

## 東京都住宅供給公社

### 第1 監査対象の概要

#### 1 事業の内容

##### (1) 事業の概要

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）に基づき、昭和41年4月に設立された特別法人であり、住宅を必要とする都民に対し、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。

(表1) 東京都貸付金の状況

(単位: 百万円)

区 分	平成13年度	平成14年度	貸付条件等
一般賃貸住宅建設資金	194,293	193,706	無利子 (一部有利子貸付3.10~5.50%) 50年据置後5年間で元金均等償還
都民住宅建設資金	188,550	188,180	無利子 (一部有利子貸付0.98~2.00%) 土地は50年後代物弁済 建物借入金は50年据置後償還
事業用土地取得事業資金	1,358	0	無利子 50年据置後5年間で元金均等償還
賃貸資産建設工事資金	226	4,847	
都市整備事業建設工事資金	3,947	0	
明日見らいふ管理会計事業資金	6,404	6,404	
合 計	394,779	393,138	

ウ 補助金の交付

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

(表2) 東京都補助金の交付状況

(単位：百万円)

補助事業名	平成13年度	平成14年度	根 拠
優良民間賃貸住宅等 利子補給助成事業	0	11	東京都優良民間賃貸住宅等利子補給助成制度 要綱
都民住宅家賃対策補助	2,846	2,584	都民住宅制度要綱
都民住宅管理事務費補助	631	630	都民住宅制度補助金交付要領
都民住宅契約対策補助 (両国シティコア)	36	46	公社借上型都民住宅「両国シティコア」の借 上げに伴う補助金交付決定の方針について
募集審査経費補助	29	0	東京都住宅供給公社管理型都民住宅募集・審 査等に要する経費に対する補助金交付要領
公社都民住宅家賃対策補助	3,586	3,367	都民住宅制度補助金交付要領
公社都民住宅建設費補助	1,241	620	都民住宅制度要綱
公社都民間接費等補助	46	2	公社都民住宅助成要領
公社都民入居後地代補助	165	150	都民住宅制度要綱、公社都民住宅助成要領
公社都民公庫社債元金償還	35	36	都民住宅制度要綱
公社都民公庫利子補給	2,674	2,680	都民住宅制度要綱、公社都民住宅助成要領
都心共同住宅補助	480	891	住宅市街地整備総合支援事業補助金交付要 綱、東京都都心共同住宅供給事業補助要綱
家賃対策補助	13	11	東京都住宅供給公社賃貸住宅建替事業に係る 特定優良賃貸住宅家賃減額補助金交付要領
建替高齢低所得者 家賃対策補助	102	158	東京都住宅供給公社賃貸住宅建替事業に対す る支援方針について
社債利子補給	5,485	4,359	東京都住宅供給公社賃貸共同住宅建設事業に 要する資金の貸付け及び補助に関する要綱
社債元金償還	453	0	東京都住宅供給公社地域開発整備事業に要す る資金の補助に関する要綱
団体共済都負担金	73	72	地方公務員等共済組合法
合 計	17,902	15,623	

## エ 公の施設の管理委託

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

（表3）公の施設の管理委託状況

（単位：百万円）

委託件名	平成13年度	平成14年度	根 拠
東京都営住宅管理業務委託	34,783	32,955	
都 営 住 宅			東京都営住宅条例
福 祉 住 宅			東京都福祉住宅条例
引 揚 者 住 宅			東京都引揚者住宅条例
特定公共賃貸住宅			東京都特定公共賃貸住宅条例
地域特別賃貸住宅			東京都地域特別賃貸住宅条例
東京都営住宅改修業務委託	8,165	5,060	東京都営住宅条例ほか4条例
東京都営住宅特別改善等業務委託	1,090	0	東京都営住宅条例ほか4条例
緊急地域雇用特別交付金事業に係る東京都営住宅管理業務委託	90	0	東京都営住宅条例ほか4条例
合 計	44,130	38,015	

## 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することを認めている。（平成14年度末損失補償限度額：1,642億3,463万余円）

## 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7名（理事長1名、理事4名、監事2名（非常勤役員2名））及び職員608名（うち都派遣職員32名）で構成され、本社6部、募集センター及び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13年度及び平成14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15年10月17日及び同年11月10日

（2）公 社 平成15年10月21日から同年11月13日まで

### 第3 監査の結果

#### 1 経営状況について

公社は、公社住宅等の建設事業及び管理事業、都営住宅等の管理事業及びその他の受託事業を、一般会計、明日見らいふ管理会計及び都営住宅等管理会計において実施している。

なお、公社は、地方住宅供給公社会計基準が改正されたことに伴い、平成14年度から新会計基準に基づき会計処理を行っている。

各会計の事業実績は、次のとおりである。

#### (1) 事業の実績

##### ア 一般会計事業

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

##### (ア) 公社住宅等建設事業

公社住宅等建設事業は、一般賃貸住宅及び都民住宅等を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、小・中学校等の公益的施設の建設を行っており、事業実績は表4のとおりである。

(表4) 公社住宅等建設事業の実績

種 別	平成14年度	平成13年度	増( )減
一 般 賃 貸 住 宅	1,703 戸	1,299 戸	404 戸
直接施行型都民住宅	54 戸	1,150 戸	1,096 戸
民間活用型都民住宅	54 戸	354 戸	300 戸
区市町村提携住宅	40 戸	198 戸	158 戸
分 譲 宅 地	27 区画	4 区画	23 区画
建設等受託事業	310 戸	100 戸	210 戸
都市基盤整備事業	2 地区	2 地区	0 地区
関連施設整備事業	2 施設	6 施設	4 施設
公共施設建設事業	7,554 m <sup>2</sup>	7,348 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>

##### (イ) 公社住宅等管理事業

公社住宅等管理事業は、賃貸住宅及び分譲住宅の入居募集、家賃収納、住宅営繕等の業務を行っており、事業実績は表5のとおりである。

(表5) 公社住宅等管理の状況

区 分	平成14年度	平成13年度	増( )減
一般賃貸住宅	61,222戸	61,039戸	183戸
直接施行型都民住宅	9,127戸	8,591戸	536戸
民間活用型都民住宅	7,626戸	7,428戸	198戸
農住モデル賃貸住宅	235戸	235戸	0戸
小 計	78,210戸	77,293戸	917戸
長期分譲住宅	7,418戸	8,182戸	764戸
産業労働者分譲住宅	246戸	246戸	0戸
住 宅 合 計	85,874戸	85,721戸	153戸
賃貸施設(店舗等)	62,797㎡	63,875㎡	1,078㎡
駐 車 場	22,037区画	21,125区画	912区画

## (ウ) その他の受託事業

その他の受託事業は、民間賃貸住宅や分譲住宅の管理等の業務を行っており、事業実績は表6のとおりである。なお、平成14年度からは、従来都営住宅等管理会計で経理していた、特別区、水道局及び教育庁から受託した住宅の営繕業務を行っている。

(表6) その他の受託事業の状況

(単位：戸)

区 分	平成14年度	平成13年度	増( )減
民間賃貸住宅管理	21	42	21
分 譲 住 宅 管 理	1,209	919	290
区営住宅等管理	10,407	-	10,407
合 計	11,637	961	10,676

## イ 明日見らいふ管理会計事業

明日見らいふ管理会計は、高齢社会に向けた東京都住宅政策の一つとして、中堅所得者が健康で豊かな高齢期を安心して過ごすことを目的に供給した利用権設定型ケア付き高齢者住宅の管理運営事業を経理している。利用権設定型ケア付き高齢者住宅は、住宅に介護サービスなどを組み合わせた終身利用権型の高齢者向け住宅であり、公社は、「明日見らいふ南大沢」320戸を供給し、この管理運営事業を行っている。

## ウ 都営住宅等管理会計事業

都営住宅等管理会計は、都営住宅等の管理事務の効率化と居住者サービスの向上を図ることを目的として、都から受託した都営住宅等管理事業を経理している。都営住宅等管理事業は、公社が都と締結した「東京都営住宅管理業務委託に関する契約」に基づき、従来の修繕、環境整備、附帯設備の維持保全、家賃滞納整理、募集入居事務等の業務に加え、平成14年度からは、窓口業務の一元的な管理及び減免等申請の審査等の業務を行っており、事業の実績は、表7のとおりである。

また、都との協定に基づき都営住宅及び地域特別賃貸住宅等の駐車場管理事業を行っており、事業実績は表8のとおりである。

(表7) 都営住宅等の管理状況

(単位：戸)

委託対象施設名	平成14年度	平成13年度	増( )減
都 営 住 宅	260,737	260,770	33
特定公共賃貸住宅	2,704	2,688	16
地域特別賃貸住宅	1,125	1,125	0
合 計	264,566	264,583	17

(注) 都営住宅には、福祉住宅、引揚者住宅を含む。

(表8) 駐車場の管理状況

(単位：区画)

区 分	平成14年度	平成13年度	増( )減
都 営 住 宅	33,634	29,079	4,555
特定公共賃貸住宅	1,131	1,106	25
地域特別賃貸住宅	387	365	22
合 計	35,152	30,550	4,602

## (2) 経営成績

平成14年度の公社全体の経営成績は、別表1 総括損益計算書のとおりであり、事業収益が1,181億849万余円、事業原価が1,152億7,562万余円、一般管理費が9億4,528万余円であり、差引き18億8,757万余円の事業利益となっている。

なお、総括剰余金計算書は別表3のとおりであり、総括キャッシュ・フロー計算書は別表4のとおりである。

各会計の経営成績は、次のとおりである。

## ア 一般会計

一般会計の平成13年度の経営成績は、別表5のとおりである。

平成14年度の経営成績は、別表6 一般会計損益計算書のとおりであり、事業収益が769億7,019万余円、事業原価が748億4,307万余円、一般管理費が4億827万余円であり、差引き17億1,884万余円の事業利益となっている。

事業収益の主なものは、一般賃貸住宅の家賃収入などの賃貸管理事業収益728億1,869万余円、その他事業収益30億5,943万余円である。

一方、事業原価の主なものは、一般賃貸住宅の管理経費などの賃貸管理事業原価706億7,393万余円、その他事業原価30億1,958万余円である。

その他経常収益の主なものは、社債利子補給などの補助金収入42億1,405万余円であり、その他経常費用の主なものは、社債費用41億4,160万余円である。

特別利益は、町田木曽の都市計画道路用地を都（建設局）に売却したことによる固定資産売却益11億2,045万余円であり、特別損失は、時価が簿価に比べて著しく下落している分譲資産の固定資産等評価損5億8,566万余円である。

以上により、特定準備金計上前利益は、19億5,158万余円となっており、住宅宅地分譲事業準備金8億4,165万余円を取崩し、賃貸住宅管理事業準備金10億747万余円を繰入れた結果、当期利益17億8,576万余円となっている。

なお、一般会計剰余金計算書は、別表8のとおりである。

## イ 明日見らいふ管理会計

明日見らいふ管理会計の平成13年度の経営成績は、別表9のとおりである。

平成14年度の経営成績は、別表10 明日見らいふ管理会計損益計算書のとおりであり、事業収益が17億7,976万余円、事業原価が16億5,283万余円、一般管理費が1,139万余円であり、差引き1億1,553万余円の事業利益となっている。

事業収益の主なものは、家賃収入などの住宅管理収入11億475万余円、管理費収入などの管理運営収入4億7,162万余円である。

事業原価の主なものは、減価償却費などの住宅管理費9億9,599万余円、管理経費などの管理運営費4億5,345万余円である。

その他経常収益は、補助金収入2億1,761万余円であり、その他経常費用は、社債費用が2億1,761万余円であり、この結果、当期利益1億1,553万余円となっている。

なお、明日見らいふ管理会計剰余金計算書は、別表12のとおりである。

## ウ 都営住宅等管理会計

都営住宅等管理会計の平成13年度の経営成績は、別表13のとおりである。

平成14年度の経営成績は、別表14 都営住宅等管理会計損益計算書のとおりであり、事業収益が394億168万余円、事業原価が388億2,287万余円、一般管理費が5億2,561万余円であり、差引き5,319万余円の事業利益となっている。

事業収益の主なものは、都営住宅等管理受託収益362億1,976万余円、駐車場管理事業収益31億5,820万余円であり、事業原価の主なものは、都営住宅等管理受託原価356億7,707万余円、駐車場管理事業原価31億2,208万余円である。

その他経常収益は、受取利息収入が374万余円であり、その他経常費用は、雑損失が374万余円、一般会計繰入金5,319万余円である。一般会計繰入金は、収支差額相当額を一般会計に繰り入れたもので、これにより、収支が均衡したものとなっている。

### (3) 財政状態

平成14年度末の公社全体の財政状態は、別表2総括貸借対照表のとおりであり、資産合計1兆1,564億5,250万余円、負債合計1兆1,282億8,029万余円、資本合計281億7,221万余円となっている。

各会計の財政状態は、次のとおりである。

#### ア 一般会計

一般会計の平成14年度末の財政状態は、別表7一般会計比較貸借対照表の決算額のとおりであり、資産合計1兆1,175億3,710万余円、負債合計1兆900億899万余円、資本合計275億2,811万余円となっている。

資産合計は、期首(平成14年4月1日)の計上額(1兆1,151億1,903万余円)と比較して、24億1,806万余円(0.2%)増加している。これは、固定資産が13億2,996万余円、流動資産が10億8,810万余円増加したことによるものである。

流動資産の増加は、賃貸住宅家賃等の未収金が17億2,390万余円減少したものの、受託事業建設工事等のその他事業資産が12億6,942万余円、現金預金が9億3,472万余円増加したことなどによるものである。

固定資産の増加は、地方債の購入等により、その他の固定資産が77億7,544万余円増加したことなどによるものである。

負債合計は、期首計上額(1兆893億9,658万余円)と比較して、6億1,240万余円(0.1%)増加している。これは、固定負債が8億2,225万余円減少したものの、流動負債が12億6,884万余円、特定準備金が1億6,581万余円それぞれ増加したことによるものである。

流動負債の増加は、次期返済長期借入金が9億3,661万余円、前受金が3億856万余円増加したことなどによるものである。

固定負債の減少は、計画修繕引当金等の引当金が19億1,986万余円増加したものの、住宅金融公庫借入金等の償還により、長期借入金が31億9,639万余円減少したことなどによるものである。

特定準備金の増加は、分譲宅地の譲渡損失等により、住宅宅地分譲事業準備金が8億4,165万余円減少したものの、賃貸住宅管理事業利益の繰入れにより、賃貸住宅管理事業準備金が10億747万余円増加したことによるものである。



資本合計は、期首（257億2,245万余円）と比較して、18億565万余円（7.0%）増加している。これは、当期利益計上額の繰入れにより、法定準備金が17億8,576万余円増加したことなどによるものである。

#### イ 明日見らいふ管理会計

明日見らいふ管理会計の平成14年度末の財政状態は、別表11明日見らいふ管理会計比較貸借対照表のとおりであり、資産合計308億6,717万余円、負債合計302億2,306万余円、資本合計6億4,410万余円となっている。

資産合計は、期首（318億456万余円）と比較して、9億3,739万余円（2.9%）減少している。これは、流動資産が7億8,145万余円増加したものの、固定資産が17億1,885万余円減少したことによるものである。

流動資産の増加は、長期有価証券である地方債の償還により、現金預金が7億8,293万余円増加したことなどによるものである。

固定資産の減少は、会計基準の変更に伴う減価償却累計額の増により、賃貸事業資産が2億4,965万余円、長期有価証券である地方債の償還等により、その他の固定資産が14億6,919万余円それぞれ減少したことによるものである。

負債合計は、期首計上額（312億7,600万余円）と比較して、10億5,293万余円（3.4%）減少している。これは、流動負債が1億153万余円、固定負債が9億5,139万余円それぞれ減少したことによるものである。

流動負債の減少は、入居金の内金の減少等により、前受金が4,757万余円、一般会計への立替金の減少により、未払金が4,599万余円それぞれ減少したことなどによるものである。

固定負債の減少は、当期分前受金の収益計上により、長期前受金が10億5,246万余円減少したことなどによるものである。

資本合計は、期首計上額（5億2,856万余円）と比較して、1億1,553万余円（21.9%）増加している。これは、当期利益計上額の繰入れにより、法定準備金が1億1,553万余円増加したことによるものである。

#### ウ 都営住宅等管理会計

都営住宅等管理会計の平成14年度末の財政状態は、別表15都営住宅等管理会計比較貸借対照表のとおりであり、資産合計145億6,026万余円、負債合計145億6,026万余円となっている。

資産合計は、前年度（189億5,284万余円）と比較して、43億9,257万余円（23.2%）減少している。

流動資産の減少は、駐車場使用料等の未収金が7億7,346万余円増加したものの、現金預金が51億6,603万余円減少したことによるものである。

負債合計は、前年度（189億5,284万余円）と比較して、43億9,257万余円

( 23.2% ) 減少している。これは、固定負債が1億976万余円増加したものの、流動負債が45億233万余円減少したことによるものである。

流動負債の減少は、一般会計振替金等の未払金が45億576万余円減少したことなどによるものである。

固定負債の増加は、駐車場の預り保証金が1億976万余円増加したことによるものである。

## 2 建設事業について

公社では建設事業として、東蒲田住宅、仲六郷住宅など2,389戸の公社住宅等建設事業を実施するとともに、足立中川四丁目アパート、東品川第5アパートなど300戸において、住宅内部全面改造等の都営住宅スーパーリフォーム受託事業を実施している。

また、修繕工事等の管理事業として、町田木曾住宅、多摩川住宅など86,194戸の公社住宅等管理事業、村山団地、戸山ハイツなど264,566戸の都営住宅等管理受託事業等を実施している。

今回の監査対象工事等について、表9に事業別の内訳を示し、主な工事を表10及び表11に示す。

(表9) 監査対象工事等の事業別内訳

(単位：百万円)

事業名	平成13年度		平成14年度		計	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
建設事業	54	10,541	143	24,645	197	35,186
公社住宅等建設事業	53	10,531	101	22,887	154	33,418
都営住宅スーパーリフォーム受託事業	1	10	42	1,758	43	1,768
管理事業	3,333	34,483	2,898	37,435	6,231	71,918
公社住宅等管理事業	1,167	8,234	951	14,646	2,118	22,880
都営住宅等管理受託事業	2,093	25,797	1,874	22,422	3,967	48,219
その他の受託事業	73	452	71	346	144	798
明日見らいふ南大沢管理事業	0	0	2	21	2	21
計	3,387	45,024	3,041	62,080	6,428	107,104

注 1 工事等の件数及び金額には、設計等の委託を含む。

2 金額等は契約金額100万円以上の工事等を集計したものである。

3 平成13年度から平成14年度へ継続する工事等は、平成14年度分に計上している。

(表10) 主な工事(建設事業)

(単位:百万円)

事業名	工事件名	工事期間	契約金額	工事内容
公社住宅等 建設事業	平成13年度(仮称)東蒲田(第1期)賃貸住宅建築工事(その1)	平成14.2.28 ~15.11.20	881	RC造9階建 棟123戸
"	平成14年度(仮称)坂下三丁目(第2期)賃貸住宅建築工事(その1)	平成14.12.16 ~15.12.2	332	RC造4階建 棟47戸
"	平成12年度(仮称)志村賃貸住宅 電気設備工事	平成13.6.25 ~14.11.29	78	電気設備 一式
"	平成12年度(仮称)戸塚賃貸住宅 土木工事	平成14.4.16 ~14.9.30	109	排水管 約950m等

(表11) 主な工事(管理事業)

(単位:百万円)

事業名	工事件名	工事期間	契約金額	工事内容
公社住宅等 管理事業	新田第二住宅屋上防水工事	平成13.2.26 ~13.7.12	49	屋上防水 一式
"	平山住宅道路改修工事	平成14.12.16 ~15.5.19	62	アスファルト舗装 約6,720m <sup>2</sup> 等
都営住宅等 管理受託事業	都営新河岸二丁目アパート(10~ 12号棟)窓枠改修工事	平成14.8.5 ~14.12.27	36	窓枠改修 一式
"	都営東大泉アパートほか3団地風 呂釜取替及び風呂釜保守点検工事	平成14.7.1 ~14.11.21	46	風呂釜取替 398台等

以上、公社の経営状況等について述べてきたが、公社は、出資目的に沿っておおむね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、事業運営について、今後、是正を要する事項が認められた。

### 3 指摘事項

#### (1) 局 関 係

##### ア 都営住宅管理業務委託を適正に行うべきもの

局は、都営住宅管理業務委託契約（契約金額：平成13年度347億8,339万5,432円、平成14年度329億5,560万1,881円、以下「管理委託契約」という。）を公社と締結している。

ところで、管理委託契約の内容について見たところ、次のような不適正な事例が認められた。

局は、住宅局旧小石川庁舎（地積：528.72㎡、建物：軽量鉄骨プレハブ造5棟382.12㎡）について、都営住宅でないにもかかわらず、公社に、建物の取壊し等を都営住宅の管理業務として委託し、その費用を平成14年度の管理委託契約の委託料（直接経費504万円、間接経費22万6,800円、合計526万6,800円）として支出している。

都、小平市及び公社の三者の間で締結された協定（注）に基づいて公社が実施した都営住宅、小平市施設及び公社賃貸住宅の共用施設（小平市美園町一丁目所在）の維持管理費用について、協定では実施者の公社に対して、都及び小平市が負担割合に応じて、支払うとしているにもかかわらず、局は、共用施設の維持管理業務を都営住宅管理委託業務として取り扱い、委託料の一部として、表12のとおり共用施設の維持管理業務の費用総額（直接経費）を委託に伴う間接経費と合わせて公社に支出していることから、直接経費相当分については、協定に基づく小平市及び公社の負担分を雑収入として受け入れているものの、間接経費については局が負担している。

局は、都営住宅管理業務委託を適正に行われたい。

（表12）委託料として支出している共用施設の維持管理費用

（単位：円）

	直接経費	間接経費	合 計
平成13年度	10,767,934	1,934,997	12,702,931
平成14年度	5,853,848	263,423	6,117,271

直接経費：業務の実施額

間接経費：管理費など、直接経費に一定割合を乗じるなどして算出する経費。

（注）都営美園町一丁目アパート、小平市施設、コーシャハイム美園町等に係るテレビ電波受信障害防除施設の管理区分・負担割合等に関する協定書（平成5年12月1日）

イ 公の施設の管理委託契約に係る交付資金の執行状況を把握し、適切な資金の交付を行うべきもの

局は、東京都営住宅条例ほか4条例に基づき、公の施設の管理委託契約（東京都営住宅管理業務委託契約ほか3契約）を公社と締結している。

ところで、公の施設の管理委託に係る委託料の支払いについては、契約書において、都が承認した四半期ごとの委託業務執行計画書に基づき、公社の請求により支払うもの（第6条）としており、執行計画書に基づく1か月ごとの請求により、分割概算払により資金を交付している。

しかしながら、管理委託に係る委託料の交付状況について見たところ、1か月ごとに交付した資金の執行状況を確認せずに、表13のとおり資金を交付したことから、多額の資金残額が生じているものとなっている。

局は、公の施設の管理委託に係る交付資金の執行状況を把握し、適切な資金の交付を行われない。

（表13）平成13年度及び平成14年度の委託料執行状況

（単位：百万円）

平成13年度	交付資金（委託料）	資金執行額	資金残額
4月	4,499	1,425	3,073
5月	1,605	837	3,840
6月	1,657	648	4,850
7月	2,733	1,547	6,036
8月	2,553	2,271	6,318
9月	3,386	1,574	8,130
10月	3,702	4,394	7,437
11月	7,596	5,252	9,781
12月	3,387	3,708	9,460
1月	4,841	1,106	13,195
2月	2,445	3,140	12,500
3月	6,152	5,281	13,371
4月以降執行分	-	12,941	430
合計	44,560	44,130	

(単位：百万円)

平成14年度	交付資金(委託料)	資金執行額	資金残額
4月	2,114	1,240	874
5月	3,141	1,267	2,748
6月	1,484	1,250	2,982
7月	2,853	1,045	4,789
8月	1,998	2,057	4,731
9月	2,745	1,800	5,676
10月	4,382	2,453	7,604
11月	3,513	4,432	6,685
12月	3,922	3,645	6,963
1月	2,180	1,262	7,881
2月	3,761	3,243	8,398
3月	6,165	4,026	10,538
4月以降執行分	-	10,290	248
合計	38,264	38,015	

## (2) 公 社 関 係

### ア 契約事務を適正に行うべきもの

公社の契約事務について見たところ、次のような不適正な事例が認められた。

東京都住宅供給公社契約規程(平成元年、公社規程19号、以下「契約規程」という。)第31条の2において、随意契約の場合は、予定価格の制限の範囲内で公社にとって最も有利なものをもって申込みをした者を随意契約の相手方としなければならないとしている。

しかしながら、公社は、コーシャハイム志村の保安警備業務委託契約(随意契約)において、予定価格を100万1,000円(税抜き)としていることから、この価格以下で契約しなければならないにもかかわらず、Aと予定価格を上回る100万5,950円(税込み105万6,247円)で契約(契約月日：平成14年12月2日、契約期間：平成14年12月10日から同月27日まで)を締結している。

公社は、公社の一般賃貸住宅の再編・整備に伴う住宅の更新計画の調査企画業務について、Bと委託契約(契約年月日：平成14年7月8日、契約金額168万円)を締結し、追加業務が生じたことを理由として、表14のとおり、2回の契約変更を行っている。

しかしながら、平成14年11月29日付けの契約変更については、1回目の変更契約が平成14年10月31日に完了していることから、契約変更手続は行えず、別途契約すべきものである。

公社は、相手方の責により契約を解除したときは契約の相手方から契約金額の10分の1相当の金額を違約金として徴収できるよう、約定しておかなければならないとしている（契約規程第48条の2及び3）。

しかしながら、公社は、都民住宅MFビル総合管理業務委託契約（契約金額：1,617万8,400円、契約期間：平成14年12月1日から平成17年11月30日）において、受託業者が業務を履行する見込みがないため、契約書の定めにより契約を解除（契約解除日：平成15年2月6日）しているが、契約書に違約金等に関する事項を記載していないことから、違約金167万7,840円を徴収していない。

公社は、契約事務を適正に行われたい。

（表14）住宅の更新計画の調査企画業務契約及び契約変更の状況

（単位：円）

契約(変更) 年 月 日	履 行 期 限	契 約 金 額 (変更による増額分)	変 更 事 由
平成 14. 7. 8	平成 14. 8.30	1,680,000	
平成 14. 8.28	平成 14.10.31	3,231,900 (1,551,900)	計画団地の追加
平成 14.11.29	平成 15. 2.28	5,382,300 (2,150,400)	事業効率の低い団地の再検討計画策定

#### イ 土工事の契約変更を適正に行うべきもの

平成13年度（仮称）仲六郷（第1期）賃貸住宅建築工事（大田区仲六郷三丁目24番3号外、工期：平成14.2.28～平成15.12.15、請負金額：11億6,916万4,500円）は、既存住宅4棟（鉄筋コンクリート造4階建）などを解体・撤去し、跡地に賃貸住宅1棟（鉄筋コンクリート造10階建、延べ面積約9,217㎡）などを建築するものである。

このうち、土工事の設計について見ると、埋戻しに必要な全土量を工事敷地内に仮置きすることが困難なため、約半分は購入土を使用することとして積算している。

しかしながら、施工管理においては、必要な全土量を工事敷地内に仮置きする施工計画書を平成14年8月に承諾し、現場発生土だけによる埋戻しの施工が同年11月に完了している。

このような計画書を承諾する場合は、事前に契約変更に向けた協議を行う必要があるにもかかわらず、監査日現在（平成15年11月7日）においても、この協議を行っていないのは適正でない。

その差額を積算すると約524万円の減額が見込まれる。

土工事の契約変更を適正に行われたい。

ウ 会計処理において是正すべきもの

会社の会計処理について見たところ、次のような問題点が認められた。

(ア) 昇降機等の新設工事費に係る会計処理を適切に行うべきもの

会社は、平成14年度に昇降機の新設のため、コーシャハイム玉川上水(2号棟)昇降機設置工事を実施し、工事費として3,240万900円を支出している。

ところで、当該工事費に係わる会計処理について見たところ、支出科目を固定負債の賃貸住宅計画修繕引当金とし、計画修繕引当金を取り崩す処理を行っている。これは、会社が、昇降機やテレビ共聴設備の新設等の工事を含めて計画修繕引当金の計上をしていることによるものである。

しかしながら、昇降機やテレビ共聴設備の新設といった明らかに資産価値の増加を伴う改良工事的な性格の経費については、資産の取得として会計処理すべきであることから、昇降機等の新設工事費を計画修繕引当金により処理しているのは、適切でない。

会社は、昇降機等の新設工事費に係る会計処理を適切に行われたい。

(イ) 借地権利金に係る会計処理を適正に行うべきもの

会社の決算諸表について見たところ、次のとおり、借地権利金に係る会計処理において、収益として計上すべきものを固定負債として計上している不適正な事例が認められた。

会社は、都民住宅トミンタワー東雲駐車場の借地権利金に係る都負担金8億3,561万5,150円を平成10年度に受け入れているが、長期預り金(固定負債)として計上している。

会社は、土地賃借権付分譲住宅の譲渡等に伴い、土地賃貸借を契約(66件、契約始期：平成5年4月1日から平成9年7月31日、契約期間：30年)し、分譲住宅の購入者から、借地権を設定するために借地権利金15億6,864万1,374円を受け入れているが、長期前受金(固定負債)として計上している。

会社は、借地権利金に係る会計処理を適正に行われたい。



## (別表1) 総括損益計算書

(単位:円)

科 目	平成14年度	会 計 区 分			
	総括金額	一般会計	明日見らいふ管理会計	都営住宅等管理会計	内部取引の消去
1 事業収益	118,108,492,886	76,970,195,917	1,779,765,566	39,401,689,935	43,158,532
2 事業原価	115,275,629,347	74,843,079,970	1,652,835,085	38,822,872,824	43,158,532
3 一般管理費	945,284,632	408,271,009	11,394,108	525,619,515	-
4 事業利益(1-2-3)	1,887,578,907	1,718,844,938	115,536,373	53,197,596	0
5 その他経常収益	4,660,216,186	4,492,051,632	217,616,207	3,745,943	53,197,596
6 その他経常費用	5,015,459,591	4,794,097,441	217,616,207	56,943,539	53,197,596
7 経常利益(4+5-6)	1,532,335,502	1,416,799,129	115,536,373	0	0
8 特別利益	1,120,454,307	1,120,454,307	-	-	-
9 特別損失	585,667,501	585,667,501	-	-	-
10 特定準備金計上前利益(7+8-9)	2,067,122,308	1,951,585,935	115,536,373	0	0
11 特定準備金取崩	841,658,667	841,658,667	-	-	-
12 特定準備金繰入	1,007,477,197	1,007,477,197	-	-	-
13 当期利益(10+11-12)	1,901,303,778	1,785,767,405	115,536,373	0	0

(別表2) 総括貸借対照表

(単位:円)

科 目	平成14年度	会 計 区 分			
	総括金額	一般会計	明日見らいふ管理会計	都営住宅等管理会計	内部取引の消去
流 動 資 産	63,940,693,694	51,384,704,582	2,967,684,854	14,560,268,789	4,971,964,531
現金預金	51,966,168,139	35,621,582,891	2,939,975,736	13,404,609,512	-
未 収 金	5,737,331,466	9,525,927,602	27,709,118	1,155,659,277	4,971,964,531
分譲事業資産	3,182,096,640	3,182,096,640	-	-	-
その他事業資産	2,203,029,536	2,203,029,536	-	-	-
前 払 金	80,010,019	80,010,019	-	-	-
その他の流動資産	1,080,808,894	1,080,808,894	-	-	-
貸倒引当金	308,751,000	308,751,000	-	-	-
固 定 資 産	1,092,511,814,328	1,066,152,399,955	27,899,486,249	0	1,540,071,876
賃貸事業資産	1,021,094,881,261	1,001,807,110,496	19,287,770,765	-	-
事業用土地資産	167,696,333	167,696,333	-	-	-
その他の事業資産	24,785,256,078	24,785,256,078	-	-	-
有形固定資産	567,882,913	567,882,913	-	-	-
その他の固定資産	46,194,147,743	39,122,504,135	8,611,715,484	-	1,540,071,876
貸倒引当金	298,050,000	298,050,000	-	-	-
資 産 合 計	1,156,452,508,022	1,117,537,104,537	30,867,171,103	14,560,268,789	6,512,036,407
流 動 負 債	29,476,802,718	20,439,447,932	424,249,317	13,690,305,899	5,077,200,430
次期返済長期借入金	9,428,525,892	9,471,682,434	62,079,357	0	105,235,899
未 払 金	10,856,102,835	1,921,584,823	231,849,446	13,674,633,097	4,971,964,531
前 受 金	694,147,491	651,056,791	40,870,800	2,219,900	-
預 り 金	8,191,540,818	8,092,214,887	89,449,714	9,876,217	-
その他の流動負債	306,485,682	302,908,997	-	3,576,685	-
固 定 負 債	1,078,156,427,595	1,048,922,482,517	29,798,818,165	869,962,890	1,434,835,977
社 債	152,113,700,000	145,592,565,707	6,521,134,293	-	-
長期借入金	786,451,647,690	774,992,162,480	12,894,321,187	-	1,434,835,977
預り保証金	16,491,351,906	15,619,885,356	1,503,660	869,962,890	-
繰延建設補助金	60,998,630,829	60,998,630,829	-	-	-
引 当 金	48,839,040,854	47,737,097,042	1,101,943,812	-	-
その他固定負債	13,262,056,316	3,982,141,103	9,279,915,213	-	-
特 定 準 備 金	20,647,061,439	20,647,061,439	-	-	-
住宅地分譲事業準備金	1,939,072,333	1,939,072,333	-	-	-
賃貸住宅管理事業準備金	18,707,989,106	18,707,989,106	-	-	-
負 債 合 計	1,128,280,291,752	1,090,008,991,888	30,223,067,482	14,560,268,789	6,512,036,407
資 本 金	105,000,000	105,000,000	-	-	-
剰 余 金	28,067,216,270	27,423,112,649	644,103,621	-	-
資本剰余金	18,004,931,895	18,004,931,895	-	-	-
利益剰余金	10,062,284,375	9,418,180,754	644,103,621	-	-
資 本 合 計	28,172,216,270	27,528,112,649	644,103,621	0	0
負債及び資本合計	1,156,452,508,022	1,117,537,104,537	30,867,171,103	14,560,268,789	6,512,036,407

(別表3) 総括剰余金計算書

(単位:円)

項 目	剰余金の内訳	平成14年度	会 計 区 分		
		総括金額	一般会計	明日見らいふ管理会計	都営住宅等管理会計
剰余金期首残高	資本剰余金	17,985,039,678	17,985,039,678	-	-
	利益剰余金	8,160,980,597	7,632,413,349	528,567,248	0
	計	26,146,020,275	25,617,453,027	528,567,248	0
剰余金増加高	資本剰余金	19,892,217	19,892,217	-	-
	利益剰余金	1,901,303,778	1,785,767,405	115,536,373	0
	計	1,921,195,995	1,805,659,622	115,536,373	0
剰余金期末残高	資本剰余金	18,004,931,895	18,004,931,895	-	-
	利益剰余金	10,062,284,375	9,418,180,754	644,103,621	0
	計	28,067,216,270	27,423,112,649	644,103,621	0

## (別表4) 総括キャッシュ・フロー計算書

(単位:円)

項 目	平成14年度	会 計 区 分			
	総括金額	一般会計	明日見らいふ管理会計	都営住宅等管理会計	内部取引の消去
事業活動によるキャッシュフロー	5,108,022,384	10,922,373,879	533,072,286	5,383,768,325	102,489,116
分譲事業活動による収支	793,419,444	793,419,444	-	-	-
賃貸管理事業活動による収支	2,025,555,264	7,302,025,709	521,678,178	4,857,281,383	102,489,116
その他事業活動による収支	1,118,596,838	1,118,596,838	-	-	-
一般管理費の支出	945,284,632	408,271,009	11,394,108	525,619,515	-
その他経常損益に係る収支	995,270,015	996,137,442	-	867,427	-
特別損益に係る収支	1,120,465,455	1,120,465,455	-	-	-
投資活動によるキャッシュフロー	8,308,015,669	9,739,266,595	1,316,009,344	217,730,698	102,489,116
事業資産形成活動による収支	453,727,072	453,727,072	-	-	-
分譲住宅資産形成による収支	503,097,685	503,097,685	-	-	-
賃貸住宅資産形成による収支	1,939,234,406	1,939,234,406	-	-	-
事業用土地資産形成の収支	221,710,393	221,710,393	-	-	-
その他事業資産形成の収支	1,668,153,400	1,668,153,400	-	-	-
その他の資産形成活動による収支	7,854,288,597	9,285,539,523	1,316,009,344	217,730,698	102,489,116
長期有価証券取得・償還による収支	7,067,780,000	8,392,800,000	1,427,509,116	-	102,489,116
その他の資産形成の収支	786,508,597	892,739,523	111,499,772	217,730,698	-
財務活動によるキャッシュフロー	248,385,846	248,385,846	0	0	0
長期借入金の借入・返済による収支	684,985,846	684,985,846	-	-	-
社債の発行・償還による収支	436,600,000	436,600,000	-	-	-
当期中の資金収支の合計	3,448,379,131	934,721,438	782,937,058	5,166,037,627	-
前期繰越資金	55,414,547,270	34,686,861,453	2,157,038,678	18,570,647,139	-
次期繰越資金	51,966,168,139	35,621,582,891	2,939,975,736	13,404,609,512	-

(別表5)平成13年度一般会計損益計算書

(単位:円)

原 価 の 部		収 益 の 部	
区 分	金 額	区 分	金 額
	平成13年度		平成13年度
事業原価	71,584,401,141	事業収益	72,612,201,173
分譲事業原価	4,297,516,909	分譲事業収益	4,297,516,909
分譲宅地原価	1,463,120,000	分譲宅地収入	1,463,120,000
区市町村提携住宅原価	2,814,519,491	区市町村提携住宅収入	2,814,519,491
公共公益の施設原価	19,877,418	公共公益の施設収入	19,877,418
管理事業原価	67,095,538,439	管理事業収益	68,118,506,458
賃貸住宅管理原価	36,982,548,909	賃貸住宅管理収入	37,375,219,877
都民住宅管理原価	16,563,999,536	都民住宅管理収入	16,980,155,634
借上都民住宅管理原価	8,714,956,063	借上都民住宅管理収入	8,621,189,144
農住モデル賃貸住宅管理原価	372,515,370	農住モデル賃貸住宅管理収入	221,701,970
賃貸店舗管理原価	1,051,558,757	賃貸店舗管理収入	1,510,280,029
賃貸宅地管理原価	28,002,674	賃貸宅地管理収入	28,002,674
団地施設管理原価	45,909,346	団地施設管理収入	45,909,346
長期積立分譲住宅管理原価	367,023,603	長期積立分譲住宅管理収入	367,023,603
長期分譲住宅管理原価	928,742,821	長期分譲住宅管理収入	928,742,821
長期産業労働者分譲住宅管理原価	29,474,181	長期産業労働者分譲住宅管理収入	29,474,181
民間提携住宅管理原価	2,010,807,179	民間提携住宅管理収入	2,010,807,179
その他の事業原価	191,345,793	その他の事業収益	196,177,806
受託工事原価	817,950	受託工事収入	817,950
受託事業原価	150,958,849	受託事業収入	155,790,862
その他の事業原価	39,568,994	その他の事業収入	39,568,994
事業外費用	21,510,825,015	事業外収益	20,483,024,983
事業外費用	21,360,734,289	事業外収入	7,170,870,330
支払利息	5,075,976,538	補助金収入	5,299,521,330
社債発行経費	83,743,400	前期損益修正益	51,312
社債発行差金	65,900,000	固定資産売却益	294,190,856
地共済負担金	73,901,392	受取利息	155,337,698
固定資産除却損	9,658,883	雑収入	113,854,613
前期損益修正損	589,892	その他の事業外収益	1,307,914,521
租税公課	19,445,620	諸引当金戻入	13,312,154,653
雑損失	321,934,788	団地整備引当金戻入	819,750,393
その他の事業外費用	15,709,583,776	経営改善引当金戻入	8,148,033,127
繰延資産償却	150,090,726	社屋整備引当金戻入	4,344,371,133
合 計	93,095,226,156	合 計	93,095,226,156

(別表6)平成14年度一般会計損益計算書

科 目	平成14年度
	金 額
1 事業収益	76,970,195,917
分譲事業収益	1,092,068,020
住宅地分譲事業収益	721,841,020
分譲宅地事業収益	721,841,020
区市町村提携事業収益	370,227,000
賃貸管理事業収益	72,818,690,489
賃貸住宅管理事業収益	68,667,571,611
一般賃貸住宅管理事業収益	37,805,233,801
都民住宅管理事業収益	18,746,583,455
借上賃貸住宅管理事業収益	12,115,754,355
賃貸施設等管理事業収益	1,488,502,278
長期分譲住宅管理事業収益	1,796,642,739
管理受託住宅管理事業収益	865,973,861
その他事業収益	3,059,437,408
ｽｰﾊﾟｰﾘﾌｫｰﾑ建設受託事業収益	663,523,028
その他の事業収益	2,395,914,380
2 事業原価	74,843,079,970
分譲事業原価	1,149,554,777
住宅地分譲事業原価	773,610,000
分譲宅地事業原価	773,610,000
区市町村提携事業原価	375,944,777
賃貸管理事業原価	70,673,936,765
賃貸住宅管理事業原価	67,323,186,855
一般賃貸住宅管理事業原価	36,842,203,898
都民住宅管理事業原価	17,987,688,744
借上賃貸住宅管理事業原価	12,493,294,213
賃貸施設等管理事業原価	593,451,637
長期分譲住宅管理事業原価	1,905,637,830
管理受託住宅管理事業原価	851,660,443
その他事業原価	3,019,588,428
ｽｰﾊﾟｰﾘﾌｫｰﾑ建設受託事業原価	666,376,891
その他の事業原価	2,353,211,537
3 一般管理費	408,271,009
4 事業利益(1-2-3)	1,718,844,938

(単位:円)

科 目	平成14年度
	金 額
5 その他経常収益	4,492,051,632
受取利息収入	26,638,481
補助金等収入	4,214,053,514
雑収入	198,162,041
特別会計振替金	53,197,596
6 その他経常費用	4,794,097,441
社債費用	4,141,605,562
地方共済負担金	72,447,952
雑損失	580,043,927
7 経常利益(4+5-6)	1,416,799,129
8 特別利益	1,120,454,307
固定資産売却益	1,120,454,307
9 特別損失	585,667,501
固定資産等評価損	585,667,501
10 特定準備金計上前利益(7+8-9)	1,951,585,935
11 特定準備金取崩	841,658,667
住宅地分譲事業準備金取崩	841,658,667
12 特定準備金繰入	1,007,477,197
賃貸住宅管理事業準備金繰入	1,007,477,197
13 当期利益(10+11-12)	1,785,767,405

(別表7) 一般会計比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	平成14年度決算		平成14年度期首		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	51,384,704,582	4.6	50,296,598,190	4.5	1,088,106,392	2.2
現金預金	35,621,582,891	3.2	34,686,861,453	3.1	934,721,438	2.7
未収金	9,525,927,602	0.9	11,249,829,097	1.0	1,723,901,495	15.3
分譲事業資産	3,182,096,640	0.3	3,755,125,583	0.3	573,028,943	15.3
分譲資産	2,018,650,000	0.2	3,227,270,000	0.3	1,208,620,000	37.5
分譲資産建設工事	1,163,446,640	0.1	527,855,583	0.0	635,591,057	120.4
その他事業資産	2,203,029,536	0.2	933,602,153	0.1	1,269,427,383	136.0
受託事業建設工事	2,115,289,065	0.2	808,236,384	0.1	1,307,052,681	161.7
ｽｰﾊﾟｰﾘﾌｫｰﾑ建設受託工事	87,740,471	0.0	125,365,769	0.0	37,625,298	30.0
前払金	80,010,019	0.0	55,440,000	0.0	24,570,019	44.3
その他流動資産	1,080,808,894	0.1	505,882,904	0.0	574,925,990	113.6
貸倒引当金	308,751,000	0.0	890,143,000	0.1	581,392,000	65.3
固定資産	1,066,152,399,955	95.4	1,064,822,437,284	95.5	1,329,962,671	0.1
賃貸事業資産	1,001,807,110,496	89.6	1,003,037,280,376	89.9	1,230,169,880	0.1
賃貸住宅資産	1,035,046,920,780	92.6	1,021,639,109,627	91.6	13,407,811,153	1.3
減価償却累計額	79,438,716,664	7.1	67,323,970,269	6.0	12,114,746,395	18.0
賃貸施設等資産	9,643,906,382	0.9	9,643,906,382	0.9	0	0
減価償却累計額	4,690,416,600	0.4	4,458,933,150	0.4	231,483,450	5.2
賃貸資産建設工事	28,667,720,274	2.6	30,750,644,320	2.8	2,082,924,046	6.8
長期前払費用	12,577,696,324	1.1	12,786,523,466	1.1	208,827,142	1.6
事業用土地資産	167,696,333	0.0	3,997,444,250	0.4	3,829,747,917	95.8
その他事業資産	24,785,256,078	2.2	25,964,235,933	2.3	1,178,979,855	4.5
有形固定資産	567,882,913	0.1	716,305,260	0.1	148,422,347	20.7
建物等資産	780,219,330	0.1	770,096,413	0.1	10,122,917	1.3
減価償却累計額	247,691,519	0.0	231,766,895	0.0	15,924,624	6.9
その他の有形固定資産	92,042,042	0.0	519,425,998	0.0	427,383,956	82.3
減価償却累計額	56,686,940	0.0	341,450,256	0.0	284,763,316	83.4
その他固定資産	39,122,504,135	3.5	31,347,059,465	2.8	7,775,444,670	24.8
長期有価証券	22,398,300,000	2.0	14,011,100,000	1.3	8,387,200,000	59.9
その他の資産	16,724,204,135	1.5	17,335,959,465	1.6	611,755,330	3.5
貸倒引当金	298,050,000	0.0	239,888,000	0.0	58,162,000	24.2
資 産 合 計	1,117,537,104,537	100	1,115,119,035,474	100	2,418,069,063	0.2

科 目	平成14年度決算		平成14年度期首		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	20,439,447,932	1.8	19,170,602,984	1.7	1,268,844,948	6.6
次期返済長期借入金	9,471,682,434	0.8	8,535,069,646	0.8	936,612,788	11.0
未払金	1,921,584,823	0.2	1,949,920,585	0.2	28,335,762	1.5
前受金	651,056,791	0.1	342,491,862	0.0	308,564,929	90.1
預り金	8,092,214,887	0.7	8,051,060,008	0.7	41,154,879	0.5
その他流動負債	302,908,997	0.0	292,060,883	0.0	10,848,114	3.7
固定負債	1,048,922,482,517	93.9	1,049,744,736,554	94.1	822,254,037	0.1
社債	145,592,565,707	13.0	145,155,965,707	13.0	436,600,000	0.3
長期借入金	774,992,162,480	69.3	778,188,552,995	69.8	3,196,390,515	0.4
預り保証金	15,619,885,356	1.4	15,512,172,854	1.4	107,712,502	0.7
繰延建設補助金	60,998,630,829	5.5	60,889,154,777	5.5	109,476,052	0.2
引当金	47,737,097,042	4.3	45,817,234,083	4.1	1,919,862,959	4.2
退職給付引当金	7,688,410,950	0.7	8,051,668,450	0.7	363,257,500	4.5
計画修繕引当金	39,745,076,000	3.6	37,421,900,633	3.4	2,323,175,367	6.2
債務保証損失引当金	303,610,092	0.0	343,665,000	0.0	40,054,908	11.7
その他固定負債	3,982,141,103	0.4	4,181,656,138	0.4	199,515,035	4.8
特定準備金	20,647,061,439	1.8	20,481,242,909	1.8	165,818,530	0.8
住宅地分譲事業準備金	1,939,072,333	0.2	2,780,731,000	0.2	841,658,667	30.3
賃貸住宅管理事業準備金	18,707,989,106	1.7	17,700,511,909	1.6	1,007,477,197	5.7
負債合計	1,090,008,991,888	97.5	1,089,396,582,447	97.7	612,409,441	0.1
資本金	105,000,000	0.0	105,000,000	0.0	0	0
剰余金	27,423,112,649	2.5	25,617,453,027	2.3	1,805,659,622	7.0
資本剰余金	18,004,931,895	1.6	17,985,039,678	1.6	19,892,217	0.1
非償却資産取得補助金	18,004,931,895	1.6	17,985,039,678	1.6	19,892,217	0.1
利益剰余金	9,418,180,754	0.8	7,632,413,349	0.7	1,785,767,405	23.4
法定準備金	9,418,180,754	0.8	7,632,413,349	0.7	1,785,767,405	23.4
資本合計	27,528,112,649	2.5	25,722,453,027	2.3	1,805,659,622	7.0
負債及び資本合計	1,117,537,104,537	100	1,115,119,035,474	100	2,418,069,063	0.2



## (別表8) 一般会計剰余金計算書

(単位:円)

項 目	資本剰余金	利益剰余金	剰余金合計
1 13年度期末残高	79,178,557,471	49,517,010	79,228,074,481
2 14年度期首の振替による増加高及び減少高	61,193,517,793	7,582,896,339	53,610,621,454
3 剰余金期首残高(1+2)	17,985,039,678	7,632,413,349	25,617,453,027
4 剰余金増加高	19,892,217	1,785,767,405	1,805,659,622
非償却資産取得に係る補助金受入による剰余金増加高	19,892,217	-	19,892,217
当期利益の整理による剰余金増加高	-	1,785,767,405	1,785,767,405
5 剰余金期末残高(3+4)	18,004,931,895	9,418,180,754	27,423,112,649

## (別表9)平成13年度明日見らいふ管理会計損益計算書

(単位:円)

原 価 の 部		収 益 の 部	
区 分	金 額	区 分	金 額
	平成13年度		平成13年度
事業原価	1,590,301,118	事業収益	1,742,907,028
管理事業原価	1,590,301,118	管理事業収益	1,742,907,028
住宅管理費	949,682,247	家賃等収入	1,075,962,690
管理運営費	448,880,054	管理費等収入	475,205,521
介護費	191,738,817	介護費等収入	191,738,817
事業外費用	259,675,466	事業外収益	259,675,466
事業外費用	259,675,466	事業外収益	259,675,466
支払利息	259,675,466	補助金収入	259,675,466
当期剰余金	152,605,910		
合 計	2,002,582,494	合 計	2,002,582,494

## (別表10) 平成14年度明日見らいふ管理会計損益計算書

(単位:円)

科 目	平成14年度
	金 額
1 事業収益	1,779,765,566
管理事業収益	1,779,765,566
住宅管理収入	1,104,758,710
管理運営収入	471,628,042
介護サービス収入	203,378,814
2 事業原価	1,652,835,085
管理事業原価	1,652,835,085
住宅管理費	995,997,972
管理運営費	453,458,299
介護サービス費	203,378,814
3 一般管理費	11,394,108
4 事業利益(1-2-3)	115,536,373
5 その他経常収益	217,616,207
補助金収入	217,616,207
6 その他経常費用	217,616,207
社債費用	217,616,207
7 経常利益(4+5-6)	115,536,373
8 特別利益	0
9 特別損失	0
10 当期利益(7+8-9)	115,536,373

(別表 1 1) 明日見らいふ管理会計比較貸借対照表

(単位：円、%)

科 目	平成 1 4 年度決算		平成 1 4 年度期首		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	2,967,684,854	9.6	2,186,231,139	6.9	781,453,715	35.7
現金預金	2,939,975,736	9.5	2,157,038,678	6.8	782,937,058	36.3
未収金	27,709,118	0.1	29,192,461	0.1	1,483,343	5.1
固定資産	27,899,486,249	90.4	29,618,336,709	93.1	1,718,850,460	5.8
賃貸事業資産	19,287,770,765	62.5	19,537,422,313	61.4	249,651,548	1.3
賃貸住宅資産	19,807,971,591	64.2	19,806,596,511	62.3	1,375,080	0.0
土地	5,488,035,291	17.8	5,488,035,291	17.3	0	0
建物	14,237,317,491	46.1	14,237,317,491	44.8	0	0
減価償却累計額	494,657,895	1.6	265,996,119	0.8	228,661,776	86.0
工具器具備品	82,618,809	0.3	81,243,729	0.3	1,375,080	1.7
減価償却累計額	25,542,931	0.1	3,178,079	0.0	22,364,852	703.7
その他固定資産	8,611,715,484	27.9	10,080,914,396	31.7	1,469,198,912	14.6
長期有価証券	7,071,643,608	22.9	8,438,353,404	26.5	1,366,709,796	16.2
長期貸付金	1,540,071,876	5.0	1,642,560,992	5.2	102,489,116	6.2
資 産 合 計	30,867,171,103	100.0	31,804,567,848	100.0	937,396,745	2.9
流動負債	424,249,317	1.4	525,783,493	1.7	101,534,176	19.3
次期返済長期借入金	62,079,357	0.2	59,887,476	0.2	2,191,881	3.7
未払金	231,849,446	0.8	277,847,719	0.9	45,998,273	16.6
前受金	40,870,800	0.1	88,441,600	0.3	47,570,800	53.8
預り金	89,449,714	0.3	99,606,698	0.3	10,156,984	10.2
固定負債	29,798,818,165	96.5	30,750,217,107	96.7	951,398,942	3.1
社債	6,521,134,293	21.1	6,521,134,293	20.5	0	0
長期借入金	12,894,321,187	41.8	12,956,400,544	40.7	62,079,357	0.5
長期前受金	9,279,915,213	30.1	10,332,375,868	32.5	1,052,460,655	10.2
長期前受家賃	8,079,085,001	26.2	9,081,972,161	28.6	1,002,887,160	11.0
長期前受特別介護費	1,200,830,212	3.9	1,250,403,707	3.9	49,573,495	4.0
預り保証金	1,503,660	0.0	1,561,590	0.0	57,930	3.7
引当金	1,101,943,812	3.6	938,744,812	3.0	163,199,000	17.4
計画修繕引当金	1,101,943,812	3.6	938,744,812	3.0	163,199,000	17.4
負 債 合 計	30,223,067,482	97.9	31,276,000,600	98.3	1,052,933,118	3.4
剰余金	644,103,621	2.1	528,567,248	1.7	115,536,373	21.9
利益剰余金	644,103,621	2.1	528,567,248	1.7	115,536,373	21.9
法定準備金	644,103,621	2.1	528,567,248	1.7	115,536,373	21.9
資 本 合 計	644,103,621	2.1	528,567,248	1.7	115,536,373	21.9
負債及び資本合計	30,867,171,103	100.0	31,804,567,848	100.0	937,396,745	2.9

## (別表12) 明日見らいふ管理会計剰余金計算書

(単位:円)

項	目	資本剰余金	利益剰余金	剰余金合計
1	13年度期末残高	-	294,407,936	294,407,936
2	14年度期首の振替による増加高及び減少高	-	234,159,312	234,159,312
3	剰余金期首残高(1+2)	-	528,567,248	528,567,248
4	剰余金増加高	-	115,536,373	115,536,373
	当期利益の整理による剰余金増加高	-	115,536,373	115,536,373
5	剰余金期末残高(3+4)	-	644,103,621	644,103,621

(別表13) 平成13年度都営住宅等管理会計損益計算書

(単位:円)

原 価 の 部		収 益 の 部	
区 分	金 額	区 分	金 額
	平成13年度		平成13年度
事業原価	47,214,195,020	事業収益	47,214,195,020
受託事業原価	44,449,166,077	受託事業収益	44,449,166,077
都営住宅等管理原価	43,300,848,422	都営住宅等管理収益	43,300,848,422
住宅営繕費	24,315,024,567	住宅営繕収入	24,315,024,567
施設管理費	4,393,869,074	施設管理収入	4,393,869,074
環境整備費	1,528,295,507	環境整備収入	1,528,295,507
諸事業費	2,213,578,534	諸事業収入	2,213,578,534
住宅撤去費	116,417,456	住宅撤去収入	116,417,456
区移管促進対策費	230,180,628	区移管促進対策収入	230,180,628
施策事業費	260,747,000	施策事業収入	260,747,000
窓口業務費	339,670,403	窓口業務収入	339,670,403
滞納整理事業費	457,297,225	滞納整理事業収入	457,297,225
募集入居事業費	35,270,706	募集入居事業収入	35,270,706
管理人事業費	486,695,054	管理人事業収入	486,695,054
巡回管理人事業費	22,166,810	巡回管理人事業収入	22,166,810
その他の事業費	8,901,635,458	その他の事業収入	8,901,635,458
特定公共賃貸住宅管理原価	184,485,731	特定公共賃貸住宅管理収益	184,485,731
地域特別賃貸住宅管理原価	70,732,367	地域特別賃貸住宅管理収益	70,732,367
区営住宅等管理原価	886,090,786	区営住宅等管理収益	886,090,786
併存施設改修原価	7,008,771	併存施設改修収益	7,008,771
駐車場事業原価	2,765,028,943	駐車場事業収益	2,765,028,943
駐車場管理原価	2,765,028,943	駐車場管理収益	2,765,028,943
事業外費用	10,095,959	事業外収益	10,095,959
事業外費用	10,095,959	事業外収入	10,095,959
その他の事業外費用	10,095,959	受取利息	10,095,959
合 計	47,224,290,979	合 計	47,224,290,979

## (別表14) 平成14年度都営住宅等管理会計損益計算書

(単位:円)

科 目	平成14年度
	金 額
1 事業収益	39,401,689,935
都営住宅等管理受託収益	36,219,762,965
都営住宅等管理受託収入	35,874,842,325
特定公共賃貸住宅管理受託収入	222,080,304
地域特別賃貸住宅管理受託収入	122,840,336
その他の受託収益	23,721,636
併存施設改修収入	23,721,636
駐車場管理事業収益	3,158,205,334
駐車場管理収入	3,158,205,334
2 事業原価	38,822,872,824
都営住宅等管理受託原価	35,677,070,754
都営住宅等管理原価	35,337,246,348
営繕事業費	24,224,611,551
管理事務事業費	1,678,311,888
管理事務費	3,925,593,612
その他の事業費	5,508,729,297
特定公共賃貸住宅管理原価	218,298,081
営繕事業費	178,669,790
管理事務事業費	5,805,409
管理事務費	33,822,882
地域特別賃貸住宅管理原価	121,526,325
営繕事業費	105,297,733
管理事務事業費	2,115,264
管理事務費	14,113,328
その他の事業原価	23,721,636
併存施設改修費	23,721,636
駐車場管理事業原価	3,122,080,434
駐車場施設管理費	3,122,080,434
3 一般管理費	525,619,515
4 事業利益(1-2-3)	53,197,596
5 その他経常収益	3,745,943
受取利息収入	3,745,943
6 その他経常費用	56,943,539
雑損失	3,745,943
一般会計繰入金	53,197,596
7 経常利益(4+5-6)	0
8 特別利益	0
9 特別損失	0
10 当期利益(7+8-9)	0