

令和7年12月25日
東京都住宅供給公社

令和7年度中間決算及び当期業績見通しについて

令和7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、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 自 令和6年4月 1日 至 令和6年9月30日	当中間会計期間実績 自 令和7年4月 1日 至 令和7年9月30日	前期実績 自 令和6年4月 1日 至 令和7年3月31日	当期見通し 自 令和7年4月 1日 至 令和8年3月31日
事業収益	659	659	1,382	1,439
経常利益	54	62	104	110
中間(当期)純利益	69	62	111	110

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。

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7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)

總括

中間貸借対照表

(総括)

令和7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	64,419	49,815	19,563	△ 4,959
現金預金	41,779	31,264	10,515	-
有価証券	9,500	9,500	-	-
未収金	3,332	5,703	2,589	△ 4,959
契約資産	6,854	842	6,012	-
その他の事業資産	527	527	-	-
前払金	2,169	1,722	447	-
その他の流動資産	255	255	-	-
固定資産	1,125,587	1,125,587	-	-
賃貸事業資産	1,099,971	1,099,971	-	-
その他の事業資産	18,783	18,783	-	-
有形固定資産	2,159	2,159	-	-
無形固定資産	3,300	3,300	-	-
その他の固定資産	1,461	1,461	-	-
貸倒引当金	△ 90	△ 90	-	-
資産合計	1,190,007	1,175,403	19,563	△ 4,959
(負債の部)				
流動負債	39,517	25,871	18,605	△ 4,959
次期償還社債	1,199	1,199	-	-
次期返済長期借入金	11,470	11,470	-	-
未払金	23,825	10,382	18,402	△ 4,959
契約負債	1,722	1,722	-	-
前受金	172	155	16	-
預り金	1,127	941	186	-
固定負債	667,950	666,992	957	-
社債	210,850	210,850	-	-
長期借入金	307,126	307,126	-	-
長期契約負債	2,696	2,696	-	-
預り保証金	12,859	11,901	957	-
繰延建設補助金	37,984	37,984	-	-
引当金	95,327	95,327	-	-
資産除去債務	1,105	1,105	-	-
負債合計	707,468	692,864	19,563	△ 4,959
(資本の部)				
資本金	105	105	-	-
剰余金	482,433	482,433	-	-
資本剰余金	428,839	428,839	-	-
利益剰余金	23,539	23,539	-	-
特定目的積立金	30,054	30,054	-	-
資本合計	482,538	482,538	-	-
負債及び資本合計	1,190,007	1,175,403	19,563	△ 4,959

中間損益計算書

(総括)

自 令和7年4月1日
至 令和7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]	65,944	36,336	29,607	-
賃貸管理事業収益	33,240	33,240	-	-
管理受託住宅管理事業収益	30,264	661	29,603	-
そ の 他 事 業 収 益	2,439	2,435	4	-
事 業 原 価 [b]	58,372	29,121	29,251	-
賃貸管理事業原価	26,107	26,107	-	-
管理受託住宅管理事業原価	29,949	702	29,246	-
そ の 他 事 業 原 価	2,315	2,311	4	-
一 般 管 理 費 [c]	1,131	641	489	-
事 業 利 益 [d=a-b-c]	6,441	6,574	△ 133	-
そ の 他 経 常 収 益 [e]	29	29	133	△ 133
そ の 他 経 常 費 用 [f]	246	380	-	△ 133
経 常 利 益 [g=d+e-f]	6,223	6,223	-	-
特 別 利 益 [h]	-	-	-	-
特 別 損 失 [i]	0	0	-	-
当 期 純 利 益 [j=g+h-i]	6,223	6,223	-	-

中間 剰余金計算書

(総括)

自 令和7年4月1日
至 令和7年9月30日

(単位 百万円)

項 目	剩 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
剩 余 金	期首残高	476,209	476,209	-
	增加高	6,223	6,223	-
	減少高	-	-	-
	期末残高	482,433	482,433	-
資 本 剰 余 金	期首残高	428,839	428,839	-
	增加高	-	-	-
	減少高	-	-	-
	期末残高	428,839	428,839	-
利 益 剰 余 金	期首残高	17,315	17,315	-
	增加高	6,223	6,223	-
	減少高	-	-	-
	期末残高	23,539	23,539	-
特 定 目 的 積 立 金	期首残高	30,054	30,054	-
	增加高	-	-	-
	減少高	-	-	-
	期末残高	30,054	30,054	-

(空白)

中間キャッシュ・フロー計算書

(総括)

自 令和7年4月1日
至 令和7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	4,963	12,009	△ 7,046	-
賃貸管理事業活動による収支	13,478	13,478	-	-
管理受託住宅管理事業活動による収支	△ 6,382	118	△ 6,501	-
その他事業活動による収支	1,250	1,230	19	-
一般管理費に係る収支	△ 656	△ 656	-	-
その他経常損益に係る収支	△ 1,366	△ 676	△ 690	-
その他の収支	△ 1,358	△ 1,485	126	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,363	△ 8,363	-	-
事業資産形成活動による収支	△ 1,497	△ 1,497	-	-
賃貸事業資産形成による収支	△ 1,497	△ 1,497	-	-
有価証券等の取得・償還等による収支	△ 6,550	△ 6,550	-	-
有価証券の償還等による収入	3,200	3,200	-	-
有価証券の取得等による支出	△ 9,500	△ 9,500	-	-
定期預金の償還等による収入	7,750	7,750	-	-
定期預金の預入れによる支出	△ 8,000	△ 8,000	-	-
その他の投資活動による収支	△ 316	△ 316	-	-
有形固定資産形成による収支	△ 172	△ 172	-	-
無形固定資産形成による収支	△ 145	△ 145	-	-
その他の収支	1	1	-	-

自 令和7年4月1日
至 令和7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	△ 10,830	△ 10,830	-	-
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 16,430	△ 16,430	-	-
賃貸事業に係る借入金の 返済による支出	△ 830	△ 830	-	-
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	5,600	5,600	-	-
賃貸事業資産形成に係る 社債の発行による収入	5,600	5,600	-	-
当期中の資金收支の合計	△ 14,231	△ 7,184	△ 7,046	-
前期繰越金(現金及び現金同等物)	48,010	30,449	17,561	-
次期繰越金(現金及び現金同等物)	33,779	23,264	10,515	-

(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7年3月31日)	当中間会計期間 (令和7年9月30日)
(資産の部)		
流動資産	52,657	49,815
現金預金	38,199	31,264
有価証券	3,200	9,500
未収金	8,748	5,703
契約資産	187	842
その他の事業資産	480	527
耐震改修受託工事	307	350
都営建替受託工事	172	176
前払金	1,819	1,722
その他の流動資産	22	255
固定資産	1,127,332	1,125,587
賃貸事業資産	1,101,401	1,099,971
賃貸住宅資産	1,451,719	1,458,081
減価償却累計額	△ 351,461	△ 357,785
減損損失累計額	△ 23,241	△ 23,241
ケア付き高齢者住宅資産	12,190	12,203
減価償却累計額	△ 6,052	△ 6,142
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	9,140	9,140
減価償却累計額	△ 2,348	△ 2,454
賃貸施設等資産	15,607	15,683
減価償却累計額	△ 5,862	△ 5,903
減損損失累計額	△ 253	△ 253
賃貸資産建設工事用	3,941	2,623
長期前払費用	0	0
その他の事業資産	18,895	18,783
長期事業未収金	583	525
その他の事業資産	20,955	20,944
減価償却累計額	△ 2,643	△ 2,687
有形固定資産	2,099	2,159
建物等資産	2,001	2,001
減価償却累計額	△ 1,150	△ 1,184
土地資産	1,037	1,037
その他の有形固定資産	834	991
減価償却累計額	△ 623	△ 685
無形固定資産	3,622	3,300
借地権	645	645
その他の無形固定資産	2,977	2,655
その他の固定資産	1,409	1,461
その他の資産	1,409	1,461
貸倒引当金	△ 95	△ 90
資産合計	1,179,989	1,175,403

(単位 百万円)

科 目	前年度 (令和7年3月31日)	当中間会計期間 (令和7年9月30日)
(負債の部)		
流動負債	31,219	25,871
次期償還社債	16,199	1,199
次期返済長期借入金	1,577	11,470
未払金	11,969	10,382
契約負債	452	1,722
前受金	178	155
預り金	841	941
固定負債	672,455	666,992
社債	205,850	210,850
長期借入金	317,883	307,126
長期契約負債	2,544	2,696
長期前受家賃	2,112	2,229
長期前受特別介護費	431	467
預り保証金	11,983	11,901
繰延建設補助金	38,847	37,984
引当金	94,205	95,327
退職給付引当金	4,450	4,590
計画修繕引当金	89,755	90,737
資産除去債務	1,140	1,105
[負債合計]	703,674	692,864
(資本の部)		
資本金	105	105
剩余金	476,209	482,433
資本剩余金	428,839	428,839
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
非償却資産取得剩余金	165,636	165,636
利益剰余金	17,315	23,539
特定目的積立金	30,054	30,054
土地債務償還積立金	30,054	30,054
[資本合計]	476,314	482,538
負債及び資本合計	1,179,989	1,175,403

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6年4月1日 至 令和6年9月30日)	当中間会計期間 (自 令和7年4月1日 至 令和7年9月30日)
事 業 収 益 [a]	36,965	36,336
賃貸管理事業収益	32,660	33,240
賃貸住宅管理事業収益	31,357	31,919
ケア付き高齢者住宅管理事業収益	578	606
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	528	518
管理受託住宅管理事業収益	603	661
その他の事業収益	3,701	2,435
耐震改修受託事業収益	20	228
都営建替受託収益	3,376	1,813
その他の事業収益	304	393
事 業 原 価 [b]	30,615	29,121
賃貸管理事業原価	26,455	26,107
賃貸住宅管理事業原価	24,869	24,920
ケア付き高齢者住宅管理事業原価	750	779
サービス付き高齢者向け住宅管理事業原価	162	163
賃貸施設等管理事業原価	673	244
管理受託住宅管理事業原価	645	702
その他の事業原価	3,514	2,311
耐震改修受託事業原価	20	238
都営建替受託原価	3,249	1,745
その他の事業原価	244	327
一 般 管 理 費 [c]	553	641
事 業 利 益 [d = a-b-c]	5,796	6,574

(単位 百万円)

科 目	前中間会計期間 (自 令和6年4月1日 至 令和6年9月30日)	当中間会計期間 (自 令和7年4月1日 至 令和7年9月30日)
その他の経常収益 [e] 受取利息 雑収入	11 3 8	29 20 9
その他の経常費用 [f] 雑損失 都営住宅等管理会計振替金	399 367 31	380 246 133
経常利益 [g = d+e-f]	5,409	6,223
特別利益 [h] 固定資産売却益 退職給付引当金取崩益	1,524 959 564	- - -
特別損失 [i] 固定資産寄付額	- -	0 0
当期純利益 [j = g+h-i]	6,934	6,223

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6年4月1日 至 令和7年3月31日)	当中間会計期間 (自 令和7年4月1日 至 令和7年9月30日)
資 本 剩 余 金	期首残高	424,901	428,839
	当期増加高又は減少高	3,938	-
	土地債務償還積立金からの振替による増加高	3,938	-
	期末残高	428,839	428,839
利 益 剩 余 金	期首残高	17,315	17,315
	当期増加高又は減少高	-	6,223
	当期純利益	11,186	6,223
	土地債務償還積立金への積立による減少高	△ 11,186	-
	期末残高	17,315	23,539
特 定 目 的 積 立 金	期首残高	22,806	30,054
	当期増加高又は減少高	7,248	-
	土地債務償還積立金の積立による増加高	11,186	-
	土地債務償還積立金の取崩による減少高	△ 3,938	-
	期末残高	30,054	30,054
合 計	期首残高	465,023	476,209
	当期増加高又は減少高	11,186	6,223
	期末残高	476,209	482,433

(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 (自 令和6年4月1日 至 令和6年9月30日)	当中間会計期間 (自 令和7年4月1日 至 令和7年9月30日)
事業活動によるキャッシュ・フロー	10,528	12,009
賃貸管理事業活動による収支	10,931	13,478
一般賃貸住宅管理事業の収支	10,713	13,105
賃貸管理事業による収入	31,693	32,714
賃貸管理事業による支出	△ 20,979	△ 19,609
ケア付き高齢者住宅管理事業の収支	△ 164	△ 50
賃貸管理事業による収入	655	801
賃貸管理事業による支出	△ 820	△ 851
サービス付き高齢者向け住宅管理事業の収支	149	141
賃貸管理事業による収入	193	193
賃貸管理事業による支出	△ 43	△ 51
賃貸施設管理事業の収支	232	282
賃貸管理事業による収入	579	562
賃貸管理事業による支出	△ 346	△ 280
管理受託住宅管理事業活動による収支	463	118
管理受託住宅管理事業の収支	463	118
受託事業による収入	1,821	1,862
受託事業による支出	△ 1,357	△ 1,743
その他事業活動による収支	334	1,230
耐震改修受託事業の収支	50	118
受託事業による収入	343	449
受託事業による支出	△ 292	△ 331
都営建替受託事業の収支	113	982
受託事業による収入	2,895	2,947
受託事業による支出	△ 2,781	△ 1,965
その他の事業の収支	169	129
事業による収入	470	483
事業による支出	△ 301	△ 354
一般管理費に係る収支	△ 581	△ 656
その他経常損益に係る収支	△ 158	△ 676
特別損益に係る収支	1,243	-
その他の収支	△ 1,704	△ 1,485

(単位 百万円)

区分	前中間会計期間 (自 令和6年4月1日 至 令和6年9月30日)	当中間会計期間 (自 令和7年4月1日 至 令和7年9月30日)
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 742	△ 8,363
事業資産形成活動による収支	△ 3,732	△ 1,497
賃貸事業資産形成による収支	△ 3,732	△ 1,497
一般賃貸住宅資産形成の収支	△ 3,686	△ 1,400
補助金による収入	902	783
賃貸住宅建設による支出	△ 4,589	△ 2,183
ケア付き高齢者住宅資産形成の収支	△ 26	△ 12
事業用備品等の取得による支出	△ 26	△ 12
賃貸施設資産形成の収支	△ 18	△ 84
補助金による収入	0	-
賃貸店舗建設による支出	△ 19	△ 84
有価証券等の取得・償還等による収支	3,650	△ 6,550
有価証券の償還等による収入	11,000	3,200
有価証券の取得等による支出	△ 10,750	△ 9,500
定期預金の償還等による収入	12,400	7,750
定期預金の預入れによる支出	△ 9,000	△ 8,000
その他の投資活動による収支	△ 660	△ 316
有形固定資産形成による収支	△ 40	△ 172
無形固定資産形成による収支	△ 619	△ 145
その他の収支	0	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,515	△ 10,830
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 16,515	△ 16,430
賃貸事業に係る借入金の返済による支出	△ 915	△ 830
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	5,600
賃貸事業資産形成に係る社債の発行による収入	7,000	5,600
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	4,270	△ 7,184
前期繰越金(現金及び現金同等物)	18,452	30,449
次期繰越金(現金及び現金同等物)	22,723	23,264

(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。

貸借対照表科目	前中間会計期間	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)	(自 令和7年4月1日 至 令和7年9月30日)
次期繰越金	22,723	23,264
流動資産	22,723	23,264
現金預金	22,723	23,264
その他資金	19,550	17,500
流動資産	19,550	17,500
定期預金	9,000	8,000
有価証券	10,550	9,500
合計	42,273	40,764

都 営 住 宅 等 管 理 會 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7年3月31日)	当中間会計期間 (令和7年9月30日)
(資産の部)		
流動資産	20,524	19,563
現金預金	17,561	10,515
未収賃金	2,476	2,589
契約資産	232	6,012
前払金	253	447
資産合計	20,524	19,563

(単位 百万円)

科 目	前年度 (令和7年3月31日)	当中間会計期間 (令和7年9月30日)
(負債の部)		
流動負債	19,573	18,605
未払金	19,443	18,402
契約負債	3	-
前受金	15	16
預り金	111	186
固定負債	950	957
預り保証金	950	957
負債合計	20,524	19,563

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 至 令和6年4月1日 令和6年9月30日)	当中間会計期間 (自 至 令和7年4月1日 令和7年9月30日)
事 業 収 益 [a]	28,972	29,607
都営住宅等管理事業収益	28,685	29,328
都営住宅等管理業務受託収入	23,817	24,228
都営住宅等指定管理業務収入	4,867	5,100
その他 の 受 託 収 益	-	4
併 存 施 設 改 修 収 入	-	4
駐 車 場 管 理 事 業 収 益	287	274
駐 車 場 管 理 収 入	287	274
事 業 原 價 [b]	28,492	29,251
都営住宅等管理事業原価	28,321	29,056
都営住宅等管理業務受託原価	23,551	24,035
営 繕 事 業 費	21,727	22,163
管 理 事 業 費	193	188
管 理 事 務 費	1,586	1,636
そ の 他 の 事 業 費	43	47
都 営 住 宅 等 指 定 管 理 業 務 原 價	4,770	5,020
営 繕 事 業 費	2,696	2,872
管 理 事 業 費	799	819
管 理 事 務 費	1,273	1,328
そ の 他 の 受 託 原 價	-	4
併 存 施 設 改 修 費	-	4
駐 車 場 管 理 事 業 原 價	171	190
駐 車 場 施 設 管 理 費	171	190
一 般 管 理 費 [c]	512	489
事 業 損 失 (△) [d = a-b-c]	△ 31	△ 133
そ の 他 経 常 収 益 [e]	31	133
一 般 会 計 受 入 金	31	133
そ の 他 経 常 費 用 [f]	-	-
經 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 (自 令和6年4月1日 至 令和6年9月30日)	当中間会計期間 (自 令和7年4月1日 至 令和7年9月30日)
事業活動によるキャッシュ・フロー	118	△ 7,046
都営住宅等管理事業による収支	△ 221	△ 6,762
都営住宅等管理業務受託の収入	22,459	19,921
都営住宅等管理業務受託の支出	△ 21,869	△ 26,070
都営住宅等指定管理業務の収入	3,371	3,508
都営住宅等指定管理業務の支出	△ 4,182	△ 4,121
その他の受託事業による収支	65	19
その他の受託事業の収入	89	38
その他の受託事業の支出	△ 23	△ 18
駐車場管理事業による収支	217	260
駐車場管理事業の収入	1,723	1,800
駐車場管理事業の支出	△ 1,506	△ 1,539
一般管理費に係る収支	△ 41	-
一般管理費支出(業務受託)	△ 24	-
一般管理費支出(指定管理)	△ 15	-
一般管理費支出(駐車場)	△ 1	-
その他経常損益に係る収支	△ 2	△ 690
その他経常損益収支(業務受託)	△ 178	△ 543
その他経常損益収支(指定管理)	305	37
その他経常損益収支(駐車場)	△ 130	△ 184
その他の収支	100	126
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	118	△ 7,046
前期繰越金(現金及び現金同等物)	13,787	17,561
次期繰越金(現金及び現金同等物)	13,905	10,515

(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	13,905	10,515
流動資産	13,905	10,515
現金預金	13,905	10,515
合計	13,905	10,515

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) 貸貸事業資産

- 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：4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

貸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 貸貸管理事業

貸貸管理事業における家賃収入等に関しては、顧客との貸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。

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、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。

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	<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を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	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、隨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	<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>

2 準足情報

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	8,400百万円	9,002百万円 (A)
有価証券の額	3,200百万円	9,500百万円 (B)
借入相殺の額	11,560百万円	18,462百万円 (C)
預金保険の額	40百万円	40百万円 (D)
超過額	—	— (A+B-C-D)

2 担保提供資産について

担保に供している資産

	【前年度】	【当中間会計期間】
賃貸事業資産	427,174百万円	424,361百万円

3 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

4 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) 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	—

(2) 固定資産寄付損の内訳

	【前中間会計期間】	【当中間会計期間】
落合住宅道路用地の寄付	—	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】	【当中間会計期間】
定期預金及び譲渡性預金	1,450百万円	1,100百万円
当期の運用益	1百万円	2百万円

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	554百万円	587百万円
1年超	8,305百万円	8,073百万円
合計	8,859百万円	8,661百万円

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し金の関係について

	【前年度】	【当中間会計期間】
現金預金	55,760百万円	41,779百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△7,750百万円	△8,000百万円
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	—	—
次期繰越し金（現金及び現金同等物）	48,010百万円	33,779百万円

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	1,503百万円	1,140百万円
当期増加額	—	—
当期減少額	363百万円	35百万円
期末残高	1,140百万円	1,105百万円

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	771百万円	661百万円	2,251百万円
その他の収益	32,468百万円	—	183百万円

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	29,328百万円	4百万円	274百万円
その他の収益	—	—	0百万円

謄 本

令和 7 年度中間決算について

令和 7 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 7 年 12 月 23 日

東京都住宅供給公社

監 事 居 原 健 一

監 事 友 田 順

独立監査人の期中財務諸表に対する期中レビュー報告書

令和7年12月19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 山崎聰一郎
業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、東京都住宅供給公社の令和7年4月1日から令和8年3月31日までの令和7年度の中間会計期間（令和7年4月1日から令和7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、中間剩余金計算書、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、継続企業の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