

東京都住宅供給公社

第1 監査対象の概要

1 事業の内容

(1) 事業の目的

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月には、財団法人都営住宅サービス公社業務を統合した。

(2) 事業の現況

公社は、事業の目的を達成するため、公社住宅の建設事業、公社住宅等の管理事業、都営住宅等の管理事業、その他の住宅関連事業を行っている。

ア 公社住宅建設事業

公社住宅建設事業は、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の建設を行っている。平成11年度の建設事業は、表1のとおりであり、予算額871億余円に対して、執行額732億余円で、執行率84.0%となっている。

なお、平成11年度までの建設実績は、賃貸住宅、長期分譲住宅、都民住宅等合わせて10万3,960戸（建設中のものを含む。）分譲宅地7,207画地、公益的施設14万920m²、利便施設12万3,441m²、公共施設117団地となっている。

(表1) 平成11年度公社住宅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	69,486	58,150	83.7	賃貸住宅等の建設改良等
分譲住宅建設事業	6,333	5,547	87.6	分譲住宅の建設等
公共公益施設建設事業	947	1,116	117.8	道路・公園・学校等の建設
その他事業	10,359	8,388	81.0	区施設の受託建設等
合 計	87,127	73,203	84.0	

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、供給している賃貸住宅及び公社が施行した都民住宅の入居募集等、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11年度末現在における事業は、表2のとおりである。

(表2) 平成11年度公社住宅等管理事業執行状況一覧

(単位：百万円、%、戸)

種 別	予算額	執行額	執行率	管理戸数	内 容
賃貸住宅	36,432	36,168	99.3	61,559	賃貸住宅の管理
都民住宅	12,449	12,310	98.9	5,601	公社施行都民住宅の管理
借上都民住宅	6,992	7,244	103.6	6,592	借上都民住宅の管理
長期積立分譲住宅	425	404	95.1	3,020	積立分譲住宅（長期）の管理
長期分譲住宅	1,067	1,047	98.1	6,371	分譲住宅（長期）の管理
長期産業労働者分譲住宅	34	30	88.2	246	産業労働者分譲住宅の管理
民間提携住宅	3	3	100.0	42	民間提携住宅の管理受託
農住モデル賃貸住宅	389	366	94.1	235	農住モデル賃貸住宅の管理
分譲住宅管理受託	30	26	86.7	1,147	分譲住宅管理の受託
高齢者住宅	1,460	1,420	97.3	320	ケア付き高齢者住宅の管理
計	59,287	59,021	99.6	85,133	
賃貸施設（店舗等）	1,429	1,224	85.7	383施設	賃貸施設（店舗等）の管理

ウ 都営住宅等管理事業

都営住宅等管理事業は、公社が東京都と締結した「東京都営住宅管理業務委託に関する契約」（以下「管理委託契約」という。）に基づき、都営住宅等の入居募集、営繕、家賃の滞納整理等を実施している。また、中央区ほか16区の区営住宅、東京都水道局及び教育庁の職員住宅営繕業務などを受託している。

なお、平成11年度末現在の管理戸数は、都営住宅等26万4,075戸、区営住宅等9,495戸である。

エ その他の住宅関連事業

その他の住宅関連事業は、都民住宅併設施設等の受託工事、短期分譲住宅の管理受託業務等である。

(3) 都との関係

ア 基本金の出資

都は、公社設立に際して、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、事業費の貸付を表3のとおり行っている。

(表3) 東京都貸付金の状況

(単位：百万円)

種 別	年 度	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	貸 付 条 件 等
賃貸住宅建設資金	平成10年度	177,117	6,251	265	183,103	50年据置後償還
	平成11年度	183,103	6,495	222	189,377	
賃貸住宅増改築資金	平成10年度	16,335	514	565	16,284	建設資金に付加する。
	平成11年度	16,284	172	306	16,150	
市街地再開発先行投資資金	平成10年度	5,658	700	1,358	5,000	5年後一括償還
	平成11年度	5,000	800	1,852	3,947	
用地先行取得資金	平成10年度	0	13,690	11,585	2,105	賃貸住宅建設資金又は都民住宅建設資金と同じ。
	平成11年度	2,105	8,732	9,253	1,584	
空家リフレッシュ資金	平成10年度	1,434	61	0	1,496	20年据置後償還
	平成11年度	1,496	55	0	1,552	
既存賃貸住宅改善資金	平成10年度	2,094	40	0	2,134	20年据置後償還
	平成11年度	2,134	0	0	2,134	
都民住宅建設資金	平成10年度	148,720	13,252	1,345	160,628	土地は50年据置後現物償還 建物は50年据置後償還
	平成11年度	160,628	12,326	1,927	171,027	
計	平成10年度	351,360	34,512	15,119	370,753	
	平成11年度	370,753	28,583	13,561	385,775	

ウ 補助金の交付

都は平成11年度において、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4のとおり交付している。

(表4) 東京都補助金の交付状況

(単位：百万円)

種 別	交 付 額		備 考
	平成10年度	平成11年度	
利子補給金	7,839	7,232	賃貸住宅建設事業等に係る社債に対するもの
都心共同住宅供給事業に伴う補助	48	48	共同施設の整備にかかる補助
関連公共公益施設等に対する補助	197	141	住宅建設に関連する地域開発整備事業の補助
団体共済都負担金	68	70	地方職員共済組合(団体共済部)東京都負担金
公庫償還に伴う補助	2,101	2,286	公庫借入金償還に伴う補助
借上都民住宅家賃等補助	3,271	3,407	都民住宅(借上)家賃等補助
地域特賃B型家賃補助(民間提携)	13	11	地域特別賃貸住宅B型の家賃補助
募集・審査経費	57	56	都民住宅(借上)の募集・審査経費
地代補助金	205	203	都民住宅建設工事期間及び入居後の地代の一部補助
都民住宅家賃補助	2,949	3,054	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	8,636	10,998	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	26	46	高齢低所得者等補助
合 計	25,416	27,556	

エ 公の施設の管理委託

都は、東京都営住宅条例(平成9年東京都条例第77号)第84条、東京都福祉住宅条例

(昭和35年条例第38号)ほか3条例の規定及び公社と締結している管理委託契約に基づいて、平成11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。

(表5) 公の施設の管理委託状況

(平成12.3.31現在)

委託対象施設名	委託戸数(戸)	委託金額(百万円)	根拠条例等	委託事業内容
都営住宅	258,572	33,901	東京都営住宅条例 第84条	住宅の営繕、 施設管理、 環境整備、 駐車施設の設置等
福祉住宅	1,985		東京都福祉住宅条例 第25条の2	
引揚者住宅	16		東京都引揚者住宅条例 第19条	
特定公共賃貸住宅	2,377	205	東京都特定公共賃貸住宅条例 第30条	
地域特別賃貸住宅	1,125	152	東京都地域特別賃貸住宅条例 第30条	
計	264,075	34,288		

(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11年度末債務負担額2,411億2,089万余円)。

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9名(理事長1名、副理事長1名、理事5名、監事2名(非常勤役員4名))及び職員929名(うち都派遣職員27名)で構成され、本社3部及び地域事業所を総括する4支社(神田、池袋、渋谷、立川)をもって組織されている。

第2 監査の範囲及び実地監査期間

1 監査の範囲

平成10年度及び平成11年度の事業について実施した。

2 実地監査期間

(1) 住宅局 平成13年1月9日及び24日

(2) 公社 平成13年1月9日から同月23日まで

第3 監査の結果

1 経営状況について

(1) 経営成績

会社の会計は、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

一般会計は、分譲住宅の販売、賃貸住宅・都民住宅等の管理運営等を経理するもので地方住宅供給公社法第33条により、「毎事業年度の損益計算上利益を生じたときは、前事業年度から繰り越した損失を埋め、なお残余があるときは、その残余の額は、準備金として整理しなければならない。」とされ、また、損失を生じたときは、前述の「準備金を減額して整理し、なお不足があるときは、その不足額は、繰越欠損金として整理しなければならない。」との規定に沿って経理されており、収支は均衡したものとなっている。

平成11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1,056億余円となっており、前年度に比較してともに281億余円(36.3%)増加している。

(ア) 事業損益について

平成11年度の事業損益は、表6のとおり収益812億余円、費用(原価)810億余円を計上しており、前年度に比較して、別表1比較損益計算書のとおり収益129億余円、費用(原価)128億余円それぞれ増加となっている。

a 分譲事業

平成11年度に分譲事業は、収益・費用とも90億余円を計上しており、前年度に比較して、ともに12億余円(16.3%)増加している。

これは、収益・費用において、短期分譲住宅が6億51百万余円、公共公益的施設が3億61百万余円減少したものの、グリーントウン北野台などの分譲宅地が22億余円(143.8%)、民間提携住宅が2億92百万余円増加したことによるものである。

b 管理事業

平成11年度の管理事業は、収益625億余円、費用622億余円を計上しており、前年度に比較して、収益が24億余円(4.1%)、費用が23億余円(3.9%)増加している。

これは、主に賃貸店舗管理、長期分譲住宅管理等が費用・収益ともに減少したものの、都民住宅管理、借上都民住宅管理等が費用・収益ともに増加したことによるものである。

なお、平成11年度の収支は、2億8百万余円の差益が生じているが、これは、賃貸住宅管理、高齢者住宅管理等で2億25百万余円の差損が生じているものの、賃貸店舗管理、都民住宅管理等で4億32百万余円の差益が生じたことによるものである。

c その他の事業

平成11年度にその他の事業は、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・費用ともに96億余円を計上しており、前年度に比較して、ともに92億余円と大幅に増加している。

これは、足立区生涯学習総合施設(都民住宅千住五丁目住宅併存施設)の建設工事を

受託したことなどにより、収益・費用とも92億余円増加したことによるものである。

(イ) 事業外損益について

平成11年度の事業外損益は、表6のとおり収益244億余円、費用246億余円を計上しており、前年度に比較して、収益が152億余円、費用が153億余円と大幅に増加している。

収益の増加については、原価未精算勘定に含まれていた土地売却益相当額83億余円を減額修正したこと、その他の原価未精算勘定及び原価見返勘定65億余円を清算によりその他の事業外収益として計上したことなどによるものである。

費用の増加については、事業化困難用地のうち、売却の方針を決定した用地について、後年度用地勘定から土地勘定へ振替を行っているが、この際に資産価格を時価に評価換えし、評価損150億余円をその他の事業外費用に計上したことなどによるものである。

(表6) 事業別損益一覧表

(単位：百万円)

区 分	年 度	収 益(A)	費 用(B)	収支(A - B)
事業損益	平成10年度	68,308	68,205	103
	平成11年度	81,254	81,035	219
	増()減	12,946	12,830	116
分譲事業	平成10年度	7,789	7,789	0
	平成11年度	9,062	9,062	0
	増()減	1,273	1,273	0
管理事業	平成10年度	60,032	59,941	91
	平成11年度	62,500	62,292	208
	増()減	2,468	2,351	117
その他事業	平成10年度	486	475	11
	平成11年度	9,691	9,680	11
	増()減	9,205	9,205	0
事業外損益	平成10年度	9,224	9,326	102
	平成11年度	24,443	24,662	219
	増()減	15,219	15,336	117
計	平成10年度	77,532	77,532	0
	平成11年度	105,698	105,698	0
	増()減	28,166	28,166	0

イ 都営住宅等管理会計

都営住宅等管理会計は、公の施設である都営住宅、区営住宅等の管理受託業務、駐車場事業等を経理するものであり、住宅管理委託契約等により、当該年度に要した経費を収入して

いるため、収支同額となるものである。

平成11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）356億余円で、前年度に比較して112億余円（24.1%）減少している。

原価の部において、事業原価は、356億余円で、前年度に比較して112億余円（24.0%）減少している。これは、駐車場事業原価について、駐車場が3,540区画開設されたことにより3億27百万余円増加したものの、受託事業原価が115億余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、都の財政事情により、計画修繕費が98億余円減少するなどしたため、都営住宅等管理原価が108億余円減少したことなどによるものである。

（2）財政状態

ア 一般会計

平成11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1兆1,915億余円、負債合計は1兆1,208億余円、資本合計は706億余円となっている。

（ア）資産について

資産合計は、前年度末に比較して138億余円（1.2%）増加している。

これは、流動資産が111億余円（18.0%）減少したものの、固定資産が241億余円（2.2%）増加したことなどによるものである。

流動資産の減少は、現金預金が短期借入金の償還等により83億余円、分譲資産建設工事が工事の精算に伴い29億余円それぞれ減少したことなどによるものである。

（イ）負債について

負債合計は、前年度末に比較して15億余円（0.1%）増加している。

これは、流動負債が147億余円（17.3%）減少したものの、固定負債が162億余円（1.6%）増加したことによるものである。

流動負債の減少は、主に原価未精算勘定が103億余円減少したことによるもので、これは、原価未精算勘定に含まれていた土地売却益相当額83億余円を減額修正したこと、その他の原価未精算勘定及び原価見返勘定の清算により65億余円を収益計上したことなどによるものである。

固定負債の増加は、工事の進ちょくで公庫等の借入金が増加したことなどにより、長期借入金が238億余円増加したことによるものである。

なお、長期借入金については、金利負担を軽減して内部資金の効率化を図るため、平成10年度及び平成11年度において、賃貸住宅建設資金として公庫から借り入れていた資金400億余円についてより低金利の資金への借り換えを実施している。

(ウ) 資本について

資本合計は、前年度末に比較して122億余円(21.0%)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。

イ 都営住宅等管理会計

平成11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、153億余円となっており、前年度末に比較して30億余円減少している。

2 建設事業等について

(1) 建設事業について

公社は、港区高輪二丁目地区、千代田区岩本二丁目地区等で住宅建設を行っており、その主な工事は、表7のとおりである。

(表7) 主な工事内容

(単位：百万円)

工事年度	工 事 件 名	工 事 期 間	金 額
平成 8 ~ 11年度	平成 8 年度 (仮称) 足立区生涯学習総合施設及び千住五丁目超高層都民住宅給排水設備工事	平成 9.3.31 ~ 12.3.24	2,007
平成 10~ 12年度	平成 10 年度 (仮称) 高輪二丁目港区提携住宅及び都民住宅建設工事	平成11.3.1 ~ 12.12.4	3,370
平成11年度	平成 8 年度 (仮称) 墨田一丁目都民住宅外構整備工事	平成11.8.9 ~ 12.2.15	459
平成 11~ 15年度	平成 11 年度岩本町二丁目 (仮称) 複合施設 (千代田区施設・公社住宅) 建築工事	平成12.2.15 ~ 15.4.25	2,961

(2) 管理事業について

公社は、公社住宅、都営住宅等の管理事業の中で、住宅及び住宅付帯施設を良好に維持保全し、さらに居住環境の整備・向上を目指して営繕業務を行っており、その主な工事は、表8のとおりである。

(表8) 主な工事内容

(単位：百万円)

工事年度	工 事 件 名	工 事 期 間	金 額
平成10年度	久留米西住宅道路改修工事	平成10.11.16 ～ 11.3.31	23
平成 10～ 11年度	賃貸コーシャハイム清新外壁塗装及び補修工事	平成11.3.1 ～ 11.7.30	169
平成 10年度	賃貸コーシャハイム清新屋内・室内電気設備及び共用灯改修工事	平成10.9.28 ～ 11.3.25	75
平成 11年度	都営臨海町五丁目アパート(1～3号棟)二重窓設置工事	平成11.12.27 ～ 12.3.31	178

会社の経営状況及び建設事業等について述べてきたが、会社は、経営体質の安定化をさらに進めることを目的として、平成10年11月に「公社経営5か年計画」を策定し、建設事業の再編、空き家解消による収入の確保、長期保有用地・分譲完成在庫の処分、金利負担の軽減を目標に掲げ、効率的経営に取り組んでいる。

以上、事業は出資目的に沿って適正に運営されているものと認められるものの、別項指摘事項にあるとおり、事業運営の一部について、今後、検討が望まれる事項及び是正を要する事項が認められた。

3 指 摘 事 項

(1) 住宅局関係

ア 駐車場の管理・運営について検討すべきもの

住宅局(以下「局」という。)は、会社との間で、「都営住宅団地及び地域特別賃貸住宅における駐車施設の管理運営に関する協定」(平成2年4月1日)を締結し、都営住宅等の駐車場の管理・運営を行っている。

ところで、会社に委託している駐車場の管理・運営について見たところ、利用方法等の改善を図るべき事項が認められた。

局は、駐車場の効率的経営の視点から、管理・運営について改善を検討されたい。

(ア) 駐車場については、当該住宅の居住者専用として必要車両数を国の指針に基づいて設置しているが、その駐車場の利用状況について見ると、表9及び表10のとおり利用が全くない区画があるなど極めて低調なものが見受けられた。

(表9)平成11年度末駐車場空き状況事例1

団地名	設置区画数	契約車両数	契約率(%)	1台当り月額使用料(円)	開設月
阿佐ヶ谷北三丁目第2アパート	6	0	0.0	20,000	平成10.6
成田東一丁目アパート	3	0	0.0	18,000	平成11.6
桜丘二丁目第四アパート	11	0	0.0	23,000	平成9.10
西原二丁目アパート	12	0	0.0	32,000	平成11.2

*平成12年12月末も同様の状況である。

(表10)平成11年度末駐車場空き状況事例2

団地名	設置区画数	契約車両数	契約率(%)	1台当り月額使用料(円)	開設月
横川五丁目第2アパート	151	77	51.0	26,000~27,000	平成7.5(一部は平成11.6)
四番町第3アパート	29	6	20.7	40,000~42,000	平成10.6
中央本町一丁目アパート	69	32	46.4	15,000	平成7.6

*平成12年12月末も同様の状況である。

(イ) 社は、駐車場管理事業を都から受託するに当たり、駐車場使用者から表11のとおり駐車場使用料を収入している。

ところで、駐車場運営経費のうち、公社受取分(実質手数料)となる駐車場管理事務費は人件費・事務費・事務所費の合算額となっているが、その算出の根拠について見ると、人件費は、公社職員全体の人件費見込額の20名分、事務費は、駐車場設定収入(年間満車の状態での収入)の5%、事務所費は、公社施設の維持管理費の人数割りを基にした20名分としているなど固定的要素が強く、空き駐車場の改善に対する経営努力の成果が反映されないものとなっている。

(表11)駐車場使用料の内訳

(単位:円)

区分	平成10年度	平成11年度	備考
駐車場使用収入	1,742,096,562	2,069,204,886	使用者からの収入
駐車場運営経費	1,742,096,562	2,069,204,886	維持・管理経費
家賃共益費	1,250,294,000	1,542,090,423	都への地代
維持管理費	167,871,159	172,625,110	光熱水費、委託費、営繕費
駐車場管理事務費	323,931,403	354,489,353	公社受取分(実質手数料)
人件費	182,616,600	186,511,000	公社職員全体の人件費見込額の20名分
事務費	118,281,863	142,293,920	駐車場設定収入(年間満車状態の収入)の5%
事務所費	23,032,940	25,684,433	公社施設の維持管理費の人数割りを基にした20名分

(2) 公 社 関 係

ア ガス料金の節減に努めるべきもの

公社とガス供給事業者であるAとのガス供給契約は、Aのガス供給規程22(1)により、「使用者が一需要場所に2個以上のガスメーターを設置している場合であって、使用者から申し込みがあったときは、それぞれのガスメーターの読みにより算定した使用料を合計した量に応じて、ガスメーターを1個として料金を計算する。」としている。この規定に基づいてガス使用料の合算申請を行うと、基本料金は1個のメーター料金となり、従量料金は、使用量の増大により、使用単価が逡減することとなっている。

ところで、渋谷支社は、5個のメーターを支社内に設置しているが、同規定の適用について申請していないため、表12のとおりガス使用料が節減されていない。

公社は、ガス料金の節減に努められたい。

(表12) ガス料金の節減可能額試算

区 分	ガス使用量 (平成11.5~平成12.3)	各個別メーターによる 算定額の合計 (A)	合算した場合の供給規 程適用額 (B)	節減可能額 (A) - (B)
金額等	5,985m ³	636,502 円	587,582 円	48,920 円

イ 自動販売機設置に係る光熱水費の経費負担区分を明確にすべきもの

公社は、職員及び外来者の利便に供するため、東京都住宅供給公社共済会(以下「共済会」という。)に対して、公社の本社、支社の建物内に表13のとおり自動販売機の設置を許可している。

ところで、公社は、自動販売機の管理・運営について共済会との間で経費の負担区分を明確にしないまま、光熱水費の全額を負担していることは適切でない。

公社は、光熱水費の経費負担区分を明確にされたい。

(表13) 公社における自動販売機の設置状況

設 置 場 所	種 別	設置台数	設 置 業 者
本 社	飲 料	3	B
	飲 料	1	C
	飲 料	1	D
	飲料及びフーズ	1	E
立 川 支 社	飲 料	2	B
池 袋 支 社	飲 料	2	B
池袋支社西新井窓口センター	飲 料	1	F
渋 谷 支 社	飲 料	3	B

ウ 契約手続を適切に行うべきもの

公社は、都営住宅成瀬アパート8、13、15、16号棟の昇降機設置に伴う設計及び申請業務について、平成11年7月5日にGに業務を委託したとして（業務件名：都営成瀬アパート（8、13、15、16号棟）昇降機設置に伴う設計及び申請業務委託、契約年月日及び契約金額は不明）当該業務の委託料260万9,250円を支払っている。

しかしながら、公社は、業務をGに委託するに当たり、公社契約規程第42条に基づく契約書を作成しないまま、業務を履行させたことは適切でない。

公社は、業務を業者に委託するに当たり、公社契約規程に基づく契約手続を適切に行うよう努められたい。

エ 使用料の請求等を適切に行うべきもの

公社は、「公社住宅に係る土地、建物等の使用の承認に関する事務処理基準」（昭和56.3.31管理部）により土地等の使用承認を行っている。また、承認に当たっては、使用期間を原則3年以内とし、その期間に係る全額（原則）又は1年分の使用料を払込通知書により公社が定める期間内に納付させ、さらに、使用期間満了後、引き続き使用の申し出がある場合は、その期間満了日の1か月前までに継続使用の申請をさせるものとしている。

ところで、公社は、監査日（平成13.1.12）現在、継続して土地を賃貸借させているにもかかわらず、表14のとおり払込通知書が未送付、未納分を催告していないものなどが見受けられた。

公社は、土地賃貸借における使用料の請求等を適切に行われたい。

（表14）使用料請求等事務処理の不適切な事例

（単位：円）

使用者	面積	使用目的	使用期間	使用期間にかかる使用料	使用料の収納状況
H	514m ²	地中電線路	平成11.4.1～平成15.3.31	8,845,788	払込通知書未送付
I	816m ²	車両通路	平成10.1.1～平成10.12.31	202,600	未納
			平成11.1.1～平成11.12.31	202,600	未納
			平成12.1.1～平成12.12.31	202,600	未納

オ 会計処理原則の変更について財務諸表に注記すべきもの

公社の会計処理の原則及び手続は、毎事業年度これを継続することが必要である。

ところで、公社は、平成11年度決算において、事業化困難用地の資産価格を取得時価格から時価へ変更したことにより、長期事業資産である後年度用地について150億余円を減額修正し、また、原価未精算勘定及び原価見返勘定の清算により65億余円について収益計上して

いる。

しかしながら、これらの会計処理については、会計の継続性の観点から、会計処理原則の変更として財務諸表に注記されるべきであるが、これらがなされていないことは適切でない。

会社は、会計処理の原則を変更したものについて財務諸表へ注記されたい。

(別表1)一般会計比較損益計算書

(単位:円、%)

原 価 の 部				伸び率 (C/B) ×100
区 分	金 額			
	平成11年度(A)	平成10年度(B)	増 減(C=A-B)	
事業原価	81,035,937,505	68,205,808,718	12,830,128,787	18.8
分譲事業原価	9,062,480,663	7,789,260,437	1,273,220,226	16.3
短期分譲住宅原価	326,548,000	977,950,477	651,402,477	66.6
分譲宅地原価	3,789,640,000	1,554,590,000	2,235,050,000	143.8
民間提携住宅原価	4,072,449,198	3,779,845,516	292,603,682	7.7
区市町村住宅原価	-	241,229,000	241,229,000	-
公共公益的施設原価	873,843,465	1,235,645,444	361,801,979	29.3
管理事業原価	62,292,975,389	59,941,191,526	2,351,783,863	3.9
賃貸住宅管理原価	36,168,466,913	36,093,516,684	74,950,229	0.2
高齢者住宅管理原価	1,420,180,713	1,413,335,565	6,845,148	0.5
都民住宅管理原価	12,310,391,074	10,828,594,508	1,481,796,566	13.7
借上都民住宅管理原価	7,244,429,667	6,358,035,472	886,394,195	13.9
農住モデル賃貸住宅管理原価	366,585,234	373,411,658	6,826,424	1.8
賃貸店舗管理原価	1,224,904,704	1,284,868,130	59,963,426	4.7
賃貸宅地管理原価	27,839,292	28,490,016	650,724	2.3
団地施設管理原価	46,183,620	44,199,932	1,983,688	4.5
長期積立分譲住宅管理原価	404,015,800	428,315,023	24,299,223	5.7
長期分譲住宅管理原価	1,047,274,745	1,096,953,459	49,678,714	4.5
長期産業労働者分譲住宅管理原価	30,726,373	34,202,636	3,476,263	10.2
民間提携住宅管理原価	2,001,977,254	1,957,268,443	44,708,811	2.3
その他の事業原価	9,680,481,453	475,356,755	9,205,124,698	-
受託工事原価	9,335,722,816	38,943,372	9,296,779,444	-
受託事業原価	263,622,042	379,526,784	115,904,742	30.5
その他の事業原価	81,136,595	56,886,599	24,249,996	42.6
事業外費用	24,662,094,978	9,326,974,039	15,335,120,939	164.4
事業外費用	24,662,094,978	9,248,442,807	15,413,652,171	166.7
支払利息	7,079,027,634	7,830,928,954	751,901,320	9.6
社債発行経費	153,192,000	8,608,600	144,583,400	-
地共済負担金	70,217,449	68,799,887	1,417,562	2.1
租税公課	24,490,740	21,537,440	2,953,300	13.7
雑損失	243,318,794	91,437,527	151,881,267	166.1
固定資産除却損	3,665,517	-	3,665,517	-
繰延資産償却	36,060,531	-	36,060,531	-
前期損益修正損	-	14,859,953	14,859,953	-
その他の事業外費用	17,052,122,313	1,212,270,446	15,839,851,867	-
諸引当金繰入	-	78,531,232	78,531,232	-
経営改善引当金繰入	-	36,998,946	36,998,946	-
社屋整備引当金繰入	-	41,532,286	41,532,286	-
合 計	105,698,032,483	77,532,782,757	28,165,249,726	36.3

(単位：円、%)

収 益 の 部				伸び率 (C/B) ×100
区 分	金 額			
	平成11年度(A)	平成10年度(B)	増 減 (C = A - B)	
事業収益	81,254,588,807	68,308,457,966	12,946,130,841	19.0
分譲事業収益	9,062,480,663	7,789,260,437	1,273,220,226	16.3
短期分譲住宅収入	326,548,000	977,950,477	651,402,477	66.6
分譲宅地収入	3,789,640,000	1,554,590,000	2,235,050,000	143.8
民間提携住宅収入	4,072,449,198	3,779,845,516	292,603,682	7.7
区市町村住宅収入	-	241,229,000	241,229,000	-
公共公益の施設収入	873,843,465	1,235,645,444	361,801,979	29.3
管理事業収益	62,500,323,888	60,032,717,864	2,467,606,024	4.1
賃貸住宅管理収入	36,019,434,797	35,898,592,213	120,842,584	0.3
高齢者住宅管理収入	1,375,987,172	1,293,941,582	82,045,590	6.3
都民住宅管理収入	12,461,376,707	10,926,995,119	1,534,381,588	14.0
借上都民住宅管理収入	7,212,823,415	6,427,015,011	785,808,404	12.2
農住モデル賃貸住宅管理収入	215,431,218	225,568,106	10,136,888	4.5
賃貸店舗管理収入	1,657,253,495	1,682,984,432	25,730,937	1.5
賃貸宅地管理収入	27,839,292	28,490,016	650,724	2.3
団地施設管理収入	46,183,620	44,199,932	1,983,688	4.5
長期積立分譲住宅管理収入	404,015,800	419,133,523	15,117,723	3.6
長期分譲住宅管理収入	1,047,274,745	1,095,598,485	48,323,740	4.4
長期産業労働者分譲住宅管理収入	30,726,373	32,931,002	2,204,629	6.7
民間提携住宅管理収入	2,001,977,254	1,957,268,443	44,708,811	2.3
その他の事業収益	9,691,784,256	486,479,665	9,205,304,591	-
受託工事収入	9,335,722,816	38,943,372	9,296,779,444	-
受託事業収入	274,924,845	390,649,694	115,724,849	29.6
その他の事業収入	81,136,595	56,886,599	24,249,996	42.6
事業外収益	24,443,443,676	9,224,324,791	15,219,118,885	165.0
事業外収入	24,133,004,200	9,224,324,791	14,908,679,409	161.6
受取利息	94,975,282	168,796,195	73,820,913	-
前期損益修正益	73,791,082	-	73,791,082	-
補助金収入	7,302,437,083	7,908,337,441	605,900,358	7.7
雑収入	187,577,899	174,439,974	13,137,925	7.5
その他の事業外収益	16,474,222,854	972,751,181	15,501,471,673	-
諸引当金戻入	310,439,476	-	310,439,476	-
団地整備引当金戻入	271,215,359	-	271,215,359	-
社屋整備引当金戻入	39,224,117	-	39,224,117	-
合 計	105,698,032,483	77,532,782,757	28,165,249,726	36.3

(別表2) 一般会計比較貸借対照表

(単位:円、%)

区 分	資 産 の 部			伸び率 (C/B) ×100
	金 額			
	平成11年度(A)	平成10年度(B)	増 減 (C = A - B)	
流 動 資 産	50,926,172,550	62,077,165,236	11,150,992,686	18.0
現金預金	13,032,453,571	21,361,032,978	8,328,579,407	39.0
事業未収金	1,851,192,887	1,559,863,052	291,329,835	18.7
未収金	17,230,856,659	14,860,272,319	2,370,584,340	16.0
分譲資産	5,337,156,146	5,722,276,146	385,120,000	6.7
分譲資産建設工事	12,652,692,834	15,633,245,444	2,980,552,610	19.1
受託建設工事	449,243,657	2,543,633,015	2,094,389,358	82.3
前払金	44,220,000	-	44,220,000	-
前払費用	-	1,576,930	1,576,930	-
繰延消費税	175,567,697	225,437,722	49,870,025	22.1
その他の流動資産	152,789,099	169,827,630	17,038,531	10.0
固 定 資 産	1,124,300,497,395	1,100,145,734,146	24,154,763,249	2.2
長期事業資産	1,045,099,054,958	1,070,458,689,613	25,359,634,655	2.4
賃貸資産	926,380,224,493	872,284,816,560	54,095,407,933	6.2
賃貸資産減価累計額	62,011,094,393	56,535,927,713	5,475,166,680	9.7
賃貸資産建設工事	99,353,313,574	98,001,211,739	1,352,101,835	1.4
後年度用地	22,009,108,041	96,855,700,380	74,846,592,339	77.3
都市整備建設工事	3,328,368,888	5,519,253,078	2,190,884,190	39.7
新住宅市街地開発工事	-	1,412,919	1,412,919	-
長期割賦事業未収金	56,023,684,355	54,311,956,762	1,711,727,593	3.2
長期事業未収金	15,450,000	20,265,888	4,815,888	23.8
有形固定資産	57,862,435,305	7,628,997,320	50,233,437,985	658.5
建物	4,612,138,462	4,564,479,005	47,659,457	1.0
建物減価償却累計額	306,862,443	308,123,820	1,261,377	0.4
工具器具備品	76,603,791	56,825,677	19,778,114	34.8
工具器具減価償却累計額	43,971,205	43,439,989	531,216	1.2
土地	53,524,526,700	3,359,256,447	50,165,270,253	-
その他の固定資産	21,339,007,132	22,058,047,213	719,040,081	3.3
繰 延 資 産	16,318,810,296	15,505,879,210	812,931,086	5.2
開発費	713,395,535	194,088,078	519,307,457	267.6
傾斜家賃繰延	14,715,321,398	14,672,165,585	43,155,813	0.3
既設住宅改善費	282,748,900	253,877,490	28,871,410	11.4
家賃割引繰延	607,344,463	385,748,057	221,596,406	57.4
資 産 合 計	1,191,545,480,241	1,177,728,778,592	13,816,701,649	1.2

(単位：円、%)

負債及び資本の部				伸び率 (C/B) ×100
区 分	金 額			
	平成11年度(A)	平成10年度(B)	増 減(C = A - B)	
流動負債	70,331,833,627	85,045,096,629	14,713,263,002	17.3
短期借入金	6,000,000,000	13,400,000,000	7,400,000,000	55.2
事業未払金	2,927,136,877	1,497,745,572	1,429,391,305	95.4
未払費用	565,758,674	694,380,883	128,622,209	18.5
前受金	558,852,556	535,458,281	23,394,275	4.4
前受収益	10,202,551,706	10,013,805,532	188,746,174	1.9
預り金	4,045,782,663	3,595,523,624	450,259,039	12.5
引当金	42,711,082,264	34,549,345,113	8,161,737,151	23.6
修繕引当金	24,602,948,923	18,911,362,850	5,691,586,073	30.1
損害引当金	991,562,865	920,130,220	71,432,645	7.8
空家及び貸倒引当金	842,264,279	714,866,679	127,397,600	17.8
施設更新引当金	11,036,488,667	9,522,191,006	1,514,297,661	15.9
償還引当金	2,527,928,158	1,859,968,938	667,959,220	35.9
租税公課引当金	702,958,670	702,958,670	0	0.0
介護引当金	2,006,930,702	1,917,866,750	89,063,952	4.6
受託建設工事受入金	445,030,158	2,803,867,956	2,358,837,798	84.1
原価見返勘定	835,500,000	5,552,923,248	4,717,423,248	85.0
原価未精算勘定	1,821,907,361	12,176,897,156	10,354,989,795	85.0
その他の流動負債	218,231,368	225,149,264	6,917,896	3.1
固定負債	1,050,526,227,707	1,034,253,452,743	16,272,774,964	1.6
社債	174,397,200,000	182,622,200,000	8,225,000,000	4.5
長期借入金	825,396,942,730	801,570,472,000	23,826,470,730	3.0
預り保証金	14,561,914,434	13,569,188,474	992,725,960	7.3
長期負担金	835,615,150	835,615,150	0	0.0
引当金	33,752,246,019	34,060,906,945	308,660,926	0.9
退職給与引当金	10,045,471,550	10,043,693,000	1,778,550	0.0
災害復旧引当金	4,109,435,724	4,109,435,724	0	0.0
団地整備引当金	5,110,168,140	5,381,383,499	271,215,359	5.0
経営改善引当金	9,142,799,472	9,142,799,472	0	0.0
社屋整備引当金	5,344,371,133	5,383,595,250	39,224,117	0.7
無形固定負債	1,582,309,374	1,595,070,174	12,760,800	0.8
負債合計	1,120,858,061,334	1,119,298,549,372	1,559,511,962	0.1
基本金	105,000,000	105,000,000	0	0.0
剰余金	70,582,418,907	58,325,229,220	12,257,189,687	21.0
資本剰余金	70,532,901,897	58,275,712,210	12,257,189,687	21.0
建設補助金	70,532,901,897	58,275,712,210	12,257,189,687	21.0
利益剰余金	49,517,010	49,517,010	0	0.0
法定準備金	49,517,010	49,517,010	0	0.0
資本合計	70,687,418,907	58,430,229,220	12,257,189,687	21.0
負債及び資本合計	1,191,545,480,241	1,177,728,778,592	13,816,701,649	1.2

(別表3) 都営住宅等管理会計比較損益計算書

(単位:円、%)

区 分	原 価 の 部			伸び率 (C/B) × 100
	金 額			
	平成11年度(A)	平成10年度(B)	増 減 (C = A - B)	
事業原価	35,604,128,311	46,849,989,414	11,245,861,103	24.0
受託事業原価	33,534,923,425	45,107,892,852	11,572,969,427	25.7
都営住宅等管理原価	32,351,361,232	43,241,351,898	10,889,990,666	25.2
住宅営繕費	17,663,345,738	26,557,663,353	8,894,317,615	33.5
施設管理費	4,979,991,927	4,856,341,702	123,650,225	2.5
環境整備費	1,944,514,012	2,373,870,285	429,356,273	18.1
諸事業費	2,463,462,497	2,497,057,030	33,594,533	1.3
住宅撤去費	60,326,692	180,584,657	120,257,965	66.6
区移管促進対策費	583,093,012	627,589,037	44,496,025	7.1
無断駐車対策費	-	293,394,000	293,394,000	-
施策事業費	377,819,067	237,393,000	140,426,067	59.2
併存施設改修費	37,645,458	76,353,635	38,708,177	50.7
窓口業務費	258,933,850	239,161,225	19,772,625	8.3
滞納整理事業費	483,814,430	448,941,587	34,872,843	7.8
募集入居事業費	48,023,409	36,035,500	11,987,909	33.3
管理人事業費	516,655,530	520,025,785	3,370,255	0.6
その他の事業費	2,933,735,610	4,296,941,102	1,363,205,492	31.7
特定公共賃貸住宅管理原価	195,410,212	608,856,830	413,446,618	67.9
地域特別賃貸住宅管理原価	144,950,508	273,001,722	128,051,214	46.9
区営住宅等管理原価	843,201,473	984,682,402	141,480,929	14.4
駐車場事業原価	2,069,204,886	1,742,096,562	327,108,324	18.8
駐車場管理原価	2,069,204,886	1,742,096,562	327,108,324	18.8
事業外費用	14,206,465	63,440,965	49,234,500	77.6
事業外費用	14,206,465	49,057,286	34,850,821	71.0
その他の事業外費用	14,206,465	49,057,286	34,850,821	71.0
諸引当金繰入	-	14,383,679	14,383,679	-
都営住宅等管理引当金繰入	-	14,383,679	14,383,679	-
合 計	35,618,334,776	46,913,430,379	11,295,095,603	24.1

(単位：円、%)

収 益 の 部				伸び率 (C/B) × 100
区 分	金 額			
	平成11年度(A)	平成10年度(B)	増 減(C = A - B)	
事業収益	35,604,128,311	46,849,989,414	11,245,861,103	24.0
受託事業収益	33,534,923,425	45,107,892,852	11,572,969,427	25.7
都営住宅等管理収益	32,351,361,232	43,241,351,898	10,889,990,666	25.2
住宅営繕収入	17,663,345,738	26,557,663,353	8,894,317,615	33.5
施設管理収入	4,979,991,927	4,856,341,702	123,650,225	2.5
環境整備収入	1,944,514,012	2,373,870,285	429,356,273	18.1
諸事業収入	2,463,462,497	2,497,057,030	33,594,533	1.3
住宅撤去収入	60,326,692	180,584,657	120,257,965	66.6
区移管促進対策収入	583,093,012	627,589,037	44,496,025	7.1
無断駐車対策収入	-	293,394,000	293,394,000	-
施策事業収入	377,819,067	237,393,000	140,426,067	59.2
併存施設改修収入	37,645,458	76,353,635	38,708,177	50.7
窓口業務収入	258,933,850	239,161,225	19,772,625	8.3
滞納整理事業収入	483,814,430	448,941,587	34,872,843	7.8
募集入居事業収入	48,023,409	36,035,500	11,987,909	33.3
管理人事業収入	516,655,530	520,025,785	3,370,255	0.6
その他の事業収入	2,933,735,610	4,296,941,102	1,363,205,492	31.7
特定公共賃貸住宅管理収益	195,410,212	608,856,830	413,446,618	67.9
地域特別賃貸住宅管理収益	144,950,508	273,001,722	128,051,214	46.9
区営住宅等管理収益	843,201,473	984,682,402	141,480,929	14.4
駐車場事業収益	2,069,204,886	1,742,096,562	327,108,324	18.8
駐車場管理収益	2,069,204,886	1,742,096,562	327,108,324	18.8
事業外収益	14,206,465	63,440,965	49,234,500	77.6
事業外収入	14,206,465	63,440,965	49,234,500	77.6
受取利息	14,206,465	63,440,965	49,234,500	77.6
合 計	35,618,334,776	46,913,430,379	11,295,095,603	24.1

(別表4) 都営住宅等管理会計比較貸借対照表

(単位:円、%)

資 産 の 部				伸び率 (C/B) ×100
区 分	金 額			
	平成11年度(A)	平成10年度(B)	増 減(C = A - B)	
流 動 資 産	15,351,982,802	18,363,881,283	3,011,898,481	16.4
現金預金	9,484,333,808	12,142,339,374	2,658,005,566	21.9
未収金	5,867,648,994	6,220,342,809	352,693,815	5.7
昇降機設置工事	-	1,199,100	1,199,100	-
資 産 合 計	15,351,982,802	18,363,881,283	3,011,898,481	16.4

(単位:円、%)

負 債 の 部				伸び率 (C/B) ×100
区 分	金 額			
	平成11年度(A)	平成10年度(B)	増 減(C = A - B)	
流 動 負 債	15,351,982,802	15,161,854,512	190,128,290	1.3
未払金	12,917,912,214	14,484,284,794	1,566,372,580	10.8
前受金	1,848,165,625	192,519,000	1,655,646,625	860.0
預り金	584,336,390	484,640,268	99,696,122	20.6
その他の流動負債	1,568,573	410,450	1,158,123	382.1
固 定 負 債	-	3,202,026,771	3,202,026,771	-
引当金	-	3,202,026,771	3,202,026,771	-
都営住宅等管理引当金	-	3,202,026,771	3,202,026,771	-
負 債 合 計	15,351,982,802	18,363,881,283	3,011,898,481	16.4