

機能するバランスシート

—都の住宅政策とバランスシートの役割—
(平成13年度中間報告書)

平成14年1月

東京都参与

東京都専門委員

同

同

同

同

中地宏

安藤算浩

鵜川正樹

小早川久佳

野村文雄

米田正巳

＊ 文中各表等においては、原則として表示単位未満を切り捨てているので、合計欄等と一致しない場合がある。

目 次

序 章

1 総括	1
(1) 住宅政策ビッグバンを時代は強く要請する	1
(2) 機能するバランスシートを基盤として改革する	1
2 住宅局のバランスシート作成の意義	2

第1章 都営住宅等の建設管理

1 都営住宅等事業の概要	3
(1) 概要	3
(2) 住宅局の事業	3
2 事業報告の現状と問題点	6
3 企業会計方式による事業報告の作成	7
(1) 概要	7
(2) 住宅局における「機能するバランスシート」の作成論理	8
① 事業単位の収支の分別把握	
② キャッシュ・フロー計算書の作成	
③ 一般財源充当額の扱い	
④ 住宅局共通管理費の扱い	
⑤ 貸借対照表及び行政コスト計算書の作成	
⑥ 都営住宅等事業バランスシートの分析	
4 団地別バランスシートの作成	18
5 今後の課題	21
(1) 「一般財源充当額」の検討	21
(2) 修繕引当金の重要性について	23
(3) 都営住宅等事業にはどの程度の税金投入が必要なのだろうか	24
(4) 特別会計化により財務管理の徹底を	25
① 概要	
② 都営住宅等事業を特別会計として独立管理することの必要性について	

第2章 住宅供給公社

1 事業の概況	28
2 事業報告の現状と問題点	28
3 住宅供給公社のバランスシート	30
(1) 東京都住宅供給公社決算の概況	30
① 3つの会計	
② 一般会計	
(2) 地方住宅供給公社会計基準	34
① 地方住宅供給公社会計基準の意義	
② 地方住宅供給公社会計基準特有の会計処理	
(3) 東京都と公社との財政関係	35
① 都財政支出の状況	
② 都からの公社に対する主な貸付金、補助金の概要	
(4) 企業会計方式による東京都住宅供給公社決算の修正	38
<修正1>	39
① 減価償却費の修正	
② 利益留保性引当金の除去	
③ 民間企業との比較可能性を重視した財務諸表の修正	
<修正2>	40
④ 公社に対する都の財政支援のバランスシートへの反映	
(5) 修正結果について	43
① 既存の決算書とバランスシートとの関係について、大切な一言	
② 超長期の無利子貸付がもたらす金利減殺効果以上の効果について	
＝超長期のインフレ効果は、実質的な債務免除効果である＝	
4 今後の課題	44
(1) 時価ベースの貸借対照表の検討	44
(2) 経営管理指標の導入	45

付 表

◎ 都営住宅等事業貸借対照表（平成10年度末）	49
◎ 都営住宅等事業貸借対照表（平成11年度末）	50
◎ 都営住宅等事業キャッシュ・フロー計算書（平成11年度）	51
◎ 都営住宅等事業行政コスト計算書（平成11年度）	52
◎ 都営住宅等事業貸借対照表（平成12年度末）	53
◎ 都営住宅等事業キャッシュ・フロー計算書（平成12年度）	54
◎ 都営住宅等事業行政コスト計算書（平成12年度）	55
◎ 都営白鷺一丁目団地貸借対照表（平成11年度末）	56
◎ 都営白鷺一丁目団地貸借対照表（平成12年度末）	57
◎ 都営白鷺一丁目団地キャッシュ・フロー計算書（平成12年度）	58
◎ 都営白鷺一丁目団地行政コスト計算書（平成12年度）	59
◎ 都営港南四丁目第2団地貸借対照表（平成11年度末）	60
◎ 都営港南四丁目第2団地貸借対照表（平成12年度末）	61
◎ 都営港南四丁目第2団地キャッシュ・フロー計算書（平成12年度）	62
◎ 都営港南四丁目第2団地行政コスト計算書（平成12年度）	63
◎ 住宅供給公社12年度損益計算書	64
◎ 住宅供給公社12年度貸借対照表	65
◎ 修正（1）	
住宅供給公社12年度損益計算書	66
住宅供給公社12年度貸借対照表	67
◎ 修正（2）	
住宅供給公社12年度損益計算書	68
住宅供給公社12年度貸借対照表	69

序 章

1 総括

(1) 住宅政策ビッグバンを時代は強く要請する

東京都は昭和 20 年の廃墟から立ち上がる都民のために、住宅供給を促進した。都営住宅の建設・供給を押し進め、また建設資金制度による都民の持家取得を支援・促進してきた。

戦後の復興期、高度成長期を通じて、まずは住宅の量的な供給が進められたが、次に、住宅政策の力点は「量的確保」から「質的向上」に移行した。ところが、昭和 62 年に入る頃、バブル経済が到来し、地価高騰により地域コミュニティの崩壊現象が表れたので、都は諸改革の一環として、平成 4 年に住宅基本条例を制定した。バブル経済は平成 3 年に崩壊し地価は下落したが、ゆとりある住宅の確保はなお安価ではない状況にある。

今日、わが国、そして東京都は、成長と拡大の時代が終焉し、成熟社会を迎えようとしている。この大きな歴史的変化の中で、東京には日本の首都としてまた世界の枢要な都市として、その高度で多様な蓄積を最大限に発揮し、わが国及び国際社会の発展に貢献することが求められている。すなわち、住宅政策のビッグバンを時代は強く要請している。「豊かでいきいきとした東京居住を実現する住宅政策のビッグバン」の主要な柱は次の三つである。①民間住宅市場の整備・誘導にむけた新たな施策の形成・展開と、②居住基盤の構築を担ってきた都営住宅制度の抜本的改革の断行、そして、③この両者を有機的に連携・融合させ、一層効果的な施策の体系を構築すること。

(2) 機能するバランスシートを基盤として改革する

都営住宅制度の抜本的改革を断行するためには、東京都の機能するバランスシートの中で、住宅局のバランスシートを作成することから出発しなければならない。民間住宅市場との連携を視野に入れての考察を可能にするためにも、説明責任会計を内包する機能するバランスシートが不可欠である。

平成 13 年 5 月、東京都住宅政策審議会は、都知事の諮問「21 世紀の豊かでいきいきとした東京居住を実現するための住宅政策の展開について」に対する答申書を提出した。その内容の具体化の第一歩は、住宅局の機能するバランスシートで始まる。そこに必要なものは改革の為の諸施策遂行の使命感の堅持である。

そして、住宅政策ビッグバンの成功の鍵は「税金を納める住民とその効率的活用を継続的に対話する」姿勢であることを強調しておきたい。そこでも機能するバランスシートは手元の資金や財政事情を冷静に数字で語ってくれる。

2 住宅局のバランスシート作成の意義

機能するバランスシートを目指して進められてきた今回のプロジェクトでは、都の一般会計のバランスシート（貸借対照表、行政コスト計算書、キャッシュ・フロー計算書）や都の連結バランスシートの作成だけでなく、事業別バランスシートの作成を行なってきた。このように事業の中身へ踏み込んだバランスシート作りを行なったのは東京都が初めてであり、特筆すべきことであろう。

事業別バランスシートの作成のため、都はこれまでに2つの部門（6事業）を選定した。ひとつは収支均衡型事業である多摩ニュータウン計画（2事業）であり、もうひとつが税金投入型ハコモノ事業と呼ばれる生活文化局所管の4事業（東京国際フォーラム、江戸東京博物館、東京都写真美術館、東京都庭園美術館）である。今回は住宅局を取り上げ、都の住宅政策の中心をなす都営住宅と東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）を対象に、できるだけ企業会計方式に近い方式でバランスシートの作成を試みた。

都営住宅は公営住宅としての位置付けとなっているが、この公営住宅は都のみならず特別区・市町村においても設置することが可能であり、他県においては県営住宅のほか市営住宅、町村営住宅が存在するのが通常である。

しかしながら、都においては歴史的経緯もあり公営住宅のほとんどが都営住宅となっており、これまで長期に渡り多大な資源投入が行なわれてきた。

しかも公営住宅制度は、一般財源の投入はあくまで限定的なものとされているにもかかわらず、都においてはどのような取扱いとなってきたのか明確になっていない。これらのことを踏まえ、今回都営住宅を取り上げた理由は次の2点である。

- ① 都の住宅政策に投入されている一般財源の額を明らかにし、膨大な資産が形成されている実態を明らかにする
- ② 今後の住宅政策のあり方について、社会経済状況の変化等を踏まえた上で考えていく

また公社を取り上げた理由は次の3点である。

- ① 公社に都から多額の財政支援が行なわれ、公社が「第二住宅局化」してきたこと
- ② 公社の会計方式が、公社の実態を見えにくくしていること
- ③ 都の住宅政策を分析するに当たり、都と公社との財政関係をも分析し検討しなければならないこと。

今回の住宅局のバランスシート作成により、都営住宅と公社の賃貸住宅を中心とする事業の実態と財政状態が明らかになり、今後の住宅政策のあり方を検討する貴重な基礎資料が得られたものと考えられる。

第1章 都営住宅等の建設管理

1 都営住宅等事業の概要

(1) 概要

住宅局は昭和 35 年、都の住宅行政の一体化を図るため当時の建築局の住宅部門を母体に設置された。現在は 5 部 3 事業所で構成され、職員は 579 名（平成 13 年 8 月 1 日現在）である。住宅局の 13 年度一般会計当初予算は 1,246 億円であり、低所得者向けの都営賃貸住宅 26 万戸を経営している。この都営住宅の建替えや管理に 972 億円が支出されている。この他に様々な住宅助成事業として 669 億円が支出されている。その助成事業のひとつとして、公社には 324 億円が助成されており、公社は中堅所得者向けの賃貸住宅等 87,000 戸余（12 年度末現在）の経営を行なうとともに、都営住宅の管理・営繕業務を受託している。

社会経済状況の変化を受け、以上のような都営住宅等の経営もその本来の目的を踏まえ、事業内容や財政投入についての実態を明らかにした上で、時代に適合すべく再検討が求められている。

(2) 住宅局の事業

住宅局の事業は次の 3 事業に集約される

① 都営住宅等事業

都営住宅等の建設、管理及び住宅環境整備を担う事業であり、住宅局予算の多くがこれに当てられる

② 住宅助成事業

公社住宅または区市町村営住宅の供給を助成する目的で、公社助成事業、区市町村住宅供給助成事業、住環境整備助成事業等を担っている

③ 行政指導事業

宅地建物取引業者の指導・監督や不動産取引にかかる相談に応ずる等、適正な不動産取引を推進することを目的とする事業である

これら 3 事業は現在、一般会計と都営住宅等保証金会計という 2 つの会計によって管理されている。都営住宅等保証金会計は、都営住宅入居者から徴収した保証金の管理口座であり、歳入・歳出規模は都営住宅管理事業費のうち数パーセントを占めるに過ぎない。従って、住宅局の歳入歳出は全体として一般会計によって管理されているとみても問題はない。

ここで、現在住宅局が作成・提示している一般会計の予算規模を見てみると次のとおりとなる。

○ 東京都住宅局予算規模（一般会計）

（単位：百万円）

	区 分	13 年度予算額	12 年度予算額
歳出	事業費	186,607	200,249
	人件費・通勤手当等	6,263	6,429
	計	192,870	206,678
歳入	分担金及び負担金	36	150
	使用料及び手数料	83,990	78,856
	国庫支出金	53,547	57,712
	財産収入	1,722	1,261
	繰入金	2,530	2,804
	諸収入	4,339	6,088
	都債	38,541	42,245
	計	184,705	189,116
	公債費等充当財源	△64,010	△65,126
	差引特定財源	120,695	123,990
	差引一般財源等	72,175	82,688

このように、住宅局は予算が毎年約 2 千億円にも上る巨大事業であることがわかる。因みに、都全体と住宅局との予算規模（一般歳出）などを比較すると、次のようになる。

○ 都と住宅局との予算規模等の比較

(単位：百万円、人)

区 分		8 年度	9 年度	10 年度	11 年度	12 年度	13 年度
予(一般歳出)算	都	5,736,791	5,387,586	5,179,917	4,969,930	4,472,023	4,484,697
	住宅局	332,807	298,564	283,312	239,395	206,678	192,870
	構成比	5.8%	5.5%	5.5%	4.8%	4.6%	4.3%
職 員 数	都	168,052	166,534	165,006	161,895	151,988	151,136
	住宅局	702	677	652	630	597	578
	構成比	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
土 地	都	7,481,803	7,434,832	6,186,991	6,098,956	6,006,123	—
	住宅局	1,718,853	1,731,626	1,533,460	1,558,450	1,559,747	—
	構成比	23.0%	23.3%	24.8%	25.6%	26.0%	—
建 物	都	4,130,632	4,386,047	4,382,753	4,583,697	4,353,140	—
	住宅局	1,754,517	1,860,737	1,844,030	1,980,692	2,061,511	—
	構成比	42.5%	42.4%	42.1%	43.2%	47.4%	—

※土地・建物の金額は、公有財産台帳価格である。

この比較からもわかるように、住宅局の事業は東京都の一般歳出予算に対し約 4～6%を占める巨大プロジェクトであり、その運営効率の如何が都財政に重大な影響を及ぼす事業であることがわかる。

今回はこの巨大な都営住宅事業のあり方がテーマとして選ばれた。このテーマを検討する前提として、都営住宅事業を中核とする住宅局の財務状況を把握することが極めて重要である。なぜなら、都営住宅事業を今後どのように実施すべきか、あるいは都の住宅政策は今後どうあるべきかを議論するためには、政策運営に必要な費用はどの程度なのか、また住宅事業推進の結果、資産と負債とのバランスはどのようになっているのか、などの点を把握した上でなければ、現実的かつ実務的な議論はできないからである。都営住宅の運営のためにどれだけの都税や国税が投入されてきたのか、そして居住者の自己負担がどの程度であるのか、そして現状の事業資産及び負債がどのような状況にあるのかを把握しなければ今後の住宅政策を議論することはできない。とりわけ、規定の補助金が支出されていることはわかるものの、補助金以上に都税がどの程度使われているのかを明らかにすることが重要である。そして都税が資産形成に使われているのか、毎年の運営経費に使われているのか、一人当たりどの程度使われているのか、居住者の所得水準の実態はどの程度

なのか等、今後の住宅政策を議論する上で必要な基本的情報を提供するため、住宅局の事業について「機能するバランスシート」を作成することとしたのである。

○ 都営住宅等の分類

都 営 住 宅	一 般 都 営 住 宅
	都 営 改 良 住 宅
	都 営 再 開 発 住 宅
	都 営 従 前 居 住 者 用 住 宅
	特 定 都 営 住 宅
	都 営 コ ミ ュ ニ テ ィ 住 宅
	更 新 住 宅
地 域 特 別 賃 貸 住 宅	
特 定 公 共 賃 貸 住 宅	
福祉住宅（民生住宅・母子住宅）	
引 揚 者 住 宅	
小 笠 原 住 宅	

公営住宅とは、「公営住宅法」に基づき都道府県及び区市町村が建設し、当該地方公共団体の住民であって、住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で賃貸する住宅である。

都営住宅等は左のように分類され、このうち公営住宅法により管理されている住宅が一般都営住宅であり、地域特別賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅を「都民住宅」（中堅勤労者を対象に、その住宅費負担を適切な水準にするため、地価を顕在化させない等の工夫を加えた供給方式及び家賃制度を活用して、都が自ら供給、又はその関与若しくは財政上の援助により供給される公共住宅）という。

2 事業報告の現状と問題点

住宅局には毎年巨額な予算が割り当てられ、膨大な資産を抱えている。これまで都が作成してきた報告書は、住宅のストック情報・コスト情報を的確に示さず、都の住宅事業についての説明責任を十分に果たしてこなかった。

都はこれまで膨大な予算を住宅対策のために支出してきた。昭和 57 年度から平成 13 年度までの 20 年間だけでも、住宅局に割り当てられた当初予算の総額は 4 兆 9,458 億円であり、これは一般会計当初予算総額の約 4.3%に当たる。都がこれまで住宅政策を重視し、他の事業に優先させてきたことがこの数字からも読み取れるのである。これらの投資は、約 32 万戸（12 年度末現在、都営住宅 266,556 戸、公社賃貸住宅 61,483 戸）の公的住宅となり、その敷地面積は 24 百万平方メートル（所有地約 19 百万平方メートル、公社所有地約 4 百万平方メートル）に及んでいる。

都はこのように膨大な資産を保有しているが、これまでに作成してきた報告書は、予算とその執行状況を現金収支の形で示したものであり、住宅事業の財政状態や、事業の採算、コスト情報等を適切に示すものではない。すなわち、これまで都は巨額な税金を住宅事業に投資し続けながら、的確な財務情報を持たず、適切な説明責任を果たしてこなかったといえよう。都は納税者である都民に対して説明責任を果たさなければならない。特に多額の税金を使用する住宅事業については、事業経営の状況を明瞭に報告すべきであ

ろう。

事業の報告は、その報告対象によって外部報告と内部報告に大別される。外部報告とは、納税者である都民や議会に対して行う報告である。都は納税者から徴収した税金を都民の最大幸福のために最も効果的に使用する責任があり、その結果を報告しなければならない。一方、内部報告は事業の経営管理のために必要なデータを収集・分析し、事業経営者に報告を行なうものである。事業遂行は常に変化する社会経済情勢に合わせて、最適な方法で事業を行なうために、各種情報を常に収集・分析し、適時な意思決定を行なわなければならない。そのためには、事業の財政状態、経営成績、コスト、時価情報等の内部資料はもとより、外部の経済指標等の収集・分析が求められる。

報告書はまた、その内容によって財務報告と非財務報告に分かれる。財務報告は、資金の収支、財産の状況、事業の成績、コスト情報等、主として金銭にかかわる部分の報告を行なうものであり、報告書の中心をなす部分である。非財務報告は、記述により事業の目的や経過、資産の状況等を説明するものであり、金銭に該当しない事項等の説明のため用いられる。多くの報告書は、財務報告の部と非財務報告の部とで構成され、両者が一体となって報告の目的を果たすのが普通である。

報告書はその目的により内容を異にする。都の住宅事業において外部報告を考える場合には、基本となる報告課題を明確にしておくことが必要である。報告の基本課題は次の4点に要約できるであろう。

- (1) 事業は緊急性が高く社会や時代の要請に適合しているか。
- (2) 受益と負担の公平が保たれているか。
- (3) 事業効率が保たれ、税金は効果的に使用されているか。
- (4) 都民の資産は有効に活用され、最大の効用をあげているか。

上記のうち、(1)と(2)には非財務報告が適しており、記述により説明される。そして(3)と(4)は財務報告が適している部分である。後者を都民に分かりやすく報告するためには、通常 3 つの財務報告書が使用される。すなわち、貸借対照表・行政コスト計算書・キャッシュ・フロー計算書である。本報告ではこれらの三表を総称して「機能するバランスシート」と呼んでいる。

3 企業会計方式による事業報告の作成

(1) 概要

都が現在行なっている事業について効率化を促進するためには、企業会計方式による報告書の作成が有効である。企業会計方式により投資とリターンを測定し、資本効率を向上させると共に、常に正確な事業の財政状態を知り、行政コスト計算書により事業成績を計

算することにより、事業が当初目指した効果を発揮しているかどうかを知りうるのである。

企業会計は、自由経済の発達と共に戦後著しい向上をみせてきた。特に近年、グローバル化した熾烈な企業競争に勝ち抜くため様々なツールを生み出してきた。この企業会計のツールの有用性は多くの組織体で実証済みであり、最近では非営利団体や公益団体、政府組織等への広がりを見せている。

企業会計方式による事業報告書の作成がもたらす効用は、①報告書自体の明瞭性・有効性が向上する、②その結果もたらされる経営管理手法の導入が可能となることである。各種経営指標の利用や民間企業とのベンチマークが可能となり、正確なコストデータにより受益と負担の公平性確保もより促進されることとなる。また、③報告書の利用者である議員や都民にしても、企業会計方式の報告書は馴染みやすく、理解しやすいものである。

都は現在、膨大な数の事業を行なっているが、それらの効率化を促進するための第一歩が企業会計方式による報告書の作成である。これによって正確なコストを掴むことが可能になり、各種施設の利用料額の適正化、受益と負担の公正化、サービス提供の代替方式の検討を促すことになる。企業会計方式による報告書の作成を制度化することにより、より進んだ地方行政が推進できるものと確信する。

（２）住宅局における「機能するバランスシート」の作成論理

① 事業単位の収支の分別把握

住宅局についてバランスシートを作成する場合にまず障害となるのが、住宅局の中核事業となる都営住宅事業が一般会計の中で管理されており、そこから当該事業だけを取り出して資金の流れを見ることができる資料がない、ということである。前述のとおり、住宅局には３つの事業があり、それぞれに運営コストが発生している。しかし各事業ごとに費用の発生額が整理して把握されていないため、事業の効率性を図ることができない。そのため、バランスシート作成に当たってはまず各事業毎に歳入・歳出を分別する作業が必要となる。

② キャッシュ・フロー計算書の作成

事業別の収支を分別把握した後は、これに基づきキャッシュ・フロー計算書を作成する。キャッシュ・フロー計算書は、収支を所定の勘定科目に当てはめることにより作成される。この意味で、事業別の収支の分別把握さえできればキャッシュ・フロー計算書はできたも同然となる。

このように、官庁会計においてはまずキャッシュ・フロー計算書の作成から始まるが、これが企業会計との大きな相違点のひとつであるといえる。企業会計では、まず貸借対照表と損益計算書が作成され、この２つの財務諸表を確定させたのち、これに基づきキャッシュ・フロー計算書を作成するので、官庁会計と作業手順が全く逆となる。官庁会計が現金主義によって実践されているという特徴が、このような独特な作業手順を採用する理由と

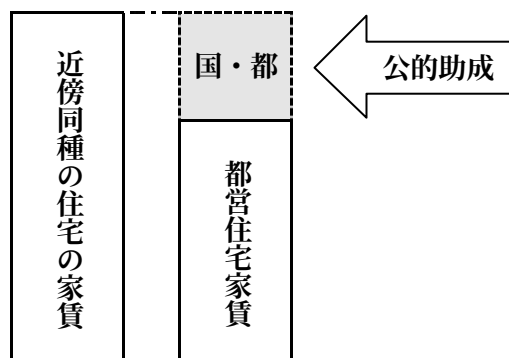
なっているのである。この点は、前回の報告において多摩ニュータウン事業を取り上げたときと作成論理は変わらない。

ただし、今回住宅局の都営住宅事業についてキャッシュ・フロー計算書を作成する場合には、多摩ニュータウン事業の場合と根本的に異なる点がある。それは、多摩ニュータウン事業での「相原小山事業会計」や「新住宅市街地開発事業会計」が、多摩本部の一般会計から会計単位として独立した特別会計となっていたのに対し、住宅局の都営住宅事業は特別会計になっていない点である。前述の収支の分別把握も当該事業が特別会計として独立していないために必要となる追加的な作業でありひとつの障害であるが、特別会計として独立させていないために生じるもっと大きな障害がある。それが「一般財源充当額」の存在である。

③ 一般財源充当額の扱い

都営住宅とは、公営住宅法に基づき都が実施主体となって、住宅に困窮する低所得者層に低廉な家賃で賃貸する住宅である。そのため都営住宅事業は「機能するバランスシート（中間報告）」（12年5月）で分析した多摩ニュータウン開発事業（相原小山開発事業会計、新住宅市街地開発事業会計）とは異なり、そもそも税金などの一般財源の投入が制度的に予定されている事業である。それは以下の理由による。

都営住宅の使用料（家賃）は公営住宅法に基づき決定される。同法（平成8年改正後）によれば、家賃を算定する際の基礎概念として、当該都営住宅の「近傍同種の住宅の家賃」（公営住宅法第16条）を一種の擬制として想定し、その金額と、入居者の応能性を反映させた公営住宅家賃との差額を公的助成によるものとされている。ここにいう「近傍同種の住宅の家賃」には、管理事務費以外にも建築費や修繕費が含まれ（同法施行令第3条）、公的助成の部分には、国庫補助金の他に都の一般財源が充当されることとなる。



(参考)

—— 公営住宅法第 16 条第 1 項、第 2 項 ——

- 1 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃（次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。……
- 2 前項の近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅（その敷地を含む。）の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して政令で定めるところにより、毎年度、事業主体が定める。

—— 公営住宅法施行令第 3 条第 1 項 ——

法第 16 条第 2 項の規定による近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅（その敷地を含む。）の複成価格（当該住宅の推定再建築費の額から経過年数に応じた減価額を除いた額として国土交通省令で定める方法で算出した価格及びその敷地の時価をいう。……）に国土交通大臣が定める一年当たりの利回りを乗じた額、償却額、修繕費、管理事務費、損害保険料、貸倒れ及び空家による損失を埋めるための国土交通省令で定める方法で算出した引当金並びに公課の合計を十二で除した額とする。

公営住宅の家賃決定の仕組み

都営住宅の使用料（家賃）は、公営住宅法等により、毎年度入居者からの収入報告に基づき、入居者の収入及び都営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数等に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、次の算定方法により決定される。このように家賃の決定については、都の裁量はない。

$$\text{家賃} = \text{①家賃算定基礎額} \times \text{②市町村立地係数} \times \text{③規模係数} \times \text{④経過年数係数} \\ \times \text{⑤利便性係数}$$

- ① 家賃算定基礎額：入居者の収入に応じた家賃を設定するために定められたもので、国民の所得水準に応じて、政令によって毎年改正される。
- ② 市町村立地係数：市町村の立地条件の偏差を表すものとして、国土交通大臣が地価の状況を勘案して、省令で定める。
- ③ 規模係数：住戸専用面積 70 m²を基準として、規模に応じて係数が増減するものである。
- ④ 経過年数係数：立地条件、構造に応じて政令で定められている数値に、建設時からの経過年数を乗じて得たものを 1 から減額することにより定める。
- ⑤ 利便性係数：区市町村内の地域調整や設備利便性により、0.7 から 1.0 の範囲で東京都が独自に定める。

では、都営住宅事業についてのバランスシート作成・分析に当たって、この一般財源充当額をどのように反映させるべきであろうか。「一般財源充当額」は住宅局が施策遂行のために必要とする支出の財源として「充当」した金額である。

前回分析した「相原小山開発事業会計」「新住宅市街地開発事業会計」では、最終的な収支均衡を前提としながらも、先行投資のために必要な資金は一般会計から充当していた。そこでは一般会計からの充当金が一般会計からの「借入金」として認識されており、これを開発投資に使い、いずれは開発事業収入によって返済することが予定されていたのである。つまり特別会計の構造の中に、事業収益によって返済することを前提としていたという論理が明確にあらわされていたのである。両会計とも、バランスシートを作成していなかった当時においては、借入金の返済可能性という最も重要な論点が議論されていなかったことが問題ではあった。しかし、一般会計からの充当金が「借入金」として認識されていたことによって、論理的なバランスシートの作成が可能であったわけであり、それによって改革の第一歩を踏み出すこともできたわけである。

住宅局の都営住宅事業における一般財源充当額についてどのようにバランスシートに反映させればよいのだろうか。今回は上記のとおり、そもそも都営住宅事業が収支均衡を前

提とした事業ではなく、制度的に一般財源の投入が予定されている事業であることから、「一般財源充当額」をキャッシュ・フロー計算書において収入として処理することとした。バランスシートにおける「一般財源充当額」の取り扱いについては、後ほど５（１）で議論する。

④ 住宅局共通管理費の扱い

東京都バランスシート作成プロジェクトの中で、今回新しい試みとして共通管理費の関連事業部への配賦(Allocation)の問題を取り上げてみた。前回の多摩ニュータウン開発事業における報告や生活文化局を対象とした報告の際には、この問題について触れることを避けてきた。

共通管理費の配賦とは、住宅局内で各事業に共通的に発生している費用を何らかの配賦基準を設定して各事業に按分して負担させる会計上の手続である。民間企業の場合でいえば、本社費用を各事業部や各支店に配賦し、事業部や支店は配賦された本社費をまかなって余りあるだけの利益の獲得が要求されていることに例えることができるだろう。この場合、本社費用を配賦された事業部や支店としては、自分達が直接支出していない費用までも負担しなければならないこととなり、重荷に感じられる場合もある。しかし会社が存続するためには本社費用の発生はやむをえないものであり、たとえ重荷であっても事業部、支店はこれを支えなければならない。これは地方自治体の会計においても基本的に同じはずである。ただ違うのは、共通費用を各事業が負担できなくてもこれまで地方自治体が潰れることはない、と考えられてきたために問題視されてこなかったに過ぎないということである。そこで今回の住宅局バランスシートでは、この論点について問題提起をし、今後の地方自治体会計のひとつのモデルを提供したいと考えた。

今回の共通費用の配賦は住宅局内での共通費用のみを配賦の対象とした。本来であれば、住宅局内の共通費用のみでなく、東京都全体で発生している共通費用、例えば総務局などの人件費その他の費用も配賦の対象とすべきではあろう。しかし、我々は配賦(Allocation)の問題解決はあまり急ぎ過ぎてはならないと考え、慎重姿勢を堅持してきたのである。とりわけ前回までの報告ではこの問題を意識的に避けてきたわけであるが、その理由は次のとおりである。

I 配賦(Allocation)計算を行なっても、責任会計の意識とカルチャーが醸成されていない状態では実質的な効果が期待できない。各部局あるいは事業部の責任者は、行政コストの発生結果について説明責任を負わなければならない、という意識がなければ、いくら共通費用を配賦されて自局の行政コストが膨らんでも、改善努力に対する姿勢は弱くなりがちである。これでは、配賦(Allocation)計算が行なわれたとしてもバランスシートの本来の効果が必ずしも発揮されないことになる。

Ⅱ 配賦(Allocation)計算を行なうためには配賦基準を設定する必要があるが、これをもっとも難しい問題となる。何を基準にして配賦するかによって、関係部局の行政コスト計算が影響を受けるわけであり、これは各部局間の意見調整を経て慎重に決定すべきことである。しかし、責任会計の意識が低い現状では、合理的な配賦基準の設定を求めることは現実的に難しい。

今回、初めての試みとして配賦の問題を扱うことにしたが、以上の理由から住宅局内部での共通費用の配賦のみに止めることにした。住宅局内部であれば、住宅局総務部が統一的に管理しており、局全体を把握した上で実務的かつ合理的な配賦基準の設定は可能であろうと判断したからである。配賦計算の方法は以下のとおりである。

○ 住宅局共通経費の配賦計算について

住宅局の共通経費である管理費は、住宅局管理事務（総務部）に従事する職員の給料、管理事務費等を計上している。このうち共通配賦対象経費（12 年度決算額）は、①正規職員人件費 310,096 千円、②再雇用職員人件費 217,515 千円、③管理事務費 22,514 千円である。これらの経費について、総務部以外の職員を「都営住宅等事業に従事している職員」と「その他の事業に従事している職員」とに分離し、その割合に応じて配賦する。

		正規職員		再雇用職員	
		人数（人）	構成比（%）	人数（人）	構成比（%）
住宅局総務部以外の職員		616	100.0	80	100.0
	都営住宅等事業に従事している職員	525	85.2	62	77.5
	その他の事業に従事している職員	91	14.8	18	22.5

$$\begin{array}{lcl}
 \text{① 正規職員人件費：} 310,096 \times \frac{525}{616} = 264,286 \\
 \text{② 再雇用職員人件費：} 217,515 \times \frac{62}{80} = 168,574 \\
 \text{③ 管理事務費：} 22,514 \times \frac{525}{616} = 19,188
 \end{array}
 \quad \left. \vphantom{\begin{array}{l} \text{①} \\ \text{②} \\ \text{③} \end{array}} \right\} \begin{array}{l} \text{(単位：千円)} \\ \text{合計 } 452,048 \end{array}$$

共通経費の都営住宅等事業への配賦分

⑤ 貸借対照表及び行政コスト計算書の作成

キャッシュ・フロー計算書の作成後、これに基づいて貸借対照表及び行政コスト計算書が作成される。ここでの作成方法は多摩ニュータウン事業会計の場合と全く同じであり、複式簿記の手法に従って作成される。

まず行政コスト計算書を見ると 95 億円の収支差額が示されている。1 会計期間にこれだけの損失を生じているわけであり、この損失の累積が貸借対照表の正味財産を減少させているのである。

ここで注意しなければならないのは、行政コスト計算書上で損失が生じているものの、貸借対照表においては、依然として資産超過という一見健全な財政状態に見えるのは何故か、ということである。もちろん、都営住宅の建設費に国庫補助金や一般財源が充当されており、これが結果として資産超過（正の正味財産）となる大きな理由ではある。つまりこれは都営住宅事業の遂行に必要な支出を家賃収入や国からの補助金で全てまかなう仕組みではなく、一定の一般財源を充当する事業であるため、貸借対照表は健全な財政状態となり、行政コスト計算書においても損失が少なくなっている、ということである。従って都営住宅事業の効率性を企業会計方式により検討するならば、「一般財源充当額」を行政コスト計算書から除いて検討することが必要である。そのような視点からは、242 億円（12 年度）の不足（収支差額 － 一般財源）が生じていることがわかる。これが都営住宅事業のもう一面の姿である。全ての都民（都営住宅の居住者を含めて）はまず、この不足は都税により埋められているのだ、という事実を認識しなければならない。この事実認識を踏まえて初めて、意味のある都営住宅政策のあり方を議論することができるはずなのである。なおさらにいえば、国からの補助金も地方税ではないものの国税からの充当額であり、除いて検討したほうがより実態に近くなるはずである。

⑥ 都営住宅等事業バランスシートの分析

都営住宅事業の平成11年度及び12年度のバランスシートを示すと、以下のとおりである。

○ 都営住宅等事業貸借対照表

(単位：百万円、%)

科 目	11 年 度	構成比	12 年 度	構成比
(資産の部)				
流動資産				
現金預金	871	0.0	1,040	0.0
その他	5,408	0.2	5,089	0.2
固定資産				
有形固定資産	2,045,396	91.1	2,102,737	91.9
建物	1,539,511	68.6	1,604,798	70.1
土地	474,375	21.1	466,429	20.4
その他	31,510	1.4	31,510	1.4
無形固定資産	14	0.0	14	0.0
地上権等	14	0.0	14	0.0
建設仮勘定	193,720	8.6	180,409	7.9
投資等	0	0.0	0	0.0
資産合計	2,245,409	100.0	2,289,289	100.0
(負債の部)				
流動負債				
都債	39,826	4.8	40,764	4.9
その他	0	0.0	1	0.0
固定負債				
都債	775,552	92.5	774,915	92.5
その他	22,754	2.7	22,336	2.7
負債合計	838,132	100.0	838,016	100.0
(正味財産の部)				
正味財産合計	1,407,277	62.7	1,451,273	63.4
負債正味財産合計	2,245,409	100.0	2,289,289	100.0

○ 都営住宅等事業行政コスト計算書

(単位：百万円)

区 分		11 年 度	12 年 度
収入			
一般財源（Ａ）		24,006	14,739
使用料及手数料		79,012	80,220
家賃対策国庫補助金		12,964	13,290
その他		7,579	5,150
収入計		123,561	113,399
支出			
管理費		9,593	8,964
維持補修費		25,969	20,981
支払利息		31,782	29,995
減価償却費		43,423	49,353
その他		15,200	13,608
支出計		125,967	122,901
収支差額（Ｂ）		△2,406	△9,502
実質的な収支差額（Ｂ）－（Ａ）		△26,412	△24,241

○ 一戸当たりのバランスシート

貸借対照表（12 年度末）（万円）

資産		負債	
建物	617	都債	314
		その他	9
		正味財産	
土地（時価）	179（600）	557	
その他	84		
合計	880	合計	880

行政コスト計算書（12 年度）（万円）

支出		収入	
管理費	4	使用料	31
維持補修費	8	家賃対策	5
支払利息	12	国庫補助	
減価償却費	19	その他	2
その他	5		
		一般財源	6
合計	47	合計	44
収支差	△3		

※ 26 万戸の単純平均である。

※ 一戸当たりの土地建物は、796 万円（時価ベースで 1,217 万円）。

※ 一戸当たり 9 万円税金投入している。

ここから都営住宅事業の経営実態が把握される。

まず 12 年度の貸借対照表をみると、総資産のうちのほとんどが建物及び土地で占められていることがわかる。土地建物（219 百万㎡）合わせて 2 兆円余りの資産を形成しており、土地を時価（公有財産台帳価格）ベース（1,559,747 百万円）に直すと 3 兆円以上の資産価値となる。また一戸当たりの土地建物資産額は 796 百万円（土地を時価にすると 1,217 百万円）となっている。都営住宅事業の主たる資産は賃貸住宅施設であって、それ以外はほとんどないわけである。

一方、この賃貸住宅施設の建設費用がどのようにして調達されたかが負債の部及び正味財産の部を見るとわかるようになっている。大きくは、都債と正味財産によって調達されていることがわかるはずである。わかりにくいのは正味財産の意味であろう。正味財産は、都営住宅の建設資金に充てられた国庫補助金や一般財源、過去の行政コスト計算書の収支差額の累計から構成されている。都営住宅では負債よりも資産が超過しているが、これは都営住宅の建設に国庫補助金、一般財源という返済不要の財源が充当されていることによる。11 年度から 12 年度には正味財産が 43,996 百万円増加しているが、これは 12 年度に行政コスト計算書上 9,502 百万円の損失分があるものの、12 年度の都営住宅の建設資金として一般財源（9,779 百万円）、国庫補助金（43,719 百万円）が充当されていることによる。

次に行政コスト計算書を見ると 11 年度の収支差額は 2,406 百万円の損失であり、12 年度では 9,502 百万円の損失となっている。ここで行政コスト計算書上の損失額をもって、それがそのまま事業運営の効率性を示すものであるかどうかは、収入・支出の内容をよく検討しなければならない。つまり、収入の部の中に一般財源充当額という項目があるが、これが 11 年度で 24,006 百万円、12 年度で 14,739 百万円となっている。これは要するに一般会計からの税金投入であるが、巨額の税金収入によって事業運営による損失が小さく見えるわけである。もし税金投入という収入がなかったならば、11 年度は 26,412 百万円の不足（企業会計でいうところの損失）、12 年度は 24,241 百万円の不足となっている。一戸当たりでは、11 年度は約 10 万円、12 年度は約 9 万円となっている。都営住宅は制度上税金を投入する事業ではあるものの、企業会計方式により、仮に税金を全く投入しない場合を想定すれば、これが都営住宅事業の経営実態であるという見方もできる。

ここで貸借対照表の正味財産に戻ると、12 年度末には 1,451,273 百万円（一戸当たりでは 557 万円）の残高がある。これらが都営住宅建設に充てられた国庫補助金や一般財源に加え、過去の収支差額の累積から構成されていることは前述のとおりであるが、建設資金の一部に加え、損失補てんの源泉も一般財源充当という税金投入であることから、税金投入の結果がこの正味財産である、といえよう。

このような都営住宅事業の経営実態を把握した上で、今後の住宅政策のあり方が検討されなければならないのである。

公営住宅であることによる機会費用を含めると・・・

上記の分析では、実際に企業会計原則上発生しているコストを明らかにしたが、こうしたコスト以外に、「平成 13 年度東京都予算案の概要」において都営住宅の管理運営コストを試算した際に考慮した機会費用（その土地を公営住宅として活用していることにより企業会計原則上コストとして認識されていないが、実質的には都の負担となるコスト）をも含めて分析すると、実質的な都の負担額が判明する。「平成 13 年度東京都予算案の概要」において考慮した機会費用及び金額は以下のとおりである。

（１）地代相当

公営住宅であるため、土地の占用的利用者（居住者）であっても徴収しないもののこと。土地利回（土地保有の利益）相当分で、固定資産税評価額 × 2% で計算した。

試算結果は、613 億円になった。

（２）公課

区部における固定資産税等で、公営住宅であるために都の歳入にならないものである。試算結果は、176 億円になった。

こうしたコストを含め、さらに一般財源投入額を含めると、実質的な都負担は、1,031 億円、一戸当たり 39 万円とさらに増大する。

4 団地別バランスシートの作成

26 万戸にものぼる住宅については、都民の資産であるこれら住宅ストックをどのようにすれば最も効果的に活用できるかを考えることが必要である。都営住宅は団地により建設年度、所在地、利用面積、居住者の属性、賃貸料と管理コスト、資産の時価等を異にしており、これらの状況を正確に把握することにより今後の方向づけに大きな違いが生じる。そのためには団地別財産・損益管理データが不可欠であるといえよう。

今回、都営住宅事業のバランスシートと同様の方法で団地別バランスシートの試作を行なうこととした。しかしながら都営住宅の団地数は 1,748（12 年度末）もあり、これらの全ての団地についてバランスシートの作成を行なうのは時間的に不可能である。そこで、①土地面積がほぼ同程度であること、②中層団地と高層団地であること、③土地の取得時期がバブル経済期以前とバブル経済期であること、などを考慮しつつ任意に選定した 2 団

地を対象として、とりあえずバランスシートの試作を行なった。

選定した団地は以下のとおりである。

団地名	白鷺一丁目アパート	港南四丁目第2アパート
建設年度	平成5年度	平成5年度
管理開始	平成8年3月	平成10年5月
戸数	55戸（中層住宅）	346戸（高層住宅）
土地取得時期	昭和33年7月	平成5年3月
取得価額等	土地 24百万円 (6,330 m ² 、115 m ² /戸) 建物 731百万円	土地 14,313百万円 (6,621 m ² 、19 m ² /戸) 建物他 11,812百万円
一戸当たりの 取得価額	13.7百万円	75.5百万円
土地の時価	375百万円	4,187百万円
含み損益	351百万円	△10,126百万円
一戸当たりの 土地の時価	6.8百万円	12.1百万円
一戸当たりの 含み損益	6.4百万円	△29.3百万円
建設費国庫	414百万円	4,865百万円
起債 発行額 11年末残高 一戸当たり残高	279百万円 256百万円 465万円	16,205百万円 13,890百万円 4,014万円

この2団地の違いは、白鷺アパートは土地の取得時期が古いため一戸当たりの投資額が13.7百万円と低額であるのに対し、港南アパートはバブル期に土地を取得したため、高層住宅であるにもかかわらず一戸当たりの投資額が75.5百万円と非常に高額になっているということである。これは土地の時価にもあらわれている。白鷺アパートでは土地の含み益が約350百万円見込まれるのに対し、港南アパートでは含み損が約10,126百万円発生しており、当期事業損失390百万円の他に資産の多大な目減りが生じていることがわかる。

作成された貸借対照表と行政コスト計算書は以下のとおりである。なお都営住宅事業全体としては、最終的に一般財源の投入が必要であることは前節で明らかにしたとおりであるが、個別団地ごとに収支を見ると、古い団地など既に都債の償還が終わり使用料が経費を上回って収入されている団地もある。個別団地ごとで見た場合は、上回って収入された使用料は他団地の経費に充当される。今回の分析対象とした2団地には、いずれも他団地

の使用料が財源充当されているため当該財源については貸借対照表上「他団地使用料」として整理した。そしてその使用料については都営住宅事業全体の中で貸借関係にあるとみなし、行政コスト計算書上の「収入」とせず貸借対照表上の「負債」として計上した。

○ 貸借対照表（平成 12 年度）

（単位 百万円）

団 地	白鷺一丁目アパート	港南四丁目第 2 アパート
資 産	収入未済額等 2	収入未済額等 7
	建物 661	建物 11,099
	土地 24	土地 14,313
	その他 18	その他 36
資産合計	706	25,456
負 債	都債 239	都債 13,114
	その他 15	他団地使用料（借入） 2,876
		その他 55
負債合計	254	16,046
正味財産計	451	9,410

○ 行政コスト計算書（平成 12 年度）

（単位 百万円）

団 地	白鷺一丁目アパート	港南四丁目第 2 アパート
収 入	使用料（家賃） 18	使用料（家賃） 108
	家賃国庫補助金 5	家賃国庫補助金 367
	その他 △1	その他 3
	一般財源 1	一般財源 10
収 入 計	23	489
支 出	管理費 3	管理費 55
	支払利息 9	支払利息 589
	減価償却費 13	減価償却費 225
支 出 計	27	870
収支差額	△4	△380
純 損 失	△5	△390
一戸当たり （千円）	使用料（家賃） 330 事業損失 107	使用料（家賃） 313 事業損失 1,129

両団地を比較すると以下のことが指摘できる。

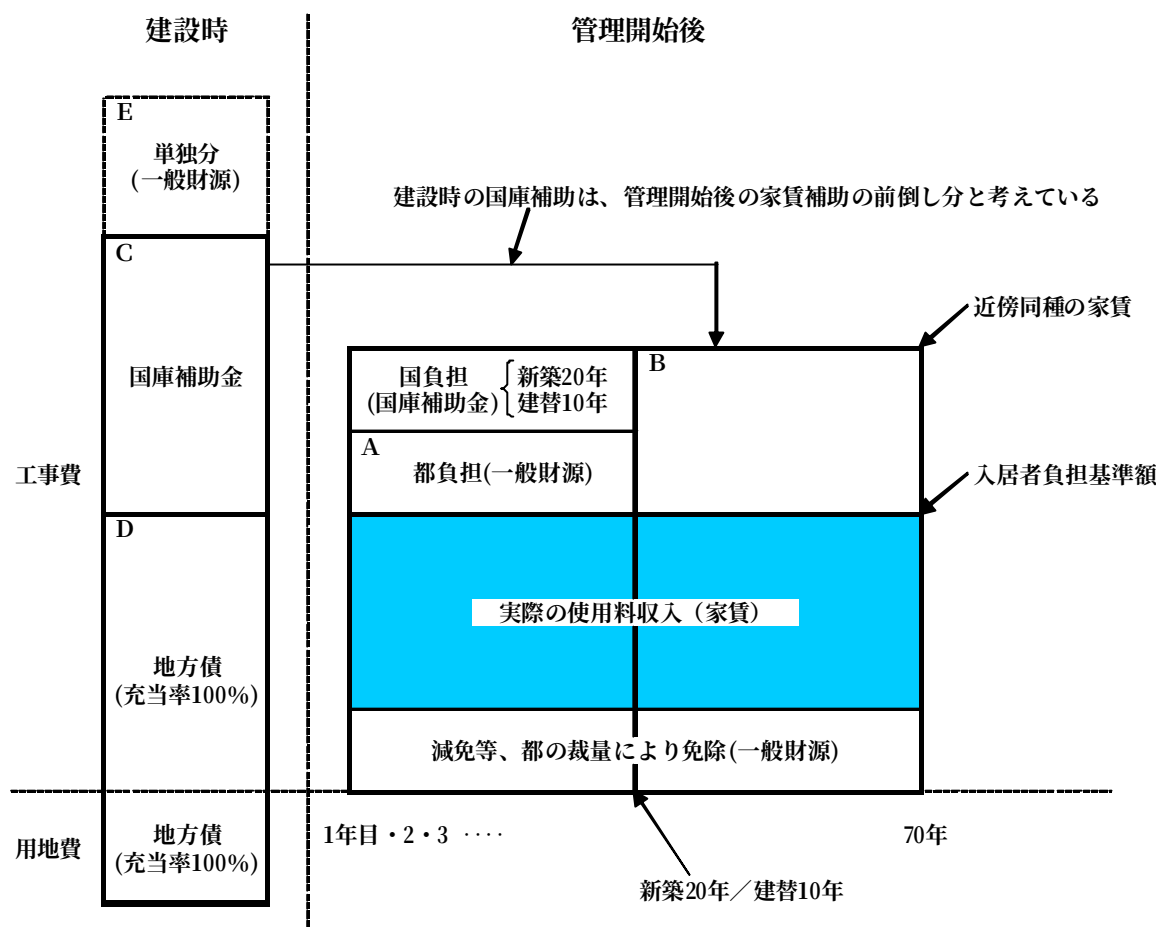
- ① 土地、建物等の資産総額を戸数で割ると、一戸当たり白鷺アパートは 12,836 千円、港南アパートは 73,574 千円となっている。この差は、港南アパートが、一戸当たりの土地購入費が 41,367 千円と高額になっていることによる。また、土地を時価ベースに置き換えた場合、一戸当たりの資産は、白鷺アパートが 19,220 千円、港南アパートが 44,307 千円となる。
- ② 行政コスト計算書から、白鷺アパートは一戸当たり 491 千円、港南アパートは一戸当たり 2,515 千円の費用が 1 年間でかかっていることがわかる。入居者から受け取る使用料（家賃）は、白鷺アパートは 330 千円、港南アパートは 313 千円とほぼ同額であり、要する費用との差額は、家賃対策国庫補助金、他団地の使用料（家賃）収入、一般財源（税金）で補填されていることになる。
- ③ 白鷺アパート、港南アパートいずれの行政コスト計算書でも 4 百万円、380 百万円のマイナス収支になっている。白鷺アパートについては、都の純損失（一般財源が投入されなかった場合の収支差額）は 5 百万円、一戸当たり年額 107 千円であるのに対し、港南アパートでは 390 百万円、1,129 千円にもなっている。港南アパートの場合、建設費に国庫支出金、一般財源が充当されこれらが正味財産を構成しているが、行政コスト計算書のマイナス収支が累積することによりこの正味財産が減少していく。
- ④ 港南アパートは高層住宅であり、その意味では白鷺アパートに比べ土地は有効活用されている。しかし、バブル経済期に都債発行により土地を取得しているため、支払利息等の費用が大きくなり、結果として一戸当たりの費用、純損失ともに白鷺アパートに比べ大きくなっている。また、バブル経済崩壊後、土地価格も下落し 10,126 百万円（一戸当たり 2,930 百万円）の資本価値が減少している。

5 今後の課題

（１）「一般財源充当額」の検討

都営住宅事業については、そもそも制度的に一般財源の投入が予定されている事業であることは、「3（２）③ 一般財源充当額の扱い」で明らかにしたとおりである。ここで、一般財源充当額を改めて整理してみると、以下の都営住宅の建設・管理にかかる財源フレームのとおりである。

○ 都営住宅の建設・管理にかかる財源フレーム



上記のように、一般に都営住宅の工事費（C＋D）については当初（資産形成時）は国庫補助金と地方債でまかない、管理開始70年間は使用料（家賃）収入、国庫補助金、一般財源で地方債償還経費、維持管理経費をまかなう仕組みとなっている。

ここで、管理開始後に充当される一般財源Aについては、制度的に投入が予定されているものであり、それをバランスシート上「収入」とみなすことは問題ない。

しかし、以前に建設した都営住宅の一部については工事費に国庫補助の対象とはならない部分E（単独事業・一般財源が投入されている）が追加されているものもあるが、それは上記「近傍同種家賃」に算入されていない。そのため、その部分の「一般財源充当額」をバランスシート上どのように取り扱うかについては、①一般会計からの借入金と認識する考え方、②事業遂行上基本となる資産獲得のための資本の拠出とみる考え方がある。

まず、①一般会計からの借入金であるとする考え方は、住宅事業は基本的に収支均衡型事業であり、一般財源充当額は将来賃貸収入によって返済されるべきであるとする立場で

ある。この立場に立てば、過去からの一般財源充当額を全て遡って集計し、これに一定の金利負担を付加することにより巨額の負債超過の貸借対照表を作成することになる。しかし、戦後の経済復興政策の一環として都民に少しでも多くの住宅を提供しようという今日とは異なる使命を都営住宅が背負っていたことを考えると、住宅事業を収支均衡型事業ととらえることには問題がある。

次に、②一般財源充当額を事業のための基本財産取得のための資本拠出とみる考え方は、住宅事業を収益獲得型の事業ととらえ、住宅建設費のような収益獲得のための基本財産取得のための資金を資本とみる考え方である。先に示した団地別貸借対照表では、都営住宅建設に当たり都が当初に投資した金額(企業会計の資本金にほぼ相当する。)が把握できる。これは投資時の固定資産の取得価額と対応する資金調達額が判明しているためである。都投資額は以下の算式で求められる。

$$\begin{aligned}\text{建設費に充当した一般財源} &= \text{固定資産の取得価額} - (\text{都債の起債額} + \text{国庫補助金}) \\ &= \text{一般財源充当額}\end{aligned}$$

この金額は都が賃貸住宅建設のために一般財源を充当したものである。このように事業の基礎となる固定資産の取得のために充当された一般財源は、企業の資本金に相当するものである。この方法によれば、住宅建設費という投下資本がどのように利益を獲得していくか、という資本効率の測定ができるので、住宅事業のように巨額の設備投資を必要とする事業の場合には非常に有意義な考え方である。そこでは、一般財源充当額のうち住宅建設費相当額を資本拠出として認識し、運営費相当分は事業収入として認識されることとなる。従って資本として認識するためには、一般財源投入額を過去に遡ってどこまでが住宅建設費として使われ、どこまでが運営経費に使われてきたかを把握しなければならないこととなる。

①②いずれの考え方にしても、このためには住宅建設時に遡って財源構成のデータを確認する必要がある、これは現実の作業上困難であることから、今回はこのような考え方に基づく会計処理を採用しなかった。しかし建設費に充当した一般財源については、確実に都民の負担になっている部分であり、我々は公営住宅に関する現行の法制度を前提とした上で、都営住宅事業に対しどの程度まで税金投入が許容されるべきであり、どこから収支均衡を求めるべきかを真剣に考えなければならないのである。

(2) 修繕引当金の重要性について

建物の維持修繕に要する費用は大家である都の負担で行なわれる。入居者から受け取る月々の賃貸料の中には、この修繕費相当額が一部含まれていると考えられる。従って、前受けしている修繕費を次回の修理が行なわれるまで引当金として計上しておくことが必要である。

しかしながら、問題は賃貸料の中のどれだけが修繕費の前受金に相当する額であるかが不明であることと、この金額が次回の修繕費の必要額を満たしているとは限らないことである。そのため、前受金とは別に修繕費の必要額を見積もって計上することが考えられる。この修繕費の見積もりをどのように行なうかが課題となる。

例えば、団地ごとに今後の修繕計画を策定し必要修繕費の金額を見積もり、修繕項目別に経過年数を考慮して会計年度末の引当金の必要額を計算する方法が考えられる。外装の塗装を例にとると、団地ごとに塗装を行なう年度を計画し、塗装費用を見積もり、前回の塗装を行なった年度からの期間と期末までの経過期間との按分で期末要引当額を計算する。この方法の難点は作業にかなりの時間を要すると云うことと、修繕計画が予算との関係で予定どおりに行なわれるとは限らないことである。

できればもっと簡便な方法で修繕費を合理的に見積もる方法はないであろうか。この点については未だ検討中であり、今回の中間報告では結論に至っていない。しかしながら修繕引当金の有無は重要性も高く、最終報告までには何らかの結論を得ることが必要である。

(3) 都営住宅等事業にはどの程度の税金投入が必要なのだろうか

都の財政事情の問題は別として、純粹に都営住宅事業の本旨から考えた場合、どの程度の税金投入までを許容すべきなのであろうか。

この点について、我々は都営住宅事業が低所得者の補助を目的として成立している事業であり、いわば福祉政策としての一面をもっていることを前提として分析を進めたいと考えている。つまり都営住宅居住者の実際の所得水準がどの程度であり、所得階層ごとにどの程度の税金投入がなされているかの分析を通して、都営住宅への許容すべき税金投入額の水準を議論したいと考えている。

具体的な分析は今回の中間報告では行なわず最終報告まで待ってもらいたいのだが、法制度の定めは定めとして、一定の税金投入を許容するということは、借入金として認識せず将来の家賃収入によって返済しない、ということであり都財政への継続的な支出要因となることにつながるのである。しかも、借入金として処理しないからといって現実金利負担が発生しないということではない。都債残高が減らない限り、都としての金利負担はなくなるのである。ただ単に都庁の内部管理上、事業部門に対する金利負担を求めない、というだけのことであるので、実際には都財政への圧迫要因となることにはかわりはない。むしろ金利負担が求められないために、現実には都全体では金利負担が存在しているにもかかわらず金利意識が薄れてしまうおそれがあるという意味では、財政的にはマイナス要因である。従って税金投入について検討する際は、単に法制度だから税金投入は当然、と考えてはならないことはもちろん、その逆に単に税金投入を切りつめればそれでよい、と考えてもならず、都営住宅事業の実態を財務面をはじめ多様な角度から検討するという態度が必要であろう。

(4) 特別会計化により財務管理の徹底を

① 概要

都の一般会計に含まれている事業の中には、多額な施設や設備を保有し使用料や賃貸料収入を受け取っているもの（学校、住宅、試験研究機関、公園・霊園、検定、空港、美術館等）がある。これらの中には民間企業と競合するサービスを提供するものもあり、事業の採算管理を徹底するために特別会計化を行なうべきである。

多額な施設や設備を保有し使用料や賃貸料を受け取るタイプの事業は、多額の資本と投資を要するものである。施設や設備は長期間使用され事業収入の基礎になる。このようなタイプの事業は、官庁会計による収支計算だけでは経営の実態を把握することは難しい。また、保有する資産の状況も適時に把握されないため資産の有効活用が阻害される危険性がある。これらの事業は民間の事業と同様であるか類似するものであり、企業会計方式による決算書の作成が最も効果を発揮する事業である。投資と成果の測定を厳密に行ない、費用配賦のルール化を行なって損益計算を正確に行なうことにより、民間企業と同様のバランスシートを得ることができ、責任会計の実施も容易となる。

国や自治体の事業にも、最近ますます納税者の厳しい目が向けられるようになっていく。わが国の行政が効率性を高めれば、それは住民の福祉を高め企業のコスト競争力を増すことになる。公も経営のあいまいさを排除し、経営効率の向上を図らなければならないであろう。

② 都営住宅等事業の特別会計として独立管理することの必要性について

多摩ニュータウン開発事業会計の事例は、収支均衡型事業の典型としてバランスシートによって事業の現状と問題点を明らかにしたわけであるが、当該事例において一般会計からの資金投入額を実務的かつ正確に集計することができたのは、対象となった「相原小山開発事業会計」や「新住宅市街地開発事業会計」が特別会計として、一般会計とは別個に管理されていたからである。

特別会計として独立させると、一般会計からの資金投入額が明確になり、対象事業の資金の流れが他と明確に区分されて管理できる。そのため、特別会計であった相原小山会計は一般会計からの資金投入額を特別会計開設当初から遡って正確に把握することができたのである。数値の正確性はバランスシートの命であり、不正確なバランスシートは存在意義を失う。多摩ニュータウン事業のバランスシートが幸いにも一定の評価を得、その後の事業運営に多大な影響を及ぼし得たのも特別会計であったことによる要因が大きい。

特別会計として事業会計を独立させることは、対象事業の資金の流れを他の事業資金を混入させることなく管理させることであるため、全ての収入・支出が事業目的から吟味検討されることを意味する。それだけでも、重要な事業について特別会計化することの意義は大きいのであり、何よりもそこから正確かつ実務的なバランスシートの作成が容易であることに大きな意義がある。

例えば、今回の都営住宅事業のバランスシートは、都営住宅事業が特別会計として経理を区分したならばどうなるかという観点から作成してきているが、実際には特別会計であった「相原小山開発事業会計」の時ほどの精度はないのである。もともと、特別会計でなかったものを何とか住宅局の一般会計から切離す作業を施すことにより作成したものだからである。

「相原小山開発事業会計」と比較して、今回の都営住宅事業バランスシートに残された問題は次のようなものがある。

- I 一般会計の歳入・歳出の中から都営住宅事業に関するものを抽出する作業を経なければならない。今回住宅局がバランスシート作成対象事業として選定されたことから、以上のような障害がありながらもバランスシートを作成したわけであるが、今の状態では、バランスシート作成の事務作業負担が重過ぎて、継続的かつ制度的にバランスシート作成を続けることは実務上の問題が生じる。
- II 都営住宅事業関連の歳入・歳出項目を抽出した結果生じた収支差額を、「一般財源充当額」として認識している。特別会計であれば、充当する時点で何のためにいくら一般財源を投入するかが逐一検討され所定の記録も残されることとなるが、今回の場合はそれができず、事業関連項目を取出した結果から差引きで「一般財源充当額」を認識したに過ぎない。従って充当の目的は不明確のままである。

これらの問題は都営住宅事業が特別会計化されていないことにより生じたものであるが、この問題はさらに今後の都営住宅運営上次のような問題を生むことが懸念される。

- I 都営住宅事業を今後も税金投入型事業であると認識したとしても、税金投入である一般財源充当額のコントロールができない。従って住宅局の事業への税金投入に歯止めがなくなり、財政への圧迫要因となり続けてしまう。
- II 都営住宅事業を収支均衡型事業として認識し、一般財源充当額を借入金として認識しようとしても、収入支出の差額金として算出するしかない。そのため、借入としての合理的な積算根拠がなく、管理上混乱を生じる懸念がある。
- III 基本的資産購入のための資本拠出であるにとらえようとしても、一般財源充當時に充当の目的や充当金額が明確でなければ、充当額のうちいくらが資本拠出額なのかが把握できない。

このように、一般財源充当額の扱いをどうするかの問題を解決するためにも、都営住宅事業についての経理を明確に区分することが必要であり、会計制度でいえば、一般会計から独立させて特別会計化しない状態では先に進まないのが現状である。従って都営住宅事業のような巨額の資金投入を要する事業については、なしうる限り特別会計として独立管理

することが有意義であるといえる。特別会計として分離させ、さらに継続的かつ制度的に機能するバランスシートを作成することが、事業部門レベルからの財政改革の第一歩であると確信する。

第2章 住宅供給公社

1 事業の概況

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、「地方住宅供給公社法」（以下「公社法」という。）に基づき、昭和 41 年に都の全額出資により設立された特別法人である。その目的は、住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な集合住宅及びその用に供する宅地を供給し、都民の生活安定と社会福祉の増進に寄与することである。現在 3 部 4 支社 1 センターで構成され、職員数は 621 名（平成 13 年 9 月 1 日現在）である。

公社は、住宅に困窮する中堅所得層の都民を対象とした世帯向けの住宅である公社一般賃貸住宅約 61,000 戸と都民住宅約 15,000 戸を経営している。また分譲住宅においては、公社法の主たる事業である積立分譲住宅を昭和 41 年度から 6 千戸建設し、一般分譲住宅もこれまでに約 17 千戸を建設している。この他に 383 の店舗施設等の管理、約 20 千区画の駐車場を管理している。一方、受託管理事業では都営住宅の管理を（12 年度末現在で約 26 万戸、区営住宅等を約 9,000 戸）行なっている。

13 年度の公社の事業費は 1,503 億円で、そのうち公社賃貸住宅等の管理事業費が 675 億円（45%）、建設事業費が 299 億円（20%）、都営住宅管理事業費が 479 億円（32%）、その他の事業費が 50 億円（3%）である。この資金の調達先は借入金が 297 億円、都営住宅管理のために都から受けた受託金等が 479 億円、さらに公社賃貸住宅等の家賃収入等が 727 億円となっている。

2 事業報告の現状と問題点

公社は、設立以来貸借対照表や損益計算書を作成し関係機関に財務報告を行ってきた。12 年度の公社の一般会計の要約財務諸表は以下のとおりである

○ 12 年度 損益計算書（一般会計・公社作成）（単位 百万円）

原価の部		収益の部	
事業原価、事業外原価	83,976	事業収益、事業外収益	83,976

○ 12 年度 貸借対照表（一般会計・公社作成）（単位 百万円）

資産の部		負債の部	
賃貸資産等	1,166,363	借入金、引当金等	1,088,824
		資本の部	
		剰余金等	77,538
資産合計	1,166,363	負債資本合計	1,166,363

しかしその財務諸表は次の 2 点により、通常の民間企業のような市場取引に基づいた経営成績及び財政状態を表わしていない。

- 1 会計基準が通常の企業会計原則と異なること
- 2 都から通常の市場取引に比べて有利な財政支援を受けていること

1 については、減価償却の方法について企業会計原則では個々の資産（土地を除く。）を法定耐用年数をもとに定率法又は定額法などにより償却するが、公社の会計基準では土地及び建物などの賃貸資産について、借入金の元金償還相当額を減価償却している（償還元金法）。また、企業会計上は認められない負債性のない引当金を負債の部に計上している。そのため損益は每期ゼロとなり、資産は負債と均衡し建設補助金等が資本の部に計上されている。

2 については、これまで都が一般賃貸住宅については住宅金融公庫融資裏分を無利子融資したり、都民住宅については公庫借入に対し利子補給を一部行なうなどの財政支援を行ってきた。都の 13 年度当初予算においても、公社の一般賃貸住宅及び都民住宅に対する補助として 356 億円が計上されている。これらは、民間企業であれば当然負担すべき利子等を、結果として都民の税で負担していることを示している。しかし公社の事業に対して都税をはじめとする一般財源がどの程度投入されてきたのか、その実態については公社の財務諸表からは明らかではない。

結果として、このような財務報告書は公社の財政状態や経営成績に関する情報を提供することなく、その結果、経営に必要な判断や時代に即応した事業対応が図られてこなかったともいえる。

そこで第 3 節以下では、上記の点を考慮し公社の財務諸表を通常の民間企業による市場取引に基づく経営成績及び財政状態を表わすものへと修正し、その経営状況とこれまで都

税など一般財源がどれくらい投入されたのかという実態を明らかにすることで、今後の都と公社との関係や公社事業について考えていくための第一のステップとする。

3 住宅供給公社のバランスシート

(1) 東京都住宅供給公社決算の概況

① 3つの会計

公社は、昭和30年代からの急激な都市への人口集中により、著しい住宅不足が発生したことから、一定の頭金の積立と計画的な住宅供給を行なう積立分譲制度を柱とした公社法（昭和40年6月1日）に基づき、東京都の全額出資により設立された特別法人である。

公社の決算は3月末を決算期末とする1年決算であり、複式簿記の手法に基づき「地方住宅供給公社会計基準」に従って行なわれる。

公社の決算は、公社本来の事業である公社住宅の建設と管理を対象とする「一般会計」と、東京都住宅局が管轄する都営住宅の管理業務を受託する事業を対象とする「都営住宅等管理会計（特別会計）」及び「明日見らいふ管理会計（特別会計）」とに大きく3つに分けられる。これらの3会計はそれぞれ別個に集計・分類・処理され、会計上はお互いに独立している。従って3つの会計が合算されたり、その一部を分離して他の会計と連結する等は予定されていない。基本的に、それぞれの会計はそれぞれに対象とする事業の財政状態と経営成績を、他の会計との関係なしで表示していると考えてよい。

今回の中間報告では、公社の主たる事業である住宅の建設・管理事業を対象とする「一般会計」に焦点を当てることとした。「都営住宅管理会計」は「第1章 都営住宅の建設管理」において検討されており、「明日見らいふ管理会計」は公社全体の重要性を勘案して検討を見送ることとした。

○ 明日見らいふ管理会計

八王子市南大沢にある利用権設定型ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」を管理するための特別会計。この住宅は、住宅に介護サービスなどを組み合わせた利用権型による新たな高齢者向けのものであり、公社が高齢社会に向けた都の住宅政策の一つとして、中堅所得者が健康で豊かな高齢期を安心して過ごすことを目的に供給している。

② 一般会計

公社は東京都の住宅政策の実施機関として、住宅を必要とする都民に対し分譲及び賃貸等の方法により居住環境の良好な集合住宅及びその用に供する宅地を供給し、都民の生活の安定と社会福祉の増進に貢献することを目的として事業を推進している。公社の業務の範囲は、公社法に基づき定款第22条で定められており、主に建設事業と管理事業からなる。

公社の建設事業では、これまで東京都における住宅政策の下に、中堅所得者層に対し分譲住宅、一般賃貸住宅、都民住宅等を供給してきた。特に一般賃貸住宅や公社が施行する都民住宅（公社施行型都民住宅）においては、住宅金融公庫及び東京都からの長期・低利な資金調達により、適正な家賃負担で良質な賃貸住宅の供給を実現している。また住宅とともに便利施設、公共施設（道路、公園等）、公益的施設（小・中学校等）の整備も推進し公的な役割を果たしてきた。しかし、依然として東京では最低居住水準未満の世帯が全体の11.4%（平成10年度住宅・土地統計調査）を占め、全国の5.2%に比べると高い値になっている。こうした中、12年6月に発表された国の住宅宅地審議会答申「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」の中で、公社が今後担うべき機能として、ケア付き高齢者住宅等の重点的な展開や既成の住宅市街地における居住再生及びマンション建替支援の検討、公社賃貸住宅の建替及び公営住宅の建替支援等の推進ならびに公営住宅等の合理的な管理の支援等取り組んでいく方向での見直しについて提言がなされているところである。

一方、公社住宅等管理事業としては、管理対象として賃貸住宅、分譲住宅、賃貸施設、駐車場があり、次のような事業を行なっているが、管理対象の増加や社会経済情勢の変化により、事業量が年々増加し管理方法も複雑化してきている。

ア 賃貸住宅：賃貸住宅には公社が直接供給している「一般賃貸住宅」や「公社施行型都民住宅」と公社が管理受託している「借上げ型都民住宅」などがある。これらの住宅の募集、相談、入居、収納、住まい方の指導、住宅の営繕等の業務を行なっている。

イ 分譲住宅：新規分譲住宅の販売のほか、従来行なっていた長期分譲方式（所有権留保）の分譲割賦金の収納や住宅の営繕等の業務を行なっている。また短期分譲住宅についても、管理組合からの委託を受けて営繕等の業務を行なっている。

ウ 賃貸施設：住宅の便利施設として店舗・事務所等を設置し、賃貸している。

エ 駐車場：住宅等の便利施設として駐車場を設置し、賃貸している。

公社はこれらの事業遂行結果を公社会計基準に基づいて決算報告しており、公社が作成している決算は付表に示されているが、その要約は以下のとおりである。

まず損益計算書により経営成績はどうかを見る。

○ 損益計算書（平成 12 年 4 月 1 日～平成 13 年 3 月 31 日）

（単位：百万円）

原価の部		収益の部	
区 分	金 額	区 分	金 額
事業原価	73,174	事業収益	73,858
分譲事業原価	6,435	分譲事業収益	6,435
管理事業原価	64,712	管理事業収益	65,379
その他の事業原価	2,025	その他の事業収益	2,043
事業外費用	10,802	事業外収益	10,117
事業外費用	8,459	事業外収入	9,004
繰延資産償却	2,342	諸引当金戻入れ	1,113
合計	83,976	合計	83,976

この損益計算書を見る限りでは、事業原価を事業収益によってまかなわれており採算は充分にとれている、といわざるをえないといえる。

次に貸借対照表によって財政状態を見る。

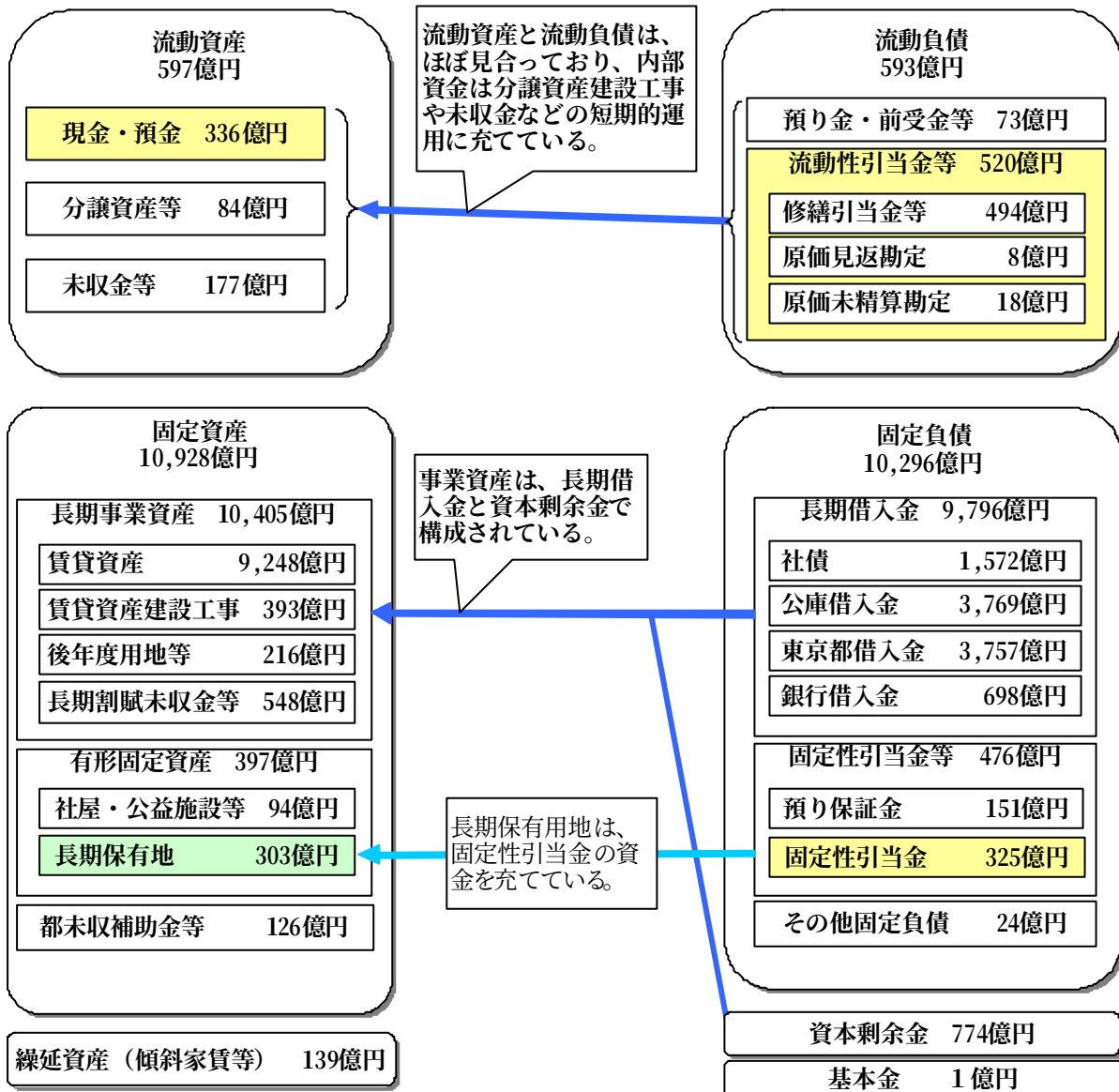
○ 貸借対照表（平成 13 年 3 月 31 日現在）

（単位：百万円）

資産の部		負債及び資本の部	
区 分	金 額	区 分	金 額
流動資産	59,728	流動負債	59,254
固定資産	1,092,740	固定負債	1,029,570
長期事業資産	1,040,499	基本金	105
有形固定資産	39,633	剰余金	77,433
その他の固定資産	12,607		
繰延資産	13,894		
合計	1,166,363	合計	1,166,363

この決算書に基づき公社の財政状態、つまり資産及び負債の対応関係、言い換えれば事業資金の調達源泉と資金の運用形態の関連性を検討すると下図のように要約される。

公社の資産及び負債の対応状況



このように、賃貸資産を始めとする長期事業資産は長期借入金と資本剰余金によってまかなわれ、一方流動負債に対して流動資産は十分見合っている。従ってこの貸借対照表を見る限り公社の財政状態は健全かつ安定しているといえる。

その経営実態については次節以降で検討していく。

(2) 地方住宅供給公社会計基準

① 地方住宅供給公社会計基準の意義

「地方住宅供給公社会計基準」は、公社が会計処理を行なうに当たり公社法等の法令の定めとともに従わなければならない一般的・標準的な基準である。その一方で、公社はこれに定めのない場合には原則として一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って会計処理を行なうこととされている。従って公社の採用している会計処理の方法は、公社会計処理基準特有な会計処理を把握しそれ以外は一般の企業会計原則に則っていると解釈すればわかりやすい。

② 地方住宅供給公社会計基準特有の会計処理

前節で示した公社の決算書を理解するために、ここで公社会計基準特有の会計処理について説明する。大きな特徴点は賃貸資産の減価償却及び利益留保的性格の引当金の存在の2点があげられる。

I 賃貸資産の減価償却について

賃貸資産の減価償却は、賃貸資産の家賃の計算基礎となった公庫及び地方公共団体借入金等の償還元金相当額とする償還元金法を採っている。

○ 地方住宅供給公社会計基準・5 減価償却等の方法 (3)

長期事業資産の賃貸資産については、収益に対応する当該資産の費用化額を合理的に見積もり、賃貸資産減価累計額を賃貸資産取得原価から控除する形式で記載する。

○ 実施要領

同項5 減価償却等の方法(3)に定める「収益に対応する当該資産の費用化額」とは、当該資産の家賃の計算基礎となった公庫及び公共団体借入金等の償還元金相当額とする。

公社の賃貸資産は、そのほとんどが借入金を財源にしておりこれを元利均等方式で償還している。公社は収支相償を基本としており、賃貸資産の減価償却方法はこの借入金の償還の考え方に即したものとする必要があることから、会計基準ではその借入金の償還額(土地を含む)をもって減価償却額とする償却方法(償還元金法)を採ってきている。この方法によれば借入金の減少分と同額の減価償却費が計上される。

II 利益留保的性格の引当金の計上

公社の一般会計における引当金の中には、企業会計上は認められない負債性のない引当

金が計上されている。例えば、公社会計基準で引当目的の名称が付されている引当金の他に、特に必要がある場合の引当金として「経営改善引当金」や「社屋整備引当金」を計上している。公社会計基準では、これらの引当金の客観的な繰入基準は不明確であり実際の繰入額は恣意的なものとなっている。またこれ以外に公社会計基準に引当目的の名称が付されている引当金（例：災害復旧引当金など）についても、企業会計上は認められない負債性のない引当金といわざるをえない。これらの利益留保的性格の引当金の繰入額を調整することによって、毎会計年度、年間損益をゼロにした損益計算書となっている。そのため、ある事業年度の経営成績の良否が損益計算書上ではわからない状況になっており、これらの利益留保的性格の引当金については、12年2月の東京都の包括外部監査報告でもその計上を取り止めるよう意見が述べられ、これを規定する「地方住宅供給公社会計基準」の見直しを行なうよう提言されたところである。

○ 地方住宅供給公社会計基準・9 引当金 (4)

将来予定される支出または損失にあてるため、一定の基準に基づいて引当金を計上した場合は、その目的を付した名称をもって、これを固定負債に区分表示しなければならない。

- 1) 特別修繕引当金
経常修繕以外の修繕に引当てるもの
- 2) 団地整備引当金
団地施設の更新整備等の費用に引当てるもの
- 3) 災害復旧引当金
災害復旧費用に引当てるもの
- 4) その他
特に必要ある場合に引当てるもの

(3) 東京都と公社との財政関係

① 都財政支出の状況

次に、東京都が公社に対してどのような財政支出を行なっているか、東京都の12年度決算と13年度当初予算で見ると以下のとおりである。

①の補助金は公社が発行した社債に対する補助、都民住宅にかかる建設費補助及び家賃補助などを内容としている。②の貸付金は一般賃貸住宅の建設事業費で公庫融資以外の部分に対する貸付や都民住宅の用地取得費及び建設費の一部に対する貸付（いずれも公社が建設当時社債調達したものをその元金償還時に償還相当分を貸し付けるものである。）などである。③の委託料については東京都が都営住宅の管理運営を公社に委託している部分であり、前述したように「都営住宅等管理会計」として特別会計で処理しているため、今回の公社事業に対する分析の対象にはしていない。

(百万円)

区 分	12 年度決算	13 年度予算 (当初)	主な内容
合 計	76,628	69,842	
①補助金	20,681	16,030	社債利子補給等
②貸付金	15,337	16,880	建設事業貸付金等
③委託料	40,610	36,932	都営住宅管理運営等

② 都からの公社に対する主な貸付金、補助金の概要

これらの補助金、貸付金について、一般賃貸住宅、都民住宅別にその補助及び貸付の主なフレームをみると以下のとおりである。

○ 一般賃貸住宅

一般賃貸住宅は住宅に困窮する中堅所得層の都民を対象とした世帯向けの住宅で、昭和 25 年から事業開始している。建設費は主に住宅金融公庫の公社賃貸住宅建設資金借入と東京都からの借入によっている。東京都からの借入は原則無利子である。家賃は住宅金融公庫法、同施行規則に基づいて算出し決定している。東京都借入金の償還については家賃の算定基礎に入れず、入居者の家賃負担を軽減している。

かつては東京都が建設時に直接公社に貸し付けていたが、昭和 40 年代後半からは公庫借入の以外の部分を公社がまず社債を発行し調達し、その社債の元金償還時に償還相当分を都が貸し付ける仕組みになっている。社債発行経費、利子については東京都が補助している。東京都からの借入については公庫償還（50 年）後、5 年間で返済することになっており、都借入金を返済後、当該土地及び建物の所有権を都に無償で移転しなければならない取り決めになっている（資金借入時に東京都知事と公社理事長が締結した「債務弁済抵当権設定契約証書」）。

全体事業費（含む用地費）		
公庫標準建設費		
公庫借入金（80%）＊	（20%）	標準建設費超過分
		社債発行により調達＊＊
		社債元金償還***
		社債利子負担
		（都貸付） （都補助）

＊ 公庫への元利償還は、家賃収入を財源としている。

＊＊ 社債は、3 年据置 7 年償還（10 年度発行まで）及び 10 年据置一括償還（11 年度発行以降）。

*** 都貸付金は、無利子。元金は、公庫への償還終了後、家賃収入を財源として 5 年で償還。元金償還後、土地・建物は、都に帰属する取り決めになっている。

○ 都民住宅（新規建設は12年度から停止）

都民住宅は「中堅勤労者を対象に、その住居費負担を適切な水準にするため、地価を顕在化させない等の工夫を加えた供給方式及び家賃制度を活用し、都が自ら供給し、又はその関与若しくは財政上の援助により供給される公共住宅」をいい、平成元年度から事業を開始した。一般には、建設費に対する国・都の補助、入居者負担額と契約家賃との差額に対する国・都の補助などの財政措置がある。

これに加え、公社が施行する都民住宅（公社施行型）に対しては、建設費のうち「都標準建設費」について住宅金融公庫から融資を受けた場合、その借入金の償還に際し、都が一部利子補給を行なっている。また、建設費のうち都標準建設費を越える部分については、公庫借入金の元金償還時にその償還分を無利子で貸し付けており（公庫償還（50年）後に公庫償還財源で償還）、さらに利子負担分については都が全額補助している。用地取得費については、まず社債で調達し元金償還時に償還相当分を都が貸し付けている。その利率は土地の利回り相当分（平均0.7%）と低利であるが、元金部分については公庫償還（50年）後、代物弁済することになっている。こうした東京都の財政措置により家賃の低減化が図られている。

（建設費）

（都標準建設費）

都標準建設費			
国・都の補助（1/3）	公庫借入金		公庫利子負担
	元金償還	公社負担	都補助
	家賃算入		

（都標準建設費超建設費）

標準建設費超建設費
公庫借入金

元金償還	公庫利子負担
（都貸付＊）	（都補助）
家賃算入	

＊都貸付金は、無利子。公庫への償還終了後、家賃収入を財源として5年で償還。

(用地費)

用地費		
社債発行により調達		
元金償還	都に支払う土地利回り相当額	社債利子負担
(都貸付*)		(都補助)
家賃算入		

*都貸付金は、50年後代物弁済

(4) 企業会計方式による東京都住宅供給公社決算の修正

今回の検討に当たっては、公社作成の決算書について前節で触れた「公社会計基準」の枠組みにとらわれずに、公社の建設・管理事業の経営実態が客観的に把握できるよう一定の仮定に基づいて既存の決算書を修正する方法を採った。既存の公社作成決算書は既に複式簿記の手法に従って作成されているため、これに一定の修正仕訳を加える方法が合理的と考えられたからである。

修正の基本方針は、

I 民間企業との比較可能性を重視すること、及び

II 「公社」の決算ではなく「公社が担っている事業」(以下「公社住宅事業」という。)の経営実態を明らかにすること、の2点に集約される。

民間企業との比較可能性を重視したのは、公社の事業運営が民間企業に比べて効率的であるかどうかを検討しうる財務データが存在せず、これこそがまさに「機能するバランスシート」に求められている「機能」であると認識するからである。その結果として「公社会計基準」の枠組みを逸脱することになるが、当該基準が公社を民間企業と比較することを想定していないため逸脱はやむをえない。従って「機能するバランスシート」が、既存の制度会計的枠組みにとらわれずに民間企業との比較可能性に重点をおいている点に読者は留意する必要がある。

「公社住宅事業」の経営実態を明らかにすることを重視したのは、住宅政策実現のためとはいえ、公社が東京都から通常の市場取引では考えられないような支援を受けた上で事業を行っており、当該支援が公社の既存の決算書では反映されていないため、決算書を見ただけでは事業運営の効率性を図ることはできないからである。もちろん、公社としては契約上、制度上与えられた支援である以上、それを前提として決算を組むこと自体まちがっていない。しかし公社の決算としては間違っていないにしても、東京都の支援を前提として事業が成り立っている以上、支援を反映していない決算では「公社住宅事業」の実態は正しく表現されているとはいえない。言葉をかえれば、既存の決算書は公社の立場を

説明したものではあるが、我々が必要としているのは公社の立場の説明ではなく「公社住宅事業」の経営実態を客観的に表現してくれる財務情報である。そこで我々は「公社の立場」、「東京都住宅局の立場」といった枠組みは一切無視し、「公社住宅事業」の実態だけを見つめることを基本方針とした。

この基本方針に従って既存の決算書を以下のとおり修正することとした。

＜修正１＞

① 減価償却費の修正

公社では公社会計基準に基づいて借入金の元金償還相当額を減価償却する（償還元金法）を採用している。その結果、個々の資産の物理的・経済的特性に基づいた耐用年数による減価償却は行なわれず、借入金の返済能力に応じた減価償却しか行なわれてきていない。その結果、一般の民間企業であったならば計上してきているはずの減価償却累計額が貸借対照表に計上されておらず、減価償却累計額の過小計上ないし有形固定資産の過大計上となっている。これでは公社の事業運営が民間企業に比べて効率的かどうかを比較分析することはできない。

そこで我々は個々の資産について民間企業が通常行なっている方法と同様の方法により、法定耐用年数をもとに定額法に基づいて再計算を行なった。その結果、12 年単年度で減価償却費が 4,978 百万円の計上不足であり、12 年度末で減価償却累計額が 99,956 百万円の計上不足であることがわかった。

② 利益留保性引当金の除去

公社の貸借対照表には利益留保性引当金が計上されており、これらは財政状態を分析する上で望ましくない性質のものである。通常貸借対照表に計上されるべき引当金は負債性引当金といって、将来の特定の費用又は損失の発生に備えるために当期の決算において当該費用等の発生額をあらかじめ見積もり引当計上することによって計上される引当金である。そのため、利益留保を目的とした引当金計上は適正な貸借対照表を作成するためには厳に慎まなければならないものである。

公社が計上している負債性のない引当金としては「損害引当金」「空家及び貸倒引当金」「償還引当金」「租税公課引当金」「団地整備引当金」「災害復旧引当金」「経営改善引当金」「社屋整備引当金」等がある。これらは企業会計でいうところの利益性引当金であり貸借対照表から除くべき性質のものである。従って全て戻り入れることにした。

③ 民間企業との比較可能性を重視した財務諸表の修正

上記①、②の検討事項は、いずれも「公社会計基準」特有の処理が行なわれた結果民間企業との比較可能性が損なわれている事項である。これらを修正すると公社の財務諸表は以下のように、当期損失が 4,329 百万円となり、資本の部が 70,936 百万円減少し、6,602 百

万円となった。

○ 12 年度修正 1 損益計算書

(単位：百万円)

原価の部	収益の部
87,192	82,862
	当期損失
	4,329

○ 12 年度修正 1 貸借対照表

(単位：百万円)

資産の部	負債の部
1,066,407	1,059,805
	資本の部
	6,602

<修正 2>

④ 公社に対する都の財政支援のバランスシートへの反映

公社に対する都の財政支援として、一般賃貸住宅については建設費のうち公庫融資裏分を無利子で貸付け、さらに都民住宅については標準建設費を超える建設費相当分について無利子で貸付けている。さらに東京都からの補助金として社債利子及び発行経費等に対する補助や都民住宅について公庫借入に対する利子補給が行なわれている。

これらの財政支援及び補助は、公社賃貸住宅の入居者の家賃負担を軽減するために行なわれているものであるが、通常の市場取引では想定されるものではなく、本来であれば公社が市場において負担すべき利子等を都民の税金で肩代わりさせているものである。この都民の肩代わり部分は、現行制度上公社が負担しないことになってはいるものの、実際には都民が負担しているわけであるから、この事実を反映しなければ「事業」の実態は正しく表されているとはいえない。

例えば都からの無利子貸付を考えてみる。12 年度末現在で都からの無利子貸付額は 2,274 億円であり、仮にこれに市場金利が賦課されたとすれば、莫大な金利負担が生じるはずである。またこうした無利子貸付以外にも、都民住宅の用地取得費の都からの借入れのように、土地の利回り相当額（平均 0.7%）を利息として都に支払うという実質的には市場金利とは乖離した低利の貸付とみなせるようなものもある。このように無利子または低利で調達した資金で建設した賃貸住宅だからこそ一般の賃貸住宅よりも安く提供することができているわけであり、このような財政支援を受けている状況下での財務報告では「公社住宅事業」の真の効率性を分析することはできない。たとえ公社に金利負担がかかっていなくとも、都民は都債の金利負担からは逃れられずに公社の金利負担を肩代わりして税金によって払っているわけだから、この事実は公社住宅事業のバランスシートには反映させるべ

きなのである。

そこで今回バランスシートの作成にあたっては都が無利子で融資している公社の借入金について、過去から遡って都が実際に負担してきた金利負担を全て公社に付け替えて損益計算書及び貸借対照表を作り直すことにした。

ここで金利計算にあたって適用する金利として何を使うかについて次の 2 つの考え方があった。

- I 公社は住宅金融公庫からも借入れがあるが、都からの借入れも公庫との兼ね合いから考えて公庫金利で借入れたと仮定して計算すべきであると考え公庫金利を採用する。
- II 公社への無利子貸付で負担を肩代わりしている都の実際の金利負担額を公社へ付け替えて計算すべきである。なぜなら、都民の負担の下で公社住宅の運営が成り立っているという事実を踏まえた上で公社住宅事業の効率性を議論すべきだからである。従って都債金利を採用する。

今回の中間報告では、都民の金利負担という事実を重視して都債金利を採用し複利計算によって金利負担の累積額を計算することとした。

これに加え、都からの補助金についても収入から落とし都から借入れたものとして修正を加えた。都民の負担がなかったとした場合の「公社住宅事業」の経営実態がこれによって明らかにされることとなる。

修正計算にあたっての計算上の仮定は以下のとおりである。

- ① 各年度の都無利子借入金相当分を毎年度借入金により調達したと仮定し、そこから生じる利子負担を費用に計上した。
- ② 上記利子負担分についても借入金でまかなったこととし、借入金残高に加えた。
- ③ 都民住宅の用地費借入金相当分（土地利回り相当分（平均 0.7%））を利息として負担について、都債金利との差の金利で借り入れたと仮定しそこから生じる利子負担を費用に計上した。
- ④ 上記利子負担分についても各年度借入金でまかなったこととし、借入金残高に加えた。
- ⑤ 公社都民住宅建設における公庫借入に対する利子補給を収入から落とすとともに、各年度同額借入れたと仮定した。そこから生じる利子負担についても費用に計上した。
- ⑥ 上記利子負担分についても各年度借入金でまかなったこととし、①②と同様の計算により借入金残高に加えた。

なお、上記①～⑥（③を除く）のシミュレーションに当たっての借入金の金利については各年度の都債（市場公募債）の金利を使用した。

＊ 社債利子及び発行経費等の補助については、以下の理由により修正対象とはしなかった。

- ・ 昭和 48 年度以降は、公庫融資裏分をまず社債で調達し社債の元金償還分を都が無利子融資を行なうというフレームになっている。しかし、①の修正の基礎となった無利子借入金の借入年度は、実際の借入年度ではなくデータの制約上全て事業年度（おおむね社債発行年度）で整理されている。
- ・ また、社債の利子と都債の金利との乖離はほとんどないため、社債によって調達するか、都からの借入（都債金利）で調達するかを選択は中立的であったと仮定できる。
- ・ 従って社債利子等への補助についてさらに借り入れたと仮定することは、シミュレーション①で新たに発生した利子とダブルカウントになる。

また、今回のシミュレーションにおいては、都からの財政支援のうち都民住宅における住宅建設費の補助や、同じく都民住宅における契約家賃と入居者負担額との差額に対する補助については、いずれも法律を根拠とする都民住宅の制度に基づくものであるため修正の対象としなかった。

上記①～⑥のシミュレーションに当たっての借入金の金利については各年度の都債（市場公募債）の金利を使用した。

上記の修正を行なった結果公社の財務諸表は以下のとおりとなった。

○ 12 年度修正 2 損益計算書

（単位：百万円）

原価の部	収益の部
144,620	80,382
	当期損失
	64,237

○ 12 年度修正 2 貸借対照表

（単位：百万円）

資産の部	負債の部
1,066,407	1,949,808
	資本の部
	△883,401

以上のとおり、当期損失はさらに 59,908 百万円増加し、資本の部は 890,002 百万円減少した。これによって貸借対照表は一気に巨額の債務超過（883,401 百万円）となることがわかった。公社の一見して健全に見える財務内容の背景には無利子借入や補助金の効果がいかに大きく寄与していたかがわかるであろう。これが東京都からの支援・補助ないしは都

民の肩代わり負担が全くなかった場合の「公社住宅事業」の実態なのである。

「公社住宅事業」は決して採算などとれていなかったのもであって、金利負担を除いた決算によって一見採算がとれていたように錯覚していただけだということである。この事実によって我々は、外郭団体への無利子貸付や補助金が「財政の錯覚」を招く、という教訓を学ばなければならない。

（５）修正結果について

① 既存の決算書とバランスシートとの関係について、大切な一言

今回の修正項目を加味して作成したバランスシートを付表に示している。これが公社住宅事業を企業会計ベースでの「事業」として見つめた場合の財政状態及び経営成績の真の姿であるが、公社が公社会計基準に基づいて作成した決算報告書とは大きく異なる結果となった。そうすると、どちらが正しい財務報告書なのか、と混乱をもたらすおそれがあるため、この点について大切な説明をしなければならない。

つまり、前節①Ⅱと重複するが、公社会計基準に基づく決算は公社の立場を説明する決算書であって、公社住宅事業の「事業」としての実態を表すことは目的とされていない、ということである。従って公社の立場からは公社会計基準に基づく決算は意味を持つわけであって、その意義を否定するものではない。出資者及び資金提供者の都としては、無利子貸付契約や補助金を前提とした決算書を否定することはできないだろう。

しかし問題は、税金を負担している都民にとって公社会計基準による決算書はどれほど意味があるかということなのである。税金によって金利負担を担っている都民としては、金利の支払口座が都であろうと公社であろうと関係ないはずである。どちらにしても、金利を負担している事実は変わらないわけであって、これが決算書に反映されていなければ住宅事業の本当のコストはわからず、事業の効率性もわからないのである。

バランスシートは、このようなセクションの立場を超えて「事業」として見つめた場合に経営実態はどうなるか、という視点で作られたものである。その意味で、今回のバランスシートは公社住宅のバランスシートと呼んではいるものの、公社がこれによって自己の管理責任を都へ説明し報告することを想定しているわけではない。バランスシートは公社が使うのではなく、都民が「公社住宅事業」のあり方を考えるために使われるものなのである。

② 超長期の無利子貸付がもたらす金利減殺効果以上の効果について

＝超長期のインフレ効果は、実質的な債務免除効果である＝

都の公社への無利子貸付の期間は何と 50 年である。公社への無利子貸付は昭和 25 年から始まったが、当時の物価水準と今の物価水準には大きな開きがある。仮に、昭和 25 年に 1 万円を無利子で借りて 50 年後に返済する場合、その間の物価水準が 10 倍になったとすると返済時の実質的な負担は 10 分の 1 で済むことになる。表面的には 1 万円を借りて 1 万円

を返しているわけだから問題はないように思えるが、インフレ効果を考えると 1 万円を借りて千円を返しているのと実質的に同じことであり、9 千円は与えているのと同じなのである。

公社会計基準では固定資産の減価償却として元金償還相当額を償却する方法（償還元金法）を採用しているが、上記のインフレ効果を考慮すると、このような超長期の借入金返済額で減価償却を実施しても実質的にはほとんど減価償却していないのと同様の結果となるのである。ところが、公社の決算書をみても表面的には減価償却を実施しているように見えるため、実質的な問題が現れてこないのである。公社住宅が民間賃貸住宅に比べ破格の家賃でありながら、公社決算が損失とならない本当の理由がここにある。このインフレ効果と金利負担を都が肩代わりしている 2 つの要因が、公社住宅の破格の家賃を実現させているのである。

ただし、残念なことにインフレ効果をバランスシートに反映させる会計技術は現在確立されていない。企業会計においては 50 年もの長期にわたって無利子で貸付けるなどという金融取引は通常存在しえないため、インフレーション会計の手法が確立されなくとも大きな実害がなかったのである。しかし、公会計においてこのような取引が存在する以上、インフレーション会計の手法を今後検討しなければならないかもしれない。これは公会計特有の今後の検討課題であろう。

なお、物価上昇時には金利も高くなる傾向があることを考え合わせると、金利負担を適正にバランスシートに反映すれば支払利息の計上によってインフレによる減価償却費の軽減効果がかなりの程度相殺されることも期待できる。その意味で、今回バランスシート作成にあたって金利負担効果をできる限り厳密に追求したことによって、この問題がかなりの程度解決されていると考える余地もある。

いずれにしても、50 年という超長期にわたる無利子貸付や施設の無償貸与等、民間企業では通常ない外郭団体との契約は、「財政の錯覚」を招くものであることを教訓として胸に刻まなければならないだろう。

4 今後の課題

（1）時価ベースの貸借対照表の検討

公社事業の今後を検討するに当たっては時価ベースの貸借対照表を参考にすることも有意義である。今回作成されたバランスシートは取得原価ベースで作成されたものであり、時価情報は含まれていない。そこで公社保有地（大部分が公社住宅の敷地）の時価はどのようなになっているのかを考える。時価の算定は時間とコストを要するため、ここではあくまでも目安としての時価の推定額を見積もっただけである。推定の方法としては固定資産税評価額の 1.5 倍を行ない求めた。

結果は以下のとおりである。これを見ると公社の土地には巨額の含み益があることがわかる。これは今後の公社住宅のあり方を検討するとき重要な情報となる。また上記の債務

超過額を見るとき合わせて考慮すべきものである。

○ 平成 12 年度 土地の時価の推定値

(単位 百万円)

区 分	推定時価	簿 価	差 額
一般賃貸住宅	836,743	174,441	662,301
都民住宅	72,825	202,219	△129,393
賃貸店舗	25,427	2,404	23,023
合 計	934,996	379,065	555,931

これまで公社は上記で見てきた重要な情報を十分に開示してこなかった。このような情報開示の欠落は適切な税金の使途に関する議論の余地を奪い、また民間企業との財務比較を不可能にし、効率的な業務遂行への努力を阻害してきた。すなわち「公社住宅事業」の実態を表わしていないため、適切な事業経営が行なわれているのかどうか、税金の使途が適切であるかどうかの判断を不可能にしているばかりでなく、企業比較を阻害し競争原理の導入の道を自ら閉ざしてきたのである。

(2) 経営管理指標の導入

公社は毎年多額の税金の投入を受けている。一方、前述のとおり企業会計方式による修正したバランスシートを見ると、毎年多額の損失が発生し、巨額の債務超過が累積していることとなる。この巨額の債務超過は現実には発生しているものではないが、住宅政策を遂行するためとはいえ、民間企業であればこのような累積債務超過が発生し続けることは許されなかったであろう。公社は債務の圧縮を進め、経費の削減を行い、組織として財政的に自立した経営が行なえる体制を構築しなければならないはずである。公社は、今後このような経営を続けることはもはや許されない状況にあることを認識し、経営を考える上では、土地は都に返還する取り決めになっているものの、公社に帰属させた上で資産の処分も検討すべきであろう。保有地や賃貸住宅の時価による一般分譲を進めるだけでなく、賃貸住宅の包括売却等も検討する必要がある、また賃貸住宅の証券化の手法による資産流動化を行なうことも、本格的に考える時期に来ている。

公社は長年公的住宅の建設・管理を行ってきた。そのため公的住宅管理に固有のノウハウを蓄積している。これは公社の優位性でありこれからは無くなることのない公共施設の建設管理等に生かされてくるであろう。しかし住宅に対する都民の要求や社会の需要が大きく変革している中で、従来型の組織や事業は早晩不要なものになってくる。公社は自己の優位性を自覚し、これから社会が求める住宅や公共施設等の建築・流通・管理などのニーズに対応できるように、法の制限や保護を離れ新たな道を模索すべきであろう。

その場合、公社が民間企業と対等に競争できる競争力を持っていることが不可欠となる。

そのためには、公社は経営のあいまいさを排除し、民間企業並の経営管理指標を導入し、他企業とのベンチマークを行なわなければならない。数値化された経営指標は、達成する責任を伴う。責任の明確化と指標の継続的な評価は、競争力強化の基礎的な条件である。公社は定められた数値目標を達成するため徹底した効率化に取り組まなければならない。

付 表

〔第1章関係〕

- ◎ 都営住宅等事業貸借対照表（平成10年度末）
- ◎ 都営住宅等事業貸借対照表（平成11年度末）
- ◎ 都営住宅等事業キャッシュ・フロー計算書（平成11年度）
- ◎ 都営住宅等事業行政コスト計算書（平成11年度）
- ◎ 都営住宅等事業貸借対照表（平成12年度末）
- ◎ 都営住宅等事業キャッシュ・フロー計算書（平成12年度）
- ◎ 都営住宅等事業行政コスト計算書（平成12年度）
- ◎ 都営白鷺一丁目団地貸借対照表（平成11年度末）
- ◎ 都営白鷺一丁目団地貸借対照表（平成12年度末）
- ◎ 都営白鷺一丁目団地キャッシュ・フロー計算書（平成12年度）
- ◎ 都営白鷺一丁目団地行政コスト計算書（平成12年度）
- ◎ 都営港南四丁目第2団地貸借対照表（平成11年度末）
- ◎ 都営港南四丁目第2団地貸借対照表（平成12年度末）
- ◎ 都営港南四丁目第2団地キャッシュ・フロー計算書（平成12年度）
- ◎ 都営港南四丁目第2団地行政コスト計算書（平成12年度）

〔第2章関係〕

- ◎ 住宅供給公社12年度損益計算書
- ◎ 住宅供給公社12年度貸借対照表
- ◎ 修正（1）
 - 住宅供給公社12年度損益計算書
 - 住宅供給公社12年度貸借対照表
- ◎ 修正（2）
 - 住宅供給公社12年度損益計算書
 - 住宅供給公社12年度貸借対照表

◎都営住宅等事業貸借対照表 平成10年度末)

(単位:百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資産の部)		負債の部)	
流動資産	5,622	流動負債	38,168
現金預金 保証金)*	523	還付未済金	3
収入未済額	5,573	短期借入金	38,165
不能欠損引当金	△ 474	都債	38,165
未収金			
繰越事業		固定負債	786,815
		長期借入金	764,756
固定資産	2,148,785	都債	764,756
有形財産	1,973,275		
建物	1,467,250	預かり保証金*	12,338
土地	474,515	退職給与引当金	9,721
その他	31,510		
無形財産	14	負債の部	824,983
地上権等	14		
建設仮勘定	175,496	正味財産	1,329,424
投資等	0		
		正味財産合計	1,329,424
資産の部	2,154,407	負債・正味財産合計	2,154,407

◎都営住宅等事業貸借対照表 平成 11年度末)

(単位 :百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資産の部)		負債の部)	
流動資産	6,279	流動負債	39,826
現金預金 保証金)*	871	還付未済金	0
収入未済額	5,882	短期借入金	39,826
不能欠損引当金	△ 474	都債	39,826
未収金			
繰越事業		固定負債	798,306
		長期借入金	775,552
固定資産	2,239,130	都債	775,552
有形財産	2,045,396		
建物	1,539,511	預かり保証金	13,088
土地	474,375	退職給与引当金	9,666
その他	31,510		
無形財産	14	負債の部	838,132
地上権等	14		
建設仮勘定	193,720		
投資等	0	正味財産	1,407,277
		正味財産合計	1,407,277
資産の部	2,245,409	負債・正味財産合計	2,245,409

◎都営住宅等事業キャッシュ・フロー計算書 平成11年度)

◎行政責任による支出 サービス提供活動による支出)

単位 百万円)

支出の部		収入の部	
人件費	5,840	使用料及手数料	79,012
物件費	3,753	家賃対策国庫補助金	12,964
維持補修費	25,969	財産収入	573
補助費等	4,445	分担金及負担金	87
公租公課	5,382	諸収入	1,181
過誤納還付金	3	諸収入 保証金会計)*	1
支払利息	31,782	一般財源	24,006
計	77,174	計	117,824
		行政責任における収支差額	40,650

◎投資活動による支出 社会資本整備活動による支出)

支出の部		収入の部	
普通建設事業費	138,109	国庫支出金	56,613
普通建設事業費 受託事業)	4,971	財産収入	4,340
		諸収入 受託事業収入)	4,971
		一般財源	23,646
計	143,080	計	89,570
		投資活動における収支差額	△ 53,510

◎財務活動による支出

支出の部		収入の部	
公債費 元金)	38,165	都債	50,622
保証金返還金*	551	保証金受入*	1,302
計	38,716	計	51,924
		財務活動における収支差額	13,208

支出 計	258,970	収入 計	259,318
		収支差額	348

◎都営住宅等事業行政コスト計算書 平成11年度)

◎現金支出を伴うコスト

単位:百万円)

支出の部		収入の部	
人件費	5,840	使用料及手数料	79,012
物件費	3,753	家賃対策国庫補助金	12,964
維持補修費	25,969	財産収入	573
補助費等	4,445	分担金及負担金	87
公租公課	5,382	諸収入	1,181
支払利息	31,782	諸収入(保証金会計)*	1
普通建設事業(受託事業)	4,971	諸収入(受託事業収入)	4,971
		一般財源	24,006
計	82,142	計	122,795
		収支差額	40,653

◎現金支出を伴わないコスト

支出の部		収入の部	
貸倒損失	227	退職給与引当金戻入	230
減価償却費	43,423	不能欠損引当金戻入	227
貸倒引当金繰入	0	収入未済額増減額	309
退職給与引当金繰入	175		
還付未済金増減	0		
計	43,825	計	766
		収支差額	△ 43,059

◎合計

支出 計	125,967	収入 計	123,561
		収支差額	△ 2,406

◎社会資本整備等活動財源調整

支出の部		収入の部	
		国庫支出金	56,613
		一般財源	23,646
計		計	80,259
		収支差額	80,259

◎再計

支出 計	125,967	収入 計	203,820
		収支差額	77,853

◎都営住宅等事業貸借対照表 平成 12年度末)

(単位 :百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資産の部)		負債の部)	
流動資産	6,129	流動負債	40,765
現金預金 保証金)*	1,040	還付未済金	1
収入未済額	5,570	短期借入金	40,764
不能欠損引当金	△ 481	都債	40,764
未収金			
繰越事業		固定負債	797,251
		長期借入金	774,915
固定資産	2,283,160	都債	774,915
有形財産	2,102,737		
建物	1,604,798	預かり保証金	13,495
土地	466,429	退職給与引当金	8,841
その他	31,510		
無形財産	14	負債の部	838,016
地上権等	14		
建設仮勘定	180,409		
投資等	0	正味財産	1,451,273
		正味財産合計	1,451,273
資産の部	2,289,289	負債・正味財産合計	2,289,289

◎都営住宅等事業キャッシュ・フロー計算書 平成 12年度)

◎行政責任による支出 (サービス提供活動による支出)

単位:百万円)

支出の部		収入の部	
人件費	5,354	使用料及手数料	80,220
物件費	3,610	家賃対策国庫補助金	13,290
維持補修費	20,981	財産収入	568
補助費等	4,779	分担金及負担金	163
公租公課	6,262	諸収入	1,345
過誤納還付金	0	諸収入 保証金会計)*	2
支払利息	29,995	一般財源	14,739
計	70,981	計	110,327
		行政責任における収支差額	39,346

◎投資活動による支出 (社会資本整備活動による支出)

支出の部		収入の部	
普通建設事業費	101,520	国庫支出金	43,719
普通建設事業費 (受託事業)	2,006	財産収入	8,136
		諸収入 (受託事業収入)	2,006
		一般財源	9,779
計	103,526	計	63,640
		投資活動における収支差額	△ 39,886

◎財務活動による支出

支出の部		収入の部	
公債費 (元金)	39,826	都債	40,127
保証金返還金*	495	保証金受入*	902
計	40,321	計	41,029
		財務活動における収支差額	708

支出 計	214,828	収入 計	214,996
		収支差額	168

◎都営住宅等事業行政コスト計算書（平成12年度）

◎現金支出を伴うコスト

単位：百万円）

支出の部		収入の部	
人件費	5,354	使用料及手数料	80,220
物件費	3,610	家賃対策国庫補助金	13,290
維持補修費	20,981	財産収入	568
補助費等	4,779	分担金及負担金	163
公租公課	6,262	諸収入	1,345
支払利息	29,995	諸収入（保証金会計）*	2
普通建設事業（受託事業）	2,006	諸収入（受託事業収入）	2,006
		一般財源	14,739
計	72,987	計	112,333
		収支差額	39,346

◎現金支出を伴わないコスト

支出の部		収入の部	
貸倒損失	278	退職給与引当金戻入	1,100
減価償却費	49,353	不能欠損引当金戻入	278
貸倒引当金繰入	7	収入未済額増減額	△ 312
退職給与引当金繰入	275		
還付未済金増減	1		
計	49,914	計	1,066
		収支差額	△ 48,848

◎合計

支出 計	122,901	収入 計	113,399
		収支差額	△ 9,502

◎社会資本整備等活動財源調整

支出の部		収入の部	
		国庫支出金	43,719
		一般財源	9,779
計		計	53,498
		収支差額	53,498

◎再計

支出 計	122,901	収入 計	166,897
		収支差額	43,996

◎都営白鷺一丁目団地貸借対照表（平成 11年度末）

単位：千円）

科 目	金 額	科 目	金 額
資産の部）		負債の部）	
流動資産	4,179	流動負債	16,740
収入未済額	4,079	還付未済金	0
不能欠損引当金	100	短期借入金	16,740
未収金		都債	16,740
繰越事業			
		固定負債	249,581
固定資産	718,083	長期借入金	242,549
有形財産	699,380	都債	239,275
建物	675,024	他団地使用料（借入）	3,274
土地	24,356	保証金預かり残高	5,022
その他		退職給与引当金	2,010
無形財産	0		
地上権等		負債の部	266,321
建設仮勘定			
長期貸付金	18,703		
他団地貸付金	18,703	正味財産	455,941
		正味財産合計	455,941
資産の部	722,262	負債・正味財産合計	722,262

◎都営白鷺一丁目団地貸借対照表 平成 12年度末)

単位:千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資産の部)		負債の部)	
流動資産	2,385	流動負債	16,740
収入未済額	2,285	還付未済金	
不能欠損引当金	100	短期借入金	16,740
未収金		都債	16,740
繰越事業			
		固定負債	238,054
固定資産	704,085	長期借入金	236,214
有形財産	685,382	都債	222,535
建物	661,026	他団地使用料(借入)	8,657
土地	24,356	保証金預かり残高	5,022
その他		退職給与引当金	1,840
無形財産	0		
地上権等		負債の部	254,794
建設仮勘定			
長期貸付金	18,703		
他団地貸付金	18,703	正味財産	451,676
		正味財産合計	451,676
資産の部	706,470	負債・正味財産合計	706,470

◎都営白鷺一丁目団地キャッシュ・フロー計算書 平成 12年度)

◎行政責任による支出 サービス提供活動による支出)

単位:千円)

支出の部		収入の部	
人件費	257	使用料及手数料	18,156
修繕費	1,219	家賃対策国庫補助金	5,289
管理運営費	2,448	諸収入	160
過誤納還付金	0	一般財源	1,633
支払利息	9,957		
計	13,881	計	25,238
		行政責任における収支差額	11,357

◎投資活動による支出 社会資本整備活動による支出)

支出の部		収入の部	
計	0	計	0
		投資活動における収支差額	0

◎財務活動による支出

支出の部		収入の部	
公債費 元金)	16,740	他団地使用料 借入)	5,383
計	16,740	計	5,383
		財務活動における収支差額	△ 11,357

支出 計	30,621	収入 計	30,621
		収支差額	0

◎都営白鷺一丁目団地行政コスト計算書 平成12年度)

◎現金支出を伴うコスト

単位:千円)

支出の部		収入の部	
人件費	257	使用料及手数料	18,156
修繕費	1,219	家賃対策国庫補助金	5,289
管理運営費	2,448	諸収入	160
過誤能還付金	0	一般財源	1,633
支払利息	9,957		
計	13,881	計	25,238
		収支差額	11,357

◎現金支出を伴わないコスト

支出の部		収入の部	
減価償却費	13,998	収入未済増減額	△ 1,794
退職給与引当金繰入	57	退職給与引当金戻入	227
計	14,055	計	△ 1,567
		収支差額	△ 15,622

支出 計	27,936	収入 計	23,671
		収支差額	△ 4,265

◎都営港南四丁目第2団地貸借対照表（平成11年度末）

単位：千円）

科 目	金 額	科 目	金 額
資産の部）		負債の部）	
流動資産	9,186	流動負債	776,063
収入未済額	8,620	還付未済金	263
不能欠損引当金	566	短期借入金	775,800
未収金		都債	775,800
繰越事業			
		固定負債	15,116,802
固定資産	25,674,564	長期借入金	15,060,514
有形財産	25,674,564	都債	13,114,765
建物	11,325,058	他団地使用料（借入）	1,945,749
土地	14,313,320	保証金預かり残高	43,641
その他	36,186	退職給与引当金	12,647
無形財産	0		
地上権等		負債の部	15,892,865
建設仮勘定			
		正味財産	9,790,885
		正味財産合計	9,790,885
資産の部	25,683,750	負債・正味財産合計	25,683,750

◎都営港南四丁目第2団地貸借対照表（平成12年度末）

単位：千円）

科 目	金 額	科 目	金 額
資産の部）		負債の部）	
流動資産	7,648	流動負債	959,530
収入未済額	7,082	還付未済金	0
不能欠損引当金	566	短期借入金	959,530
未収金		都債	959,530
繰越事業			
		固定負債	15,086,868
固定資産	25,449,065	長期借入金	15,031,651
有形財産	25,449,065	都債	12,155,235
建物	11,099,559	他団地使用料（借入）	2,876,416
土地	14,313,320	保証金預かり残高	43,641
その他	36,186	退職給与引当金	11,576
無形財産	0		
地上権等		負債の部	16,046,398
建設仮勘定			
		正味財産	9,410,315
		正味財産合計	9,410,315
資産の部	25,456,713	負債・正味財産合計	25,456,713

◎都営港南四丁目第2団地キャッシュ・フロー計算書 平成12年度)

◎行政責任による支出 サービス提供活動による支出)

単位:千円)

支出の部		収入の部	
人件費	1,616	使用料及手数料	108,335
修繕費	4,478	家賃対策国庫補助金	367,822
管理運営費	48,701	諸収入	1,813
過誤納還付金	263	分担金及負担金	1,514
支払利息	589,567	一般財源	10,274
計	644,625	計	489,758
		行政責任における収支差額	△ 154,867

◎投資活動による支出 社会資本整備活動による支出)

支出の部		収入の部	
計	0	計	0
		投資活動における収支差額	0

◎財務活動による支出

支出の部		収入の部	
公債費 元金)	775,800	他団地使用料 借入)	930,667
計	775,800	計	930,667
		財務活動における収支差額	154,867

支出 計	1,420,425	収入 計	1,420,425
		収支差額	0

◎都営港南四丁目第2団地行政コスト計算書 平成12年度)

◎現金支出を伴うコスト

単位:千円)

支出の部		収入の部	
人件費	1,616	使用料及手数料	108,335
修繕費	4,478	家賃対策国庫補助金	367,822
管理運営費	48,701	諸収入	1,813
支払利息	589,567	分担金及負担金	1,514
		一般財源	10,274
計	644,362	計	489,758
		収支差額	△ 154,604

◎現金支出を伴わないコスト

支出の部		収入の部	
減価償却費	225,499	収入未済額増減額	△ 1,538
退職給与引当金繰入	356	退職給与引当金戻入	1,427
計	225,855	計	△ 111
		収支差額	△ 225,966

支出 計	870,217	収入 計	489,647
		収支差額	△ 380,570

住宅供給公社12年度 損益計算書

単位:百万円)

原価の部		収益の部	
区分	12年度	区分	12年度
事業原価	73,174	事業収益	73,858
分譲事業原価	6,435	分譲事業収益	6,435
短期分譲住宅原価	48	短期分譲住宅収入	48
分譲宅地原価	3,061	分譲宅地収入	3,061
民間提携住宅原価	1,754	民間提携住宅収入	1,754
区市町村住宅原価		区市町村住宅収入	
公共公益的施設原価	1,570	公共公益的施設収入	1,570
管理事業原価	64,712	管理事業収益	65,379
賃貸住宅管理原価		賃貸住宅管理収入	
高齢者住宅管理原価		高齢者住宅管理収入	
都民住宅管理原価		都民住宅管理収入	
借上都民住宅管理原価		借上都民住宅管理収入	
農住モデル賃貸住宅管理原価		農住モデル賃貸住宅管理収入	
賃貸店舗管理原価		賃貸店舗管理収入	
賃貸宅地管理原価		賃貸宅地管理収入	
団地施設管理原価		団地施設管理収入	
長期積立分譲住宅管理原価		長期積立分譲住宅管理収入	
長期分譲住宅管理原価		長期分譲住宅管理収入	
長期産業労働者分譲住宅管理原価		長期産業労働者分譲住宅管理収入	
民間提携住宅管理原価		民間提携住宅管理収入	
その他の事業原価	2,025	その他の事業原価	2,043
受託工事原価		受託工事収入	
受託事業原価		受託事業収入	
その他の事業原価		その他の事業収入	
事業外費用	10,802	事業外収益	10,117
事業外費用	8,459	事業外収入	9,004
支払利息	6,010	受取利息	134
社債発行経費	255	前期損益修正益	504
地共済負担金	73	補助金収入	6,338
固定資産除却損		雑収入	300
租税公課	20	その他の事業外収益	1,359
雑損失	48	固定資産売却益	366
前期損益修正損	4		
その他の事業外費用	2,047		
繰延資産償却	2,342		
諸引当金繰入		諸引当金戻入	1,113
経営改善引当金繰入		団地整備引当金戻入	118
社屋整備引当金繰入		社屋整備引当金戻入	994
合計	83,976	合計	83,976
		差引き損失	0

住宅供給公社 12年度 貸借対照表

単位 :百万円)

資産の部		負債及び資産の部	
区分	12年度	区分	12年度
流動資産	59,728	流動負債	59,254
現金預金	33,577	短期借入金	
事業未収金	2,135	事業未払金	1,494
未収金	14,764	未払費用	605
分譲資産	5,389	前受金	81
分譲資産建設工事	3,030	前受収益	111
受託建設工事	290	預り金	4,567
前払い金	52	引当金	49,440
繰り延べ消費税	150	修繕引当金	30,763
その他の流動資産	336	損害引当金	1,053
		空家及び貸倒引当金	941
		施設更新引当金	12,250
		償還引当金	3,728
		租税公課引当金	702
		介護引当金	
		受託建設工事受入金	81
		原価見返勘定	831
		原価未精算勘定	1,799
		その他の流動負債	242
固定資産	1,092,740	固定負債	1,029,570
長期事業資産	1,040,499	社債	157,201
賃貸資産	991,874	長期借入金	822,393
減価累計額	△ 67,053	預り保証金	15,075
計	924,820	長期負担金	835
賃貸資産建設工事	39,272	引当金	32,481
後年度用地	18,175	退職給与引当金	9,888
都市整備建設工事	3,405	団地整備引当金	4,991
新住宅市街地開発工事		災害復旧引当金	4,109
長期割賦事業未収金	54,812	経営改善引当金	8,148
長期事業未収金	12	社屋整備引当金	5,344
有形固定資産	39,633	無形固定資産	1,582
建物	5,383	負債合計	1,088,824
減価償却累計額	△ 327		
計	5,055	基本金	105
工具器具備品	74	剰余金	77,433
減価償却累計額	△ 45	資本剰余金	
計	29	建設補助金	77,384
土地	34,549	利益剰余金	
その他の固定資産	12,607	法定準備金	49
繰延資産	13,894	資本合計	77,538
開発費	798		
既設住宅改善費	151		
傾斜家賃繰延	12,943		
家賃割引繰延			
資産合計	1,166,363	負債及び資本合計	1,166,363

住宅供給公社12年度修正後 修正1)損益計算書

単位:百万円)

原価の部		収益の部	
区分	12年度	区分	12年度
事業原価	76,390	事業収益	73,858
分譲事業原価	6,435	分譲事業収益	6,435
短期分譲住宅原価	48	短期分譲住宅収入	48
分譲宅地原価	3,061	分譲宅地収入	3,061
民間提携住宅原価	1,754	民間提携住宅収入	1,754
区市町村住宅原価		区市町村住宅収入	
公共公益的施設原価	1,570	公共公益的施設収入	1,570
管理事業原価	56,971	管理事業収益	65,379
賃貸住宅管理原価		賃貸住宅管理収入	
高齢者住宅管理原価		高齢者住宅管理収入	
都民住宅管理原価		都民住宅管理収入	
借上都民住宅管理原価		借上都民住宅管理収入	
農住モデル賃貸住宅管理原価		農住モデル賃貸住宅管理収入	
賃貸店舗管理原価		賃貸店舗管理収入	
賃貸宅地管理原価		賃貸宅地管理収入	
団地施設管理原価		団地施設管理収入	
長期積立分譲住宅管理原価		長期積立分譲住宅管理収入	
長期分譲住宅管理原価		長期分譲住宅管理収入	
長期産業労働者分譲住宅管理原価		長期産業労働者分譲住宅管理収入	
民間提携住宅管理原価		民間提携住宅管理収入	
減価償却費	10,957		
その他の事業原価	2,025	その他の事業原価	2,043
事業外費用	10,802	事業外収益	9,004
事業外費用	8,459	事業外収入	9,004
支払利息	6,010	受取利息	134
社債発行経費	255	前期損益修正益	504
地共済負担金	73	補助金収入	6,338
固定資産除却損		雑収入	300
租税公課	20	その他の事業外収益	1,359
雑損失	48	固定資産売却益	366
前期損益修正損	4		
その他の事業外費用	2,047		
繰延資産償却	2,342		
諸引当金繰入		諸引当金戻入	
団地整備引当金繰入		団地整備引当金戻入	
経営改善引当金繰入		経営改善引当金戻入	
合計	87,192	合計	82,862
		差引き損失	4,329

住宅供給公社 12年度修正後 修正 1)貸借対照表

単位:百万円)

資産の部		負債及び資産の部	
区分	12年度	区分	12年度
流動資産	59,728	流動負債	52,828
現金預金	33,577	短期借入金	
事業未収金	2,135	事業未払金	1,494
未収金	14,764	未払費用	605
分譲資産	5,389	前受金	81
分譲資産建設工事	3,030	前受収益	111
受託建設工事	290	預り金	4,567
前払い金	52	引当金	43,014
繰り延べ消費税	150	修繕引当金	30,763
その他の流動資産	336	損害引当金	
		空家及び貸倒引当金	
		施設更新引当金	12,250
		償還引当金	
		租税公課引当金	
		介護引当金	
		受託建設工事受入金	81
		原価見返勘定	831
		原価未精算勘定	1,799
		その他の流動負債	242
固定資産	992,784	固定負債	1,006,976
長期事業資産	940,543	社債	157,201
賃貸資産	991,874	長期借入金	822,393
減価累計額	△ 167,010	預り保証金	15,075
計	824,864	長期負担金	835
賃貸資産建設工事	39,272	引当金	9,888
後年度用地	18,175	退職給与引当金	9,888
都市整備建設工事	3,405	団地整備引当金	
新住宅市街地開発工事		災害復旧引当金	
長期割賦事業未収金	54,812	経営改善引当金	
長期事業未収金	12	社屋整備引当金	
有形固定資産	39,633	無形固定資産	1,582
建物	5,383	負債合計	1,059,805
減価償却累計額	△ 327		
計	5,055	基本金	105
工具器具備品	74	剰余金	6,497
減価償却累計額	△ 45	資本剰余金	
計	29	建設補助金	77,384
土地	34,549	利益剰余金	
その他の固定資産	12,607	法定準備金	49
繰延資産	13,894	その他の剰余金	△ 70,936
開発費	798	資本合計	6,602
既設住宅改善費	151		
傾斜家賃繰延	12,943		
家賃割引繰延			
資産合計	1,066,407	負債及び資本合計	1,066,407

住宅供給公社12年度修正後 修正 2)損益計算書

単位:百万円)

原価の部		収益の部	
区分	12年度	区分	12年度
事業原価	133,818	事業収益	71,378
分譲事業原価	6,435	分譲事業収益	6,435
短期分譲住宅原価	48	短期分譲住宅収入	48
分譲宅地原価	3,061	分譲宅地収入	3,061
民間提携住宅原価	1,754	民間提携住宅収入	1,754
区市町村住宅原価		区市町村住宅収入	
公共公益的施設原価	1,570	公共公益的施設収入	1,570
管理事業原価	56,971	管理事業収益	62,899
賃貸住宅管理原価		賃貸住宅管理収入	
高齢者住宅管理原価		高齢者住宅管理収入	
都民住宅管理原価		都民住宅管理収入	
借上都民住宅管理原価		借上都民住宅管理収入	
農住モデル賃貸住宅管理原価		農住モデル賃貸住宅管理収入	
賃貸店舗管理原価		賃貸店舗管理収入	
賃貸宅地管理原価		賃貸宅地管理収入	
団地施設管理原価		団地施設管理収入	
長期積立分譲住宅管理原価		長期積立分譲住宅管理収入	
長期分譲住宅管理原価		長期分譲住宅管理収入	
長期産業労働者分譲住宅管理原価		長期産業労働者分譲住宅管理収入	
民間提携住宅管理原価		民間提携住宅管理収入	
支払い利息	57,427		
減価償却費	10,957		
その他の事業原価	2,025	その他の事業原価	2,043
事業外費用	10,802	事業外収益	9,004
事業外費用	8,459	事業外収入	9,004
支払利息	6,010	受取利息	134
社債発行経費	255	前期損益修正益	504
地共済負担金	73	補助金収入	6,338
固定資産除却損		雑収入	300
租税公課	20	その他の事業外収益	1,359
雑損失	48	固定資産売却益	366
前期損益修正損	4		
その他の事業外費用	2,047		
繰延資産償却	2,342		
諸引当金繰入		諸引当金戻入	
団地整備引当金繰入		団地整備引当金戻入	
経営改善引当金繰入		経営改善引当金戻入	
合計	144,620	合計	80,382
		差引き損失	64,237

住宅供給公社 12年度修正後 修正 2)貸借対照表

単位 :百万円)

資産の部		負債及び資産の部	
区分	12年度	区分	12年度
流動資産	59,728	流動負債	52,828
現金預金	33,577	短期借入金	
事業未収金	2,135	事業未払金	1,494
未収金	14,764	未払費用	605
分譲資産	5,389	前受金	81
分譲資産建設工事	3,030	前受収益	111
受託建設工事	290	預り金	4,567
前払い金	52	引当金	43,014
繰り延べ消費税	150	修繕引当金	30,763
その他の流動資産	336	損害引当金	
		空家及び貸倒引当金	
		施設更新引当金	12,250
		償還引当金	
		租税公課引当金	
		介護引当金	
		受託建設工事受入金	81
		原価見返勘定	831
		原価未精算勘定	1,799
		その他の流動負債	242
固定資産	992,784	固定負債	1,896,980
長期事業資産	940,543	社債	157,201
賃貸資産	991,874	長期借入金	1,712,397
減価累計額	△ 167,010	預り保証金	15,075
計	824,864	長期負担金	835
賃貸資産建設工事	39,272	引当金	9,888
後年度用地	18,175	退職給与引当金	9,888
都市整備建設工事	3,405	団地整備引当金	
新住宅市街地開発工事		災害復旧引当金	
長期割賦事業未収金	54,812	経営改善引当金	
長期事業未収金	12	社屋整備引当金	
有形固定資産	39,633	無形固定資産	1,582
建物	5,383	負債合計	1,949,808
減価償却累計額	△ 327		
計	5,055	基本金	105
工具器具備品	74	剰余金	△ 883,506
減価償却累計額	△ 45	資本剰余金	
計	29	建設補助金	77,384
土地	34,549	利益剰余金	
その他の固定資産	12,607	法定準備金	49
繰延資産	13,894	その他の剰余金	△ 960,940
開発費	798	資本合計	△ 883,401
既設住宅改善費	151		
傾斜家賃繰延	12,943		
家賃割引繰延			
資産合計	1,066,407	負債及び資本合計	1,066,407