

イ 東京 2020 大会後の安定的な自己収益の確保に向けた取組の推進

個別取組事項	～2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	取組設定の考え方
2021年度に向けた既存顧客のつなぎ止め	大会に向け、利用が制限される期間・範囲の確認	大会による顧客への影響把握 準備及び代替施設の検討	営業可能な期間・範囲におけるイベント開催、代替施設の案内	既存顧客との次年度イベント日程調整	既存顧客のつなぎ止めにより健全な経営環境を維持するとともに、通常運営を再開する2021年度には、2017年度以前の水準となる1,000件以上のイベント開催に努め、円滑な立ち上げを目指す。
2021年度に向けた新規顧客の獲得	なし	主要なイベントや音楽事務所を対象としたセールスの内容や手法の検討	主要なイベントや音楽事務所を対象とした見学会や説明会の実施(1件以上)	大会によるレガシーの活用方法検討 競合施設の視察等研究と差別化施策の検討	今後建設される競合施設のの研究等により2021年度以降の経営環境を把握し、大会のレガシーも活用しながら、今後のイベント誘致等の検討材料とする。
2021年度以降に向けた経営環境の把握とレガシー活用による誘致施策の検討	報道等の情報収集	報道等の情報収集、可能であれば建築中施設の視察	報道等の情報収集、可能であれば建築済み施設の視察	大会によるレガシーの活用方法検討	今後建設される競合施設のの研究等により2021年度以降の経営環境を把握し、大会のレガシーも活用しながら、今後のイベント誘致等の検討材料とする。

ウ 味の素スタジアムと武蔵野の森総合スポーツプラザとの一体的な活用

個別取組事項	～2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	取組設定の考え方
武蔵野の森総合スポーツプラザと味の素スタジアムまたは西競技場一体での事業開催	実施なしの予定	一体活用による事業を1件以上実施	一体活用による事業を毎年度1件以上実施(注)	料金表への反映等、2021年度以降の具体的な施策への向けた準備作業の実施	両施設を一体的に活用できるメリットを生かし、賑わいへの貢献とスポーツ振興への貢献を図る。
同時利用促進のための施策検討	日常運用の中でのニーズ把握	施設利用者・利用希望者へのヒアリングや説明会を実施	ヒアリング等の結果取りまとめと施策の検討	料金表への反映等、2021年度以降の具体的な施策への向けた準備作業の実施	武蔵野の森総合スポーツプラザと味の素スタジアムとの同時利用によるメリットを利用者に提示し、会社の収益につなげる。

(注) 両大会の影響があるため、営業可能な期間・範囲において開催

(2) 施設の概要

施設	名称等	利用状況	規模
メインスタジアム	味の素スタジアム	スタンプ内広告スペースを貸付け	地上5階、地下1階 約86,000㎡
		プロサッカー等の競技に使用	上層：20,600席 下層：29,370席
		芝養生パネルを利用してコンサート等を使用	約7,600㎡
		フットサルコート8面	約12,600㎡
セカンドフアイールド	アミノバイタルフアイールド	アメリカンフットボール等に使用	観客席：3,060席
		スタンプ内広告スペースを貸付け	人工芝：約9,000㎡ 野芝：約7,887㎡
西競技場	味の素スタジアム西競技場	陸上競技、サッカー等に使用	観客席：約800席 競技場：約19,000㎡
商業施設	ポケットガーデン	飲食店3店(うち2店はイベント開催時のみ営業)その他1店	延べ床面積約1,369㎡
		スポーツ用品店	延べ床面積約526㎡
スポーツ施設	味の素スタジアム	屋内フットサルコート2面	地上3階
		屋外フットサルコート3面	延べ床面積約2,347㎡
		人工芝：約2,551㎡	
駐車場	本体下駐車場	イベント時等に使用	約300台
		月極利用団体有り	約440台
広場	北側広場(フレンチデイド広場)	イベントへ貸付け	約7,000㎡
		臨時バス発着所や大型車両転回場所	
	南側広場(アジアンスタジアム)	イベントへ貸付け	約6,000㎡

東京都住宅供給公社

第1 監査の目的
 地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第7項に基づき、都が出えん等を行っている団体に対して、団体の事業が出えん等の目的に沿って適切に運営されているか、監査を実施する。

第2 監査の対象

1 監査対象団体及び局

区分	監査の対象	実施監査期間	監査の範囲
団体	東京都住宅供給公社	平成30年10月5日から同月28日まで	平成28年度及び
局	都市整備局	平成30年10月3日、同月25日及び26日	平成29年度の事業

2 団体の概要

設立の目的	地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）に基づき、住宅を必要とする都民に対して賃貸住宅等を供給し、都民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として設立した特別法人
主な沿革	昭和41年4月1日 東京都住宅供給公社設立 昭和45年12月1日 財団法人都営住宅サービス公社設立 平成元年4月1日 財団法人都営住宅サービス公社を統合
事業の概要	・公社住宅の建設と賃貸 ・都営住宅等の管理・工事の委託、指定管理者
所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目53番67号
組織	7部、16窓口・センター、1出張所
人員	役員 6名（理事長1名、理事4名（うち非常勤1名）、監事1名） 職員 1,366名（正規職員598名、契約社員等768名）
出資	資本金1億500万円のうち、東京都出資額1億500万円（100%）
補助金（表1）	5億8,442万余円（平成28年度交付額）
貸付金（表2、表3）	4,125億3,318万余円（平成28年度末残高）
事業の委託（表4）	565億8,045万余円（平成28年度委託料）
都との関係	経常収益1,351億余円のうち631億余円（46.7%） からの収益（表5） 職員の派遣等 東京都監理団体等 経営目標の達成度評価 公の施設の管理運営（表6） 指定管理者運営状況評価

（表1）補助金の交付状況

（単位：千円）

住宅等区分	補助金名	根拠	交付額			
			平成27年度	平成28年度	平成29年度	
一般賃貸住宅	家賃等補助金	東京都住宅供給公社賃貸住宅賃貸事業の高齢低所得世帯等及び生活保護世帯家賃減額に要する費用に対する補助金交付要領	136,956	102,165	41,835	
	震災避難者受入れに伴う補助（共益費・補修費等）	東北地方太平洋沖地震等による避難者の都営住宅等への受入れに伴う公営住宅の一時提供に関する協定	1,334	1,530	4,013	
	建設費補助金	都市居住再生促進事業補助金交付要領	1,200	23,500	149,500	
	地代補助金	東京都住宅供給公社の都民住宅建設事業に対する助成要領	-	-	92,967	
	優良民間賃貸住宅等利子補助金	優良民間賃貸住宅等利子補助金交付要領	193,561	146,099	75,135	
	家賃等補助金	都民住宅制度補助金交付要領	217,556	78,902	47,288	
	地代補助金	東京都住宅供給公社の都民住宅建設事業に対する助成要領	108,417	109,536	16,364	
	震災避難者受入れに伴う補助（共益費・補修費等）	東北地方太平洋沖地震等による避難者の都営住宅等への受入れに伴う公営住宅の一時提供に関する協定	770	-	-	
	借上住民住宅	家賃等補助金	都民住宅制度補助金交付要領	131,309	76,155	31,531
	震災避難者受入れに伴う補助（共益費・補修費等）	管理事務費補助金	東北地方太平洋沖地震等による避難者の都営住宅等への受入れに伴う公営住宅の一時提供に関する協定	2,217	3,556	6,501
建設費補助金	建設費補助金	都民住宅制度補助金交付要領	37,052	229	-	
サードサービス付き高齢者向け住宅	サードサービス付き高齢者向け住宅整備事業補助金交付要領	合計	830,372	584,420	572,633	

(表2) 一般賃貸住宅貸付金残高の推移 (単位：百万円)

平成27年度	平成28年度		平成29年度	
期末残高	期中増 (都民振替)	期中減 (返済)	期中増 (都民振替)	期中減 (返済)
176,571	49,774	11,133	215,213	53,107
			10,228	258,092

(表3) 都民住宅貸付金残高の推移 (単位：百万円)

平成27年度	平成28年度		平成29年度	
期末残高	期中減 (返済)	期中増 (貸付替)	期中減 (返済)	期中増 (貸付替)
247,206	111	49,774	197,320	88
			53,107	144,125

(表4) 主な委託事業 (単位：百万円)

区分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
都営住宅等管理 (受託業務)	38,978	43,010	40,770
都営住宅耐震診断・改修	7,795	8,379	5,099
都営住宅建築事業 (工事監理等)	2,194	3,176	5,741
その他教育庁施設維持管理	1,674	1,450	1,896

(表5) 経常収益に占める都からの収益の推移 (単位：百万円、%)

区分	平成27年度		平成28年度		平成29年度	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
経常収益	136,373	100	138,975	100	135,118	100
都からの収益	63,153	46.3	67,097	48.3	64,493	47.7
補助金	2,704	2.0	2,381	1.7	2,188	1.6
業務委託	60,449	44.3	64,716	46.6	62,305	46.1
他からの収益	73,220	53.7	71,878	51.7	70,625	52.3
一般会計経常収益	85,737	62.9	84,237	60.6	82,423	61.0
都からの収益	16,172	11.9	15,882	11.4	15,432	11.4
補助金	2,704	2.0	2,381	1.7	2,188	1.6
業務委託	13,469	9.9	13,501	9.7	13,244	9.8
他からの収益	69,565	51.0	68,355	49.2	66,991	49.6
都営住宅管理会計経常収益	50,980	37.4	54,913	39.5	52,749	39.0
都からの収益	46,981	34.5	51,215	36.9	49,062	36.3
業務委託	46,981	34.5	51,215	36.9	49,062	36.3
他からの収益	3,999	2.9	3,698	2.7	3,687	2.7
内部取引消去	△344	△0.3	△174	△0.1	△53	△0.0

(表6) 公の施設の管理運営 (単位：千円)

施設名	指定管理期間	平成27年度	平成28年度	平成29年度
都営住宅等	平成26年4月1日から平成31年3月31日まで	8,642,508	8,835,803	8,965,327

第3 監査の結果

1 運営に関する事項

(1) 監査の観点

東京都住宅供給公社 (以下「公社」という。) は、都営住宅等の管理を都から委託されて行っていることから、主に都営住宅等の管理業務について、適正性、公平性等の観点から改善すべき点がないか監査を行うとともに、部門別の損益を中心に、経営状況について、総勘定元帳、伝票、証ひょう等の抽出により検証した。

(2) 事業実績及び損益

公社は、主に、約7万3千戸の公社住宅の賃貸と約2万5千戸の都営住宅等の管理を行っている。

損益は表7のとおりであり、公社住宅の賃貸等による一般会計の事業収益82.1億余円、都営住宅管理に係る委託料52.6億余円で事業収益は1,34.8億余円となっている。

公社住宅の管理原価等一般会計の事業原価が72.3億余円、都営住宅管理原価等が52.0億余円、総務部の人件費等各事業に属さない一般管理費が1.4億余円で、事業原価は合計1,24.4億余円である。

この結果、8.9億余円の事業利益を計上し、当期純利益は8.3億余円となっている。

(表7) 損益計算書 (単位：百万円、%)

勘定科目	平成27年度		平成28年度		平成29年度	
	金額	増減額	金額	増減額	金額	増減額
事業収益	135,915	2,663	138,607	2,692	134,806	△3,802
一般会計	85,310	83,694	△1,615	△ 1.9	82,111	△1,584
都営住宅管理会計	50,605	54,913	4,278	8.4	52,695	△2,218
事業原価	122,744	125,349	2,604	2.1	124,403	△ 945
一般会計	72,436	71,277	△1,158	△ 1.6	72,341	1,063
都営住宅管理会計	50,309	54,071	3,763	7.5	52,063	△2,008
一般管理費	1,402	1,405	3	0.2	1,457	52
一般会計	730	737	7	0.9	771	34
都営住宅管理会計	671	667	△ 4	△ 0.6	686	15
事業利益	11,799	11,854	55	0.5	8,945	△2,909
一般会計	12,144	11,680	△ 464	△ 3.8	8,999	△2,681
都営住宅管理会計	△345	174	519	△150.5	△54	△ 228
その他経常収益	429	368	△ 60	△ 14.1	312	△ 56
その他経常費用	611	630	19	3.2	632	2
特別損失	54	695	641	1184.7	96	△ 599
当期純利益	3,697	1,771	△1,926	△ 52.1	344	△1,427
当期純利益	7,974	10,516	2,543	31.9	8,378	△2,139

(3) 財政状態

財政状態は表8のとおりであり、平成29年度末における流動資産は6.09億余円で、このうち、5.12億余円が現預金及び有価証券である。固定資産1兆1,84.8億余円のうち、貸

貸事業用資産が1兆1,612億余円を占め、これは公社住宅に係る土地建物等が主である。流動負債は542億余円で、このうち、207億余円が次期償還の社債及び長期借入金で、固定負債7,737億余円のうち、6,295億余円が社債及び長期借入金で、公社住宅等の建設資金の調達原資である。

(表3) 貸借対照表

勘定科目	平成27年度	平成28年度		平成29年度			
		増減額	増減率	増減額	増減率		
流動資産	58,671	60,162	1,491	2.5	60,970	808	1.3
うち現金	37,171	39,652	2,480	6.7	38,105	△1,547	△3.9
うち有価証券	9,085	9,600	516	5.7	13,105	3,505	36.5
固定資産	1,204,815	1,190,298	△14,517	△1.2	1,184,874	△5,424	△0.5
うち貸事業用資産	1,177,503	1,166,944	△10,559	△0.9	1,161,256	△5,688	△0.5
資産合計	1,263,486	1,250,460	△13,026	△1.0	1,245,844	△4,616	△0.4
流動負債	48,381	52,391	4,011	8.3	54,204	1,812	3.5
うち次期償還社債	10,000	15,000	5,000	50.0	3,500	△11,500	△76.7
うち長期借入金	9,495	9,174	△321	△3.4	17,280	8,106	88.4
長期借入金							
固定負債	816,134	788,581	△27,553	△3.4	773,775	△14,806	△1.9
うち社債	177,100	171,100	△6,000	△3.4	185,500	14,400	8.4
うち長期借入金	492,670	472,718	△19,951	△4.0	444,025	△28,693	△6.1
負債合計	864,514	840,972	△23,542	△2.7	827,979	△12,993	△1.5
資本合計	398,971	409,488	10,516	2.6	417,865	8,378	2.0
負債及び資本合計	1,263,486	1,250,460	△13,026	△1.0	1,245,844	△4,616	△0.4

(単位：百万円、%)

(4) 事業運営に関する評価

公社住宅の賃貸事業については、一般賃貸住宅の家賃収益率が9.6%を維持しているなど、ケア付き高齢者住宅（明日見らいふ南大沢）事業を除き、健全な経営状況を維持している。

都営住宅に係る都からの受託事業については、事業原価は概ね実費指算であり、間接費の増減により、損失と利益を交互に計上しているが、事業利益の0.6%（平成29年度）であり、経営状況への影響は認められない。

一方、都営住宅等の管理については、別項指摘事項のとおり、不適正使用の是正事務や滞納整理事務の公平性などに改善を要する事項が見受けられた。公社は、適正かつ公平な都営住宅等の管理に努める必要がある。

また、局は、公社に業務を委託するに当たっては、その業務の目的や意義を説明することを始め、適切な業務遂行の徹底が図られるよう十分な指導を行うとともに、都営住宅の管理に係る適切な仕様や定めなどにより、公社が適正かつ公平な都営住宅等の管理を行える環境を整える必要がある。このほか、都民住宅に係る補助金の算定方法の誤りも認められた。

運営に関する事項は以上のとおりであり、公社の事業は監査を実施した限りにおいて、別項指摘

事項のとおり、都営住宅等の管理業務を除き、出えん等の目的に沿って運営されていると認められる。

2 指摘事項

(1) 都営住宅の不適正使用の是正業務を網羅的に実施しているか確認すべきもの

都は、公社を指定管理者として使用料の収納、滞納整理、入居者管理、設備保守等、都営住宅の管理を行わせている。

都営住宅は住宅に凶悪する低額所得者に対して低廉な家賃で使用させるもので、使用者の資格は公営住宅法（昭和26年法律第193号）及び東京都営住宅条例（平成9年東京都条例第77号）に規定されている。

局は、これらの資格要件を満たさなくなった場合等（内容は表9のとおり。以下「不適正事例」という。）の指定管理者における取扱いを「不適正事例に係る事務の取扱いについて」（平成14年2月22日付13住管指第695号）により定めており、公社は、入居者管理の一環として、不適正事例に係る通報の受付、調査及び指導等の事務を行っている。

ところで、公社は、不適正事例を、各窓口センターの巡回管理人による定期巡回と相談・苦情の受付とによって捕捉している。

このうち、定期巡回で捕捉したものについては、不適正事例是正指票により継続的に把握している。

一方、相談・苦情によって捕捉した不適正事例については、各窓口センターにおいて、内容、対応状況、表10に掲げる区分をお客様対応システム（以下「システム」という。）に入力している。公社は、受け付けた相談・苦情のうち未完了ものをシステムのホーム画面に表示し、表11のとおり、処理ができる仕組みを構築している。

しかしながら、各窓口センターがシステムで完了入力を行うとその事例はホーム画面に表示されなくなるため、受付番号や住戸等で特定しない限り、対応状況を確認できなくなる。システムには区分ごとに一括出力する機能がないため、完了入力後においては、本社及び局は、各窓口センターが是正すべき不適正事例の全てに対応しているかを確認することができない。

不適正事例の是正事務は、住宅困窮者に住宅を提供する都営住宅の意義を担保するものであるとともに、居住者間の公平を確保し、居住環境を維持するものであるから、不適正事例の全てについて是正指導を行う必要があるが、事後にこれを確認できない状態となっており、適正でない。

公社は、システムの情報を活用して不適正使用の是正を網羅的に実施しているか確認できる態勢を整えられたい。

局は、不適正使用の是正業務を網羅的に実施していることを確認されたい。

(東京都住宅供給公社)
(都市整備局)

(表 9) 不適正事例の区分と内容

区分	内容
1 不正入居	許可なく名義人に代わって不正に入居している者
2 不正同居	許可なく不正に同居している者
3 無断退去	届けなく無断で退去した者
4 長期不在	届けなく長期にわたり都営住宅等を不在にしている者
5 単身死亡	単身で入居していた者が死亡し、承継する者がいない者
6 無許可営業	申請なく都営住宅等の室内又は共用敷地内で営業している者
7 不正増築	許可なく増築している者
8 不正改築	許可なく改築している者
9 共用地占拠	都営住宅等の共用施設、共用敷地を許可なく占拠する者
10 持家	名義人及び同居人が、他に住宅を取得したとき
11 動物飼育	動物飼育者のうち、他人に多大な迷惑をかけている者
12 要医療	近隣に多大な迷惑行為を行っている者のうち、近隣居住者、自治会及び官公庁等の連絡により医療行為が必要と思われる者
13 迷惑駐車	承諾なく都営住宅等の敷地内に駐車している者
14 その他不適正	1～13以外の不適正使用者(その他の近隣迷惑行為を行う者)

(表 10) システムに入力する不適正事例等の区分

受付種別	内容分類	区分
修繕・苦情・相談	生活トラブル	騒音
		動物飼育
		ごみ処理・ごみ収集
		迷惑行為
		居住実態・不適正居住
		近隣住民間トラブル
		その他(生活トラブル)
		有料駐車場に関すること
		自転車に関すること
		バイクの置き方・放置
		無断駐車
		放置車両
		無断ボスター
		不法占拠
敷地不正使用		
構内営業(出店)		
樹木・垣根・フェンス		
ごみ不法投棄		
避難障害		
害鳥・害虫		
集会所		
その他(施設管理)		

(表 11) 相談・苦情受付時のお客様対応システムへの入力

① 相談・苦情を受け付けた部署において、苦情内容等の入力

入力項目	内容
不適正居住、敷地不正使用など表 10 の区分を選択	
対象場所(団地、棟、住戸、駐車場)、対象者を入力	
会話メモ欄に内容を入力	

② 苦情の入力があると対応すべき部署(都営住宅の場合には各窓口センター都営相談係)のお客様対応システムのホーム画面に表示

③ 対応時に住名・対応内容を入力

④ 対応完了後、システムで「完了」を入力するとホーム画面に表示されなくなる

(2) 住宅長期不在届について

東京都営住宅条例第21条第2項及び同施行規則（平成10年東京都規則第25号）第25条の規定は、都営住宅を一か月以上使用しない使用者は住宅長期不在届を提出しなければならぬと定めている。

都は、長期間の不在により、管理上支障が生じる恐れがあるため、また、真に住宅に困窮している都民が広く入居できるよう、「同居許可及び使用承認許可並びに世帯員変更等の届出に関する事務処理マニュアル」により、不在期間は原則として1年以内であり、1年を超える場合には使用者に対して住宅返還を指導することとしている。

また、使用者から届を受けた公社は、使用者世帯の居住状況を把握し、不適正使用の防止を図るため、不在期間等を都営住宅管理総合システム（以下「システム」という。）に入力することとしている。

各窓口センサーにおいて、住宅長期不在届に係る事務処理について見たところ、次のとおり、適切でない事例が見受けられた。

ア 住宅長期不在届の期間を正確に入力すべきもの

小平窓口センサーは、表12のA、Bのように往復の航空券の日付が確認できる書類が添付されている場合であっても、一律に不在期間の始期を届出日、終期をその1年経過日として処理しており、実際の不在の期間を届出させていない。この結果、届出者から帰宅届が提出されるまでの間、システムでは不在の実態が正確に把握できず、適切でない。

このことについて、小平窓口センサーは、万が一不在期間が延びることを考慮し、最長の期間として受付したとあるが、届出者にヒアリングの上、通常想定される最長の範囲内で終期を届出させるべきである。

公社は、住宅長期不在届の期間を正確に入力するよう事務を改められたい。
（東京都住宅供給公社）

（表12）住宅長期不在届の事例

届出者	不在の理由	入力された不在期間	添付書類による不在期間
A	実家帰省	平成29年7月14日 ～平成30年7月13日	往路搭乗日は平成29年7月15日 復路搭乗日は平成29年9月15日 （実際の帰宅日は平成29年10月5日）
B	旅行	平成29年6月22日 ～平成30年6月21日	往路搭乗日は平成29年7月4日 復路搭乗日は平成29年9月24日 帰国日は平成29年9月26日 （実際の帰宅日は平成29年9月26日）

イ 住宅長期不在届の初回受理時の取扱いを定めるべきもの

局は、公社に対し、「住宅長期不在届の取扱いについて」（平成25年10月21日）の中で、不在期間が1年を経過しても、帰宅の可能性がある場合には、個別の状況等に依りて、例外的に届出の再提出による不在期間の延長を認めており、入院等を理由とした2回目以降の住宅長期不在届が提出された場合、各窓口センサーは、疾病や身体等の状況をよく確認することとしている。

このため、公社は、「住宅長期不在届に係る都営住宅管理総合システムへの入力について」（平成26年5月1日）により、各窓口センサーで、表13の内容について聞き取り、システムに入力することとしている。

そこで、各窓口センサーにおける入院等を理由とした住宅長期不在届の取扱いを見ても、各窓口センサーでは、初回の届出であっても、表13の内容について聞き取り、表14のCのとおり、システムに入力している。

一方、小平窓口センサーでは、初回の届出のときは、表14のDのとおり、これを行っておらず、具体的な状況をシステムにより情報共有できない状況となっている。

この差異は、局が、入院等を理由とした住宅長期不在届に係る初回の届出について、届に添付する書類についてのみ定め、聞き取りや入力の内容について具体的な取扱いを定めていないことによるものである。

局は、窓口センサー間の取扱いに差異が発生しないよう、また、長期不在届の趣旨に沿うよう、初回の届についても取扱いを定められたい。
（都庁整備局）

（表13）住宅長期不在届に係るシステムへの入力事項

① 病院・施設名
② 住民票移動の有無
③ 対象者の現況
④ 住宅返還の案内の有無

（表14）窓口センサーによる入力内容の差異

届出者	窓口センサー	不在期間	入力内容
C	亀戸	平成29年12月6日 ～平成30年12月5日	特記事項としてシステム入力された項目は、対象者の現況等、表13で掲げる4項目
D	小平	平成29年10月19日 ～平成30年10月18日	特記事項としてシステム入力された項目は、連絡先のみ

ウ 不在期間の始期を届出のとおりとするよう要領を改めるべきもの

「都営住宅名義人及び各義人の配偶者一時転出届事務取扱要領」(2住管指第116号)によると、届は、不在期間の始期を、届出日以降としており、届出日より前の日を始期とすることを認めていない。

ところで、表14のCは、届出の期間の始期(平成29年7月6日)を届出口(平成29年12月6日)より前の日としていたため、亀戸窓口センターは、始期を届出日に修正するとともに、終期をその1年経過した日に修正した。このため、入力されたCの不在期間が当初届出内容と比べて5か月間長くなり、実質的に1年5か月となっている。

しかしながら、不在期間の始期を届出日以降とすることが、実質的に1年以上の不在期間を認めることにつながることも、届出が遅れた者の方が長期間の不在期間を認められることとなり、公平な取扱いとならず、適切でない。

届は、不在期間の始期を届出のとおりとするよう要領を改められたい。

(都市整備局)

(3) 都営住宅使用料の滞納整理について

届は、都営住宅使用料等に係る滞納整理事務を、「指定管理業務仕様書」(以下「仕様書」という。)により定めている。

また、公社は、「外勤職員の基本的事項」(以下「公社規定」という。)を定め、滞納整理を担当する外勤職員(非常勤嘱託員)に配布している。仕様書及び公社規定による滞納整理事務の方法は、表15のとおりである。

そこで、公社が行った滞納整理の事例を10件程度抽出して確認したところ、次のとおり、適正でない事項が認められた。

(表15) 滞納整理事務の方法

対象者	例：4月末納期限分が滞納の場合	仕様書	公社規定
滞納が確定した者	5月20日(システム反映日)以降	—	電話
納期限の翌月末の滞納者	6月1日以降	文書、電話、訪問 のいずれか	訪問
2か月分以上の滞納者	5月末納期限分も滞納と確定した日 (6月20日)以降	訪問	訪問

ア 指導記録の作成により効果的な納付指導を行うべきもの

公社の滞納整理事務について見たところ、次のとおり、適切でない事例が認められた。

① 公社規定によると、電話による納付指導は、外勤職員が所持するハンディターミナルの指導記録に残すこととされているが、表16のA、B及びCについては、電話に関する記録がされおらず、納付指導の確認ができていない。

② 滞納発生後、早期に納付指導を行うことは、速やかな滞納の解消を促すとともに滞納の累積を予防する効果が見込める。規程等では、電話や訪問等の開始時期については表15のとおり定めているものの、いつまでに行うべきかを定めていない。次月には新たな滞納が発生する状況からすれば、納付指導に着手できない事態を発生させないためにも、初回の訪問は、次の滞納による訪問開始の時期までに行うことが必要である。

このことから、Cについては、7月中旬に訪問すべきであったところ、9月に訪問を行っている。このことについて、公社は、Cから支払の申し出があったためとしているが、指導記録にその内容が残されておらず、公社内において、滞納整理に必要な情報の共有ができていない。

③ Dは、1か月分の滞納を繰り返しており、公社によると、電話による納付指導を行っていることである。しかしながら、この指導記録が作成されておらず、納付指導の確認ができていない。また、公社によると、Dは毎回訪問前に自主的に納付しているとのことであるが、指導記録がないため、滞納者の状況や支払の傾向が把握できない。

公社は、滞納整理に必要な情報を指導記録に残すことで、効果的な納付指導を行われたい。

(東京都住宅供給公社)

(表16) 公社の滞納整理事務の事例 (抜粋) (単位:円)

滞納者	当初納期限 (注)	滞納確定日	解消日	累計滞納金額	指導記録
A	平成30年5月末	平成30年6月20日	平成30年8月3日	82,060	平成30年7月30日訪問
	平成30年1月末	平成30年2月20日	平成30年4月14日	9,680	平成30年5月22日訪問
B	平成30年5月末	平成30年6月20日	平成30年8月14日	19,880	平成30年7月22日訪問
	平成30年5月末	平成30年6月20日	平成30年10月18日	19,200	平成30年9月13日訪問
C	平成30年6月末	平成30年7月20日	—	20,400	—
	平成29年12月末	平成30年1月20日	平成30年2月9日	14,500	—
	平成30年2月末	平成30年3月20日	平成30年4月3日	14,500	—
D	平成30年3月末	平成30年4月20日	平成30年4月29日	14,500	—
	平成30年5月末	平成30年6月20日	平成30年7月17日	14,500	指導記録の作成なし

(注) 累積滞納の場合は、直近の滞納債権の納期限を表示している。

イ 滞納を繰り返す者に滞納状況に応じた効果的かつ効果的な納付指導をすべきもの

仕様書では、早期からの納付指導により滞納解消までの期間の短縮を図ること及び滞納を繰り返す者に対しては強力的に指導することとしている。

ところで、過去の指導記録から、長年滞納を繰り返してきているE (直近の滞納状況は表17のとおり) の平成30年4月末納期限の滞納分については、公社規定によると、滞納確定 (平成30年5月20日) 後、まずは電話による納付指導を行い、同年6月1日以降 (指摘7の考え方からすると、実質同年6月中) に訪問指導することとしている。しかしながら、直接の交渉に着手した時期は同年8月であった。

また、東京都営住宅条例第39条第2号では、正当な事由がなく使用料を3か月以上滞納したとき、都は使用者に対し住宅の明渡しを請求することができること定められており、この法的措置 (住宅明渡請求に係る訴訟) 対象者を選定するため、局は、対象者の選定基準を定め、対象候補者を公社に報告させている。

この選定基準により、Eは、平成30年7月時点で法的措置対象者に該当したため、公社は、同年8月に局へ報告したところ、局は、滞納者と接触できるまで外勤職員による納付指導を継続するよう公社に指示し、Eを法的措置対象者から除外している。

しかしながら、Eは、これまで、表18のとおり、数か月分滞納し、それをまとめて支払うと、再び数か月間は納付指導に応じないという状況が常態化しているだけでなく、滞納期間・金額も大きくなっていることから、法的措置対象者として選定し、支払を促していくことが効果的かつ効果的である。

局及び公社は、滞納を繰り返す者には、滞納状況に応じて効果的かつ効果的な納付指導を行われない。

(東京都住宅供給公社)
(都市整備局)

(表17) Eに係る直近の滞納整理事務 (単位:円)

滞納月	滞納確定日 (平成30年10月27日解消)	累計滞納金額	指導記録
平成30年4月分	平成30年5月20日	39,700	平成30年7月19日文書
平成30年5月分	平成30年6月20日	61,400	平成30年8月29日訪問 (不在)、平成30年8月31日電話 (不在)
平成30年6月分	平成30年7月20日	92,100	平成30年9月6日訪問 (不在)、平成30年9月27日訪問 (不在)
平成30年7月分	平成30年8月20日	122,800	平成30年9月3日電話 (不在)、平成30年9月20日
平成30年8月分	平成30年9月20日	153,500	—
平成30年9月分	平成30年10月20日	184,200	平成30年10月19日文書

(表18) Eの過去の滞納整理の状況 (平成28年以降抜粋) (単位:円)

滞納期間	支払月	支払金額	滞納残額
平成28年1月分 (一部) ~ 平成28年3月分 (一部)	平成28年5月	60,000	33,440
平成28年3月分 (一部) ~ 平成28年5月分 (一部)	平成28年7月	50,000	51,060
平成28年5月分 (一部) ~ 平成28年6月分 (一部)	平成28年8月	30,000	47,960
平成28年6月分 (一部) ~ 平成28年7月分 (一部)	平成28年10月	40,000	61,760
平成28年7月分 (一部) ~ 平成28年9月分 (一部)	平成28年12月	50,000	65,560
平成28年9月分 (一部) ~ 平成29年3月分 (一部)	平成29年4月	173,160	0
平成29年4月分 ~ 平成30年8月分 (一部)	平成29年10月	120,000	14,000
平成29年8月分 (一部) ~ 平成30年2月分 (一部)	平成30年3月	174,800	0

(注) それぞれ、平成29年5月・平成30年4月に法的措置対象者として選定される予定であった。

ウ 仕様書の定めを改めるべきもの

仕様書では、「2か月以上の滞納者」に対し、納付指導記録を作成し、催告や納付指導の際に活用することが定められている。これは、局によると、「2か月分以上、滞納が累積した」場合という意味であったが、公社は「滞納発生から2か月経過」した場合という意味に解釈し、仕様書の内容を正確に理解していない状況にあった。

また、滞納が1か月分の場合、定めがなく指導記録が作成されないこととなる。

しかしながら、表16のDの事例のように、滞納が1か月分の場合であっても指導記録がなければ、公社が滞納者に対し、適切に納付指導を行ったかどうか、確認できない。滞納者の状況や支払の傾向を把握し、その情報を共有して効果的な滞納整理事務を行う上でも、指導記録は重要である。

局は、仕様書を正確な文言に改めるとともに、2か月分以上の滞納者に限定することなく、滞納が確定し、公社が納付指導を行った時点で指導記録を作成するように、仕様書を定められた。

(都市整備局)

エ 公平性の確保に留意し滞納整理を網羅的に行うべきもの

仕様書では、滞納者に対し、早期から納付指導を行い、滞納解消までの期間の短縮を図ることを定めているが、都営住宅の使用料という性質上、滞納整理事務を網羅的に行う必要もある。しかしながら、公社は、いつまでにどのような納付指導を行うか標準的な手順を定めていないため、滞納者に対し、滞納整理事務を網羅的に行うことができない状況となっている。

実際に、公社は、週1回外勤職員を本社に出動させ、主に指導実績(収納額、訪問件数等)及び法的措置対象候補者に係る個別対応状況の確認を行っているもの、滞納整理すべき全対象のうち、未着手の案件が残っていないかどうかについての確認を行っていない。また、システムから滞納一覧表を出力できないとして、滞納案件の一元的な進捗管理をしていない。

また、局は、公社に対する検査を年2回行っているが、抽出による外勤日報や指導記録内容の確認が主となり、滞納整理事務が網羅的に行われているかどうかの確認を行っていない。

公社は、外勤職員による滞納整理事務が、網羅的に行われているかどうか確認し、進捗管理を適切に行われたい。

局は、公平性の確保に留意して、滞納整理事務を網羅的に行えるよう仕様書に定めるなどするとともに、公社に対し適切な指導及び検査を行わたい。

(東京都住宅供給公社)
(都市整備局)

オ 連帯保証人への働きかけを行うべきもの

東京都営住宅条例第11条第1項によると、都営住宅の利用者は連帯保証人を立てなければならぬ。また、仕様書によると、2か月分の滞納者が翌月になっても滞納を解消しない場合、連帯保証人への働きかけを行うとされている。

しかしながら、公社は、電話・訪問による連帯保証人への働きかけについては規定等により定めておらず、外勤職員が適切に働きかけを行っているかどうか、外勤職員によって差異が生じていないかどうか、確認できない状況となっている。

公社は、連帯保証人への働きかけについて、具体的に規定等で定め、外勤職員に適切に行わせらわたい。

(東京都住宅供給公社)

(4) 都営住宅における火災に伴う損害賠償請求等の取扱いを定めるべきもの

都営住宅における火災に伴う損害賠償請求及び原状回復に要する費用の請求について、損害賠償請求に係るものは都営住宅が火災により焼損した場合の処理に関する要綱(昭和54年3月28日付53住管財・災第34号。以下「要綱」という。)、原状回復に係るものは東京都営住宅条例に基づいて、局が請求を行うべきか決定する。公社では、火災の復旧工事と工事に要した経費等の管理を行うとともに、局の損害賠償請求等の決定を受けて火災による住宅返還に伴う保証金の清算事務を行う。

しかしながら、局は、要綱について検討を行っているとして、平成25年度以降、損害賠償請求等を行うかについて、決定を行っておらず、適正でない。

この結果、公社は、監査日(平成30年10月26日)現在、表19のとおり、59件の火災による退去者に対し、保証金の清算を行っていない。

局は、公社が都営住宅における火災に伴う清算事務を行えるよう、損害賠償請求等を行うか決定されたい。

(都市整備局)

(表19) 損害賠償請求・保証金清算を行っていない件数、金額 (単位: 件、円)

退去年度	件数	未清算保証金合計	補修費合計(注)
平成24年度	1	70,200	70,200
平成25年度	11	604,600	76,196,175
平成26年度	9	465,200	45,150,156
平成27年度	14	494,400	106,286,472
平成28年度	8	320,900	28,525,068
平成29年度	13	613,200	228,463,848
平成30年度	3	313,400	37,260,000
合計	59	2,881,900	521,978,919

(注) 概算金額を含む。

(5) 都営住宅に係る委託業務の契約変更等の手続を適正に行うべきもの

局は、都営住宅の耐震化について、都営住宅耐震化整備プログラム(平成24年7月)により、平成32年度に耐震化率を100%とすることを目標に、表20のとおり、都営住宅耐震診断・耐震改修に係る業務委託契約を公社と締結しており、公社から契約業者への支払実績をもとに、四半期ごとに精算基準に基づいて支払をしている。

この契約について見たところ、次のような状況が認められた。

① 表21の事例のとおり、契約した対象団地と執行計画に記載されている団地に相違がみられるが、契約変更等の手続が行われていない。

② 契約した対象団地と異なる団地の実績があっても実績報告を承認している。

このことについて、局は、公社と打合せを行い、団地・住棟の状況に合わせて対象団地の変更をし、その内容で年間執行計画の申請を受け、承認しており、計画に基づき事業を実施しているとしている。

しかしながら、契約変更等の手続が行われていないことから、合理的な理由なく契約対象団地を変更し、契約で求めた履行が確保されていないこととなり、適正でない。

局は、都営住宅に係る委託業務の契約変更等の手続を適正に行われない。(都市整備局)

(表20) 契約一覧(平成28年度及び平成29年度が契約期間に含まれるもの)

No.	契約件名	契約金額	契約期間
1	平成29年度都営住宅耐震診断・耐震改修事業に係る業務委託	4,311,701,280円	平成29年4月1日から平成32年3月31日まで
2	平成28年度都営住宅耐震診断・耐震改修事業に係る業務委託	8,800,197,480円	平成28年4月1日から平成31年3月31日まで
3	平成27年度都営住宅耐震診断・耐震改修事業に係る業務委託	11,793,837,600円	平成27年4月1日から平成30年3月31日まで
4	平成26年度都営住宅耐震診断・耐震改修事業に係る業務委託	8,513,296,560円	平成26年4月1日から平成29年3月31日まで

(表21) 平成28年度契約の例

1 耐震診断費分

平成28年度契約対象団地一覧		平成28年度実績一覧	
団地名	号棟	団地名	号棟
稲城アパルト	10	田村二丁目アパルト	1
稲城アパルト	11	田村二丁目アパルト	2
稲城アパルト	14	田村二丁目アパルト	3

2 項目ごとの対象団地の比較表

項目	契約書対象数	実績数	
		契約書にあるもの	契約書にないもの
1 耐震診断費	3	3	3
2 改修設計費	22	2	1
3 改修工事費	68	140	36

(6) 都民住宅用地に係る補助金の算定方法を見直すべきもの

局は、都民住宅制度要綱(平成5年7月30日付5住開都第352号)及び東京都住宅供給公社の都民住宅建設事業に対する助成要綱(平成5年7月30日付5住開都第349号。以下「要綱」という。)に基づき、公社に都民住宅用地として都用地等を貸し付ける場合の貸付料等に係る補助金を交付している。この補助金の算定方法について確認したところ、次のとおり適切でない点が見受けられた。

① 補助金の算定方法は、土地の貸付料が、「都用地を都民住宅用地として貸し付けること及びその場合の権利金等の取扱いについて(方針)」(平成6年4月20日決定)に基づいて算出する、一般会計で所管する土地の貸付料の額(以下「一般会計貸付料相当額」という。)を超えるときに、当該超える額を補助することとしている。

また、一般会計貸付料相当額は、一般会計所管用地の土地価格の1%並びに固定資産税及び都市計画税相当額の合計額となっている。

そこで、補助金額の内訳を見たところ、表22のとおり、土地貸付料は貸付元との契約に基づき随時改定されて増減しているが、一般会計貸付料相当額は、土地評価額の変動に応じて増減すべきところ、局は、事業開始当時のまま改定していない。

② 要綱に基づいて、都及び公社は、事業年度ごとに補助の限度額や期間などについて契約を締結している。

ところが、補助金額の算定においては事業年度ごとに区別しておらず、機械的かつ全ての団地について土地貸付料と一般会計貸付料相当額との差額の合計額を補助金額としている。

このため、事業年度ごとに算定した場合には、平成3年度事業は差額がマイナスとなり補助対象とならないところ、同額が補助金額から減額される結果となっており、局は、この算定方法を認め、補助金額を確定させている。

以上のことから、現在の一般会計貸付料相当額を試算し、事業年度ごとに補助金額を算定したところ、表22のとおり、補助金の交付額が平成28年度及び平成29年度合計で1億1,131万4,792円(監査事務局試算)の過少となり、補助金額が適正に算定できていない。

局は、都民住宅に係る補助金の算定方法を見直されたい。

(都市整備局)

(表2.2) 補助金額の内訳

(平成28年度)

事業年度	団地名	土地貸付料 ^a	現状の補助金額		試算額		
			一般会計貸付料相当額 ^b	差引補助金 ^{a-b}	一般会計貸付料相当額 ^c	差引補助金 ^{a-c}	
平成3年度	トミンタワー 台場三番街	41,204,949	17,318,892	23,886,057	17,375,993	27,556,646	
	トミンハイム 玉川田園調布	24,212,496	54,169,116	△29,956,620	19,757,692		
	トミンハイム 三田二丁目	4,300,458	23,409,444	△19,108,986	5,027,572		
平成4年度	トミンタワー 東雲	98,712,375	3,563,352	95,149,023	2,028,679	96,683,696	
平成5年度	トミンハイム 台場三番街	3,309,380	1,593,744	1,715,636	1,598,754	24,289,394	
	トミンハイム 台場五番街	35,228,105	12,607,932	22,620,173	12,649,337		
	トミンタワー 台場一番街	31,478,949	13,508,724	17,970,225	13,323,376	18,155,573	
平成8年度	トミンタワー 千住五丁目	10,957,620	13,697,028	△2,739,408	10,957,620		
合計		249,404,332	139,868,232	109,536,100	82,719,023	166,685,309	
試算額との差額							57,149,209

(平成29年度)

(単位：円)

事業年度	団地名	土地貸付料 ^a	現状の補助金額		試算額		
			一般会計貸付料相当額 ^b	差引補助金 ^{a-b}	一般会計貸付料相当額 ^c	差引補助金 ^{a-c}	
平成3年度	トミンタワー 台場三番街	42,688,590	17,318,892	25,369,698	18,001,639		
	トミンハイム 玉川田園調布	25,674,360	54,169,116	△28,494,756	20,950,591	28,641,079	
	トミンハイム 三田二丁目	4,551,984	23,409,444	△18,857,460	5,321,625		
平成4年度	トミンタワー 東雲	92,789,220	3,563,352	89,225,868	1,906,950	90,882,270	
平成5年度	トミンハイム 台場三番街	3,428,538	1,593,744	1,834,794	1,656,322	25,163,968	
	トミンハイム 台場五番街	36,496,548	12,607,932	23,888,616	13,104,796		
	トミンタワー 台場一番街	32,612,400	13,508,724	19,103,676	13,803,106	18,809,294	
平成8年度	トミンタワー 千住五丁目	10,957,620	13,697,028	△2,739,408	10,957,620		
合計		249,199,260	139,868,232	109,331,028	85,702,649	163,496,611	
試算額との差額							54,165,583

(7) 小口・緊急修繕及びあき家修繕について

公社は、公社が整備し管理している公社住宅等及び都から受託し管理する都営住宅等の小口・緊急修繕やあき家修繕等、表2.3に掲げる修繕を公社が指定する工事店(平成29年度現在393者)に行わせている。

平成29年度に公社が発注した小口・緊急修繕は、16万5千余件、159億1,219万円となっている。

そこで、小口・緊急修繕、あき家修繕の発注管理について見たところ、次のとおり適切でない事項が見受けられた。

(表2.3) 工事店の業務

No.	工事店の業務
1	雨漏り、給排水管の漏水その他住宅等の小破損部分の小口修繕
2	断水、停電、塀の囲護等の緊急修繕
3	迅速性を要する小額の修繕
4	台風、地震時等の待機及び災害復旧等修繕に係る対応
5	業務時間外の修繕対応
6	あき家補修
7	樹木せんだり業務
8	廃棄物処理業務
9	その他公社が協力を依頼する業務

ア 小口・緊急修繕を行う工事店の選定に係る規程を定めるべきもの

公社は、原則として、契約の相手方を競争入札、見積り合わせなどにより決定することとしている。この方法は、提せを受ける物・サービスの内容を仕様書で定め、その対価を最も安く提示した者を契約の相手方に決定するもので、担当者の恣意をいれる余地なく、対価の多寡を基準として客観的かつ合理的に契約の相手方を決定することができる。

一方、小口・緊急修繕は、年間16万余件に及ぶ膨大な住宅及び附帯設備の小規模修繕申込みに対応するため、毎年度、あらかじめ、公募により地区別・業種別に複数の工事店を選定し、工事単価を定め契約を締結しておき、修繕の申込みを受けたとき等修繕の必要が発生したときに、工事店を選定して発注する制度である。しかし、個々の修繕指示における工事店の決定過程には、競争入札等で担保されている客観性や合理性がない。このため、工事店の決定過程については明確な選定基準を定めるなど、客観性や合理性を担保する別の仕組みが必要である。ところで、公社は、都営住宅、公社住宅等の住民から、相談や苦情、修繕依頼を電話で受け付けるため、お客様センターを設置し、その運営を業者に委託している。

お客様センターでは、受け付けた内容の対応を担当部署に依頼しているが、小口・緊急修繕のうち、定型的な内容のものについては、お客様センターが工事店の選定及び発注を行い、公社職員が内容を確認し、決定している。

このことについて、公社は、オペレーターによる工事店の選定はお客様対応システムの工事店候補一覧画面により行っており、一覧画面にはエリア・業種が該当する工事店が公社の定める発注量の平準化に配慮した選定順位に従って表示され、原則として、この上位の工事店に発注している。また、当該住戸の補修履歴から補修実績のある工事店に依頼する場合や、同一団地で既に他の発注がある場合は同じ工事店に依頼する等の運用も行っている。

しかしながら、公社はオペレーターが工事店を選定する際の基準を規程として定めておらず、委託業務の仕様書及びお客様センターの業務を定めている修繕受付窓口業務マニュアルのいずれにも記載がなく、公社から委託業者への文書による指示も確認できない。

公社は、工事店の決定過程の客観性や合理性を担保するため、小口・緊急修繕を行う工事店の選定に係る規程を定められたい。

(東京都住宅供給公社)

イ 廃棄物の処理を適正に行うべきもの

公社は、公社住宅や都営住宅等の維持管理のため、小口・緊急工事店契約を締結している。このうち、廃棄物の処理については、業の許可を受けた工事店と小口・緊急工事店（廃棄物処理業種）として契約を締結している。

ところで、住宅の敷地内に残置された廃棄物の処理責任は当該建築物の所有者等にあり、放置バイクは金属くず、廃プラスチック等に分類される産業廃棄物である。

廃棄物の処理及び処分に関する法律（昭和45年法律第137号）によると、産業廃棄物の収集・運搬及び処分を行う場合、収集・運搬は産業廃棄物の収集・運搬の許可を受けた業者と、処分は産業廃棄物処分の許可を受けた業者と、それぞれ委託契約を結ばなければならないこととされている。

しかしながら、公社は表2.4のとおり、廃棄物処理業種として契約を締結していない小口・緊急工事店に、産業廃棄物として扱うべき放置バイクの収集・運搬及び処分を行っている。

このことは、本来、公社自らが排出事業者として、収集・運搬、処分を行う業者と直接契約して廃棄物として処理すべきところ、公社はこれを行っていないこととなり、適正でない。公社は、小口・緊急修繕契約による廃棄物の処理について適正に行われたい。

(東京都住宅供給公社)

(表2.4) 西新井・立川・府中窓口センターにおける放置バイクの撤去状況

(単位：件、円)

年度	件数	金額
平成28年度	18	697,572
平成29年度	27	1,655,886
合計	45	2,353,428

第4 運営状況の概要

1 運営状況

(1) 公社住宅

ア 一般賃貸住宅

一般賃貸住宅は、公社が建設・管理する中堅所得者世帯向けの賃貸住宅で、平成29年度末現在、管理団地数197、管理戸数6万5,169戸で、平成29年度における家賃収入率(注)は96.4%である。

一般賃貸住宅管理事業に係る収益は、51.2億余円、管理原価は42.5億余円で、差引87億余円の利益となっている。

損益の3年推移を見ると、表25のとおり、収益は微増傾向で推移しているのに対し、管理原価が主に修繕費の増加により増加しており、利益は減少傾向で推移している。修繕費の増加は入居者自身で設置した浴槽・給湯設備について、希望世帯を対象に公社負担で更新を行ったことが主な要因となっている。

(注) 家賃収入率：家賃収入の額/全住戸に入居がある場合の家賃収入の額

(表25) 一般賃貸住宅の管理状況及び損益

(単位：百万円、%)

区分	平成27年度		平成28年度		平成29年度	
	増減数	増減率	増減数	増減率	増減数	増減率
管理状況						
各年度末団地数	181		191	10	197	6
各年度末管理戸数	63,622		64,949	1,327	65,169	220
各年度末利用戸数	61,188		62,621	1,433	62,834	213
家賃収入率	96.1		96.3	-	96.4	-
損益の状況						
一般賃貸住宅管理収益	47,664		49,504	1,840	51,225	1,721
家賃収入	43,725		45,681	1,956	47,145	1,464
補助金収入	331		248	△82	210	△38
繰延建設補助金収入	245		457	212	568	111
駐車場使用料収入	2,023		2,089	65	2,135	46
管理費収入	120		125	5	139	14
その他収入	1,219		903	△316	1,027	△124
一般賃貸住宅管理原価	34,980		38,035	3,055	42,517	4,482
減価償却費	8,551		9,627	1,076	10,023	396
支払利息	3,810		4,000	191	3,775	△225
引当金繰入	5,257		5,136	△120	6,246	1,109
管理経費	12,718		14,221	1,503	17,394	3,173
管理事務費	4,644		5,050	406	5,080	29
損益	12,684		11,469	△1,215	8,707	△2,762

イ 公社施行型都民住宅

公社施行型都民住宅は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年法律第52号)及び東京都都民住宅制度要綱に基づき、広さ・設備など一定の基準を満たした同居親族のある中堅所得者世帯向けの都民住宅で、公社が建設したものである。

平成29年度末現在、管理団地数35、管理戸数6,038戸で、平成29年度における家賃収入率は96.9%である。

都民住宅は、都との契約による20年の管理期間が終了したことにより、一般賃貸住宅に切り替わりつつあり、損益の3年推移を見ると、表26のとおり、都民住宅としての管理終了に合わせて収益・費用とも減少し、損益は平成28年度までの損失から利益に転換している。

なお、平成34年度には全て一般賃貸住宅となる予定である。

(表26) 公社施行型都民住宅の管理状況及び損益

(単位：件、戸、百万円、%)

区分	平成27年度		平成28年度		平成29年度	
	増減数	増減率	増減数	増減率	増減数	増減率
管理状況						
各年度末団地数	52		42	△10	35	△7
各年度末管理戸数	8,253		6,933	△1,320	6,038	△895
各年度末利用戸数	7,891		6,694	△1,197	5,845	△849
家賃収入率	94.3		96.4	-	96.9	-
損益の状況						
都民住宅管理収益	13,292		10,927	△2,366	9,457	△1,470
家賃収入	11,164		9,232	△1,932	8,066	△1,166
補助金収入	326		188	△138	64	△125
繰延建設補助金収入	1,223		1,011	△212	900	△111
駐車場使用料収入	542		463	△79	391	△72
その他収入	37		32	△5	36	4
都民住宅管理原価	14,209		10,969	△3,240	9,410	△1,560
減価償却費	4,975		3,670	△1,305	3,152	△518
支払利息	2,731		2,118	△613	1,756	△362
引当金繰入	1,125		887	△238	835	△52
管理経費	4,456		3,585	△871	3,069	△516
管理事務費	922		709	△213	598	△112
損益	△917		△43	△874	47	△209.9