平成 24 年 12 月 26 日
東京都住宅供給公社

平成 24 年度中間決算及び当期業績見通し

当社では、経営の透明性を高めるため中間決算を実施し、通期業績見通しと合わせて開示しています。

当中間会計期間では、「アクションプラン（24 年度版）」に基づき、安定した家賃収入の確保や管理コストの縮減、都営住宅管理業務を始めとする受託事業の着実な実施などに努めた結果、引き続き堅調な経営成績となっております。

一方で、少子高齢社会に適切に対応した新たな住まいづくりや既存住宅ストックの耐震化、災害時や非常時の危機管理の強化など、安全・安心な住宅を提供していくために、取り組むべき課題は数多くあります。

今後とも、「アクションプラン（24 年度版）」を着実に実施していくことで東京都の住宅政策の一翼を担う重要なパートナーとしての役割を果たすとともに、お客様や地域社会、そして多くの関係者の皆様の更なる信頼を得るためにあらゆる努力を尽くしてまいります。

なお、当中間決算では、有限責任あずさ監査法人から当社の中間財務諸表について有用な情報を表示している旨の監査意見を受けております。（※）

○経営成績　（単位：億円）

区　分	前中間会計期間 自　平成23年4月 1日 至　平成23年9月30日	当中間会計期間 自　平成24年4月 1日 至　平成24年9月30日	前期実績 自　平成23年4月 1日 至　平成24年3月31日	当期見通し 自　平成24年4月 1日 至　平成25年3月31日
事　業　収　益	535	555	1,305	1,311
経　常　利　益	70	68	147	140
中間(当期)純利益	70	68	79	139

単位未満切捨

※　当社は、地方住宅供給公社法に基づき設立された特別法人であり、会社法及び金融商品取引法に基づく監査証明は義務付けられておりません。

当社の中間財務諸表は地方住宅供給公社会計基準の「四半期等決算に関する実務指針」に基づいて作成しております。

問い合わせ先
東京都住宅供給公社
総務部 財務課　前田 哲也
電話：03-5467-8101（直通）

（空白）

平 成 ２４ 年 度

中　間　決　算　書

東京都住宅供給公社

（空白）

目　　　次

総　　　括

中間貸借対照表 ------------------------------ 2
中間損益計算書 ------------------------------ 3
中間剰余金計算書 ------------------------------ 4
中間キャッシュ･フロー計算書 ------------------------------ 6

一般会計

中間貸借対照表 ------------------------------ 10
中間損益計算書 ------------------------------ 12
中間剰余金計算書 ------------------------------ 14
中間キャッシュ･フロー計算書 ------------------------------ 16

都営住宅等管理会計

中間貸借対照表 ------------------------------ 20
中間損益計算書 ------------------------------ 21
中間キャッシュ･フロー計算書 ------------------------------ 22

注記事項 ------------------------------ 23

（空白）

総　　　括

中 間 貸 借 対 照 表

（総　括）

平成24年９月30日現在　　　　（単位　百万円）

科目	総括金額	会計区分		
		一般会計	都営住宅等管理会計	内部取引の消去
（資産の部）				
流動資産	59,792	55,497	8,310	△ 4,014
現金預金	31,638	28,840	2,798	－
有価証券	17,685	16,780	905	－
未収金	4,898	5,335	3,577	△ 4,014
その他事業資産	2,774	2,774	－	－
前払金	2,698	1,669	1,029	－
その他流動資産	97	97	－	－
固定資産	1,238,969	1,238,969	－	－
賃貸事業資産	1,215,080	1,215,080	－	－
その他事業資産	14,292	14,292	－	－
有形固定資産	572	572	－	－
無形固定資産	2,481	2,481	－	－
その他固定資産	6,654	6,654	－	－
貸倒引当金	△ 112	△ 112	－	－
資産合計	1,298,762	1,294,466	8,310	△ 4,014
（負債の部）				
流動負債	26,309	23,022	7,302	△ 4,014
次期返済長期借入金	11,181	11,181	－	－
未払金	8,968	5,761	7,221	△ 4,014
前受金	2,896	2,889	7	－
預り金	3,263	3,190	73	－
固定負債	904,597	903,589	1,007	－
社債	180,100	180,100	－	－
長期借入金	573,095	573,095	－	－
長期前受金	3,663	3,663	－	－
預り保証金	15,586	14,578	1,007	－
繰延建設補助金	55,862	55,862	－	－
借上賃貸住宅資産減損勘定引当金	3,213	3,213	－	－
引当金	73,066	73,066	－	－
その他固定負債	9	9	－	－
負債合計	930,906	926,611	8,310	△ 4,014
（資本の部）				
資本金	105	105	－	－
剰余金	367,750	367,750	－	－
資本剰余金	322,038	322,038	－	－
利益剰余金	22,682	22,682	－	－
特定目的積立金	23,028	23,028	－	－
資本合計	367,855	367,855	－	－
負債及び資本合計	1,298,762	1,294,466	8,310	△ 4,014

中 間 損 益 計 算 書

（総　括）

自　平成24年４月１日
至　平成24年９月30日

（単位　百万円）

科　目	総括金額	会計区分		
		一般会計	都営住宅等管理会計	内部取引の消去
事業収益　[ａ]	55,513	41,633	13,880	－
賃貸管理事業収益	35,671	35,671	－	－
管理受託住宅管理事業収益	14,257	377	13,880	－
その他事業収益	5,585	5,585	－	－
事業原価　[ｂ]	47,699	33,819	13,880	－
賃貸管理事業原価	28,057	28,057	－	－
管理受託住宅管理事業原価	14,308	428	13,880	－
その他事業原価	5,333	5,333	－	－
一般管理費　[ｃ]	631	312	318	－
事業利益　[d=a－b－c]	7,182	7,502	△ 319	－
その他経常収益　[ｅ]	160	160	319	△ 318
その他経常費用　[ｆ]	467	786	－	△ 318
経常利益　[g=d＋e－f]	6,875	6,875	－	－
特別利益　[ｈ]	1	1	－	－
特別損失　[ｉ]	55	55	－	－
中間純利益　[j=g＋h－i]	6,821	6,821	－	－

中 間 剰 余 金 計 算 書

（総　括）

自　平成24年４月１日
至　平成24年９月30日

（単位　百万円）

項目		剰余金の内訳	総括金額	会計区分	
				一般会計	都営住宅等管理会計
剰余金		期首残高	360,928	360,928	−
		中間増加高	6,821	6,821	−
		中間期末残高	367,750	367,750	−
	資本剰余金	期首残高	322,038	322,038	−
		中間期末残高	322,038	322,038	−
	利益剰余金	期首残高	15,861	15,861	−
		中間増加高	6,821	6,821	−
		中間期末残高	22,682	22,682	−
	特定目的積立金	期首残高	23,028	23,028	−
		中間期末残高	23,028	23,028	−

（空白）

中間キャッシュ・フロー計算書

（総　括）

自　平成24年４月１日
至　平成24年９月30日

（単位　百万円）

区分	総括金額	会計区分		
		一般会計	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	5,397	15,276	△ 9,878	－
賃貸管理事業活動による収支	13,782	13,782	－	－
管理受託住宅管理事業活動による収支	△ 11,188	△ 256	△ 10,931	－
その他事業活動による収支	4,366	4,366	－	－
その他の収支	△ 987	△ 2,038	1,050	－
一般管理活動による収支	△ 631	△ 312	△ 318	－
その他経常損益に係る収支	67	△ 253	321	－
特別損益に係る収支	△ 11	△ 11	－	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 16,621	△ 15,713	△ 907	－
事業資産形成活動による収支	△ 6,323	△ 6,323	－	－
賃貸事業資産形成による収支	△ 4,137	△ 4,137	－	－
その他事業資産形成の収支	△ 2,185	△ 2,185	－	－
有価証券等の取得・償還等による収支	△ 10,157	△ 9,250	△ 907	－
有価証券等の償還等による収入	16,920	16,920	－	－
有価証券等の取得等による支出	△ 21,287	△ 20,380	△ 907	－
定期預金の償還等による収入	19,760	19,760	－	－
定期預金の預入れによる支出	△ 25,550	△ 25,550	－	－
その他の投資活動による収支	△ 140	△ 140	－	－
有形固定資産形成による収支	△ 77	△ 77	－	－
無形固定資産形成による収支	△ 73	△ 73	－	－
その他の資産形成による収支	1	1	－	－
その他の収支	9	9	－	－

自　平成24年４月１日
至　平成24年９月30日

（単位　百万円）

区　　分	総括金額	会計区分		
		一般会計	都営住宅等管理会計	内部取引の消去
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,243	△ 1,243	－	－
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 5,279	△ 5,279	－	－
賃貸事業に係る借入金の返済による支出	△ 5,279	△ 5,279	－	－
その他の財務活動資金の収支	4,035	4,035	－	－
長期借入金の返済による支出	△ 958	△ 958	－	－
社債の発行による収入	5,000	5,000	－	－
リース債務に係る支出	△ 5	△ 5	－	－
当中間会計期間中の資金収支の合計	△ 12,466	△ 1,680	△ 10,786	－
現金及び現金同等物の期首残高	17,784	4,200	13,584	－
現金及び現金同等物の中間期末残高	5,318	2,520	2,798	－

（空白）

一　　　般　　　会　　　計

中間貸借対照表

（一般会計）

（単位　百万円）

科目	当中間会計期間末（平成24年９月30日）	前年度（平成24年３月31日）
（資産の部）		
流動資産	55,497	45,457
現金預金	28,840	23,830
有価証券	16,780	7,689
未収金	5,335	10,557
その他事業資産	2,774	2,414
スーパーリフォーム建設受託工事	1,187	1,859
耐震改修受託工事	1,435	467
都営建替受託工事	152	86
前払金	1,669	912
その他流動資産	97	52
固定資産	1,238,969	1,250,298
賃貸事業資産	1,215,080	1,219,541
賃貸住宅資産	1,397,047	1,393,777
減価償却累計額	△ 196,492	△ 189,961
減損損失累計額	△ 7,164	△ 7,164
ケア付き高齢者住宅資産	12,040	12,044
減価償却累計額	△ 3,240	△ 3,156
賃貸施設等資産	14,903	14,898
減価償却累計額	△ 5,106	△ 5,078
賃貸資産建設工事	3,010	3,966
長期前払費用	83	215
その他事業資産	14,292	14,653
長期事業未収金	2,182	2,486
その他の事業資産	13,469	13,480
減価償却累計額	△ 1,359	△ 1,313
有形固定資産	572	533
建物等資産	1,094	1,062
減価償却累計額	△ 633	△ 620
その他の有形固定資産	244	210
減価償却累計額	△ 133	△ 119
無形固定資産	2,481	2,594
借地権	1,644	1,644
その他の無形固定資産	836	949
その他固定資産	6,654	13,088
長期定期預金	−	900
長期有価証券	1,335	6,965
その他の資産	5,319	5,223
貸倒引当金	△ 112	△ 112
資産合計	1,294,466	1,295,755

（単位　百万円）

科　　目	当中間会計期間末（平成24年９月30日）	前年度（平成24年３月31日）
（負債の部）		
流動負債	23,022	28,233
次期返済長期借入金	11,181	11,099
未払金	5,761	11,075
前受金	2,889	2,577
預り金	3,190	3,480
固定負債	903,589	906,488
社債	180,100	175,100
長期借入金	573,095	579,444
長期前受金	3,663	3,789
長期前受家賃	3,058	3,150
長期前受特別介護費	605	639
預り保証金	14,578	14,814
繰延建設補助金	55,862	56,669
借上賃貸住宅資産減損勘定	3,213	3,842
引当金	73,066	72,812
退職給付引当金	4,861	4,703
計画修繕引当金	68,127	68,079
債務保証損失引当金	76	29
その他固定負債	9	14
［負債合計］	926,611	934,721
（資本の部）		
資本金	105	105
剰余金	367,750	360,928
資本剰余金	322,038	322,038
非償却資産取得補助金	17,810	17,810
資産価額適正化評価差額金	246,846	246,846
非償却資産取得剰余金	57,381	57,381
利益剰余金	22,682	15,861
特定目的積立金	23,028	23,028
土地債務償還積立金	23,028	23,028
［資本合計］	367,855	361,033
負債及び資本合計	1,294,466	1,295,755

中 間 損 益 計 算 書
（一般会計）

（単位　百万円）

科　目	当中間会計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）	前中間会計期間 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）	前年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
事業収益 ［ａ］	41,633	39,523	85,454
賃貸管理事業収益	35,671	36,242	73,508
賃貸住宅管理事業収益	34,345	34,803	70,638
一般賃貸住宅管理事業収益	22,315	22,201	45,478
都民住宅管理事業収益	7,343	7,503	15,023
借上賃貸住宅管理事業収益	4,686	5,097	10,136
ケア付き高齢者住宅管理事業収益	744	838	1,681
賃貸施設等管理事業収益	581	600	1,188
管理受託住宅管理事業収益	377	472	1,719
その他事業収益	5,585	2,807	10,226
区市町村提携事業収益	－	－	713
スーパーリフォーム建設受託事業収益	3,150	767	2,190
耐震改修受託事業収益	963	479	2,956
その他の事業収益	1,470	1,561	4,365
事業原価 ［ｂ］	33,819	31,890	70,385
賃貸管理事業原価	28,057	28,665	58,836
賃貸住宅管理事業原価	27,067	27,653	56,798
一般賃貸住宅管理事業原価	14,688	15,064	31,329
都民住宅管理事業原価	7,896	7,846	16,011
借上賃貸住宅管理事業原価	4,483	4,742	9,456
ケア付き高齢者住宅管理事業原価	802	757	1,578
賃貸施設等管理事業原価	187	254	459
管理受託住宅管理事業原価	428	507	1,734
その他事業原価	5,333	2,717	9,815
区市町村提携事業原価	－	－	689
スーパーリフォーム建設受託事業原価	3,041	757	2,119
耐震改修受託事業原価	967	504	2,912
その他の事業原価	1,323	1,455	4,094
一般管理費 ［ｃ］	312	308	610
事業利益 ［ｄ＝a-b-c］	7,502	7,323	14,458

（単位　百万円）

科　　目	当中間会計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）	前中間会計期間 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）	前年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
その他経常収益　［e］	160	210	842
受取利息	25	29	62
補助金等収入	91	117	264
雑収入	42	63	161
特別会計振替金	－	－	353
その他経常費用　［f］	786	468	593
社債費用	－	30	54
地方共済組合負担金	91	86	209
雑損	376	181	329
特別会計振替金	318	169	－
経常利益　［g＝d+e−f］	6,875	7,065	14,707
特別利益　［h］	1	48	54
固定資産売却益	－	－	0
借上賃貸住宅資産減損勘定戻入	1	48	54
特別損失　［i］	55	80	6,853
固定資産除却損	55	80	276
減損損失	－	－	6,577
中間純利益　［j＝g+h−i］	6,821	7,032	7,908

中 間 剰 余 金 計 算 書

（一般会計）

（単位　百万円）

項　目			当中間会計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）	前中間会計期間 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）	前年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
資　本 剰余金	期首残高		322,038	311,759	311,759
	中間増加高又は減少高		－	－	10,278
		土地債務償還積立金からの振替による増加高	－	－	10,278
	中間期末残高		322,038	311,759	322,038
利　益 剰余金	期首残高		15,861	15,861	15,861
	中間増加高又は減少高		6,821	7,032	－
		中間純利益	6,821	7,032	7,908
		土地債務償還積立金への積立による減少高	－	－	△ 7,908
	中間期末残高		22,682	22,894	15,861
特定目的 積 立 金	期首残高		23,028	25,399	25,399
	中間増加高又は減少高		－	－	△ 2,370
		土地債務償還積立金の積立による増加高	－	－	7,908
		土地債務償還積立金の取崩による減少高	－	－	△ 10,278
	中間期末残高		23,028	25,399	23,028
合　計	期首残高		360,928	353,020	353,020
	中間増加高又は減少高		6,821	7,032	7,908
	中間期末残高		367,750	360,052	360,928

（空白）

中間キャッシュ・フロー計算書

（一般会計）

（単位　百万円）

区　分	当中間会計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）	前中間会計期間 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）
事業活動によるキャッシュ・フロー	15,276	14,935
賃貸管理事業活動による収支	13,782	13,188
一般賃貸住宅管理事業の収支	10,463	10,225
管理事業による収入	23,262	22,813
管理事業による支出	△ 12,799	△ 12,588
都民住宅管理事業の収支	3,280	2,801
管理事業による収入	8,068	8,353
管理事業による支出	△ 4,788	△ 5,551
借上賃貸住宅管理事業の収支	△ 267	△ 209
管理事業による収入	4,898	5,294
管理事業による支出	△ 5,165	△ 5,503
ケア付き高齢者住宅管理事業の収支	△ 131	△ 51
管理事業による収入	588	712
管理事業による支出	△ 719	△ 764
賃貸施設管理事業の収支	436	423
管理事業による収入	606	643
管理事業による支出	△ 169	△ 220
管理受託住宅管理事業による収支	△ 256	134
管理受託住宅管理事業の収支	△ 256	134
管理事業による収入	935	1,217
管理事業による支出	△ 1,191	△ 1,082
その他事業活動による収支	4,366	1,396
区市町村施設建設受託事業の収支	354	－
受託事業による収入	749	－
受託事業による支出	△ 395	－
スーパーリフォーム建設受託事業の収支	49	462
受託事業による収入	1,381	490
受託事業による支出	△ 1,331	△ 27
耐震改修受託事業の収支	3,042	644
受託事業による収入	3,681	1,232
受託事業による支出	△ 639	△ 588
その他の事業の収支	920	289
事業による収入	2,792	2,265
事業による支出	△ 1,872	△ 1,975
その他の収支	△ 2,038	629
一般管理活動による収支	△ 312	△ 323
その他経常損益に係る収支	△ 253	△ 150
特別損益に係る収支	△ 11	60

（単位　百万円）

区　　　分	当中間会計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）	前中間会計期間 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 15,713	△ 31,948
事業資産形成活動による収支	△ 6,323	△ 2,241
賃貸事業資産形成による収支	△ 4,137	△ 1,451
一般賃貸住宅資産形成の収支	△ 4,046	△ 1,305
補助金による収入	94	115
賃貸住宅建設による支出	△ 4,140	△ 1,420
都民住宅資産形成の収支	△ 41	△ 40
付属建物建設による支出	△ 41	△ 40
ケア付き高齢者住宅資産形成の収支	△ 43	△ 106
事業用備品等の取得による支出	△ 43	△ 106
賃貸施設資産形成の収支	△ 6	－
付属建物建設による支出	△ 6	－
その他事業資産形成の収支	△ 2,185	△ 789
区市町村提携住宅建設の収支	－	△ 5
区市町村提携住宅建設による支出	－	△ 5
スーパーリフォーム建設受託工事の収支	△ 19	176
スーパーリフォーム建設による収入	1,192	1,740
スーパーリフォーム建設による支出	△ 1,211	△ 1,564
都営住宅耐震改修受託事業の収支	△ 2,014	△ 774
都営住宅耐震改修による収入	－	182
都営住宅耐震改修による支出	△ 2,014	△ 956
その他の事業の収支	△ 152	△ 185
事業による支出	△ 152	△ 185
有価証券等の取得・償還等による収支	△ 9,250	△ 29,320
有価証券等の償還等による収入	16,920	17,170
有価証券等の取得等による支出	△ 20,380	△ 39,180
定期預金の償還等による収入	19,760	2,500
定期預金の預入れによる支出	△ 25,550	△ 9,810
その他の投資活動による収支	△ 140	△ 387
有形固定資産形成による収支	△ 77	△ 24
無形固定資産形成による収支	△ 73	△ 377
その他の資産形成による収支	1	－
その他の収支	9	14
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,243	△ 4,214
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 5,279	△ 4,687
賃貸事業に係る借入金の返済による支出	△ 5,279	△ 4,687
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	4,035	472
長期借入金の返済による支出	△ 958	△ 4,521
長期資金借入の返済による支出(その他)	△ 958	△ 4,521
社債の発行による収入	5,000	5,000
リース債務に係る支出	△ 5	△ 5
当中間会計期間中の資金収支合計	△ 1,680	△ 21,227
現金及び現金同等物の期首残高	4,200	23,424
現金及び現金同等物の中間期末残高	2,520	2,196

（空白）

都 営 住 宅 等 管 理 会 計

中　間　貸　借　対　照　表

（都営住宅等管理会計）

（単位　百万円）

科　　目	当中間会計期間末（平成24年９月30日）	前年度（平成24年３月31日）
（資産の部）		
流動資産	8,310	14,568
現金預金	2,798	13,584
有価証券	905	−
未収金	3,577	939
前払金	1,029	44
資産合計	8,310	14,568

（単位　百万円）

科　　目	当中間会計期間末（平成24年９月30日）	前年度（平成24年３月31日）
（負債の部）		
流動負債	7,302	13,557
未払金	7,221	13,500
前受金	7	8
預り金	73	48
固定負債	1,007	1,011
預り保証金	1,007	1,011
負債合計	8,310	14,568

中 間 損 益 計 算 書
（都 営 住 宅 等 管 理 会 計）

（単位　百万円）

科　目	当中間会計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）	前中間会計期間 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）	前年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
事業収益　［ａ］	13,880	14,072	45,140
都営住宅等管理事業収益	11,939	12,075	41,169
都営住宅等管理業務受託収入	8,383	8,606	33,770
都営住宅等指定管理業務収入	3,555	3,469	7,398
その他の受託収益	－	－	1
併存施設改修収入	－	－	1
駐車場管理事業収益	1,940	1,996	3,969
駐車場管理収入	1,940	1,996	3,969
事業原価　［ｂ］	13,880	13,966	44,181
都営住宅等管理事業原価	12,009	12,068	40,408
都営住宅等管理業務受託原価	8,605	8,778	33,356
営繕事業費	7,253	7,515	30,711
管理事務事業費	86	76	173
管理事務費	1,265	1,187	2,471
都営住宅等指定管理業務原価	3,404	3,290	7,051
営繕事業費	1,557	1,490	3,512
管理事務事業費	807	797	1,544
管理事務費	1,039	1,001	1,995
その他の受託原価	－	－	1
併存施設改修費	－	－	1
駐車場管理事業原価	1,870	1,897	3,771
駐車場施設管理費	1,870	1,897	3,771
一般管理費　［ｃ］	318	284	606
事業利益　［ｄ＝a-b-c］	△ 319	△ 179	352
その他経常収益　［ｅ］	319	179	1
受取利息	0	0	1
雑収入	－	9	－
一般会計受入金	318	169	－
その他経常費用　［ｆ］	－	－	353
一般会計繰入金	－	－	353
経常利益　［ｇ＝d+e-f］	－	－	－
特別利益　［ｈ］	－	－	－
特別損失　［ｉ］	－	－	－
中間純利益　［ｊ＝g+h-i］	－	－	－

中間キャッシュ・フロー計算書

（都営住宅等管理会計）

（単位　百万円）

区　　分	当中間会計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）	前中間会計期間 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）
事業活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,878	△ 4,322
都営住宅等管理事業による収支	△ 10,989	△ 2,735
都営住宅等管理業務受託の収入	7,347	13,395
都営住宅等管理業務受託の支出	△ 17,041	△ 15,461
都営住宅等指定管理業務の収入	2,279	2,868
都営住宅等指定管理業務の支出	△ 3,575	△ 3,538
その他の受託事業による収支	0	12
その他の受託事業の収入	1	16
その他の受託事業の支出	△ 0	△ 4
駐車場管理事業による収支	56	33
駐車場管理事業の収入	1,937	1,986
駐車場管理事業の支出	△ 1,880	△ 1,952
その他の収支	1,050	△ 1,532
一般管理活動による収支	△ 318	△ 284
一般管理費支出（業務受託）	△ 168	△ 149
一般管理費支出（指定管理）	△ 135	△ 121
一般管理費支出（駐車場）	△ 15	△ 13
その他経常損益に係る収支	321	183
その他経常損益収支（業務受託）	390	321
その他経常損益収支（指定管理）	△ 15	△ 57
その他経常損益収支（駐車場）	△ 53	△ 80
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 907	△ 928
有価証券等の取得・償還等による収支	△ 907	△ 928
財務活動によるキャッシュ・フロー	－	－
当中間会計期間中の資金収支合計	△ 10,786	△ 5,251
現金及び現金同等物の期首残高	13,584	12,183
現金及び現金同等物の中間期末残高	2,798	6,932

注　　記　　事　　項

1　重 要 な 会 計 方 針

当中間会計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）	前年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
1　有価証券の評価基準及び評価方法 償却原価法によっている。	1　有価証券の評価基準及び評価方法 同左
2　固定資産の減価償却の方法 (1) 賃貸事業資産 建物等資産　・償却方法：定額法 ・耐用年数：３年～50年 (2) 有形固定資産 建物等資産　・償却方法：定額法 ・耐用年数：５年～50年 その他の有形固定資産 ・償却方法：定額法 ・耐用年数：３年～50年 (3) 無形固定資産 自社利用のソフトウェア ・社内における見込利用可能期間（５年）に基づく定額法	2　固定資産の減価償却の方法 (1) 賃貸事業資産 同左 (2) 有形固定資産 同左 (3) 無形固定資産 同左
3　引当金の計上基準 (1) 貸倒引当金 賃貸管理事業未収金その他これに準ずる債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績を踏まえた一定率により、また、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。 (2) 退職給付引当金 退職給付引当金については、「四半期等決算に関する実務指針」（一般社団法人全国住宅供給公社等連合会　平成20年３月14日）における簡便的な会計処理を適用し、期首に算定した退職給付費用を当中間会計期間までの按分した額を計上している。 (3) 計画修繕引当金 賃貸住宅資産の経年劣化等に対処するために、将来計画的に実施する修繕工事に要する費用の見積額を基礎として計上している。団地別・工事項目別に、計画額と計画修繕引当金の期末残高の見積り額との差額を、実施までの見込み年数で均等に配分し、当中間会計期間までの按分した額を繰り入れている。 (4) 債務保証損失引当金 債務保証の履行により発生する求償債権の回収不能による損失に備えるため、債務保証の履行可能性が高い特定の債務保証額について個別に回収可能性を検討して、回収不能見込額を計上している。	3　引当金の計上基準 (1) 貸倒引当金 同左 (2) 退職給付引当金 職員の退職給付に備えるため、当期末の退職給付債務の見込額に基づき計上している。なお、数理計算上の差異は当期の発生額を当期に一括処理している。 (3) 計画修繕引当金 賃貸住宅資産の経年劣化等に対処するために、将来計画的に実施する修繕工事に要する費用の見積額を基礎として計上している。団地別・工事項目別に、計画額と計画修繕引当金の期末残高との差額を、実施までの見込み年数で均等に配分した額を繰り入れている。 (4) 債務保証損失引当金 同左

当中間会計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）	前年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
4　固定資産の減損に係る会計基準 固定資産の減損については、「四半期等決算に関する実務指針」における簡便的な会計処理を適用し、減損の兆候の把握に当たっては、使用範囲又は方法について当該資産又は当該資産グループの回収可能価額を著しく低下させる変化を生じさせるような意思決定や、経営環境の著しい悪化に該当する事象が発生したかどうかについて検証している。	4　固定資産の減損に係る会計基準 固定資産の減損については、「地方住宅供給公社に係る減損会計処理基準」（一般社団法人全国住宅供給公社等連合会　平成17年４月１日）を適用している。 減損に当たっては、資産グループごとに当該資産グループの回収可能価額を算定し、帳簿価額が回収可能価額を上回った場合に、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上している。 また、土地資産が代物弁済契約となっている物件については、代物弁済契約により土地資産に係る投資額の回収が将来にわたって確保されていると認められているため、従来から当該土地資産は減損の対象とせず、建物等資産のみ減損の対象としている。 なお、減損損失累計額については、建物等資産は間接控除、土地資産及び借地権は直接控除している。
5　借上賃貸住宅資産減損勘定の計上及び取崩基準 当社が土地所有者の建設した賃貸住宅を借り上げて住宅の供給を行う借上賃貸住宅については、賃貸借取引による会計処理（オフ・バランス）を行っているが、借上契約は20年一括契約であることから、減損会計を適用している。 中間会計期間における「借上賃貸住宅資産減損勘定」への計上については、「四半期等決算に関する実務指針」における簡便的な会計処理を適用し、減損の兆候の把握に当たっては、使用範囲又は方法について当該資産又は当該資産グループの回収可能価額を著しく低下させる変化を生じさせるような意思決定や、経営環境の著しい悪化に該当する事象が発生したかどうかについて検証している。 なお、「借上賃貸住宅資産減損勘定」は計上した翌期から各物件の未経過期間で均等に取り崩し、事業原価を減じる処理を行っている。	5　借上賃貸住宅資産減損勘定の計上及び取崩基準 当社が土地所有者の建設した賃貸住宅を借り上げて住宅の供給を行う借上賃貸住宅については、賃貸借取引による会計処理（オフ・バランス）を行っているが、借上契約は20年（一部の物件は10年）一括契約であることから、減損会計を適用している。 「借上賃貸住宅資産減損勘定」は、借上賃貸住宅を物件ごとにグルーピングし、将来キャッシュ・フローが未経過借上料を下回る場合、差額を計上することとしており、計上した翌期から各物件の未経過期間で均等に取り崩し、事業原価を減じる処理を行っている。 契約の終期は平成24年から平成34年となっており、回収可能額の算定においては、終期までの借上料をこれまでの趨勢や予算等の数値を基礎とした合理的な予測計算により見積もり、予定収益、費用とも割引計算は行っていない。
6　特定目的積立金の計上基準 (1)　土地債務償還積立金の計上方法 非償却資産（土地）の取得に要した借入金の償還財源について、それぞれの借入金の償還年度の開始前までに当期の利益の範囲内で積み立てている。 なお、当中間会計期間においては、当期の利益が確定していないことから、中間純利益は土地債務償還積立金へ積み立てていない。	6　特定目的積立金の計上基準 (1)　土地債務償還積立金の計上方法 非償却資産（土地）の取得に要した借入金の償還財源について、それぞれの借入金の償還年度の開始前までに当期の利益の範囲内で積み立てている。
7　収益及び費用の計上基準 (1)　賃貸管理事業、管理受託住宅管理事業及びその他事業の収益及び費用 収益は期間又は契約等により定められた役務の給付をもって計上し、費用は発生の事実に基づいて計上している。 (2)　その他の収益及び費用 収益は実現主義に基づき、費用は発生主義に基づき計上している。	7　収益及び費用の計上基準 (1)　賃貸管理事業、管理受託住宅管理事業及びその他事業の収益及び費用 同左 (2)　その他の収益及び費用 同左
8　リース取引の処理方法 ファイナンス・リース取引については、原則として通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっている。	8　リース取引の処理方法 同左
9　消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっている。	9　消費税等の会計処理方法 同左

当中間会計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）	前年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
10　ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 社内規定により特例処理要件を満たす金利スワップのみ行うこととしており、全て特例処理を採用している。 (2) ヘッジ手段及びヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ ヘッジ対象：金融機関借入金 (3) ヘッジ方針 「金利の変動リスク管理方針」などの社内規定に基づきリスクをヘッジすることとしている。 (4) ヘッジ有効性の評価 金利スワップの契約締結時に、リスク管理方針に従って同一金額・同一期日の借入金と対応させているため、ヘッジに高い有効性があるものと判断している。	10　ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段及びヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性の評価 同左
11　特別会計の事業利益 都営住宅等管理会計において生じた事業利益については、当該特別会計が委託者（東京都）に対して期中の経理を明確化することを主な目的としていることから、同額を一般会計に繰り入れる方針としている。	11　特別会計の事業利益 同左
12　中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 資金（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。	12　キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左
13　一般賃貸住宅土地資産の計上方法 当社は、平成13年度事業以前の一般賃貸住宅の建設に当たり、建設資金の一部を東京都から無利子で借り入れており、東京都と債務弁済抵当権設定契約を締結している。 一般賃貸住宅の土地資産については東京都の持分があり、本契約において、当該借入金の償還完了後相当期間内に、当社が東京都に対し金銭又は不動産により相応の負担をすることで、東京都の持分を取得することとなっている。 このため、東京都に対する相応の負担が完了していない一般賃貸住宅の土地資産額は、東京都持分相当を控除した額で表示している。また、東京都に対する相応の負担を行い土地の東京都持分を取得した場合は、負担した額を当該土地資産額に上乗せする会計処理を行っている。 なお、この相応の負担額は、当該履行時期の固定資産税評価額を基礎に算定することとなっているため、現時点では確定されていない。	13　一般賃貸住宅土地資産の計上方法 同左
――――	14　会計上の変更及び誤謬に関する会計処理 地方住宅供給公社会計基準の改定（平成24年3月15日施行）に基づき、本年度から「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する実務指針」により、会計処理を行っている。

２　補 足 情 報

当中間会計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）	前年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
Ⅰ 中間貸借対照表に関する事項	Ⅰ 貸借対照表に関する事項
1　預金のペイオフについて 預金のペイオフに係る借入金相殺額及び預金保険等の限度超過額 預 金 の 額　28,144百万円　(A) 有価証券の額　16,780百万円　(B) 借入相殺の額　44,884百万円　(C) 預金保険の額　40百万円　(D) 超　過　額　0 円　(A+B-C-D)	1　預金のペイオフについて 預金のペイオフに係る借入金相殺額及び預金保険等の限度超過額 預 金 の 額　23,929百万円　(A) 有価証券の額　12,790百万円　(B) 借入相殺の額　36,669百万円　(C) 預金保険の額　50百万円　(D) 超　過　額　0 円　(A+B-C-D)
2　担保提供資産について 担保に供している資産 賃貸事業資産　976,861百万円	2　担保提供資産について 担保に供している資産 賃貸事業資産　977,561百万円
3　保証債務について (1) 保証債務の内容 民間提携事業に係る土地所有者の住宅金融支援機構等借入金の保証債務 (2) 保証債務の額　9,105百万円	3　保証債務について (1) 保証債務の内容 民間提携事業に係る土地所有者の住宅金融支援機構等借入金の保証債務 (2) 保証債務の額　9,581百万円
4　リース取引について (1) ファイナンス・リース取引（借手側） ①所有権移転外ファイナンス・リース取引 有形固定資産に係るリース取引 ・主なリース資産：通信設備など ・償却方法：定額法 ・リース期間：４年～５年 (2) 賃貸借取引による所有権移転外ファイナンス・リース取引（借手側） 地方住宅供給公社会計基準の改訂（平成20年３月14日）に基づき、ファイナンス・リース取引については、原則として通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっているが、当改訂施行日（平成20年４月１日）前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。 主なリース資産：ＯＡ機器、通信設備など 未経過リース料中間期末残高 １年内　9百万円 １年超　－ 合　計　9百万円 (3) オペレーティング・リース取引（借手側） 主なリース資産：業務用車両など 未経過リース料中間期末残高 １年内　6百万円 １年超　1百万円 合　計　7百万円 ※未経過リース料中間期末残高は、有形固定資産等の中間期末残高に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定している。	4　リース取引について (1) ファイナンス・リース取引（借手側） 同左 (2) 賃貸借取引による所有権移転外ファイナンス・リース取引（借手側） 同左 主なリース資産：ＯＡ機器、通信設備など 未経過リース料期末残高 １年内　23百万円 １年超　－ 合　計　23百万円 (3) オペレーティング・リース取引（借主側） 主なリース資産：業務用車両など 未経過リース料期末残高 １年内　6百万円 １年超　4百万円 合　計　10百万円 ※未経過リース料期末残高は、有形固定資産等の期末残高に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定している。

当中間会計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）	前年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）

当中間会計期間

５　賃貸事業資産について

賃貸事業資産等の回収可能性を著しく低下させる変化を生じさせるような意思決定がなく、経営環境の著しい悪化に該当する事象は発生していない。

前年度

５　賃貸事業資産等について

(1) 賃貸事業資産

「地方住宅供給公社に係る減損処理基準及び注解」に基づき、減損処理に係る会計処理を行った資産の状況は以下のとおりである。

種別	資産のグループ数	減損処理の状況		
		兆候	認識	計上
賃貸住宅資産	235団地	36団地	1団地	1団地
賃貸施設資産	51団地	1団地	なし	—

(2) 事業用土地資産等

（単位　百万円）

資産種別	箇所数	貸借対照表計上額			当期末の時価
		前期末残高	当期増減額	当期末残高	
事業用土地	—	—	—	—	—
その他土地	14箇所	1,402	2,168	3,571	3,277

※なお、時価は、近隣の固定資産評価額（平成23年１月１日基準日）を基に、当公社における調整率を乗じて算出した。

Ⅱ 中間損益計算書に関する事項

１　特別損益の主要なものについて

(1) 借上賃貸住宅資産減損勘定戻入の内訳

借上賃貸住宅資産減損勘定の見積もり期間の変更等に伴う修正益　1百万円

(2)　固定資産除却損の内訳

増圧直結切替に伴う受水槽等施設　55百万円

Ⅱ 損益計算書に関する事項

１　特別損益の主要なものについて

(1) 借上賃貸住宅資産減損勘定戻入の内訳

借上賃貸住宅資産減損勘定の見積もり期間の変更等に伴う修正益　54百万円

(2)　減損損失の内訳

都民住宅資産に係る減損損失　6,267百万円

個別の物件ごとにグルーピングし減損損失の検討を行った。

その結果、賃料水準の低下や空家解消の遅れなどから、収益性が著しく低下した物件について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（6,267百万円）として特別損失に計上した。

当物件の回収可能価額は使用価値により将来キャッシュ・フローを割り引いて測定している。

借上賃貸住宅資産に係る減損損失　309百万円

個別の物件ごとにグルーピングし減損損失の検討を行った。

その結果、空家解消の遅れなどから、将来キャッシュ・フローが未経過借上料を下回る物件について、差額（309百万円）を特別損失に計上し、「借上賃貸住宅資産減損勘定」に繰り入れる会計処理を行った。

(3) 固定資産除却損の内訳

ソフトウェアほか固定資産の除却　276百万円

当中間会計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）	前年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
Ⅲ その他の補足情報	Ⅲ その他の補足情報
1　資産価額適正化評価差額金について 「地方住宅供給公社会計に係る資産価額の適正化実施基準」（平成16年11月１日）に基づき、賃貸事業資産等の資産価額の適正化を実施した。 適正化による評価差額は、資本の部の資本剰余金に計上した。 適正化の実施時期　　平成17年３月31日 適正化による評価差額　　246,846百万円	1　資産価額適正化評価差額金について 同左
2　長期前受金の運用益について ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」の長期前受家賃及び長期前受特別介護費については、このうち1,100百万円を定期預金及び譲渡性預金に、1,335百万円を地方債により運用している。 これらによる当期の運用益15百万円は、個別事業との密接な関連性を重視する観点から、損益計算書において「ケア付き高齢者住宅管理事業収益」に算入している。 なお、貸借対照表においては、これらの有価証券を他の財源によるものと合わせ、流動資産の有価証券及び固定資産の長期有価証券に整理している。	2　長期前受金の運用益について ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」の長期前受家賃及び長期前受特別介護費については、このうち820百万円を定期預金及び譲渡性預金に、1,865百万円を地方債により運用している。 これらによる当期の運用益33百万円は、個別事業との密接な関連性を重視する観点から、損益計算書において「ケア付き高齢者住宅管理事業収益」に算入している。 なお、貸借対照表においては、これらの有価証券を他の財源によるものと合わせ、流動資産の有価証券及び固定資産の長期有価証券に整理している。
3　借上賃貸住宅の未経過借上料について 共同住宅の賃貸借取引（借手側） 借上型都民住宅及び農住モデル賃貸住宅 未経過借上料期末残高 １年内　　8,779百万円 １年超　　32,472百万円 合　計　　41,251百万円 ※借上賃貸住宅は、貸主との契約において、２年ごとに借上料の変更協議を行うこととなっているが、上記未経過借上料は現時点の借上料に未経過年数を乗じたものである。	3　借上賃貸住宅の未経過借上料について 共同住宅の賃貸借取引（借主側） 借上型都民住宅及び農住モデル賃貸住宅 未経過借上料期末残高 １年内　　9,023百万円 １年超　　36,808百万円 合　計　　45,831百万円 ※借上賃貸住宅は、貸主との契約において、２年ごとに借上料の変更協議を行うこととなっているが、上記未経過借上料は現時点の借上料に未経過年数を乗じたものである。
4　中間貸借対照表上の現金預金とキャッシュ・フロー計算書上の次期繰越金の関係について 現金預金　　31,638百万円 預入期間が３か月を超える定期預金　　△26,320百万円 取得日から満期又は償還までの期間が３か月以内の有価証券　　―― 次期繰越金（現金及び現金同等物）　　5,318百万円	4　貸借対照表上の現金預金とキャッシュ・フロー計算書上の次期繰越金の関係について 現金預金　　37,414百万円 預入期間が３か月を超える定期預金　　△19,630百万円 取得日から満期又は償還までの期間が３か月以内の有価証券　　―― 次期繰越金（現金及び現金同等物）　　17,784百万円
5　資産除去債務について 当社は、事務所の不動産賃貸借契約に基づき、事務所の退去時における原状回復に係る債務を有しているが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、資産除去債務を合理的に見積ることができない。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していない。	5　資産除去債務について 同左

（空白）

謄　本

平成２４年度中間決算について

平成２４年度一般会計、都営住宅等管理会計の中間決算は、財務諸表及び会計帳簿について監査の結果、適正妥当であることを認証する。

平成２４年１２月２１日

東京都住宅供給公社

監　事　岸　上　　隆　㊞

謄本

独立監査人の中間監査報告書

平成 24 年 12 月 21 日

東京都住宅供給公社
　理事長　河島　均　殿

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	笛　木　忠　男	㊞
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	金　子　　　靖	㊞

当監査法人は、東京都住宅供給公社の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの平成24年度の中間会計期間（平成24年4月1日から平成24年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、総括、一般会計及び都営住宅等管理会計の中間貸借対照表、中間損益計算書、中間剰余金計算書及び中間キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

中間財務諸表に対する理事者の責任

理事者の責任は、地方住宅供給公社会計基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間財務諸表を作成し有用な情報を表示するために理事者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した中間監査に基づいて、独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、理事者が採用した会計方針及びその適用方法並びに理事者によって行われた見積りの評価も含め中間財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

中間監査意見

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、地方住宅供給公社会計基準に準拠して、東京都住宅供給公社の平成24年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間（平成24年4月1日から平成24年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

利害関係

公社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上