

令和元年度保証 利用件数	13,406 件	2,252 件
令和元年度償済 保証履行件数	132 件	13 件

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(意見 4-2-3) 保証会社の競争確保について

住宅供給公社において保証会社は、昭和 62 年導入当初から、一般財団法人東京公社住宅サービスのみのみであったが、入居者へのサービス向上の観点から、平成 20 年 6 月より、公募で選定された株式会社オリエントコーポレーションとの 2 社体制とし、現在に至っている。

住宅供給公社によれば、2 社の保証利用件数に大きな差がある要因として考えられるのは、支払方法（月払か年払か）の違い、審査基準の違いということであった。支払方法については入居者の選択、審査基準については保証会社の選択に委ねられるところであり、そうした違いが保証料の差よりも影響があり、結果として大きな差となっているものと考えられる。

しかしながら、肝心の保証会社のサービスには何ら違いはない。最近では民間の賃貸会社ではリスタやネジメントや、様々な事情から連帯保証人を立てられない入居者が増加していることから、当初から連帯保証人を立てるのではなく、月次で発生する事務作業やシステム導入に係るコストを勘案した上で、保証会社を利用する事業スキームを適用している会社もある。

そうであれば、より入居者サイトに立ったサービスや当該サービスを提供してくれる保証会社があつて良いはずである。そのためには、付加的なサービスを現行の保証会社に求めるとともに、当該サービスを含めた保証会社の競争原理を確保する手立てとして、もう少し保証会社を増加させることも検討する余地があると考ええる。

この点、他府県の住宅供給公社の中には、ホームページなどの公表情報によれば、保証会社を複数社から選択できる事例もある。保証会社の数も含め、保証サービスメニューを拡充させるなど、入居者サイトに立った利便性向上を図るためにも、保証会社の競争性確保の選択肢を増加させることを検討されたい。

(6) 賃貸施設（店舗等）の管理と空き状況

ア 事業の概要

賃貸施設（店舗等）は、令和元年度末で 49 団地、346 施設あり、住宅供給公社は、自社のホームページの賃貸店舗空き物件一覧に、募集する店舗の概要、

賃貸料、募集要項等を掲載し、先着順にて申込みを受け付けている。そして申込み受付後、書類審査及びヒアリングを行い、賃借人を決定した後、速やかに住宅供給公社と賃貸借契約を締結している。その後は、一般賃貸住宅と同様に管理運営を実施している。なお、賃貸料及び共益費は、毎月 7 日に当月分を原則として口座振替により収納している。

イ 監査の結果

〔分析 意見 4-2-4 に関するもの〕 賃貸施設（店舗等）の賃貸料等収納率と空き店舗数について

賃貸施設（店舗等）の賃貸料等収納率について、過去 3 年間の状況は次のとおりであり、高水準の収納率となっている。

・平成 29 年度末	98.53%	(1,078,466 千円/1,094,541 千円)
・平成 30 年度末	99.05%	(1,072,349 千円/1,082,644 千円)
・令和元年度末	99.15%	(1,079,898 千円/1,089,160 千円)

一方、令和 2 年 6 月末時点で、空き店舗数は次のとおり 46 件であり、物販店の誘致を基本としつつ、広範な用途での有効活用を目的として、高齢者・子育てで支援サービス拠点の誘致に取り組んでいる。

表 E-4-1-4 住宅供給公社の空き店舗数（令和 2 年 6 月末現在）

順位	住宅名	所在地	施設数	うち空き店舗
1	トミソノハイム台場五番街	港区	11	1
2	トミソノハイム台場三番街	港区	3	1
3	南砂	江東区	42	4
4	コーシヤハイム大森東	大田区	10	2
5	多摩 N T 松が谷	八王子市	11	4
6	多摩 N T 鹿島	八王子市	12	3
7	松枝	八王子市	7	6
8	コーシヤハイム南大沢	八王子市	13	1
9	横川町	八王子市	10	2
10	富士見町	立川市	5	2
11	昭島田中町	昭島市	6	2

住宅名	所在地	施設数	うち空き店舗
12 境川	町田市	7	2
13 コーソクハイム武蔵岡	町田市	1	1
14 福生加美平	福生市	1	1
15 大和芝中	東大和市	3	1
16 玉川上水	東大和市	18	2
17 久留米下里	東久留米市	7	1
18 多摩NT愛宕第一	多摩市	12	3
19 多摩NT愛宕第二	多摩市	8	3
20 多摩NT落合	多摩市	20	3
21 平尾	稲城市	20	1
空き店舗数計			46

住宅供給公社提供資料より監査人作成

上記の空き店舗のうち、地域別に見ると八王子市が16件と全体の約35%を占めている。また、空き期間で見ると、0年0月から38年10月までであり、このうち、松枝住宅(八王子市)の空き店舗は7施設中6件あり、4件が15年以上、1件が38年10月の空き期間であり、横川町(八王子市)は2件とも25年以上と長期にわたっている。

(意見4-24) 空き店舗の有効活用策と用途拡大について

住宅供給公社における空き店舗46件のうち、区部は8件、市部は38件と市部の方が多い。これには、立地的な要素もあって考えられるが、アクセス不良、駐車場のスペース不足、近隣に大型施設があるなど様々な要因がある。空き店舗になるには相当の個別事情が存在することから、それぞれの空き店舗の状況を踏まえた有効活用を図る必要がある。

この点、物販店の誘致が難しい場合は、他の用途に変更することも選択肢と考えられる。だが、建築基準法上の用途変更や「一団地の住宅施設」に該当するときの都市計画法上の用途変更を伴う場合、行政協議が必要になり、相当の時間がかかることと容易ではない。特に、賃貸住宅に既存不適格がある場合、併せて是正が必要となり、更に手続が複雑になる。

しかしながら、このままで行くと更に長期にわたる、空き店舗状態が継続することに伴う維持管理コストの負担が大きくなるのも否定できないと考える。

住宅供給公社は、スーパーなど物販店以外の施設として、福祉関連施設のほか、学習塾などの教育関連施設、整骨院などの健康関連施設、新規創業店舗等の誘致に取り組んでいるところであるが、それ以外の施設にも範囲を拡げることがある。

たとえば、NPO法人や一般社団法人等の非営利法人の施設、地域の諸団体が一時的に使用する施設など、より一層の対象の拡大や時間貸しへの利用方法の拡充などが考えられる。そうした施設を運営する事業者や地域の諸団体への営業活動も行う必要がある。さらに、建築基準法や都市計画法上の用途変更の手続には時間を要するのは事実であるが、規制緩和を含めた法令等の環境変化を待つだけでなく、行政への要望や連携を含めて、空き店舗の有効活用策と用途拡大について検討されたい。

(7) クラ付き高齢者住宅の管理

ア 事業の概要

住宅供給公社は、クラ付き高齢者住宅「明日見らひふ南大沢」において、高齢者の身体特性に配慮した設備・仕様の専用居室、充実した共用施設を備え、日常生活を支援する各種の生活サービスを提供している。また、介護が必要となった場合に介護サービスを受けるための施設を備えている。

入居者は、入居時に前払金(一括払、月払併用)として入居金及び特別介護費を支払うことにより居室を専用使用し、共用施設を利用する権利及び介護サービスを含む各種サービスを受ける権利を取得する事業形態である。

イ 監査の結果

[分析 意見4-25に関するもの] クラ付き高齢者住宅事業について

クラ付き高齢者住宅事業は、中堅所得層の高齢者に焦点を当てて介護サービスを付加した事業であり、全国的に見ても、神奈川県や兵庫県、広島県など一部の住宅供給公社が実施しているのみで、それぞれの住宅供給公社にとって事業規模は小さい。明日見らひふ南大沢は住宅供給公社が事業主体であるが、介護サービス等特殊性の高い業務についてはそのノウハウが十分でないため、専門性を持った事業者である社会福祉法人聖隷福祉事業団に委託している。

同事業の過去3年間の業績推移は前掲の表E-4-4のとおりであり、事業損益は継続して赤字を計上している。その理由としては、契約当初に収受した前払金の金額設定では償却期間を一律16年間で設定したが、その後の平均寿命の延伸などの影響により、平成24年度より、前払入居金の償却期間が完

とした入居者が増えたことで、費用が収益を上回る状況になっていることによる。
 住宅供給公社は、経営改善の取組として、次のとおり償却期間を含め前払入居金の見直しを行っており、今後、入居者の入れ替わりにより赤字額は減少し、黒字に転換する見込みとすることである。

ケア付き高齢者住宅の経営改善の取組

- 1) 前払入居金（開設当初） 3,192～5,262万円 →（平成30年6月以降） 3,244～7,845万円
- 2) 償却期間（開設当初） 16年一律 →（平成30年6月以降） 11～20年入居時年齢による

前払入居金の見直しによる今後3年間の業績予測は、前掲の表E-4-4のとおりである。
 令和4年度までの前払入居金の見直し効果は、9百万円から27百万円と試算しており、当面は赤字が続くものの、入居者の入替え等が進み、令和11年度に黒字転換する見込みとすることである。
 住宅供給公社は、ケア付き高齢者住宅事業の今後3年間を含む業績見込みについて、次のように予測している。

表E-4-15 ケア付き高齢者住宅事業の業績見込み

（単位：百万円）

項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
収益	1,328	1,260	1,296	1,342	1,396	1,442
うち旧料金家賃収入	391	369	318	269	223	182
うち新料金家賃収入	124	173	252	334	416	492
費用	1,641	1,564	1,564	1,563	1,564	1,567
差引利益	△313	△304	△269	△221	△168	△126
一般管理費	11	12	12	12	12	12
事業増益	△324	△316	△281	△233	△180	△138

項目	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度
	収益	1,486	1,530	1,568	1,606	1,645
うち旧料金家賃収入	144	111	84	60	41	—
うち新料金家賃収入	562	625	680	729	771	805
費用	1,568	1,560	1,565	1,565	1,565	1,565
差引利益	△81	△31	3	40	79	79
一般管理費	12	12	12	12	12	12
事業増益	△93	△43	△9	28	67	67

住宅供給公社提供資料より監査人作成

（注）本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

- （収益）・簡易生命表により既存入居者の退去を予測し、空き家については退去の翌年度に入居すると予測
 ・入居者の入替えにより新料金の家賃収入及び特別介護費収入が増加
 （費用）・退去後の空家リニューアルにより費用（減価償却費、修繕費）が増減
 ・公租公課について建物課税評価額の逓減を反映
 （その他）・令和2年度については予算額を採用
 ・令和3年度以降については、上記の算定根拠以外は原則、令和元年度決算額を採用

（意見 4－25） ケア付き高齢者住宅事業の業績と今後の在り方について
 住宅供給公社は、ケア付き高齢者住宅事業を今後も継続していくに当たり、引き続き平均余命の推移等に注視し、必要に応じて入居金の改定を行うなど収支の改善に努めながら進めていく方針である。すなわち、既存施設については、入居者との契約が終身利用権方式となっていること、入居者の入れ替わりと入居金制度の見直しにより令和11年度頃に単年度黒字化への転換が見込まれることから、事業の継続を前提に更なる収支改善に取り組むとのことである。
 このように、ケア付き高齢者住宅事業については、住宅供給公社の経営努力もあり、業績改善がなされる見込みであることは評価されることである。しかしながら、住宅供給公社によれば今後も本事業を継続していくとのことであるが、以下の事項を勘案すれば、ケア付き高齢者住宅事業の将来性と事業継続の可能性について、将来的な収益や住宅供給公社における事業の位置付けを再整理していく必要があると考えられ、今後の検討課題とされたい。

- ・施設設置後24年経過しており、施設の老朽化が進む中で修繕計画はあるものの、現在のところ増設や建替えの計画はない。今後の大規模修繕に備えて計画修繕引当金を計上しているが、更なるコスト負担の増加が見込まれる。
- ・損益予測の前提条件については、収益の条件など、客観性がどの程度担保されるかについて不確実性があることから、当面は赤字が継続し、前払入居金の見直し等により収支改善されるものの、黒字転換する見込みは令和11年度よりも遅れる可能性がある。
- ・社会福祉法人聖隷福祉事業団に委託しており、当該事業のノウハウを蓄積することが課題となっているとともに、現状では当該事業を住宅供給公社の今後の事業展開に発展させる可能性は乏しい。
- ・ケア付き高齢者住宅管理事業収益は、令和元年度に1,291百万円と、住宅供給公社全体の収益75,953百万円の約1.7%であり、住宅供給公社の収益に占める比率はごくわずかで、業績に貢献する重要性は乏しい。

（8）外神田一丁目1・2・3番地区市街地再開発事業（旧昌平橋ビル）について

ア 事業の概要

（ア）事業の経緯

東京都からの賃借地に建てられていた旧昌平橋ビルは、住宅供給公社、東京都交友会、千代田区の3者による区分所有建物であった（住宅供給公社は昌平橋住宅として活用していた。）。
 平成27年度に、耐震化を目的とした建物の除却を、住宅供給公社、都交友

会、千代田区の3者で合意し、住宅供給公社にて除却工事を実施した（平成28年5月完了）。
 跡地は現在、コインパーキングとして暫定利用中である（平成28年12月事業開始。コインパーキング運営管理業務委託契約は、平成28年11月に締結している。）。
 再開発事業は周辺の土地と合わせて進められており、令和9年度完了予定である。35階建てと12階建ての計2棟のビルが建設されることとなっている。

（イ）跡地の利用状況

旧昌平橋住宅の跡地を含む外神田一丁目地区では、再開発による土地の高度利用と都市機能の更新に向けて、平成27年に再開発準備組合が設立され、令和2年度中の都市計画決定を目指して事業を推進している。
 住宅供給公社は公的事業者として、まちの再生や市街地再開発といった、まちづくりに寄与する役割も求められているところ、本件においては、地元意向でもある再開発事業に協力を行う観点から、事業実施時に障害となる土地権利の複雑化を回避するため、現状のまま住宅供給公社が借地権を保有し、再開発事業実施までの間、暫定的にコインパーキング事業を運営することで、権利の保全を図っているものである。

（ウ）公社単独事業による建て直しの検討

住宅供給公社単独による建て直しについては、従前と同規模の建物の再築が、容積率をオーバーしているため困難であることや、神田川の護岸に接している建物地下部分の撤去の際、河川決壊対策等を講じる必要があり、除却工事費用が高額となること等により、事業採算性を確保することが極めて困難なため、行わない方針とした。

イ 監査の結果

〔分析 意見 4－26に関するもの〕 旧昌平橋ビル跡地におけるコインパーキング事業の損益状況について

表E-4-1-16 旧昌平橋ビル跡地におけるコインパーキング事業の損益状況（単位：千円）

区分	平成29年度	平成30年度	令和元年度
年間賃料収入	58,934	66,196	73,681
支払借地料	7,893	7,893	9,076
差引	51,041	58,303	64,605

住宅供給公社提供資料より監査人作成

東京都からの賃借地である旧昌平橋ビル跡地における暫定的なコインパーキング事業の業務委託は、コインパーキング業務受託者が、実施要項で定める収益保証金（稼働率に関わらず支払う金額）及び収益配分金（運営利益のうち、定める額）を委託者である住宅供給公社に支払う内容となっており、運営委託業務に係る経費は発生しない。

損益の状況を調査したところ、東京都への支払借地料を上回る駐車場賃料収入を得ており、損益としては問題ない。

分析の結果、事業損益については評価する。

（意見 4-26） 都からの賃借地の駐車場としての使用について

旧昌平橋ビル跡地については、現在、周辺の土地と合わせて再開築中であり、跡地利用として暫定的なコインパーキング事業を行っていること、それ自体は評価できるが、本来、都民の居住安定を確保することが期待されることからであり、特に、長期間で行われる再開築事業については、その期間の住宅確保量も含めた十分な検討が必要と考える。

今回の案件での単独事業は困難であると認められるが、今後、共同事業の必要が生じた場合には、今回と同様、引き続き十分に検討されたい。

(9) 公社住宅の家賃特別減額について

ア 事業の概要

公社住宅では、所定の者に対する家賃特別減額が認められている。

家賃特別減額は、家賃改定により家賃が引上げとなった者のうち、世帯の要件（高齢者世帯、ひとり親世帯、心身障がい者世帯、生活保護世帯）と所得の要件（1人世帯の場合、年間所得金額の合計が1,896,000円以下）の両方を満たす者を対象として行われる。

減額適用には、家賃特別減額申請書、世帯全員の住民票、課税証明書などの必要書類を提出し、減額申請（家賃改定）審査承認の諸手続が必要となる。

また、家賃特別減額は、申請主義で事務が行われるため、申請がない場合には、当然、減額は行われませんが、やむを得ない理由があつて申請が行えなかった場合も考えられる。

イ 監査の結果

〔分析 意見 4-27 に関するもの〕 家賃特別減額の期限内申請に向けた取組について

家賃特別減額の未申請者には督促通知を2回送付し、さらに、本人や親族への架電対応を行っている。その際、地域包括支援センターや社会福祉協議会などの機関と、本人とのつながりが確認できれば、それらの関係先と情報共有し、申請への支援や協力を打診している。

なお、期限内の申請がなかった者に対しては、減額が終了する前に、最終的なお知らせを送付している。

家賃特別減額の期限内申請に向けた取組については、評価する。

（意見 4-27） 家賃特別減額に関するやむを得ない理由による未申請事例の収集について

公社住宅の家賃特別減額は、申請主義で行われていることから、対象者の期限内申請に向けた取組が行われているが、事務を経済的、効率的に行う必要があることから、一定の制約と限界がある。この制約と限界を補完する観点から、やむを得ない理由（本人等の懈怠によらない理由）により申請が行われなかった場合については、救済の余地があると考ええる。

期限内申請を行わず、後日の申請で家賃特別減額が認められた事例について、未申請となった理由を確認・収集し、今後の家賃特別減額に関する規定の見直しの要否を検討されたい。

5 受託事業

(1) 都営住宅等受託事業 (都営住宅等管理会計上分)

ア 事業の概要

(ア) 住宅供給公社が行う受託事業

住宅供給公社の会計は、一般会計及び都営住宅等管理会計に区分されている。次表は、令和元年度の住宅供給公社の事業収益を一般会計に計上されているものと都営住宅等管理会計に計上されているものとに区分したものである。

一般会計には、賃貸管理事業収益 65,643,026 千円、管理受託住宅管理事業収益 2,317,938 千円と、その他事業収益 7,992,103 千円が計上されている。賃貸管理事業収益は、「4 公社住宅事業」に記載している公社住宅管理事業に係るものである。

都営住宅等管理会計には、管理受託住宅管理事業収益 51,301,852 千円とその他事業収益 27,485 千円が計上されているが、いずれも都営住宅等受託事業に係るものである。なお、このうち、その他事業収益は併存施設改修収入である。

表 E-5-1 住宅供給公社の事業収益の会計別内訳 (令和元年度)

勘定科目	総括金額	一般会計	都営住宅等管理会計
賃貸管理事業収益	65,643,026	65,643,026	0
管理受託住宅管理事業収益	53,619,789	2,317,938	51,301,852
その他事業収益	8,019,588	7,992,103	27,485
事業収益合計	127,282,403	75,953,067	51,329,336

住宅供給公社決算書より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

イ 監査の結果

〔分析〕 都営住宅等管理会計の損益状況について

(ア) 都営住宅等管理会計

次表は、都営住宅等管理会計の平成 27 年度から令和元年度までの 5 年間の推移を示したものである。

都営住宅等管理会計の直近 5 年間の推移をみると、平成 28 年度を除き事業損失が生じており、収益性の低い状況が続いている。

表 E-5-2 都営住宅等管理会計の損益の推移

勘定科目	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
事業収益(A)	50,635,125	54,912,922	52,695,049	51,595,699	51,329,336
都営住宅等管理業務受託収入	38,978,311	43,033,888	40,769,639	39,750,678	39,359,439
都営住宅等指定管理業務収入	8,002,323	8,181,300	8,291,969	8,446,068	8,684,993
駐車場管理収入	3,532,685	3,488,685	3,427,678	3,362,845	3,257,420
併存施設改修収入	122,111	209,050	207,763	46,108	27,485
事業原価(B)	50,308,563	54,071,341	52,062,870	51,089,490	51,215,666
都営住宅等管理業務受託原価	38,933,846	42,629,195	40,534,233	39,620,524	39,409,159
都営住宅等指定管理業務原価	7,770,440	7,866,013	7,990,187	8,164,812	8,602,548
駐車場施設管理費	3,482,167	3,367,084	3,330,688	3,258,046	3,176,474
併存施設改修費	122,111	209,050	207,763	46,108	27,485
一般管理費(C)	671,475	667,488	685,716	667,336	724,982
事業利益 (事業損失 (Δ))	△344,913	174,093	△53,537	△161,128	△611,222

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

(イ) 都営住宅等管理業務

都営住宅等管理会計は、事業を都営住宅等管理業務、都営住宅等指定管理業務、駐車場管理業務及び併存施設改修業務の 4 つに区分している。

次表は、その 4 つの事業のうち、都営住宅等管理業務の平成 29 年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。都営住宅等管理業務は各年度とも事業損失を計上しており、かつ、その額が年々増加している。

表 E-5-3 都営住宅等管理業務の損益の推移

事業収益(A)	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
	39,750,678	39,359,439	△391,239
都営住宅等管理受託事業収益	40,769,639	39,750,678	39,359,439
管理事業収入	37,698,765	36,726,229	△314,561
管理事務事業収入	208,195	227,782	2,587
管理費収入	2,862,679	2,796,666	△79,265
事業原価(B)	40,534,233	39,620,524	△211,365
都営住宅等管理受託事業原価	40,534,233	39,620,524	△211,365
管理事業原価	37,698,765	36,726,229	△314,561
管理事務事業原価	208,195	227,782	2,587
管理事務費	2,666,513	2,666,513	2,587
差引利益(C=A-B)	235,406	130,154	△179,874
一般管理費(D)	370,196	361,055	22,085
事業損失(E=C-D)	△134,790	△230,901	△201,960

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

(ウ) 都営住宅等指定管理業務

次表は、都営住宅等管理会計に計上されている事業の一つである都営住宅等指定管理業務の平成29年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。
都営住宅等指定管理業務は年々事業利益が減少しており、令和元年度は事業損失を計上している。

表E-5-4 都営住宅等指定管理業務の損益の推移

	平成29年度	平成30年度 A	令和元年度 B	B-A
	事業収益(A)	8,291,969	8,446,068	8,684,993
都営住宅等管理委託事業収益	8,291,969	8,446,068	8,684,993	238,925
営繕事業収入	4,385,075	4,525,034	4,771,690	246,656
管理事務事業収入	1,506,318	1,516,082	1,498,363	△17,719
管理費収入	2,400,576	2,404,952	2,414,940	9,988
事業原価(B)	7,990,187	8,164,812	8,602,548	437,736
都営住宅等管理委託事業原価	7,990,187	8,164,812	8,602,548	437,736
営繕事業費	4,385,075	4,525,034	4,771,690	246,656
管理事務事業費	1,506,318	1,516,082	1,498,363	△17,719
管理事務費	2,098,794	2,123,697	2,332,495	208,799
差引利益(C=A-B)	301,782	281,255	82,445	△198,810
一般管理費(D)	281,795	272,025	306,347	34,322
事業利益(E=C-D)	19,987	9,231	△223,902	△233,132

(単位：千円)

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

(エ) 駐車場管理業務

次表は、都営住宅等管理会計に計上されている事業の一つである駐車場管理業務の平成29年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。
駐車場管理業務の事業利益は50,000千円前後で推移している。令和元年度は前年度よりも事業利益が減少しているが、おおむね安定的に利益を確保している。

表E-5-5 駐車場管理業務の損益の推移

	平成29年度	平成30年度 A	令和元年度 B	B-A
	事業収益(A)	3,425,678	3,352,845	3,257,420
駐車場管理事業収益	3,425,678	3,352,845	3,257,420	△95,426
事業原価(B)	3,330,688	3,258,046	3,176,474	△81,572
駐車場施設管理事業費	3,330,688	3,258,046	3,176,474	△81,572
地代・管理経費	3,068,786	2,991,148	2,901,729	△89,419
管理事務費	261,902	266,898	274,745	7,847
差引利益(C=A-B)	94,991	94,799	80,945	△13,854
一般管理費(D)	33,726	34,256	35,405	1,149
事業利益(E=C-D)	61,265	60,543	45,541	△15,003

(単位：千円)

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

(オ) 都営住宅等管理会計の事業損失の要因について

都営住宅等管理会計について、住宅供給公社によると、事業利益が発生している平成28年度と比較した令和元年度の事業損失発生要因は次のとおりである。

- ・システム統合、パソコン更新等の費用増加 : △3.9億円
- ・人件費等費用の増加 : △1.0億円
- ・間接経費収入の減少 : △2.7億円

間接経費収入の減少については、営繕事業に係るものと募集事業に係るものが大きく減少している。

営繕事業に係る間接経費収入は、間接経費費用は横ばいであるが、都が定める営繕事業費総額の減少に伴い、住宅供給公社が都から受け取る間接経費収入が年々減少している。

募集事業に係る間接経費収入については、応募件数の減少に伴い、間接経費収入が減少している一方、募集件数・当選件数の増加により間接経費費用は増加傾向にあるため、事業利益が減少傾向にある。

(2) 都営住宅等受託事業（一般会計上分）

ア 事業の概要

次表は、表E-5-1に記載した令和元年度の一般会計の事業収益のうち、管理受託住宅管理事業収益とその他事業収益の内訳を示したものである。

次表のうち、都営住宅耐震診断収益、都営建替受託収益及び一時提供住宅事業は、都営住宅等受託事業に含まれる。また、その他の事業収益に計上されている建設事業等は、受託事業ではなく公社住宅事業に該当する。

表E-5-6 一般会計の管理受託住宅管理事業収益とその他事業収益の内訳

勘定科目	決算額
管理受託住宅管理事業収益	2,317,937
区営住宅等受託事業	2,138,423
職員住宅等受託事業	179,514
その他事業収益	7,992,103
耐震改修受託事業収益	290,049
都営建替受託収益	5,041,438
その他の事業収益	2,660,615
教育庁施設維持管理	1,938,662
一時提供住宅事業	123,830
店舗耐震事業	122,477
郡民住宅受託事業	25,260
区市町村提携事業	32,638
マンション再生事業	3,900
建設事業等	413,848

住宅供給公社提供資料より監査人作成

イ 監査の結果

〔分析〕一般会計に含まれている都営住宅等受託事業について

(ア) 都営住宅耐震診断事業

住宅供給公社は、「東京都耐震改修促進計画」や「都営住宅耐震化整備プログラム」に基づく東京都の施策により、平成19年度から耐震診断業務を受託している。

次表は、都営住宅耐震診断事業の平成29年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。平成30年度に大きく損益状況が悪化し、平成30年度、令和元年度は事業損失が発生している。

表E-5-7 都営住宅耐震診断事業の損益の推移

	平成29年度	平成30年度 A	令和元年度 B	B-A
事業収益 (A)	5,098,891	2,349,133	290,049	△2,059,084
受託事業収入	5,098,891	2,349,133	290,049	△2,059,084
事業原価 (B)	5,023,342	2,376,466	297,505	△2,078,961
受託工事費	4,709,830	2,168,023	267,478	△1,900,545
管理事務費	313,511	208,444	30,027	△178,417
差引利益(C=A-B)	75,549	△27,334	△7,456	19,878
一般管理費(D)	37,766	27,604	19,787	△7,917
事業利益(E=C-D)	37,782	△54,938	△27,243	27,695

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

(イ) 都営住宅建替等業務

住宅供給公社は、平成20年度から、都営住宅の建替事業等に係る以下の業務を受注している。

- 都営住宅の建替工事の工事監理
- 都営住宅の建替えに伴う既存住棟の除却工事

次表は、都営住宅建替等業務の平成29年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。事業利益を確保しているが、その額は年々減少している。

表E-5-8 都営住宅建替等業務の損益の推移

	平成29年度	平成30年度 A	令和元年度 B	B-A
事業収益 (A)	5,740,949	4,067,850	5,041,439	973,589
受託事業収入	5,740,949	4,067,850	5,041,439	973,589
事業原価 (B)	5,483,272	3,915,564	4,884,944	969,380
受託工事費	5,176,695	3,574,382	4,512,045	937,663
管理事務費	306,577	341,182	372,899	31,717
差引利益(C=A-B)	257,677	152,286	156,495	4,209
一般管理費(D)	47,751	49,898	56,561	6,663
事業利益(E=C-D)	209,926	102,388	99,933	△2,455

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

(ウ) 一時提供住宅事業

住宅供給公社は、東日本大震災等の避難者を受け入れた都営住宅、東京都施行型都民住宅、公社住宅、東京都職員住宅及び東京都が国から借り上げた国家公務員宿舎について、建物管理などのほか、生活や福祉に関する情報の提供や担当機関への紹介・取次ぎ、住まい方についての相談業務を実施している。次表は、一時提供住宅事業の平成29年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。各年度、事業損失が発生しており、令和元年度は事業損失が大きく増加している。

表E-5-1-9 一時提供住宅事業の損益の推移

	平成29年度	平成30年度	A	令和元年度	B	B-A
事業収益(A)	225,149	97,161	123,830	26,669	26,669	
受託事業収入	225,149	97,161	123,830	26,669	26,669	
事業原価(B)	227,872	98,807	134,979	36,172	-6,381	
維持修繕費	160,648	52,915	46,534	42,553	△9,504	
管理事務費	67,223	45,892	88,445	1,627	△1,130	
差引利益(C=A-B)	△2,723	△1,645	△11,149	2,330	△13,479	
一般管理費(D)	1,723	703	2,330	△11,130	△11,130	
事業利益(E=C-D)	△4,445	△2,349	△13,479	△11,130	△11,130	

(単位：千円)

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

(3) その他の受託事業

ア 事業の概要

住宅供給公社は、受託事業として、都営住宅等受託事業のほか、次の事業を行っている。

- 区営住宅等受託事業
- 店舗耐震事業
- 東京都各局職員住宅等管理事業
- 都民住宅受託事業
- 区市町村提携住宅事業
- パソコン再生支援事業

イ 監査の結果

〔分析〕 その他の受託事業について

(ア) 区営住宅等受託事業

住宅供給公社は、区営住宅等受託事業として、区等の所有する区営住宅及び区民住宅等の維持管理業務や入居者に関する業務等を受託している。業務内容は、計画修繕などの営繕業務、申請書の受付・審査等を行う入居者に関する業務、入居者募集業務などであるが、受託の範囲は区等によって異なっている。

次表は、区営住宅等受託事業の平成29年度から令和元年度までの推移を示したものである。事業利益は30,000千円前後で比較的安定的に推移している。

表E-5-1-10 区営住宅等受託事業の損益の推移

	平成29年度	平成30年度	A	令和元年度	B	B-A
事業収益(A)	1,632,324	1,985,491	2,138,424	152,933	152,933	
駐車場使用料収入	1,906	2,386	2,326	△30	△30	
受託収入	1,630,418	1,983,105	2,136,097	152,962	152,962	
事業原価(B)	1,587,222	1,948,316	2,084,222	135,906	135,906	
修繕費	1,447,453	1,767,932	1,905,601	137,669	137,669	
一般修繕費	1,447,453	1,767,932	1,905,601	137,669	137,669	
管理事務費	139,770	180,384	178,621	△1,763	△1,763	
差引利益(C=A-B)	45,101	37,175	54,202	17,027	17,027	
一般管理費(D)	13,680	23,761	23,824	63	63	
事業利益(E=C-D)	26,421	13,414	30,378	16,964	16,964	

(単位：千円)

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

(イ) 店舗耐震事業

住宅供給公社は、店舗耐震事業を行っている。

次表は、店舗耐震事業の平成29年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。平成30年度、令和元年度とも事業損失が発生している。

表 E-5-1-1 店舗耐震事業の損益の推移

事業収益	平成 29 年度	平成 30 年度 A	令和元年度 B	B-A
事業収益 (A)	-	101,071	122,477	21,406
受託事業収入	-	101,071	122,477	21,406
事業原価 (B)	-	101,625	128,253	26,628
受託工事費	-	-	14,468	14,468
管理事務費	-	101,625	113,785	12,160
差引利益 (C=A-B)	-	△554	△5,776	△5,222
一般管理費 (D)	-	9,168	17,425	8,257
事業利益 (E=C-D)	-	△9,723	△23,201	△13,478

(単位：千円)

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

(ウ) 東京都各局職員住宅等管理事業

住宅供給公社は、東京都の管理する職員住宅等の補修、修繕等、住宅の維持管理に関する業務を行っている。

次表は、東京都各局職員住宅等管理事業の平成 29 年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。平成 30 年度に損益状況が悪化し、平成 30 年度、令和元年度は事業損失が発生している。

表 E-5-1-2 東京都各局職員住宅等管理事業の損益の推移

事業収益	平成 29 年度	平成 30 年度 A	令和元年度 B	B-A
事業収益 (A)	232,728	170,296	179,514	9,218
受託収入	232,728	170,296	179,514	9,218
事業原価 (B)	226,227	169,992	179,342	9,350
修繕費	207,710	152,067	160,190	8,123
一般修繕費	207,710	152,067	160,190	8,123
管理事務費	18,517	17,925	19,153	1,228
差引利益 (C=A-B)	6,501	304	172	△132
一般管理費 (D)	2,036	1,836	2,027	191
事業利益 (E=C-D)	4,466	△1,532	△1,855	△323

(単位：千円)

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

(エ) 都民住宅受託事業

住宅供給公社は、都民住宅の収入認定業務及び指定法人管理型都民住宅の入居資格審査業務を東京都から受託している。

次表は、都民住宅受託事業の平成 29 年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。本事業は各年度とも事業損失が発生している。

表 E-5-1-3 都民住宅受託事業の損益の推移

収益	平成 29 年度	平成 30 年度 A	令和元年度 B	B-A
収益 (A)	38,898	36,835	25,260	△11,575
受託事業収入	38,898	36,835	25,260	△11,575
費用 (B)	42,571	54,298	48,914	△5,384
管理事務費	42,571	54,298	48,914	△5,384
差引損益 (C=A-B)	△3,673	△17,463	△23,653	△6,190
一般管理費 (D)	4,773	5,887	6,267	380
事業損失 (E=C-D)	△8,446	△23,349	△29,920	△6,571

(単位：千円)

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

(オ) 区市町村提携住宅事業

区等が住宅マスタープラン等に基づいて施策住宅及びこれらに伴う施設を建設する場合に、住宅供給公社がそのノウハウを活かして住宅等を建設し、区等のまちづくりを支援するものである。

次表は、区市町村提携住宅事業の平成 29 年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。本事業は、10 百万円弱の事業利益で推移している。

表E-5-1-4 区市町村提携住宅事業の損益の推移

	平成29年度	平成30年度 A	令和元年度 B	B-A
事業収益(A)	38,057	35,387	32,639	△2,748
利賦金利息収入	38,057	35,387	32,639	△2,748
事業原価(B)	27,612	26,301	25,620	△681
支払利息	21,657	20,183	18,674	△1,509
管理事務費	5,954	6,118	6,945	827
固有経費	0	0	0	0
共通経費	5,954	6,118	6,945	827
差引利益(C=A-B)	10,445	9,085	7,019	△2,066
一般管理費(D)	929	910	1,064	154
事業利益(E=C-D)	9,516	8,176	5,955	△2,221

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

(カ) ワンジョン再生支援事業

ワンジョン再生支援事業とは、ワンジョン再生を検討又は実施している分譲マンションの管理組合に対し、建替えや大規模改修に関する支援を行うもので、コンサルタントとして、大規模修繕又は建替えの方針決定に関する検討段階から工事を完了、入居まで、トータル的な支援を行うものである。

次表は、ワンジョン再生支援事業の平成29年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。本事業は各年度事業損失が発生している。

表E-5-1-5 ワンジョン再生支援事業の損益の推移

	平成29年度	平成30年度 A	令和元年度 B	B-A
収益(A)	2,700	0	3,900	3,900
委託事業収入	2,700	0	3,900	3,900
費用(B)	6,022	0	7,843	7,843
管理事務費	6,022	0	7,843	7,843
差引損益(C=A-B)	△3,322	0	△3,943	△3,943
一般管理費(D)	929	910	1,064	154
事業損益(C-D)	△4,252	△910	△5,007	△4,097

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

(単位：千円)

発行 東京都 東京都新宿区西新宿二丁目八番一号

郵便番号 163-8001

定価

本号 一箇月 四一〇円
六、六〇〇円
(郵送料を含む。)

印刷所

勝美印刷株式会社
東京都文京区白山一丁目十三番七号
電話 〇三(三三八一)五二〇一(代)

郵便番号 113-0001

