

令和5年 12月 27日  
東京都住宅供給公社

### 令和5年度中間決算及び当期業績見通しについて

令和5年度中間決算及び当期の業績見通しがまとまりましたのでお知らせいたします。

当中間会計期間では、物価上昇の影響を受けたものの、賃貸管理事業において安定した家賃収入を確保するとともに、都営住宅管理業務を始めとした受託事業の着実な実施などに努めた結果、堅調な経営成績を残すことができました。

なお、当社の中間財務諸表については、監査法人が実施したレビュー（財務諸表の監査に比べ限定された手続）を受けております。

#### ○ 経営成績

(単位:億円)

区分	前中間会計期間実績	当中間会計期間実績	前期実績	当期見通し
	自 令和4年4月 1日 至 令和4年9月30日	自 令和5年4月 1日 至 令和5年9月30日	自 令和4年4月 1日 至 令和5年3月31日	自 令和5年4月 1日 至 令和6年3月31日
事業収益	530	539	1,266	1,295
経常利益	52	50	104	92
中間(当期)純利益	40	45	72	86

単位未満切捨

※ 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 奈須

電話:03-5467-8101

令和5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 )

令和5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
<b>( 資 産 の 部 )</b>				
流動資産	75,230	64,366	15,478	△ 4,614
現金預金	54,155	43,215	10,939	-
有価証券	13,100	13,100	-	-
未収金	3,059	5,212	2,461	△ 4,614
その他事業資産	1,624	1,602	22	-
前払金	3,080	1,025	2,055	-
その他流動資産	210	210	-	-
固定資産	1,135,461	1,135,461	-	-
賃貸事業資産	1,108,467	1,108,467	-	-
その他事業資産	17,824	17,824	-	-
有形固定資産	3,636	3,636	-	-
無形固定資産	4,009	4,009	-	-
その他固定資産	1,596	1,596	-	-
貸倒引当金	△ 73	△ 73	-	-
資産合計	1,210,691	1,199,827	15,478	△ 4,614
<b>( 負 債 の 部 )</b>				
流動負債	57,168	47,227	14,555	△ 4,614
次期償還社債	22,999	22,999	-	-
次期返済長期借入金	11,732	11,732	-	-
未払金	13,980	9,354	9,241	△ 4,614
前受金	7,364	2,132	5,232	-
預り金	1,091	1,009	81	-
固定負債	691,706	690,782	923	-
社債	211,650	211,650	-	-
長期借入金	332,397	332,397	-	-
長期前受金	2,509	2,509	-	-
預り保証金	13,035	12,111	923	-
繰延建設補助金	39,689	39,689	-	-
引当金	91,058	91,058	-	-
資産除去債務	1,365	1,365	-	-
負債合計	748,874	738,010	15,478	△ 4,614
<b>( 資 本 の 部 )</b>				
資本金	105	105	-	-
剰余金	461,712	461,712	-	-
資本剰余金	417,743	417,743	-	-
利益剰余金	21,851	21,851	-	-
特定目的積立金	22,116	22,116	-	-
資本合計	461,817	461,817	-	-
負債及び資本合計	1,210,691	1,199,827	15,478	△ 4,614

## 中間損益計算書

( 総 括 )

自 令和5年4月1日  
至 令和5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 ]	53,970	34,607	19,362	-
賃 貸 管 理 事 業 収 益	32,621	32,621	-	-
管理受託住宅管理事業収益	19,966	603	19,362	-
そ の 他 事 業 収 益	1,382	1,382	-	-
事 業 原 価 [ b ]	46,991	27,715	19,275	-
賃 貸 管 理 事 業 原 価	25,761	25,761	-	-
管理受託住宅管理事業原価	19,917	641	19,275	-
そ の 他 事 業 原 価	1,313	1,313	-	-
一 般 管 理 費 [ c ]	1,020	544	475	-
事 業 利 益 [d=a-b-c]	5,958	6,346	△ 388	-
そ の 他 経 常 収 益 [ e ]	11	11	388	△ 388
そ の 他 経 常 費 用 [ f ]	932	1,320	-	△ 388
経 常 利 益 [g=d+e-f]	5,036	5,036	-	-
特 別 利 益 [ h ]	-	-	-	-
特 別 損 失 [ i ]	500	500	-	-
当 期 純 利 益 [j=g+h-i]	4,536	4,536	-	-

## 中間剰余金計算書

( 総 括 )

自 令和5年4月1日  
至 令和5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	457,176	457,176	-	
	増加高	4,536	4,536	-	
	減少高	-	-	-	
	期末残高	461,712	461,712	-	
資 本 剰 余 金	期首残高	417,743	417,743	-	
	増加高	-	-	-	
	減少高	-	-	-	
	期末残高	417,743	417,743	-	
	利 益 剰 余 金	期首残高	17,315	17,315	-
		増加高	4,536	4,536	-
		減少高	-	-	-
		期末残高	21,851	21,851	-
	特 定 目 的 積 立 金	期首残高	22,116	22,116	-
		増加高	-	-	-
		減少高	-	-	-
		期末残高	22,116	22,116	-

(空白)

## 中間キャッシュ・フロー計算書

( 総 括 )

自 令和5年4月1日  
至 令和5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	933	9,514	△ 8,580	-
賃貸管理事業活動による収支	11,858	11,858	-	-
管理受託住宅管理事業活動による収支	△ 9,078	17	△ 9,095	-
その他事業活動による収支	258	258	-	-
一般管理費に係る収支	△ 562	△ 518	△ 44	-
その他経常損益に係る収支	310	△ 181	491	-
その他の収支	△ 1,852	△ 1,919	67	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,786	△ 3,786	-	-
事業資産形成活動による収支	△ 3,582	△ 3,582	-	-
賃貸事業資産形成による収支	△ 3,582	△ 3,582	-	-
有価証券等の取得・償還等による収支	450	450	-	-
有価証券の償還等による収入	13,550	13,550	-	-
有価証券の取得等による支出	△ 13,300	△ 13,300	-	-
定期預金の償還等による収入	12,800	12,800	-	-
定期預金の預入れによる支出	△ 12,600	△ 12,600	-	-
その他の資産形成活動による収支	△ 654	△ 654	-	-
有形固定資産形成による収支	△ 76	△ 76	-	-
無形固定資産形成による収支	△ 577	△ 577	-	-
その他の収支	0	0	-	-

自 令和5年4月1日  
至 令和5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	5,305	5,305	-	-
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 1,694	△ 1,694	-	-
賃貸事業に係る借入金の 返済による支出	△ 1,094	△ 1,094	-	-
賃貸事業に係る社債の 償還による支出	△ 599	△ 599	-	-
投資活動に係る資金の 借入による収入	7,000	7,000	-	-
賃貸事業資産形成に係る 社債の発行による収入	7,000	7,000	-	-
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	-	-	-	-
当期中の資金収支の合計	2,453	11,033	△ 8,580	-
前期繰越金(現金及び現金同等物)	39,101	19,581	19,520	-
次期繰越金(現金及び現金同等物)	41,555	30,615	10,939	-

(空白)

# 一 般 会 計

# 中間貸借対照表

(一般会計)

(単位 百万円)

科 目	前年度 (令和5年3月31日)	当中間会計期間 (令和5年9月30日)
<b>(資産の部)</b>		
流動資産	54,061	64,366
現金預金	32,381	43,215
有価証券	13,350	13,100
未収金	6,512	5,212
その他の事業資産	670	1,602
耐震改修受託工事	103	248
都営建替受託工事	566	1,354
前払金	1,120	1,025
その他の流動資産	26	210
固定資産	1,136,894	1,135,461
賃貸事業資産	1,109,531	1,108,467
賃貸住宅資産	1,432,664	1,437,551
減価償却累計額	△ 327,013	△ 333,161
減損損失累計額	△ 22,908	△ 22,908
ケア付き高齢者住宅資産	12,037	12,072
減価償却累計額	△ 5,707	△ 5,790
減損損失累計額	△ 1,979	△ 1,979
サービス付き高齢者向け住宅資産	9,141	9,141
減価償却累計額	△ 1,913	△ 2,023
賃貸施設等資産	15,543	15,543
減価償却累計額	△ 5,707	△ 5,746
減損損失累計額	△ 253	△ 253
賃貸資産建設工事	5,626	6,021
その他の事業資産	17,928	17,824
長期事業未収金	796	740
その他の事業資産	19,600	19,600
減価償却累計額	△ 2,467	△ 2,516
有形固定資産	3,642	3,636
建物等資産	1,957	1,965
減価償却累計額	△ 1,014	△ 1,048
土地資産	1,037	1,037
その他の有形固定資産	930	866
減価償却累計額	△ 665	△ 580
有形固定資産取得仮勘定	1,396	1,395
無形固定資産	4,270	4,009
借地権	645	645
その他の無形固定資産	3,624	3,363
その他の固定資産	1,597	1,596
その他の資産	1,597	1,596
貸倒引当金	△ 75	△ 73
<b>資産合計</b>	<b>1,190,955</b>	<b>1,199,827</b>

(単位 百万円)

科 目	前年度 (令和5年3月31日)	当中間会計期間 (令和5年9月30日)
(負債の部)		
流動負債	32,143	47,227
次期償還社債	7,999	22,999
次期返済長期借入金	11,832	11,732
未払金	10,608	9,354
前受金	800	2,132
預り金	902	1,009
固定負債	701,531	690,782
社債	220,250	211,650
長期借入金	333,424	332,397
長期前受金	2,478	2,509
長期前受家賃	2,089	2,101
長期前受特別介護費	388	408
預り保証金	12,148	12,111
繰延建設補助金	40,512	39,689
引当金	91,169	91,058
退職給付引当金	5,939	6,131
計画修繕引当金	85,230	84,927
資産除去債務	1,547	1,365
[負債合計]	733,674	738,010
(資本の部)		
資本金	105	105
剰余金	457,176	461,712
資本剰余金	417,743	417,743
非償却資産取得補助金	16,356	16,356
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	154,540	154,540
利益剰余金	17,315	21,851
特定目的積立金	22,116	22,116
土地債務償還積立金	22,116	22,116
[資本合計]	457,281	461,817
負債及び資本合計	1,190,955	1,199,827

# 中間損益計算書

(一般会計)

(単位 百万円)

科 目	前中間会計期間 (自 令和4年4月1日 至 令和4年9月30日)	当中間会計期間 (自 令和5年4月1日 至 令和5年9月30日)
事業収益 [ a ]	34,938	34,607
賃貸管理事業収益	32,261	32,621
賃貸住宅管理事業収益	30,949	31,321
一般賃貸住宅管理事業収益	30,915	31,321
都民住宅管理事業収益	33	-
借上賃貸住宅管理事業収益	0	-
ケア付き高齢者住宅管理事業収益	584	581
サービス付き高齢者向け住宅管理事業収益	195	195
賃貸施設等管理事業収益	531	522
管理受託住宅管理事業収益	542	603
その他事業収益	2,135	1,382
耐震改修受託事業収益	56	189
都営建替受託収益	1,845	959
その他の事業収益	232	233
事業原価 [ b ]	28,371	27,715
賃貸管理事業原価	25,764	25,761
賃貸住宅管理事業原価	24,578	24,651
一般賃貸住宅管理事業原価	24,555	24,651
都民住宅管理事業原価	23	-
ケア付き高齢者住宅管理事業原価	767	720
サービス付き高齢者向け住宅管理事業原価	157	156
賃貸施設等管理事業原価	261	232
管理受託住宅管理事業原価	587	641
その他事業原価	2,018	1,313
耐震改修受託事業原価	67	192
都営建替受託原価	1,763	933
その他の事業原価	187	187
一般管理費 [ c ]	527	544
事業利益 [ d = a-b-c ]	6,040	6,346

(単位 百万円)

科 目	前中間会計期間	当中間会計期間
	(自 令和4年4月1日 至 令和4年9月30日)	(自 令和5年4月1日 至 令和5年9月30日)
その他経常収益 [e]	9	11
受取利息	0	0
雑収入	9	10
その他経常費用 [f]	770	1,320
雑損失	184	932
都営住宅等管理会計振替金	586	388
経常利益 [g = d+e-f]	5,279	5,036
特別利益 [h]	-	-
特別損失 [i]	1,241	500
固定資産寄付額	1,241	0
減損損失	-	500
当期純利益 [j = g+h-i]	4,037	4,536

# 中間剰余金計算書

(一般会計)

(単位 百万円)

項 目		前年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)	当中間会計期間 (自 令和5年4月1日 至 令和5年9月30日)
資 本 剰余金	期首残高	410,124	417,743
	当期増加高又は減少高	7,619	-
	土地債務償還積立金からの振替による増加高	7,619	-
	期末残高	417,743	417,743
利 益 剰余金	期首残高	17,315	17,315
	当期増加高又は減少高	-	4,536
	当期純利益	7,280	4,536
	土地債務償還積立金への積立による減少高	△ 7,280	-
	期末残高	17,315	21,851
特定目的 積立金	期首残高	22,455	22,116
	当期増加高又は減少高	△ 339	-
	土地債務償還積立金の積立による増加高	7,280	-
	土地債務償還積立金の取崩による減少高	△ 7,619	-
	期末残高	22,116	22,116
合 計	期首残高	449,896	457,176
	当期増加高又は減少高	7,280	4,536
	期末残高	457,176	461,712

(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	前中間会計期間	当中間会計期間
	(自 令和4年4月1日 至 令和4年9月30日)	(自 令和5年4月1日 至 令和5年9月30日)
事業活動によるキャッシュ・フロー	8,526	9,514
賃貸管理事業活動による収支	11,064	11,858
一般賃貸住宅管理事業の収支	10,872	11,404
賃貸管理事業による収入	30,112	31,173
賃貸管理事業による支出	△ 19,240	△ 19,769
都民住宅管理事業の収支	△ 99	-
賃貸管理事業による収入	33	-
賃貸管理事業による支出	△ 133	-
借上賃貸住宅管理事業の収支	0	-
賃貸管理事業による収入	2	-
賃貸管理事業による支出	△ 2	-
ケア付き高齢者住宅管理事業の収支	△ 208	△ 85
賃貸管理事業による収入	576	727
賃貸管理事業による支出	△ 784	△ 813
サービス付き高齢者向け住宅管理事業の収支	156	153
賃貸管理事業による収入	193	193
賃貸管理事業による支出	△ 36	△ 39
賃貸施設管理事業の収支	344	386
賃貸管理事業による収入	578	577
賃貸管理事業による支出	△ 234	△ 191
管理受託住宅管理事業活動による収支	34	17
管理受託住宅管理事業の収支	34	17
受託事業による収入	1,549	1,596
受託事業による支出	△ 1,514	△ 1,579
その他事業活動による収支	814	258
耐震改修受託事業の収支	△ 54	29
受託事業による収入	109	326
受託事業による支出	△ 164	△ 296
都営建替受託事業の収支	596	25
受託事業による収入	2,520	2,344
受託事業による支出	△ 1,924	△ 2,319
その他の事業の収支	272	202
事業による収入	527	440
事業による支出	△ 254	△ 237
一般管理費に係る収支	△ 522	△ 518
その他経常損益に係る収支	△ 204	△ 181
特別損益に係る収支	△ 286	-
その他の収支	△ 2,374	△ 1,919

(単位 百万円)

区 分	前中間会計期間	当中間会計期間
	(自 令和4年4月1日 至 令和4年9月30日)	(自 令和5年4月1日 至 令和5年9月30日)
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,842	△ 3,786
事業資産形成活動による収支	△ 2,382	△ 3,582
賃貸事業資産形成による収支	△ 2,382	△ 3,582
一般賃貸住宅資産形成の収支	△ 2,255	△ 3,545
補助金による収入	150	361
賃貸住宅建設による支出	△ 2,405	△ 3,906
ケア付き高齢者住宅資産形成の収支	△ 127	△ 36
事業用備品等の取得による支出	△ 127	△ 36
有価証券等の取得・償還等による収支	870	450
有価証券の償還等による収入	14,300	13,550
有価証券の取得等による支出	△ 13,850	△ 13,300
定期預金の償還等による収入	10,320	12,800
定期預金の預入れによる支出	△ 9,900	△ 12,600
その他の投資活動による収支	△ 329	△ 654
有形固定資産形成による収支	△ 40	△ 76
無形固定資産形成による収支	△ 289	△ 577
その他の収支	0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,891	5,305
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 2,108	△ 1,694
賃貸事業に係る借入金の返済による支出	△ 1,508	△ 1,094
賃貸事業に係る社債の償還による支出	△ 599	△ 599
投資活動に係る資金の借入による収入	3,500	7,000
賃貸事業資産形成に係る社債の発行による収入	3,500	7,000
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	2,500	-
社債の発行による収入	2,500	-
当期中の資金収支の合計	10,575	11,033
前期繰越金(現金及び現金同等物)	20,889	19,581
次期繰越金(現金及び現金同等物)	31,465	30,615

(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 百万円)

貸借対照表科目	前中間会計期間	当中間会計期間
	(自 令和4年4月1日 至 令和4年9月30日)	(自 令和5年4月1日 至 令和5年9月30日)
次期繰越金	31,465	30,615
流動資産	31,465	30,615
現金預金	31,465	30,615
その他の資金	23,700	25,700
流動資産	23,700	25,700
定期預金	9,900	12,600
有価証券	13,800	13,100
合計	55,165	56,315

# 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	前年度 (令和5年3月31日)	当中間会計期間 (令和5年9月30日)
(資産の部)		
流動資産	21,683	15,478
現金預金	19,520	10,939
未収金	1,522	2,461
その他事業資産	-	22
前払金	640	2,055
資産合計	21,683	15,478

(単位 百万円)

科 目	前年度 (令和5年3月31日)	当中間会計期間 (令和5年9月30日)
(負債の部)		
流動負債	20,766	14,555
未払金	20,058	9,241
前受金	648	5,232
預り金	59	81
固定負債	916	923
預り保証金	916	923
負債合計	21,683	15,478

中間損益計算書  
(都営住宅等管理会計)

(単位 百万円)

科 目	前中間会計期間 (自 令和4年4月1日 至 令和4年9月30日)	当中間会計期間 (自 令和5年4月1日 至 令和5年9月30日)
事業収益 [a]	18,078	19,362
都営住宅等管理事業収益	16,404	17,677
都営住宅等管理業務受託収入	12,037	13,173
都営住宅等指定管理業務収入	4,366	4,503
駐車場管理事業収益	1,674	1,685
駐車場管理収入	1,674	1,685
事業原価 [b]	18,210	19,275
都営住宅等管理事業原価	16,626	17,680
都営住宅等管理業務受託原価	12,297	13,203
営繕事業費	10,763	11,529
管理事務事業費	168	187
管理事務費	1,362	1,423
その他の事業費	2	63
都営住宅等指定管理業務原価	4,329	4,476
営繕事業費	2,421	2,537
管理事務事業費	747	765
管理事務費	1,160	1,173
駐車場管理事業原価	1,583	1,595
駐車場施設管理費	1,583	1,595
一般管理費 [c]	454	475
事業損失(△) [d = a-b-c]	△ 586	△ 388
その他経常収益 [e]	586	388
一般会計受入金	586	388
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]	-	-

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	前中間会計期間	当中間会計期間
	(自 令和4年4月1日 至 令和4年9月30日)	(自 令和5年4月1日 至 令和5年9月30日)
事業活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,550	△ 8,580
都営住宅等管理事業による収支	△ 4,729	△ 9,332
都営住宅等管理業務受託の収入	17,089	17,967
都営住宅等管理業務受託の支出	△ 20,889	△ 26,354
都営住宅等指定管理業務の収入	3,055	3,160
都営住宅等指定管理業務の支出	△ 3,984	△ 4,106
その他の受託事業による収支	99	53
その他の受託事業の収入	109	53
その他の受託事業の支出	△ 9	-
駐車場管理事業による収支	198	183
駐車場管理事業の収入	1,679	1,685
駐車場管理事業の支出	△ 1,480	△ 1,501
一般管理費に係る収支	△ 38	△ 44
一般管理費支出(業務受託)	△ 22	△ 25
一般管理費支出(指定管理)	△ 14	△ 16
一般管理費支出(駐車場)	△ 1	△ 1
その他経常損益に係る収支	773	491
その他経常損益収支(業務受託)	685	330
その他経常損益収支(指定管理)	234	286
その他経常損益収支(駐車場)	△ 145	△ 124
その他の収支	145	67
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	△ 3,550	△ 8,580
前期繰越金(現金及び現金同等物)	14,302	19,520
次期繰越金(現金及び現金同等物)	10,751	10,939

(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」項目との関係は下表のとおりである。

(単位 百万円)

貸借対照表科目	前中間会計期間	当中間会計期間
次期繰越金	10,751	10,939
流動資産	10,751	10,939
現金預金	10,751	10,939
合計	10,751	10,939

# 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 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。</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「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、実施時期までの見込み年数で均等に配分したうえで、当中間決算期間までの按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</p> <p>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、その検証結果に応じて減損損失を計上している。 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</p> <p>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。</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、費用は発生の事実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>原価計算における従前建物除却工事費の計上方法</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、当公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>リース取引の処理方法</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>消費税等の会計処理方法</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、それ以外は発生年度の事業原価に計上している。</p>
10	<p>ヘッジ会計の方法</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>都営住宅等管理会計の事業利益又は事業損失</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>キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</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>一般賃貸住宅土地資産の計上方法</p> <p>当公社は、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、当公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。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。</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>表示方法の変更</p> <p>従来、都営住宅等管理会計の中間キャッシュ・フロー計算書において、「その他の収支」に含めて表示していた一般会計との会計間取引に係る債権債務の調整額の金額的重要性が増したことを機に、当中間会計期間より、当該調整額を「都営住宅等管理事業による収支」、「駐車場管理事業による収支」、「一般管理費に係る収支」及び「その他経常損益に係る収支」の各区分へ含めて表示することとした。この表示方法の変更を反映させるため、前中間会計期間の中間キャッシュ・フロー計算書の組替えを行っている。</p> <p>この結果、前中間会計期間の中間キャッシュ・フロー計算書において、「その他の収支」に表示していた1,496百万円のうち1,350百万円について、「都営住宅等管理事業による収支」へ628百万円、「駐車場管理事業による収支」へ118百万円、「一般管理費に係る収支」へ415百万円、「その他経常損益に係る収支」へ187百万円、それぞれ組み替えている。</p>

## 2 補足情報

I 中間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】	【当中間会計期間】	
預金の額	13,008百万円	12,707百万円	(A)
有価証券の額	13,350百万円	13,100百万円	(B)
借入相殺の額	26,318百万円	25,767百万円	(C)
預金保険の額	40百万円	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】	【当中間会計期間】	
賃貸事業資産	491,495百万円	486,181百万円	
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、土地所有者が当会社に支払い、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】	【当中間会計期間】	
連帯債務の額	218百万円	198百万円	
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 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。			
6 修正再表示について 前中間会計期間における中間貸借対照表に関し、都営住宅等管理会計における未収金及び前受金の残高を誤って1,423百万円過大に計上していた。また、これに伴い、中間キャッシュ・フロー計算書（都営住宅等管理会計）における都営住宅等管理業務受託の収入及び都営住宅等指定管理業務の収入の計上額を、それぞれ411百万円過大及び過少に計上していた。このため、当中間キャッシュ・フロー計算書（都営住宅等管理会計）における比較情報は、この誤謬を訂正するために修正再表示している。 修正再表示の結果、修正再表示を行う前と比べて、前中間会計期間における中間キャッシュ・フロー計算書（都営住宅等管理会計）は、都営住宅等管理業務受託の収入が411百万円減少し、都営住宅等指定管理業務の収入が411百万円増加している。			

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) 減損損失の内訳

	【前中間会計期間】	【当中間会計期間】
無形固定資産（ソフトウェア）に係る減損損失	—	500百万円

### 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】	【当中間会計期間】
定期預金及び譲渡性預金	950百万円	1,500百万円
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】	【当中間会計期間】
1年内	516百万円	489百万円
1年超	7,409百万円	7,196百万円
合計	7,926百万円	7,686百万円

#### 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】	【当中間会計期間】
現金預金	51,901百万円	54,155百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△12,800百万円	△12,600百万円
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）	39,101百万円	41,555百万円

#### 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】	【当中間会計期間】
期首残高	1,524百万円	1,547百万円
当期増加額	184百万円	—
当期減少額	161百万円	182百万円
期末残高	1,547百万円	1,365百万円

謄 本

## 令和5年度中間決算について

令和5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。

令和5年12月22日

東京都住宅供給公社

監 事 居 原 健 一

# 独立業務実施者のレビュー報告書

令和5年12月21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

当監査法人は、東京都住宅供給公社の令和5年4月1日から令和6年3月31日までの令和5年度の中間会計期間（令和5年4月1日から令和5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、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レビューを行った。

## 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。

## 業務実施者の責任

当監査法人の責任は、独立の立場から中間財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、日本公認会計士協会が公表した保証業務実務指針2400「財務諸表のレビュー業務」に準拠してレビューを行った。保証業務実務指針2400は、当監査法人に、全体としての中間財務諸表が、地方住宅供給公社会計基準に準拠して作成されていないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかったかどうかについて結論を表明することを求めている。また、保証業務実務指針2400は、当監査法人に職業倫理に関する規定を遵守することを求めている。

保証業務実務指針2400に準拠した中間財務諸表のレビューは、限定的保証業務である。レビューにおいては、主として理事者及びその他適切な者に対する質問並びに分析的手続が実施され、入手した証拠の評価が行われる。

レビュー手続は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される監査に比べて相当程度限定された手続であり、当監査法人は、上記の中間財務諸表に対して監査意見を表明しない。

## 結論

当監査法人が実施したレビューにおいて、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作成されていないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

## 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