

令和6年 12 月 25 日
東京都住宅供給公社

令和6年度中間決算及び当期業績見通しについて

令和6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5年4月 1日 至 令和5年9月30日	自 令和6年4月 1日 至 令和6年9月30日	自 令和5年4月 1日 至 令和6年3月31日	自 令和6年4月 1日 至 令和7年3月31日
事業収益	539	659	1,298	1,399
経常利益	50	54	86	91
中間(当期)純利益	45	69	78	108

記載金額は億円未満を切り捨てて表示しております。

- ※ 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。
- ※ 地方住宅供給公社会計基準の改訂を受け、令和6年度中間決算より「収益認識に関する会計基準」を適用しております。

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:03-3409-2261(代表)

令和6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6年9月30日現在

(単位 百万円)

科 目	総括金額	会 計 区 分		
		一般会計	都営住宅等 管理会計	内部取引 の 消 去
(資 産 の 部)				
流動資産	64,655	50,894	18,377	△ 4,617
現金預金	45,629	31,723	13,905	-
有価証券	10,550	10,550	-	-
未収金	2,890	5,311	2,195	△ 4,617
契約資産	2,847	1,136	1,710	-
その他事業資産	496	496	-	-
前払金	2,041	1,474	566	-
その他流動資産	200	200	-	-
固定資産	1,128,886	1,128,886	-	-
賃貸事業資産	1,102,766	1,102,766	-	-
その他事業資産	19,006	19,006	-	-
有形固定資産	2,171	2,171	-	-
無形固定資産	3,695	3,695	-	-
その他固定資産	1,338	1,338	-	-
貸倒引当金	△ 92	△ 92	-	-
資産合計	1,193,541	1,179,780	18,377	△ 4,617
(負 債 の 部)				
流動負債	40,520	27,704	17,432	△ 4,617
次期償還社債	16,199	16,199	-	-
次期返済長期借入金	1,960	1,960	-	-
未払金	19,359	6,712	17,264	△ 4,617
契約負債	410	410	-	-
前受金	1,447	1,433	13	-
預り金	1,141	987	154	-
固定負債	680,958	680,013	945	-
社債	206,450	206,450	-	-
長期借入金	326,045	326,045	-	-
長期契約負債	2,379	2,379	-	-
預り保証金	13,009	12,063	945	-
繰延建設補助金	38,919	38,919	-	-
引当金	92,859	92,859	-	-
資産除去債務	1,295	1,295	-	-
負債合計	721,478	707,718	18,377	△ 4,617
(資 本 の 部)				
資本金	105	105	-	-
剰余金	471,957	471,957	-	-
資本剰余金	424,901	424,901	-	-
利益剰余金	24,250	24,250	-	-
特定目的積立金	22,806	22,806	-	-
資本合計	472,062	472,062	-	-
負債及び資本合計	1,193,541	1,179,780	18,377	△ 4,617

中間損益計算書

(総 括)

自 令和6年4月1日
至 令和6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]	65,938	36,965	28,972	-
賃 貸 管 理 事 業 収 益	32,660	32,660	-	-
管理受託住宅管理事業収益	29,576	603	28,972	-
そ の 他 事 業 収 益	3,701	3,701	-	-
事 業 原 価 [b]	59,107	30,615	28,492	-
賃 貸 管 理 事 業 原 価	26,455	26,455	-	-
管理受託住宅管理事業原価	29,137	645	28,492	-
そ の 他 事 業 原 価	3,514	3,514	-	-
一 般 管 理 費 [c]	1,065	553	512	-
事 業 利 益 [d=a-b-c]	5,765	5,796	△ 31	-
そ の 他 経 常 収 益 [e]	11	11	31	△ 31
そ の 他 経 常 費 用 [f]	367	399	-	△ 31
経 常 利 益 [g=d+e-f]	5,409	5,409	-	-
特 別 利 益 [h]	1,524	1,524	-	-
特 別 損 失 [i]	-	-	-	-
当 期 純 利 益 [j=g+h-i]	6,934	6,934	-	-

中間剰余金計算書

(総 括)

自 令和6年4月1日
至 令和6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	465,023	465,023	-	
	増加高	6,934	6,934	-	
	減少高	-	-	-	
	期末残高	471,957	471,957	-	
資 本 剰 余 金	期首残高	424,901	424,901	-	
	増加高	-	-	-	
	減少高	-	-	-	
	期末残高	424,901	424,901	-	
	利 益 剰 余 金	期首残高	17,315	17,315	-
		増加高	6,934	6,934	-
		減少高	-	-	-
		期末残高	24,250	24,250	-
	特 定 目 的 積 立 金	期首残高	22,806	22,806	-
		増加高	-	-	-
		減少高	-	-	-
		期末残高	22,806	22,806	-

(空白)

中間キャッシュ・フロー計算書

(総 括)

自 令和6年4月1日
至 令和6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	10,646	10,528	118	-
賃貸管理事業活動による収支	10,931	10,931	-	-
管理受託住宅管理事業活動による収支	525	463	61	-
その他事業活動による収支	334	334	-	-
一般管理費に係る収支	△ 623	△ 581	△ 41	-
その他経常損益に係る収支	△ 161	△ 158	△ 2	-
特別損益に係る収支	1,243	1,243	-	-
その他の収支	△ 1,603	△ 1,704	100	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 742	△ 742	-	-
事業資産形成活動による収支	△ 3,732	△ 3,732	-	-
賃貸事業資産形成による収支	△ 3,732	△ 3,732	-	-
有価証券等の取得・償還等による収支	3,650	3,650	-	-
有価証券の償還等による収入	11,000	11,000	-	-
有価証券の取得等による支出	△ 10,750	△ 10,750	-	-
定期預金の償還等による収入	12,400	12,400	-	-
定期預金の預入れによる支出	△ 9,000	△ 9,000	-	-
その他の資産形成活動による収支	△ 660	△ 660	-	-
有形固定資産形成による収支	△ 40	△ 40	-	-
無形固定資産形成による収支	△ 619	△ 619	-	-
その他の収支	0	0	-	-

自 令和6年4月1日
至 令和6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	△ 5,515	△ 5,515	-	-
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 16,515	△ 16,515	-	-
賃貸事業に係る借入金の 返済による支出	△ 915	△ 915	-	-
賃貸事業に係る社債の 償還による支出	△ 15,599	△ 15,599	-	-
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	4,000	4,000	-	-
当期中の資金収支の合計	4,388	4,270	118	-
前期繰越金(現金及び現金同等物)	32,240	18,452	13,787	-
次期繰越金(現金及び現金同等物)	36,629	22,723	13,905	-

(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6年3月31日)	当中間会計期間 (令和6年9月30日)
(資産の部)		
流動資産	52,147	50,894
現金預金	30,852	31,723
有価証券	10,800	10,550
未収金	7,491	5,311
契約資産	-	1,136
その他の事業資産	1,274	496
耐震改修受託工事	243	441
都営建替受託工事	1,031	54
前払金	1,704	1,474
その他の流動資産	24	200
固定資産	1,132,585	1,128,886
貸付事業資産	1,106,127	1,102,766
貸付住宅資産	1,441,339	1,445,533
減価償却累計額	△ 339,176	△ 345,238
減損損失累計額	△ 22,919	△ 22,919
ケア付き高齢者住宅資産	12,105	12,130
減価償却累計額	△ 5,877	△ 5,964
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	9,140
減価償却累計額	△ 2,132	△ 2,239
貸付施設等資産	15,542	15,542
減価償却累計額	△ 5,784	△ 5,823
減損損失累計額	△ 253	△ 253
貸付資産建設工事	6,120	4,838
長期前払費用	-	0
その他の事業資産	19,117	19,006
長期事業未収金	688	636
その他の事業資産	20,977	20,966
減価償却累計額	△ 2,548	△ 2,596
有形固定資産	2,215	2,171
建物等資産	1,965	1,999
減価償却累計額	△ 1,082	△ 1,116
土地資産	1,037	1,037
その他の有形固定資産	915	915
減価償却累計額	△ 620	△ 664
有形固定資産取得仮勘定	0	0
無形固定資産	3,595	3,695
借地権	645	645
その他の無形固定資産	2,949	3,050
その他の固定資産	1,613	1,338
その他の資産	1,613	1,338
貸倒引当金	△ 84	△ 92
資産合計	1,184,733	1,179,780

(単位 百万円)

科 目	前年度 (令和6年3月31日)	当中間会計期間 (令和6年9月30日)
(負債の部)		
流動負債	33,164	27,704
次期償還社債	16,199	16,199
次期返済長期借入金	1,796	1,960
未払金	13,419	6,712
契約負債	-	410
前受金	917	1,433
預り金	830	987
固定負債	686,440	680,013
社債	211,050	206,450
長期借入金	327,158	326,045
長期契約負債	-	2,379
長期前受家賃	-	1,980
長期前受特別介護費	-	399
長期前受金	2,408	-
長期前受家賃	2,012	-
長期前受特別介護費	395	-
預り保証金	12,067	12,063
繰延建設補助金	39,766	38,919
引当金	92,485	92,859
退職給付引当金	5,891	5,510
計画修繕引当金	86,594	87,349
資産除去債務	1,503	1,295
[負債合計]	719,604	707,718
(資本の部)		
資本金	105	105
剰余金	465,023	471,957
資本剰余金	424,901	424,901
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	161,698	161,698
利益剰余金	17,315	24,250
特定目的積立金	22,806	22,806
土地債務償還積立金	22,806	22,806
[資本合計]	465,128	472,062
負債及び資本合計	1,184,733	1,179,780

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5年4月1日 至 令和5年9月30日)	当中間会計期間 (自 令和6年4月1日 至 令和6年9月30日)
事業収益 [a]	34,607	36,965
賃貸管理事業収益	32,621	32,660
賃貸住宅管理事業収益	31,321	31,357
ケア付き高齢者住宅管理事業収益	581	578
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	522	528
管理受託住宅管理事業収益	603	603
その他事業収益	1,382	3,701
耐震改修受託事業収益	189	20
都営建替受託収益	959	3,376
その他の事業収益	233	304
事業原価 [b]	27,715	30,615
賃貸管理事業原価	25,761	26,455
賃貸住宅管理事業原価	24,651	24,869
ケア付き高齢者住宅管理事業原価	720	750
サービス付き高齢者向け住宅管理事業原価	156	162
賃貸施設等管理事業原価	232	673
管理受託住宅管理事業原価	641	645
その他事業原価	1,313	3,514
耐震改修受託事業原価	192	20
都営建替受託原価	933	3,249
その他の事業原価	187	244
一般管理費 [c]	544	553
事業利益 [d = a-b-c]	6,346	5,796

(単位 百万円)

科 目	前中間会計期間 (自 令和5年4月1日 至 令和5年9月30日)	当中間会計期間 (自 令和6年4月1日 至 令和6年9月30日)
その他経常収益 [e]	11	11
受取利息	0	3
雑収入	10	8
その他経常費用 [f]	1,320	399
雑損失	932	367
都営住宅等管理会計振替金	388	31
経常利益 [g = d+e-f]	5,036	5,409
特別利益 [h]	-	1,524
固定資産売却益	-	959
退職給付引当金取崩益	-	564
特別損失 [i]	500	-
固定資産寄付額	0	-
減損損失	500	-
当期純利益 [j = g+h-i]	4,536	6,934

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5年4月1日 至 令和6年3月31日)	当中間会計期間 (自 令和6年4月1日 至 令和6年9月30日)
資 本 剰余金	期首残高	417,743	424,901
	当期増加高又は減少高	7,157	-
	土地債務償還積立金からの振替による増加高	7,157	-
	期末残高	424,901	424,901
利 益 剰余金	期首残高	17,315	17,315
	当期増加高又は減少高	-	6,934
	当期純利益	7,847	6,934
	土地債務償還積立金への積立による減少高	△ 7,847	-
	期末残高	17,315	24,250
特定目的 積立金	期首残高	22,116	22,806
	当期増加高又は減少高	689	-
	土地債務償還積立金の積立による増加高	7,847	-
	土地債務償還積立金の取崩による減少高	△ 7,157	-
	期末残高	22,806	22,806
合 計	期首残高	457,176	465,023
	当期増加高又は減少高	7,847	6,934
	期末残高	465,023	471,957

(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 至	令和5年4月1日 令和5年9月30日)	(自 至	令和6年4月1日 令和6年9月30日)
事業活動によるキャッシュ・フロー		9,514		10,528
賃貸管理事業活動による収支		11,858		10,931
一般賃貸住宅管理事業の収支		11,404		10,713
賃貸管理事業による収入		31,173		31,693
賃貸管理事業による支出		△ 19,769		△ 20,979
ケア付き高齢者住宅管理事業の収支		△ 85		△ 164
賃貸管理事業による収入		727		655
賃貸管理事業による支出		△ 813		△ 820
サービス付き高齢者向け住宅管理事業の収支		153		149
賃貸管理事業による収入		193		193
賃貸管理事業による支出		△ 39		△ 43
賃貸施設管理事業の収支		386		232
賃貸管理事業による収入		577		579
賃貸管理事業による支出		△ 191		△ 346
管理受託住宅管理事業活動による収支		17		463
管理受託住宅管理事業の収支		17		463
受託事業による収入		1,596		1,821
受託事業による支出		△ 1,579		△ 1,357
その他事業活動による収支		258		334
耐震改修受託事業の収支		29		50
受託事業による収入		326		343
受託事業による支出		△ 296		△ 292
都営建替受託事業の収支		25		113
受託事業による収入		2,344		2,895
受託事業による支出		△ 2,319		△ 2,781
その他の事業の収支		202		169
事業による収入		440		470
事業による支出		△ 237		△ 301
一般管理費に係る収支		△ 518		△ 581
その他経常損益に係る収支		△ 181		△ 158
特別損益に係る収支		-		1,243
その他の収支		△ 1,919		△ 1,704

(単位 百万円)

区 分	前中間会計期間	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)	(自 令和6年4月1日 至 令和6年9月30日)
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,786	△ 742
事業資産形成活動による収支	△ 3,582	△ 3,732
賃貸事業資産形成による収支	△ 3,582	△ 3,732
一般賃貸住宅資産形成の収支	△ 3,545	△ 3,686
補助金による収入	361	902
賃貸住宅建設による支出	△ 3,906	△ 4,589
ケア付き高齢者住宅資産形成の収支	△ 36	△ 26
事業用備品等の取得による支出	△ 36	△ 26
賃貸施設資産形成の収支	-	△ 18
補助金による収入	-	0
賃貸店舗建設による支出	-	△ 19
有価証券等の取得・償還等による収支	450	3,650
有価証券の償還等による収入	13,550	11,000
有価証券の取得等による支出	△ 13,300	△ 10,750
定期預金の償還等による収入	12,800	12,400
定期預金の預入れによる支出	△ 12,600	△ 9,000
その他の投資活動による収支	△ 654	△ 660
有形固定資産形成による収支	△ 76	△ 40
無形固定資産形成による収支	△ 577	△ 619
その他の収支	0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,305	△ 5,515
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 1,694	△ 16,515
賃貸事業に係る借入金の返済による支出	△ 1,094	△ 915
賃貸事業に係る社債の償還による支出	△ 599	△ 15,599
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	-	4,000
社債の発行による収入	-	4,000
当期中の資金収支の合計	11,033	4,270
前期繰越金(現金及び現金同等物)	19,581	18,452
次期繰越金(現金及び現金同等物)	30,615	22,723

(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5年4月1日 至 令和5年9月30日)	(自 令和6年4月1日 至 令和6年9月30日)
次期繰越金	30,615	22,723
流動資産	30,615	22,723
現金預金	30,615	22,723
その他の資金	25,700	19,550
流動資産	25,700	19,550
定期預金	12,600	9,000
有価証券	13,100	10,550
合計	56,315	42,273

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6年3月31日)	当中間会計期間 (令和6年9月30日)
(資産の部)		
流動資産	16,040	18,377
現金預金	13,787	13,905
未収金	1,451	2,195
契約資産	-	1,710
その他事業資産	482	-
前払金	318	566
資産合計	16,040	18,377

(単位 百万円)

科 目	前年度 (令和6年3月31日)	当中間会計期間 (令和6年9月30日)
(負債の部)		
流動負債	15,108	17,432
未払金	14,699	17,264
前受金	343	13
預り金	65	154
固定負債	931	945
預り保証金	931	945
負債合計	16,040	18,377

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5年4月1日 至 令和5年9月30日)	当中間会計期間 (自 令和6年4月1日 至 令和6年9月30日)
事業収益 [a]	19,362	28,972
都営住宅等管理事業収益	17,677	28,685
都営住宅等管理業務受託収入	13,173	23,817
都営住宅等指定管理業務収入	4,503	4,867
駐車場管理事業収益	1,685	287
駐車場管理収入	1,685	287
事業原価 [b]	19,275	28,492
都営住宅等管理事業原価	17,680	28,321
都営住宅等管理業務受託原価	13,203	23,551
営繕事業費	11,529	21,727
管理事務事業費	187	193
管理事務費	1,423	1,586
その他の事業費	63	43
都営住宅等指定管理業務原価	4,476	4,770
営繕事業費	2,537	2,696
管理事務事業費	765	799
管理事務費	1,173	1,273
駐車場管理事業原価	1,595	171
駐車場施設管理費	1,595	171
一般管理費 [c]	475	512
事業損失(△) [d = a-b-c]	△ 388	△ 31
その他経常収益 [e]	388	31
一般会計受入金	388	31
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5年4月1日 至 令和5年9月30日)	(自 令和6年4月1日 至 令和6年9月30日)
事業活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,580	118
都営住宅等管理事業による収支	△ 9,332	△ 221
都営住宅等管理業務受託の収入	17,967	22,459
都営住宅等管理業務受託の支出	△ 26,354	△ 21,869
都営住宅等指定管理業務の収入	3,160	3,371
都営住宅等指定管理業務の支出	△ 4,106	△ 4,182
その他の受託事業による収支	53	65
その他の受託事業の収入	53	89
その他の受託事業の支出	-	△ 23
駐車場管理事業による収支	183	217
駐車場管理事業の収入	1,685	1,723
駐車場管理事業の支出	△ 1,501	△ 1,506
一般管理費に係る収支	△ 44	△ 41
一般管理費支出(業務受託)	△ 25	△ 24
一般管理費支出(指定管理)	△ 16	△ 15
一般管理費支出(駐車場)	△ 1	△ 1
その他経常損益に係る収支	491	△ 2
その他経常損益収支(業務受託)	330	△ 178
その他経常損益収支(指定管理)	286	305
その他経常損益収支(駐車場)	△ 124	△ 130
その他の収支	67	100
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	△ 8,580	118
前期繰越金(現金及び現金同等物)	19,520	13,787
次期繰越金(現金及び現金同等物)	10,939	13,905

(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	10,939	13,905
流動資産	10,939	13,905
現金預金	10,939	13,905
合計	10,939	13,905

注 記 事 項

1 重要な会計方針

1 有価証券の評価基準及び評価方法 償却原価法によっている。
2 固定資産の減価償却の方法 (1) 賃貸事業資産 建物等資産 ・ 償却方法：定額法 ・ 耐用年数：3年～50年 (2) 有形固定資産 建物等資産 ・ 償却方法：定額法 ・ 耐用年数：5年～50年 その他の有形固定資産 ・ 償却方法：定額法 ・ 耐用年数：5年～20年 (3) 無形固定資産 自社利用のソフトウェア ・ 社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法 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
3 引当金の計上基準 (1) 貸倒引当金 賃貸管理事業未収金その他これに準ずる債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績を踏まえた一定率により、また、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。 (2) 退職給付引当金 退職給付引当金については、「四半期等決算に関する実務指針」（一般社団法人全国住宅供給公社等連合会 平成20年3月14日）における簡便的な会計処理を適用し、期首に算定した退職給付費用を当中間会計期間までの按分した額を計上している。 (3) 計画修繕引当金 賃貸住宅資産の経年劣化等に対処するために、将来計画的に実施する修繕工事に要する費用の見積額を基礎として計上している。団地別・工事項目別に、計画額と計画修繕引当金の期末残高との差額を「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。
4 固定資産の減損に係る会計基準 固定資産の減損については、「四半期等決算に関する実務指針」における簡便的な会計処理を適用し、減損の兆候の把握に当たっては、使用範囲又は方法について当該資産又は当該資産グループの回収可能価額を著しく低下させる変化を生じさせるような意思決定や、経営環境の著しい悪化に該当する事象が発生したかどうかについて検証し、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ていると認められているため、従来から当該土地資産は減損の対象とせず、建物等資産のみ減損の対象としている。 なお、減損損失累計額については、建物等資産は間接控除、土地資産及び借地権は直接控除している。
5 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。 なお、当中間会計期間においては、当期の利益が確定していないことから、中間純利益は土地債務償還積立金へ積み立てていない。

6 収益及び費用の計上基準

主要事業における当公社と顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する時点は以下のとおりである。

なお、当公社の取引に係る対価の金額に重要な金融要素は含まれていない。

(1) 一般会計

① 賃貸管理事業

賃貸管理事業における家賃収入等に関しては、顧客との賃貸借契約に基づくリース取引に該当するものとして収益を認識している。また、管理費方式を導入している賃貸住宅等については、同契約に基づき賃貸住宅等の共用部分の維持管理を行う履行義務を負っている。当該履行義務については、継続的なサービス提供を行う性質のものであり、日々の業務提供によって顧客が便益を享受すると判断していることから、契約期間の経過に応じて収益を認識する。

② 都営住宅建替等業務受託事業

都営住宅建替等業務受託事業は、都営住宅の除却設計・工事及び工事監理を行う履行義務を負っており、取引価格を履行義務へ配分する際には、対象工事等の予測コストに利益相当額を加味して独立販売価格を見積もっている。除却工事における設計業務は、設計業務の顧客への結果報告をもって便益のほとんど全てを享受する能力を顧客が獲得することになるため、委託者への報告時に収益を認識する。除却工事については、履行義務の充足に応じて資産の価値が増加し、当該資産の価値が増加するにつれて顧客が当該資産を支配すると判断している。進捗度の合理的な見積りに当たっては、アウトプット法を採用し、工事業者からの進捗状況報告によって収益を認識する。

一方、工事監理については、継続的なサービス提供を行う性質のものであり、日々の業務提供によって顧客が便益を享受すると判断していることから、契約期間に応じて収益を認識する。

(2) 都営住宅等管理会計

① 都営住宅等業務受託事業

都営住宅等業務受託事業は、都営住宅の募集業務や保証金・賠償金に関する事務業務、住宅の空き家修繕・施設財産管理・計画修繕などの営繕業務を行う履行義務を負っており、取引価格を履行義務に配分する際に、対象工事等の予測コストに利益相当額を加味して独立販売価格を見積もっている。事務業務については、継続的なサービス提供を行う性質のものであり、日々の業務提供によって顧客が便益を享受すると判断していることから、契約期間に応じて収益を認識している。

営繕業務のうち、空き家や小口修繕については工事完了までの期間がごく短いことから完了時に収益を認識するが、計画修繕等については、履行義務の充足に応じて資産価値が増加し、当該資産の価値が増加するにつれて顧客が当該資産を支配すると判断している。進捗度の合理的な見積りに当たっては、契約期間の進行が履行義務の充足における進捗度に比例すると判断し、期間の進行をもって収益を認識する。

② 都営住宅等指定管理事業

都営住宅等指定管理事業は、都営住宅の居住者管理などの事務業務、住宅の設備保守点検などの営繕業務を行う履行義務を負っており、取引価格を履行義務に配分する際に、対象工事等の予測コストに利益相当額を加味して独立販売価格を見積もっている。事務業務については、継続的なサービスの提供を行う性質のものであり、日々の業務提供によって顧客が便益を享受すると判断していることから、契約期間に応じて収益を認識している。営繕業務については、点検結果を顧客に報告した時に顧客が点検結果の使用を指図し、当該資産からの残りの便益のほとんど全てを享受する能力を獲得することから、委託者への報告時に収益を認識している。

③ 都営住宅等駐車場管理事業

都営住宅等駐車場管理事業は、施設登録や利用者管理に関する業務等、複数のサービスの提供を行うが、駐車場設置や料金設定を行ったうえで、募集から返還処理等までを一連で行うものであり、各サービスの相互関連性が強く、他のサービスによって著しく影響を受けることから、単一の履行義務として認識している。駐車場管理事業は、継続的なサービスの提供を行う性質のものであり、日々の業務提供によって顧客が便益を享受すると判断していることから、契約期間に応じて収益を認識している。

なお、収益として計上している駐車場使用料のうち、当公社が代理人に該当すると判断したものについては、駐車場使用料から委託者への納付金を控除した純額を収益として認識する。

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を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>控除対象外消費税の会計処理</p> <p>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>会計方針の変更</p> <p>令和5年3月8日の地方住宅供給公社会計基準の改訂を当期の期首から適用し、顧客との取引から生じた取引については、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識している。</p> <p>この改訂の適用については、地方住宅供給公社会計基準の附則の「2 経過措置」(3)により、当期の期首より前までに開始された契約については新たな会計方針を当期の期首から適用している。この取扱いの適用により、当期の期首より前までに開始された契約にかかる当期の事業収益は5,262百万円、事業原価は5,208百万円である。</p> <p>この改訂を適用したため、当年度の貸借対照表において、「流動資産」に新たに「契約資産」を表示しており、「流動負債」の「前受金」を「契約負債」と「前受金」とに区分し、「固定負債」の「長期前受金」は「長期契約負債」として表示している。また、注記事項の「2 補足情報」に新たに「6 収益認識について」を記載している。</p> <p>なお、附則の「2 経過措置」(4)に定める経過措置に従って、前年度について新たな表示方法への組替えを行っておらず、また附則の「2 経過措置」(5)に定める経過措置に従って、注記事項の「2 補足情報」の「6 収益認識について」において、前年度の数値は記載していない。</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	12,649百万円	9,050百万円 (A)
有価証券の額	10,800百万円	10,550百万円 (B)
借入相殺の額	23,409百万円	19,570百万円 (C)
預金保険の額	40百万円	30百万円 (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	473,504百万円(※)	450,070百万円

※当該注記事項の担保提供資産額について、前年度の金額が4,357百万円過少であったため、当中間会計期間の比較情報としての前年度を修正後の金額にて再表示したものである。

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おり、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。

なお、当中間会計期間をもって土地所有者と住宅金融支援機構との債権債務関係が終了したことに伴い、当社の保証債務についても終了した。

	【前年度】	【当中間会計期間】
連帯債務の額	115百万円	—

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。

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	—

(2) 特別利益の内訳

	【前中間会計期間】	【当中間会計期間】
千住橋戸住宅事業外用地に係る売却益	—	959百万円
定年引上げに伴う退職給付引当金の取崩益	—	564百万円
合計	—	1,524百万円

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 長期契約負債の運用益について

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。

	【前年度】	【当中間会計期間】
定期預金及び譲渡性預金	1,350百万円	1,550百万円
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	452百万円	552百万円
1年超	8,266百万円	8,561百万円
合 計	8,719百万円	9,113百万円

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	44,640百万円	45,629百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△12,400百万円	△9,000百万円
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）	32,240百万円	36,629百万円

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	1,547百万円	1,503百万円
当期増加額	280百万円	—
当期減少額	324百万円	208百万円
期末残高	1,503百万円	1,295百万円

6 収益認識について

(1) 収益の分解情報

① 一般会計

	賃貸管理事業	管理受託住宅管理事業	その他事業
顧客との契約から生じる収益	538百万円	603百万円	3,535百万円
その他の収益	32,122百万円	—	166百万円

② 都営住宅等管理会計

	都営住宅等管理事業	その他の受託事業	駐車場管理事業
顧客との契約から生じる収益	28,685百万円	—	287百万円
その他の収益	—	—	0百万円

謄 本

令和6年度中間決算について

令和6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6年12月20日

東京都住宅供給公社

監 事 居 原 健 一

独立監査人の期中財務諸表に対する期中レビュー報告書

令和6年12月18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

監査人の結論

当監査法人は、東京都住宅供給公社の令和6年4月1日から令和7年3月31日までの令和6年度の中間会計期間（令和6年4月1日から令和6年9月30日まで）に係る期中財務諸表、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期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の期中財務諸表が、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。

監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「期中財務諸表の期中レビュー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、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

期中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期中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期中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。

期中財務諸表を作成するに当たり、理事者は、継続企業的前提に基づき期中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。

期中財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から期中財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、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。

- ・ 主として理事者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、期中財務諸表において、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認められないかどうか結論付ける。また、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、期中レビュー報告書において期中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期中財務諸表の注記事項が適切でない場合は、期中財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した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。
- ・ 期中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作成されていないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。

監査人は、監事に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見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