

## 東京都住宅供給公社

### 第1 監査の目的

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

### 第2 監査の対象

#### 1 監査対象団体及び局

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

#### 2 事業の内容

##### (1) 事業の概要

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）に基づき、昭和41年4月に設立された特別法人であり、住宅を必要とする都民に対して賃貸住宅等を供給し、もって都民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、主に次の事業を行っている。

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

##### (2) 都との関係

###### ア 資本金の出資

都は、資本金1億500万円の全額を出資している。

###### イ 補助金及び負担金

都は、公社に対して、表1のとおり、平成25年度は14億3,202万余円、平成26年度は10億6,171万余円の補助金を交付している。また、団体共済都負担金を平成25年度は2億2,166万余円、平成26年度は2億3,990万余円を負担している。

###### ウ 都営住宅等の管理委託等

都は、公社に対して都営住宅等管理業務（入居者募集業務、修繕業務）等を、表2のとおり委託しており、平成25年度は48億3,190万余円、平成26年度は54億6,543万余円を支出している。

###### エ 公の施設の管理運営

都は、東京都営住宅条例（平成9年東京都条例第77号）第96条に基づき、公社を指定管理者（地方自治法第244条の2第3項）として、都営住宅等の入居者管理業務、収納業務及び設備保守点検業務等を委託しており、平成25年度は78億8,182万余円、平

成 26 年度は 85 億 1, 876 万余円を支出している。

(表 1) 補助金及び負担金の状況

(単位：円)

事業名	内容	平成 25 年度	平成 26 年度
都民住宅供給助成事業地代等補助	都民住宅制度要綱に基づき、公社が建設する都民住宅について、その建設に要する費用等を補助する。	108,607,611	108,417,459
都民住宅供給助成事業家賃対策補助(施行型)	都民住宅制度要綱に基づき、都民住宅の家賃の減額に要する費用を補助する。	421,116,000	304,379,000
都民住宅供給助成事業家賃対策補助(借上型)		369,486,274	262,362,846
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	東京都住宅供給公社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に基づき、公社建替事業により供給する特定優良賃貸住宅(広さ、設備など一定の基準で建設された良質な都民住宅)の家賃の減額に要する費用を補助する。	4,133,000	2,467,000
建替高齢低所得者家賃対策補助	東京都住宅供給公社賃貸住宅建替事業の高齢低所得世帯等及び生活保護世帯家賃減額に要する費用に対する補助金交付要領に基づき、高齢低所得世帯等に対して家賃の減額に要する費用を補助する。	190,327,500	156,808,000
優良民間賃貸住宅等利子補給金	都民住宅制度要綱に基づき、賃貸住宅の建設費用を住宅金融支援機構の借入金で充てる場合、償還利子に対し利子補給する。	216,356,213	202,782,165
都市居住再生促進事業補助	都市居住再生促進事業補助金交付要綱に基づき、都心共同住宅供給事業に係る建築物の建替に要する整備費の一部を補助する。	30,000,000	24,500,000
医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅モデル事業	医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅モデル事業補助金交付要綱に基づき、医療系・介護系併設事務所等の設置に要する整備費の一部を補助する。	77,000,000	-
共同住宅併設型地域密着型サービス等整備促進事業	共同住宅併設型地域密着型サービス等整備促進事業補助要綱に基づき、サービス付き高齢者向け住宅のエレベーター設置に要する整備費の一部を補助する。	15,000,000	-
補助金計		1,432,026,598	1,061,716,470
団体共済都負担金	地方公務員等共済組合法に基づき、都は基礎年金拠出金に係る負担に要する費用等を負担する。	221,660,932	239,902,807
合 計		1,653,687,530	1,301,619,277

(表2) 委託業務の実績

(単位：円)

委託業務の内容	委託局名	平成25年度	平成26年度
東京都営住宅等管理業務	都市整備局	36,446,139,606	40,924,788,830
都営住宅移管修繕業務		50,319,436	-
東雲住宅外2住宅管理業務等委託		73,228,413	74,291,384
大島町における台風に伴う被災による避難者の都営住宅等受入れに係る入居支援業務		8,916,377	-
辰巳自動車保管場所の原状回復に係る業務		-	12,413,471
都営住宅建設に係る工事監理業務		221,172,000	254,944,800
都営住宅等除却工事		1,948,273,419	1,821,377,697
都民住宅に係る業務委託		97,417,437	64,021,986
都営住宅スーパーリフォーム事業		1,959,142,966	1,601,784,031
都営住宅耐震診断・耐震改修事業		5,796,870,123	7,995,701,917
総務局職員住宅の補修業務	総務局	67,341,420	57,530,028
交通局職員住宅の補修業務	交通局	39,842,164	49,715,085
水道局職員住宅等の補修業務	水道局	89,209,831	135,389,714
水道局併存施設管理業務		37,950,377	5,494,539
下水道局職員住宅の補修業務	下水道局	35,644,158	30,850,667
教職員住宅維持補修業務	教育庁	5,430,999	4,686,427
都立学校施設維持管理業務		1,505,004,287	1,582,439,450
合計		48,381,903,013	54,615,430,026

## (3) 組織

会社は、事務所を渋谷区神宮前五丁目53番67号に置き、平成27年3月31日現在、役員6名（理事長1名、副理事長1名、理事3名、監事1名）（うち非常勤1名）及び職員596名（うち都派遣職員10名）で、本社7部、16窓口センター及び1出張所をもって構成されている。

## 第3 監査の範囲及び実地監査期間

## 1 監査の範囲

平成25年度（平成25.4.1～平成26.3.31）及び平成26年度（平成26.4.1～平成27.3.31）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27年10月15日及び同年11月5日

(2) 公 社 平成27年10月16日から同年11月4日まで

## 第4 監査の結果

### 1 経営に関する事項

公社は、公社住宅の管理及び建設を行う公社住宅事業と、都営住宅等の管理を受託して行う受託事業を行っており、このうち、都営住宅等の管理受託業務及び指定管理者業務については、都営住宅等管理会計を設け、一般会計と区分して経理している。

平成26年度末現在、公社住宅事業においては、住宅7万8,575戸、賃貸施設395施設及び駐車場2万4,096区画を、都営住宅等受託事業においては、都営住宅等25万9,544戸及び駐車場4万7,795区画を、それぞれ管理している。

平成26年度における経営成績は、事業収益1,342億余円に対し、事業原価1,211億余円、一般管理費12億余円で、事業利益は118億余円であり、特別損益等を加減した当期純利益は、95億余円となっており、前年度（101億余円）と比較して、5億余円（5.9%）減少している。

財政状態は、資産合計1兆2,751億余円、負債合計8,841億余円及び資本合計3,909億余円となっている。

次に、経営環境について見ると、公社住宅事業においては、平成27年8月に改訂した「JKK東京アクションプラン」により、公社一般賃貸住宅の再編整備等を実施している。建替えにより新規に管理を開始した住宅の家賃収入増加等による安定した家賃収入を背景に、事業利益を確保しているものの、東京都借入金を計画的に償還していく必要があることから、引き続き賃貸住宅の需要動向等を踏まえた効率的かつ効果的な事業運営が求められる。また、受託事業においては、都営住宅等受託事業を着実に実施するために、今後も、都との連携を図りながら適正かつ効率的・効果的な管理を進めていくことが求められる。

以上、経営状況について述べてきたが、公社の事業は、別項指摘事項を除き、出資の目的に沿って適切に経営されていると認められる。

### 2 指摘事項

#### (1) 公社

ア 不適正使用者への継続的な指導・是正が確実に行われるよう、報告内容を適切に把握・検証すべきもの

公社は、都営住宅等の管理に係る指定管理者として、都が定める「不適正使用者に対する調査、是正指導の処理手引（平成21年3月27日20都市経指第1397号）」（以下「手引」という。）及び要綱等により、都営住宅等の不適正使用者に対する調査、指導及び是正を行っている。

窓口センターでは、所管する団地をグループ分けし、月に1回、巡回管理人（注）に不適正事例の確認・指導等を目的とした施設の点検を行わせており、巡回管理人は、巡回の結果について、団地ごとに「不適正確認・指導票」（以下「指導票」という。）を作成し、不適正

の有無、指導内容を記載する。また、指導の結果、不適正事例が是正されたものは「指導完了」、指導を継続するものは「継続指導」等と記載し、窓口センター所長の確認を得ることとしている。

そこで、各窓口センターでの指導票を確認したところ、亀戸窓口センター及び町田窓口センターにおける、表3の「継続指導」とされた不適正事例について、初回以降に報告された指導票には、指導結果に関する記載がなく、不適正事例はないとの報告がされていた。

しかしながら、監査日（亀戸：平成27.10.19、町田：平成27.10.23）現在、現地を確認したところ、一部是正されていない状況であることが認められた。

これは、報告された指導票の内容について、組織として十分な把握、検証が行われていないことによるものであり、適切でない。

巡回管理人は同時に他の団地も担当することから、把握した不適正事例の内容を適切に報告し、指導・是正が途切れることのないよう組織内での情報共有を徹底していく必要がある。

公社は、不適正使用者への継続的な指導・是正が確実に行われるよう、窓口センターにおける不適正事例についての報告内容を適切に把握・検証されたい。

（東京都住宅供給公社）

（注）巡回管理人とは、窓口センターに所属する公社職員である。

（表3）継続指導とされた不適正事例及び監査日現在の状況

窓口センター名	項目	確認日	状況補足・調査結果	指導内容	指導結果	監査日現在の状況
亀戸	敷地不正使用	平成25.9.6	東砂一丁目アパート 菜園耕作	収穫が終わったら必ず撤去するように指導	継続指導	一部残っている
町田	避難障害	平成26.7.1	町田中町四丁目第2アパート A、B、C、D、E号室 スチール物置	警告文書投函	継続指導	一部残っている
	避難障害	平成26.7.8	金森第11アパート F号室の自転車が階段踊り場に置いてある	口頭注意	継続指導	全部残っている
	敷地不正使用	平成26.7.8	金森第11アパート G号棟菜園耕作	H号室にヒアリング、該当者に注意するとの事	継続指導	一部残っている

#### イ 巡回点検業務日報の確認を適時適切に行うべきもの

公社は、公社一般賃貸住宅、都民住宅等管理団地内における樹木の剪定や枯損木伐採等を迅速に対応することを目的として、「小口・緊急修繕工事店契約」を各工事店と契約し、樹木剪定等業務を行わせている。

樹木剪定等業務の一つである巡回点検業務について、受託者は、各団地における定期巡回点検等を実施後、点検結果の記録を巡回点検業務日報により、速やかに各窓口センターに提出することとなっている。

ところで、大井町窓口センター及び小平窓口センターで巡回点検業務日報を確認したところ、以下の適切でない事例が認められた。

- ① 表4のとおり、巡回点検業務日報は、実施後速やかに提出することとなっているにもかかわらず、指示期間終了間際一括で受領している。
- ② 表5のとおり、同じ受託者が担当している異なる住宅において、点検者は同一人物でありながら、巡回年月日、巡回時間等が年間を通して全く同じ記載になっているにもかかわらず、実施上の矛盾に気づかないまま受領している。

これらは、受託者から提出される巡回点検業務日報が、実質的に実施回数を確認するための証拠書類という位置付けになってしまっていることによるものである。

しかしながら、巡回点検業務は、住宅敷地内において、植栽の生育状況を点検・確認し、安全かつ良好な居住環境を確保するとともに、年間作業計画等に基づく各種作業の進行状況等を把握するためのものであり、公社はその履行を適時適切に確認する必要がある。

公社は、巡回点検業務日報の確認を適時適切に行われたい。

(東京都住宅供給公社)

(表4) 巡回点検業務日報が速やかに提出されていない事例

センター名	住宅名	指示期間	巡回点検日	提出日
大井町窓口センター	コーシャタワー佃	平成25.7.1～平成26.3.31	平成25.7.5	平成26.3.14
			平成25.10.4	
			平成26.2.7	
	平成26.7.1～平成27.3.31	平成26.7.17	平成27.3.31	
		平成26.10.17		
		平成27.2.7		

(表5) 巡回点検業務日報の記載に矛盾がある事例(平成26年4月分)

区分	小平窓口センター	
	コーシャハイム東村山栄町	トミンハイム恩多町
巡回年月日	平成26年4月12日	平成26年4月12日
巡回時間	8時00分～8時15分	8時00分～8時15分
受託者	I	I
天候	晴	晴
点検者	J	J
気温	20℃	20℃
報告内容	徒歩による点検、異常なし	徒歩による点検、異常なし

(注) 当該巡回点検業務日報は、12か月分全てが同様の事例となっている。

## (2) 公社及び局

### ア 指定管理者への都営住宅管理総合システム貸与の管理を適切に行うべきもの

局は、都営住宅等及び共同施設を効率的かつ適正に管理することを目的として、公社と「都営住宅等の管理に係る基本協定」（平成26年4月1日、指定期間：平成26.4.1～平成31.3.31、以下「協定」という。）を締結し、指定管理者として、都営住宅等の管理業務を行わせている。

公社が指定管理業務を執行するに当たり、局は、協定第36条により局の保有する「都営住宅管理総合システム」（以下「システム」という。）の使用を承諾し、貸与しているシステム端末一覧は「都営住宅等指定管理業務仕様書」により表示されている。さらに、公社がこれら貸与品の使用及び移動を行う場合は、都の承諾を得ることと同条第3項に定めている。また、協定第37条第3項において、システムのオンライン端末の使用について、都から使用許可を受けた公社職員及び再委託先事業者の従業員に限定するものと定めている。

ところで、これらのシステムの管理状況について見たところ、以下のとおり適切でない状況が認められた。

- ① 表6のとおり、都から公社に対して貸与している端末だけでなく、公社が購入した機器においてもシステムを使用している状況が確認された。このことについて、公社は、平成21年に都営住宅の収入基準等制度改正の専用窓口を設置する際に、都の承諾を得た上で、端末機器を公社費用で増設し、その後、平成23年度にシステムの継続使用と、配置先の変更の承諾を取ったとしている。

しかしながら、現行の協定にも業務仕様書にもその旨の記載がなく、公社が都の承諾を得ずシステム利用端末を増設している状況となっている。

- ② 協定第37条第3項に基づくシステム使用の許可状況を確認したところ、公社は、システム使用者の新規及び削除登録済みの連絡を事後に行っているのみとなっており、局は、システム使用の許可を行っていない。

本システムは、都営住宅等使用者の個人情報や所得情報が保有されているものであるため、使用範囲は厳に管理すべきものであり、書面上不明確な状況となっていることは適切でない。

公社は、協定に基づくシステムの使用承諾及びシステム使用者の申請を適切に行われたい。

局は、指定管理者への都営住宅管理総合システム貸与の管理を適切に行われたい。

(東京都住宅供給公社)

(都市整備局)

(表6) 都営住宅総合管理システム端末の配置状況

(単位：台)

配置場所	貸与分	貸与分		公社購入分
		デスクトップ型	ノート型	
本社	66	12	54	20
お客さまセンター	31	2	29	11
亀戸窓口センター	12	6	6	1
大井町窓口センター	9	4	5	0
新小岩窓口センター	9	4	5	1
西新井窓口センター	12	5	7	1
新宿窓口センター	7	3	4	1
渋谷窓口センター	6	3	3	0
三鷹窓口センター	5	2	3	0
目白窓口センター	7	3	4	1
赤羽窓口センター	6	3	3	1
練馬窓口センター	6	3	3	1
立川窓口センター	9	4	5	1
八王子窓口センター	6	3	3	0
小平窓口センター	10	4	6	1
府中窓口センター	6	3	3	1
多摩窓口センター	6	3	3	0
町田窓口センター	6	3	3	1
合計	219	70	149	42

## 第5 経営状況の概要

### 1 経営状況

#### (1) 事業実績

公社の事業は、公社住宅の管理及び建設を行う公社住宅事業と、都営住宅等の管理を受託して行う受託事業とに大別される。

#### ア 公社住宅事業

##### (ア) 公社住宅管理事業

この事業は、一般賃貸住宅等の募集、家賃収納、営繕その他の管理業務を行う事業であり、平成25年度及び平成26年度における事業実績は、表7のとおりである。

(表7) 公社住宅管理事業の主な実績

(単位：千円、%)

項 目	種 別	平成25年度	平成26年度		
管理戸数等	一般賃貸住宅	63,213戸	64,202戸		
	公社施行型都民住宅	8,928戸	8,542戸		
	民間活用型都民住宅	5,877戸	5,325戸		
	ケア付き高齢者住宅	370戸	370戸		
	サービス付き高齢者向け住宅	—	136戸		
	賃貸施設(注1)	395施設	395施設		
	駐 車 場(注2)	24,029区画	24,096区画		
募集業務	新規募集	応募件数	1,314件	2,235件	
		当選者数	286件	407件	
		当選倍率	4.6倍	5.5倍	
	空家募集	待機者募集 (都民住宅)	募集戸数	52戸	29戸
			応募件数	280件	218件
			平均倍率	5.4倍	7.5倍
		先着順募集	新規募集戸数	5,438件	5,242件
成約件数	4,694件	4,929件			
家賃等収納額 (収納率)	一般賃貸住宅	42,043,054(98.5)	43,391,116(98.6)		
	公社施行型都民住宅	11,734,799(98.3)	11,104,573(98.3)		
	民間活用型都民住宅	7,220,049(98.4)	6,553,955(98.5)		
	賃 貸 施 設	1,101,194(98.0)	1,182,556(98.1)		
	小 計	62,099,096(98.4)	62,232,200(98.5)		
	駐 車 場	2,732,280(99.4)	2,647,380(99.4)		
営繕業務	計 画 修 繕	延べ207団地	延べ228団地		
	一 般 修 繕	21,884件	21,359件		
	空 家 修 繕	5,328戸	5,181戸		
耐震改修	設 計	新 規	6団地・26棟	2団地・34棟	
		継 続	5団地・38棟	5団地・20棟	
	工 事	新 規	7団地・47棟	10団地・36棟	
		継 続	6団地・51棟	6団地・37棟	

(注1) 賃貸施設とは、住宅の利便施設として設置された賃貸店舗・事務所であり、平成26年度末現在、49団地に設置されている。

(注2) 駐車場とは、住宅等の利便施設として設置された賃貸駐車場であり、平成26年度末現在、203団地に設置されている。

(イ) 公社住宅建設事業

この事業は、昭和39年以前に建設された一般賃貸住宅を対象として、建替えなどによる再編整備や耐震化を行う事業であり、平成25年度及び平成26年度における事業実績は、表8のとおりである。

(表8) 公社住宅建設事業の主な実績

(単位：団地、棟、戸)

項目	種別	平成25年度			平成26年度		
		団地数	棟数	戸数	団地数	棟数	戸数
一般賃貸住宅の再編整備	新規事業	3	5	486	-	-	-
	継続事業	6	12	1,123	6	10	1,045
	しゅん工	3	7	564	2	4	481
サービス付き高齢者向け住宅等の整備	新規事業	1	1	56	1	1	23
	継続事業	2	3	121	1	1	65
住棟改善モデル事業（注）	継続事業	1	1	23			
	しゅん工	1	1	23			

(注) 住棟改善モデル事業

- ・隣接する2つの住戸を1つの住戸に改修し住戸面積を拡張することや、エレベーターの設置等により、住棟単位の改善を行う事業である。
- ・平成23年度に事業開始。平成26年1月のしゅん工を受けて、平成25年度に事業終了。

イ 受託事業

(ア) 都営住宅等受託事業

この事業は、都内全域の都営住宅等の管理業務を都から受託して行う事業であり、平成25年度及び平成26年度における事業実績は、表9のとおりである。

(表9) 都営住宅等受託事業の主な実績

項目		種別	平成25年度	平成26年度	
管理戸数等		都営住宅	255,703戸	255,654戸	
		東京都施行型都民住宅	3,891戸	3,890戸	
		駐車場	47,437区画	47,795区画	
管理受託業務	入居者募集業務	定期募集	募集戸数	7,604戸	7,603戸
			応募件数	150,831件	144,425件
			平均倍率	19.8倍	19.0倍
		直接受付	募集戸数	326戸	410戸
			応募件数	4,328件	4,505件
			平均倍率	13.3倍	11.0倍
	営繕業務	計画修繕	延べ1,847団地	延べ1,332団地	
		一般修繕(小口・緊急)	60,280件	58,572件	
		空家修繕	7,994戸	7,973戸	
指定管理業務	収納業務・滞納整理業務	収納業務	68,771,762千円	69,269,664千円	
		滞納整理業務	8,387,244千円	8,253,254千円	
	入居者管理業務	申請書等受付	186,401件	189,969件	
		収入認定	144,710件	142,122件	
	設備保守点検業務	昇降機保守点検	3,471基	3,522基	
		消防設備等保守点検	223,659戸	224,562戸	
	駐車場業務	利用状況	35,310区画	34,492区画	
東日本大震災等の避難者受入れに係る応急仮設住宅管理業務	年度末入居人数	3,115名	2,767名		
	年度末入居世帯数	1,326世帯	1,213世帯		
都営住宅耐震診断・耐震改修業務	耐震診断	新規20団地	新規13団地		
	耐震改修設計	新規42団地/継続46団地	新規80団地/継続27団地		
	耐震改修工事	新規116団地/継続78団地	新規75団地/継続117団地		
都営住宅スーパーリフォーム業務			新規2団地/継続3団地	継続3団地	
都営住宅建替等業務	工事監理業務		30団地	35団地	
	除却工事		25団地	28団地	

(イ) その他の受託事業

公社は、都営住宅等の管理のほか、区営住宅等の管理その他の業務を受託して行っており、平成25年度及び平成26年度におけるこれらの主な事業実績は、表10のとおりである。

(表10) その他の受託事業の主な実績

事業名	種別	平成25年度	平成26年度
区営住宅等受託事業	管理代行	1市・6団地・514戸	1市・6団地・514戸
	管理受託業務	1市10区・228団地・7,241戸	1市9区・206団地・6,841戸
	指定管理業務	2区・23団地・863戸	2区・23団地・863戸
東京都各局職員住宅等管理事業	各局職員住宅等管理業務	68団地・2,658戸	65団地・2,471戸
	教育庁施設維持管理業務	241施設	241施設
都民住宅受託事業	収入認定業務	8,183件	5,220件
民間住宅受託事業	マンション再生支援	2件	1件

(2) 経営成績

公社の会計は、公社住宅事業等を経理する一般会計、受託事業である都営住宅等の管理受託業務及び指定管理業務を経理する都営住宅等管理会計で構成されている。

平成25年度及び平成26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26年度における経営成績は、事業収益1,342億1,968万余円に対し、事業原価1,211億1,040万余円、一般管理費12億3,884万余円で、事業利益は118億7,043万余円であり、特別損益等を加減した当期純利益は、95億8,151万余円となっており、前年度(101億7,692万余円)と比較して、5億9,541万余円(5.9%)減少している。

各会計の経営成績は、次のとおりである。

ア 一般会計

平成25年度及び平成26年度における経営成績は、別表4一般会計比較損益計算書のとおりである。

平成26年度における事業収益は847億4,883万余円で、前年度(840億5,518万余円)と比較して、6億9,365万余円(0.8%)増加している。これは主に、スーパーリフォーム工事のしゅん工規模の減少によりスーパーリフォーム建設受託事業収益が9億6,398万余円、また都民住宅の家賃収入の減少により賃貸住宅管理事業収益が12億5,086万余円それぞれ減少したものの、耐震改修工事のしゅん工規模の増加により耐震改修受託事業収益が28億8,663万余円増加したことによるものである。

事業原価は724億399万余円で、前年度(706億5,728万余円)と比較して、17億4,671万余円(2.5%)増加している。これは主に、都民住宅の管理戸数の減少により賃貸住宅管理事業原価が1億5,739万余円、またスーパーリフォーム工事のしゅん工規模の減少によりスーパーリフォーム建設受託原価が9億1,581万余円それぞれ減少したものの、耐震改修工事のしゅん工規模の増加により耐震改修受託事業原価が28億1,177万余円増加したことによるものである。

一般管理費は6億4,079万余円で、差引きの事業利益は117億404万余円となっており、前年度(127億2,774万余円)と比較して、10億2,370万余円(8.0%)減少している。

これに、その他経常収益、その他経常費用及び特別損益を加減した当期純利益は、95億8,151万余円となっており、前年度(101億7,692万余円)と比較して、5億9,541万余円(5.9%)減少している。

#### イ 都営住宅等管理会計

平成25年度及び平成26年度の経営成績は、別表7都営住宅等管理会計比較損益計算書のとおりである。

平成26年度における事業収益は494億7,084万余円で、前年度(460億6,093万余円)と比較して、34億991万余円(7.4%)増加し、また事業原価は487億640万余円で、前年度(454億940万余円)と比較して、32億9,700万余円(7.3%)増加している。これらは主に、営繕事業が増加したことによるものである。

一般管理費は5億9,805万余円で、差引きの事業利益は1億6,638万余円となっており、前年度(1,974万余円)と比較して、1億4,664万余円(742.6%)増加している。

なお、この事業利益は、その他経常収益である受取利息68万余円とともに、一般会計に繰り入れている。

### (3) 財政状態

平成25年度末及び平成26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26年度末における財政状態は、資産合計1兆2,751億3,872万余円、負債合計8,841億4,119万余円及び資本合計3,909億9,753万余円となっている。

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25年度末及び平成26年度末の財政状態は、別表5一般会計比較貸借対照表のとおりである。平成26年度末における財政状態は、資産合計1兆2,623億256万余円、負債合計8,713億502万余円及び資本合計3,909億9,753万余円と

なっている。

資産合計は、前年度（1兆2,718億5,515万余円）と比較して、95億5,259万余円（0.8%）減少している。これは、流動資産が3億3,302万余円、固定資産が92億1,957万余円、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、都営住宅耐震改修受託事業の増加により、その他事業資産が11億8,143万余円、未収金が9億7,165万余円、それぞれ増加したものの、短期の譲渡性預金の減少により有価証券が27億6,000万円減少したことによるものである。

固定資産の減少は、主に、長期の譲渡性預金の新規預入によりその他固定資産が15億1,322万余円増加したものの、減価償却により賃貸事業資産が103億9,603万余円減少したことによるものである。

負債合計は、前年度（8,904億3,913万余円）と比較して、191億3,410万余円（2.1%）減少している。これは、流動負債が38億9,381万余円、固定負債が152億4,029万余円、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、主に、約定償還により次期返済長期借入金が18億5,338万余円、未払金が12億3,746万余円、それぞれ減少したことによるものである。

固定負債の減少は、主に、新規発行により社債が40億円増加したものの、繰上償還により長期借入金が202億8,017万余円減少したことによるものである。

資本合計は、前年度（3,814億1,602万余円）と比較して、当期純利益全額を土地債務償還積立金へ計上したことにより95億8,151万余円（2.5%）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25年度末及び平成26年度末の財政状態は、別表8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26年度末における財政状態は、資産合計、負債合計ともに165億9,022万余円となっている。

資産合計は、前年度（132億9,482万余円）と比較して、32億9,540万余円（24.8%）増加している。これは主に、繰越額の増加により現金預金が25億6,857万余円増加したことによるものである。

負債合計は、資産合計と同様に、前年度（132億9,482万余円）と比較して、32億9,540万余円（24.8%）増加している。これは主に、営繕事業執行額の増加に伴う未払金の増加により未払金が33億2,583万余円増加したことによるものである。

#### (4) キャッシュ・フローについて

平成26年度の一般会計と都営住宅等管理会計を合計したキャッシュ・フローの状況は、別表3総括比較キャッシュ・フロー計算書のとおりである。

事業活動により257億1,892万余円の資金の増加があり、投資活動により48億8,421万余円、財務活動により181億3,754万余円の資金の減少が生じている。

その結果、期末の現金及び現金同等物が26億9,716万余円増加している。

#### (5) 経営環境に関する評価

##### ア 公社住宅事業

公社は、平成27年8月に改訂した「J K K東京アクションプラン」により、増加する計画修繕や耐震改修への対応、公社一般賃貸住宅の再編整備を実施している。また、再編整備により創出した用地を活用し、サービス付き高齢者向け住宅を整備し供給していくとしている。

一方、公社住宅管理事業の主要事業である、一般賃貸住宅管理事業では、建替えにより新規に管理を開始した住宅の家賃収入増加等による安定した家賃収入を背景に、過去5か年連続して、120億円を超える事業利益を確保しているものの、東京都借入金（平成26年度末現在残高4,385億余円）を計画的に償還していく必要があることから、引き続き賃貸住宅の需要動向等を踏まえた効率的かつ効果的な事業運営が求められる。

##### イ 受託事業

都営住宅等の受託事業については、毎年度、事業利益を確保している。

今後も、低所得者等支援を要する世帯へのセーフティネットの役割を果たす都営住宅において、その特性を踏まえた着実な事業実施が求められる。このため公社は、都との連携を図りながら適正かつ効率的・効果的な管理業務を進めていくことが必要である。

(別表1) 総括比較損益計算書

(単位：円、%)

科目	平成26年度 (平成26.4.1～平成27.3.31)		平成25年度 (平成25.4.1～平成26.3.31)		増(△)減	
	金額 (A)		金額 (B)		金額 (C=A-B)	率 (C/B×100)
1 事業収益	134,219,681,573		130,116,111,688		4,103,569,885	3.2
2 事業原価	121,110,403,033		116,066,682,873		5,043,720,160	4.3
3 一般管理費	1,238,846,922		1,301,932,466		△ 63,085,544	△ 4.8
4 事業利益 (1-2-3)	11,870,431,618		12,747,496,349		△ 877,064,731	△ 6.9
5 その他経常収益	374,109,131		295,457,108		78,652,023	26.6
6 その他経常費用	772,467,258		752,051,951		20,415,307	2.7
7 経常利益 (4+5-6)	11,472,073,491		12,290,901,506		△ 818,828,015	△ 6.7
8 特別利益	694,558,397		369,176,372		325,382,025	88.1
9 特別損失	2,585,117,215		2,483,150,999		101,966,216	4.1
10 当期純利益 (7+8-9)	9,581,514,673		10,176,926,879		△ 595,412,206	△ 5.9

(別表2) 総括比較貸借対照表

(単位：円、%)

科目	平成26年度 (平成27.3.31)		平成25年度 (平成26.3.31)		増(△)減	
	金額 (A)	構成比	金額 (B)	構成比	金額 (C=A-B)	率 (C/B×100)
<b>(資産の部)</b>						
流動資産	55,809,764,314	4.4	55,106,452,083	4.3	703,312,231	1.3
現金預金	36,692,789,120	2.9	34,045,621,207	2.7	2,647,167,913	7.8
有価証券	6,630,000,000	0.5	9,390,000,000	0.7	△ 2,760,000,000	△ 29.4
未収金	5,912,188,783	0.5	6,814,381,029	0.5	△ 902,192,246	△ 13.2
その他事業資産	4,633,075,025	0.4	3,451,638,834	0.3	1,181,436,191	34.2
前払金	1,837,780,475	0.1	1,284,848,766	0.1	552,931,709	43.0
その他流動資産	103,930,911	0.0	119,962,247	0.0	△ 16,031,336	△ 13.4
固定資産	1,219,328,964,894	95.6	1,228,548,536,290	95.7	△ 9,219,571,396	△ 0.8
貸貸事業資産	1,191,453,230,845	93.4	1,201,849,263,182	93.6	△ 10,396,032,337	△ 0.9
その他事業資産	13,653,638,353	1.1	13,907,028,358	1.1	△ 253,390,005	△ 1.8
有形固定資産	2,578,186,172	0.2	2,558,039,255	0.2	20,146,917	0.8
無形固定資産	926,256,125	0.1	1,057,576,002	0.1	△ 131,319,877	△ 12.4
その他固定資産	10,788,701,371	0.8	9,275,477,797	0.7	1,513,223,574	16.3
貸倒引当金	△ 71,047,972	△ 0.0	△ 98,848,304	△ 0.0	27,800,332	△ 28.1
資産合計	1,275,138,729,208	100	1,283,654,988,373	100	△ 8,516,259,165	△ 0.7
<b>(負債の部)</b>						
流動負債	42,845,635,443	3.4	45,678,834,960	3.6	△ 2,833,199,517	△ 6.2
次期償還社債	7,000,000,000	0.5	7,000,000,000	0.5	0	0
次期返済長期借入金	9,546,888,150	0.7	11,400,278,118	0.9	△ 1,853,389,968	△ 16.3
未払金	23,244,063,554	1.8	23,414,759,734	1.8	△ 170,696,180	△ 0.7
前受金	1,149,165,603	0.1	1,417,937,671	0.1	△ 268,772,068	△ 19.0
預り金	1,905,518,136	0.1	2,445,859,437	0.2	△ 540,341,301	△ 22.1
固定負債	841,295,556,101	66.0	856,560,130,422	69.7	△ 15,264,574,321	△ 1.8
社債	182,100,000,000	14.3	178,100,000,000	13.9	4,000,000,000	2.2
長期借入金	512,420,785,770	40.2	532,700,964,057	41.5	△ 20,280,178,287	△ 3.8
長期前受金	3,289,309,627	0.3	3,345,037,763	0.3	△ 55,728,136	△ 1.7
預り保証金	14,756,205,092	1.2	14,921,951,680	1.2	△ 165,746,588	△ 1.1
繰延建設補助金	52,415,622,996	4.1	53,990,343,653	4.2	△ 1,574,720,657	△ 2.9
借上貸貸住宅資産減損勘定	2,823,067,300	0.2	3,205,371,685	0.2	△ 382,304,385	△ 11.9
引当金	73,489,357,816	5.8	70,294,624,084	5.5	3,194,733,732	4.5
その他固定負債	1,207,500	0.0	1,837,500	0.0	△ 630,000	△ 34.3
負債合計	884,141,191,544	69.3	902,238,965,382	70.3	△ 18,097,773,838	△ 2.0
<b>(資本の部)</b>						
資本金	105,000,000	0.0	105,000,000	0.0	0	0
剰余金	390,892,537,664	30.7	381,311,022,991	29.7	9,581,514,673	2.5
資本剰余金	351,227,777,223	27.5	341,805,657,310	26.6	9,422,119,913	2.8
利益剰余金	15,861,162,450	1.2	15,861,162,450	1.2	0	0
特定目的積立金	23,803,597,991	1.9	23,644,203,231	1.8	159,394,760	0.7
資本合計	390,997,537,664	30.7	381,416,022,991	29.7	9,581,514,673	2.5
負債及び資本合計	1,275,138,729,208	100	1,283,654,988,373	100	△ 8,516,259,165	△ 0.7

(別表3) 総括比較キャッシュ・フロー計算書

(単位：円、%)

科目	平成26年度 (平成26.4.1～平成27.3.31)	平成25年度 (平成25.4.1～平成26.3.31)	増(△)減	
	金額 (A)	金額 (B)	金額 (C=A-B)	率 (C/B×100)
事業活動によるキャッシュ・フロー	25,718,920,929	24,327,367,907	1,391,553,022	5.7
貸貸管理事業活動による収支	26,168,572,894	25,590,754,195	577,818,699	2.3
管理受託住宅管理事業活動による収支	1,214,805,267	1,565,173,418	△ 350,368,151	△ 22.4
その他事業活動による収支	262,503,841	△ 339,691,802	602,195,643	△ 177.3
その他の収支	△ 41,715,932	△ 551,045,665	509,329,733	△ 92.4
一般管理活動による収支	△ 1,183,927,549	△ 1,279,314,258	95,386,709	△ 7.5
その他経常損益に係る収支	△ 698,271,442	△ 555,352,281	△ 142,919,161	25.7
特別損益に係る収支	△ 3,046,150	△ 103,155,700	100,109,550	△ 97.0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,884,210,581	△ 5,914,171,221	1,029,960,640	△ 17.4
事業資産形成活動による収支	△ 6,200,907,842	△ 10,477,499,854	4,276,592,012	△ 40.8
貸貸事業資産形成による収支	△ 6,200,907,842	△ 10,477,499,854	4,276,592,012	△ 40.8
有価証券等の取得・償還等による収支	862,628,000	4,894,403,000	△ 4,031,775,000	△ 82.4
有価証券等の償還等による収入	61,890,000,000	52,860,000,000	9,030,000,000	17.1
有価証券等の取得等による支出	△ 60,977,372,000	△ 48,605,597,000	△ 12,371,775,000	25.5
定期預金の償還等による収入	27,670,000,000	68,380,000,000	△ 40,710,000,000	△ 59.5
定期預金の預入れによる支出	△ 27,720,000,000	△ 67,740,000,000	40,020,000,000	△ 59.1
その他の投資活動による収支	454,069,261	△ 331,074,367	785,143,628	△ 237.2
有形固定資産形成による収支	△ 100,397,323	△ 59,852,008	△ 40,545,315	67.7
無形固定資産形成による収支	△ 486,953,607	△ 327,489,540	△ 159,464,067	48.7
その他の資産形成による収支	1,024,615,455	37,275,890	987,339,565	-
その他の収支	16,804,736	18,991,291	△ 2,186,555	△ 11.5
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 18,137,542,435	△ 17,937,327,063	△ 200,215,372	1.1
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 11,280,109,105	△ 11,285,722,501	5,613,396	△ 0.0
貸貸事業に係る借入金の返済による支出	△ 11,280,109,105	△ 11,285,722,501	5,613,396	△ 0.0
その他の財務活動に係る資金の調達及び返済による収支	△ 6,792,935,562	△ 6,649,499,522	△ 143,436,040	2.2
長期借入金の借入による収入	4,000,000,000	4,000,000,000	0	0
長期借入金の返済による支出	△ 14,792,935,562	△ 15,649,499,522	856,563,960	△ 5.5
社債の発行による収入	11,000,000,000	12,000,000,000	△ 1,000,000,000	△ 8.3
社債の償還による支出	△ 7,000,000,000	△ 7,000,000,000	0	0
リース債務に係る支出	△ 64,497,768	△ 2,105,040	△ 62,392,728	-
当中の資金収支の合計	2,697,167,913	475,869,623	2,221,298,290	466.8
前期繰越金(現金及び現金同等物)	17,395,621,207	16,919,751,584	475,869,623	2.8
次期繰越金(現金及び現金同等物)	20,092,789,120	17,395,621,207	2,697,167,913	15.5

(注) 現金及び現金同等物は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっている。

(別表4) 一般会計比較損益計算書

(単位: 円、%)

科目	平成26年度 (平成26.4.1～平成27.3.31)	平成25年度 (平成25.4.1～平成26.3.31)	増(△)減	
	金額 (A)	金額 (B)	金額 (C=A-B)	率 (C/B×100)
1 事業収益	84,748,832,250	84,055,180,045	693,652,205	0.8
賃貸管理事業収益	69,835,289,538	70,813,185,182	△ 977,895,644	△ 1.4
賃貸住宅管理事業収益	67,111,578,349	68,362,444,812	△ 1,250,866,463	△ 1.8
一般賃貸住宅管理事業収益	46,151,276,039	45,805,668,809	345,607,230	0.8
都民住宅管理事業収益	13,558,786,001	14,272,446,597	△ 713,660,596	△ 5.0
借上賃貸住宅管理事業収益	7,401,516,309	8,284,329,406	△ 882,813,097	△ 10.7
ケア付き高齢者住宅管理事業収益	1,278,855,535	1,305,165,126	△ 26,309,591	△ 2.0
サービス付き高齢者向け住宅管理事業収益	263,677,781	11,489,806	252,187,975	-
賃貸施設等管理事業収益	1,181,177,873	1,134,085,438	47,092,435	4.2
管理受託住宅管理事業収益	1,790,211,066	1,596,613,020	193,598,046	12.1
その他事業収益	13,123,331,646	11,645,381,843	1,477,949,803	12.7
スーパーリフォーム建設受託事業収益	2,078,551,010	3,042,534,019	△ 963,983,009	△ 31.7
耐震改修受託事業収益	7,097,636,009	4,211,000,344	2,886,635,665	68.5
その他の事業収益	3,947,144,627	4,391,847,480	△ 444,702,853	△ 10.1
2 事業原価	72,403,994,687	70,657,281,366	1,746,713,321	2.5
賃貸管理事業原価	57,937,832,271	57,826,181,525	111,650,746	0.2
賃貸住宅管理事業原価	55,711,539,970	55,868,930,633	△ 157,390,663	△ 0.3
一般賃貸住宅管理事業原価	33,688,276,686	31,903,283,683	1,784,993,003	5.6
都民住宅管理事業原価	14,716,171,228	15,791,458,709	△ 1,075,287,481	△ 6.8
借上賃貸住宅管理事業原価	7,307,092,056	8,174,188,241	△ 867,096,185	△ 10.6
ケア付き高齢者住宅管理事業原価	1,491,345,367	1,458,212,937	33,132,430	2.3
サービス付き高齢者向け住宅管理事業原価	269,648,569	92,778,292	176,870,277	190.6
賃貸施設等管理事業原価	465,298,365	406,259,663	59,038,702	14.5
管理受託住宅管理事業原価	1,771,553,734	1,590,348,874	181,204,860	11.4
その他事業原価	12,694,608,682	11,240,750,967	1,453,857,715	12.9
スーパーリフォーム建設受託事業原価	2,054,726,982	2,970,542,250	△ 915,815,268	△ 30.8
耐震改修受託事業原価	6,897,881,684	4,086,103,139	2,811,778,545	68.8
その他の事業原価	3,742,000,016	4,184,105,578	△ 442,105,562	△ 10.6
3 一般管理費	640,794,056	670,149,379	△ 29,355,323	△ 4.4
4 事業利益(1-2-3)	11,704,043,507	12,727,749,300	△ 1,023,705,793	△ 8.0
5 その他経常収益	540,497,242	315,204,157	225,293,085	71.5
受取利息	35,795,850	39,113,246	△ 3,317,396	△ 8.5
補助金等収入	239,902,807	221,660,932	18,241,875	8.2
雑収入	97,725,496	33,892,902	63,832,594	188.3
特別会計振替金	167,073,089	20,537,077	146,536,012	713.5
6 その他経常費用	772,467,258	752,051,951	20,415,307	2.7
地方共済組合負担金	239,902,807	221,660,932	18,241,875	8.2
雑損失	532,564,451	530,391,019	2,173,432	0.4
7 経常利益(4+5-6)	11,472,073,491	12,290,901,506	△ 818,828,015	△ 6.7
8 特別利益	694,558,397	369,176,372	325,382,025	88.1
固定資産売却益	665,451,846	0	665,451,846	-
借上賃貸住宅資産減損勘定戻入益	29,106,551	18,123,121	10,983,430	60.6
退職給付引当金戻入益	0	351,053,251	△ 351,053,251	△ 100
9 特別損失	2,585,117,215	2,483,150,999	101,966,216	4.1
固定資産除却損	4,379,917	182,916,041	△ 178,536,124	△ 97.6
道路等用地寄付額	286,002,195	183,740,901	102,261,294	55.7
減損損失	2,294,735,103	2,116,494,057	178,241,046	8.4
10 当期純利益(7+8-9)	9,581,514,673	10,176,926,879	△ 595,412,206	△ 5.9

(別表5) 一般会計比較貸借対照表(資産の部)

(単位:円、%)

科目	平成26年度(平成27.3.31)		平成25年度(平成26.3.31)		増(△)減	
	金額(A)	構成比	金額(B)	構成比	金額(C=A-B)	率(C/B×100)
流動資産	42,973,601,707	3.4	43,306,622,468	3.4	△ 333,020,761	△ 0.8
現金預金	22,674,150,560	1.8	22,595,561,296	1.8	78,589,264	0.3
有価証券	6,630,000,000	0.5	9,390,000,000	0.7	△ 2,760,000,000	△ 29.4
未収金	7,687,446,036	0.6	6,715,786,711	0.5	971,659,325	14.5
その他事業資産	4,633,075,025	0.4	3,451,638,834	0.3	1,181,436,191	34.2
スーパーリフォーム建設受託工事	681,881,339	0.1	1,215,981,359	0.1	△ 534,100,020	△ 43.9
耐震改修受託工事	3,654,973,683	0.3	2,090,276,886	0.2	1,564,696,797	74.9
都営建替受託工事	296,220,003	0.0	145,380,589	0.0	150,839,414	103.8
前払金	1,244,999,175	0.1	1,033,673,380	0.1	211,325,795	20.4
その他流動資産	103,930,911	0.0	119,962,247	0.0	△ 16,031,336	△ 13.4
固定資産	1,219,328,964,894	96.6	1,228,548,536,290	96.6	△ 9,219,571,396	△ 0.8
賃貸事業資産	1,191,453,230,845	94.4	1,201,849,263,182	94.5	△ 10,396,032,337	△ 0.9
賃貸住宅資産	1,408,648,361,654	111.6	1,401,850,471,750	110.2	6,797,889,904	0.5
減価償却累計額	△ 228,641,925,143	△ 18.1	△ 215,506,616,942	△ 16.9	△ 13,135,308,201	6.1
減損損失累計額	△ 14,079,198,017	△ 1.1	△ 12,727,592,127	△ 1.0	△ 1,351,605,890	10.6
ケア付き高齢者住宅資産	12,065,011,400	1.0	12,048,592,963	0.9	16,418,437	0.1
減価償却累計額	△ 3,861,463,010	△ 0.3	△ 3,615,693,695	△ 0.3	△ 245,769,315	6.8
サービス付き高齢者向け住宅資産	6,150,686,488	0.5	6,133,752,696	0.5	16,933,792	0.3
減価償却累計額	△ 197,244,605	△ 0.0	△ 26,917,968	△ 0.0	△ 170,326,637	632.8
賃貸施設等資産	15,145,110,588	1.2	15,146,172,833	1.2	△ 1,062,245	0.0
減価償却累計額	△ 5,289,040,364	△ 0.4	△ 5,204,868,231	△ 0.4	△ 84,172,133	1.6
賃貸資産建設工事	1,439,548,642	0.1	3,675,782,848	0.3	△ 2,236,234,206	△ 60.8
長期前払費用	73,383,212	0.0	76,179,055	0.0	△ 2,795,843	△ 3.7
その他事業資産	13,653,638,353	1.1	13,907,028,358	1.1	△ 253,390,005	△ 1.8
長期事業未収金	1,813,966,277	0.1	1,962,593,477	0.2	△ 148,627,200	△ 7.6
その他の事業資産	13,469,758,396	1.1	13,469,758,396	1.1	0	0
減価償却累計額	△ 1,630,086,320	△ 0.1	△ 1,525,323,515	△ 0.1	△ 104,762,805	6.9
有形固定資産	2,578,186,172	0.2	2,558,039,255	0.2	20,146,917	0.8
土地資産	1,037,162,641	0.1	1,037,162,641	0.1	0	0
建物等資産	1,807,950,892	0.1	2,083,596,368	0.2	△ 275,645,476	△ 13.2
減価償却累計額	△ 461,234,965	△ 0.0	△ 692,765,362	△ 0.1	231,530,397	△ 33.4
その他の有形固定資産	361,602,051	0.0	261,205,845	0.0	100,396,206	38.4
減価償却累計額	△ 167,294,447	△ 0.0	△ 131,160,237	△ 0.0	△ 36,134,210	27.5
無形固定資産	926,256,125	0.1	1,057,576,002	0.1	△ 131,319,877	△ 12.4
その他の無形固定資産	926,256,125	0.1	1,057,576,002	0.1	△ 131,319,877	△ 12.4
その他固定資産	10,788,701,371	0.9	9,275,477,797	0.7	1,513,223,574	16.3
長期定期預金	250,000,000	0.0	0	0	250,000,000	-
長期有価証券	5,935,569,104	0.5	4,245,515,953	0.3	1,690,053,151	39.8
その他の資産	4,603,132,267	0.4	5,029,961,844	0.4	△ 426,829,577	△ 8.5
貸倒引当金	△ 71,047,972	△ 0.0	△ 98,848,304	△ 0.0	27,800,332	△ 28.1
資産合計	1,262,302,566,601	100	1,271,855,158,758	100	△ 9,552,592,157	△ 0.8

(別表5) 一般会計比較貸借対照表(負債及び資本の部)

(単位: 円、%)

科目	平成26年度(平成27.3.31)		平成25年度(平成26.3.31)		増(△)減	
	金額(A)	構成比	金額(B)	構成比	金額(C=A-B)	率(C/B×100)
流動負債	30,959,457,336	2.5	34,853,268,845	2.7	△ 3,893,811,509	△ 11.2
次期償還社債	7,000,000,000	0.6	7,000,000,000	0.6	0	0
次期返済長期借入金	9,546,888,150	0.8	11,400,278,118	0.9	△ 1,853,389,968	△ 16.3
未払金	11,428,057,505	0.9	12,665,518,940	1.0	△ 1,237,461,435	△ 9.8
前受金	1,131,129,203	0.1	1,409,443,621	0.1	△ 278,314,418	△ 19.7
預り金	1,853,382,478	0.1	2,378,028,166	0.2	△ 524,645,688	△ 22.1
固定負債	840,345,571,601	66.6	855,585,866,922	67.3	△ 15,240,295,321	△ 1.8
社債	182,100,000,000	14.4	178,100,000,000	14.0	4,000,000,000	2.2
長期借入金	512,420,785,770	40.6	532,700,964,057	41.9	△ 20,280,178,287	△ 3.8
長期前受金	3,289,309,627	0.3	3,345,037,763	0.3	△ 55,728,136	△ 1.7
長期前受家賃	2,831,413,029	0.2	2,853,783,858	0.2	△ 22,370,829	△ 0.8
長期前受特別介護費	457,896,598	0.0	491,253,905	0.0	△ 33,357,307	△ 6.8
預り保証金	13,806,220,592	1.1	13,947,688,180	1.1	△ 141,467,588	△ 1.0
繰延建設補助金	52,415,622,996	4.2	53,990,343,653	4.2	△ 1,574,720,657	△ 2.9
借上貸貸住宅資産減勘定	2,823,067,300	0.2	3,205,371,685	0.3	△ 382,304,385	△ 11.9
引当金	73,489,357,816	5.8	70,294,624,084	5.5	3,194,733,732	4.5
退職給付引当金	4,375,335,530	0.3	4,406,393,889	0.3	△ 31,058,359	△ 0.7
計画修繕引当金	69,034,473,480	5.5	65,828,426,646	5.2	3,206,046,834	4.9
債務保証損失引当金	79,548,806	0.0	59,803,549	0.0	19,745,257	33.0
その他固定負債	1,207,500	0.0	1,837,500	0.0	△ 630,000	△ 34.3
負債合計	871,305,028,937	69.0	890,439,135,767	70.0	△ 19,134,106,830	△ 2.1
資本金	105,000,000	0.0	105,000,000	0.0	0	0
剰余金	390,892,537,664	31.0	381,311,022,991	30.0	9,581,514,673	2.5
資本剰余金	351,227,777,223	27.8	341,805,657,310	26.9	9,422,119,913	2.8
非償却資産取得補助金	17,810,911,840	1.4	17,810,911,840	1.4	0	0
資産価額適正化評価差額金	246,846,492,622	19.6	246,846,492,622	19.4	0	0
非償却資産取得剰余金	86,570,372,761	6.9	77,148,252,848	6.1	9,422,119,913	12.2
利益剰余金	15,861,162,450	1.3	15,861,162,450	1.2	0	0
特定目的積立金	23,803,597,991	1.9	23,644,203,231	1.9	159,394,760	0.7
土地債務償還積立金	23,803,597,991	1.9	23,644,203,231	1.9	159,394,760	0.7
資本合計	390,997,537,664	31.0	381,416,022,991	30.0	9,581,514,673	2.5
負債及び資本合計	1,262,302,566,601	100	1,271,855,158,758	100	△ 9,552,592,157	△ 0.8

(別表6) 一般会計比較キャッシュ・フロー計算書

(単位：円、%)

区分	平成26年度 (平成26.4.1～平成27.3.31)	平成25年度 (平成25.4.1～平成26.3.31)	増(△)減	
	金額 (A)	金額 (B)	金額 (C=A-B)	率 (C/B×100)
事業活動によるキャッシュ・フロー	23,142,970,280	23,653,255,025	△ 510,284,745	△ 2.2
貸貸管理事業活動による収支	26,168,572,894	25,590,754,195	577,818,699	2.3
管理受託住宅管理事業活動による収支	139,301,341	134,197,092	5,104,249	3.8
その他事業活動による収支	262,503,841	△ 339,691,802	602,195,643	△ 177.3
その他の収支	△ 2,299,231,632	△ 435,956,357	△ 1,863,275,275	427.4
一般管理活動による収支	△ 585,874,683	△ 647,531,171	61,656,488	△ 9.5
その他経常損益に係る収支	△ 539,255,331	△ 545,361,232	6,105,901	△ 1.1
特別損益に係る収支	△ 3,046,150	△ 103,155,700	100,109,550	△ 97.0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,876,838,581	△ 5,904,415,221	1,027,576,640	△ 17.4
事業資産形成活動による収支	△ 6,200,907,842	△ 10,477,499,854	4,276,592,012	△ 40.8
貸貸事業資産形成による収支	△ 6,200,907,842	△ 10,477,499,854	4,276,592,012	△ 40.8
有価証券等の取得・償還等による収支	870,000,000	4,904,159,000	△ 4,034,159,000	△ 82.3
有価証券等の償還等による収入	61,090,000,000	51,960,000,000	9,130,000,000	17.6
有価証券等の取得等による支出	△ 60,170,000,000	△ 47,695,841,000	△ 12,474,159,000	26.2
定期預金の償還等による収入	27,670,000,000	68,380,000,000	△ 40,710,000,000	△ 59.5
定期預金の預入れによる支出	△ 27,720,000,000	△ 67,740,000,000	40,020,000,000	△ 59.1
その他の投資活動による収支	454,069,261	△ 331,074,367	785,143,628	△ 237.2
有形固定資産形成による収支	△ 100,397,323	△ 59,852,008	△ 40,545,315	67.7
無形固定資産形成による収支	△ 486,953,607	△ 327,489,540	△ 159,464,067	48.7
その他の資産形成による収支	1,024,615,455	37,275,890	987,339,565	-
その他の収支	16,804,736	18,991,291	△ 2,186,555	△ 11.5
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 18,137,542,435	△ 17,937,327,063	△ 200,215,372	1.1
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 11,280,109,105	△ 11,285,722,501	5,613,396	△ 0.0
貸貸事業に係る資金の調達及び返済による収支	△ 11,280,109,105	△ 11,285,722,501	5,613,396	△ 0.0
その他の財務活動に係る資金の調達及び返済による収支	△ 6,792,935,562	△ 6,649,499,522	△ 143,436,040	2.2
長期借入金の借入による収入	4,000,000,000	4,000,000,000	0	0
長期借入金の返済による支出	△ 14,792,935,562	△ 15,649,499,522	856,563,960	△ 5.5
社債の発行による収入	11,000,000,000	12,000,000,000	△ 1,000,000,000	△ 8.3
社債の償還による支出	△ 7,000,000,000	△ 7,000,000,000	0	0
リース債務に係る支出	△ 64,497,768	△ 2,105,040	△ 62,392,728	-
当期中の資金収支の合計	128,589,264	△ 188,487,259	317,076,523	△ 168.2
前期繰越金(現金及び現金同等物)	5,945,561,296	6,134,048,555	△ 188,487,259	△ 3.1
次期繰越金(現金及び現金同等物)	6,074,150,560	5,945,561,296	128,589,264	2.2

(注) 現金及び現金同等物は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっている。

(別表7) 都営住宅等管理会計比較損益計算書

(単位：円、%)

科目	平成26年度 (平成26.4.1~平成27.3.31)		平成25年度 (平成25.4.1~平成26.3.31)		増(△)減	
	金額 (A)		金額 (B)		金額 (C=A-B)	率 (C/B×100)
1 事業収益	49,470,849,323		46,060,931,643		3,409,917,680	7.4
都営住宅等管理事業収益	45,752,507,624		42,236,063,261		3,516,444,363	8.3
都営住宅等管理業務受託収入	37,864,760,513		34,729,561,676		3,135,198,837	9.0
都営住宅等指定管理業務収入	7,887,747,111		7,506,501,585		381,245,526	5.1
その他の受託収益	94,235,035		7,912,980		86,322,055	-
併存施設改修収入	94,235,035		7,912,980		86,322,055	-
駐車場管理事業収益	3,624,106,664		3,816,955,402	△	192,848,738	△ 5.1
駐車場管理収入	3,624,106,664		3,816,955,402	△	192,848,738	△ 5.1
2 事業原価	48,706,408,346		45,409,401,507		3,297,006,839	7.3
都営住宅等管理事業原価	45,091,439,120		41,660,158,975		3,431,280,145	8.2
都営住宅等管理業務受託原価	37,505,686,198		34,411,075,419		3,094,610,779	9.0
営繕事業費	34,798,455,886		31,722,861,048		3,075,594,838	9.7
管理事務事業費	186,206,929		201,575,304	△	15,368,375	△ 7.6
管理事務費	2,521,023,383		2,486,639,067		34,384,316	1.4
都営住宅等指定管理業務原価	7,585,752,922		7,249,083,556		336,669,366	4.6
営繕事業費	3,935,002,349		3,634,264,093		300,738,256	8.3
管理事務事業費	1,540,507,157		1,540,897,057	△	389,900	△ 0.0
管理事務費	2,110,243,416		2,073,922,406		36,321,010	1.8
その他の受託原価	94,235,035		7,912,980		86,322,055	-
併存施設改修費	94,235,035		7,912,980		86,322,055	-
駐車場管理事業原価	3,520,734,191		3,741,329,552	△	220,595,361	△ 5.9
駐車場施設管理費	3,520,734,191		3,741,329,552	△	220,595,361	△ 5.9
3 一般管理費	598,052,866		631,783,087	△	33,730,221	△ 5.3
4 事業利益(1-2-3)	166,388,111		19,747,049		146,641,062	742.6
5 その他経常収益	684,978		790,028		△ 105,050	△ 13.3
受取利息	684,978		790,028		△ 105,050	△ 13.3
6 その他経常費用	167,073,089		20,537,077		146,536,012	713.5
一般会計繰入金	167,073,089		20,537,077		146,536,012	713.5
7 経常利益(4+5-6)	0		0		0	-
8 特別利益	0		0		0	-
9 特別損失	0		0		0	-
10 当期純利益(7+8-9)	0		0		0	-

(別表8) 都営住宅等管理会計比較貸借対照表

(単位：円、%)

科目	平成26年度(平成27.3.31)		平成25年度(平成26.3.31)		増(△)減	
	金額 (A)	構成比	金額 (B)	構成比	金額 (C=A-B)	率 (C/B×100)
流動資産	16,590,228,575	100	13,294,827,702	100	3,295,400,873	24.8
現金預金	14,018,638,560	84.5	11,450,059,911	86.1	2,568,578,649	22.4
未収金	1,978,808,715	11.9	1,593,592,405	12.0	385,216,310	24.2
前払金	592,781,300	3.6	251,175,386	1.9	341,605,914	136.0
資産合計	16,590,228,575	100	13,294,827,702	100	3,295,400,873	24.8
流動負債	15,640,244,075	94.3	12,320,564,202	92.7	3,319,679,873	26.9
未払金	15,570,072,017	93.9	12,244,238,881	92.1	3,325,833,136	27.2
前受金	18,036,400	0.1	8,494,050	0.1	9,542,350	112.3
預り金	52,135,658	0.3	67,831,271	0.5	△ 15,695,613	△ 23.1
固定負債	949,984,500	5.7	974,263,500	7.3	△ 24,279,000	△ 2.5
預り保証金	949,984,500	5.7	974,263,500	7.3	△ 24,279,000	△ 2.5
負債合計	16,590,228,575	100	13,294,827,702	100	3,295,400,873	24.8

(別表9) 都営住宅等管理会計比較キャッシュ・フロー計算書

(単位：円、%)

区分	平成26年度 (平成26.4.1～平成27.3.31)	平成25年度 (平成25.4.1～平成26.3.31)	増(△)減	
	金額 (A)	金額 (B)	金額 (C=A-B)	率 (C/B×100)
事業活動によるキャッシュ・フロー	2,575,950,649	674,112,882	1,901,837,767	282.1
都営住宅等管理事業による収支	1,100,159,498	1,352,806,280	△ 252,646,782	△ 18.7
その他の受託事業による収支	△ 89,187,684	15,667,135	△ 104,854,819	△ 669.3
駐車場管理事業による収支	64,532,112	62,502,911	2,029,201	3.2
その他の収支	2,257,515,700	△ 115,089,308	2,372,605,008	-
一般管理活動による収支	△ 598,052,866	△ 631,783,087	33,730,221	△ 5.3
その他経常損益に係る収支	△ 159,016,111	△ 9,991,049	△ 149,025,062	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,372,000	△ 9,756,000	2,384,000	△ 24.4
有価証券等の取得・償還等による収支	△ 7,372,000	△ 9,756,000	2,384,000	△ 24.4
財務活動によるキャッシュ・フロー	-	-	-	-
当期中の資金収支の合計	2,568,578,649	664,356,882	1,904,221,767	286.6
前期繰越金(現金及び現金同等物)	11,450,059,911	10,785,703,029	664,356,882	6.2
次期繰越金(現金及び現金同等物)	14,018,638,560	11,450,059,911	2,568,578,649	22.4

(注) 現金及び現金同等物は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっている。