

東京都住宅供給公社 令和6年度決算について

東京都住宅供給公社の令和6年度決算は、別添のとおりです。

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、主力である賃貸管理事業では、新築住宅のカーメスト桜新町、カーメスト武蔵小金井及びカーメスト小笠原父島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ができました。加えて、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、令和6年度も堅調な経営成績を残すことができました。

一方、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4年度	令和5年度	令和6年度
経 常 利 益	10, 469	8, 651	10, 443
当 期 純 利 益	7, 280	7, 847	11, 186

○ 資産及び資本の状況

(単位:百万円)

区 分	令和4年度	令和5年度	令和6年度
総 資 産	1, 208, 978	1, 197, 463	1, 196, 621
(賃貸事業資産)	(1, 109, 531)	(1, 106, 127)	(1, 101, 401)
資 本	457, 281	465, 128	476, 314

※ 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 安田
電話:03-3409-2261(代表)

令和6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	----- 31
-----------	----------

財 産 目 録	----- 67
---------	----------

(空白)

総括

貸借対照表

(総括)

令和7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
(資産の部)				
流動資産	69,289,406,168	52,657,638,182	20,524,022,472	△ 3,892,254,486
現金預金	55,760,596,983	38,199,311,419	17,561,285,564	-
有価証券	3,200,000,000	3,200,000,000	-	-
未収金	7,333,090,524	8,748,682,228	2,476,662,782	△ 3,892,254,486
契約資産	420,039,093	187,372,578	232,666,515	-
その他事業資産	480,176,269	480,176,269	-	-
前払金	2,072,933,494	1,819,525,883	253,407,611	-
その他流動資産	22,569,805	22,569,805	-	-
固定資産	1,127,332,204,368	1,127,332,204,368	-	-
賃貸事業資産	1,101,401,098,256	1,101,401,098,256	-	-
その他事業資産	18,895,546,094	18,895,546,094	-	-
有形固定資産	2,099,126,543	2,099,126,543	-	-
無形固定資産	3,622,845,352	3,622,845,352	-	-
その他固定資産	1,409,225,086	1,409,225,086	-	-
貸倒引当金	△ 95,636,963	△ 95,636,963	-	-
資産合計	1,196,621,610,536	1,179,989,842,550	20,524,022,472	△ 3,892,254,486
(負債の部)				
流動負債	46,901,001,626	31,219,608,140	19,573,647,972	△ 3,892,254,486
次期償還社債	16,199,988,000	16,199,988,000	-	-
次期返済長期借入金	1,577,497,745	1,577,497,745	-	-
未払金	27,520,134,258	11,969,122,516	19,443,266,228	△ 3,892,254,486
契約負債	455,855,869	452,618,848	3,237,021	-
前受金	194,073,099	178,600,719	15,472,380	-
預り金	953,452,655	841,780,312	111,672,343	-
固定負債	673,405,659,458	672,455,284,958	950,374,500	-
社債	205,850,098,000	205,850,098,000	-	-
長期借入金	317,883,557,318	317,883,557,318	-	-
長期契約負債	2,544,295,439	2,544,295,439	-	-
預り保証金	12,933,913,491	11,983,538,991	950,374,500	-
繰延建設補助金	38,847,487,579	38,847,487,579	-	-
引当金	94,205,621,631	94,205,621,631	-	-
資産除去債務	1,140,686,000	1,140,686,000	-	-
負債合計	720,306,661,084	703,674,893,098	20,524,022,472	△ 3,892,254,486
(資本の部)				
資本金	105,000,000	105,000,000	-	-
剰余金	476,209,949,452	476,209,949,452	-	-
資本剰余金	428,839,755,513	428,839,755,513	-	-
利益剰余金	17,315,810,232	17,315,810,232	-	-
特定目的積立金	30,054,383,707	30,054,383,707	-	-
資本合計	476,314,949,452	476,314,949,452	-	-
負債及び資本合計	1,196,621,610,536	1,179,989,842,550	20,524,022,472	△ 3,892,254,486

損 益 計 算 書

(総 括)

自 令和6年4月1日
至 令和7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]	138,277,090,984	75,739,607,201	62,537,483,783	-
賃 貸 管 理 事 業 収 益	67,112,187,116	67,112,187,116	-	-
管 理 受 託 住 宅 管 理 事 業 収 益	64,668,117,365	2,194,009,734	62,474,107,631	-
そ の 他 事 業 収 益	6,496,786,503	6,433,410,351	63,376,152	-
事 業 原 価 [b]	125,161,090,645	64,260,485,287	60,900,605,358	-
賃 貸 管 理 事 業 原 価	56,035,894,938	56,035,894,938	-	-
管 理 受 託 住 宅 管 理 事 業 原 価	63,006,793,027	2,169,563,821	60,837,229,206	-
そ の 他 事 業 原 価	6,118,402,680	6,055,026,528	63,376,152	-
一 般 管 理 費 [c]	2,011,072,539	1,064,679,739	946,392,800	-
事 業 利 益 [d=a-b-c]	11,104,927,800	10,414,442,175	690,485,625	-
そ の 他 経 常 収 益 [e]	52,405,137	742,890,762	-	△ 690,485,625
そ の 他 経 常 費 用 [f]	714,083,209	714,083,209	690,485,625	△ 690,485,625
経 常 利 益 [g=d+e-f]	10,443,249,728	10,443,249,728	-	-
特 別 利 益 [h]	1,512,144,445	1,512,144,445	-	-
特 別 損 失 [i]	768,895,874	768,895,874	-	-
当 期 純 利 益 [j=g+h-i]	11,186,498,299	11,186,498,299	-	-

剰 余 金 計 算 書

(総 括)

自 令和6年4月1日
至 令和7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	465,023,451,153	465,023,451,153	-
		剰余金増加高	26,311,420,007	26,311,420,007	-
		剰余金減少高	△ 15,124,921,708	△ 15,124,921,708	-
		剰余金期末残高	476,209,949,452	476,209,949,452	-
	資 本 剰 余 金	剰余金期首残高	424,901,332,104	424,901,332,104	-
		剰余金増加高	3,938,423,409	3,938,423,409	-
		剰余金期末残高	428,839,755,513	428,839,755,513	-
	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	11,186,498,299	11,186,498,299	-
		剰余金減少高	△ 11,186,498,299	△ 11,186,498,299	-
		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	22,806,308,817	22,806,308,817	-
		剰余金増加高	11,186,498,299	11,186,498,299	-
		剰余金減少高	△ 3,938,423,409	△ 3,938,423,409	-
		剰余金期末残高	30,054,383,707	30,054,383,707	-

(空白)

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7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	26,710,534,823	22,936,644,000	3,773,890,823	-
賃貸管理事業活動による収支	24,262,431,310	24,262,431,310	-	-
管理受託住宅管理事業活動による収支	5,214,189,325	552,429,188	4,661,760,137	-
その他の事業活動による収支	△ 489,095,371	△ 530,208,470	41,113,099	-
一般管理費に係る収支	△ 2,091,185,575	△ 1,102,909,698	△ 988,275,877	-
その他経常損益に係る収支	△ 794,016,745	△ 791,123,915	△ 2,892,830	-
その他の収支	608,211,879	546,025,585	62,186,294	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,687,407,381	3,687,407,381	-	-
事業資産形成活動による収支	△ 9,176,904,098	△ 9,176,904,098	-	-
賃貸事業資産形成による収支	△ 9,176,904,098	△ 9,176,904,098	-	-
有価証券等の取得・償還等による収支	12,250,000,000	12,250,000,000	-	-
有価証券の償還等による収入	21,550,000,000	21,550,000,000	-	-
有価証券の取得等による支出	△ 13,950,000,000	△ 13,950,000,000	-	-
定期預金の償還等による収入	21,400,000,000	21,400,000,000	-	-
定期預金の預入れによる支出	△ 16,750,000,000	△ 16,750,000,000	-	-
その他の投資活動による収支	614,311,479	614,311,479	-	-
有形固定資産形成による収支	△ 41,429,199	△ 41,429,199	-	-
無形固定資産形成による収支	△ 587,963,530	△ 587,963,530	-	-
その他の資産形成による収支	1,243,000,000	1,243,000,000	-	-
その他の収支	704,208	704,208	-	-

自 令和6年4月1日
至 令和7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	△ 14,627,648,959	△ 14,627,648,959	-	-
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 17,930,173,889	△ 17,930,173,889	-	-
賃貸事業に係る借入金の返済による支出	△ 1,730,185,889	△ 1,730,185,889	-	-
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	7,000,000,000	7,000,000,000	-	-
賃貸事業資産形成に係る 社債の発行による収入	7,000,000,000	7,000,000,000	-	-
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	△ 3,697,475,070	△ 3,697,475,070	-	-
長期借入金の返済による支出	△ 7,697,475,070	△ 7,697,475,070	-	-
社債の発行による収入	4,000,000,000	4,000,000,000	-	-
当期中の資金収支の合計	15,770,293,245	11,996,402,422	3,773,890,823	-
前期繰越金(現金及び現金同等物)	32,240,303,738	18,452,908,997	13,787,394,741	-
次期繰越金(現金及び現金同等物)	48,010,596,983	30,449,311,419	17,561,285,564	-

<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	48,010,596,983	30,449,311,419	17,561,285,564	
流動資産	48,010,596,983	30,449,311,419	17,561,285,564	
現金預金	48,010,596,983	30,449,311,419	17,561,285,564	
その他の資金	10,950,000,000	10,950,000,000	-	
流動資産	10,950,000,000	10,950,000,000	-	
定期預金	7,750,000,000	7,750,000,000	-	
有価証券	3,200,000,000	3,200,000,000	-	
合 計	58,960,596,983	41,399,311,419	17,561,285,564	

(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6年3月31日)	当年度 (令和7年3月31日)
(資産の部)		
流動資産	52,147,675,672	52,657,638,182
現金預金	30,852,908,997	38,199,311,419
有価証券	10,800,000,000	3,200,000,000
未収金	7,491,771,458	8,748,682,228
契約資産	-	187,372,578
その他の事業資産	1,274,597,605	480,176,269
耐震改修受託工事	243,345,812	307,543,992
都営建替受託工事	1,031,251,793	172,632,277
前払金	1,704,298,205	1,819,525,883
その他の流動資産	24,099,407	22,569,805
固定資産	1,132,585,402,245	1,127,332,204,368
賃貸事業資産	1,106,127,015,049	1,101,401,098,256
賃貸住宅資産	1,441,339,196,294	1,451,719,703,318
減価償却累計額	△ 339,176,073,564	△ 351,461,116,094
減損損失累計額	△ 22,919,756,516	△ 23,241,784,384
ケア付き高齢者住宅資産	12,105,863,190	12,190,501,521
減価償却累計額	△ 5,877,349,971	△ 6,052,754,730
減損損失累計額	△ 1,979,233,650	△ 1,979,233,650
サービス付き高齢者向け住宅資産	9,141,757,066	9,140,431,952
減価償却累計額	△ 2,132,823,778	△ 2,348,184,551
賃貸施設等資産	15,542,581,689	15,607,083,983
減価償却累計額	△ 5,784,843,898	△ 5,862,166,064
減損損失累計額	△ 253,035,383	△ 253,035,383
賃貸資産建設工事	6,120,733,570	3,941,604,490
長期前払費用	-	47,848
その他の事業資産	19,117,973,015	18,895,546,094
長期事業未収金	688,209,879	583,479,203
その他の事業資産	20,977,891,001	20,955,901,462
減価償却累計額	△ 2,548,127,865	△ 2,643,834,571
有形固定資産	2,215,270,442	2,099,126,543
建物等資産	1,965,799,485	2,001,172,204
減価償却累計額	△ 1,082,297,336	△ 1,150,777,138
土地資産	1,037,162,641	1,037,162,641
その他の有形固定資産	915,200,445	834,693,506
減価償却累計額	△ 620,891,793	△ 623,124,670
有形固定資産取得仮勘定	297,000	-
無形固定資産	3,595,407,813	3,622,845,352
借地権	645,429,000	645,429,000
その他の無形固定資産	2,949,978,813	2,977,416,352
その他の固定資産	1,613,953,681	1,409,225,086
その他の資産	1,613,953,681	1,409,225,086
貸倒引当金	△ 84,217,755	△ 95,636,963
資産合計	1,184,733,077,917	1,179,989,842,550

(単位 円)

科 目	前年度 (令和 6 年 3 月 31 日)	当年度 (令和 7 年 3 月 31 日)
(負 債 の 部)		
流 動 負 債	33,164,002,140	31,219,608,140
次 期 償 還 社 債	16,199,988,000	16,199,988,000
次 期 返 済 長 期 借 入 金	1,796,441,609	1,577,497,745
未 払 金	13,419,374,570	11,969,122,516
契 約 負 債	-	452,618,848
前 受 金	917,661,547	178,600,719
預 り 金	830,536,414	841,780,312
固 定 負 債	686,440,624,624	672,455,284,958
社 債	211,050,086,000	205,850,098,000
長 期 借 入 金	327,158,530,133	317,883,557,318
長 期 契 約 負 債	-	2,544,295,439
長 期 前 受 家 賃	-	2,112,830,949
長 期 前 受 特 別 介 護 費	-	431,464,490
長 期 前 受 金	2,408,058,599	-
長 期 前 受 家 賃	2,012,521,300	-
長 期 前 受 特 別 介 護 費	395,537,299	-
預 り 保 証 金	12,067,572,770	11,983,538,991
繰 延 建 設 補 助 金	39,766,875,958	38,847,487,579
引 当 金	92,485,708,164	94,205,621,631
退 職 給 付 引 当 金	5,891,622,570	4,450,492,618
計 画 修 繕 引 当 金	86,594,085,594	89,755,129,013
資 産 除 去 債 務	1,503,793,000	1,140,686,000
[負 債 合 計]	719,604,626,764	703,674,893,098
(資 本 の 部)		
資 本 金	105,000,000	105,000,000
剰 余 金	465,023,451,153	476,209,949,452
資 本 剰 余 金	424,901,332,104	428,839,755,513
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	161,698,575,424	165,636,998,833
利 益 剰 余 金	17,315,810,232	17,315,810,232
特 定 目 的 積 立 金	22,806,308,817	30,054,383,707
土 地 債 務 償 還 積 立 金	22,806,308,817	30,054,383,707
[資 本 合 計]	465,128,451,153	476,314,949,452
負債及び資本合計	1,184,733,077,917	1,179,989,842,550

損 益 計 算 書

(一 般 会 計)

(単位 円)

科 目	前年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)	当年度 (自 令和6年4月1日 至 令和7年3月31日)
事 業 収 益 [a]	73,073,979,923	75,739,607,201
賃 貸 管 理 事 業 収 益	66,100,645,686	67,112,187,116
賃 貸 住 宅 管 理 事 業 収 益	63,467,113,450	64,507,648,851
ケア付き高齢者住宅管理事業収益	1,176,446,006	1,164,079,675
サービス付き高齢者向け住宅管理事業収益	391,201,867	391,191,121
賃 貸 施 設 等 管 理 事 業 収 益	1,065,884,363	1,049,267,469
管理受託住宅管理事業収益	2,226,825,190	2,194,009,734
そ の 他 事 業 収 益	4,746,509,047	6,433,410,351
耐 震 改 修 受 託 事 業 収 益	472,224,974	634,795,623
都 営 建 替 受 託 収 益	3,584,174,671	5,025,984,468
そ の 他 の 事 業 収 益	690,109,402	772,630,260
事 業 原 価 [b]	62,165,758,910	64,260,485,287
賃 貸 管 理 事 業 原 価	55,501,565,901	56,035,894,938
賃 貸 住 宅 管 理 事 業 原 価	53,122,421,680	53,222,837,416
ケア付き高齢者住宅管理事業原価	1,471,024,910	1,573,460,007
サービス付き高齢者向け住宅管理事業原価	320,085,007	327,641,351
賃 貸 施 設 等 管 理 事 業 原 価	588,034,304	911,956,164
管理受託住宅管理事業原価	2,206,248,308	2,169,563,821
そ の 他 事 業 原 価	4,457,944,701	6,055,026,528
耐 震 改 修 受 託 事 業 原 価	479,610,227	659,704,437
都 営 建 替 受 託 原 価	3,401,939,258	4,774,373,127
そ の 他 の 事 業 原 価	576,395,216	620,948,964
一 般 管 理 費 [c]	1,107,002,995	1,064,679,739
事 業 利 益 [d = a-b-c]	9,801,218,018	10,414,442,175

(単位 円)

科 目	前年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)	当年度 (自 令和6年4月1日 至 令和7年3月31日)
そ の 他 経 常 収 益 [e]	29,886,438	742,890,762
受 取 利 息	451,401	20,089,805
雑 収 入	26,542,207	32,315,332
都 営 住 宅 等 管 理 会 計 受 入 金	2,892,830	690,485,625
そ の 他 経 常 費 用 [f]	1,179,248,006	714,083,209
雑 損 失	1,179,248,006	714,083,209
経 常 利 益 [g = d+e-f]	8,651,856,450	10,443,249,728
特 別 利 益 [h]	-	1,512,144,445
固 定 資 産 売 却 益	-	1,096,748,316
退 職 給 付 引 当 金 取 崩 益	-	415,396,129
特 別 損 失 [i]	804,507,516	768,895,874
固 定 資 産 寄 付 額	125,264,648	3,027
減 損 損 失	679,242,868	768,892,847
当 期 純 利 益 [j = g+h-i]	7,847,348,934	11,186,498,299

剰 余 金 計 算 書
(一 般 会 計)

(単位 円)

項 目		前年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)	当年度 (自 令和6年4月1日 至 令和7年3月31日)
資 本 剰余金	期首残高	417,743,588,811	424,901,332,104
	当期増加高又は減少高	7,157,743,293	3,938,423,409
	土地債務償還積立金からの振替による増加高	7,157,743,293	3,938,423,409
	期末残高	424,901,332,104	428,839,755,513
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	7,847,348,934	11,186,498,299
	土地債務償還積立金への積立による減少高	△ 7,847,348,934	△ 11,186,498,299
	期末残高	17,315,810,232	17,315,810,232
特定目的 積 立 金	期首残高	22,116,703,176	22,806,308,817
	当期増加高又は減少高	689,605,641	7,248,074,890
	土地債務償還積立金の積立による増加高	7,847,348,934	11,186,498,299
	土地債務償還積立金の取崩による減少高	△ 7,157,743,293	△ 3,938,423,409
	期末残高	22,806,308,817	30,054,383,707
合 計	期首残高	457,176,102,219	465,023,451,153
	当期増加高又は減少高	7,847,348,934	11,186,498,299
	期末残高	465,023,451,153	476,209,949,452

(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 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)	当年度 (自 令和6年4月1日 至 令和7年3月31日)
事業活動によるキャッシュ・フロー	23,866,185,070	22,936,644,000
賃貸管理事業活動による収支	25,393,151,634	24,262,431,310
一般賃貸住宅管理事業の収支	25,035,728,799	23,468,820,173
賃貸管理事業による収入	61,999,889,846	62,669,216,240
賃貸管理事業による支出	△36,964,161,047	△39,200,396,067
ケア付き高齢者住宅管理事業の収支	△305,521,080	△116,400,117
賃貸管理事業による収入	1,257,908,838	1,502,524,069
賃貸管理事業による支出	△1,563,429,918	△1,618,924,186
サービス付き高齢者向け住宅管理事業の収支	308,126,850	296,970,221
賃貸管理事業による収入	385,942,453	385,918,696
賃貸管理事業による支出	△77,815,603	△88,948,475
賃貸施設等管理事業の収支	354,817,065	613,041,033
賃貸管理事業による収入	1,169,253,804	1,154,155,242
賃貸管理事業による支出	△814,436,739	△541,114,209
管理受託住宅管理事業による収支	△391,051,510	552,429,188
管理受託住宅管理事業の収支	△391,051,510	552,429,188
受託事業による収入	2,193,280,634	2,615,481,551
受託事業による支出	△2,584,332,144	△2,063,052,363
その他事業活動による収支	629,286,640	△530,208,470
耐震改修受託事業の収支	△45,352,185	△125,706,373
受託事業による収入	503,322,669	705,711,821
受託事業による支出	△548,674,854	△831,418,194
都営建替受託事業の収支	454,917,822	△582,435,816
受託事業による収入	4,135,962,653	4,174,296,590
受託事業による支出	△3,681,044,831	△4,756,732,406
その他の事業の収支	219,721,003	177,933,719
事業による収入	759,732,152	806,453,955
事業による支出	△540,011,149	△628,520,236
一般管理費に係る収支	△995,224,634	△1,102,909,698
その他経常損益に係る収支	△710,112,981	△791,123,915
その他の収支	△59,864,079	546,025,585

(単位 円)

区 分	前年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)	当年度 (自 令和6年4月1日 至 令和7年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,757,608,305	3,687,407,381
事業資産形成活動による収支	△9,636,805,539	△9,176,904,098
賃貸事業資産形成による収支	△9,636,805,539	△9,176,904,098
一般賃貸住宅資産形成の収支	△9,564,122,186	△9,025,625,556
補助金による収入	363,717,621	911,781,740
事業資産売却等による収入	-	370,000,000
賃貸住宅建設による支出	△9,927,839,807	△10,307,407,296
ケア付き高齢者住宅資産形成の収支	△70,980,511	△88,185,131
補助金による収入	-	150,000
付属建物建設による支出	△70,980,511	△88,335,131
賃貸施設等資産形成の収支	△1,702,842	△63,093,411
補助金による収入	728,000	-
賃貸店舗建設による支出	△264,859	△63,093,411
付属建物建設による支出	△2,165,983	-
有価証券等の取得・償還等による収支	2,950,000,000	12,250,000,000
有価証券の償還等による収入	26,650,000,000	21,550,000,000
有価証券の取得等による支出	△24,100,000,000	△13,950,000,000
定期預金の償還等による収入	25,400,000,000	21,400,000,000
定期預金の預入れによる支出	△25,000,000,000	△16,750,000,000
その他の投資活動による収支	△1,070,802,766	614,311,479
有形固定資産形成による収支	△195,058,782	△41,429,199
無形固定資産形成による収支	△876,495,373	△587,963,530
その他の資産形成による収支	-	1,243,000,000
その他の収支	751,389	704,208
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,237,129,251	△14,627,648,959
事業活動に係る資金の返済による支出	△19,767,917,894	△17,930,173,889
賃貸事業に係る借入金の返済による支出	△11,767,929,894	△1,730,185,889
賃貸事業に係る社債の償還による支出	△7,999,988,000	△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	7,000,000,000	7,000,000,000
賃貸事業資産形成に係る社債の発行による収入	7,000,000,000	7,000,000,000
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	△4,469,211,357	△3,697,475,070
長期借入金の借入による収入	3,000,000,000	-
長期借入金の返済による支出	△7,469,211,357	△7,697,475,070
社債の発行による収入	-	4,000,000,000
当期中の資金収支の合計	△1,128,552,486	11,996,402,422
前期繰越金(現金及び現金同等物)	19,581,461,483	18,452,908,997
次期繰越金(現金及び現金同等物)	18,452,908,997	30,449,311,419

(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		18,452,908,997	30,449,311,419
流動資産		18,452,908,997	30,449,311,419
	現金預金	18,452,908,997	30,449,311,419
そ の 他 の 資 金		23,200,000,000	10,950,000,000
流動資産		23,200,000,000	10,950,000,000
	定期預金	12,400,000,000	7,750,000,000
	有価証券	10,800,000,000	3,200,000,000
合 計		41,652,908,997	41,399,311,419

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 6 年 3 月 31 日)	当年度 (令和 7 年 3 月 31 日)
(資 産 の 部)		
流 動 資 産	16,040,065,473	20,524,022,472
現 金 預 金	13,787,394,741	17,561,285,564
未 収 金 産	1,451,751,373	2,476,662,782
契 約 資 産	-	232,666,515
そ の 他 事 業 資 産	482,435,730	-
前 払 金	318,483,629	253,407,611
資 産 合 計	16,040,065,473	20,524,022,472

(単位 円)

科 目	前年度 (令和 6 年 3 月 31 日)	当年度 (令和 7 年 3 月 31 日)
(負 債 の 部)		
流 動 負 債	15,108,161,973	19,573,647,972
未 払 金 債	14,699,107,777	19,443,266,228
契 約 負 債	-	3,237,021
前 受 金	343,550,020	15,472,380
預 り 金	65,504,176	111,672,343
固 定 負 債	931,903,500	950,374,500
預 り 保 証 金	931,903,500	950,374,500
負 債 合 計	16,040,065,473	20,524,022,472

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5年4月1日 至 令和6年3月31日)	当年度 (自 令和6年4月1日 至 令和7年3月31日)
事 業 収 益 [a]	56,775,748,603	62,537,483,783
都営住宅等管理事業収益	53,310,151,013	61,912,099,576
都 営 住 宅 等 管 理 業 務 受 託 収 入	43,576,242,371	51,451,702,100
都 営 住 宅 等 指 定 管 理 業 務 収 入	9,733,908,642	10,460,397,476
そ の 他 の 受 託 収 益	81,614,065	63,376,152
併 存 施 設 改 修 収 入	81,614,065	63,376,152
駐 車 場 管 理 事 業 収 益	3,383,983,525	562,008,055
駐 車 場 管 理 収 入	3,383,983,525	562,008,055
事 業 原 価 [b]	55,823,421,186	60,900,605,358
都営住宅等管理事業原価	52,531,346,137	60,499,194,215
都 営 住 宅 等 管 理 業 務 受 託 原 価	42,836,675,532	50,353,734,480
営 繕 事 業 費	39,373,626,442	46,978,116,133
管 理 事 務 事 業 費	398,705,650	412,096,190
そ の 他 の 事 業 費	121,117,206	101,476,817
管 理 事 務 費	2,943,226,234	2,862,045,340
都 営 住 宅 等 指 定 管 理 業 務 原 価	9,694,670,605	10,145,459,735
営 繕 事 業 費	5,811,475,843	6,131,602,457
管 理 事 務 事 業 費	1,488,386,606	1,556,536,166
管 理 事 務 費	2,394,808,156	2,457,321,112
そ の 他 の 受 託 原 価	81,614,065	63,376,152
併 存 施 設 改 修 費	81,614,065	63,376,152
駐 車 場 管 理 事 業 原 価	3,210,460,984	338,034,991
駐 車 場 施 設 管 理 費	3,210,460,984	338,034,991
一 般 管 理 費 [c]	949,434,587	946,392,800
事 業 利 益 [d = a-b-c]	2,892,830	690,485,625
そ の 他 経 常 収 益 [e]	-	-
そ の 他 経 常 費 用 [f]	2,892,830	690,485,625
一 般 会 計 繰 入 金	2,892,830	690,485,625
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 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)	当年度 (自 令和6年4月1日 至 令和7年3月31日)
事業活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,733,021,264	3,773,890,823
都営住宅等管理事業による収支	△ 5,486,838,240	4,457,772,514
都営住宅等管理業務受託の収入	42,845,465,385	50,056,822,531
都営住宅等管理業務受託の支出	△ 48,376,486,031	△ 45,534,978,706
都営住宅等指定管理業務の収入	9,747,398,818	10,245,501,939
都営住宅等指定管理業務の支出	△ 9,703,216,412	△ 10,309,573,250
その他の受託事業による収支	△ 12,165,229	41,113,099
その他の受託事業の収入	45,454,194	51,317,592
その他の受託事業の支出	△ 57,619,423	△ 10,204,493
駐車場管理事業による収支	162,360,725	203,987,623
駐車場管理事業の収入	3,370,446,663	3,427,639,084
駐車場管理事業の支出	△ 3,208,085,938	△ 3,223,651,461
一般管理費に係る収支	△ 951,560,092	△ 988,275,877
一般管理費支出(業務受託)	△ 562,138,706	△ 579,023,662
一般管理費支出(指定管理)	△ 346,407,753	△ 367,894,368
一般管理費支出(駐車場)	△ 43,013,633	△ 41,357,847
その他経常損益に係る収支	491,835,713	△ 2,892,830
その他経常損益収支(業務受託)	330,005,693	△ 178,116,083
その他経常損益収支(指定管理)	286,609,720	305,829,106
その他経常損益収支(駐車場)	△ 124,779,700	△ 130,605,853
その他の収支	63,345,859	62,186,294
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	-	-
当中の資金収支の合計	△ 5,733,021,264	3,773,890,823
前期繰越金(現金及び現金同等物)	19,520,416,005	13,787,394,741
次期繰越金(現金及び現金同等物)	13,787,394,741	17,561,285,564

(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 円)

貸借対照表科目	前年度	当年度
次 期 繰 越 金	13,787,394,741	17,561,285,564
流動資産	13,787,394,741	17,561,285,564
現金預金	13,787,394,741	17,561,285,564
合 計	13,787,394,741	17,561,285,564

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 職員の退職給付に備えるため、当期末の退職給付債務の見込額に基づき計上している。なお、数理計算上の差異は当期の発生額を当期に一括処理している。 (3) 計画修繕引当金 賃貸住宅資産の経年劣化等に対処するために、将来計画的に実施する修繕工事に要する費用の見積額を基礎として計上している。団地別・工事項目別に、計画額と計画修繕引当金の期末残高との差額を、実施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。
4	固定資産の減損に係る会計基準 固定資産の減損については、「地方住宅供給公社に係る減損会計処理基準」（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。
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。

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している。

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している。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している。

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、契約期間の経過に応じて収益を認識している。

(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、契約期間の経過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しているが、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、各工程の完了までの稼働日数及び当期末までの稼働日数を把握し、その割合をもって収益を認識している。

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、契約期間の経過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。当該事業は、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、契約期間の経過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している。

7 原価計算における従前建物除却工事費の計上方法

「地方住宅供給社会会計基準」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。

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。

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。

8 リース取引の処理方法

ファイナンス・リース取引については、原則として通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっている。

9	控除対象外消費税の会計処理 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。
10	ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 社内規定により特例処理要件を満たす金利スワップのみ行うこととしており、全て特例処理を採用している。 (2) ヘッジ手段及びヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ ヘッジ対象：金融機関借入金 (3) ヘッジ方針 「金利の変動リスク管理方針」などの社内規定に基づきリスクをヘッジすることとしている。 (4) ヘッジ有効性の評価 金利スワップの契約締結時に、リスク管理方針に従って同一金額・同一期日の借入金と対応させているため、ヘッジに高い有効性があるものと判断している。
11	都営住宅等管理会計の事業利益又は事業損失 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。
12	キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっている。
13	一般賃貸住宅土地資産の計上方法 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。 一般賃貸住宅の土地資産については東京都の持分があり、本契約において、当該借入金の償還完了後相当期間内に、当社が東京都に対し金銭又は不動産により相応の負担をすることで、東京都の持分を取得することとなっている。 このため、東京都に対する相応の負担が完了していない一般賃貸住宅の土地資産額は、東京都持分相当を控除した額で表示している。 また、東京都に対する相応の負担を行い土地の東京都持分を取得した場合は、負担した額を当該土地資産額に上乗せする会計処理を行っている。 なお、この相応の負担額は、当該履行時期の固定資産税評価額を基礎に算定することとなっているため、現時点では確定されていない。
14	会計方針の変更 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収益については、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。 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6,157百万円、事業原価は6,144百万円である。 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」の「Ⅲ その他の補足情報」に新たに「6 収益認識について」を記載している。 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「Ⅲ その他の補足情報」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。

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	1,106,127百万円	1,101,401百万円
減損損失	27百万円	768百万円

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」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	86,594百万円	89,755百万円

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」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、当公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、当公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	12,649百万円	8,400百万円	(A)
有価証券の額	10,800百万円	3,200百万円	(B)
借入金相殺の額	23,409百万円	11,560百万円	(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】	【当年度】
賃貸事業資産	473,504百万円(※)	427,174百万円

※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、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、土地所有者が当公社に支払い、当公社が住宅金融支援機構に支払うこととしている。
なお、当年度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、当公社の保証債務についても終了した。

	【前年度】	【当年度】
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
・リース資産：通信設備
・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】

種別	資産のグループ数	減損処理の状況		
		兆候	認識	計上
賃貸住宅資産	236団地	32団地	1 団地	1 団地
賃貸施設資産	50団地	なし	なし	—

【当年度】

種別	資産のグループ数	減損処理の状況		
		兆候	認識	計上
賃貸住宅資産	237団地	27団地	6団地	6団地
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】

(単位 百万円)

資産種別	箇所数	貸借対照表計上額			当期末の時価
		前期末残高	当期増減額	当期末残高	
事業用土地	—	—	—	—	—
その他土地	11箇所	283	—	283	307

【当年度】

(単位 百万円)

資産種別	箇所数	貸借対照表計上額			当期末の時価
		前期末残高	当期増減額	当期末残高	
事業用土地	—	—	—	—	—
その他土地	11箇所	283	△283	0	0

※なお、時価は、固定資産評価額（令和6年1月1日基準日）を基に、当公社における調整率を乗じて算出した。

※なお、時価は、固定資産評価額（令和7年1月1日基準日）を基に、当公社における調整率を乗じて算出した。

Ⅱ 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) 特別利益の内訳

	【前年度】	【当年度】
千住橋戸住宅事業外用地に係る売却益	—	959百万円
町田木曾住宅一部用地に係る売却益	—	136百万円
定年引上げに伴う退職給付引当金の取崩益	—	415百万円
合計	—	1,512百万円

(2) 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	27百万円	768百万円
無形固定資産（ソフトウェア）に係る減損損失	651百万円	—
合計	679百万円	768百万円

(3) 固定資産寄付損の内訳

	【前年度】	【当年度】
落合住宅及び落合三丁目住宅道路用地の寄付	41百万円	0百万円
住宅建替に伴う防火水槽の寄付（16件）	83百万円	—
祖師谷住宅及びカーメスト興野町開発行為に伴う土地寄付	0百万円	—
合計	125百万円	0百万円

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】

【当年度】

定期預金及び譲渡性預金

1,350百万円

1,450百万円

当期の運用益

0百万円

1百万円

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

452百万円

554百万円

1年超

8,266百万円

8,305百万円

合 計

8,719百万円

8,859百万円

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

44,640百万円

55,760百万円

預入期間が3か月を超える定期預金

△12,400百万円

△7,750百万円

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

48,010百万円

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

1,547百万円

1,503百万円

当期増加額

280百万円

—

当期減少額

324百万円

363百万円

期末残高

1,503百万円

1,140百万円

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	1,091百万円	2,194百万円	6,073百万円
その他の収益	66,020百万円	－	360百万円

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	61,912百万円	63百万円	561百万円
その他の収益	－	－	0百万円

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

「1 重要な会計方針」の「6 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりである。

(3) 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約資産及び契約負債の残高等

契約資産及び契約負債の残高等については、附属明細表に記載のとおりである。

② 残存履行義務に配分した取引価格

ア 賃貸管理事業

ケア付き高齢者管理事業における残存履行義務に配分した取引価格の総額は、当期末において2,971百万円であり、約1割が1年以内に、最長で20年以内に充足されることを見込んでいる。

イ その他事業

耐震改修受託事業及び都営建替受託事業における残存履行義務に配分した取引価格の総額は、当期末において2,305百万円であり、全て1年以内に充足されることを見込んでいる。

ウ 都営住宅等管理事業

都営住宅等管理業務受託事業における残存履行義務に配分した取引価格の総額は、当期末において2,130百万円であり、約9割が1年以内に、最長で2年以内に充足されることを見込んでいる。

7 退職給付引当金について

当社は、令和6年8月26日付けで退職金制度の見直しを行い、退職金の算定方法を変更した。これに伴い、退職給付債務が415百万円減少した。この退職給付債務は過去勤務費用に該当するため、一括処理により特別利益として、退職給付引当金取崩益415百万円を計上している。

附 属 明 細 表

一 般 会 計	-----	32
(1) 事業別損益明細	-----	32
(2) 事業資産明細	-----	40
(3) 有形固定資産等明細	-----	42
(4) 償却資産減価償却額及び減損損失額明細	-----	44
(5) 有価証券明細	-----	46
(6) 関係団体出資等明細	-----	46
(7) 借入金等明細	-----	47
(8) 引当金明細	-----	49
(9) 特定目的積立金明細	-----	49
(10) 保証債務等明細	-----	50
(11) 資本金等明細	-----	51
(12) その他の主な資産・負債の明細	-----	52
(13) 東京都との取引明細表	-----	64
都 営 住 宅 等 管 理 会 計	-----	60
(1) 事業別損益明細	-----	60
(2) 資産・負債の明細	-----	62
(3) 東京都との取引明細表	-----	64

[一般会計:附属明細表 (1)]

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	75,739,607,201	67,112,187,116	2,194,009,734	6,433,410,351
賃貸管理事業収益	67,112,187,116	67,112,187,116	-	-
管理受託住宅管理事業収益	2,194,009,734	-	2,194,009,734	-
そ の 他 事 業 収 益	6,433,410,351	-	-	6,433,410,351
事 業 原 価	64,260,485,287	56,035,894,938	2,169,563,821	6,055,026,528
賃貸管理事業原価	56,035,894,938	56,035,894,938	-	-
管理受託住宅管理事業原価	2,169,563,821	-	2,169,563,821	-
そ の 他 事 業 原 価	6,055,026,528	-	-	6,055,026,528
一 般 管 理 費	1,064,679,739	931,751,162	40,993,372	91,935,205
事 業 利 益	10,414,442,175	10,144,541,016	△ 16,547,459	286,448,618
そ の 他 経 常 収 益	742,890,762			
受 取 利 息	20,089,805			
雑 収 入	32,315,332			
都 営 住 宅 等 管 理 会 計 受 入 金	690,485,625			
そ の 他 経 常 費 用	714,083,209			
雑 損 失	714,083,209			
経 常 利 益	10,443,249,728			
特 別 利 益	1,512,144,445			
固 定 資 産 売 却 益	1,096,748,316			
退 職 給 付 引 当 金 取 崩 益	415,396,129			
特 別 損 失	768,895,874			
固 定 資 産 寄 付 額	3,027			
減 損 損 失	768,892,847			
当 期 純 利 益	11,186,498,299			

(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		住宅管理事業
管 理 規 模 等		234団地 70,961戸	234団地 70,961戸	1団地 370戸	
事 業 収 益	67,112,187,116	64,507,648,851	64,507,648,851	1,164,079,675	381,900,047
家 賃 収 入	59,807,945,740	58,072,090,700	58,072,090,700	378,703,947	378,703,947
補 助 金 収 入	169,372,667	169,372,667	169,372,667	-	-
管 理 費 等 収 入	693,982,589	280,730,000	280,730,000	412,627,855	-
介 護 費 等 収 入	351,677,366	-	-	351,677,366	-
繰延建設補助金収入	1,578,351,559	1,560,655,480	1,560,655,480	4,190	-
駐 車 場 使 用 料 収 入	2,613,356,290	2,553,328,669	2,553,328,669	-	-
そ の 他 の 収 入	1,897,500,905	1,871,471,335	1,871,471,335	21,066,317	3,196,100
事 業 原 価	56,035,894,938	53,222,837,416	53,222,837,416	1,573,460,007	602,015,294
減 価 償 却 費	13,982,809,784	13,510,769,729	13,510,769,729	176,969,758	176,969,758
支 払 利 息	3,004,149,027	3,003,331,274	3,003,331,274	-	-
計 画 修 繕 費	7,553,148,462	7,453,222,862	7,453,222,862	78,679,600	78,679,600
計画修繕引当金繰入	5,336,512,000	5,248,506,000	5,248,506,000	66,760,000	66,760,000
修 繕 費	2,216,636,462	2,204,716,862	2,204,716,862	11,919,600	11,919,600
管 理 経 費	22,505,276,064	21,994,597,348	21,994,597,348	193,529,790	193,529,790
管 理 事 務 費	8,990,511,601	7,260,916,203	7,260,916,203	1,124,280,859	152,836,146
差 引 利 益	11,076,292,178	11,284,811,435	11,284,811,435	△ 409,380,332	△ 220,115,247
一 般 管 理 費	931,751,162	898,343,819	898,343,819	10,778,336	10,778,336
事 業 利 益	10,144,541,016	10,386,467,616	10,386,467,616	△ 420,158,668	△ 230,893,583

(単位 円)

事業内訳					
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 332施設	6か所 13,734㎡
430,346,594	351,833,034	391,191,121	1,049,267,469	1,023,129,947	26,137,522
-	-	365,681,757	991,469,336	965,331,814	26,137,522
-	-	-	-	-	-
412,627,855	-	-	624,734	624,734	-
-	351,677,366	-	-	-	-
4,190	-	17,401,989	289,900	289,900	-
-	-	7,039,802	52,987,819	52,987,819	-
17,714,549	155,668	1,067,573	3,895,680	3,895,680	-
499,681,397	471,763,316	327,641,351	911,956,164	903,818,400	8,137,764
-	-	216,685,886	78,384,411	78,384,411	-
-	-	817,753	-	-	-
-	-	21,246,000	-	-	-
-	-	21,246,000	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	67,359,039	249,789,887	243,928,273	5,861,614
499,681,397	471,763,316	21,532,673	583,781,866	581,505,716	2,276,150
△ 69,334,803	△ 119,930,282	63,549,770	137,311,305	119,311,547	17,999,758
-	-	4,154,725	18,474,282	18,130,118	344,164
△ 69,334,803	△ 119,930,282	59,395,045	118,837,023	101,181,429	17,655,594

[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	487団地 13,425戸	487団地 13,425戸	176団地 7,381戸	311団地 6,044戸
事 業 収 益	2,194,009,734	2,194,009,734	1,838,630,050	355,379,684
受 託 収 入	2,194,009,734	2,194,009,734	1,838,630,050	355,379,684
事 業 原 価	2,169,563,821	2,169,563,821	1,814,477,060	355,086,761
修 繕 費	1,939,819,768	1,939,819,768	1,622,706,633	317,113,135
一 般 修 繕 費	1,939,819,768	1,939,819,768	1,622,706,633	317,113,135
管 理 事 務 費	229,744,053	229,744,053	191,770,427	37,973,626
差 引 利 益	24,445,913	24,445,913	24,152,990	292,923
一 般 管 理 費	40,993,372	40,993,372	36,733,833	4,259,539
事 業 利 益	△ 16,547,459	△ 16,547,459	△ 12,580,843	△ 3,966,616

(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 5団地 改修 7団地	除却工事 17団地 工事監理 31団地	都民住宅業務 ほか
事業収益	6,433,410,351	6,073,236,428	634,795,623	5,025,984,468	412,456,337
受託事業収入	6,073,236,428	6,073,236,428	634,795,623	5,025,984,468	412,456,337
割賦金利子収入	20,598,067	-	-	-	-
その他の収入	339,575,856	-	-	-	-
繰延建設補助金収入	118,760,870	-	-	-	-
賃貸料等収入	134,150,000	-	-	-	-
その他の収入	86,664,986	-	-	-	-
事業原価	6,055,026,528	5,823,529,607	659,704,437	4,774,373,127	389,452,043
受託工事費	5,031,773,261	5,031,773,261	585,773,623	4,399,471,638	46,528,000
支払利息	11,884,992	-	-	-	-
減価償却費	95,706,706	-	-	-	-
管理経費	71,239,306	24,654,834	-	-	24,654,834
管理事務費	844,422,263	767,101,512	73,930,814	374,901,489	318,269,209
差引利益	378,383,823	249,706,821	△ 24,908,814	251,611,341	23,004,294
一般管理費	91,935,205	83,821,075	12,244,989	54,488,422	17,087,664
事業利益	286,448,618	165,885,746	△ 37,153,803	197,122,919	5,916,630

(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			南砂保育園ほか	団地施設ほか
20,653,159	1,322,365	18,364,230	966,564	339,520,764	118,760,870	220,759,894
-	-	-	-	-	-	-
20,598,067	1,322,365	18,364,230	911,472	-	-	-
55,092	-	-	55,092	339,520,764	118,760,870	220,759,894
-	-	-	-	118,760,870	118,760,870	-
-	-	-	-	134,150,000	-	134,150,000
55,092	-	-	55,092	86,609,894	-	86,609,894
27,458,743	4,824,351	17,253,922	5,380,470	204,038,178	82,664,988	121,373,190
-	-	-	-	-	-	-
11,884,992	-	10,973,520	911,472	-	-	-
-	-	-	-	95,706,706	82,664,988	13,041,718
-	-	-	-	46,584,472	-	46,584,472
15,573,751	4,824,351	6,280,402	4,468,998	61,747,000	-	61,747,000
△ 6,805,584	△ 3,501,986	1,110,308	△ 4,413,906	135,482,586	36,095,882	99,386,704
2,656,948	829,707	1,080,123	747,118	5,457,182	-	5,457,182
△ 9,462,532	△ 4,331,693	30,185	△ 5,161,024	130,025,404	36,095,882	93,929,522

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)		1,274,597,605		4,988,055,109		5,782,476,445
都営耐震改修受託工事	3団地	243,345,812	14団地	762,745,771	12団地	698,547,591
都営建替受託工事	10団地	1,031,251,793	15団地	4,225,309,338	17団地	5,083,928,854
賃貸事業資産		1,497,095,331,680		23,114,210,489		14,039,167,781
賃貸住宅資産		1,453,518,399,350		12,286,540,437		1,181,294,253
一般賃貸住宅		1,453,518,399,350		12,286,540,437		1,181,294,253
土 地	4,323,783㎡	827,607,737,558	29,054㎡	-	38,249㎡	233,243,371
借 地 権	66,030㎡	17,208,952,721		-		-
建 物 等	71,278戸	608,701,709,071	382戸	12,286,540,437	331戸	948,050,882
ケア付き高齢者住宅資産		12,751,677,350		86,203,331		1,565,000
土 地	25,328㎡	1,727,012,644		-		-
建 物 等	370戸	11,024,664,706		86,203,331		1,565,000
サービス付き高齢者向け住宅資産		9,141,757,066		-		1,325,114
土 地	11,870㎡	3,131,686,215		-		-
建 物 等	224戸	6,010,070,851		-		1,325,114
賃貸施設等資産		15,562,764,344		65,564,539		-
賃貸店 舗	345施設	15,562,750,563	1施設	65,564,539		-
土 地		8,248,016,235		-		-
借 地 権		40,365,310		-		-
建 物 等		7,274,369,018	1施設	65,564,539		-
賃貸住宅地	6か所	13,781		-		-
賃貸資産建設工事		6,120,733,570		10,675,854,334		12,854,983,414
一般賃貸住宅建設工事	2,136戸	6,106,052,465		10,623,243,441	442戸	12,791,430,134
ケア付き高齢者住宅建設工事		651,200		2,783,000		651,200
賃貸店舗等建設工事		14,029,905		49,827,893		62,902,080
長期前払費用		-		47,848		-
その他事業資産(固定資産)		21,667,933,364		-		104,730,676
長期事業未収金		688,209,879		-		104,730,676
分譲事業未収金		55,306,677		-		6,583,468
区市町村提携事業未収金		632,903,202		-		98,147,208
その他の事業資産		20,979,723,485		-		-
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		11,318,819,295		-		-
土 地		8,142,792,664		-		-
建 物 等		3,176,026,631		-		-
その他の出資金		1,395,405,000		-		-
合 計		1,520,037,862,649		28,102,265,598		19,926,374,902

(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			
	480,176,269	-	-	480,176,269
5団地	307,543,992	-	-	307,543,992
8団地	172,632,277	-	-	172,632,277
	1,506,170,374,388	△ 372,853,511,724	△ 31,915,764,408	1,101,401,098,256
	1,464,623,645,534	△ 358,569,161,479	△ 29,037,681,215	1,077,016,802,840
	1,464,623,645,534	△ 358,569,161,479	△ 29,037,681,215	1,077,016,802,840
4,314,588㎡	827,374,494,187	-	△ 1,191,987,525	826,182,506,662
66,030㎡	17,208,952,721	△ 7,108,045,385	△ 4,603,909,306	5,496,998,030
71,329戸	620,040,198,626	△ 351,461,116,094	△ 23,241,784,384	245,337,298,148
	12,836,315,681	△ 6,052,754,730	△ 2,625,047,810	4,158,513,141
25,328㎡	1,727,012,644	-	△ 645,814,160	1,081,198,484
370戸	11,109,303,037	△ 6,052,754,730	△ 1,979,233,650	3,077,314,657
	9,140,431,952	△ 2,348,184,551	-	6,792,247,401
11,870㎡	3,131,686,215	-	-	3,131,686,215
224戸	6,008,745,737	△ 2,348,184,551	-	3,660,561,186
	15,628,328,883	△ 5,883,410,964	△ 253,035,383	9,491,882,536
346施設	15,628,315,102	△ 5,883,410,964	△ 253,035,383	9,491,868,755
	8,248,016,235	-	-	8,248,016,235
	40,365,310	△ 21,244,900	-	19,120,410
	7,339,933,557	△ 5,862,166,064	△ 253,035,383	1,224,732,110
6カ所	13,781	-	-	13,781
	3,941,604,490	-	-	3,941,604,490
1,694戸	3,937,865,772	-	-	3,937,865,772
	2,783,000	-	-	2,783,000
	955,718	-	-	955,718
	47,848	-	-	47,848
	21,563,202,688	△ 2,667,656,594	-	18,895,546,094
	583,479,203	-	-	583,479,203
	48,723,209	-	-	48,723,209
	534,755,994	-	-	534,755,994
	20,979,723,485	△ 2,667,656,594	-	18,312,066,891
	8,265,499,190	△ 372,575,329	-	7,892,923,861
	7,670,731,223	-	-	7,670,731,223
	594,767,967	△ 372,575,329	-	222,192,638
	11,318,819,295	△ 2,271,259,242	-	9,047,560,053
	8,142,792,664	-	-	8,142,792,664
	3,176,026,631	△ 2,271,259,242	-	904,767,389
	1,395,405,000	△ 23,822,023	-	1,371,582,977
	1,528,213,753,345	△ 375,521,168,318	△ 31,915,764,408	1,120,776,820,619

有形固定資産等明細

資 産 の 種 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		3,918,459,571		103,994,058		149,425,278
建 物 等 資 産		1,965,799,485		35,372,719		-
土 地 資 産	621㎡	1,037,162,641		-		-
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産		915,200,445		5,222,936		85,729,875
工 具 器 具 備 品	536件	849,668,445	8件	5,222,936	42件	85,729,875
リ ー ス 資 産	1件	65,532,000		-		-
有 形 固 定 資 産 取 得 仮 勘 定	1件	297,000	18件	63,398,403	19件	63,695,403
無 形 固 定 資 産		8,000,070,424		875,931,730		158,354,240
借 地 権	1件	645,429,000		-		-
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産		7,354,641,424		875,931,730		158,354,240
ソ フ ト ウ ェ ア	296件	6,369,724,859	14件	143,958,400		-
商 標 権	4件	23,650,000		-		-
無 形 固 定 資 産 取 得 仮 勘 定	18件	961,266,565	13件	731,973,330	12件	158,354,240
そ の 他 の 固 定 資 産		1,613,953,681		87,122,489		291,851,084
そ の 他 の 資 産		1,613,953,681		87,122,489		291,851,084
そ の 他 の 土 地	16,435㎡	283,026,569		-	1,201㎡	283,011,340
そ の 他		1,330,927,112		87,122,489		8,839,744
合 計		13,532,483,676		1,067,048,277		599,630,602

(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			
	3,873,028,351	△ 1,773,901,808	-	2,099,126,543
	2,001,172,204	△ 1,150,777,138	-	850,395,066
621㎡	1,037,162,641	-	-	1,037,162,641
	834,693,506	△ 623,124,670	-	211,568,836
502件	769,161,506	△ 577,252,270	-	191,909,236
1件	65,532,000	△ 45,872,400	-	19,659,600
	-	-	-	-
	8,717,647,914	△ 5,094,802,562	-	3,622,845,352
1件	645,429,000	-	-	645,429,000
	8,072,218,914	△ 5,094,802,562	-	2,977,416,352
310件	6,513,683,259	△ 5,088,744,709	-	1,424,938,550
4件	23,650,000	△ 6,057,853	-	17,592,147
19件	1,534,885,655	-	-	1,534,885,655
	1,409,225,086	-	-	1,409,225,086
	1,409,225,086	-	-	1,409,225,086
15,234㎡	15,229	-	-	15,229
	1,409,209,857	-	-	1,409,209,857
	13,999,901,351	△ 6,868,704,370	-	7,131,196,981

償却資産減価償却額及び減損損失額明細

資産の種別		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
貸	貸事業資産	△ 359,821,445,070	△ 13,982,809,784	950,743,130	△ 372,853,511,724
	貸貸住宅資産	△ 346,006,244,768	△ 13,510,769,729	947,853,018	△ 358,569,161,479
	一般貸貸住宅	△ 346,006,244,768	△ 13,510,769,729	947,853,018	△ 358,569,161,479
	土地	-	-	-	-
	借地権	△ 6,830,171,204	△ 277,874,181	-	△ 7,108,045,385
	建物等	△ 339,176,073,564	△ 13,232,895,548	947,853,018	△ 351,461,116,094
	ケア付き高齢者住宅資産	△ 5,877,349,971	△ 176,969,758	1,564,999	△ 6,052,754,730
	土地	-	-	-	-
	建物等	△ 5,877,349,971	△ 176,969,758	1,564,999	△ 6,052,754,730
	サービス付き高齢者向け住宅資産	△ 2,132,823,778	△ 216,685,886	1,325,113	△ 2,348,184,551
	土地	-	-	-	-
	建物等	△ 2,132,823,778	△ 216,685,886	1,325,113	△ 2,348,184,551
	貸貸施設等資産	△ 5,805,026,553	△ 78,384,411	-	△ 5,883,410,964
	貸貸店舗	△ 5,805,026,553	△ 78,384,411	-	△ 5,883,410,964
	土地	-	-	-	-
	借地権	△ 20,182,655	△ 1,062,245	-	△ 21,244,900
	建物等	△ 5,784,843,898	△ 77,322,166	-	△ 5,862,166,064
	長期前払費用	-	-	-	-
そ	の他の事業資産	△ 2,549,960,349	△ 117,696,245	-	△ 2,667,656,594
	その他の事業資産	△ 2,549,960,349	△ 117,696,245	-	△ 2,667,656,594
	住宅施設資産	△ 359,533,611	△ 13,041,718	-	△ 372,575,329
	土地	-	-	-	-
	建物	△ 359,533,611	△ 13,041,718	-	△ 372,575,329
	公共公益施設資産	△ 2,188,594,254	△ 82,664,988	-	△ 2,271,259,242
	土地	-	-	-	-
	建物等	△ 2,188,594,254	△ 82,664,988	-	△ 2,271,259,242
	その他の出資金	△ 1,832,484	△ 21,989,539	-	△ 23,822,023
有	形固定資産	△ 1,703,189,129	△ 156,442,514	85,729,835	△ 1,773,901,808
	土地資産	-	-	-	-
	建物等資産	△ 1,082,297,336	△ 68,479,802	-	△ 1,150,777,138
	その他の有形固定資産	△ 620,891,793	△ 87,962,712	85,729,835	△ 623,124,670
	工具器具備品	△ 588,125,793	△ 74,856,312	85,729,835	△ 577,252,270
	リース資産	△ 32,766,000	△ 13,106,400	-	△ 45,872,400
無	形固定資産	△ 4,404,662,611	△ 690,139,951	-	△ 5,094,802,562
	借地権	-	-	-	-
	その他の無形固定資産	△ 4,404,662,611	△ 690,139,951	-	△ 5,094,802,562
	ソフトウェア	△ 4,400,969,757	△ 687,774,952	-	△ 5,088,744,709
	商標権	△ 3,692,854	△ 2,364,999	-	△ 6,057,853
	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		△ 368,479,257,159	△ 14,947,088,494	1,036,472,965	△ 382,389,872,688

(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	
△ 31,146,871,561	△ 768,892,847	-	△ 31,915,764,408	
△ 28,268,788,368	△ 768,892,847	-	△ 29,037,681,215	
△ 28,268,788,368	△ 768,892,847	-	△ 29,037,681,215	
△ 745,122,546	△ 446,864,979	-	△ 1,191,987,525	
△ 4,603,909,306	-	-	△ 4,603,909,306	50年 定額法
△ 22,919,756,516	△ 322,027,868	-	△ 23,241,784,384	3～50年 定額法
△ 2,625,047,810	-	-	△ 2,625,047,810	
△ 645,814,160	-	-	△ 645,814,160	
△ 1,979,233,650	-	-	△ 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	5～50年 定額法
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	50年 定額法
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	15～50年 定額法
-	-	-	-	39年 定額法
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	5～50年 定額法
-	-	-	-	
-	-	-	-	5～20年 定額法
-	-	-	-	5年 定額法
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	5年 定額法
-	-	-	-	10年 定額法
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
△ 31,146,871,561	△ 768,892,847	-	△ 31,915,764,408	

[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		10,800,000,000	13,950,000,000	21,550,000,000	3,200,000,000	200,000,000
	取 得 価 額		10,800,000,000	13,950,000,000	21,550,000,000	3,200,000,000	200,000,000
	貸 借 対 照 表 計 上 額		10,800,000,000	13,950,000,000	21,550,000,000	3,200,000,000	200,000,000
流動資産 計	券 面 総 額		10,800,000,000	13,950,000,000	21,550,000,000	3,200,000,000	200,000,000
	取 得 価 額		10,800,000,000	13,950,000,000	21,550,000,000	3,200,000,000	200,000,000
	貸 借 対 照 表 計 上 額		10,800,000,000	13,950,000,000	21,550,000,000	3,200,000,000	200,000,000
合 計	券 面 総 額		10,800,000,000	13,950,000,000	21,550,000,000	3,200,000,000	200,000,000
	取 得 価 額		10,800,000,000	13,950,000,000	21,550,000,000	3,200,000,000	200,000,000
	貸 借 対 照 表 計 上 額		10,800,000,000	13,950,000,000	21,550,000,000	3,200,000,000	200,000,000

[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				

[一般会計:附属明細表 (7)]

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	1,796,441,609	1,577,497,745	1,796,441,609	1,577,497,745	-	—
事 業 資 金 借 入 金	1,796,441,609	1,577,497,745	1,796,441,609	1,577,497,745	-	—
一 般 賃 貸 住 宅	1,730,185,889	1,509,769,611	1,730,185,889	1,509,769,611	-	—
東 京 都 借 入 金	148,611,846	164,873,750	148,611,846	164,873,750	-	—
金 融 機 関 借 入 金	1,581,574,043	1,344,895,861	1,581,574,043	1,344,895,861	-	—
区 市 町 村 住 宅	66,255,720	67,728,134	66,255,720	67,728,134	-	—
住宅金融支援機構借入金	66,255,720	67,728,134	66,255,720	67,728,134	-	—
長 期 借 入 金	327,158,530,133	-	9,274,972,815	317,883,557,318	1,451,421,684	—
事 業 資 金 借 入 金	327,158,530,133	-	9,274,972,815	317,883,557,318	1,451,421,684	—
一 般 賃 貸 住 宅	326,690,478,338	-	9,207,244,681	317,483,233,657	1,440,448,164	—
東 京 都 借 入 金	295,703,660,672	-	7,862,348,820	287,841,311,852	1,227,160,410	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	30,986,817,666	-	1,344,895,861	29,641,921,805	213,287,754	0.60% 令和18年度
区 市 町 村 住 宅	468,051,795	-	67,728,134	400,323,661	10,973,520	—
住宅金融支援機構借入金	468,051,795	-	67,728,134	400,323,661	10,973,520	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)	328,954,971,742	1,577,497,745	11,071,414,424	319,461,055,063	1,451,421,684	—
住宅金融支援機構借入金	534,307,515	67,728,134	133,983,854	468,051,795	10,973,520	—
東 京 都 借 入 金	295,852,272,518	164,873,750	8,010,960,666	288,006,185,602	1,227,160,410	—
金 融 機 関 借 入 金	32,568,391,709	1,344,895,861	2,926,469,904	30,986,817,666	213,287,754	—

(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

△ 7,697,475,070円

2 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	16,199,988,000	16,199,988,000	16,199,988,000	-	
賃 貸 事 業 資 産	16,199,988,000	16,199,988,000	16,199,988,000	16,199,988,000	-	
一 般 賃 貸 住 宅 事 業	16,199,988,000	16,199,988,000	16,199,988,000	16,199,988,000	-	
社 債	211,050,086,000	11,000,000,000	16,199,988,000	205,850,098,000	2,790,861,273	
賃 貸 事 業 資 産	211,050,086,000	11,000,000,000	16,199,988,000	205,850,098,000	2,790,861,273	
一 般 賃 貸 住 宅 事 業	210,950,086,000	11,000,000,000	16,199,988,000	205,750,098,000	2,790,043,520	
損 失 補 償 無	210,950,086,000	11,000,000,000	16,199,988,000	205,750,098,000	2,790,043,520	
サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅 事 業	100,000,000	-	-	100,000,000	817,753	
損 失 補 償 無	100,000,000	-	-	100,000,000	817,753	
合 計	227,250,074,000	27,199,988,000	32,399,976,000	222,050,086,000	2,790,861,273	36件 1.26% 令和33年度

[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	84,217,755	95,602,641	84,183,433	95,636,963	
固定資産(長期未収金等)	84,217,755	95,602,641	84,183,433	95,636,963	
引 当 金	92,485,708,164	5,735,178,716	4,015,265,249	94,205,621,631	
退職給付引当金	5,891,622,570	398,666,716	1,839,796,668	4,450,492,618	
計画修繕引当金	86,594,085,594	5,336,512,000	2,175,468,581	89,755,129,013	
賃貸住宅	84,081,308,545	5,248,506,000	2,140,138,781	87,189,675,764	
ケア付き高齢者住宅	2,320,138,049	66,760,000	35,329,800	2,351,568,249	
サービス付き高齢者向け住宅	192,639,000	21,246,000	-	213,885,000	
合 計	92,569,925,919	5,830,781,357	4,099,448,682	94,301,258,594	

[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	22,806,308,817	11,186,498,299	3,938,423,409	30,054,383,707	
土地債務償還積立金	22,806,308,817	11,186,498,299	3,938,423,409	30,054,383,707	

[一般会計:附属明細表 (10)]

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	115,257,293	-	115,257,293	-	
住宅金融支援機構保証分	115,257,293	-	115,257,293	-	
民間提携住宅建設費	115,257,293	-	115,257,293	-	

[一般会計:附属明細表 (11)]

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	465,023,451,153	26,311,420,007	15,124,921,708	476,209,949,452	
資 本 剰 余 金	424,901,332,104	3,938,423,409	-	428,839,755,513	
非償却資産取得補助金	16,356,264,058	-	-	16,356,264,058	
一般賃貸住宅土地資産	15,198,906,145	-	-	15,198,906,145	
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	161,698,575,424	3,938,423,409	-	165,636,998,833	
利 益 剰 余 金	17,315,810,232	11,186,498,299	11,186,498,299	17,315,810,232	
特 定 目 的 積 立 金	22,806,308,817	11,186,498,299	3,938,423,409	30,054,383,707	
合 計	465,128,451,153	26,311,420,007	15,124,921,708	476,314,949,452	

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	30,852,908,997	257,848,922,047	250,502,519,625	38,199,311,419	
現金	9,410,405	70,517,012	69,778,562	10,148,855	
預金	30,843,498,592	257,778,405,035	250,432,741,063	38,189,162,564	
当座預金	119,600,070	86,892,931,923	86,893,111,983	119,420,010	2 行
普通預金	18,069,680,089	144,263,804,981	132,269,686,988	30,063,798,082	16 行
郵便振替口座	254,218,433	9,871,668,131	9,869,942,092	255,944,472	
定期預金	12,400,000,000	16,750,000,000	21,400,000,000	7,750,000,000	3 行
合 計	30,852,908,997	257,848,922,047	250,502,519,625	38,199,311,419	

[一般会計:附属明細表 (12)]

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)	7,491,771,458	97,111,174,391	95,854,263,621	8,748,682,228	
事 業 未 収 金	3,351,070,023	76,624,120,038	75,541,240,386	4,433,949,675	
賃 貸 管 理 事 業 未 収 金	1,701,949,742	67,097,382,756	66,653,236,122	2,146,096,376	
一般賃貸住宅管理未収金	1,604,498,082	63,999,381,784	63,547,563,349	2,056,316,517	
未 収 家 賃	459,329,631	58,096,448,610	58,096,841,398	458,936,843	
未 収 管 理 費	1,109,090	7,000,680	6,873,440	1,236,330	
未 収 補 助 金	1,012,764,049	1,450,709,007	1,474,156,641	989,316,415	
未 収 駐 車 場 使 用 料	10,850,607	2,809,137,570	2,808,090,236	11,897,941	
そ の 他 の 未 収 金	120,444,705	1,636,085,917	1,161,601,634	594,928,988	
借上賃貸住宅管理未収金	2,645,311	-	-	2,645,311	
そ の 他 の 未 収 金	2,645,311	-	-	2,645,311	
ケア付き高齢者住宅管理未収金	85,576,617	1,555,552,951	1,561,221,215	79,908,353	
サービス付き高齢者向け住宅管理未収金	97,404	385,914,208	385,918,696	92,916	
賃貸施設等管理未収金	9,132,328	1,156,533,813	1,158,532,862	7,133,279	
管理受託住宅管理事業未収金	257,125,385	2,791,726,982	2,993,797,840	55,054,527	
区営住宅等管理未収金	234,764,878	2,356,058,618	2,543,928,563	46,894,933	
都職員住宅等未収金	22,360,507	435,668,364	449,869,277	8,159,594	
そ の 他 事 業 未 収 金	1,391,994,896	6,735,010,300	5,894,206,424	2,232,798,772	
都営耐震改修工事未収金	196,060,489	530,834,142	705,711,821	21,182,810	
都営建替工事監理等未収金	851,061,895	5,199,464,968	4,210,103,000	1,840,423,863	
そ の 他 の 事 業 未 収 金	344,872,512	1,004,711,190	978,391,603	371,192,099	
そ の 他 未 収 金	4,140,308,090	20,480,435,331	20,312,629,890	4,308,113,531	
損 益 勘 定 関 連 未 収 金	274,706,398	446,124,518	456,654,293	264,176,623	
東 京 都 補 助 未 収 金	273,385,748	261,432,214	273,385,748	261,432,214	
そ の 他 の 未 収 金	1,320,650	184,692,304	183,268,545	2,744,409	
貸 借 勘 定 関 連 未 収 金	3,865,601,692	20,034,310,813	19,855,975,597	4,043,936,908	
そ の 他 の 未 収 金	3,865,601,692	20,034,310,813	19,855,975,597	4,043,936,908	
未 収 収 益	393,345	6,619,022	393,345	6,619,022	
固 定 資 産 (そ の 他 の 長 期 未 収 金)	366,164,157	415,812,890	366,164,157	415,812,890	
合 計	7,857,935,615	97,526,987,281	96,220,427,778	9,164,495,118	

[一般会計:附属明細表 (12)]

③ 契 約 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
契 約 資 産	-	187,372,578	-	187,372,578	
その他事業契約資産	-	187,372,578	-	187,372,578	

④ 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	1,704,298,205	1,819,525,883	1,704,298,205	1,819,525,883	
事 業 前 払 金	1,567,640,813	1,649,358,885	1,567,640,813	1,649,358,885	
そ の 他 前 払 金	136,657,392	170,166,998	136,657,392	170,166,998	
そ の 他 流 動 資 産	24,099,407	1,925,340,348	1,926,869,950	22,569,805	
立 替 金	19,081,099	476,744,841	478,719,532	17,106,408	
貯 蔵 品	5,018,308	5,463,397	5,018,308	5,463,397	
仮 払 消 費 税	-	1,443,132,110	1,443,132,110	-	
そ の 他 の 固 定 資 産	528,000	28,912,120	528,000	28,912,120	
その他の長期立替金	528,000	28,912,120	528,000	28,912,120	

[一般会計:附属明細表 (12)]

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	8,181,076,435	36,189,951,346	38,349,322,379	6,021,705,402	
賃 貸 管 理 事 業 未 払 金	6,106,711,042	28,332,061,780	30,356,000,321	4,082,772,501	
一 般 賃 貸 住 宅 管 理	6,013,222,598	26,283,550,887	28,326,504,917	3,970,268,568	
ケ ア 付 き 高 齢 者 住 宅 管 理	70,237,613	1,666,254,216	1,653,387,742	83,104,087	
サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅 管 理	2,938,626	24,334,675	22,072,835	5,200,466	
賃 貸 施 設 等 管 理	20,312,205	357,922,002	354,034,827	24,199,380	
管 理 受 託 住 宅 管 理 事 業 未 払 金	818,221,427	2,544,053,808	2,228,065,348	1,134,209,887	
区 営 住 宅 等 管 理	741,316,039	2,150,478,653	1,871,718,272	1,020,076,420	
都 職 員 住 宅 等 管 理	76,905,388	393,575,155	356,347,076	114,133,467	
そ の 他 事 業 未 払 金	1,256,143,966	5,313,835,758	5,765,256,710	804,723,014	
都 営 住 宅 耐 震 改 修 受 託 事 業	110,872,013	750,001,285	792,052,004	68,821,294	
都 営 建 替 工 事 監 理 等	1,112,191,941	4,012,043,902	4,416,376,051	707,859,792	
そ の 他 の 事 業	33,080,012	551,790,571	556,828,655	28,041,928	
そ の 他 未 払 金	2,927,540,250	46,291,741,637	45,531,623,955	3,687,657,932	
賃 貸 資 産 建 設 工 事 未 払 金	561,716,678	8,510,427,817	8,235,953,266	836,191,229	
一 般 賃 貸 住 宅 建 設 工 事	561,716,678	8,510,427,817	8,235,953,266	836,191,229	
そ の 他 の 未 払 金	2,365,823,572	37,781,313,820	37,295,670,689	2,851,466,703	
未 払 費 用	2,310,757,885	4,400,210,241	4,451,208,944	2,259,759,182	
未 払 利 息 費 用	1,585,829,571	4,241,669,435	4,331,255,776	1,496,243,230	
一 般 賃 貸 住 宅 管 理	1,584,452,321	4,229,171,684	4,318,425,807	1,495,198,198	
サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅 管 理	229,151	817,753	820,000	226,904	
長 期 割 賦 事 業	1,148,099	11,679,998	12,009,969	818,128	
そ の 他 未 払 費 用	724,928,314	158,540,806	119,953,168	763,515,952	
合 計	13,419,374,570	86,881,903,224	88,332,155,278	11,969,122,516	

[一般会計:附属明細表 (12)]

② 契 約 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
事 業 契 約 負 債	-	1,565,518,001	1,112,899,153	452,618,848	
賃 貸 管 理 事 業 契 約 負 債	-	862,346,959	434,932,168	427,414,791	
ケア付き高齢者住宅管理	-	862,346,959	434,932,168	427,414,791	
そ の 他 事 業 契 約 負 債	-	703,171,042	677,966,985	25,204,057	
都 営 耐 震 改 修 工 事	-	703,171,042	677,966,985	25,204,057	
合 計	-	1,565,518,001	1,112,899,153	452,618,848	

③ 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	907,189,059	1,095,447,370	1,834,401,200	168,235,229	
賃 貸 管 理 事 業 前 受 金	568,755,972	1,095,447,370	1,495,968,113	168,235,229	
一 般 賃 貸 住 宅 管 理	110,050,347	968,211,642	932,806,224	145,455,765	
ケア付き高齢者住宅管理	435,331,266	1,197,294	435,331,266	1,197,294	
賃 貸 施 設 等 管 理	23,374,359	126,038,434	127,830,623	21,582,170	
そ の 他 事 業 前 受 金	338,433,087	-	338,433,087	-	
都 営 耐 震 改 修 工 事	192,645,100	-	192,645,100	-	
都 営 建 替 工 事	145,787,987	-	145,787,987	-	
そ の 他 前 受 金	10,472,488	117,204,083	117,311,081	10,365,490	
合 計	917,661,547	1,212,651,453	1,951,712,281	178,600,719	

[一般会計:附属明細表 (12)]

④ 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	830,536,414	5,509,463,631	5,498,219,733	841,780,312	
賃 貸 管 理 事 業 預 り 金	668,532,980	2,379,146,700	2,404,452,977	643,226,703	
一 般 賃 貸 住 宅 預 り 金	644,796,315	2,327,436,514	2,349,808,096	622,424,733	
共 益 費	634,788,205	2,271,462,573	2,310,044,155	596,206,623	
そ の 他 の 預 り 金	10,008,110	55,973,941	39,763,941	26,218,110	
借 上 賃 貸 住 宅 預 り 金	19,000	28,280	28,280	19,000	
共 益 費	19,000	28,280	28,280	19,000	
ケア付き高齢者住宅預り金	3,514,938	43,382,336	43,262,832	3,634,442	
そ の 他 の 預 り 金	3,514,938	43,382,336	43,262,832	3,634,442	
賃 貸 店 舗 預 り 金	19,952,997	8,176,489	10,984,638	17,144,848	
共 益 費	19,952,997	8,176,489	10,984,638	17,144,848	
積 立 分 譲 住 宅 預 り 金	93,984	6,039	100,023	-	
公 租 公 課	88,668	6,039	94,707	-	
そ の 他 の 預 り 金	5,316	-	5,316	-	
一 般 分 譲 住 宅 預 り 金	155,746	117,042	269,108	3,680	
公 租 公 課	4,344	117,042	117,706	3,680	
そ の 他 の 預 り 金	151,402	-	151,402	-	
そ の 他 事 業 預 り 金	18,716,184	238,536,950	209,466,583	47,786,551	
受 託 事 業 預 り 金	18,555,203	48,295,450	19,181,023	47,669,630	
家 賃 保 証 料 預 り 金	160,981	190,241,500	190,285,560	116,921	
そ の 他 預 り 金	143,287,250	2,891,779,981	2,884,300,173	150,767,058	

⑤ 預り保証金、繰延建設補助金、長期契約負債、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	12,067,572,770	784,489,466	868,523,245	11,983,538,991	
	敷 金	11,975,590,778	784,489,466	868,523,245	11,891,556,999	
	一 般 賃 貸 住 宅 敷 金	10,732,402,330	683,389,720	819,684,300	10,596,107,750	
	家 賃 敷 金	10,248,548,210	625,546,590	765,682,640	10,108,412,160	
	駐 車 場 敷 金	483,854,120	57,843,130	54,001,660	487,695,590	
	ケ ア 付 き 高 齢 者 住 宅 敷 金	234,422	4,036,620	1,225,440	3,045,602	
	家 賃 敷 金	-	3,991,800	1,135,800	2,856,000	
	駐 車 場 敷 金	234,422	44,820	89,640	189,602	
	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	967,996,393	19,162,840	47,329,981	939,829,252	
	使 用 料 敷 金	954,139,717	18,314,466	45,590,616	926,863,567	
	駐 車 場 敷 金	13,856,676	848,374	1,739,365	12,965,685	
	賃 貸 宅 地 敷 金	6,723,088	170,286	283,524	6,609,850	
	そ の 他 預 り 敷 金	189,030,000	77,730,000	-	266,760,000	
	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	39,766,875,958	786,928,681	1,706,317,060	38,847,487,579	
	一 般 賃 貸 住 宅 建 設 補 助 金	37,989,461,435	785,634,681	1,560,655,480	37,214,440,636	
	ケ ア 付 き 高 齢 者 住 宅 建 設 補 助 金	-	150,000	4,190	145,810	
	サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅 建 設 補 助 金	538,953,635	-	17,401,989	521,551,646	
	賃 貸 施 設 建 設 補 助 金	3,125,258	-	289,900	2,835,358	
	公 共 公 益 施 設 建 設 補 助 金	1,062,846,062	-	118,760,870	944,085,192	
	社 屋 建 設 補 助 金	172,489,568	1,144,000	9,204,631	164,428,937	
長	期 契 約 負 債	-	3,133,400,879	589,105,440	2,544,295,439	
	ケ ア 付 き 高 齢 者 住 宅	-	3,133,400,879	589,105,440	2,544,295,439	
	長 期 前 受 家 賃	-	2,611,791,300	498,960,351	2,112,830,949	
	長 期 前 受 特 別 介 護 費	-	521,609,579	90,145,089	431,464,490	
長	期 前 受 金	2,408,058,599	-	2,408,058,599	-	
	ケ ア 付 き 高 齢 者 住 宅	2,408,058,599	-	2,408,058,599	-	
	長 期 前 受 家 賃	2,012,521,300	-	2,012,521,300	-	
	長 期 前 受 特 別 介 護 費	395,537,299	-	395,537,299	-	

[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	4,136,439,283	2,917,272,736	701,128,473	944,493	3,619,345,702	517,093,581
事 務 経 費 等	2,169,584,029	1,667,820,262	363,551,266	793,500	2,032,165,028	137,419,001
合 計	6,306,023,312	4,585,092,998	1,064,679,739	1,737,993	5,651,510,730	654,512,582

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		251,727戸	251,727戸
事 業 収 益	62,537,483,783	61,912,099,576	51,451,702,100
都営住宅等管理事業収益	61,912,099,576	61,912,099,576	51,451,702,100
都営住宅等管理業務受託収入	51,451,702,100	51,451,702,100	51,451,702,100
営 繕 事 業 収 入	46,978,116,133	46,978,116,133	46,978,116,133
管 理 事 務 事 業 収 入	412,096,190	412,096,190	412,096,190
そ の 他 の 事 業 収 入	101,476,817	101,476,817	101,476,817
管 理 費 収 入	3,960,012,960	3,960,012,960	3,960,012,960
都営住宅等指定管理業務収入	10,460,397,476	10,460,397,476	-
そ の 他 の 受 託 収 益	63,376,152	-	-
駐 車 場 管 理 事 業 収 益	562,008,055	-	-
使 用 料 収 入	561,286,047	-	-
付 帯 収 入	722,008	-	-
事 業 原 価	60,900,605,358	60,499,194,215	50,353,734,480
都営住宅等管理受託原価	60,499,194,215	60,499,194,215	50,353,734,480
営 繕 事 業 費	53,109,718,590	53,109,718,590	46,978,116,133
住 宅 営 繕 費	34,005,510,267	34,005,510,267	34,005,510,267
超 高 層 計 画 修 繕 工 事	772,330,844	772,330,844	772,330,844
施 設 管 理 費	8,633,310,474	8,633,310,474	2,501,708,017
環 境 整 備 費	1,252,246,888	1,252,246,888	1,252,246,888
諸 事 業 費	370,043,272	370,043,272	370,043,272
財 産 保 全 管 理 費	178,262,140	178,262,140	178,262,140
区 移 管 促 進 対 策 費	322,813,274	322,813,274	322,813,274
太 陽 光 設 置 費	4,516,678,832	4,516,678,832	4,516,678,832
施 策 事 業 費	509,703,023	509,703,023	509,703,023
そ の 他 営 繕 事 業 費	2,548,819,576	2,548,819,576	2,548,819,576
管 理 事 務 事 業 費	1,968,632,356	1,968,632,356	412,096,190
窓 口 事 業 費	348,421,269	348,421,269	-
収 納 事 業 費	149,835,523	149,835,523	-
滞 納 整 理 事 業 費	397,522,067	397,522,067	407,400
募 集 事 業 費	411,688,790	411,688,790	411,688,790
連 絡 員 事 業 費	113,608,000	113,608,000	-
巡 回 管 理 人 等 事 業 費	428,935,716	428,935,716	-
共 同 防 火 管 理 事 業 費	22,268,169	22,268,169	-
防 火 対 象 物 定 期 点 検 報 告 費	11,134,084	11,134,084	-
収 入 認 定 事 業 費	246,319	246,319	-
コインパーキング設置事業費	36,029,769	36,029,769	-
東京みんなでサロン事業費	1,312,003	1,312,003	-
公共用EV用急速充電器設置事業費	45,705,718	45,705,718	-
東京みんなでスマホ教室事業費	1,924,929	1,924,929	-
そ の 他 の 事 業 費	101,476,817	101,476,817	101,476,817
管 理 事 務 費	5,319,366,452	5,319,366,452	2,862,045,340
そ の 他 の 受 託 原 価	63,376,152	-	-
併 存 施 設 改 修 費	63,376,152	-	-
駐 車 場 施 設 管 理 事 業 原 価	338,034,991	-	-
管 理 経 費	67,210,897	-	-
管 理 事 務 費	270,824,094	-	-
差 引 利 益	1,636,878,425	1,412,905,361	1,097,967,620
一 般 管 理 費	946,392,800	906,915,417	554,230,953
事 業 利 益	690,485,625	505,989,944	543,736,667

(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
251,727戸	併存施設改修	47,834区画
10,460,397,476	63,376,152	562,008,055
10,460,397,476	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
10,460,397,476	-	-
-	63,376,152	-
-	-	562,008,055
-	-	561,286,047
-	-	722,008
10,145,459,735	63,376,152	338,034,991
10,145,459,735	-	-
6,131,602,457	-	-
-	-	-
-	-	-
6,131,602,457	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
1,556,536,166	-	-
348,421,269	-	-
149,835,523	-	-
397,114,667	-	-
-	-	-
113,608,000	-	-
428,935,716	-	-
22,268,169	-	-
11,134,084	-	-
246,319	-	-
36,029,769	-	-
1,312,003	-	-
45,705,718	-	-
1,924,929	-	-
-	-	-
2,457,321,112	-	-
-	63,376,152	-
-	63,376,152	-
-	-	338,034,991
-	-	67,210,897
-	-	270,824,094
314,937,741	-	223,973,064
352,684,464	-	39,477,383
△ 37,746,723	-	184,495,681

[都営住宅等管理会計:附属明細表 (2)]

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	23,140,502	108,244,903	103,356,130	28,029,275	
預 金	13,764,254,239	72,346,972,229	68,577,970,179	17,533,256,289	
当 座 預 金	-	1,098,762,340	1,098,762,340	-	
普 通 預 金	13,747,987,977	71,218,209,889	67,454,919,149	17,511,278,717	3 行
郵便振替口座	16,266,262	30,000,000	24,288,690	21,977,572	
合 計	13,787,394,741	72,455,217,132	68,681,326,309	17,561,285,564	

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	1,099,133,448	71,667,688,074	70,920,588,999	1,846,232,523	
都 営 住 宅 等 管 理	957,035,652	67,819,383,148	67,021,169,901	1,755,248,899	
都営住宅等管理業務受託	718,899,893	56,282,488,469	55,574,703,845	1,426,684,517	
都 営 住 宅 等 指 定 管 理	238,135,759	11,536,894,679	11,446,466,056	328,564,382	
そ の 他 の 受 託	89,775,468	38,457,876	89,775,468	38,457,876	
駐 車 場 管 理	52,322,328	3,809,847,050	3,809,643,630	52,525,748	
そ の 他 未 収 金	352,617,925	4,215,704,406	3,937,892,072	630,430,259	
合 計	1,451,751,373	75,883,392,480	74,858,481,071	2,476,662,782	

③ 契 約 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
契 約 資 産	-	232,666,515	-	232,666,515	

④ その他事業資産

(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
そ の 他 事 業 資 産	482,435,730	-	482,435,730	-	

⑤ 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	318,483,629	253,407,611	318,483,629	253,407,611	

[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	14,699,107,777	71,809,225,709	67,065,067,258	19,443,266,228	
事業未払金	11,736,402,595	69,107,233,645	64,665,753,039	16,177,883,201	
都営住宅等管理	10,990,507,087	66,171,158,948	61,749,615,107	15,412,050,928	
都営住宅等管理業務受託	8,918,460,016	58,795,274,221	54,410,582,760	13,303,151,477	
都営住宅等指定管理	2,072,047,071	7,375,884,727	7,339,032,347	2,108,899,451	
その他の受託	23,994,642	13,790,149	23,994,642	13,790,149	
駐車場管理	721,900,866	2,922,284,548	2,892,143,290	752,042,124	
その他の未払金	2,962,705,182	2,701,992,064	2,399,314,219	3,265,383,027	
契約負債	-	55,943,502,330	55,940,265,309	3,237,021	
事業契約負債	-	55,943,502,330	55,940,265,309	3,237,021	
都営住宅等管理	-	55,943,502,330	55,940,265,309	3,237,021	
都営住宅等管理業務受託	-	55,943,502,330	55,940,265,309	3,237,021	
前受金	343,550,020	97,439,440	425,517,080	15,472,380	
事業前受金	343,550,020	97,439,440	425,517,080	15,472,380	
都営住宅等管理	328,940,780	-	328,940,780	-	
都営住宅等管理業務受託	328,940,780	-	328,940,780	-	
駐車場管理	14,609,240	97,439,440	96,576,300	15,472,380	
預り金	65,504,176	474,822,326	428,654,159	111,672,343	
事業預り金	65,504,176	474,822,326	428,654,159	111,672,343	
返還預り金	12,346,330	137,616,970	137,199,350	12,763,950	
預り所得税	-	12,047	12,047	-	
その他の事業預り金	53,157,846	337,193,309	291,442,762	98,908,393	

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	931,903,500	145,059,240	126,588,240	950,374,500	
駐車場預り保証金	931,903,500	145,059,240	126,588,240	950,374,500	

4 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	計	
人 件 費	3,578,922,182	2,990,592,677	588,329,505	3,578,922,182	-
事 務 経 費 等	2,412,260,918	2,054,197,623	358,063,295	2,412,260,918	-
合 計	5,991,183,100	5,044,790,300	946,392,800	5,991,183,100	-

[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6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	153,548,244
		施設改修支援事業補助金	1,219,000
		建設費補助金	88,696,300
		太陽光発電設備設置負担金	1,482,821,012
		EV充電設備設置負担金	41,528,100
		非償却資産取得補助金	-
	賃貸施設	特定整備路線整備推進負担金	2,759,040
		荷捌き駐車場設置負担金	362,056
		施設改修支援事業補助金	-
		介護職員処遇改善支援補助金	741,780
		次世代介護機器導入支援補助金	150,000
		要介護度改善促進事業報奨金	200,000
	ケア付き高齢者住宅	建設費補助金	-
		公共公益施設建設補助金	-
	サービス付き高齢者向け住宅	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
	公共公益施設	地方共済組合団体共済部負担金	261,432,214
		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	7,846,086,916
		代物弁済借入の利息相当額	1,227,160,410
受託金等の受入れ	水道局職員住宅等管理		16,711,296
	下水道局職員住宅管理		22,426,637
	交通局職員住宅管理		102,026,904
	教育庁教職員住宅管理		1,420,760
	総務局職員住宅管理		73,061,620
	消防庁職員住宅管理		139,732,467
	その他	都民住宅業務(収入認定等)	15,919,987
		都営住宅耐震診断・改修	634,795,623
		都営住宅建替事業(工事監理等)	5,025,984,468
		被災者一時提供住宅	51,213,021
		工業用水廃止切替工事	51,089,644
		併存店舗付都営住宅耐震改修促進業務	81,454,212
		都営住宅 EV充電設備設置等事業	180,660,997
土地賃借料の支払	一般賃貸住宅		386,266,008
	賃貸店舗		2,811,856
その他の支払	一般管理・運営費	事務所土地賃借料等	9,175,391

(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6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)		50,307,276,497
	都営住宅等管理(超高層計画修繕)		807,085,732
	都営住宅等管理(移管修繕業務)		337,339,871
	都営住宅等管理(指定管理業務)		10,460,397,476
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	2,888,822,223

(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	153,548,244	トミタタワー東雲ほか7団地
繰延建設補助金	6,166,651	
未収金	88,696,300	カーメスト小笠原父島
繰延建設補助金	34,604,524,214	
未収金	1,482,821,012	コーシャハイム春江町五丁目など30棟(令和6年度設置)
繰延建設補助金	1,119,202,830	
未収金	41,528,100	トミンハイム玉川田園調布ほか6団地
繰延建設補助金	9,583,296	
非償却資産取得補助金	15,198,906,145	
未収金	2,759,040	トミンハイム東品川三丁目第二ほか3団地
未収金	398,260	町田木曽住宅ほか2団地
繰延建設補助金	2,835,358	多摩ニュータウン愛宕第二店舗ほか1団地
		明日見らいふ南大沢
繰延建設補助金	145,810	明日見らいふ南大沢
未収金	200,000	明日見らいふ南大沢
繰延建設補助金	169,633,048	
繰延建設補助金	944,085,192	
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	261,432,214	
繰延建設補助金	160,503,873	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	164,873,750	有利子借入残高(代物弁済借入) 204,589,101,069
長期借入金	287,841,311,852	有利子借入平均利率(代物弁済借入) 0.60%
未払金	12,527,575	水道局職員住宅333戸
未払金	5,330,700	下水道局職員住宅213戸
未収金	8,159,594	交通局職員住宅665戸
未払金	2,439,226	教育庁教職員住宅43戸
未払金	13,478,718	総務局職員住宅1,089戸
未払金	10,974,495	消防庁職員住宅3,701戸
未払金	1,432,896	
未収金	21,182,810	設計5団地、改修7団地
契約負債	25,204,057	
未収金	1,840,423,863	東砂二丁目第2アパートほか
契約資産	187,372,578	
未収金	56,334,322	国家公務員宿舍等
未収金	56,198,608	亀戸九丁目住宅ほか6団地
未収金	89,599,633	
未収金	50,187,932	目黒南二丁目アパートほか
前払金	7,878,732	トミタタワー東雲ほか14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	661,482	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	
未収金	1,337,109,486	都営住宅等251,727戸
未払金	5,694,671	
契約負債	3,237,021	
未収金	86,212,500	東雲二丁目第2アパートほか
契約資産	232,666,515	
未払金	40,211,865	都営住宅等9団地の区への移管に伴う修繕業務
未収金	327,746,534	都営住宅等251,727戸
未払金	748,361,327	都営住宅等駐車場47,834区画

(空白)

財 産 目 録

一 般 会 計	----- 68
---------	----------

都 営 住 宅 等 管 理 会 計	----- 76
-------------------	----------

財 産 目 録 (一 般 会 計)

令和7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	
流 動 資 産				52,657,638,182
現 金 預 金				38,199,311,419
現 金				10,148,855
預 金				38,189,162,564
	当 座 預 金	あおぞら銀行など 2行	119,420,010	
	普 通 預 金	みずほ銀行など 16行	30,063,798,082	
	郵 便 振 替 口 座		255,944,472	
	定 期 預 金	みずほ銀行など 3行	7,750,000,000	
有 価 証 券				3,200,000,000
有 価 証 券	譲 渡 性 預 金	三井住友銀行 1行	3,200,000,000	
未 収 金				8,748,682,228
事 業 未 収 金				4,433,949,675
賃 貸 管 理 事 業 未 収 金				2,146,096,376
一 般 賃 貸 住 宅 管 理 未 収 金				2,056,316,517
	未 収 家 賃		458,936,843	
	未 収 管 理 費		1,236,330	
	未 収 補 助 金		989,316,415	
	未 収 駐 車 場 使 用 料		11,897,941	
	そ の 他 の 未 収 金		594,928,988	
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				79,908,353
	未 収 管 理 費 等		34,377,550	
	未 収 介 護 費 等		45,530,803	
サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅 管 理 未 収 金				92,916
	そ の 他 の 未 収 金		92,916	
賃 貸 施 設 等 管 理 事 業 未 収 金				7,133,279
賃 貸 店 舗 管 理 未 収 金				6,953,889
	未 収 家 賃		6,407,530	
	未 収 駐 車 場 使 用 料		16,296	
	そ の 他 の 未 収 金		530,063	
賃 貸 宅 地 管 理 未 収 金				179,390
	未 収 地 代		179,390	
管 理 受 託 住 宅 管 理 事 業 未 収 金				55,054,527
	区 営 住 宅 等 管 理		46,894,933	
	都 職 員 住 宅 等 管 理		8,159,594	
そ の 他 事 業 未 収 金				2,232,798,772
	耐 震 改 修 受 託 工 事		21,182,810	
	都 営 建 替 受 託 工 事		1,840,423,863	
	そ の 他 の 事 業		371,192,099	
そ の 他 未 収 金				4,308,113,531
損 益 勘 定 関 連 未 収 金				264,176,623
東 京 都 補 助 未 収 金	地 方 共 済 組 合 負 担 金		261,432,214	
そ の 他 の 未 収 金			2,744,409	
貸 借 勘 定 関 連 未 収 金				4,043,936,908
そ の 他 の 未 収 金	都 営 住 宅 等 管 理		4,043,936,908	
未 収 収 益	受 取 利 息 等		6,619,022	

(単位 円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
契 約 資 産				187,372,578
そ の 他 事 業 契 約 資 産				187,372,578
	都 営 建 替 受 託 工 事		187,372,578	
そ の 他 事 業 資 産				480,176,269
耐 震 改 修 受 託 工 事				307,543,992
都 営 住 宅 耐 震 改 修 受 託		都営亀戸七丁目APなど		307,543,992
	工 事 費	5団地	261,710,600	
	建 設 事 務 費		45,833,392	
都 営 建 替 受 託 工 事		都営多摩ニュータウン東寺方団地など		172,632,277
	工 事 費	8団地	170,864,016	
	建 設 事 務 費		1,768,261	
前 払 金				1,819,525,883
事 業 前 払 金				1,649,358,885
	賃 貸 管 理 事 業 等		1,649,244,631	
	ケア付き高齢者住宅事業		114,254	
そ の 他 前 払 金				170,166,998
	事 務 所 賃 料 等		170,166,998	
そ の 他 流 動 資 産				22,569,805
立 替 金				17,106,408
貯 蔵 品				5,463,397
固 定 資 産				1,127,332,204,368
賃 貸 事 業 資 産				1,101,401,098,256
賃 貸 住 宅 資 産				1,451,719,703,318
一 般 賃 貸 住 宅		235団地 71,329戸		1,451,719,703,318
土 地			826,182,506,662	
借 地 権			5,496,998,030	
建 物 等			620,040,198,626	
	建 物		569,069,585,330	
	附 属 設 備		23,355,017,593	
	構 築 物 等		27,615,595,703	
減 価 償 却 累 計 額				△ 351,461,116,094
	建 物 等		△ 351,461,116,094	
減 損 損 失 累 計 額				△ 23,241,784,384
	一 般 賃 貸 住 宅		△ 23,241,784,384	
ケア付き高齢者住宅資産		1団地 370戸		12,190,501,521
土 地			1,081,198,484	
建 物 等			11,109,303,037	
	建 物		9,661,535,238	
	附 属 設 備		959,185,415	
	構 築 物		285,719,392	
	事 業 用 備 品 等		202,862,992	
減 価 償 却 累 計 額				△ 6,052,754,730
	建 物 等		△ 6,052,754,730	
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 容			金 額
	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		9,140,431,952
土地		30施設	3,131,686,215	
建物等			6,008,745,737	
	建物		3,950,969,713	
	附属設備		1,778,575,674	
	構築物		259,077,813	
	備品		20,122,537	
減価償却累計額				△ 2,348,184,551
	建物等		△ 2,348,184,551	
賃貸施設等資産		346施設		15,607,083,983
賃貸店舗				15,607,070,202
土地			8,248,016,235	
借地権			19,120,410	
建物等			7,339,933,557	
	建物		7,015,243,303	
	附属設備		189,081,570	
	構築物		134,022,675	
	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				△ 5,862,166,064
	賃貸店舗		△ 5,862,166,064	
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				3,941,604,490
一般賃貸住宅建設工事		カーメスト用賀馬事公苑など		3,937,865,772
	工事費	6団地 1,694戸	2,466,310,725	
	建設事務費		1,111,156,182	
	増改築工事費		360,398,865	
ケア付き高齢者住宅建設工事				2,783,000
	増改築工事費		2,783,000	
賃貸店舗等建設工事				955,718
	増改築工事費		955,718	
長期前払費用				47,848
太陽光発電廃棄等前払費用			47,848	
その他事業資産				18,895,546,094
長期事業未収金				583,479,203
分譲事業未収金				48,723,209
	譲渡代金割賦金		38,167,888	
	譲渡代金割賦金(後払)		10,555,321	
区市町村提携事業未収金				534,755,994
	譲渡代金割賦金		534,755,994	
その他の事業資産				20,955,901,462
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				11,318,819,295
公益施設資産				11,132,770,244
	土地	幼稚園用地など 25か所	8,142,792,664	
	建物等	保育園など 37施設	2,989,977,580	

(単位 円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
公 共 施 設 資 産	構 築 物	公園など 16か所	186,049,051	186,049,051
そ の 他 出 資 金	土 地 相 当		537,812,963	1,371,582,977
	建 物 相 当		833,770,014	
減 価 償 却 累 計 額				△ 2,643,834,571
	住 宅 施 設 資 産		△ 372,575,329	
	公 益 施 設 資 産		△ 2,085,210,207	
	公 共 施 設 資 産		△ 186,049,035	
有 形 固 定 資 産				2,099,126,543
建 物 等 資 産				2,001,172,204
	社 属 設 備	美竹事務所など 10か所	1,256,975,223	
	構 築 物		502,591,020	
減 価 償 却 累 計 額			241,605,961	△ 1,150,777,138
	社 属 設 備		△ 585,558,493	
	構 築 物		△ 373,454,908	
土 地 資 産			△ 191,763,737	
	社 屋 用 地		1,037,162,641	1,037,162,641
その他の有形固定資産				834,693,506
工 具 器 具 備 品		書庫など	769,161,506	
リ ー ス 資 産		事務機器	65,532,000	
減 価 償 却 累 計 額				△ 623,124,670
	工 具 器 具 備 品		△ 577,252,270	
	リ ー ス 資 産		△ 45,872,400	
無 形 固 定 資 産				3,622,845,352
借 地 権			645,429,000	
その他の無形固定資産	ソ フ ト ウ ェ ア 等		2,977,416,352	
そ の 他 固 定 資 産				1,409,225,086
そ の 他 の 資 産				1,409,225,086
敷 金 保 証 金				960,433,886
	預 け 敷 金	本社社屋 など	960,133,886	
	預 け 保 証 金		300,000	
職 員 福 利 厚 生 等				4,050,961
	福 利 厚 生 貸 付 金		4,050,961	
そ の 他 の 土 地				15,229
	そ の 他 用 地	清瀬柿の下など 11か所	15,229	
そ の 他 の 長 期 未 収 金				415,812,890
そ の 他 の 長 期 立 替 金				28,912,120
貸 倒 引 当 金				△ 95,636,963
その他の長期未収金貸倒引当金				△ 95,636,963
資 産 の 部 の 合 計				1,179,989,842,550

(単位 円)

負 債 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
流動負債				31,219,608,140
次期償還社債				16,199,988,000
事業用社債				16,199,988,000
一般貸貸住宅社債			16,199,988,000	
次期返済長期借入金				1,577,497,745
事業資金借入金				1,577,497,745
住宅金融支援機構借入金				67,728,134
区市町村住宅借入金			67,728,134	
東京都借入金				164,873,750
一般貸貸住宅借入金			164,873,750	
金融機関借入金				1,344,895,861
一般貸貸住宅借入金			1,344,895,861	
未 払 金				11,969,122,516
事業未払金				6,021,705,402
賃貸管理事業未払金				4,082,772,501
一般貸貸住宅管理未払金				3,970,268,568
ケア付き高齢者住宅管理未払金				83,104,087
	住宅管理事業		70,333,267	
	管理運営事業		12,770,820	
				5,200,466
サービス付き高齢者向け住宅管理未払金				24,199,380
賃貸施設等管理未払金				1,134,209,887
管理受託住宅管理事業未払金				
	区営住宅等管理		1,020,076,420	
	都職員住宅等管理		114,133,467	
その他の事業未払金				804,723,014
	耐震改修受託工事		68,821,294	
	都営建替受託工事		707,859,792	
	その他の事業		28,041,928	
その他の未払金				3,687,657,932
賃貸資産建設工事未払金				836,191,229
	一般貸貸住宅建設工事		836,191,229	
その他の未払金				2,851,466,703
	退職金未払金等		2,851,466,703	
未払費用				2,259,759,182
未払利息費用				1,496,243,230
	一般貸貸住宅管理		1,495,198,198	
	サービス付き高齢者向け住宅管理		226,904	
	長期割賦事業		818,128	
その他の未払費用				763,515,952
契約負債				452,618,848
事業契約負債				452,618,848
ケア付き高齢者住宅管理契約負債				427,414,791
	前受家賃		427,414,791	
その他の事業契約負債				25,204,057
	耐震改修受託工事		25,204,057	

(単位 円)

負 債 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
前 受 金				178,600,719
事 業 前 受 金				168,235,229
一般賃貸住宅管理前受金				145,455,765
	前 受 家 賃		97,114,767	
	前受駐車場使用料		4,719,411	
	そ の 他 の 前 受 金		43,621,587	
ケア付き高齢者住宅管理前受金				1,197,294
	そ の 他 の 前 受 金		1,197,294	
賃貸店舗等管理前受金				21,582,170
	前 受 家 賃		21,070,192	
	前受駐車場使用料		487,698	
	そ の 他 の 前 受 金		24,280	
そ の 他 前 受 金				10,365,490
	土 地 使 用 料 等		10,365,490	
預 り 金				841,780,312
賃貸管理事業預り金				643,226,703
一般賃貸住宅預り金				622,424,733
	共 益 費		596,206,623	
	そ の 他 の 預 り 金		26,218,110	
借上住民住宅預り金				19,000
	共 益 費		19,000	
ケア付き高齢者住宅預り金				3,634,442
	そ の 他 の 預 り 金		3,634,442	
賃貸店舗預り金				17,144,848
	共 益 費		17,144,848	
一般分譲住宅預り金				3,680
	公 租 公 課		3,680	
その他事業預り金				47,786,551
受託事業預り金				47,669,630
	共 益 費		11,863,220	
	そ の 他 の 預 り 金		35,806,410	
家賃保証預り金				116,921
その他預り金				150,767,058
職員等預り金	預り所得税等		4,680,629	
返還預り金	敷金返還金等		142,119,857	
その他の預り金				3,966,572

(単位 円)

負 債 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
固 定 負 債				672,455,284,958
社 債				205,850,098,000
社 債 (損 失 補 償 無)		48回債など		205,850,098,000
	一 般 貸 貸 住 宅 事 業		205,750,098,000	
	サービス付き高齢者向け住宅事業		100,000,000	
長 期 借 入 金				317,883,557,318
事 業 資 金 借 入 金				317,883,557,318
住 宅 金 融 支 援 機 構 借 入 金				400,323,661
区 市 町 村 住 宅 借 入 金			400,323,661	
東 京 都 借 入 金				287,841,311,852
一 般 貸 貸 住 宅 借 入 金			287,841,311,852	
	一 般 貸 貸 住 宅 事 業		287,406,799,173	
	環 境 整 備 事 業		434,512,679	
金 融 機 関 借 入 金				29,641,921,805
一 般 貸 貸 住 宅 借 入 金		みずほ銀行など 16行	29,641,921,805	
長 期 契 約 負 債				2,544,295,439
事 業 契 約 負 債				2,544,295,439
ケア付き高齢者住宅管理契約負債				2,544,295,439
	長 期 前 受 家 賃		2,112,830,949	
	長期前受特別介護費		431,464,490	
預 り 保 証 金				11,983,538,991
敷 金				11,891,556,999
一 般 貸 貸 住 宅 敷 金				10,596,107,750
	家 賃 敷 金		10,108,412,160	
	駐 車 場 敷 金		487,695,590	
ケア付き高齢者住宅敷金				3,045,602
	家 賃 敷 金		2,856,000	
	駐 車 場 敷 金		189,602	
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				939,829,252
	使 用 料 敷 金		926,863,567	
	駐 車 場 敷 金		12,965,685	
賃 貸 宅 地 敷 金				6,609,850
そ の 他 預 り 敷 金				266,760,000
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				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
繰 延 建 設 補 助 金				38,847,487,579
一般賃貸住宅建設補助金			37,214,440,636	
ケア付き高齢者住宅建設補助金			145,810	
サービス付き高齢者向け住宅建設補助金			521,551,646	
賃貸施設建設補助金			2,835,358	
公益施設建設補助金			944,085,192	
社屋建設補助金			164,428,937	
引 当 金				94,205,621,631
退職給付引当金				4,450,492,618
計画修繕引当金				89,755,129,013
賃 貸 住 宅			87,189,675,764	
ケア付き高齢者住宅			2,351,568,249	
サービス付き高齢者向け住宅			213,885,000	
資 産 除 去 債 務				1,140,686,000
負 債 の 部 の 合 計				703,674,893,098

(単位 円)

資 本 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
資 本 金				105,000,000
剰 余 金				476,209,949,452
資 本 剰 余 金				428,839,755,513
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				165,636,998,833
利 益 剰 余 金				17,315,810,232
特定目的積立金				30,054,383,707
土地債務償還積立金			30,054,383,707	
資 本 の 部 の 合 計				476,314,949,452

財 産 目 録
(都営住宅等管理会計)

令和7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	
流動資産				20,524,022,472
現 金 預 金				17,561,285,564
現 金				28,029,275
預 金				17,533,256,289
普 通 預 金		みずほ銀行など 3行	17,511,278,717	
郵 便 振 替 口 座			21,977,572	
未 収 金				2,476,662,782
事 業 未 収 金				1,846,232,523
都 営 住 宅 等 管 理 未 収 金			1,755,248,899	
都 営 住 宅 等 管 理 業 務 受 託 未 収 金	受 託 料		1,426,684,517	
都 営 住 宅 等 指 定 管 理 未 収 金	受 託 料		328,564,382	
そ の 他 の 受 託 未 収 金	受 託 料		38,457,876	
駐 車 場 管 理 未 収 金	未 収 駐 車 場 使 用 料		52,525,748	
そ の 他 未 収 金	会 計 間 の 資 金 振 替 に 伴 う 未 収 金 等			630,430,259
契 約 資 産	受 託 料			232,666,515
前 払 金				253,407,611
資 産 の 部 の 合 計				20,524,022,472

(単位 円)

負 債 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
流動負債				19,573,647,972
未 払 金				19,443,266,228
事 業 未 払 金				16,177,883,201
都 営 住 宅 等 管 理 未 払 金			15,412,050,928	
都 営 住 宅 等 管 理 業 務 受 託 未 払 金	営 繕 工 事 費 等		13,303,151,477	
都 営 住 宅 等 指 定 管 理 未 払 金	営 繕 工 事 費 等		2,108,899,451	
そ の 他 の 受 託 未 払 金	併 存 施 設 改 修 費		13,790,149	
駐 車 場 管 理 未 払 金	東 京 都 納 付 金 等		752,042,124	
そ の 他 未 払 金	会 計 間 の 資 金 振 替 に 伴 う 未 払 金 等			3,265,383,027
契 約 負 債				3,237,021
事 業 契 約 負 債				3,237,021
都 営 住 宅 等 管 理 契 約 負 債			3,237,021	
都 営 住 宅 等 管 理 業 務 受 託 契 約 負 債	受 託 料		3,237,021	
前 受 金				15,472,380
事 業 前 受 金				15,472,380
駐 車 場 管 理 前 受 金	前 受 駐 車 場 使 用 料 等		15,472,380	
預 り 金				111,672,343
事 業 預 り 金	敷 金 返 還 金 等		111,672,343	
固定負債				950,374,500
預 り 保 証 金				950,374,500
駐 車 場 預 り 保 証 金			950,374,500	
負 債 の 部 の 合 計				20,524,022,472

膳 本

令和 6 年度決算について

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 7 年 6 月 30 日

東京都住宅供給公社

監 事 居 原 健 一

監 事 友 田 順

独立監査人の監査報告書

令和7年6月17日

東京都住宅供給公社

理事長 浜 佳 葉 子 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 公認会計士 長 村 彌 角
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 山 崎 聡 一 郎
業務執行社員

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7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