

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 監査の対象団体及び局

- (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、賃貸住宅等を供給し、都民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、主に次の事業を行っている。

- ア 公社住宅等の建設事業
- イ 公社住宅等の管理事業
- 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 事業資金の貸付け

都は公社に対し、事業資金の貸付けを表1のとおり行っている。

ウ 補助金の交付

都は、賃貸住宅建設事業に係る社債の利子補給金等の補助金を表1のとおり交付している。

エ 委託業務及び指定管理者業務

都は、公社に対して都営住宅等の管理業務を委託している。営繕業務の大半及び募集業務を業務委託として、入居者管理業務、収納業務及び設備保守点検業務等について指定管理者として委託しており、委託料は表2のとおりである。

オ 損失補償

都は、年度ごとに定める「東京都住宅供給公社債券発行等に伴う損失補償に関する要綱」に基づき、公社の発行する債券に、都による損失補償を付している（平成21年度末損失補償限度額：352億円）。

(表1) 貸付及び補助の実績

(単位：円)

事業名		平成21年度	平成20年度
住宅金融支援機構利子補給	補助金	1,836,787,420	2,227,211,268
住宅金融支援機構 元金償還補助等	貸付金	1,964,814	325,178,331
	補助金	1,824,339,529	46,757,352
	計	1,826,304,343	371,935,683
社債利子補給	補助金	802,470,239	1,288,208,805
社債元金償還補助等	貸付金	22,321,487,812	24,885,298,548
	補助金	2,175,489,841	1,168,156,144
	計	24,496,977,653	26,053,454,692
入居後地代補助	補助金	135,225,112	135,225,112
家賃対策補助	補助金	1,536,178,400	1,774,695,160
都市居住再生促進事業補助	補助金	450,982,000	238,778,000
団体共済都負担金	補助金	141,371,090	103,130,868
補助金 小計		8,902,843,631	6,982,162,709
貸付金 小計		22,323,452,626	25,210,476,879
合計		31,226,296,257	32,192,639,588

(表2) 委託業務

(単位：円)

種別	平成21年度	平成20年度
都営住宅等管理業務委託料	32,545,229,302	31,184,040,499
都営住宅等指定管理業務委託料	7,317,757,533	6,875,140,149

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、役員5名（理事長1名、理事3名、監事1名）（うち非常勤1名）及び正規職員539名（うち都派遣職員10名）で構成され、本社6部及び17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20年度（平成20.4.1～平成21.3.31）及び平成21年度（平成21.4.1～平成22.3.31）の事業について実施した。

2 実地監査期間

- (1) 都市整備局 平成22年10月6日及び同月20日
- (2) 公社 平成22年10月7日から同月19日まで

第4 監査の結果

1 経営に関する事項

公社の会計は、一般会計及び都営住宅等管理会計で構成されている。一般会計では、公社住宅事業（賃貸住宅等事業）を行っており、都営住宅等管理会計では、都営住宅等の管理（指定管理者業務含む。）を行っている。平成21年度末現在、公社住宅事業では、住宅7万9,609戸、賃貸施設391施設及び駐車場24,011区画を、都営住宅等の管理では、都営住宅等26万2,338戸及び駐車場46,260区画を、それぞれ管理している。

平成21年度における経営成績は、事業収益1,286億余円に対し、事業原価1,135億余円、一般管理費12億余円で、事業利益は138億余円であり、特別損益等を加減した当期純利益は、131億余円となっており、前年度（126億余円）と比較して、5億余円（4.3%）増加している。

財政状態は、資産合計1兆3,513億余円、負債合計1兆127億余円及び資本合計3,386億余円となっている。

次に、経営環境について見ると、公社は、平成13年度に分譲事業から撤退して以降、既存賃貸住宅の建替と賃貸管理を事業の中心として、安定した経営を行っており、長期借入金等は、8,078億余円あるものの、繰上償還を積極的に行うなど順調に返済している。事業別では、公社施行型都民住宅等について、損失を計上しているため、今後とも入居率の向上に向けた努力が必要である。

以上、公社の事業は、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。

第5 経営状況の概要

1 経営状況

(1) 事業実績

ア 一般会計

(ア) 一般賃貸住宅

公社は、平成21年度末現在、174団地6万2,625戸の一般賃貸住宅を管理している。

住戸ごとに設定した家賃の合計額（以下「満室時収益」という。）から居住者があり本来収入すべき額（以下「収入すべき収益」という。）を差し引いた「空き家減収額」が「満室時収益」に占める比率（以下「空き家減収率」という。）により、入居状況の5年推移を見ると、表3のとおり、空き家減収率は、平成19年度に対前年度0.71%改善しているが、以降は横ばいで推移している。

この事業の平成21年度における損益は、表4のとおり、収益437億余円、費用316億余円で、事業利益は120億余円となっている。収益は、家賃収入が399億余円と事業収益の91.4%を占めており、駐車場収入21億余円（4.8%）とあわせ、96.2%となっている。費用は、減価償却費（73億余円）、支払利息（48億余円）、計画修繕費（引当金繰入を含め63億余円）など資産の取得に伴う費用がその大半を占め、日常の維持・管理費用としては、修繕費が55億余円（17.5%）と最も大きい割合を占めている。

一般賃貸住宅に係る主な固定資産は、表5のとおり、公社が所有する土地（取得価格6,303億円）と団地の建物（取得価格2,769億余円）であり、建物に係る減価償却費67億余円が減価償却費73億余円の大半を占めている。

これらの取得に係る資金の調達原資は、平成21年度末において、表6のとおり、長期借入金2,888億余円、社債716億余円の計3,605億余円となっている。

(表3) 一般賃貸住宅の空き家の状況

(単位：百万円、%、戸)

年度	満室時収益 (A)	収入すべき収益 (B)	空き家減収額 (C = A - B)	空き家減収率 (D = C / A)	管理戸数
平成17年度	39,991	38,700	1,291	3.23	62,264
平成18年度	40,731	39,452	1,279	3.14	61,932
平成19年度	41,971	40,951	1,020	2.43	62,012
平成20年度	42,819	41,797	1,021	2.39	61,897
平成21年度	43,247	42,209	1,038	2.40	62,625

(表4) 一般賃貸住宅の事業収益・費用

(単位：百万円、%)

科目		平成21年度		平成20年度	対前年度増減	
		金額	構成率	金額	金額	率
収益	家賃収入	39,954	91.4	39,810	144	0.4
	補助金収入	595	1.4	605	△10	△1.7
	駐車場使用料収入	2,111	4.8	2,109	2	0.1
	その他の収入	1,041	2.4	1,172	△131	△11.2
	計	43,701	100	43,696	5	0.0
費用	減価償却費	7,325	23.1	7,207	118	1.6
	支払利息	4,833	15.3	5,255	△422	△8.0
	計画修繕引当金繰入	4,374	13.8	4,615	△241	△5.2
	計画修繕費	1,983	6.3	2,991	△1,008	△33.7
	修繕費	5,528	17.5	5,519	9	0.2
	公租公課	3,159	10.0	2,974	185	6.2
	管理事務費	4,073	12.9	4,195	△122	△2.9
	一般管理費	366	1.2	393	△27	△6.9
計	31,642	100	33,150	△1,508	△4.5	
事業利益		12,060	—	10,546	1,514	14.4

(表5) 一般賃貸住宅に係る主な有形固定資産(平成21年度)

(単位：百万円)

	取得価額	期首簿価	減価償却費	減価償却累計額	期末簿価
土地	630,332	630,817	—	—	630,332
借地権	989	906	23	107	882
建物	276,900	165,215	6,721	109,380	167,520
建物附属設備	2,883	270	52	53	2,830
構築物	11,063	4,893	527	5,397	5,666
備品	45	4	2	2	43
計	922,213	802,105	7,325	114,939	807,274

(表6) 一般賃貸住宅に係る長期借入金・社債の状況(平成21年度)

(単位：百万円)

	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	繰上償還
住宅金融支援機構借入金	24,032	0	1,441	22,591	1,025
東京都借入金	191,275	1,628	12,440	180,463	12,258
金融機関借入金	91,396	908	6,493	85,811	0
長期借入金 小計	306,703	2,536	20,374	288,865	13,284
社債	69,055	9,371	6,740	71,686	0
長期借入金・社債 合計	375,758	11,907	27,114	360,551	13,284

(イ) 公社施行型都民住宅

公社は、中堅労働者層に対して都内で優良な家族住宅を賃貸するため、平成21年度末現在、62団地9,127戸の都民住宅（以下「公社施行型都民住宅」という。）を管理している。

入居状況の5年推移を見ると、表7のとおり、空き家減収率は改善傾向にあり、平成20年度に、2.78%まで改善したものの、平成21年度は、3.93%と対前年度1.15%増加している。

この事業の損益は、表8のとおり、収益171億余円、費用179億余円、事業損失7億余円となっている。収益は、家賃収入118億余円（68.9%）に対し、家賃対策補助金等の都補助金46億余円（26.8%）となっている。費用は、減価償却費が60億余円、支払利息が56億余円と65.0%が資産の取得に伴う費用である。これは、表9のとおり、建物の取得価額が2,412億余円と多いことや建設竣工の初年度が平成元年度と新しいために、減価償却費が多額となること、表10のとおり、建設に係る資金調達の原資としての借入金等が4,220億余円と多く、支払利息が多額となることによるものである。

以上のように、公社施行型都民住宅は空き家減収率が平成20年度まで年々改善したものの、平成21年度は、3.93%と増加しており、減価償却費と支払利息の負担が大きいために、損失を計上している。

(表7) 公社施行型都民住宅の空き家の状況

(単位：百万円、%、戸)

	満室時収益 (A)	収入すべき収益 (B)	空き家減収額 (C = A - B)	空き家減収率 (D = C / A)	管理戸数
平成17年度	14,006	12,977	1,029	7.34	9,127
平成18年度	13,862	13,000	862	6.22	9,127
平成19年度	13,733	13,247	486	3.54	9,127
平成20年度	13,733	13,351	382	2.78	9,127
平成21年度	13,733	13,193	540	3.93	9,127

(表8) 公社施行型都民住宅の収益

(単位：百万円、%)

科目		平成21年度		平成20年度	対前年度増減	
		金額	構成率	金額	金額	率
収益	家賃収入	11,849	68.9	11,789	61	0.5
	補助金収入	4,606	26.8	5,221	△ 615	△ 11.8
	駐車場使用料収入	695	4.0	731	△ 36	△ 4.9
	その他の収入	45	0.3	41	5	11.1
	計	17,195	100	17,781	△ 586	△ 3.3
費用	減価償却費	6,077	33.8	6,088	△ 12	△ 0.2
	支払利息	5,608	31.2	6,110	△ 503	△ 8.2
	計画修繕引当金繰入	802	4.5	750	52	7.0
	計画修繕費	169	0.9	123	46	38.5
	修繕費	1,449	8.1	1,269	181	14.2
	公租公課	1,280	7.1	1,282	△ 1	△ 0.1
	地代等	1,600	8.9	1,595	5	0.3
	管理事務費	903	5.0	690	213	30.8
	一般管理費	73	0.4	69	4	5.9
	計	17,962	100	17,976	△ 14	△ 0.1
事業損益		△ 767	—	△ 196	△ 571	292.0

(表9) 公社施行型都民住宅に係る有形固定資産 (平成21年度)

(単位：百万円)

区分	取得価額	期首簿価	減価償却費	減損額	減価償却 累計額	減損累計額	期末簿価
土地	208,915	208,915	0	0	0	0	208,915
借地権	16,220	14,538	421	0	2,103	0	14,117
建物	241,295	199,071	5,237	0	47,461	3,020	190,814
構築物	7,177	2,302	415	0	5,291	0	1,886
備品	7	0	0	0	0	0	7
計	473,615	424,827	6,073	0	54,855	3,020	415,740

(表10) 公社施行型都民住宅に係る借入金等 (平成21年度)

(単位：百万円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	繰上償還
住宅金融支援機構借入金	162,636	0	63,883	98,752	62,171
東京都借入金	244,670	20,696	5,009	260,357	4,349
金融機関借入金	0	23,708	400	23,308	0
長期借入金 小計	407,306	44,404	69,293	382,417	66,520
社債	0	39,629	0	39,629	0
長期借入金・社債 合計	407,306	84,033	69,293	422,046	66,520

イ 都営住宅等管理会計

公社は、都営住宅等の管理業務を受託しており、管理受託業務として受託している業務（入居者募集業務及び住宅等の修繕業務）と、指定管理者として受託している業務（入居者管理業務、収納業務、設備保守点検業務及び駐車場管理業務等）とに分かれている。

都営住宅管理に係る損益の5年推移は表11のとおりであり、平成21年度の事業利益は2億97百余万円の黒字となっている。

平成20年度及び平成21年度の委託業務・指定管理者業務別の損益は表12のとおりであり、平成21年度は委託業務では5億15百余万円、指定管理者業務では2億76百余万円の粗利益となっている。

また、指定管理者業務のうち、都営住宅に併設されている駐車場の使用料金における損益の5年推移は表13のとおりであり、平成21年度は、1億36百余万円の粗利益となっている。

（表11）都営住宅等管理会計の損益

（単位：百万円）

区分	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度
業務受託収入	36,115	37,854	41,965	42,259	44,011
業務受託原価	35,536	37,280	41,363	41,647	43,083
一般管理費	517	536	578	667	631
事業利益	63	39	24	△ 55	297

（表12）委託及び指定管理者業務

（単位：百万円）

区分	平成20年度	平成21年度
都営住宅等管理業務受託収入	31,184	32,545
都営住宅等管理業務受託原価	30,833	32,030
差引	351	515
都営住宅等指定管理業務収入	6,875	7,318
都営住宅等指定管理業務原価	6,730	7,041
差引	145	276

（表13）駐車場に係る損益

（単位：百万円）

区分	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度
収入	3,942	4,142	4,222	4,179	4,121
管理費	3,899	4,102	4,230	4,064	3,985
差引	43	40	△ 8	115	136

(2) 経営成績

平成20年度及び平成21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21年度における経営成績は、事業収益1,286億余円に対し、事業原価1,135億余円、一般管理費12億余円で、事業利益は138億余円であり、特別損益等を加減した当期純利益は、131億余円となっており、前年度(126億余円)と比較して、5億余円(4.3%)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20年度及び平成21年度の経営成績は、別表3一般会計比較損益計算書のとおりである。

事業収益は846億余円で、前年度(862億余円)と比較して、15億余円(1.8%)減少している。これは主に、区市町村提携事業収益が7億余円増加したものの、スーパーリフォーム建設受託事業収益が21億余円減少したことによるものである。

事業原価は704億余円で、前年度(732億余円)と比較して、27億余円(3.8%)減少している。これは主に、区市町村提携事業原価が7億余円増加したものの、一般賃貸住宅管理事業原価が14億余円、スーパーリフォーム建設受託事業原価が21億余円それぞれ減少したことなどによるものである。

一般管理費は6億余円で、差引きの事業利益は135億余円となっており、前年度(123億余円)と比較して、12億余円(10.0%)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結果、当期純利益は、131億余円となっており、前年度(126億余円)と比較して、5億余円(4.3%)増加している。

イ 都営住宅等管理会計

平成20年度及び平成21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。

事業収益は440億余円で、前年度(422億余円)と比較して、17億余円(4.1%)増加している。これは主に、都営住宅等管理業務受託収入が13億余円増加したことによるものである。

事業原価は430億余円で、前年度(416億余円)と比較して、14億余円(3.4%)増加している。これは主に、営繕事業費が12億余円増加したことによるものである。

一般管理費は6億余円で、差引きの事業利益は2億余円となっており、前年度(△0.5億余円)と比較して、3億余円(638.9%)増加している。

この結果、事業利益の同額をその他経常費用に計上し、一般会計に繰り入れている。

(3) 財政状態

平成20年度末及び平成21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21年度末における財政状態は、資産合計1兆3,513億余円、負債合計1兆127億余円及び資本合計3,386億余円となっている。

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20年度末及び平成21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21年度末における財政状態は、資産合計1兆3,380億余円、負債合計9,994億余円及び資本合計3,386億余円となっている。

資産合計は、前年度（1兆3,533億余円）と比較して、152億余円（1.1%）減少している。これは、流動資産が82億余円、固定資産が69億余円、それぞれ減少したことによるものである。

流動資産の減少は、主に、現金預金及び有価証券が減少したものである。

現金預金の減少は、表14一般会計キャッシュフロー計算書のとおり、賃貸収入等の事業活動により311億余円の資金を獲得したものの、賃貸住宅建設等の投資活動に56億余円、繰上償還を含めた長期借入金返済等の財務活動に308億余円をそれぞれ使用したことによるものである。

(表14) 一般会計キャッシュフロー計算書

(単位：千円)

事業活動によるキャッシュフロー	31,143,407
賃貸管理事業活動による収支	27,878,362
管理受託住宅管理事業活動による収支	△ 93,764
その他事業活動による収支	1,635,351
その他	1,723,458
投資活動によるキャッシュフロー	△ 5,639,354
事業資産形成活動による収支	△ 11,238,837
その他の投資活動による収支	5,599,483
財務活動によるキャッシュフロー	△ 30,819,624
事業資産取得資金の収支	△ 1,517,915
その他の投資活動資金の収支	△ 29,301,708
当期中の資金収支の合計	△ 5,315,570
前期繰越資金	24,208,996
次期繰越資金	18,893,425

固定資産の減少は、主に、長期未収補助金及び長期定期預金が減少したものである。

負債合計は、前年度（1兆278億余円）と比較して、284億余円（2.8%）減少している。これは、流動負債が39億余円増加したものの、固定負債が323億余円減少した

ことによるものである。

流動負債の増加は、主に、未払金及び前受金が増加したものである。

固定負債の減少は、主に、計画修繕引当金及び社債が増加したものの、長期借入金が増減したことによるものである。

資本合計は、前年度（3,254億余円）と比較して、131億余円（4.1%、当期純利益分）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20年度末及び平成21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21年度末における財政状態は、資産合計、負債合計ともに152億余円となっている。

資産合計は、前年度（136億余円）と比較して、16億余円（11.8%）増加している。これは主に、流動資産の未収金が増加したものである。

負債合計は、資産合計と同様に、前年度（136億余円）と比較して、16億余円（11.8%）増加している。これは主に、流動負債の未払金が増加したものである。

（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 経営環境と事業の動向

公社は、平成13年度に分譲事業から撤退して以降、既存賃貸住宅の建替と賃貸管理を事業の中心としており、安定した経営を行っているため、損益及び資金収支は、引き続き良好である。長期借入金等は、8,078億余円あるものの、繰上償還を積極的に行うなど順調に返済している。

事業別に見ると、一般賃貸住宅事業は良好であるが、公社施行型都民住宅等については、損失を計上しているため、今後とも入居率の向上に向けた努力が必要である。

イ 指定管理者制度

都は、平成18年度から都営住宅等の管理について、指定管理者制度を導入しており、公社は、引き続き、平成25年度まで、指定管理者に選定されている。

今後とも、継続的な受託に向け、業務の一層の効率化と更なるサービス水準の向上に努める必要がある。

(別表1) 総括比較損益計算書

(単位：円、%)

科 目	平成21年度 (平成21.4.1～ 平成22.3.31)	平成20年度 (平成20.4.1～ 平成21.3.31)	増(△)減	
	金額(A)	金額(B)	金額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
1 事業収益	128,699,843,185	128,512,148,725	187,694,460	0.1
2 事業原価	113,563,526,169	114,896,674,756	△ 1,333,148,587	△ 1.2
3 一般管理費	1,246,388,298	1,310,670,226	△ 64,281,928	△ 4.9
4 事業利益(1-2-3)	13,889,928,718	12,304,803,743	1,585,124,975	12.9
5 その他経常収益	1,127,349,537	1,982,099,970	△ 854,750,433	△ 43.1
6 その他経常費用	1,479,221,162	2,831,301,777	△ 1,352,080,615	△ 47.8
7 経常利益(4+5-6)	13,538,057,093	11,455,601,936	2,082,455,157	18.2
8 特別利益	243,709,002	1,462,635,671	△ 1,218,926,669	△ 83.3
9 特別損失	594,492,925	278,611,115	315,881,810	113.4
10 当期純利益(7+8-9)	13,187,273,170	12,639,626,492	547,646,678	4.3

(別表2) 総括比較貸借対照表

(単位: 円、%)

科 目	平成21年度 (平成22.3.31)		平成20年度 (平成21.3.31)		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	65,902,503,574	4.9	72,577,858,553	5.3	△ 6,675,354,979	△ 9.2
現金預金	36,735,886,705	2.7	42,232,769,911	3.1	△ 5,496,883,206	△ 13.0
有価証券	14,930,000,000	1.1	19,921,092,558	1.5	△ 4,991,092,558	△ 25.1
未収金	10,836,409,500	0.8	8,897,196,013	0.7	1,939,213,487	21.8
その他事業資産	2,469,692,512	0.2	742,642,030	0.1	1,727,050,482	232.6
前払金	837,272,004	0.1	750,178,190	0.1	87,093,814	11.6
その他流動資産	93,242,853	0.0	37,764,625	0.0	55,478,228	146.9
貸倒引当金	0	0	△ 3,784,774	△ 0.0	3,784,774	△ 100
固定資産	1,285,439,839,918	95.1	1,292,420,760,437	94.7	△ 6,980,920,519	△ 0.5
賃貸事業資産	1,250,940,080,330	92.6	1,252,832,466,117	91.8	△ 1,892,385,787	△ 0.2
その他事業資産	20,001,164,833	1.5	24,292,619,171	1.8	△ 4,291,454,338	△ 17.7
有形固定資産	575,343,329	0.0	596,989,854	0.0	△ 21,646,525	△ 3.6
無形固定資産	2,532,091,084	0.2	2,600,756,985	0.2	△ 68,665,901	△ 2.6
その他固定資産	11,457,383,774	0.8	12,229,130,260	0.9	△ 771,746,486	△ 6.3
貸倒引当金	△ 66,223,432	△ 0.0	△ 131,201,950	△ 0.0	64,978,518	△ 49.5
資 産 合 計	1,351,342,343,492	100	1,364,998,618,990	100	△ 13,656,275,498	△ 1.0
(負債の部)						
流動負債	45,960,322,566	3.4	40,442,108,043	3.0	5,518,214,523	13.6
次期返済長期借入金	10,003,662,702	0.7	9,834,077,365	0.7	169,585,337	1.7
次期償還社債	4,758,678,840	0.4	4,204,390,810	0.3	554,288,030	13.2
未払金	24,884,695,406	1.8	21,487,240,934	1.6	3,397,454,472	15.8
前受金	2,278,964,828	0.2	926,804,966	0.1	1,352,159,862	145.9
預り金	4,034,320,790	0.3	3,989,593,968	0.3	44,726,822	1.1
固定負債	966,749,801,542	71.5	999,111,564,733	73.2	△ 32,361,763,191	△ 3.2
社債	135,541,321,160	10.0	124,095,609,190	9.1	11,445,711,970	9.2
長期借入金	672,269,603,133	49.7	715,302,523,715	52.4	△ 43,032,920,582	△ 6.0
長期前受金	4,503,276,393	0.3	4,794,761,586	0.4	△ 291,485,193	△ 6.1
預り保証金	16,837,013,230	1.2	16,943,302,204	1.2	△ 106,288,974	△ 0.6
繰延建設補助金	59,676,542,800	4.4	60,770,764,532	4.5	△ 1,094,221,732	△ 1.8
借上賃貸住宅資産減損勘定	6,213,746,331	0.5	7,802,052,185	0.6	△ 1,588,305,854	△ 20.4
引当金	71,676,040,353	5.3	69,359,912,543	5.1	2,316,127,810	3.3
その他固定負債	32,258,142	0.0	42,638,778	0.0	△ 10,380,636	△ 24.3
負 債 合 計	1,012,710,124,108	74.9	1,039,553,672,776	76.2	△ 26,843,548,668	△ 2.6
(資本の部)						
資本金	105,000,000	0.0	105,000,000	0.0	0	0
剰余金	338,527,219,384	25.1	325,339,946,214	23.8	13,187,273,170	4.1
資本剰余金	294,159,664,788	21.8	277,426,407,391	20.3	16,733,257,397	6.0
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	28,506,392,146	2.1	32,052,376,373	2.3	△ 3,545,984,227	△ 11.1
資 本 合 計	338,632,219,384	25.1	325,444,946,214	23.8	13,187,273,170	4.1
負 債 及 び 資 本 合 計	1,351,342,343,492	100	1,364,998,618,990	100	△ 13,656,275,498	△ 1.0

(別表3) 一般会計比較損益計算書

(単位: 円、%)

科 目	平成21年度 (平成21.4.1～ 平成22.3.31)	平成20年度 (平成20.4.1～ 平成21.3.31)	増(△)減	
	金額(A)	金額(B)	金額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
1 事業収益	84,688,611,877	86,252,923,563	△ 1,564,311,686	△ 1.8
賃貸管理事業収益	75,129,104,484	75,945,247,460	△ 816,142,976	△ 1.1
賃貸住宅管理事業収益	72,104,604,995	72,868,879,628	△ 764,274,633	△ 1.0
一般賃貸住宅管理事業収益	43,701,273,955	43,696,032,593	5,241,362	0.0
都民住宅管理事業収益	17,195,225,864	17,780,805,624	△ 585,579,760	△ 3.3
借上賃貸住宅管理事業収益	11,208,105,176	11,392,041,411	△ 183,936,235	△ 1.6
ケア付き高齢者住宅管理事業収益	1,656,246,072	1,645,683,857	10,562,215	0.6
賃貸施設等管理事業収益	1,368,253,417	1,416,180,494	△ 47,927,077	△ 3.4
長期分譲住宅管理事業収益	0	14,503,481	△ 14,503,481	△ 100
管理受託住宅管理事業収益	1,588,035,092	1,775,401,213	△ 187,366,121	△ 10.6
その他事業収益	7,971,472,301	8,532,274,890	△ 560,802,589	△ 6.6
区市町村提携事業収益	746,201,366	0	746,201,366	-
スーパーリフォーム建設受託事業収益	1,278,379,395	3,452,539,300	△ 2,174,159,905	△ 63.0
耐震改修受託事業収益	2,450,190,300	1,994,893,400	455,296,900	22.8
その他の事業収益	3,496,701,240	3,084,842,190	411,859,050	13.4
2 事業原価	70,480,332,082	73,249,263,123	△ 2,768,931,041	△ 3.8
賃貸管理事業原価	61,261,447,771	63,305,180,006	△ 2,043,732,235	△ 3.2
賃貸住宅管理事業原価	59,259,517,023	60,992,518,232	△ 1,733,001,209	△ 2.8
一般賃貸住宅管理事業原価	31,275,929,355	32,756,473,062	△ 1,480,543,707	△ 4.5
都民住宅管理事業原価	17,888,839,735	17,908,004,740	△ 19,165,005	△ 0.1
借上賃貸住宅管理事業原価	10,094,747,933	10,328,040,430	△ 233,292,497	△ 2.3
ケア付き高齢者住宅管理事業原価	1,606,300,448	1,681,417,242	△ 75,116,794	△ 4.5
賃貸施設等管理事業原価	395,630,300	619,622,483	△ 223,992,183	△ 36.1
長期分譲住宅管理事業原価	0	11,622,049	△ 11,622,049	△ 100
管理受託住宅管理事業原価	1,569,461,595	1,751,801,143	△ 182,339,548	△ 10.4
その他事業原価	7,649,422,716	8,192,281,974	△ 542,859,258	△ 6.6
区市町村提携事業原価	726,697,837	0	726,697,837	-
スーパーリフォーム建設受託事業原価	1,225,960,883	3,403,891,170	△ 2,177,930,287	△ 64.0
耐震改修受託事業原価	2,380,519,428	1,877,393,335	503,126,093	26.8
その他の事業原価	3,316,244,568	2,910,997,469	405,247,099	13.9
3 一般管理費	615,405,082	643,732,828	△ 28,327,746	△ 4.4
4 事業利益(1-2-3)	13,592,874,713	12,359,927,612	1,232,947,101	10.0
5 その他経常収益	1,424,403,542	1,982,099,970	△ 557,696,428	△ 28.1
受取利息	166,585,471	550,180,993	△ 383,595,522	△ 69.7
補助金等収入	857,832,065	1,327,631,222	△ 469,799,157	△ 35.4
雑収入	102,932,001	104,287,755	△ 1,355,754	△ 1.3
特別会計振替金	297,054,005	0	297,054,005	-
6 その他経常費用	1,479,221,162	2,886,425,646	△ 1,407,204,484	△ 48.8
社債費用	716,460,975	1,245,252,421	△ 528,791,446	△ 42.5
地方共済組合負担金	141,371,090	103,130,868	38,240,222	37.1
貸倒引当金繰入	0	123,851,858	△ 123,851,858	△ 100
雑損失	621,389,097	1,359,066,630	△ 737,677,533	△ 54.3
特別会計振替金	0	55,123,869	△ 55,123,869	△ 100
7 経常利益(4+5-6)	13,538,057,093	11,455,601,936	2,082,455,157	18.2
8 特別利益	243,709,002	1,462,635,671	△ 1,218,926,669	△ 83.3
有価証券売却益	0	306,178,653	△ 306,178,653	△ 100
固定資産売却益	549,528	0	549,528	-
建物移転補償金収入	0	103,927,090	△ 103,927,090	△ 100
前期損益修正益	0	167,988,091	△ 167,988,091	△ 100
貸倒引当金戻入益	29,750,187	0	29,750,187	-
債務保証損失引当金戻入益	1,897,067	50,766,008	△ 48,868,941	△ 96.3
借上賃貸住宅資産減損勘定戻入	211,512,220	408,775,829	△ 197,263,609	△ 48.3
和解金受入	0	425,000,000	△ 425,000,000	△ 100
9 特別損失	594,492,925	278,611,115	315,881,810	113.4
固定資産除却損	36,354,139	19,764,209	16,589,930	83.9
固定資産売却損	0	10,852,386	△ 10,852,386	△ 100
道路等用地寄付額	422,150,992	176,481,557	245,669,435	139.2
減損損失	135,987,794	71,512,963	64,474,831	90.2
10 当期利益(7+8-9)	13,187,273,170	12,639,626,492	547,646,678	4.3

(別表4) 一般会計比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	平成21年度 (平成22.3.31)		平成20年度 (平成21.3.31)		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	52,653,916,955	3.9	60,915,785,502	4.5	△ 8,261,868,547	△ 13.6
現金預金	24,093,425,971	1.8	29,938,996,514	2.2	△ 5,845,570,543	△ 19.5
有価証券	14,930,000,000	1.1	19,921,092,558	0	△ 4,991,092,558	△ 25.1
未収金	10,591,041,574	0.8	9,730,474,979	0.7	860,566,595	8.8
その他事業資産	2,469,692,512	0.2	742,642,030	0.1	1,727,050,482	232.6
区市町村提携住宅建設工事	27,229,058	0.0	342,530,191	0.0	△ 315,301,133	△ 92.1
スーパーリフォーム建設受託工事	2,233,455,739	0.2	106,410,374	0.0	2,127,045,365	-
耐震改修受託工事	38,109,101	0.0	159,168,717	0.0	△ 121,059,616	△ 76.1
都営建替受託工事	170,898,614	0.0	134,532,748	0.0	36,365,866	27.0
前払金	476,514,045	0.0	548,599,570	0.0	△ 72,085,525	△ 13.1
その他流動資産	93,242,853	0.0	37,764,625	0.0	55,478,228	146.9
貸倒引当金	0	0	△ 3,784,774	△ 0.0	3,784,774	△ 100
固定資産	1,285,439,839,918	96.1	1,292,420,760,437	95.5	△ 6,980,920,519	△ 0.5
貸貸事業資産	1,250,940,080,330	93.5	1,252,832,466,117	92.6	△ 1,892,385,787	△ 0.2
貸貸住宅資産	1,393,618,328,775	104.1	1,381,802,955,351	102.1	11,815,373,424	0.9
減価償却累計額	△ 164,564,819,800	△ 12.3	△ 151,851,496,050	△ 11.2	△ 12,713,323,750	8.4
減損損失累計額	△ 3,020,181,764	△ 0.2	△ 3,020,181,764	△ 0.2	0	0
ケア付き高齢者住宅資産	11,885,981,956	0.9	11,873,411,424	0.9	12,570,532	0.1
減価償却累計額	△ 2,618,037,086	△ 0.2	△ 2,285,702,922	△ 0.2	△ 332,334,164	14.5
貸貸施設等資産	15,113,589,646	1.1	15,109,823,696	1.1	3,765,950	0.0
減価償却累計額	△ 5,175,992,282	△ 0.4	△ 5,111,857,411	△ 0.4	△ 64,134,871	1.3
貸貸資産建設工事	5,113,930,402	0.4	5,689,421,729	0.4	△ 575,491,327	△ 10.1
長期前払費用	587,280,483	0.0	626,092,064	0.0	△ 38,811,581	△ 6.2
その他事業資産	20,001,164,833	1.5	24,292,619,171	1.8	△ 4,291,454,338	△ 17.7
長期事業未収金	2,584,485,051	0.2	2,761,600,051	0.2	△ 177,115,000	△ 6.4
長期未収補助金	5,021,812,649	0.4	9,021,642,019	0.7	△ 3,999,829,370	△ 44.3
その他の事業資産	13,480,605,847	1.0	13,480,605,847	1.0	0	0
減価償却累計額	△ 1,085,738,714	△ 0.1	△ 971,228,746	△ 0.1	△ 114,509,968	11.8
有形固定資産	575,343,329	0.0	596,989,854	0.0	△ 21,646,525	△ 3.6
建物等資産	1,008,980,925	0.1	991,199,591	0.1	17,781,334	1.8
減価償却累計額	△ 525,887,553	△ 0.0	△ 483,711,574	△ 0.0	△ 42,175,979	8.7
その他の有形固定資産	177,998,723	0.0	158,030,375	0.0	19,968,348	12.6
減価償却累計額	△ 85,748,766	△ 0.0	△ 68,528,538	△ 0.0	△ 17,220,228	25.1
無形固定資産	2,532,091,084	0.2	2,600,756,985	0.2	△ 68,665,901	△ 2.6
借地権	1,644,515,751	0.1	1,644,515,751	0.1	0	0
その他の無形固定資産	887,575,333	0.1	956,241,234	0.1	△ 68,665,901	△ 7.2
その他固定資産	11,457,383,774	0.9	12,229,130,260	0.9	△ 771,746,486	△ 6.3
長期定期預金	300,000,000	0.0	2,700,000,000	0.2	△ 2,400,000,000	△ 88.9
長期有価証券	8,684,404,827	0.6	6,998,945,945	0.5	1,685,458,882	24.1
その他の資産	2,472,978,947	0.2	2,530,184,315	0.2	△ 57,205,368	△ 2.3
貸倒引当金	△ 66,223,432	△ 0.0	△ 131,201,950	△ 0.0	64,978,518	△ 49.5
資 産 合 計	1,338,093,756,873	100	1,353,336,545,939	100	△ 15,242,789,066	△ 1.1

科 目	平成21年度 (平成22.3.31)		平成20年度 (平成21.3.31)		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	33,768,462,697	2.5	29,851,698,442	2.2	3,916,764,255	13.1
次期返済長期借入金	10,003,662,702	0.7	9,834,077,365	0.7	169,585,337	1.7
次期償還社債	4,758,678,840	0.4	4,204,390,810	0.3	554,288,030	13.2
未払金	12,755,411,209	1.0	10,960,395,984	0.8	1,795,015,225	16.4
前受金	2,268,480,628	0.2	912,078,426	0.1	1,356,402,202	148.7
預り金	3,982,229,318	0.3	3,940,755,857	0.3	41,473,461	1.1
固定負債	965,693,074,792	72.2	998,039,901,283	73.7	△ 32,346,826,491	△ 3.2
社債	135,541,321,160	10.1	124,095,609,190	9.2	11,445,711,970	9.2
長期借入金	672,269,603,133	50.2	715,302,523,715	52.9	△ 43,032,920,582	△ 6.0
長期前受金	4,503,276,393	0.3	4,794,761,586	0.4	△ 291,485,193	△ 6.1
長期前受家賃	3,745,283,643	0.3	3,995,864,758	0.3	△ 250,581,115	△ 6.3
長期前受特別介護費	757,992,750	0.1	798,896,828	0.1	△ 40,904,078	△ 5.1
預り保証金	15,780,286,480	1.2	15,871,638,754	1.2	△ 91,352,274	△ 0.6
繰延建設補助金	59,676,542,800	4.5	60,770,764,532	4.5	△ 1,094,221,732	△ 1.8
借上賃貸住宅資産減損勘定	6,213,746,331	0.5	7,802,052,185	0.6	△ 1,588,305,854	△ 20.4
引当金	71,676,040,353	5.4	69,359,912,543	5.1	2,316,127,810	3.3
退職給付引当金	4,545,173,263	0.3	4,958,515,354	0.4	△ 413,342,091	△ 8.3
計画修繕引当金	67,047,121,445	5.0	64,315,754,477	4.8	2,731,366,968	4.2
債務保証損失引当金	83,745,645	0.0	85,642,712	0.0	△ 1,897,067	△ 2.2
その他固定負債	32,258,142	0.0	42,638,778	0.0	△ 10,380,636	△ 24.3
負債合計	999,461,537,489	74.7	1,027,891,599,725	76.0	△ 28,430,062,236	△ 2.8
資本金	105,000,000	0.0	105,000,000	0.0	0	0
剰余金	338,527,219,384	25.3	325,339,946,214	24.0	13,187,273,170	4.1
資本剰余金	294,159,664,788	22.0	277,426,407,391	20.5	16,733,257,397	6.0
非償却資産取得補助金	17,810,911,840	1.3	17,810,911,840	1.3	0	0
資産価額適正化評価差額金	246,846,492,622	18.4	246,846,492,622	18.2	0	0
非償却資産取得剰余金	29,502,260,326	2.2	12,769,002,929	0.9	16,733,257,397	131.0
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	28,506,392,146	2.1	32,052,376,373	2.4	△ 3,545,984,227	△ 11.1
土地債務償還積立金	28,506,392,146	2.1	32,052,376,373	2.4	△ 3,545,984,227	△ 11.1
資本合計	338,632,219,384	25.3	325,444,946,214	24.0	13,187,273,170	4.1
負債及び資本合計	1,338,093,756,873	100	1,353,336,545,939	100	△ 15,242,789,066	△ 1.1

(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21年度 (平成21.4.1~ 平成22.3.31)	平成20年度 (平成20.4.1~ 平成21.3.31)	増(△)減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
1 事業収益	44,011,231,308	42,259,225,162	1,752,006,146	4.1
都営住宅等管理事業収益	39,862,986,835	38,059,180,648	1,803,806,187	4.7
都営住宅等管理業務受託収入	32,545,229,302	31,184,040,499	1,361,188,803	4.4
都営住宅等指定管理業務収入	7,317,757,533	6,875,140,149	442,617,384	6.4
その他の受託収益	27,574,840	20,954,770	6,620,070	31.6
併存施設改修収入	27,574,840	20,954,770	6,620,070	31.6
駐車場管理事業収益	4,120,669,633	4,179,089,744	△ 58,420,111	△ 1.4
駐車場管理収入	4,120,669,633	4,179,089,744	△ 58,420,111	△ 1.4
2 事業原価	43,083,194,087	41,647,411,633	1,435,782,454	3.4
都営住宅等管理事業原価	39,071,050,955	37,562,857,720	1,508,193,235	4.0
都営住宅等管理業務受託原価	32,029,779,378	30,832,664,860	1,197,114,518	3.9
営繕事業費	29,439,749,955	28,192,808,192	1,246,941,763	4.4
管理事務事業費	204,396,732	178,292,520	26,104,212	14.6
管理事務費	2,385,632,691	2,461,564,148	△ 75,931,457	△ 3.1
都営住宅等指定管理業務原価	7,041,271,577	6,730,192,860	311,078,717	4.6
営繕事業費	3,486,459,044	3,085,200,843	401,258,201	13.0
管理事務事業費	1,497,489,507	1,549,840,808	△ 52,351,301	△ 3.4
管理事務費	2,057,323,026	2,095,151,209	△ 37,828,183	△ 1.8
その他の受託原価	27,574,840	20,954,770	6,620,070	31.6
併存施設改修費	27,574,840	20,954,770	6,620,070	31.6
駐車場管理事業原価	3,984,568,292	4,063,599,143	△ 79,030,851	△ 1.9
駐車場施設管理費	3,984,568,292	4,063,599,143	△ 79,030,851	△ 1.9
3 一般管理費	630,983,216	666,937,398	△ 35,954,182	△ 5.4
4 事業利益(1-2-3)	297,054,005	△ 55,123,869	352,177,874	△ 638.9
5 その他経常収益	0	55,123,869	△ 55,123,869	△ 100
一般会計受入金	0	55,123,869	△ 55,123,869	△ 100
6 その他経常費用	297,054,005	0	297,054,005	—
一般会計繰入金	297,054,005	0	297,054,005	—
7 経常利益(4+5-6)	0	0	0	—
8 特別利益	0	0	0	—
9 特別損失	0	0	0	—
10 当期利益(7+8-9)	0	0	0	—

(別表6) 都営住宅等管理会計比較貸借対照表

(単位: 円、%)

科 目	平成21年度 (平成22.3.31)		平成20年度 (平成21.3.31)		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	15,212,404,008	100	13,611,438,286	100	1,600,965,722	11.8
現金預金	12,642,460,734	83.1	12,293,773,397	90.3	348,687,337	2.8
未収金	2,209,185,315	14.5	1,116,086,269	8.2	1,093,099,046	97.9
前払金	360,757,959	2.4	201,578,620	1.5	159,179,339	79.0
資 産 合 計	15,212,404,008	100	13,611,438,286	100	1,600,965,722	11.8
流動負債	14,155,677,258	93.1	12,539,774,836	92.1	1,615,902,422	12.9
未払金	14,093,101,586	92.6	12,476,210,185	91.7	1,616,891,401	13.0
前受金	10,484,200	0.1	14,726,540	0.1	△ 4,242,340	△ 28.8
預り金	52,091,472	0.3	48,838,111	0.4	3,253,361	6.7
固定負債	1,056,726,750	6.9	1,071,663,450	7.9	△ 14,936,700	△ 1.4
預り保証金	1,056,726,750	6.9	1,071,663,450	7.9	△ 14,936,700	△ 1.4
負 債 合 計	15,212,404,008	100	13,611,438,286	100	1,600,965,722	11.8