組織体制について

会社、東京臨海副都心建設(株)及び竹芝地域開発(株)（以下、3社という。）の実質的統合後、会社の非常勤役員を除く人的体制は、平成11年10月現在、常勤役員6名と社員92名（東京都派遣職員25名、民間出向社員33名、固有社員11名、嘱託社員23名）から構成されており、実質的統合前に比べ役員・社員とも大幅に人員が削減されている。

しかし、東京都・民間会社からの派遣・出向期間は原則としていずれも2年程度のため、上記東京都派遣者と民間出向社員の平均在籍期間は平成11年10月現在、約1年4ヶ月と相当短い。

社員のインセンティブの付与・ノウハウの蓄積・スペシャリストの育成・人脈形成による営業活動等の面で現状の人員体制は改善することが望ましい。特にノウハウ・経験を要する職種については、派遣・出向職員の派遣・出向期間の延長に努めることが望ましい。

イ 長期経営計画と中・短期経営計画との整合性等について

平成10年3月末現在、3社の債務超過合計額は135億円に達し、そのため、平成10年3月に3社の実質的統合を含む抜本的な経営安定化策を策定し、その一環として長期の収支改善計画及び損益改善計画を作成し、経営改善に向けて努力されていることは評価できる。しかし、長期の収支計画及び損益計画に関して次の事項について改善することが望ましい。

(ア) 期経営計画を踏まえた単年度計画（予算）により会社運営がなされているが、長期経営計画をベースにして、経営環境の変化に合わせて社内計画として3～5年の中期経営計画を作成することが望ましい。また、単年度計画（予算）は中期経営計画の初年度との整合性をもたせるものとする。

(イ) 賃貸ビルは新しいビルが多いが、賃貸ビルの主な施設に係る長期大修繕及び取替更新計画を策定されたい。

ウ ビル管理に係る委託経費節減について

3社の実質的統合後、ビル管理にかかる委託経費について、各ビルの仕様内容等を詳

細に比較検討し、統合前に比べかなりの経費節減が行われている。

しかし、例えば、テレコムセンタービル一棟だけで清掃委託業務を9社に分割発注している。分割発注が直ちにコスト高に直結しているとは必ずしも言えないが、一棟のビルだけで清掃業者9社はいかにも多いと言わざるを得ない。分割発注先の絞り込みを行う（大量発注の見返りとして清掃委託料の引き下げを図る）等更なる経費節減策を検討することが望ましい。

エ 電波受信障害対策費の負担を推進すべきもの

会社は、臨海副都心地域の電波障害対策として、ケーブルテレビによる地上波の再送信事業を実施している。

臨海地区への進出事業者は、東京都との土地賃貸借契約を締結するに当たり、「まちづくり協議会」を組織し、まちづくりへの協力を行うこととなっている。

上記契約において進出事業者は、まちづくりの一環として、共同してテレビジョン電波受信障害の改善対策に当たり、応分の費用（以下「電波受信障害対策費」と呼ぶ）を負担すべきものとされている。これに基づき、これまで東京都と負担方法等の基本事項に関する協議を行ってきたところであるが、臨海副都心開発の見直し等に伴い協議が遅れたため、会社は同地区への進出業者より未だこの電波障害対策費を収入していない状況にある。

現在、上記の進出事業者との間で負担についての大筋の合意は得られているので、早期に負担額を確定し、収入が得られるよう特段の努力が望まれる。

（東京都港湾局）

オ 業務運営に係る運用規程の整備について

(ア) 経理諸規程の整備について

会社は、実質的な3社の統合後1年半を経過しているにも拘わらず、諸規程の整備が遅れているので早期に整備されたい。

(イ) 情報システム全体に関する規程の策定について

情報システムに関する規程は、業務に関連する規程は作成されているが、情報システム全体に関する規程は作成されていない。電子情報処理の適切かつ円滑な推進と効率的な運用に資することを目的とした情報システム全体に関する規程類を策定するとともに、業務に関連する部分についてより一層の充実を図られたい。

また、組織規程について確認したところ、「インテリジェントシステムの運用に関する

ること」の事務分掌が、運用管理課から管理課へ変更となったが、この変更について組織規程上反映されていない。適時に組織規程の改訂を図られたい。

カ 固定資産の適切な管理について

3社の実質的統合に伴う固定資産の異動に関して、適切な管理が行われていない。

「固定資産台帳及び減価償却明細表」は作成されているが、異動履歴が明らかではなく、また現物の棚卸も行われていない。より適切な固定資産の管理台帳を作成した上で、定期的に現品調査を実施し現況を把握されたい。

キ システムについて

(ア) 全体的システムについて

3社におけるシステム化計画には、3社統合のシステム化計画が存在しない。各社・各部署毎ではなく、3社統合のシステム化計画を策定することにより、情報の共有化、事務の効率化に結びつくシステムの効率化、システムの信頼性・安全性の確立等が費用対効果の観点から図られることが必要である。

(イ) 会計業務システムについて

各業務におけるシステムについても、全社的な観点からシステム化を計画することは有用である。例えば、会計業務システムについてみると、以下の点について検討を要する事項が認められる。

- a 現状では入力に関する履歴がないため、一会計年度内で日付を溯っての入力及び会計データの修正が可能となっている。電子帳簿法対応の会計ソフトを利用すれば、変更の履歴を残す仕組みがあるので、会計データの信頼性が効率的に確保できると考えられる。
- b 固定資産管理ソフトと会計ソフトとの間でデータ連動が可能となっているにもかかわらず、現状では利用していない。この機能を利用すれば入力作業の減少および入力ミスの減少につながる。
- c 手書等で会計伝票を作成し、承認手続を経た後、経理課で各ソフトへ入力を行っているが、システムに直接入力する等の変更により、入力作業を減少させる効果が期待できる。

システムの変更もしくは構築に伴う費用と効果との比較を考慮する必要があるが、バージョンアップも含めて今後どのような会計ソフトを使用するのが良いか検討が

望まれる。

(ウ) 情報処理の専任ポストの設置について

システム化計画の検討・策定や当該計画に基づいた作業を行うに当たっては、本来情報処理担当部署もしくは情報処理に関する専任者が関与するのが一般的であるが、現状ではいずれも設置されていない。今後の会社全体のシステム化を進めていく中で、この点についても検討していくことが望まれる。

東京臨海熱供給株式会社

1 監査対象の概要

(1) 事業の内容

ア 事業の目的

東京臨海熱供給株式会社（以下「会社」という。）は、「臨海副都心開発事業化計画」に基づき、地域環境の保全と熱源の効率的な活用に留意しつつ、快適な都市環境づくりを推進するため、臨海副都心地域において、地域冷暖房システムの整備及び運営などの事業を営むことを目的として、平成2年8月に設立された法人で、主に温水、冷水の熱供給事業を行っている。

イ 事業の現況

会社は台場・有明南・青海南の各プラント（熱発生所）を建設し、平成7年10月に熱供給事業を開始している。

平成10年度の熱供給事業実績は表1のとおりとなっており、21施設との間に熱供給契約を締結し、熱量にして温熱20万1,721ギガジュール、冷熱55万9,868ギガジュールをそれぞれ供給している。

（表1）熱供給事業実績

供給地域	熱供給先		熱供給実績	
			平成10年度（第9期）	
	施設数	延床面積(m ²)	温熱(GJ)	冷熱(GJ)
台場地区	8	470,725	111,625	285,504
有明南地区	8	495,590	61,490	159,182
青海南地区	5	297,240	28,606	115,182
合計	21	1,263,555	201,721	559,868

（注）GJ（ギガジュール）：大人1日の発熱量（2,400kcal）の100人分の発熱量

なお、会社は臨海副都心地域における熱供給施設建設事業を臨海副都心の開発状況に対応するよう熱供給区域を複数に分割し、段階的に整備することとしている。第1期（平成3年度～平成7年度）の整備は終了し、現在第2期の整備として平成10年度から熱源機器等の整備を実施している。

ウ 都との関係

都は、会社の資本金 104 億円のうち 53 億 400 万円 (51.0%) を出資しているほか、臨海副都心開発事業に係る熱供給施設の整備に係る開発者負担金等に関する協定(平成 5 年 3 月 31 日締結)に基づき、開発者負担金としてプラントを収容するための建物の区分所有及び地域導管の敷設に要する費用として平成 10 年度までに 462 億余円交付している。

(2) 組織

会社は、本社を江東区有明三丁目 1 番 T F T ビル東館 7 階に置き、役員 16 名 (代表取締役社長 1 名、常務取締役 1 名、取締役 11 名、監査役 3 名 (うち非常勤役員 12 名)) 及び社員 21 名 (うち、都派遣 6 名) で、2 部 5 課 3 管理事務所をもって構成されている。

2 監査の範囲及び実地監査期間

(1) 監査の範囲

平成 10 年度 (第 9 期) の事業について実施した。

(2) 実地監査期間

ア 港湾局 平成 11 年 10 月 5 日

イ 会社 平成 11 年 11 月 4 日から同年 11 月 16 日まで

3 監査の結果

(1) 経営状況について

ア 経営成績

平成 10 年度の経営成績は、別表 1 比較損益計算書のとおり、年度後半 (10 月) からの平均 7.44% の熱料金の引き下げの影響があったにもかかわらず、前期に引き続き収益が費用を上回り、7 億 6,841 万円の当期利益を計上している。

平成 10 年度における営業収益は 53 億 3,626 万円で、前年度 (47 億 8,294 万円) に比較して 5 億 5,331 万円 (11.6%) 増加している。これは主に、需要家の熱需要が増大したことにより、熱供給事業営業収益において、温熱料が 1,963 万円 (1.5%)、冷熱料が 5 億 3,390 万円 (15.4%) それぞれ増加したことなどによるものである。

また、営業費用は 39 億 8,712 万円で、前年度 (38 億 803 万円) に比較して 1 億 7,909 万円 (4.7%) 増加している。これは、熱販売が増加したことに伴い、熱供給事業営業費用において、製造費が 1 億 9,885 万円 (6.0%) 増加したことなどによるものである。

この結果、平成 10 年度における営業利益は 13 億 4,913 万円となっており、前年度 (9 億 7,491

万円)と比較して3億7,422万円(38.4%)増加している。

次に営業外損益についてみると、営業外収益は5,979万円で、前年度(5,721万円)と比較して258万円増加している。これは主に、前年度の共同溝管理費清算金(2,609万円)が都から返戻され、雑収入で計上したことによるものである。

以上の結果、経常損益は前年度より4億702万円(112.1%)増加し、7億7,003万円の経常利益を計上している。

イ 財政状態

平成10年度末における財政状態は、別表2比較貸借対照表のとおり、資産合計358億777万円、負債合計259億2,080万円、資本合計98億8,697万円となっている。

資産は前年度(365億5,164万円)に比較して、7億4,387万円(2.0%)減少している。

このうち、固定資産は276億5,650万円で、前年度(288億2,271万円)に比較して11億6,620万円(4.0%)減少している。これは主に、製造設備等の固定資産の減価償却により減少したものである。

また、流動資産は81億5,126万円で、前年度(77億2,893万円)に比較して4億2,233万円(5.5%)増加している。これは主に、現金及び預金が4億2,557万円(5.9%)増加したことによるものである。

負債は前年度(274億3,309万円)に比較して、15億1,229万円(5.5%)減少している。

このうち、固定負債は232億8,700万円で、前年度(253億1,500万円)に比較して20億2,800万円(8.0%)減少している。これは、長期借入金が1年以内に返済期限が到来するものについて流動負債に計上したことにより減少したものである。

また、流動負債は26億3,380万円で、前年度(21億1,809万円)に比較して5億1,570万円(24.3%)増加している。これは主に、1年以内に期限到来の固定負債が4億5,050万円(28.6%)増加したものである。

資本は、前年度(91億1,855万円)に比較して7億6,841万円(8.4%)増加している。これは、当期末処理損失が7億6,841万円減少したことによるものである。

以上、経営成績及び財政状態について述べてきたが、会社は、平成7年10月に営業を開始して3年目の平成9年度(第8期)において経常利益を計上して以来、経営状況は良好に推移している。

(別表 1) 比較損益計算書

(単位：千円、%)

勘定科目			金額			伸び率 (C/B)×100
			平成10年度(A)	平成9年度(B)	増()減(C=A - B)	
経常	業	営業収益	5,336,262	4,782,947	553,315	11.6
		熱供給事業営業収益	5,335,272	4,781,730	553,542	11.6
		温熱料	1,338,182	1,318,547	19,635	1.5
		冷熱料	3,997,090	3,463,182	533,908	15.4
		営業雑収益	-	-	-	-
	熱供給事業外営業収益	989	1,217	228	18.7	
	損	営業費用	3,987,122	3,808,030	179,092	4.7
		熱供給事業営業費用	3,987,122	3,808,030	179,092	4.7
		製造費	3,495,039	3,296,184	198,855	6.0
		供給販売費	118,271	152,627	34,356	22.5
一般管理費		373,812	359,217	14,595	4.1	
	営業利益	1,349,139	974,917	374,222	38.4	
益	業外	営業外収益	59,792	57,211	2,581	4.5
		受取利息	32,745	36,222	3,477	9.6
	雑収入	27,046	20,989	6,057	28.9	
	損益	営業外費用	638,892	669,116	30,224	4.5
		支払利息	638,892	669,116	30,224	4.5
	経常利益	770,039	363,013	407,026	112.1	
税引前当期利益			770,039	363,013	407,026	112.1
法人税及び住民税			1,620	1,620	0	0.0
当期利益			768,419	361,393	407,026	112.6
前期繰越損失			1,281,448	1,642,841	361,393	22.0
当期未処理損失			513,029	1,281,448	768,419	60.0

(別表2) 比較貸借対照表

(単位：千円)

資 産 の 部					負 債 及 び 資 本 の 部				
勘定科目	平成10年度 (A)	平成9年度 (B)	増()減 C=(A)-(B)	伸び率 (C/B)× 100%	勘定科目	平成10年度 (A)	平成9年度 (B)	増()減 C=(A)-(B)	伸び率 (C/B)× 100%
固定資産	27,656,505	28,822,712	1,166,207	4.0	固定負債	23,287,000	25,315,000	2,028,000	8.0
熱供給事業固定資産	26,966,720	28,184,464	1,217,744	4.3	長期借入金	23,287,000	25,315,000	2,028,000	8.0
有形固定資産	26,607,779	27,795,119	1,187,340	4.3	流動負債	2,633,801	2,118,095	515,706	24.3
製造設備	29,300,857	29,103,666	197,191	0.7	1年以内期限 到来固定負債	2,028,000	1,577,500	450,500	28.6
減価償却累計額	4,705,875	3,313,580	1,392,295	42.0	買掛金	71,396	63,609	7,787	12.2
供給設備	914,587	847,653	66,934	7.9	未払金	200,171	122,955	77,216	62.8
減価償却累計額	152,099	104,892	47,207	45.0	未払費用	271,673	190,032	81,641	43.0
業務設備	1,415,066	1,371,342	43,724	3.2	預り金	2,172	2,411	239	9.9
減価償却累計額	164,757	109,070	55,687	51.1	賞与引当金	8,014	10,919	2,905	26.6
無形固定資産	358,940	389,345	30,405	7.8	諸前受金	0	0	0	-
借地権	0	0	0	-	未払法人税等	0	0	0	-
その他無形固定資産	358,940	389,345	30,405	7.8	未払事業所税	2,932	2,514	418	16.6
建設仮勘定	433,021	432,877	144	0.0	未払消費税等	49,440	148,163	98,723	66.6
投資等	256,763	205,370	51,393	25.0					
長期投資	18,000	9,000	9,000	100.0					
長期未収入金	10,425	24,746	14,321	57.9					
長期前払費用	161,535	171,324	9,789	5.7					
その他投資等	66,802	300	66,502	22167					
流動資産	8,151,266	7,728,934	422,332	5.5	負債合計	25,920,801	27,433,095	1,512,294	5.5
現金及び預金	7,684,291	7,258,718	425,573	5.9	資本金	10,400,000	10,400,000	0	0
売掛金	389,711	400,376	10,665	2.7					
諸未収入金	19,880	16,298	3,582	22.0					
貯蔵品	5,343	0	5,343	-	欠損金	513,029	1,281,448	768,419	60.0
前払費用	54,508	56,667	2,159	3.8	当期末処理損失	513,029	1,281,448	768,419	60.0
立替金	46	54	8	14.8	(うち当期利益)	768,419	361,393	407,026	112.6
未収還付消費税	0	0	0	-					
貸倒引当金	2,515	3,180	665	20.9	資本合計	9,886,970	9,118,551	768,419	8.4
資産合計	35,807,772	36,551,647	743,875	2.0	負債・資本合計	35,807,772	36,551,647	743,875	2.0

(2) 指摘事項

特に指摘すべき事項はない。

(3) 意見

ア 機械室の有効活用について

会社は、機械室の余裕スペースを暫定的に本社事務室として利用していたが、執務環境上の問題があり、平成 11 年 4 月に現在のビルに移転した。この機械室は会社が区分所有しているが、現在、有効利用が図られていない。

ここを事務室として利用することは困難であり、活用方法には限界があるが、会社は当該スペースの有効活用に向けたより一層の努力が望ましい。

イ 人的組織体制について

会社の非常勤役員を除く人的体制は、平成 11 年 10 月現在、常勤役員 4 名と職員 21 名と派遣会社からの派遣 1 名から構成されている。職員 21 名の内東京都及び民間からの派遣・出向職員は 17 名（東京都からの派遣 6 名と民間会社からの出向 11 名）である。

東京都・民間会社からの派遣・出向期間は、派遣協定等によりいずれも 2 年程度のため上記派遣・出向者 17 名の平均在籍期間は、平成 11 年 10 月現在、約 11 ヶ月と短い。職員に対するインセンティブの付与・ノウハウの蓄積・スペシャリストの育成・人脈形成による営業活動等の面で現状の人員体制は改善する必要がある。

特にノウハウ・経験を要する専門職種については、派遣・出向職員の派遣・出向期間の延長に努めることが望ましい。

ウ 長期経営計画（長期損益計画と長期収支計画）について

会社は平成 11 年 8 月に長期経営計画（長期損益計画と長期収支計画）を策定しているが、計画の前提である人件費の上昇率及び借入金金利の想定は、現在の経済情勢に照らして高過ぎると考えられる。

平成 10 年 10 月に通商産業大臣に提出した「供給規程変更認可申請書」上の向う 3 年間の「収支見積書」の数値からも乖離している。

長期の計画であることから安全性を考慮して保守的に上昇率等を見積もるとはいえ、経営上の問題点や目標を明らかにするという経営計画の意義からして、長期経営計画（長期損益計画と長期収支計画）は、「収支見積書」や中期経営計画と整合性を保持すべきである。

エ 原価計算及び原価管理について

電力・ガス・清掃蒸気等のエネルギー費は、プラント毎（台場・有明南・青海南）のエネ

ルギー費及び販売熱量単位（メガジュール）当たりエネルギー費を計算し原価管理及び運転管理に活用しているが、減価償却費や人件費等の固定費を含めた総原価については、プラント毎の原価計算を実施していない。

電力・ガス・清掃蒸気等のエネルギー費は、コストに占める割合も多くかつ変動費であり、管理可能性やプラントの運転管理の観点から重点管理項目であることは理解できるが、原価管理という観点からプラント毎の総コスト及び1メガジュール当たりのコストも計算し管理資料として活用するのが望ましい。

東京熱供給株式会社

1 監査対象の概要

(1) 事業の内容

ア 事業の目的

東京熱供給株式会社（以下「会社」という。）は、昭和 56 年 9 月 25 日に熱供給事業法（昭和 47 年法律第 88 号）に基づき設立された法人で、都市における効率的で安定した熱エネルギーの供給を図り、併せて、大気汚染防止、エネルギーの節減など、安全で快適な都市づくりに寄与することを目的として、蒸気、温水、冷水等の熱供給に関する事業を行っている。

平成 10 年度末現在の熱供給状況は表 1 のとおりである。

（表 1）住宅及び施設への熱供給状況

（平成 11.3.31 現在）

地区名	地区面積	住宅	商業・業務施設等	供給開始時期	摘要
光が丘団地	184.7 ha	11,729 戸	80 施設	昭和 58 年 4 月	清掃工場の発電排熱・電力等
品川八潮団地	41.2	5,075	44	昭和 58 年 4 月	清掃工場の発電排熱・ガス等
竹芝	13.5	0	5	平成 3 年 10 月	電力・ガス併用
八王子南大沢	30.3	0	4	平成 4 年 6 月	電力・ガス併用
東京国際フォーラム	11.1	0	2	平成 8 年 7 月	電力・ガス併用

イ 都との関係

都は、会社の資本金 7 億 5,000 万円のうち 1 億 8,750 万円（出資比率 25%）を出資している。その他、工事負担金として光が丘地区、八潮地区および南大沢地区に係る熱供給設備の敷設に要する費用として平成 10 年度までに 26 億円を負担している。

(2) 組織

会社は、本社を千代田区九段南四丁目 8 番 8 号に置き、役員 11 名（うち、非常勤 6 名）及び社員 41 名（うち、都派遣 4 名）をもって構成されている。

2 監査の範囲及び実地監査期間

(1) 監査の範囲

平成 10 年度の事業について実施した。

(2) 実地監査期間

ア 環境保全局 平成 11 年 9 月 13 日

イ 会社 平成 11 年 11 月 11 日から同年 11 月 17 日まで

3 監査の結果

(1) 経営状況について

ア 経営成績

第 17 期及び第 18 期の経営成績は、別表 1 比較損益計算書のとおりであり、第 17 期 1 億 7,171 万円、第 18 期 2 億 6,539 万円、それぞれ当期利益を計上している。その結果、第 18 期における繰越欠損金（当期末処理損失）は、2 億 6,642 万円に減少している。

以下、第 18 期を中心に、収益及び費用について述べる。

第 18 期の営業収益は 43 億 4,136 万円で、前期に比較して 1 億 3,353 万円（3.2%）増加している。これは、主として、八王子南大沢地区において、平成 10 年 2 月にイトーヨーカ堂が営業を開始したこと等により、冷熱料が 1 億 7,175 万円（9.7%）増加したことによるものである。

次に、費用についてみると、営業費用は 37 億 9,260 万円で、前期に比較して 4,761 万円（1.3%）増加している。これは、燃料費、電力料等で減少があったものの、設備更新調査費、固定資産除却費、減価償却費等が増加したことによるものである。

営業外費用は 2 億 7,600 万円で、前期に比較して 2,319 万円（7.8%）減少している。これは、主として、借入金返済及び金利の低下等により支払利息が減少したことによるものである。

なお、第 17 期及び第 18 期の熱事業件数は、表 2 のとおりである。

(表2) 熱供給件数

(単位：件)

地区名	区分	第18期 (A)	第17期 (B)	増()減	
				件数 (C=A-B)	伸び率 (C/B) × 100%
光が丘団地	住宅	141,217	139,623	1,594	1.1%
	施設	927 (735)	955 (763)	28 (28)	2.9 3.7
	合計	142,144	140,578	1,566	1.1
品川八潮団地	住宅	61,330	61,506	176	0.3
	施設	528 (72)	528 (72)	0 (0)	0 (0)
	合計	61,858	62,034	176	0.3
竹 芝	施設	60 (60)	60 (60)	0 (0)	0 (0)
八王子南大沢	施設	43 (43)	38 (38)	5 (5)	13.2 (13.2)
東京国際フォーラム	施設	24 (24)	24 (24)	0 (0)	0 (0)
計	住宅	202,547	201,129	1,418	0.7
	施設	1,582 (934)	1,605 (957)	23 (23)	1.4 (2.4)
	合計	204,129	202,734	1,395	0.7

(注) 1 熱供給件数は、各月の熱供給件数の年間延べ件数である。

2 ()内は、冷熱供給分であり、内数である。

イ 財政状態

第18期末における財政状態は、別表2比較貸借対照表のとおりであり、資産総額124億4,430万円、負債総額119億4,572万円、資本総額4億9,857万円となっている。

(ア) 資産について

固定資産は112億1,971万円で、前期に比較して3億6,986万円(3.2%)減少している。これは、主として、減価償却等により製造設備等の有形固定資産が3億9,547万円(4.2%)減少したことによるものである。

(イ) 負債について

固定負債は106億1,369万円で、前期に比較して7億3,624万円(6.5%)減少している。これは、主として、借入金返済により長期借入金が7億3,340万円(6.5%)減少したことによるものである。

流動負債は13億3,203万円で、前期に比較して6,332万円(4.5%)減少している。

以上、会社の経営成績及び財政状態について述べてきたが、当期は、八王子南大沢地区でイトーヨーカ堂が営業を開始したこと等により営業収益が増大し、前期に引き続き当期利益を計上している。この結果、平成7年度から4期連続して経常利益を確保し、当期における繰越欠損金は2億6,642万円まで減少している。

このように、会社は安定期に入っているものの、会社を取り巻く経営環境は引き続き厳しいものとなっているので、環境保全型都市づくり、省エネルギー型都市づくりに対する要請に応えるため、今後とも、経費の削減に努めるとともに、供給先の確保を図るため、積極的に営業活動を推進するなどして、経営改善に努められたい。

(別表1) 比較損益計算書

(単位：千円)

科 目	第18期 (A) (平成10.4.1～平成11.3.31)	第17期 (B) (平成9.4.1～平成10.3.31)	増 減		
			金額(C=A-B)	率(C/B)	
経常損益の部	営業収益	4,341,364	4,207,828	133,536	3.2 %
	温熱料	2,366,818	2,391,694	24,876	1.0
	冷熱料	1,934,684	1,762,925	171,759	9.7
	営業雑収益	39,862	53,209	13,347	25.1
	営業費用	3,792,602	3,744,984	47,618	1.3
	製造費	2,335,036	2,280,730	54,306	2.4
	供給販売費	1,191,939	1,207,897	15,958	1.3
	一般管理費	265,626	256,357	9,269	3.6
	営業利益	548,762	462,844	85,918	18.6
	営業外収益	8,331	8,068	263	3.3
	受取利息	3,000	3,976	976	24.5
	雑収入	5,331	4,093	1,238	30.2
	営業外費用	276,006	299,199	23,193	7.8
支払利息	275,916	299,117	23,201	7.8	
雑支出	89	82	7	8.5	
営業外損失	0	0	0	0.0	
経常利益	281,088	171,713	109,375	63.7	
特別損失	15,692	0	15,692	0.0	
当期利益	265,395	171,713	93,682	54.6	
前期繰越損失	531,817	703,529	171,712	24.4	
当期末処理損失	266,421	531,817	265,396	49.9	

(注) 熱料金は、熱供給事業法に基づき、通商産業大臣の認可を受けて地区別に設定されている。

(別表2) 比較貸借対照表

(単位：千円)

資 産 の 部				
科 目	金 額			伸び率 (C/B) × 100%
	第18期 (A) (平成11.3.31)	第17期 (B) (平成10.3.31)	増()減 (C=A-B)	
固 定 資 産	11,219,718	11,589,587	369,869	3.2 %
有 形 固 定 資 産	9,005,001	9,400,471	395,470	4.2
製 造 設 備	6,750,849	7,059,576	308,727	4.4
供 給 設 備	2,038,220	2,120,957	82,727	3.9
業 務 設 備	215,932	219,937	4,005	1.8
無 形 固 定 資 産	26,852	28,723	1,871	6.5
電 気 ガ ス 供 給 施 設 利 用 権	129	195	66	33.8
水 道 施 設 利 用 権	15,907	17,697	1,790	10.1
電 信 電 話 専 用 施 設 利 用 権	211	226	15	6.6
電 話 加 入 権	10,605	10,605	0	0.0
建 設 仮 勘 定	1,049,753	1,048,252	1,501	0.1
投 資 等	1,138,111	1,112,142	25,969	2.3
長 期 投 資	1,088,447	1,088,447	0	0.0
長 期 前 払 費 用	49,665	23,696	25,969	109.6
流 動 資 産	1,224,589	1,388,889	164,300	11.8
現 金 及 び 預 金	719,183	832,139	112,956	13.6
売 掛 金	365,104	375,482	10,378	2.8
諸 未 収 入 金	81,042	113,299	32,257	28.5
貸 倒 引 当 金	-2,900	-3,910	1,010	25.8
貯 蔵 品	6,435	6,385	50	0.8
前 払 費 用	55,725	65,493	9,768	14.9
そ の 他 流 動 資 産	0	0	0	0.0
資 産 合 計	12,444,306	12,978,476	534,170	4.1

(単位：千円)

負債及び資本の部				
勘定科目	金額			伸び率 (C/B) ×100%
	第18期 (A) (平成11.3.31)	第17期 (B) (平成10.3.31)	増()減 (C=A-B)	
固定負債	10,613,692	11,349,933	736,241	6.5%
長期借入金	10,582,300	11,315,700	733,400	6.5
退職給与引当金	31,392	34,233	2,841	8.3
流動負債	1,332,036	1,395,360	63,324	4.5
1年以内に期限到来の長期借入金	483,400	483,400	0	0.0
短期借入金	150,000	300,000	150,000	50.0
買掛金	88,791	87,338	1,453	1.7
未払金	238,967	52,717	186,250	353.3
未払費用	326,199	353,718	27,519	7.8
預り金	2,963	3,462	499	14.4
賞与引当金	27,385	32,497	5,112	15.7
その他流動負債	14,331	82,227	67,896	82.6
負債合計	11,945,728	12,745,293	799,565	6.3
資本金	750,000	750,000	0	0.0
法定準備金	15,000	15,000	0	0.0
欠損金	266,421	531,817	265,396	49.9
当期末処理損失	266,421	531,817	265,396	49.9
(うち当期利益)	265,395	171,713	93,682	54.5
資本合計	498,579	233,183	265,396	113.8
負債及び資本合計	12,444,306	12,978,476	534,170	4.1

(2) 指摘事項

特に指摘すべき事項はない。

(3) 意見

ア 排熱受入導管損傷事故について

平成 11 年 8 月末に品川八潮団地地区の排熱受入導管 510m 部分の数箇所に損傷が発生し、東京都大井清掃工場の排熱利用ができない状況となったことから、会社は都市ガスに切り替えて熱供給を継続しているが、コストが割高となっている。

現在、会社においては復旧方法について検討しているところであるが、なるべく早期に復旧するように努力されたい。

イ 固定資産の現品調査について

固定資産・リース資産ともに定期的には現品調査を実施していない。定期的に現品調査を実施し現況を把握されたい。

ウ 原価計算及び原価管理について

電力・ガス・清掃蒸気等のエネルギー費は、プラント毎のエネルギー費及び販売熱量単位(メガジュール)当たりエネルギー費を計算し、原価管理及び運転管理に活用しているが、減価償却費や人件費等の固定費を含めた総原価については、プラント毎の原価計算を実施していない。

電力・ガス・清掃蒸気等のエネルギー費は、コストに占める割合も多くかつ変動費であり、管理可能性やプラントの運転管理の観点から重点管理項目であることは理解できるが、原価管理という観点からプラント毎の総コスト及び 1 メガジュール当たりのコストも計算し管理資料として活用するのが望ましい。

エ 建設仮勘定について

南大沢地区における南大沢地区地域冷暖房供給工事(竣工未使用口)を建設仮勘定に 2 億 4,402 万円計上しており、工事完了より 8 年から 9 年経過しているが、未使用のため減価償却を行っていない。

定期的に現物調査を行い経年劣化等が認められた場合には、臨時償却または再評価等により評価減することが望ましい。

オ 借入金利息の節減について

政府系銀行からの借入金は、現行の市場金利から乖離している高金利の借入契約(平成 11 年 3 月末現在借入金残高 10 億 5,770 万円、借入利率 3.70%~7.10%、平成 10 年度支払利息 6,226

万円、最終返済期日平成 17 年～平成 26 年)である。これらについては、現行の市場金利の借入金に借換えができるように、東京都と共に借入先と協議し、利息節減に努められたい。

目 次

第 1 監査の方法	1
1 監査の種類.....	1
2 監査の対象.....	1
3 監査の方法.....	1
4 監査の着眼点	1
第 2 監査の結果	3
財団法人東京都新都市建設公社.....	3
1 監査対象の概要	3
(1) 事業の内容	3
ア 事業の目的.....	3
イ 事業の現況	3
(2) 組織.....	6
2 監査の範囲及び実地監査期間	6
(1) 監査の範囲	6
(2) 実地監査期間.....	6
3 監査の結果.....	6
(1) 経営状況について.....	6
(2) 指摘事項	13
ア 貸借対照表計上の事業資産残高と事業資産原価一件別明細表とが不一致となっているもの ..	13
イ 修繕引当金を合理的な見積もりに基づき計上すべきもの	13
ウ 町田市忠生地区の土地の有効活用を図るべきもの	14
(3) 意見.....	14
ア 借入金利息の節減について.....	14
イ 会社の適用会計基準と経営管理について	14
ウ 移転補償金等受領者の早期移転の促進について.....	15
東京都住宅供給公社	16
1 監査対象の概要	16
(1) 事業の内容	16
(2) 組織.....	20
2 監査の範囲及び実地監査期間	20
(1) 監査の範囲	20
(2) 実地監査期間.....	20

3	監査の結果	20
(1)	経営状況について	20
(2)	指摘事項	31
ア	原価未精算勘定に含まれている土地売却益相当額を減額修正すべきもの	31
イ	土地の有効利用を図るべきもの	31
ウ	分譲代金に係わる滞留債権の早期処理を図るべきもの	32
エ	都営住宅に係わる業務の一本化を図るべきもの	33
オ	財務諸表に「重要な会計方針」を記載すべきもの	33
(3)	意見	33
ア	「経営改善引当金」と「社屋整備引当金」の計上について	33
イ	都営住宅等管理会計における「都営住宅等管理引当金」について	34
ウ	繰延資産の会計処理について	35
エ	資産勘定・負債勘定の残高管理資料の整備について	36
オ	借入金利息の節減について	36
カ	原価計算について	36
キ	情報処理に関する専任者のポストの設置について	36
ク	住戸マスターの有効利用について	36
ケ	東京都住宅局が保有するシステムの外部委託における再委託について	37
コ	ID・パスワードの管理について	37
サ	情報システム全体に関する規程について	38
シ	「新収納システム」と「総合システム(財務会計)」との突合作業について	38
ス	外注管理の見直しについて	38
セ	督促状の発送業務の簡素化について	38
	株式会社多摩ニュータウン開発センター	40
1	監査対象の概要	40
(1)	事業の内容	40
(2)	組織	41
2	監査の範囲及び実地監査期間	41
(1)	監査の範囲	41
(2)	実地監査期間	41
3	監査の結果	41
(1)	経営状況について	41
(2)	指摘事項	46
(3)	意見	46
ア	人的組織体制について	46

イ 中・長期経営計画の策定について.....	46
ウ 資金計画に基づく資金運用の検討について.....	46
株式会社東京レポートセンター.....	48
1 監査対象の概要.....	48
(1) 事業の内容.....	48
(2) 組織.....	48
2 監査の範囲及び実地監査期間.....	48
(1) 監査の範囲.....	48
(2) 実地監査期間.....	48
3 監査の結果.....	49
(1) 経営状況について.....	49
(2) 指摘事項.....	54
(3) 意見.....	54
ア 人的組織体制について.....	54
イ 長期経営計画と中・短期経営計画との整合性等について.....	54
ウ ビル管理に係る委託経費節減について.....	54
エ 電波受信障害対策費の負担を推進すべきもの.....	55
オ 業務運営に係る運用規程の整備について.....	55
カ 固定資産の適切な管理について.....	56
キ システムについて.....	56
東京臨海熱供給株式会社.....	58
1 監査対象の概要.....	58
(1) 事業の内容.....	58
(2) 組織.....	59
2 監査の範囲及び実地監査期間.....	59
(1) 監査の範囲.....	59
(2) 実地監査期間.....	59
3 監査の結果.....	59
(1) 経営状況について.....	59
(2) 指摘事項.....	63
(3) 意見.....	63
ア 機械室の有効活用について.....	63
イ 人的組織体制について.....	63
ウ 長期経営計画(長期損益計画と長期収支計画)について.....	63
エ 原価計算及び原価管理について.....	63

東京熱供給株式会社	65
1 監査対象の概要	65
(1) 事業の内容	65
(2) 組織	65
2 監査の範囲及び実地監査期間	66
(1) 監査の範囲	66
(2) 実地監査期間	66
3 監査の結果	66
(1) 経営状況について	66
(2) 指摘事項	71
(3) 意見	71
ア 排熱受入導管損傷事故について	71
イ 固定資産の現品調査について	71
ウ 原価計算及び原価管理について	71
エ 建設仮勘定について	71
オ 借入金利息の節減について	71