

## 東京都住宅供給公社 令和4年度決算について

東京都住宅供給公社の令和4年度決算は、別添のとおりです。

主力である賃貸管理事業では、新築住宅のカーメスト大蔵の杜及びカーメスト興野町の管理を開始するとともに、既存住宅について安定した家賃収入を確保することで、令和4年度も堅調な経営成績を残すことができました。

一方、昨今の物価上昇など事業環境が急激に変化しつつあるなかで、脱炭素社会の実現に向けた取組や進行する少子高齢化への対応、地域コミュニティ活性化の促進など安全・安心な住まいとサービス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、環境の変化に耐え得る強固な財務基盤を構築していくため、経営改革を推進していくとともに、経営の健全性や透明性を高めてまいります。

なお、当決算においては、監査法人から当社の財務諸表が適正に表示されている旨の監査意見を受けております(※)。

(※)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。

### ○ 経営成績

(単位:百万円)

区 分	令和2年度	令和3年度	令和4年度
経 常 利 益	9,695	9,320	10,469
当 期 純 利 益	8,111	8,460	7,280

### ○ 資産及び資本の状況

(単位:百万円)

区 分	令和2年度	令和3年度	令和4年度
総 資 産	1,215,430	1,211,623	1,208,978
(賃貸事業資産)	(1,125,865)	(1,117,939)	(1,109,531)
資 本	441,540	450,001	457,281

※ 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

問い合わせ先

東京都住宅供給公社  
総務部 財務課 奈須  
電話:03-5467-8101(直通)

令和4年度

決算書

東京都住宅供給公社

(空白)

## 目 次

総 括	
貸借対照表	----- 2
損益計算書	----- 3
剰余金計算書	----- 4
キャッシュ・フロー計算書	----- 6
一 般 会 計	
貸借対照表	----- 10
損益計算書	----- 12
剰余金計算書	----- 14
キャッシュ・フロー計算書	----- 16
都営住宅等管理会計	
貸借対照表	----- 20
損益計算書	----- 21
キャッシュ・フロー計算書	----- 22
注 記 事 項	----- 23
附 属 明 細 表	----- 29
財 産 目 録	----- 65

(空白)

# 総 括

# 貸借対照表

( 総 括 )

令和5年3月31日現在

(単位 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
<b>(資産の部)</b>				
流動資産	72,084,102,509	54,061,211,822	21,683,448,959	△ 3,660,558,272
現金預金	51,901,877,488	32,381,461,483	19,520,416,005	-
有価証券	13,350,000,000	13,350,000,000	-	-
未収金	4,374,834,466	6,512,601,953	1,522,790,785	△ 3,660,558,272
その他事業資産	670,096,965	670,096,965	-	-
前払金	1,761,072,653	1,120,830,484	640,242,169	-
その他流動資産	26,220,937	26,220,937	-	-
固定資産	1,136,894,287,937	1,136,894,287,937	-	-
賃貸事業資産	1,109,531,208,469	1,109,531,208,469	-	-
その他事業資産	17,928,841,452	17,928,841,452	-	-
有形固定資産	3,642,620,895	3,642,620,895	-	-
無形固定資産	4,270,152,399	4,270,152,399	-	-
その他固定資産	1,597,050,538	1,597,050,538	-	-
貸倒引当金	△ 75,585,816	△ 75,585,816	-	-
資産合計	1,208,978,390,446	1,190,955,499,759	21,683,448,959	△ 3,660,558,272
<b>(負債の部)</b>				
流動負債	49,249,643,381	32,143,330,694	20,766,870,959	△ 3,660,558,272
次期償還社債	7,999,988,000	7,999,988,000	-	-
次期返済長期借入金	11,832,745,209	11,832,745,209	-	-
未払金	27,006,568,573	10,608,271,577	20,058,855,268	△ 3,660,558,272
前受金	1,448,401,093	800,235,536	648,165,557	-
預り金	961,940,506	902,090,372	59,850,134	-
固定負債	702,447,644,846	701,531,066,846	916,578,000	-
社債	220,250,074,000	220,250,074,000	-	-
長期借入金	333,424,183,099	333,424,183,099	-	-
長期前受金	2,478,431,876	2,478,431,876	-	-
預り保証金	13,064,938,490	12,148,360,490	916,578,000	-
繰延建設補助金	40,512,494,384	40,512,494,384	-	-
引当金	91,169,849,997	91,169,849,997	-	-
資産除去債務	1,547,673,000	1,547,673,000	-	-
負債合計	751,697,288,227	733,674,397,540	21,683,448,959	△ 3,660,558,272
<b>(資本の部)</b>				
資本金	105,000,000	105,000,000	-	-
剰余金	457,176,102,219	457,176,102,219	-	-
資本金剰余金	417,743,588,811	417,743,588,811	-	-
利益剰余金	17,315,810,232	17,315,810,232	-	-
特定目的積立金	22,116,703,176	22,116,703,176	-	-
資本合計	457,281,102,219	457,281,102,219	-	-
負債及び資本合計	1,208,978,390,446	1,190,955,499,759	21,683,448,959	△ 3,660,558,272

## 損益計算書

( 総 括 )

自 令和4年4月1日  
至 令和5年3月31日

(単位 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 ]	126,637,846,672	72,246,133,865	54,391,712,807	-
賃 貸 管 理 事 業 収 益	65,248,168,196	65,248,168,196	-	-
管理受託住宅管理事業収益	56,242,172,369	1,899,201,015	54,342,971,354	-
そ の 他 事 業 収 益	5,147,506,107	5,098,764,654	48,741,453	-
事 業 原 価 [ b ]	113,716,461,501	59,825,044,869	53,891,416,632	-
賃 貸 管 理 事 業 原 価	53,074,416,147	53,074,416,147	-	-
管理受託住宅管理事業原価	55,739,187,566	1,896,512,387	53,842,675,179	-
そ の 他 事 業 原 価	4,902,857,788	4,854,116,335	48,741,453	-
一 般 管 理 費 [ c ]	2,104,049,568	1,111,917,680	992,131,888	-
事 業 利 益 [d=a-b-c]	10,817,335,603	11,309,171,316	△ 491,835,713	-
そ の 他 経 常 収 益 [ e ]	16,460,047	16,460,047	491,835,713	△ 491,835,713
そ の 他 経 常 費 用 [ f ]	364,396,605	856,232,318	-	△ 491,835,713
経 常 利 益 [g=d+e-f]	10,469,399,045	10,469,399,045	-	-
特 別 利 益 [ h ]	253,597,000	253,597,000	-	-
特 別 損 失 [ i ]	3,442,992,672	3,442,992,672	-	-
当 期 純 利 益 [j=g+h-i]	7,280,003,373	7,280,003,373	-	-



# 剰余金計算書

( 総 括 )

自 令和4年4月1日  
至 令和5年3月31日

(単位 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	剰余金期首残高	449,896,098,846	449,896,098,846	-	
	剰余金増加高	22,179,158,927	22,179,158,927	-	
	剰余金減少高	△ 14,899,155,554	△ 14,899,155,554	-	
	剰余金期末残高	457,176,102,219	457,176,102,219	-	
資 本 剰 余 金	剰余金期首残高	410,124,436,630	410,124,436,630	-	
	剰余金増加高	7,619,152,181	7,619,152,181	-	
	剰余金期末残高	417,743,588,811	417,743,588,811	-	
	利 益 剰 余 金	剰余金期首残高	17,315,810,232	17,315,810,232	-
		剰余金増加高	7,280,003,373	7,280,003,373	-
		剰余金減少高	△ 7,280,003,373	△ 7,280,003,373	-
		剰余金期末残高	17,315,810,232	17,315,810,232	-
	特 定 目 的 積 立 金	剰余金期首残高	22,455,851,984	22,455,851,984	-
		剰余金増加高	7,280,003,373	7,280,003,373	-
剰余金減少高		△ 7,619,152,181	△ 7,619,152,181	-	
剰余金期末残高		22,116,703,176	22,116,703,176	-	

(空白)

# キャッシュ・フロー計算書

( 総 括 )

自 令和4年4月1日  
至 令和5年3月31日

(単位 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	28,778,264,547	23,559,994,385	5,218,270,162	-
賃貸管理事業活動による収支	25,023,855,387	25,023,855,387	-	-
管理受託住宅管理事業活動による収支	5,163,384,751	62,529,263	5,100,855,488	-
その他事業活動による収支	1,004,201,541	958,301,704	45,899,837	-
一般管理費に係る収支	△ 2,041,018,183	△ 1,048,886,295	△ 992,131,888	-
その他経常損益に係る収支	△ 85,415,380	△ 577,251,093	491,835,713	-
特別損益に係る収支	△ 381,916,224	△ 381,916,224	-	-
その他の収支	95,172,655	△ 476,638,357	571,811,012	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 10,045,683,465	△ 10,045,683,465	-	-
事業資産形成活動による収支	△ 7,349,734,694	△ 7,349,734,694	-	-
賃貸事業資産形成による収支	△ 7,349,734,694	△ 7,349,734,694	-	-
有価証券等の取得・償還等による収支	△ 1,580,000,000	△ 1,580,000,000	-	-
有価証券の償還等による収入	28,250,000,000	28,250,000,000	-	-
有価証券の取得等による支出	△ 27,350,000,000	△ 27,350,000,000	-	-
定期預金の償還等による収入	20,220,000,000	20,220,000,000	-	-
定期預金の預入れによる支出	△ 22,700,000,000	△ 22,700,000,000	-	-
その他の投資活動による収支	△ 1,115,948,771	△ 1,115,948,771	-	-
有形固定資産形成による収支	△ 55,494,757	△ 55,494,757	-	-
無形固定資産形成による収支	△ 1,062,116,756	△ 1,062,116,756	-	-
その他の収支	1,662,742	1,662,742	-	-

自 令和4年4月1日  
至 令和5年3月31日

(単位 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	△ 14,822,685,980	△ 14,822,685,980	-	-
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 19,050,101,692	△ 19,050,101,692	-	-
賃貸事業に係る借入金の返済による支出	△ 2,850,113,692	△ 2,850,113,692	-	-
賃貸事業に係る社債の償還による支出	△ 16,199,988,000	△ 16,199,988,000	-	-
投資活動に係る資金の借入による収入	3,500,000,000	3,500,000,000	-	-
賃貸事業資産形成に係る社債の発行による収入	3,500,000,000	3,500,000,000	-	-
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	727,415,712	727,415,712	-	-
長期借入金の借入による収入	3,000,000,000	3,000,000,000	-	-
長期借入金の返済による支出	△ 7,772,584,288	△ 7,772,584,288	-	-
社債の発行による収入	5,500,000,000	5,500,000,000	-	-
当期中の資金収支の合計	3,909,895,102	△ 1,308,375,060	5,218,270,162	-
前期繰越金(現金及び現金同等物)	35,191,982,386	20,889,836,543	14,302,145,843	-
次期繰越金(現金及び現金同等物)	39,101,877,488	19,581,461,483	19,520,416,005	-

<資金の範囲と貸借対照表との関係>

(単位 円)

貸借対照表科目	総括金額	会 計 区 分		摘要
		一般会計	都営住宅等 管理会計	
次 期 繰 越 金	39,101,877,488	19,581,461,483	19,520,416,005	
流動資産	39,101,877,488	19,581,461,483	19,520,416,005	
現金預金	39,101,877,488	19,581,461,483	19,520,416,005	
その他の資金	26,150,000,000	26,150,000,000	-	
流動資産	26,150,000,000	26,150,000,000	-	
定期預金	12,800,000,000	12,800,000,000	-	
有価証券	13,350,000,000	13,350,000,000	-	
合 計	65,251,877,488	45,731,461,483	19,520,416,005	

(空白)

# 一 般 会 計

# 貸借対照表

(一般会計)

(単位 円)

科 目	前年度 (令和4年3月31日)	当年度 (令和5年3月31日)
(資産の部)		
流動資産	53,468,695,285	54,061,211,822
現金預金	31,209,836,543	32,381,461,483
有価証券	14,250,000,000	13,350,000,000
未収金	5,637,844,406	6,512,601,953
その他の事業資産	946,423,787	670,096,965
耐震改修受託工事	18,319,213	103,660,489
都営建替受託工事	928,104,574	566,436,476
前払金	1,394,151,545	1,120,830,484
その他の流動資産	30,439,004	26,220,937
固定資産	1,145,134,069,420	1,136,894,287,937
貸貸事業資産	1,117,939,364,799	1,109,531,208,469
貸貸住宅資産	1,421,025,503,749	1,432,664,278,859
減価償却累計額	△ 314,629,010,274	△ 327,013,673,418
減損損失累計額	△ 22,487,786,824	△ 22,908,212,131
ケア付き高齢者住宅資産	12,316,814,630	12,037,350,919
減価償却累計額	△ 5,536,063,622	△ 5,707,065,068
減損損失累計額	△ 717,316,046	△ 1,979,233,650
サービス付き高齢者向け住宅資産	9,141,757,066	9,141,757,066
減価償却累計額	△ 1,694,019,136	△ 1,913,702,637
貸貸施設等資産	15,374,762,939	15,543,643,934
減価償却累計額	△ 5,636,566,269	△ 5,707,736,862
減損損失累計額	△ 253,035,383	△ 253,035,383
貸貸資産建設工事	11,034,323,969	5,626,836,840
その他の事業資産	18,144,620,734	17,928,841,452
長期事業未収金	915,156,225	796,013,887
その他の事業資産	19,600,825,921	19,600,825,921
減価償却累計額	△ 2,371,361,412	△ 2,467,998,356
有形固定資産	3,712,585,191	3,642,620,895
建物等資産	1,937,370,717	1,957,854,638
減価償却累計額	△ 945,351,706	△ 1,014,213,240
土地資産	1,037,162,641	1,037,162,641
その他の有形固定資産	915,315,665	930,351,186
減価償却累計額	△ 631,056,686	△ 665,138,330
有形固定資産取得仮勘定	1,399,144,560	1,396,604,000
無形固定資産	3,812,683,073	4,270,152,399
借地権	645,429,000	645,429,000
その他の無形固定資産	3,167,254,073	3,624,723,399
その他の固定資産	1,594,031,533	1,597,050,538
その他の資産	1,594,031,533	1,597,050,538
貸倒引当金	△ 69,215,910	△ 75,585,816
資産合計	1,198,602,764,705	1,190,955,499,759

(単位 円)

科 目	前年度 (令和4年3月31日)	当年度 (令和5年3月31日)
(負債の部)		
流動負債	30,893,797,852	32,143,330,694
次期償還社債	16,199,988,000	7,999,988,000
次期返済長期借入金	2,922,563,254	11,832,745,209
未払金	10,087,936,200	10,608,271,577
前受金	693,588,249	800,235,536
預り金	989,722,149	902,090,372
固定負債	717,707,868,007	701,531,066,846
社債	219,250,062,000	220,250,074,000
長期借入金	350,029,512,596	333,424,183,099
長期前受金	2,670,760,212	2,478,431,876
長期前受家賃	2,275,308,946	2,089,848,971
長期前受特別介護費	395,451,266	388,582,905
預り保証金	11,993,963,389	12,148,360,490
繰延建設補助金	41,776,390,378	40,512,494,384
引当金	90,462,622,432	91,169,849,997
退職給付引当金	5,746,594,487	5,939,272,507
計画修繕引当金	84,716,027,945	85,230,577,490
資産除去債務	1,524,557,000	1,547,673,000
[負債合計]	748,601,665,859	733,674,397,540
(資本の部)		
資本金	105,000,000	105,000,000
剰余金	449,896,098,846	457,176,102,219
資本剰余金	410,124,436,630	417,743,588,811
非償却資産取得補助金	16,356,264,058	16,356,264,058
資産価額適正化評価差額金	246,846,492,622	246,846,492,622
非償却資産取得剰余金	146,921,679,950	154,540,832,131
利益剰余金	17,315,810,232	17,315,810,232
特定目的積立金	22,455,851,984	22,116,703,176
土地債務償還積立金	22,455,851,984	22,116,703,176
[資本合計]	450,001,098,846	457,281,102,219
負債及び資本合計	1,198,602,764,705	1,190,955,499,759



# 損益計算書

(一般会計)

(単位 円)

科 目	前年度 (自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)	当年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)
事業収益 [ a ]	70,535,660,476	72,246,133,865
賃貸管理事業収益	64,126,577,496	65,248,168,196
賃貸住宅管理事業収益	61,417,311,271	62,625,870,232
一般賃貸住宅管理事業収益	60,591,862,643	62,592,091,294
都民住宅管理事業収益	745,064,790	33,778,938
借上賃貸住宅管理事業収益	80,383,838	-
ケア付き高齢者住宅管理事業収益	1,233,757,252	1,167,675,608
サービス付き高齢者向け住宅管理事業収益	391,241,287	391,188,762
賃貸施設等管理事業収益	1,084,267,686	1,063,433,594
管理受託住宅管理事業収益	1,965,456,729	1,899,201,015
その他事業収益	4,443,626,251	5,098,764,654
耐震改修受託事業収益	449,559,267	98,677,290
都営建替受託収益	3,314,548,626	4,354,936,291
その他の事業収益	679,518,358	645,151,073
事業原価 [ b ]	59,120,808,728	59,825,044,869
賃貸管理事業原価	52,730,929,592	53,074,416,147
賃貸住宅管理事業原価	50,295,191,139	50,635,047,749
一般賃貸住宅管理事業原価	49,513,324,311	50,611,550,743
都民住宅管理事業原価	699,259,949	23,497,006
借上賃貸住宅管理事業原価	82,606,879	-
ケア付き高齢者住宅管理事業原価	1,532,514,955	1,606,920,855
サービス付き高齢者向け住宅管理事業原価	337,129,122	316,697,740
賃貸施設等管理事業原価	566,094,376	515,749,803
管理受託住宅管理事業原価	1,970,526,434	1,896,512,387
その他事業原価	4,419,352,702	4,854,116,335
耐震改修受託事業原価	524,246,469	106,013,434
都営建替受託原価	3,229,803,336	4,220,212,076
その他の事業原価	665,302,897	527,890,825
一般管理費 [ c ]	992,075,669	1,111,917,680
事業利益 [ d = a-b-c ]	10,422,776,079	11,309,171,316

(単位 円)

科 目	前年度	当年度
	(自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)	(自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)
その他経常収益 [e]	39,908,722	16,460,047
受 取 利 息	552,783	462,716
雑 収 入	39,355,939	15,997,331
その他経常費用 [f]	1,142,394,741	856,232,318
雑 損 失	368,636,375	364,396,605
都営住宅等管理会計振替金	773,758,366	491,835,713
経常利益 [g = d+e-f]	9,320,290,060	10,469,399,045
特別利益 [h]	51,103,968	253,597,000
固定資産売却益	15,999,968	-
計画修繕引当金戻入益	-	253,597,000
資産除去債務戻入益	35,104,000	-
特別損失 [i]	910,955,694	3,442,992,672
固定資産売却損	150,360,196	-
固定資産寄付額	282,935,909	1,337,391,709
減 損 損 失	322,982,589	2,105,600,963
その他の特別損失	154,677,000	-
当期純利益 [j = g+h-i]	8,460,438,334	7,280,003,373

# 剰余金計算書

(一般会計)

(単位 円)

項 目		前年度	当年度
		(自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)	(自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)
資 本 剰余金	期首残高	402,459,341,815	410,124,436,630
	当期増加高又は減少高	7,665,094,815	7,619,152,181
	土地債務償還積立金からの振替による増加高	7,665,094,815	7,619,152,181
	期末残高	410,124,436,630	417,743,588,811
利 益 剰余金	期首残高	17,315,810,232	17,315,810,232
	当期増加高又は減少高	-	-
	当期純利益	8,460,438,334	7,280,003,373
	土地債務償還積立金への積立による減少高	△ 8,460,438,334	△ 7,280,003,373
	期末残高	17,315,810,232	17,315,810,232
特定目的 積立金	期首残高	21,660,508,465	22,455,851,984
	当期増加高又は減少高	795,343,519	△ 339,148,808
	土地債務償還積立金の積立による増加高	8,460,438,334	7,280,003,373
	土地債務償還積立金の取崩による減少高	△ 7,665,094,815	△ 7,619,152,181
	期末残高	22,455,851,984	22,116,703,176
合 計	期首残高	441,435,660,512	449,896,098,846
	当期増加高又は減少高	8,460,438,334	7,280,003,373
	期末残高	449,896,098,846	457,176,102,219

(空白)

## キャッシュ・フロー計算書

( 一般会計 )

(単位 円)

区 分	前年度	当年度
	(自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)	(自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)
事業活動によるキャッシュ・フロー	22,931,589,930	23,559,994,385
賃貸管理事業活動による収支	24,854,597,202	25,023,855,387
一般賃貸住宅管理事業の収支	24,127,534,828	24,501,042,953
賃貸管理事業による収入	59,299,106,174	60,219,593,149
賃貸管理事業による支出	△35,171,571,346	△35,718,550,196
都民住宅管理事業の収支	153,446,502	△104,341,659
賃貸管理事業による収入	696,323,609	33,348,946
賃貸管理事業による支出	△542,877,107	△137,690,605
借上賃貸住宅管理事業の収支	6,331,829	2,069,816
賃貸管理事業による収入	105,870,691	4,253,497
賃貸管理事業による支出	△99,538,862	△2,183,681
ケア付き高齢者住宅管理事業の収支	△412,144,918	△377,840,294
賃貸管理事業による収入	1,011,585,103	1,194,407,571
賃貸管理事業による支出	△1,423,730,021	△1,572,247,865
サービス付き高齢者向け住宅管理事業の収支	306,945,620	306,520,363
賃貸管理事業による収入	386,246,782	385,950,222
賃貸管理事業による支出	△79,301,162	△79,429,859
賃貸施設等管理事業の収支	672,483,341	696,404,208
賃貸管理事業による収入	1,189,135,221	1,157,375,611
賃貸管理事業による支出	△516,651,880	△460,971,403
管理受託住宅管理事業による収支	△126,587,503	62,529,263
管理受託住宅管理事業の収支	△126,587,503	62,529,263
受託事業による収入	2,153,683,411	2,132,680,501
受託事業による支出	△2,280,270,914	△2,070,151,238
その他事業活動による収支	102,082,781	958,301,704
耐震改修受託事業の収支	△42,494,558	△56,449,487
受託事業による収入	388,050,825	196,130,859
受託事業による支出	△430,545,383	△252,580,346
都営建替受託事業の収支	677,922	783,396,209
受託事業による収入	3,787,857,414	4,981,385,680
受託事業による支出	△3,787,179,492	△4,197,989,471
その他の事業の収支	143,899,417	231,354,982
事業による収入	760,883,089	746,830,259
事業による支出	△616,983,672	△515,475,277
一般管理費に係る収支	△944,223,829	△1,048,886,295
その他経常損益に係る収支	△437,427,578	△577,251,093
特別損益に係る収支	-	△381,916,224
その他の収支	△516,851,143	△476,638,357

(単位 円)

区 分	前年度	当年度
	(自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)	(自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,573,612,246	△10,045,683,465
事業資産形成活動による収支	△7,470,424,153	△7,349,734,694
賃貸事業資産形成による収支	△7,470,424,153	△7,349,734,694
一般賃貸住宅資産形成の収支	△7,326,248,270	△7,052,598,906
補助金による収入	23,323,000	512,375,621
賃貸住宅建設による支出	△7,349,571,270	△7,564,974,527
都民住宅資産形成の収支	△3,528,410	-
附属建物建設による支出	△3,528,410	-
ケア付き高齢者住宅資産形成の収支	△70,043,840	△187,771,849
事業用備品等の取得による支出	△70,043,840	△187,771,849
サービス付き高齢者向け住宅資産形成の収支	△3,345,000	-
高齢者住宅建設による支出	△3,345,000	-
賃貸施設等資産形成の収支	△67,258,633	△109,363,939
補助金による収入	2,500,000	-
賃貸店舗建設による支出	△69,758,633	△109,363,939
有価証券等の取得・償還等による収支	4,790,000,000	△1,580,000,000
有価証券の償還等による収入	33,350,000,000	28,250,000,000
有価証券の取得等による支出	△30,500,000,000	△27,350,000,000
定期預金の償還等による収入	27,100,000,000	20,220,000,000
定期預金の預入れによる支出	△25,160,000,000	△22,700,000,000
その他の投資活動による収支	△1,893,188,093	△1,115,948,771
有形固定資産形成による収支	△131,282,155	△55,494,757
無形固定資産形成による収支	△1,780,557,977	△1,062,116,756
その他の資産形成による収支	17,000,000	-
その他の収支	1,652,039	1,662,742
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,830,297,794	△14,822,685,980
事業活動に係る資金の返済による支出	△17,355,443,028	△19,050,101,692
賃貸事業に係る借入金の返済による支出	△11,155,455,028	△2,850,113,692
賃貸事業に係る社債の償還による支出	△6,199,988,000	△16,199,988,000
投資活動に係る資産形成資金の借入による収入	9,000,000,000	3,500,000,000
賃貸事業資産形成に係る社債の発行による収入	9,000,000,000	3,500,000,000
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	△3,474,854,766	727,415,712
長期借入金の借入による収入	5,000,000,000	3,000,000,000
長期借入金の返済による支出	△17,474,854,766	△7,772,584,288
社債の発行による収入	9,000,000,000	5,500,000,000
当期中の資金収支の合計	6,527,679,890	△1,308,375,060
前期繰越金(現金及び現金同等物)	14,362,156,653	20,889,836,543
次期繰越金(現金及び現金同等物)	20,889,836,543	19,581,461,483

(脚注) このキャッシュフロー計算書における次期繰越金(現金及び現金同等物)と、貸借対照表に掲記されている「流動資産/現金預金・有価証券」項目との関係は下表のとおりである。

(単位 円)

貸借対照表科目		前年度	当年度
次期繰越金		20,889,836,543	19,581,461,483
流動資産		20,889,836,543	19,581,461,483
現金預金		20,889,836,543	19,581,461,483
その他の資金		24,570,000,000	26,150,000,000
流動資産		24,570,000,000	26,150,000,000
定期預金		10,320,000,000	12,800,000,000
有価証券		14,250,000,000	13,350,000,000
合計		45,459,836,543	45,731,461,483

# 都 営 住 宅 等 管 理 会 計



貸借対照表  
(都営住宅等管理会計)

(単位 円)

科 目	前年度 (令和4年3月31日)	当年度 (令和5年3月31日)
(資産の部)		
流動資産	16,775,035,170	21,683,448,959
現金預金	14,302,145,843	19,520,416,005
未収金	2,081,689,327	1,522,790,785
前払金	391,200,000	640,242,169
資産合計	16,775,035,170	21,683,448,959

(単位 円)

科 目	前年度 (令和4年3月31日)	当年度 (令和5年3月31日)
(負債の部)		
流動負債	15,864,146,670	20,766,870,959
未払金	15,367,848,640	20,058,855,268
前受金	423,415,742	648,165,557
預り金	72,882,288	59,850,134
固定負債	910,888,500	916,578,000
預り保証金	910,888,500	916,578,000
負債合計	16,775,035,170	21,683,448,959

損 益 計 算 書  
(都営住宅等管理会計)

(単位 円)

科 目	前年度 (自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)	当年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)
事業収益 [a]	50,153,148,934	54,391,712,807
都営住宅等管理事業収益	46,734,365,424	50,986,668,899
都営住宅等管理業務受託収入	37,539,142,531	41,547,329,178
都営住宅等指定管理業務収入	9,195,222,893	9,439,339,721
その他の受託収益	99,402,232	48,741,453
併存施設改修収入	99,402,232	48,741,453
駐車場管理事業収益	3,319,381,278	3,356,302,455
駐車場管理収入	3,319,381,278	3,356,302,455
事業原価 [b]	50,046,713,888	53,891,416,632
都営住宅等管理事業原価	46,813,126,405	50,655,592,469
都営住宅等管理業務受託原価	37,714,532,929	41,303,032,112
営繕事業費	34,645,239,342	38,171,891,175
管理事務事業費	293,848,143	336,784,056
その他の事業費	-	17,797,642
管理事務費	2,775,445,444	2,776,559,239
都営住宅等指定管理業務原価	9,098,593,476	9,352,560,357
営繕事業費	5,344,888,633	5,568,876,211
管理事務事業費	1,428,632,825	1,448,162,530
管理事務費	2,325,072,018	2,335,521,616
その他の受託原価	99,402,232	48,741,453
併存施設改修費	99,402,232	48,741,453
駐車場管理事業原価	3,134,185,251	3,187,082,710
駐車場施設管理費	3,134,185,251	3,187,082,710
一般管理費 [c]	880,193,412	992,131,888
事業損失(△) [d = a-b-c]	△ 773,758,366	△ 491,835,713
その他経常収益 [e]	773,758,366	491,835,713
一般会計受入金	773,758,366	491,835,713
その他経常費用 [f]	-	-
経常利益 [g = d+e-f]	-	-
特別利益 [h]	-	-
特別損失 [i]	-	-
当期純利益 [j = g+h-i]	-	-

キャッシュ・フロー計算書  
(都営住宅等管理会計)

(単位 円)

区 分	前年度	当年度
	(自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)	(自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)
事業活動によるキャッシュ・フロー	1,060,515,984	5,218,270,162
都営住宅等管理事業による収支	1,117,472,047	4,917,655,228
都営住宅等管理業務受託の収入	37,425,757,294	41,932,270,773
都営住宅等管理業務受託の支出	△ 36,462,558,142	△ 37,198,522,735
都営住宅等指定管理業務の収入	9,187,129,342	9,390,933,423
都営住宅等指定管理業務の支出	△ 9,032,856,447	△ 9,207,026,233
その他の受託事業による収支	△ 19,158,000	45,899,837
その他の受託事業の収入	175,735,976	104,468,308
その他の受託事業の支出	△ 194,893,976	△ 58,568,471
駐車場管理事業による収支	194,264,640	183,200,260
駐車場管理事業の収入	3,320,430,563	3,357,730,306
駐車場管理事業の支出	△ 3,126,165,923	△ 3,174,530,046
一般管理費に係る収支	△ 880,193,412	△ 992,131,888
一般管理費支出(業務受託)	△ 510,064,696	△ 574,302,759
一般管理費支出(指定管理)	△ 330,705,644	△ 373,389,084
一般管理費支出(駐車場)	△ 39,423,072	△ 44,440,045
その他経常損益に係る収支	773,758,366	491,835,713
その他経常損益収支(業務受託)	685,455,094	330,005,693
その他経常損益収支(指定管理)	234,076,227	286,609,720
その他経常損益収支(駐車場)	△ 145,772,955	△ 124,779,700
その他の収支	△ 125,627,657	571,811,012
投資活動によるキャッシュ・フロー	-	-
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	1,060,515,984	5,218,270,162
前期繰越金(現金及び現金同等物)	13,241,629,859	14,302,145,843
次期繰越金(現金及び現金同等物)	14,302,145,843	19,520,416,005

(脚注) このキャッシュ・フロー計算書における次期繰越金(現金及び現金同等物)と、貸借対照表に掲記されている「流動資産/現金預金・有価証券」項目との関係は下表のとおりである。

(単位 円)

貸借対照表科目	前年度	当年度
次 期 繰 越 金	14,302,145,843	19,520,416,005
流動資産	14,302,145,843	19,520,416,005
現金預金	14,302,145,843	19,520,416,005
合 計	14,302,145,843	19,520,416,005

# 注 記 事 項

## 1 重要な会計方針

1	<p>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。</p>
2	<p>固定資産の減価償却の方法</p> <p>(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</p> <p>(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：5年～20年</p> <p>(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 商標権 ・ 法定耐用年数における償却期間（10年）に基づく定額法</p>
3	<p>引当金の計上基準</p> <p>(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。</p> <p>(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、教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。</p> <p>(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、実施時期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。</p>
4	<p>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」（平成17年4月1日）を適用している。 減損に当たっては、減損の兆候が認められる資産グループについて、当該資産グループから得られる将来キャッシュ・フローに基づく使用価値が帳簿価額を下回る場合には、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。回収可能価額は正味売却価額と使用価値のいずれか高い方としている。 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。</p>
5	<p>特定目的積立金の計上基準 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。</p>
6	<p>収益及び費用の計上基準</p> <p>(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、費用は発生の実態に基づいて計上している。</p> <p>(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。</p>

7	<p><b>原価計算における従前建物除却工事費の計上方法</b></p> <p>「地方住宅供給公社会計基準」では、賃貸住宅事業資産等建設工事において、従前建物の除却工事費は原価要素分類に基づき新たな住宅の建設に係る付随費用として工事原価に算入することが規定されている。</p> <p>同規定は、地方住宅供給公社の公的性質から、従来収支均衡の財務体質であったことを背景としている。しかし、地方住宅供給公社法施行規則の改正（平成14年3月）に伴い、家賃設定方法の見直しが実施されたことから、当社は賃貸住宅事業資産から生じる事業収益により、従前建物の除却工事費を同資産の管理期間内に回収可能な財務体質に移行している。</p> <p>このため、財務諸表利用者の判断を誤らせない合理的な方法として、従前建物の除却工事費は、通常の事業活動によって生じる事業収益に対応する当期の費用（事業原価）に計上している。</p>
8	<p><b>リース取引の処理方法</b></p> <p>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。</p>
9	<p><b>消費税等の会計処理方法</b></p> <p>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。</p> <p>ただし、賃貸住宅事業資産に係る控除対象外消費税等は工事原価に算入し、それ以外は発生日の事業原価に計上している。</p>
10	<p><b>ヘッジ会計の方法</b></p> <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
11	<p><b>都営住宅等管理会計の事業利益又は事業損失</b></p> <p>都営住宅等管理会計において生じた事業利益又は事業損失については、当該会計が委託者（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、事業利益を計上する場合には同額を一般会計に繰り入れ、また事業損失を計上する場合には同額を一般会計から補填する方針としている。</p>
12	<p><b>キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</b></p> <p>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。</p>
13	<p><b>一般賃貸住宅土地資産の計上方法</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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乘せする会計処理を行っている。</p> <p>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。</p>
14	<p><b>表示方法の変更</b></p> <p>改訂後の「地方住宅供給公社会計基準」及び「地方住宅供給公社会計基準注解」（令和4年3月11日）の基準適用初年度である令和4年度決算において、以下の項目を表示方法の変更として取り扱う。</p> <p>(1) 注記事項における「15 重要な会計上の見積り」の記載 注記事項「1 重要な会計方針等」に「15 重要な会計上の見積り」の項を設け、該当する内容を記載している。</p> <p>(2) 改訂後財務諸表標準様式の適用 基準の適用により改訂された財務諸表標準様式にて財務諸表の作成を行っている。</p>

15 重要な会計上の見積り

(1) 固定資産の減損

① 当年度の財務諸表に計上した金額

	【前年度】	【当年度】
賃貸事業資産	1,117,939百万円	1,109,531百万円
減損損失	322百万円	2,099百万円

② 財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

「1 重要な会計方針等」の「4 固定資産の減損に係る会計基準」に記載のとおり算出している。

イ 主要な仮定

将来キャッシュ・フロー及び回収可能価額の算定にあたって、資産グループから発生する家賃、入居率及び管理に要する費用等の事業収支については、直近の動向及び過去の実績等を総合的に勘案した数値を仮定として用い、正味売却価額については、資産グループにおける固定資産税評価額を基にした推定時価から当該資産グループの処分費用見込額を控除した数値等を仮定として用いている。また、割引率については、事業種別ごとに金利水準等を踏まえて算出した資金調達コストを用いている。

ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

事業環境等の変化により、事業収支、割引率及び正味売却価額等の主要な仮定に変更が生じ、将来キャッシュ・フローに基づく使用価値が帳簿価額を下回る場合、翌年度において追加の減損損失が計上される可能性がある。

(2) 計画修繕引当金

① 当年度の財務諸表に計上した金額

	【前年度】	【当年度】
計画修繕引当金	84,716百万円	85,230百万円

② 財務諸表利用者の理解に資する情報

ア 算出方法

「1 重要な会計方針等」の「3 引当金の計上基準(3)計画修繕引当金」に記載のとおり算出している。

イ 主要な仮定

計画修繕引当金の対象は、当社基準に規定する工事項目のうち耐久性や過去の工事実績から計画的に実施することが賃貸住宅資産の経年劣化等に対処するうえで合理的と認められる工事項目を対象としており、その修繕工事に要する費用については、当該工事項目ごとに積算される工事費用及び過去の工事実績額等を総合的に勘案して算出する工事単価を基礎値とした計画額を仮定として用いている。また、実施時期については、当社基準に規定する標準年数等を仮定として団地・工事項目別に設定している。

ウ 翌年度の財務諸表に与える影響

賃貸住宅の個別の劣化状況、法令改正及び物価高騰による計画修繕引当金の対象となる工事項目や工事費用の増減等により、計画額及び工事実施時期等の主要な仮定に変更が生じた場合、翌年度において計画修繕引当金の計上金額が変動する可能性がある。

## 2 補足情報

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											
		【前年度】		【当年度】							
預金の額		10,398百万円		13,008百万円	(A)						
有価証券の額		14,250百万円		13,350百万円	(B)						
借入金相殺の額		24,598百万円		26,318百万円	(C)						
預金保険の額		50百万円		40百万円	(D)						
超過額		-		-	(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											
		【前年度】		【当年度】							
賃貸事業資産		525,549百万円		491,495百万円							
3 保証債務について 民間提携事業に係る土地所有者の住宅金融支援機構からの借入金については、土地所有者と連帯して債務を負っている。 なお、当該借入の返済は、土地所有者が当社に支払い、当社が住宅金融支援機構に支払うこととしている。											
		【前年度】		【当年度】							
連帯債務の額		258百万円		218百万円							
(注)民間提携事業における土地所有者の住宅金融支援機構からの借入金に係る契約関係を再確認した結果、連帯債務として注記することが必要と判断した。したがって、当会計期間及び比較情報である前年度の注記事項について、財務諸表利用者により有用な情報を提供するため、記載内容の変更を行った。											
4 リース取引について ファイナンス・リース取引（借手側） 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：5年											
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。											
【前年度】					【当年度】						
種別	資産の グループ数	減損処理の状況			種別	資産の グループ数	減損処理の状況				
		兆候	認識	計上			兆候	認識	計上		
賃貸住宅資産	234団地	32団地	2団地	2団地	賃貸住宅資産	235団地	30団地	4団地	4団地		
賃貸施設資産	50団地	なし	なし	—	賃貸施設資産	50団地	なし	なし	—		
(2) 事業用土地資産等											
【前年度】					【当年度】						
(単位 百万円)						(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	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			前期末 残高	当期 増減額	当期末 残高		
事業用 土地	—	—	—	—	—	事業用 土地	—	—	—	—	
その他 土地	11箇所	283	—	283	307	その他 土地	11箇所	283	—	283	307
※なお、時価は、近隣の固定資産評価額（令和4年1月1日基準日）を基に、当社における調整率を乗じて算出した。						※なお、時価は、近隣の固定資産評価額（令和5年1月1日基準日）を基に、当社における調整率を乗じて算出した。					

## 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) 減損損失の内訳

	【前年度】	【当年度】
一般賃貸住宅資産に係る減損損失	322百万円	420百万円
ケア付き高齢者住宅資産に係る減損損失	—	1,679百万円
無形固定資産（ソフトウェア）に係る減損損失	—	5百万円
合 計	322百万円	2,105百万円

#### (2) 固定資産寄付額の内訳

	【前年度】	【当年度】
コーシャハイム向原ガーデンコートほか道路用地等の寄付	282百万円	—
カーメスト大蔵の杜開発行為に伴う土地及び施設寄付	—	1,242百万円
カーメスト興野町開発行為に伴う施設寄付	—	95百万円
合 計	282百万円	1,337百万円

#### (3) 計画修繕引当金戻入益の内訳

	【前年度】	【当年度】
室内電気設備改修工事内容の変更に伴う特別利益	—	6,807百万円 (A)
テレビ共聴設備改修工事の引当開始に伴う特別損失	—	6,553百万円 (B)
特別利益計上額	—	253百万円 (A-B)

「公社賃貸住宅営繕工事実施基準」の改定（令和5年3月）に伴い、室内電気設備改修工事について、工事内容を変更したことにより計画修繕引当金の残高に不要額が発生した。

また、テレビ共聴設備改修工事を新たに引当金対象として整理したことにより、計画修繕引当金の一括計上が必要となった。

当該不要額及び一括計上額については、実施基準の改定という新たな事象に起因した見積りの変更により生じたものであり、金額的重要性も高いことからそれぞれ特別利益及び特別損失となるが、財務諸表上は当該損益の相殺後金額を特別利益に計上している。



### 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

#### 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、定期預金及び譲渡性預金により運用している。

これらによる運用益は、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に整理している。

	【前年度】	【当年度】
定期預金及び譲渡性預金	1,050百万円	950百万円
当期の運用益	0百万円	0百万円

#### 3 オペレーティング・リース取引における未経過リース料について

土地・建物の賃貸借取引（借主側）

未経過リース料期末残高

	【前年度】	【当年度】
1年内	519百万円	516百万円
1年超	7,202百万円	7,409百万円
合計	7,721百万円	7,926百万円

#### 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

	【前年度】	【当年度】
現金預金	45,511百万円	51,901百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△10,320百万円	△12,800百万円
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）	35,191百万円	39,101百万円

#### 5 資産除去債務について

##### (1) 資産除去債務の概要

賃貸事業資産の一部における石綿障害予防規則等に基づく石綿除去費用及び建設リサイクル法に基づく特定建設資材の再資源化費用等である。

##### (2) 資産除去債務の金額の算定方法

当該資産除去債務については、除去費用の見積り等を基に算出している。なお、対象資産のうち耐用年数を経過しているものについては、割引計算を行わず、除去費用の全額を資産除去債務として計上している。

##### (3) 資産除去債務の総額の増減

	【前年度】	【当年度】
期首残高	1,691百万円	1,524百万円
当期増加額	154百万円	184百万円
当期減少額	321百万円	161百万円
期末残高	1,524百万円	1,547百万円

#### 6 都民住宅の一般賃貸住宅化について

都民住宅としての管理期間20年を終了した住宅については、区分を都民住宅から一般賃貸住宅に移行させ表示している。

# 附 属 明 細 表

一 般 会 計	-----	30
(1) 事業別損益明細	-----	30
(2) 事業資産明細	-----	38
(3) 有形固定資産等明細	-----	40
(4) 償却資産減価償却額及び減損損失額明細	-----	42
(5) 有価証券明細	-----	44
(6) 関係団体出資等明細	-----	44
(7) 借入金等明細	-----	45
(8) 引当金明細	-----	47
(9) 特定目的積立金明細	-----	47
(10) 保証債務等明細	-----	48
(11) 資本金等明細	-----	49
(12) その他の主な資産・負債の明細	-----	50
(13) 東京都との取引明細表	-----	62
都 営 住 宅 等 管 理 会 計	-----	58
(1) 事業別損益明細	-----	58
(2) 資産・負債の明細	-----	60
(3) 東京都との取引明細表	-----	62

事業別損益明細

① 総括

(単位 円)

区 分	金 額	事 業 内 訳		
		賃貸管理事業	管理受託住宅 管理 事業	その他事業
事 業 収 益	72,246,133,865	65,248,168,196	1,899,201,015	5,098,764,654
賃 貸 管 理 事 業 収 益	65,248,168,196	65,248,168,196	-	-
管 理 受 託 住 宅 管 理 事 業 収 益	1,899,201,015	-	1,899,201,015	-
そ の 他 事 業 収 益	5,098,764,654	-	-	5,098,764,654
事 業 原 価	59,825,044,869	53,074,416,147	1,896,512,387	4,854,116,335
賃 貸 管 理 事 業 原 価	53,074,416,147	53,074,416,147	-	-
管 理 受 託 住 宅 管 理 事 業 原 価	1,896,512,387	-	1,896,512,387	-
そ の 他 事 業 原 価	4,854,116,335	-	-	4,854,116,335
一 般 管 理 費	1,111,917,680	958,247,897	38,295,702	115,374,081
事 業 利 益	11,309,171,316	11,215,504,152	△ 35,607,074	129,274,238
そ の 他 経 常 収 益	16,460,047			
受 取 利 息	462,716			
雑 収 入	15,997,331			
そ の 他 経 常 費 用	856,232,318			
雑 損 失	364,396,605			
都 営 住 宅 等 管 理 会 計 振 替 金	491,835,713			
経 常 利 益	10,469,399,045			
特 別 利 益	253,597,000			
計 画 修 繕 引 当 金 戻 入 益	253,597,000			
特 別 損 失	3,442,992,672			
固 定 資 産 寄 付 額	1,337,391,709			
減 損 損 失	2,105,600,963			
当 期 純 利 益	7,280,003,373			

(空白)

[一般会計:附属明細表 (1)]

② 賃貸管理事業損益

区 分	賃貸管理 事 業	事 業 内 訳			
		賃貸住宅 管理事業			ケア付き高齢者 住宅管理事業
			一般賃貸住宅	都民住宅	
管理規模等		231団地 71,084戸	231団地 71,084戸		1団地 370戸
事業収益	65,248,168,196	62,625,870,232	62,592,091,294	33,778,938	1,167,675,608
家賃収入	58,358,039,404	56,550,774,220	56,519,761,570	31,012,650	435,683,801
補助金収入	148,765,325	148,765,325	148,765,325	-	-
管理費等収入	629,671,200	221,205,210	221,205,210	-	407,900,238
介護費等収入	301,668,765	-	-	-	301,668,765
繰延建設補助金収入	1,496,192,341	1,478,548,985	1,476,484,535	2,064,450	-
駐車場使用料収入	2,573,516,105	2,512,717,232	2,512,040,864	676,368	-
その他の収入	1,740,315,056	1,713,859,260	1,713,833,790	25,470	22,422,804
事業原価	53,074,416,147	50,635,047,749	50,611,550,743	23,497,006	1,606,920,855
減価償却費	13,552,303,044	13,039,413,756	13,030,362,206	9,051,550	220,972,949
支払利息	3,510,755,831	3,509,936,453	3,505,933,441	4,003,012	-
計画修繕費	6,680,306,179	6,598,195,179	6,597,960,407	234,772	64,597,000
計画修繕引当金繰入	3,990,658,000	3,908,547,000	3,908,547,000	-	64,597,000
修繕費	2,689,648,179	2,689,648,179	2,689,413,407	234,772	-
管理経費	20,683,911,601	20,176,387,570	20,171,068,410	5,319,160	180,206,852
管理事務費	8,647,139,492	7,311,114,791	7,306,226,279	4,888,512	1,141,144,054
差引利益	12,173,752,049	11,990,822,483	11,980,540,551	10,281,932	△ 439,245,247
一般管理費	958,247,897	912,536,715	911,884,997	651,718	15,545,989
事業利益	11,215,504,152	11,078,285,768	11,068,655,554	9,630,214	△ 454,791,236

(単位 円)

事業内訳						
住宅管理事業	管理運営事業	介護サービス事業	サービス付き 高齢者向け 住宅管理事業	賃貸施設等 管理事業		
					賃貸店舗	賃貸宅地
			4団地 224戸 30施設		50団地 344施設	6か所 13,734㎡
440,795,084	425,209,523	301,671,001	391,188,762	1,063,433,594	1,034,553,862	28,879,732
435,683,801	-	-	365,681,746	1,005,899,637	977,019,905	28,879,732
-	-	-	-	-	-	-
-	407,900,238	-	-	565,752	565,752	-
-	-	301,668,765	-	-	-	-
-	-	-	17,401,989	241,367	241,367	-
-	-	-	7,039,791	53,759,082	53,759,082	-
5,111,283	17,309,285	2,236	1,065,236	2,967,756	2,967,756	-
669,275,261	499,513,372	438,132,222	316,697,740	515,749,803	507,020,064	8,729,739
220,972,949	-	-	219,683,501	72,232,838	72,232,838	-
-	-	-	819,378	-	-	-
64,597,000	-	-	17,514,000	-	-	-
64,597,000	-	-	17,514,000	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
180,206,852	-	-	53,575,285	273,741,894	268,122,637	5,619,257
203,498,460	499,513,372	438,132,222	25,105,576	169,775,071	166,664,589	3,110,482
△ 228,480,177	△ 74,303,849	△ 136,461,221	74,491,022	547,683,791	527,533,798	20,149,993
15,545,989	-	-	5,565,024	24,600,169	24,160,441	439,728
△ 244,026,166	△ 74,303,849	△ 136,461,221	68,925,998	523,083,622	503,373,357	19,710,265

[一般会計:附属明細表 (1)]

③ 管理受託住宅管理事業損益

(単位 円)

区 分	管理受託住宅 管理事業	事 業 内 訳		
		公共団体住宅 管理事業		
			区営住宅等	都職員住宅等
管理規模等	486団地 13,411戸	486団地 13,411戸	175団地 7,263戸	311団地 6,148戸
事業収益	1,899,201,015	1,899,201,015	1,610,410,849	288,790,166
受託収入	1,899,201,015	1,899,201,015	1,610,410,849	288,790,166
事業原価	1,896,512,387	1,896,512,387	1,601,355,163	295,157,224
修繕費	1,681,472,903	1,681,472,903	1,423,538,509	257,934,394
一般修繕費	1,681,472,903	1,681,472,903	1,423,538,509	257,934,394
管理事務費	215,039,484	215,039,484	177,816,654	37,222,830
差引利益	2,688,628	2,688,628	9,055,686	△ 6,367,058
一般管理費	38,295,702	38,295,702	33,740,358	4,555,344
事業利益	△ 35,607,074	△ 35,607,074	△ 24,684,672	△ 10,922,402

(空白)



[一般会計:附属明細表 (1)]

④ その他事業損益

区 分	その他事業	事 業 内 訳			
		受 託 事 業			
			都営住宅耐震 診断・改修業務	都営住宅 建替等業務	業 務 受 託
事業規模等			設計 11団地 改修 0団地	除却工事 19団地 工事監理 28団地	都民住宅業務 ほか
事業収益	5,098,764,654	4,756,562,824	98,677,290	4,354,936,291	302,949,243
受託事業収入	4,756,562,824	4,756,562,824	98,677,290	4,354,936,291	302,949,243
割賦金利子収入	37,477,674	-	-	-	-
その他の収入	304,724,156	-	-	-	-
繰延建設補助金収入	122,414,885	-	-	-	-
賃貸料等収入	114,355,000	-	-	-	-
その他の収入	67,954,271	-	-	-	-
事業原価	4,854,116,335	4,612,600,972	106,013,434	4,220,212,076	286,375,462
受託工事費	3,975,612,932	3,975,612,932	89,979,290	3,822,180,430	63,453,212
支払利息	25,582,232	-	-	-	-
減価償却費	96,636,944	-	-	-	-
管理経費	53,895,690	13,455,031	-	-	13,455,031
管理事務費	702,388,537	623,533,009	16,034,144	398,031,646	209,467,219
差引利益	244,648,319	143,961,852	△ 7,336,144	134,724,215	16,573,781
一般管理費	115,374,081	105,857,819	8,672,995	69,135,666	28,049,158
事業利益	129,274,238	38,104,033	△ 16,009,139	65,588,549	△ 11,475,377

(単位 円)

事業内訳						
長期割賦事業				その他の事業		
	分譲住宅割賦事業	区市町村住宅割賦事業	民間提携住宅割賦事業		公共公益施設管理事業	その他の事業
	コープタウン見附橋ほか	高輪二丁目	3団地		南砂保育園ほか	団地施設ほか
37,913,982	1,952,986	23,903,165	12,057,831	304,287,848	122,414,885	181,872,963
-	-	-	-	-	-	-
37,477,674	1,951,966	23,903,165	11,622,543	-	-	-
436,308	1,020	-	435,288	304,287,848	122,414,885	181,872,963
-	-	-	-	122,414,885	122,414,885	-
-	-	-	-	114,355,000	-	114,355,000
436,308	1,020	-	435,288	67,517,963	-	67,517,963
45,276,210	4,540,829	20,081,835	20,653,546	196,239,153	83,595,226	112,643,927
-	-	-	-	-	-	-
25,582,232	-	13,959,689	11,622,543	-	-	-
-	-	-	-	96,636,944	83,595,226	13,041,718
-	-	-	-	40,440,659	-	40,440,659
19,693,978	4,540,829	6,122,146	9,031,003	59,161,550	-	59,161,550
△ 7,362,228	△ 2,587,843	3,821,330	△ 8,595,715	108,048,695	38,819,659	69,229,036
3,631,799	837,382	1,128,995	1,665,422	5,884,463	-	5,884,463
△ 10,994,027	△ 3,425,225	2,692,335	△ 10,261,137	102,164,232	38,819,659	63,344,573

事業資産明細

資産の種類別	取得原価					
	期首残高		当期増加額		当期減少額	
	規模等	価額	規模等	価額	規模等	価額
その他事業資産(流動資産)		946,423,787		4,377,252,294		4,653,579,116
都営耐震改修受託工事	3団地	18,319,213	13団地	200,813,919	12団地	115,472,643
都営建替受託工事	14団地	928,104,574	15団地	4,176,438,375	19団地	4,538,106,473
賃貸事業資産		1,480,747,473,322		45,882,167,732		39,065,261,990
賃貸住宅資産		1,432,633,206,445		36,452,864,589		24,536,215,299
一般賃貸住宅		1,415,735,909,253		36,452,864,589		7,638,918,107
土地	4,310,743㎡	819,932,231,876	50,046㎡	14,532,226,865	36,921㎡	6,814,476,582
借地権	67,792㎡	17,208,952,721		-	1,762㎡	-
建物等	70,365戸	578,594,724,656	1,045戸	21,920,637,724	160戸	824,441,525
都民住宅		16,897,297,192		-		16,897,297,192
土地	17,439㎡	8,673,225,768		-	17,439㎡	8,673,225,768
建物等	536戸	8,224,071,424		-	536戸	8,224,071,424
ケア付き高齢者住宅資産		12,545,364,738		187,771,849		49,971,508
土地	25,328㎡	1,727,012,644		-		-
建物等	370戸	10,818,352,094		187,771,849		49,971,508
サービス付き高齢者向け住宅資産		9,141,757,066		-		-
土地	11,870㎡	3,131,686,215		-		-
建物等	224戸	6,010,070,851		-		-
賃貸施設等資産		15,392,821,104		169,943,240		-
賃貸店舗	347施設	15,392,807,323	1施設	169,943,240	3施設	-
土地		8,248,016,235		-		-
借地権		40,365,310		-		-
建物等		7,104,425,778		169,943,240		-
賃貸宅地	6か所	13,781		-		-
賃貸資産建設工事		11,034,323,969		9,071,588,054		14,479,075,183
一般賃貸住宅建設工事	1,948戸	10,494,284,951	413戸	8,964,129,343	509戸	14,395,783,111
賃貸店舗等建設工事		540,039,018		107,458,711		83,292,072
その他事業資産(固定資産)		20,515,982,146		-		119,142,338
長期事業未収金		915,156,225		-		119,142,338
分譲事業未収金		94,116,753		-		26,408,303
区市町村提携事業未収金		821,039,472		-		92,734,035
その他の事業資産		19,600,825,921		-		-
住宅施設資産		8,265,499,190		-		-
土地		7,670,731,223		-		-
建物等		594,767,967		-		-
公共公益施設資産		11,335,326,731		-		-
土地		8,142,792,664		-		-
建物等		3,192,534,067		-		-
合計		1,502,209,879,255		50,259,420,026		43,837,983,444

(脚注) 都民住宅の一般賃貸住宅化に伴う事業資産明細の表示について

都民住宅としての管理終了に伴い一般賃貸住宅化する住宅にかかる事業資産については、区分を都民住宅から一般賃貸住宅に移行させる際に、それぞれの当期減少及び当期増加として表示する。

(単位 円)

期末残高 A		減価償却累計額 B	減損損失累計額 C	貸借対照表価額 A+B+C
規模等	価 額			
	670,096,965	-	-	670,096,965
4団地	103,660,489	-	-	103,660,489
10団地	566,436,476	-	-	566,436,476
	1,487,564,379,064	△ 346,913,595,418	△ 31,119,575,177	1,109,531,208,469
	1,444,549,855,735	△ 333,565,970,441	△ 28,241,491,984	1,082,742,393,310
	1,444,549,855,735	△ 333,565,970,441	△ 28,241,491,984	1,082,742,393,310
4,323,868㎡	827,649,982,159	-	△ 729,370,547	826,920,611,612
66,030㎡	17,208,952,721	△ 6,552,297,023	△ 4,603,909,306	6,052,746,392
71,250戸	599,690,920,855	△ 327,013,673,418	△ 22,908,212,131	249,769,035,306
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	12,683,165,079	△ 5,707,065,068	△ 2,625,047,810	4,351,052,201
25,328㎡	1,727,012,644	-	△ 645,814,160	1,081,198,484
370戸	10,956,152,435	△ 5,707,065,068	△ 1,979,233,650	3,269,853,717
	9,141,757,066	△ 1,913,702,637	-	7,228,054,429
11,870㎡	3,131,686,215	-	-	3,131,686,215
224戸	6,010,070,851	△ 1,913,702,637	-	4,096,368,214
	15,562,764,344	△ 5,726,857,272	△ 253,035,383	9,582,871,689
345施設	15,562,750,563	△ 5,726,857,272	△ 253,035,383	9,582,857,908
	8,248,016,235	-	-	8,248,016,235
	40,365,310	△ 19,120,410	-	21,244,900
	7,274,369,018	△ 5,707,736,862	△ 253,035,383	1,313,596,773
6か所	13,781	-	-	13,781
	5,626,836,840	-	-	5,626,836,840
1,852戸	5,062,631,183	-	-	5,062,631,183
	564,205,657	-	-	564,205,657
	20,396,839,808	△ 2,467,998,356	-	17,928,841,452
	796,013,887	-	-	796,013,887
	67,708,450	-	-	67,708,450
	728,305,437	-	-	728,305,437
	19,600,825,921	△ 2,467,998,356	-	17,132,827,565
	8,265,499,190	△ 346,491,893	-	7,919,007,297
	7,670,731,223	-	-	7,670,731,223
	594,767,967	△ 346,491,893	-	248,276,074
	11,335,326,731	△ 2,121,506,463	-	9,213,820,268
	8,142,792,664	-	-	8,142,792,664
	3,192,534,067	△ 2,121,506,463	-	1,071,027,604
	1,508,631,315,837	△ 349,381,593,774	△ 31,119,575,177	1,128,130,146,886

有形固定資産等明細

資産の種類別	取得原価					
	期首残高		当期増加額		当期減少額	
	規模等	価額	規模等	価額	規模等	価額
有形固定資産		5,288,993,583		98,809,952		65,831,070
建物等資産		1,937,370,717		20,483,921		-
土地資産	621㎡	1,037,162,641		-		-
その他の有形固定資産		915,315,665		78,326,031		63,290,510
工具器具備品	491件	729,183,665	38件	78,326,031	5件	63,290,510
リース資産	2件	186,132,000		-		-
有形固定資産取得仮勘定	8件	1,399,144,560		-	3件	2,540,560
無形固定資産		7,285,588,377		1,645,075,406		913,079,783
借地権	1件	645,429,000		-		-
その他の無形固定資産		6,640,159,377		1,645,075,406		913,079,783
ソフトウェア	253件	4,766,182,977	28件	1,297,884,606	2件	235,413,700
商標権		-	4件	23,650,000		-
無形固定資産取得仮勘定	29件	1,873,976,400	8件	323,540,800	16件	677,666,083
その他の固定資産		1,594,031,533		5,504,637		2,485,632
その他の資産		1,594,031,533		5,504,637		2,485,632
その他の土地	16,435㎡	283,026,569		-		-
その他		1,311,004,964		5,504,637		2,485,632
合計		14,168,613,493		1,749,389,995		981,396,485

(単位 円)

期末残高 A		減価償却累計額 B	減損損失累計額 C	貸借対照表価額 A+B+C
規模等	価 額			
	5,321,972,465	△ 1,679,351,570	-	3,642,620,895
	1,957,854,638	△ 1,014,213,240	-	943,641,398
621㎡	1,037,162,641	-	-	1,037,162,641
	930,351,186	△ 665,138,330	-	265,212,856
524件	744,219,186	△ 524,878,730	-	219,340,456
2件	186,132,000	△ 140,259,600	-	45,872,400
5件	1,396,604,000	-	-	1,396,604,000
	8,017,584,000	△ 3,747,431,601	-	4,270,152,399
1件	645,429,000	-	-	645,429,000
	7,372,155,000	△ 3,747,431,601	-	3,624,723,399
279件	5,828,653,883	△ 3,746,103,746	-	2,082,550,137
4件	23,650,000	△ 1,327,855	-	22,322,145
21件	1,519,851,117	-	-	1,519,851,117
	1,597,050,538	-	-	1,597,050,538
	1,597,050,538	-	-	1,597,050,538
16,435㎡	283,026,569	-	-	283,026,569
	1,314,023,969	-	-	1,314,023,969
	14,936,607,003	△ 5,426,783,171	-	9,509,823,832

償却資産減価償却額及び減損損失額明細

資産の種類別	減価償却額			
	期首 減価償却累計額	当期 減価償却額	除却・売却等 による増減額	期末 減価償却累計額
賃貸事業資産	△ 333,788,140,309	△ 13,552,303,044	426,847,935	△ 346,913,595,418
賃貸住宅資産	△ 320,903,433,117	△ 13,039,413,756	376,876,432	△ 333,565,970,441
一般賃貸住宅	△ 317,440,375,061	△ 13,030,362,206	△ 3,095,233,174	△ 333,565,970,441
土地	-	-	-	-
借地権	△ 6,274,422,843	△ 277,874,180	-	△ 6,552,297,023
建物等	△ 311,165,952,218	△ 12,752,488,026	△ 3,095,233,174	△ 327,013,673,418
都民住宅	△ 3,463,058,056	△ 9,051,550	3,472,109,606	-
土地	-	-	-	-
建物等	△ 3,463,058,056	△ 9,051,550	3,472,109,606	-
ケア付き高齢者住宅資産	△ 5,536,063,622	△ 220,972,949	49,971,503	△ 5,707,065,068
土地	-	-	-	-
建物等	△ 5,536,063,622	△ 220,972,949	49,971,503	△ 5,707,065,068
サービス付き高齢者向け住宅資産	△ 1,694,019,136	△ 219,683,501	-	△ 1,913,702,637
土地	-	-	-	-
建物等	△ 1,694,019,136	△ 219,683,501	-	△ 1,913,702,637
賃貸施設等資産	△ 5,654,624,434	△ 72,232,838	-	△ 5,726,857,272
賃貸店舗	△ 5,654,624,434	△ 72,232,838	-	△ 5,726,857,272
土地	-	-	-	-
借地権	△ 18,058,165	△ 1,062,245	-	△ 19,120,410
建物等	△ 5,636,566,269	△ 71,170,593	-	△ 5,707,736,862
その他の事業資産	△ 2,371,361,412	△ 96,636,944	-	△ 2,467,998,356
その他の事業資産	△ 2,371,361,412	△ 96,636,944	-	△ 2,467,998,356
住宅施設資産	△ 333,450,175	△ 13,041,718	-	△ 346,491,893
土地	-	-	-	-
建物	△ 333,450,175	△ 13,041,718	-	△ 346,491,893
公共公益施設資産	△ 2,037,911,237	△ 83,595,226	-	△ 2,121,506,463
土地	-	-	-	-
建物等	△ 2,037,911,237	△ 83,595,226	-	△ 2,121,506,463
有形固定資産	△ 1,576,408,392	△ 166,233,684	63,290,506	△ 1,679,351,570
土地資産	-	-	-	-
建物等資産	△ 945,351,706	△ 68,861,534	-	△ 1,014,213,240
その他の有形固定資産	△ 631,056,686	△ 97,372,150	63,290,506	△ 665,138,330
工具器具備品	△ 528,023,486	△ 60,145,750	63,290,506	△ 524,878,730
リース資産	△ 103,033,200	△ 37,226,400	-	△ 140,259,600
無形固定資産	△ 3,472,905,304	△ 509,939,997	235,413,700	△ 3,747,431,601
借地権	-	-	-	-
その他の無形固定資産	△ 3,472,905,304	△ 509,939,997	235,413,700	△ 3,747,431,601
ソフトウェア	△ 3,472,905,304	△ 508,612,142	235,413,700	△ 3,746,103,746
商標	-	△ 1,327,855	-	△ 1,327,855
無形固定資産取得仮勘定	-	-	-	-
その他の固定資産	-	-	-	-
その他の資産	-	-	-	-
その他の土地	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	△ 341,208,815,417	△ 14,325,113,669	725,552,141	△ 354,808,376,945

(脚注) 都民住宅の一般賃貸住宅化に伴う減価償却累計額および減損損失累計額の表示について

都民住宅としての管理終了に伴い一般賃貸住宅化する住宅にかかる減価償却累計額および減損損失累計額については、区分を都民住宅から一般賃貸住宅に移行させる際に、それぞれの除却・売却等による増減額として表示する。

(単位 円)

減 損 損 失 額				摘 要 〔耐用年数〕 減価償却方法
期 首 減損損失累計額	当 期 減損損失額	除却・売却等 による増減額	期 末 減損損失累計額	
△ 29,019,968,214	△ 2,099,606,963	-	△ 31,119,575,177	
△ 27,821,066,677	△ 420,425,307	-	△ 28,241,491,984	
△ 27,821,066,677	△ 420,425,307	-	△ 28,241,491,984	
△ 729,370,547	-	-	△ 729,370,547	
△ 4,603,909,306	-	-	△ 4,603,909,306	50年 定額法
△ 22,487,786,824	△ 420,425,307	-	△ 22,908,212,131	3～50年 定額法
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	3～50年 定額法
△ 945,866,154	△ 1,679,181,656	-	△ 2,625,047,810	
△ 228,550,108	△ 417,264,052	-	△ 645,814,160	
△ 717,316,046	△ 1,261,917,604	-	△ 1,979,233,650	5～50年 定額法
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	3～50年 定額法
△ 253,035,383	-	-	△ 253,035,383	
△ 253,035,383	-	-	△ 253,035,383	
-	-	-	-	
-	-	-	-	50年 定額法
△ 253,035,383	-	-	△ 253,035,383	8～50年 定額法
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	50年 定額法
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	15～50年 定額法
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	5～50年 定額法
-	-	-	-	
-	-	-	-	5～20年 定額法
-	-	-	-	5年 定額法
-	△ 5,994,000	5,994,000	-	
-	-	-	-	
-	△ 5,994,000	5,994,000	-	
-	-	-	-	5年 定額法
-	-	-	-	10年 定額法
-	△ 5,994,000	5,994,000	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
△ 29,019,968,214	△ 2,105,600,963	5,994,000	△ 31,119,575,177	



[一般会計:附属明細表 (5)]

有 価 証 券 明 細

(単位:円)

区 分		期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	期末残高のうち ケア付き高齢者住宅
譲渡性預金	券 面 総 額	14,250,000,000	27,350,000,000	28,250,000,000	13,350,000,000	650,000,000
	取 得 価 額	14,250,000,000	27,350,000,000	28,250,000,000	13,350,000,000	650,000,000
	貸 借 対 照 表 額	14,250,000,000	27,350,000,000	28,250,000,000	13,350,000,000	650,000,000
流動資産計	券 面 総 額	14,250,000,000	27,350,000,000	28,250,000,000	13,350,000,000	650,000,000
	取 得 価 額	14,250,000,000	27,350,000,000	28,250,000,000	13,350,000,000	650,000,000
	貸 借 対 照 表 額	14,250,000,000	27,350,000,000	28,250,000,000	13,350,000,000	650,000,000
合 計	券 面 総 額	14,250,000,000	27,350,000,000	28,250,000,000	13,350,000,000	650,000,000
	取 得 価 額	14,250,000,000	27,350,000,000	28,250,000,000	13,350,000,000	650,000,000
	貸 借 対 照 表 額	14,250,000,000	27,350,000,000	28,250,000,000	13,350,000,000	650,000,000

[一般会計:附属明細表 (6)]

関 係 団 体 出 資 等 明 細

出 資 団 体 等		期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高
該 当 無 し	出 資 金				
	出資の形態				
	出資目的 及び出資年月				

借入金等明細

① 借入金明細

(単位:円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	当期の 支払利息	平均利率 最終返済期限
次期返済長期借入金	2,922,563,254	11,832,745,209	2,922,563,254	11,832,745,209	-	-
事業資金借入金	2,922,563,254	11,832,745,209	2,922,563,254	11,832,745,209	-	-
一般賃貸住宅	2,850,113,692	11,767,929,894	2,850,113,692	11,767,929,894	-	-
東京都借入金	531,897,197	749,539,365	531,897,197	749,539,365	-	-
金融機関借入金	2,318,216,495	11,018,390,529	2,318,216,495	11,018,390,529	-	-
区市町村住宅	72,449,562	64,815,315	72,449,562	64,815,315	-	-
住宅金融支援機構借入金	72,449,562	64,815,315	72,449,562	64,815,315	-	-
長期借入金	350,029,512,596	11,058,328,130	27,663,657,627	333,424,183,099	1,563,386,042	-
事業資金借入金	350,029,512,596	11,058,328,130	27,663,657,627	333,424,183,099	1,563,386,042	-
一般賃貸住宅	341,372,061,636	11,058,328,130	19,540,514,182	332,889,875,584	1,549,426,353	-
東京都借入金	303,805,279,398	8,038,328,130	8,522,123,653	303,321,483,875	1,238,748,309	有利子借入期末残高・平均利率 204,589,101,069・0.60% 令和17年度
金融機関借入金	37,566,782,238	3,020,000,000	11,018,390,529	29,568,391,709	310,678,044	0.69% 令和18年度
都民住宅	8,058,328,130	-	8,058,328,130	-	-	-
東京都借入金	8,038,328,130	-	8,038,328,130	-	-	-
金融機関借入金	20,000,000	-	20,000,000	-	-	-
区市町村住宅	599,122,830	-	64,815,315	534,307,515	13,959,689	-
住宅金融支援機構借入金	599,122,830	-	64,815,315	534,307,515	13,959,689	2.20% 令和13年度
長期借入金合計 (次期返済長期借入金を含む)	352,952,075,850	22,891,073,339	30,586,220,881	345,256,928,308	1,563,386,042	-
住宅金融支援機構借入金	671,572,392	64,815,315	137,264,877	599,122,830	13,959,689	-
東京都借入金	312,375,504,725	8,787,867,495	17,092,348,980	304,071,023,240	1,238,748,309	-
金融機関借入金	39,904,998,733	14,038,390,529	13,356,607,024	40,586,782,238	310,678,044	-

(脚注) 1 繰上償還の状況

長期借入金

事業資金借入金 ・東京都借入金繰上償還額 △ 7,772,584,288円

2 都民住宅の一般賃貸住宅化に伴う借入金明細の表示について

都民住宅としての管理終了に伴い一般賃貸住宅化する住宅にかかる借入金については、区分を都民住宅から一般賃貸住宅に移行させる際に、それぞれの当期減少及び当期増加として表示する。

3 東京都借入金に係る当期の支払利息について

代物弁済借入の利息相当額を表示している。

[一般会計:附属明細表 (7)]

② 社 債 明 細

(単位 円)

社 債 の 用 途	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	当期の 支払利息	発行件数 平均利率 償還期限
次 期 償 還 社 債	16,199,988,000	7,999,988,000	16,199,988,000	7,999,988,000	4,003,012	
賃 貸 事 業 資 産	16,199,988,000	7,999,988,000	16,199,988,000	7,999,988,000	4,003,012	
一 般 賃 貸 住 宅 事 業	11,775,988,000	7,999,988,000	11,775,988,000	7,999,988,000	-	
都 民 住 宅 事 業	4,424,000,000	-	4,424,000,000	-	4,003,012	
社 債	219,250,062,000	9,000,000,000	7,999,988,000	220,250,074,000	3,196,074,775	
賃 貸 事 業 資 産	219,250,062,000	9,000,000,000	7,999,988,000	220,250,074,000	3,196,074,775	
一 般 賃 貸 住 宅 事 業	219,150,062,000	9,000,000,000	7,999,988,000	220,150,074,000	3,195,255,397	
損 失 補 償 無	219,150,062,000	9,000,000,000	7,999,988,000	220,150,074,000	3,195,255,397	
サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅 事 業	100,000,000	-	-	100,000,000	819,378	
損 失 補 償 無	100,000,000	-	-	100,000,000	819,378	
合 計	235,450,050,000	16,999,988,000	24,199,976,000	228,250,062,000	3,200,077,787	35件 1.34% 令和33年度

(脚注) 都民住宅の一般賃貸住宅化に伴う社債明細の表示について

都民住宅としての管理終了に伴い一般賃貸住宅化する住宅にかかる社債については、区分を都民住宅から一般賃貸住宅に移行させる際に、それぞれの当期減少及び当期増加として表示する。

[一般会計:附属明細表 (8)]

## 引 当 金 明 細

(単位 円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
貸 倒 引 当 金	69,215,910	87,296,428	80,926,522	75,585,816	
固定資産(長期未収金等)	69,215,910	87,296,428	80,926,522	75,585,816	
引 当 金	90,462,622,432	4,423,730,620	3,716,503,055	91,169,849,997	
退 職 給 付 引 当 金	5,746,594,487	433,072,620	240,394,600	5,939,272,507	
計 画 修 繕 引 当 金	84,716,027,945	3,990,658,000	3,476,108,455	85,230,577,490	
賃 貸 住 宅	82,306,484,779	3,908,547,000	3,476,108,455	82,738,923,324	
ケア付き高齢者住宅	2,256,255,166	64,597,000	-	2,320,852,166	
サービス付き高齢者向け住宅	153,288,000	17,514,000	-	170,802,000	
合 計	90,531,838,342	4,511,027,048	3,797,429,577	91,245,435,813	

[一般会計:附属明細表 (9)]

## 特 定 目 的 積 立 金 明 細

(単位 円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
特 定 目 的 積 立 金	22,455,851,984	7,280,003,373	7,619,152,181	22,116,703,176	
土 地 債 務 償 還 積 立 金	22,455,851,984	7,280,003,373	7,619,152,181	22,116,703,176	

保証債務等明細

(単位:円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要 〔 件 数 〕 〔 最終保証期限 〕
連 帯 債 務	258,674,710	-	39,838,225	218,836,485	
住宅金融支援機構保証分	258,674,710	-	39,838,225	218,836,485	
民間提携住宅建設費	258,674,710	-	39,838,225	218,836,485	3 件 令和10年度

## 資 本 金 等 明 細

(単位 円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
資 本 金	105,000,000	-	-	105,000,000	
東 京 都 出 資 金	105,000,000	-	-	105,000,000	
剰 余 金	449,896,098,846	23,848,526,481	16,568,523,108	457,176,102,219	
資 本 剰 余 金	410,124,436,630	9,288,519,735	1,669,367,554	417,743,588,811	
非償却資産取得補助金	16,356,264,058	1,669,367,554	1,669,367,554	16,356,264,058	
一般賃貸住宅土地資産	13,529,538,591	1,669,367,554	-	15,198,906,145	
都民住宅土地資産	1,669,367,554	-	1,669,367,554	-	
公共公益施設土地資産	1,157,357,913	-	-	1,157,357,913	
資産価額適正化評価差額金	246,846,492,622	-	-	246,846,492,622	
非償却資産取得剰余金	146,921,679,950	7,619,152,181	-	154,540,832,131	
利 益 剰 余 金	17,315,810,232	7,280,003,373	7,280,003,373	17,315,810,232	
特 定 目 的 積 立 金	22,455,851,984	7,280,003,373	7,619,152,181	22,116,703,176	
合 計	450,001,098,846	23,848,526,481	16,568,523,108	457,281,102,219	

その他の主な資産・負債の明細

1 その他の主な資産

① 現金預金

(単位:円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要 〔金融機関数〕
流 動 資 産	31,209,836,543	262,837,524,386	261,665,899,446	32,381,461,483	
現 金	8,017,850	78,643,499	77,552,752	9,108,597	
預 金	31,201,818,693	262,758,880,887	261,588,346,694	32,372,352,886	
当 座 預 金	125,991,263	80,865,784,257	80,866,006,742	125,768,778	2 行
普 通 預 金	20,506,639,719	146,621,991,497	148,029,798,862	19,098,832,354	16 行
郵 便 振 替 口 座	249,187,711	8,971,105,133	8,972,541,090	247,751,754	
定 期 預 金	10,320,000,000	26,300,000,000	23,720,000,000	12,900,000,000	4 行
合 計	31,209,836,543	262,837,524,386	261,665,899,446	32,381,461,483	

② 未 収 金

(単位 円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
流 動 資 産 ( 未 収 金 )	5,637,844,406	93,331,940,308	92,457,182,761	6,512,601,953	
事 業 未 収 金	2,559,112,498	73,073,172,764	72,263,554,877	3,368,730,385	
賃 貸 管 理 事 業 未 収 金	857,009,159	64,808,195,897	63,732,198,248	1,933,006,808	
一 般 賃 貸 住 宅 管 理 未 収 金	761,336,817	61,912,047,373	60,821,616,877	1,851,767,313	
未 収 家 賃	406,620,795	56,537,368,075	56,501,392,197	442,596,673	
未 収 管 理 費	854,120	6,221,560	6,043,130	1,032,550	
未 収 補 助 金	153,282,373	1,821,278,220	774,245,369	1,200,315,224	
未 収 駐 車 場 使 用 料	9,763,162	2,763,820,880	2,762,491,011	11,093,031	
そ の 他 の 未 収 金	190,816,367	783,358,638	777,445,170	196,729,835	
都 民 住 宅 管 理 未 収 金	1,777,066	79,091,950	80,869,016	-	
未 収 家 賃	1,551,660	75,804,470	77,356,130	-	
未 収 駐 車 場 使 用 料	90,000	3,274,830	3,364,830	-	
そ の 他 の 未 収 金	135,406	12,650	148,056	-	
借 上 賃 貸 住 宅 管 理 未 収 金	6,126,190	2,871,365	6,352,244	2,645,311	
未 収 補 助 金	491,600	1,474,800	1,966,400	-	
そ の 他 の 未 収 金	5,634,590	1,396,565	4,385,844	2,645,311	
ケ ア 付 き 高 齢 者 住 宅 管 理 未 収 金	77,445,530	1,254,342,253	1,264,066,364	67,721,419	
サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅 管 理 未 収 金	120,142	385,927,755	385,950,222	97,675	
賃 貸 施 設 等 管 理 未 収 金	10,203,414	1,173,869,082	1,173,297,406	10,775,090	
長 期 分 譲 住 宅 管 理 未 収 金	-	46,119	46,119	-	
管 理 受 託 住 宅 管 理 事 業 未 収 金	44,457,731	2,509,968,225	2,543,957,631	10,468,325	
区 営 住 宅 等 管 理 未 収 金	43,045,358	2,159,248,048	2,196,771,908	5,521,498	
都 職 員 住 宅 等 未 収 金	1,412,373	350,720,177	347,185,723	4,946,827	
そ の 他 事 業 未 収 金	1,657,645,608	5,755,008,642	5,987,398,998	1,425,255,252	
都 営 耐 震 改 修 工 事 未 収 金	74,876,430	142,453,618	196,130,859	21,199,189	
都 営 建 替 工 事 監 理 等 未 収 金	1,129,901,910	4,894,276,570	5,005,100,680	1,019,077,800	
そ の 他 の 事 業 未 収 金	452,867,268	718,278,454	786,167,459	384,978,263	
そ の 他 未 収 金	3,078,040,410	20,258,183,242	20,192,936,386	3,143,287,266	
損 益 勘 定 関 連 未 収 金	287,492,078	678,193,158	660,516,134	305,169,102	
東 京 都 補 助 未 収 金	285,439,740	302,662,987	285,439,740	302,662,987	
そ の 他 の 未 収 金	2,052,338	375,530,171	375,076,394	2,506,115	
貸 借 勘 定 関 連 未 収 金	2,790,548,332	19,579,990,084	19,532,420,252	2,838,118,164	
そ の 他 の 未 収 金	2,790,548,332	19,579,990,084	19,532,420,252	2,838,118,164	
未 収 収 益	691,498	584,302	691,498	584,302	
固 定 資 産 ( そ の 他 の 長 期 未 収 金 )	353,213,488	358,226,625	353,213,488	358,226,625	
合 計	5,991,057,894	93,690,166,933	92,810,396,249	6,870,828,578	



③ その他(前払金、その他流動資産、その他の固定資産)

(単位 円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
前 払 金	1,394,151,545	1,120,830,484	1,394,151,545	1,120,830,484	
事業前払金	1,250,362,882	984,888,202	1,250,362,882	984,888,202	
その他前払金	143,788,663	135,942,282	143,788,663	135,942,282	
その他流動資産	30,439,004	1,994,168,565	1,998,386,632	26,220,937	
立 替 金	18,587,372	706,793,219	704,532,251	20,848,340	
貯 蔵 品	11,851,632	5,372,597	11,851,632	5,372,597	
仮払消費税	-	1,282,002,749	1,282,002,749	-	
その他の固定資産	402,890	-	402,890	-	
その他の長期立替金	402,890	-	402,890	-	

## 2 その他の主な負債

## ① 未払金

(単位 円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
事業未払金	5,001,295,630	33,053,086,441	32,221,394,604	5,832,987,467	
賃貸管理事業未払金	3,265,268,317	26,401,466,392	25,534,620,774	4,132,113,935	
一般賃貸住宅管理	3,161,708,642	24,490,976,486	23,587,589,489	4,065,095,639	
都民住宅管理	13,966,781	8,141,857	22,108,638	-	
借上賃貸住宅管理	2,183,681	2,498,390	4,682,071	-	
ケア付き高齢者住宅管理	71,103,218	1,659,746,264	1,681,618,587	49,230,895	
サービス付き高齢者向け住宅管理	2,407,188	17,154,074	16,569,643	2,991,619	
賃貸施設等管理	13,898,807	222,949,321	222,052,346	14,795,782	
管理受託住宅管理事業未払金	1,023,366,010	2,270,161,537	2,272,483,772	1,021,043,775	
区営住宅等管理	915,572,737	1,953,382,717	1,941,411,749	927,543,705	
都職員住宅等管理	107,793,273	316,778,820	331,072,023	93,500,070	
その他事業未払金	712,661,303	4,381,458,512	4,414,290,058	679,829,757	
都営住宅耐震改修受託事業	54,130,026	145,029,980	199,160,006	-	
都営建替工事監理等	613,631,742	3,952,396,655	3,917,574,254	648,454,143	
その他の事業	44,899,535	284,031,877	297,555,798	31,375,614	
その他未払金	2,798,766,217	46,037,273,678	46,373,527,575	2,462,512,320	
賃貸資産建設工事未払金	33,579,135	7,521,284,609	7,533,552,410	21,311,334	
一般賃貸住宅建設工事	33,579,135	7,521,284,609	7,533,552,410	21,311,334	
その他の未払金	2,765,187,082	38,515,989,069	38,839,975,165	2,441,200,986	
未払費用	2,287,874,353	4,792,864,014	4,767,966,577	2,312,771,790	
未払利息費用	1,662,386,630	4,571,172,085	4,631,809,205	1,601,749,510	
一般賃貸住宅管理	1,551,330,270	4,555,082,495	4,506,345,425	1,600,067,340	
都民住宅管理	109,201,462	3,564,185	112,765,647	-	
サービス付き高齢者向け住宅管理	227,526	774,319	774,941	226,904	
長期割賦事業	1,627,372	11,751,086	11,923,192	1,455,266	
その他未払費用	625,487,723	221,691,929	136,157,372	711,022,280	
合 計	10,087,936,200	83,883,224,133	83,362,888,756	10,608,271,577	

[一般会計:附属明細表 (12)]

② 前 受 金

(単位 円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
事 業 前 受 金	682,423,938	8,095,664,236	7,985,166,238	792,921,936	
賃貸管理事業前受金	642,122,208	1,513,053,765	1,526,166,017	629,009,956	
一般賃貸住宅管理	121,816,902	909,171,255	896,045,780	134,942,377	
都民住宅管理	375,000	357,900	732,900	-	
ケア付き高齢者住宅管理	498,689,982	471,380,480	497,891,786	472,178,676	
賃貸施設等管理	21,240,324	132,144,130	131,495,551	21,888,903	
管理受託住宅管理前受金	-	2,158,122,752	2,148,552,752	9,570,000	
その他事業前受金	40,301,730	4,424,487,719	4,310,447,469	154,341,980	
都営耐震改修工事	-	93,104,930	59,196,329	33,908,601	
都営建替工事	40,301,730	4,331,382,789	4,251,251,140	120,433,379	
その他前受金	11,164,311	187,411,888	191,262,599	7,313,600	
合 計	693,588,249	8,283,076,124	8,176,428,837	800,235,536	

③ 預り金

(単位 円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
預り金	989,722,149	5,614,668,133	5,702,299,910	902,090,372	
賃貸管理事業預り金	813,114,808	2,346,187,709	2,448,152,309	711,150,208	
一般賃貸住宅預り金	781,024,726	2,291,625,367	2,384,275,526	688,374,567	
共 益 費	759,230,866	2,240,419,844	2,364,855,526	634,795,184	
そ の 他 の 預 り 金	21,793,860	51,205,523	19,420,000	53,579,383	
都 民 住 宅 預 り 金	7,578,181	3,824,550	11,402,731	-	
共 益 費	7,578,181	3,824,550	11,402,731	-	
借上賃貸住宅預り金	2,480,908	24,000	2,496,908	8,000	
共 益 費	2,480,908	24,000	2,496,908	8,000	
ケア付き高齢者住宅預り金	3,455,423	40,592,961	40,740,931	3,307,453	
そ の 他 の 預 り 金	3,455,423	40,592,961	40,740,931	3,307,453	
賃貸店舗預り金	18,339,130	9,854,365	8,976,393	19,217,102	
共 益 費	18,339,130	9,854,365	8,976,393	19,217,102	
積立分譲住宅預り金	83,693	36,000	30,855	88,838	
公 租 公 課	78,377	36,000	30,855	83,522	
そ の 他 の 預 り 金	5,316	-	-	5,316	
一般分譲住宅預り金	152,747	230,466	228,965	154,248	
公 租 公 課	1,345	230,466	228,965	2,846	
そ の 他 の 預 り 金	151,402	-	-	151,402	
その他事業預り金	39,103,725	211,497,500	201,272,008	49,329,217	
受託事業預り金	38,892,894	35,912,378	25,650,386	49,154,886	
家賃保証料預り金	210,831	175,585,122	175,621,622	174,331	
そ の 他 預 り 金	137,503,616	3,056,982,924	3,052,875,593	141,610,947	

④ 預り保証金、繰延建設補助金、長期前受金

(単位 円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
預り保証金	11,993,963,389	1,268,549,026	1,114,151,925	12,148,360,490	
敷 金	11,993,963,389	1,176,567,034	1,114,151,925	12,056,378,498	
一般賃貸住宅敷金	10,628,621,260	1,149,738,032	964,412,552	10,813,946,740	
家賃敷金	10,142,587,260	1,090,190,232	904,354,962	10,328,422,530	
駐車場敷金	486,034,000	59,547,800	60,057,590	485,524,210	
都民住宅敷金	117,132,930	-	117,132,930	-	
家賃敷金	111,462,430	-	111,462,430	-	
駐車場敷金	5,670,500	-	5,670,500	-	
ケア付き高齢者住宅敷金	279,242	-	67,230	212,012	
駐車場敷金	279,242	-	67,230	212,012	
サービス付き高齢者向け住宅敷金	79,204,545	-	-	79,204,545	
家賃敷金	44,276,600	-	-	44,276,600	
施設家賃敷金	33,637,317	-	-	33,637,317	
駐車場敷金	1,290,628	-	-	1,290,628	
賃貸店舗敷金	973,518,016	26,829,002	29,361,063	970,985,955	
使用料敷金	959,925,184	26,074,668	28,830,030	957,169,822	
駐車場敷金	13,592,832	754,334	531,033	13,816,133	
賃貸宅地敷金	6,185,246	-	-	6,185,246	
その他預り敷金	189,022,150	-	3,178,150	185,844,000	
保証金	-	91,981,992	-	91,981,992	
その他保証金	-	91,981,992	-	91,981,992	
繰延建設補助金	41,776,390,378	1,769,960,694	3,033,856,688	40,512,494,384	
一般賃貸住宅建設補助金	38,297,318,236	1,769,960,694	1,476,484,535	38,590,794,395	
都民住宅建設補助金	1,408,849,523	-	1,408,849,523	-	
サービス付き高齢者向け住宅建設補助金	573,757,613	-	17,401,989	556,355,624	
賃貸施設建設補助金	2,892,134	-	241,367	2,650,767	
公共公益施設建設補助金	1,307,675,832	-	122,414,885	1,185,260,947	
社屋建設補助金	185,897,040	-	8,464,389	177,432,651	
長期前受金	2,670,760,212	467,095,000	659,423,336	2,478,431,876	
ケア付き高齢者住宅	2,670,760,212	467,095,000	659,423,336	2,478,431,876	
長期前受家賃	2,275,308,946	386,850,000	572,309,975	2,089,848,971	
長期前受特別介護費	395,451,266	80,245,000	87,113,361	388,582,905	

(脚注) 都民住宅の一般賃貸住宅化に伴う敷金及び繰延建設補助金の表示について

都民住宅としての管理終了に伴い一般賃貸住宅化する住宅にかかる敷金及び繰延建設補助金については、区分を都民住宅から一般賃貸住宅に移行させる際に、それぞれの当期減少及び当期増加として表示する。

[一般会計:附属明細表 (12)]

3 共通経費の明細

(単位 円)

区 分	金 額	内 訳				
		損益計算書計上額				貸借対照表 計 上 額
		事業原価	一般管理費	その他 経常費用	計	
人 件 費	4,602,663,212	3,191,550,521	812,160,702	942,171	4,004,653,394	598,009,818
事 務 経 費 等	1,843,410,114	1,420,230,863	299,756,978	698,638	1,720,686,479	122,723,635
合 計	6,446,073,326	4,611,781,384	1,111,917,680	1,640,809	5,725,339,873	720,733,453

## 事業別損益明細

区 分	金 額	事 業 内 訳	
		都営住宅等 管理事業	都営住宅等 業務受託事業
管理規模等		254,497戸	254,497戸
事業収益	54,391,712,807	50,986,668,899	41,547,329,178
都営住宅等管理事業収益	50,986,668,899	50,986,668,899	41,547,329,178
都営住宅等管理業務受託収入	41,547,329,178	41,547,329,178	41,547,329,178
営繕事業収入	38,171,891,175	38,171,891,175	38,171,891,175
管理事務事業収入	336,784,056	336,784,056	336,784,056
その他の事業収入	17,797,642	17,797,642	17,797,642
管理費収入	3,020,856,305	3,020,856,305	3,020,856,305
都営住宅等指定管理業務収入	9,439,339,721	9,439,339,721	-
その他の受託収益	48,741,453	-	-
駐車場管理事業収益	3,356,302,455	-	-
使用料収入	3,355,674,444	-	-
付帯収入	628,011	-	-
事業原価	53,891,416,632	50,655,592,469	41,303,032,112
都営住宅等管理受託原価	50,655,592,469	50,655,592,469	41,303,032,112
営繕事業費	43,740,767,386	43,740,767,386	38,171,891,175
住宅営繕費	26,665,937,851	26,665,937,851	26,665,937,851
施設管理費	8,395,047,747	8,395,047,747	2,826,171,536
環境整備費	1,004,722,787	1,004,722,787	1,004,722,787
諸事業費	860,205,900	860,205,900	860,205,900
財産保全管理費	167,493,330	167,493,330	167,493,330
区移管促進対策費	2,282,500	2,282,500	2,282,500
太陽光設置費	2,898,511,372	2,898,511,372	2,898,511,372
施策事業費	432,538,012	432,538,012	432,538,012
その他営繕事業費	3,314,027,887	3,314,027,887	3,314,027,887
管理事務事業費	1,784,946,586	1,784,946,586	336,784,056
窓口事業費	312,587,728	312,587,728	-
収納事業費	137,466,384	137,466,384	-
滞納整理事業費	378,628,591	378,628,591	158,100
募集事業費	336,625,956	336,625,956	336,625,956
連絡員事業費	128,188,000	128,188,000	-
巡回管理人等事業費	423,280,531	423,280,531	-
共同防火管理事業費	25,869,954	25,869,954	-
防火対象物定期点検報告費	12,383,933	12,383,933	-
収入認定事業費	85,447	85,447	-
コインパーキング設置事業費	22,375,420	22,375,420	-
見守り・生活支援サービス事業費	29,528	29,528	-
東京みんなでサロン事業費	1,978,686	1,978,686	-
公共用EV用急速充電器設置事業費	5,446,428	5,446,428	-
その他の事業費	17,797,642	17,797,642	17,797,642
管理事務費	5,112,080,855	5,112,080,855	2,776,559,239
その他の受託原価	48,741,453	-	-
併存施設改修費	48,741,453	-	-
駐車場施設管理事業原価	3,187,082,710	-	-
管理経費	2,891,313,633	-	-
管理事務費	295,769,077	-	-
差引利益	500,296,175	331,076,430	244,297,066
一般管理費	992,131,888	947,691,843	574,302,759
事業利益	△ 491,835,713	△ 616,615,413	△ 330,005,693

(単位 円)

事業内訳		
都営住宅等 指定管理事業	その他の 受託事業	駐車場 管理事業
254,497戸	併存施設改修	48,343区画
9,439,339,721	48,741,453	3,356,302,455
9,439,339,721	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
9,439,339,721	-	-
-	48,741,453	-
-	-	3,356,302,455
-	-	3,355,674,444
-	-	628,011
9,352,560,357	48,741,453	3,187,082,710
9,352,560,357	-	-
5,568,876,211	-	-
-	-	-
5,568,876,211	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
1,448,162,530	-	-
312,587,728	-	-
137,466,384	-	-
378,470,491	-	-
-	-	-
128,188,000	-	-
423,280,531	-	-
25,869,954	-	-
12,383,933	-	-
85,447	-	-
22,375,420	-	-
29,528	-	-
1,978,686	-	-
5,446,428	-	-
-	-	-
2,335,521,616	-	-
-	48,741,453	-
-	48,741,453	-
-	-	3,187,082,710
-	-	2,891,313,633
-	-	295,769,077
86,779,364	-	169,219,745
373,389,084	-	44,440,045
△ 286,609,720	-	124,779,700



資 産 ・ 負 債 の 明 細

1 流 動 資 産

① 現 金 預 金

(単位 円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要 〔金融機関数〕
現 金	22,992,299	16,707,335	17,335,970	22,363,664	
預 金	14,279,153,544	63,608,787,665	58,389,888,868	19,498,052,341	
当 座 預 金	-	1,008,978,388	1,008,978,388	-	
普 通 預 金	14,259,032,322	62,579,809,277	57,360,583,530	19,478,258,069	3 行
郵 便 振 替 口 座	20,121,222	20,000,000	20,326,950	19,794,272	
合 計	14,302,145,843	63,625,495,000	58,407,224,838	19,520,416,005	

② 未 収 金

(単位 円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
事 業 未 収 金	968,728,110	60,275,585,542	60,551,822,475	692,491,177	
都 営 住 宅 等 管 理	814,373,804	56,510,798,907	56,734,091,884	591,080,827	
都 営 住 宅 等 管 理 業 務 受 託	611,100,219	46,099,395,703	46,371,094,978	339,400,944	
都 営 住 宅 等 指 定 管 理	203,273,585	10,411,403,204	10,362,996,906	251,679,883	
そ の 他 の 受 託	109,342,452	53,615,597	109,342,452	53,615,597	
駐 車 場 管 理	45,011,854	3,711,171,038	3,708,388,139	47,794,753	
そ の 他 未 収 金	1,112,961,217	5,440,518,403	5,723,180,012	830,299,608	
合 計	2,081,689,327	65,716,103,945	66,275,002,487	1,522,790,785	

③ 前 払 金

(単位 円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
前 払 金	391,200,000	640,242,169	391,200,000	640,242,169	

[都営住宅等管理会計:附属明細表 (2)]

2 流動負債

(単位 円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
未 払 金	15,367,848,640	61,443,867,150	56,752,860,522	20,058,855,268	
事業未払金	12,721,356,378	58,030,082,321	53,528,271,005	17,223,167,694	
都営住宅等管理	12,002,284,282	55,170,990,336	50,671,904,666	16,501,369,952	
都営住宅等管理業務受託	10,063,856,914	48,543,014,216	44,189,462,670	14,417,408,460	
都営住宅等指定管理	1,938,427,368	6,627,976,120	6,482,441,996	2,083,961,492	
その他の受託	9,827,018	1,531,090	11,358,108	-	
駐車場管理	709,245,078	2,857,560,895	2,845,008,231	721,797,742	
その他未払金	2,646,492,262	3,413,784,829	3,224,589,517	2,835,687,574	
前 受 金	423,415,742	46,025,277,978	45,800,528,163	648,165,557	
事業前受金	423,415,742	46,025,277,978	45,800,528,163	648,165,557	
都営住宅等管理	409,387,992	45,930,664,278	45,710,125,213	629,927,057	
都営住宅等管理業務受託	409,387,992	45,930,664,278	45,710,125,213	629,927,057	
駐車場管理	14,027,750	94,613,700	90,402,950	18,238,500	
預 り 金	72,882,288	1,501,261,662	1,514,293,816	59,850,134	
事業預り金	72,882,288	401,261,662	414,293,816	59,850,134	
返還預り金	13,327,440	141,149,510	142,576,220	11,900,730	
預り所得税	-	31,170	31,170	-	
その他の事業預り金	59,554,848	260,080,982	271,686,426	47,949,404	
一般会計預り金	-	1,100,000,000	1,100,000,000	-	

3 固定負債

(単位 円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
預り保証金	910,888,500	134,839,000	129,149,500	916,578,000	
駐車場預り保証金	910,888,500	134,839,000	129,149,500	916,578,000	

4 共通経費の明細

(単位 円)

区 分	金 額	内 訳			貸借対照表 計上額
		損益計算書計上額			
		事業原価	一般管理費	計	
人 件 費	3,937,959,399	3,240,335,929	697,623,470	3,937,959,399	-
事 務 経 費 等	2,014,057,753	1,719,549,335	294,508,418	2,014,057,753	-
合 計	5,952,017,152	4,959,885,264	992,131,888	5,952,017,152	-

[一般会計:附属明細表 (13)] 及び [都営住宅等管理会計:附属明細表 (3)]

## 東京都との取引明細表

### 1 一般会計

取引の区分	事業区分	種類等	令和4年度取引金額
出資			-
補助金等の受入れ	一般賃貸住宅	地代補助金	148,329,325
		施設改修支援事業補助金	5,000,000
		建設費補助金	2,167,000
		太陽光発電設備設置負担金	1,040,351,806
		非償却資産取得補助金	-
		自動運転による移動支援実証実験プロジェクト	4,467,093
	賃貸施設	施設改修支援事業補助金	-
	サービス付き高齢者向け住宅	建設費補助金	-
	公共公益施設	公共公益施設建設補助金	-
	その他住宅施設	家賃等補助金	1,474,800
		震災避難者受入れに伴う補助(共益費・補修費等)	82,800
一般管理・運営費	地方共済組合団体共済部負担金	301,925,587	
	社屋建設補助金	-	
資金の返済 利息の支払	一般賃貸住宅	返済	8,304,481,485
		代物弁済借入の利息相当額	1,238,748,309
受託金等の受入れ	水道局職員住宅等管理		28,351,456
	下水道局職員住宅管理		24,804,807
	交通局職員住宅管理		54,838,672
	教育庁教職員住宅管理		2,316,160
	総務局職員住宅管理		44,833,293
	消防庁職員住宅管理		129,149,762
	その他	都民住宅業務(収入認定等)	17,180,445
		都営住宅耐震診断・改修	98,677,290
		都営住宅建替事業(工事監理等)	4,354,936,291
		被災者一時提供住宅	45,261,714
		工業用水廃止切替工事	28,368,276
		都営住宅 EV充電設備設置	15,037,279
		併存店舗付都営住宅耐震改修促進業務	138,486,980
土地賃借料の支払	一般賃貸住宅		364,231,832
	賃貸店舗		2,767,145
その他の支払	一般管理・運営費	事務所土地賃借料等	9,044,980

(脚注) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれている。

### 2 都営住宅等管理会計

取引の区分	事業区分	種類等	令和4年度取引金額
受託金等の受入れ	都営住宅等管理(受託業務)		41,544,943,966
	都営住宅等管理(移管修繕業務)		2,385,212
	都営住宅等管理(指定管理業務)		9,439,339,721
納付金等の支払	都営住宅等(指定管理業務)	駐車場管理業務納付金	2,812,491,353

(脚注) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれている。

(単位 円)

取引に係る貸借対照表の期末残高		取引金額の内容等
科目	金額	
資本金	105,000,000	
未収金	148,329,325	トミタタワー東雲ほか7団地
未収金	5,000,000	多摩ニュータウン落合(コミュニティサロン)
未収金	2,167,000	JKK小笠原住宅(仮称)
繰延建設補助金	37,496,822,851	
未収金	1,040,351,806	トミンハイム墨田一丁目など25棟
非償却資産取得補助金	15,198,906,145	
未収金	4,467,093	町田木曾住宅
繰延建設補助金	2,650,767	多摩ニュータウン愛宕第一店舗
繰延建設補助金	182,809,734	
繰延建設補助金	1,185,260,947	
非償却資産取得補助金	1,157,357,913	
未収金	737,400	イーハトーブ壱番館・貳番館
未収金	41,400	イーハトーブ壱番館・貳番館
未収金	301,925,587	
繰延建設補助金	177,432,651	西新井窓口センター 小平窓口センター
次期返済長期借入金	749,539,365	有利子借入残高(代物弁済借入) 204,589,101,069
長期借入金	303,321,483,875	有利子借入平均利率(代物弁済借入) 0.60%
未払金	3,727,399	水道局職員住宅369戸
未払金	2,714,713	下水道局職員住宅213戸
未払金	14,461	交通局職員住宅665戸
未払金	1,399,534	教育庁教職員住宅43戸
未払金	16,313,778	総務局職員住宅1,143戸
未払金	8,879,902	消防庁職員住宅3,715戸
未払金	3,151,148	
未収金	21,199,189	設計11団地
未収金	1,019,077,800	舎人アパート
未収金	49,787,884	国家公務員宿舎等
未収金	13,256,195	コーシャハイム光が丘第三ほか9団地
未収金	16,540,956	目黒南二丁目アパートほか4団地
未収金	152,335,678	
前払金	7,076,820	トミタタワー東雲ほか15団地
		トミンハイム台場五番街賃貸店舗ほか2団地
前払金	633,198	新宿窓口センターほか5か所

(単位 円)

取引に係る貸借対照表の期末残高		取引金額の内容等
科目	金額	
前受金	629,927,057	都営住宅等254,497戸
未収金	303,789,463	
未払金	2,080,021	都営住宅1団地の区への移管に伴う修繕業務
未収金	250,917,934	都営住宅等254,497戸
未払金	715,288,092	都営住宅等駐車場48,343区画

(空白)

# 財 産 目 録

一 般 会 計	-----	66
都 営 住 宅 等 管 理 会 計	-----	74

財 産 目 録  
( 一 般 会 計 )

令和5年3月31日現在

(単位 円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
<b>流動資産</b>				54,061,211,822
<b>現金預金</b>				32,381,461,483
現 金				9,108,597
預 金				32,372,352,886
	当 座 預 金	あおぞら銀行など 2行	125,768,778	
	普 通 預 金	みずほ銀行など 16行	19,098,832,354	
	郵 便 振 替 口 座		247,751,754	
	定 期 預 金	みずほ銀行など 4行	12,900,000,000	
<b>有 価 証 券</b>				13,350,000,000
有 価 証 券	譲 渡 性 預 金	みずほ銀行 1行	13,350,000,000	
<b>未 収 金</b>				6,512,601,953
事 業 未 収 金				3,368,730,385
賃 貸 管 理 事 業 未 収 金				1,933,006,808
一 般 賃 貸 住 宅 管 理 未 収 金				1,851,767,313
	未 収 家 賃		442,596,673	
	未 収 管 理 費		1,032,550	
	未 収 補 助 金		1,200,315,224	
	未 収 駐 車 場 使 用 料		11,093,031	
	そ の 他 の 未 収 金		196,729,835	
借 上 都 民 住 宅 管 理 未 収 金				2,645,311
	そ の 他 の 未 収 金		2,645,311	
ケ ア 付 き 高 齢 者 住 宅 管 理 未 収 金				67,721,419
	未 収 管 理 費 等		33,399,197	
	未 収 介 護 費 等		34,322,222	
サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅 管 理 未 収 金				97,675
	そ の 他 の 未 収 金		97,675	
賃 貸 施 設 等 管 理 事 業 未 収 金				10,775,090
賃 貸 店 舗 管 理 未 収 金				9,036,035
	未 収 家 賃		8,263,940	
	未 収 駐 車 場 使 用 料		100,905	
	そ の 他 の 未 収 金		671,190	
賃 貸 宅 地 管 理 未 収 金				1,739,055
	未 収 地 代		1,739,055	
管 理 受 託 住 宅 管 理 事 業 未 収 金				10,468,325
	区 営 住 宅 等 管 理		5,521,498	
	都 職 員 住 宅 等 管 理		4,946,827	
そ の 他 事 業 未 収 金				1,425,255,252
	耐 震 改 修 受 託 工 事		21,199,189	
	都 営 建 替 受 託 工 事		1,019,077,800	
	そ の 他 の 事 業		384,978,263	
そ の 他 未 収 金				3,143,287,266
損 益 勘 定 関 連 未 収 金				305,169,102
東 京 都 補 助 未 収 金	地 方 共 済 組 合 負 担 金		302,662,987	
そ の 他 の 未 収 金			2,506,115	
貸 借 勘 定 関 連 未 収 金				2,838,118,164
そ の 他 の 未 収 金	都 営 住 宅 等 管 理		2,838,118,164	
未 収 収 益	受 取 利 息 等		584,302	584,302

(単位 円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
<b>その他事業資産</b>				670,096,965
耐震改修受託工事				103,660,489
都営住宅耐震改修受託		都営井草三丁目APなど		103,660,489
	工 事 費	4団地	61,947,500	
	建 設 事 務 費		41,712,989	
都営建替受託工事		都営辰巳一丁目APなど		566,436,476
	工 事 費	10団地	560,000,000	
	建 設 事 務 費		6,436,476	
<b>前 払 金</b>				1,120,830,484
事業前払金				984,888,202
	賃貸管理事業等		984,721,948	
	ケア付き高齢者住宅事業		166,254	
その他前払金				135,942,282
	事務所賃料等		135,942,282	
<b>その他流動資産</b>				26,220,937
立 替 金				20,848,340
貯 蔵 品				5,372,597
<b>固定資産</b>				1,136,894,287,937
<b>賃貸事業資産</b>				1,109,531,208,469
賃貸住宅資産				1,432,664,278,859
一般賃貸住宅		232団地 71,250戸		1,432,664,278,859
土地			826,920,611,612	
借地権			6,052,746,392	
建物			599,690,920,855	
	建 物		557,205,816,884	
	附 属 設 備		16,728,810,608	
	構 築 物 等		25,756,293,363	
減価償却累計額				△ 327,013,673,418
	一 般 賃 貸 住 宅		△ 327,013,673,418	
減損損失累計額				△ 22,908,212,131
	一 般 賃 貸 住 宅		△ 22,908,212,131	
ケア付き高齢者住宅資産		1団地 370戸		12,037,350,919
土地			1,081,198,484	
建物			10,956,152,435	
	建 物		9,544,374,505	
	附 属 設 備		939,827,856	
	構 築 物		285,719,392	
	事 業 用 備 品 等		186,230,682	
減価償却累計額				△ 5,707,065,068
	建 物 等		△ 5,707,065,068	
減損損失累計額				△ 1,979,233,650
	ケア付き高齢者住宅		△ 1,979,233,650	



(単位 円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
サービス付き高齢者向け住宅資産		4団地 224戸		9,141,757,066
土地		30施設	3,131,686,215	
建物等			6,010,070,851	
	建物		3,950,969,713	
	附属設備		1,778,575,674	
	構築物		259,077,813	
	備品		21,447,651	
減価償却累計額				△ 1,913,702,637
	建物等		△ 1,913,702,637	
賃貸施設等資産		345施設		15,543,643,934
賃貸店舗			15,543,630,153	
土地			8,248,016,235	
借地権等			21,244,900	
			7,274,369,018	
	建物		6,983,542,640	
	附属設備		182,349,100	
	構築物		106,891,269	
	備品		1,586,009	
賃貸宅地		祖師谷など 6か所		13,781
	土地		13,781	
減価償却累計額				△ 5,707,736,862
	賃貸店舗		△ 5,707,736,862	
減損損失累計額				△ 253,035,383
	賃貸店舗		△ 253,035,383	
賃貸資産建設工事				5,626,836,840
一般賃貸住宅建設工事		カーメスト新高円寺など		5,062,631,183
	工事費	9団地 1,852戸	3,631,289,032	
	建設事務費		1,281,946,950	
	増改築工事費		149,395,201	
賃貸店舗等建設工事		小金井本町賃貸店舗		564,205,657
	工事費		563,619,248	
	建設事務費		586,409	
<b>その他事業資産</b>				17,928,841,452
長期事業未収金				796,013,887
分譲事業未収金				67,708,450
	譲渡代金割賦金		53,544,265	
	譲渡代金割賦金(後払)		14,164,185	
区市町村提携事業未収金				728,305,437
	譲渡代金割賦金		728,305,437	
その他の事業資産				19,600,825,921
住宅施設資産				8,265,499,190
	土地	向原住宅用地など	7,670,731,223	
	建物等	1団地 20戸など	594,767,967	
公共公益施設資産				11,335,326,731
公益施設資産				11,149,277,680
	土地	幼稚園用地など 25か所	8,142,792,664	
	建物等	保育園など 38施設	3,006,485,016	
公共施設資産		公園など 16か所		186,049,051
	構築物		186,049,051	

(単位 円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
減価償却累計額				△ 2,467,998,356
<b>有形固定資産</b>				
建物等資産	住宅施設資産 公益施設資産 公共施設資産		△ 346,491,893 △ 1,935,457,428 △ 186,049,035	3,642,620,895
				1,957,854,638
	社 属 設 備 附 属 設 備 構 築 物	美竹事務所など 10か所	1,250,862,042 465,386,635 241,605,961	
減価償却累計額				△ 1,014,213,240
	社 属 設 備 附 属 設 備 構 築 物		△ 533,420,099 △ 315,554,516 △ 165,238,625	
土地資産	社 屋 用 地		1,037,162,641	1,037,162,641
その他の有形固定資産				930,351,186
工具器具備品		書庫など	744,219,186	
リース資産		事務機器	186,132,000	
減価償却累計額				△ 665,138,330
	工 具 器 具 備 品 リ ー ス 資 産		△ 524,878,730 △ 140,259,600	
有形固定資産取得仮勘定				1,396,604,000
<b>無形固定資産</b>				4,270,152,399
借地権			645,429,000	
その他の無形固定資産	ソフトウェア等		3,624,723,399	
<b>その他固定資産</b>				1,597,050,538
その他の資産				1,597,050,538
敷金保証金				950,290,786
	預 け 敷 金 預 け 保 証 金	本社社屋など	949,990,786 300,000	
職員福利厚生等	福利厚生貸付金		5,506,558	5,506,558
その他の土地	そ の 他 用 地	千住橋戸など 11か所	283,026,569	283,026,569
その他の長期未収金				358,226,625
<b>貸倒引当金</b>				△ 75,585,816
その他の長期未収金貸倒引当金				△ 75,585,816
資産の部の合計				1,190,955,499,759

(単位 円)

負 債 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
<b>流動負債</b>				32,143,330,694
<b>次期償還社債</b>				7,999,988,000
事業用社債				7,999,988,000
一般賃貸住宅社債			7,999,988,000	
<b>次期返済長期借入金</b>				11,832,745,209
事業資金借入金				11,832,745,209
住宅金融支援機構借入金				64,815,315
区市町村住宅借入金			64,815,315	
東京都借入金				749,539,365
一般賃貸住宅借入金			749,539,365	
金融機関借入金				11,018,390,529
一般賃貸住宅借入金			11,018,390,529	
<b>未 払 金</b>				10,608,271,577
事業未払金				5,832,987,467
賃貸管理事業未払金				4,132,113,935
一般賃貸住宅管理未払金				4,065,095,639
ケア付き高齢者住宅管理未払金				49,230,895
住宅管理事業			37,562,535	
管理運営事業			11,668,360	
サービス付き高齢者向け住宅管理未払金				2,991,619
賃貸施設等管理未払金				14,795,782
管理受託住宅管理事業未払金				1,021,043,775
区営住宅等管理			927,543,705	
都職員住宅等管理			93,500,070	
その他事業未払金				679,829,757
都営建替受託工事			648,454,143	
その他の事業			31,375,614	
その他未払金				2,462,512,320
賃貸資産建設工事未払金				21,311,334
一般賃貸住宅建設工事			21,311,334	
その他の未払金				2,441,200,986
退職金未払金等			2,441,200,986	
未払費用				2,312,771,790
未払利息費用				1,601,749,510
一般賃貸住宅管理			1,600,067,340	
サービス付き高齢者向け住宅管理			226,904	
長期割賦事業			1,455,266	
その他未払費用				711,022,280

(単位 円)

負 債 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数 量 等	金 額	
<b>前 受 金</b>				800,235,536
事 業 前 受 金				792,921,936
一般賃貸住宅管理前受金				134,942,377
	前 受 家 賃		76,473,904	
	前受駐車場使用料		3,757,230	
	そ の 他 の 前 受 金		54,711,243	
ケア付き高齢者住宅管理前受金				472,178,676
	前 受 家 賃		471,380,480	
	そ の 他 の 前 受 金		798,196	
賃貸店舗等管理前受金				21,888,903
	前 受 家 賃		21,424,431	
	前受駐車場使用料		345,392	
	そ の 他 の 前 受 金		119,080	
管理受託住宅前受金				9,570,000
	区営住宅等管理前受金		9,570,000	
その他事業前受金				154,341,980
	都営耐震改修工事		33,908,601	
	都営建替工事		120,433,379	
その他前受金				7,313,600
	土地使用料等		7,313,600	
<b>預 り 金</b>				902,090,372
賃貸管理事業預り金				711,150,208
一般賃貸住宅預り金				688,374,567
	共 益 費		634,795,184	
	そ の 他 の 預 り 金		53,579,383	
借上都民住宅預り金				8,000
	共 益 費		8,000	
ケア付き高齢者住宅預り金				3,307,453
	そ の 他 の 預 り 金		3,307,453	
賃貸店舗預り金				19,217,102
	共 益 費		19,217,102	
積立分譲住宅預り金				88,838
	公 租 公 課		83,522	
	そ の 他 の 預 り 金		5,316	
一般分譲住宅預り金				154,248
	公 租 公 課		2,846	
	そ の 他 の 預 り 金		151,402	
その他事業預り金				49,329,217
受託事業預り金				49,154,886
	共 益 費		25,439,886	
	そ の 他 の 預 り 金		23,715,000	
家賃保証預り金				174,331
その他預り金				141,610,947
職員等預り金	預り所得税等			4,050,579
返還預り金	敷金返還金等			135,838,904
その他の預り金				1,721,464

(単位 円)

負 債 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
<b>固定負債</b>				701,531,066,846
<b>社 債</b>				220,250,074,000
社債（損失補償無）		45回債など		220,250,074,000
	一般賃貸住宅事業		220,150,074,000	
	サービス付き高齢者向け住宅事業		100,000,000	
<b>長期借入金</b>				333,424,183,099
事業資金借入金				333,424,183,099
住宅金融支援機構借入金				534,307,515
区市町村住宅借入金			534,307,515	
東京都借入金				303,321,483,875
一般賃貸住宅借入金			303,321,483,875	
	一般賃貸住宅事業		301,585,567,394	
	環境整備事業		1,724,828,489	
	空家リフレッシュ事業		11,087,992	
金融機関借入金				29,568,391,709
一般賃貸住宅借入金		みずほ銀行など 17行	29,568,391,709	
<b>長期前受金</b>				2,478,431,876
ケア付き高齢者住宅長期前受金				2,478,431,876
	長期前受家賃		2,089,848,971	
	長期前受特別介護費		388,582,905	
<b>預り保証金</b>				12,148,360,490
敷 金				12,056,378,498
一般賃貸住宅敷金				10,813,946,740
	家賃敷金		10,328,422,530	
	駐車場敷金		485,524,210	
ケア付き高齢者住宅敷金				212,012
	駐車場敷金		212,012	
サービス付き高齢者向け住宅敷金				79,204,545
	家賃敷金		44,276,600	
	施設家賃敷金		33,637,317	
	駐車場敷金		1,290,628	
賃貸店舗敷金				970,985,955
	使用料敷金		957,169,822	
	駐車場敷金		13,816,133	
賃貸宅地敷金				6,185,246
その他預り敷金				185,844,000
保証金				91,981,992
	その他保証金	多摩川住宅商業施設	91,981,992	

(単位 円)

負債の部				金額
区分	内訳			
	内容	数量等	金額	
<b>繰延建設補助金</b>				40,512,494,384
一般賃貸住宅建設補助金			38,590,794,395	
サービス付き高齢者向け住宅建設補助金			556,355,624	
賃貸施設建設補助金			2,650,767	
公益施設建設補助金			1,185,260,947	
社屋建設補助金			177,432,651	
<b>引当金</b>				91,169,849,997
退職給付引当金			5,939,272,507	
計画修繕引当金			85,230,577,490	
賃貸住宅			82,738,923,324	
ケア付き高齢者住宅			2,320,852,166	
サービス付き高齢者向け住宅			170,802,000	
<b>資産除去債務</b>				1,547,673,000
負債の部の合計				733,674,397,540

(単位 円)

資本の部				金額
区分	内訳			
	内容	数量等	金額	
<b>資本金</b>				105,000,000
<b>剰余金</b>				457,176,102,219
<b>資本剰余金</b>				417,743,588,811
非償却資産取得補助金			16,356,264,058	
一般賃貸住宅土地			15,198,906,145	
公共公益施設土地			1,157,357,913	
資産価額適正化評価差額金			246,846,492,622	
非償却資産取得剰余金			154,540,832,131	
<b>利益剰余金</b>				17,315,810,232
<b>特定目的積立金</b>				22,116,703,176
土地債務償還積立金			22,116,703,176	
資本の部の合計				457,281,102,219

財 産 目 録  
(都営住宅等管理会計)

令和5年3月31日現在

(単位 円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
<b>流動資産</b>				21,683,448,959
<b>現金預金</b>				19,520,416,005
現金				22,363,664
預金				19,498,052,341
普通預金		みずほ銀行など 3行	19,478,258,069	
郵便振替口座			19,794,272	
<b>未収金</b>				1,522,790,785
事業未収金				692,491,177
都営住宅等管理未収金			591,080,827	
都営住宅等管理業務受託未収金	受 託 料		339,400,944	
都営住宅等指定管理未収金	受 託 料		251,679,883	
その他の受託未収金	受 託 料		53,615,597	
駐車場管理未収金	未収駐車場使用料		47,794,753	
その他未収金	会計間の資金振替に伴う未収金等			830,299,608
<b>前払金</b>				640,242,169
資産の部の合計				21,683,448,959

(単位 円)

負 債 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
<b>流動負債</b>				20,766,870,959
<b>未払金</b>				20,058,855,268
事業未払金				17,223,167,694
都営住宅等管理未払金			16,501,369,952	
都営住宅等管理業務受託未払金	営繕工事費等		14,417,408,460	
都営住宅等指定管理未払金	営繕工事費等		2,083,961,492	
駐車場管理未払金	東京都納付金等		721,797,742	
その他未払金	会計間の資金振替に伴う未払金等			2,835,687,574
<b>前受金</b>				648,165,557
事業前受金				648,165,557
都営住宅等管理前受金			629,927,057	
都営住宅等管理業務受託前受金	受 託 料		629,927,057	
駐車場管理前受金	前受駐車場使用料等		18,238,500	
<b>預り金</b>				59,850,134
事業預り金	敷金返還金等		59,850,134	
<b>固定負債</b>				916,578,000
<b>預り保証金</b>				916,578,000
駐車場預り保証金			916,578,000	
負債の部の合計				21,683,448,959

膳 本

## 令和4年度決算について

令和4年度一般会計、都営住宅等管理会計の決算は、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。

令和5年6月23日

東京都住宅供給公社

監 事 居 原 健 一



# 独立監査人の監査報告書

令和5年6月22日

東京都住宅供給公社

理事長 中井 敬三 殿

有限責任監査法人 トーマツ  
東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 長 村 彌 角

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 山 崎 聡 一 郎

## 監査意見

当監査法人は、以下に掲げられている東京都住宅供給公社の令和4年4月1日から令和5年3月31日までの令和4年度の財務諸表、すなわち、総括、一般会計及び都営住宅等管理会計の貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記、附属明細表及び財産目録（「区分」及び「金額」の欄に限る。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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令和5年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、公社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、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。

## その他の記載内容

その他の記載内容は、業務報告書及び財産目録のうち意見の対象とされていない部分である。理事者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監事の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における理事の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 財務諸表に対する理事者及び監事の責任

理事者の責任は、地方住宅供給公社会計基準に準拠して財務諸表を作成し適正に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財務諸表を作成し適正に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。

財務諸表を作成するに当たり、理事者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、地方住宅供給公社会計基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監事の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における理事の職務の執行を監視することにある。

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表の監査の目的は、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、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 理事者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに理事者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 理事者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、公社は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、地方住宅供給公社会計基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監事に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

## 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