

「機能するバランスシート中間報告（都の住宅政策とバランスシートの役割）」の概要

目的

都の住宅政策は今後どうあるべきかについて現実的かつ実務的な議論をするため、事業の実態を明らかにする基礎資料を得ること

現状と問題点

都においては公営住宅のほとんどが都営住宅となっている。また、住宅供給公社は都から多額の財政支援を受け、多くの賃貸住宅を提供し「第二住宅局化」している。

これまで都が作成する報告書は、住宅に関するストック情報・コスト情報を的確に示さず、都の住宅事業について十分に説明責任を果たしてこなかった。

こうしたことから、都営住宅等事業及び公社事業を分析対象とした。

今回の分析対象

住宅局事業	都営住宅等事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多大な資金投入の実態が明らかでない。 ・ 膨大な資産形成の実態が明らかでない。
	住宅助成事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公社の会計方式が実態を見えにくくしている。 ・ 公社に対して都から多大な財政支援が行われている。
	区市町村等	
	行政指導事業	

都営住宅等事業のバランスシート分析

都営住宅等事業のバランスシート

貸借対照表（12年度末）（億円）

資産		負債	
建物	16,047	都債	8,156
		その他	224
		正味財産	
土地（時価）	4,664 (15,597)		14,513
その他	2,182		
合計	22,893	合計	22,893

行政コスト計算書（12年度）（億円）

支出		収入	
管理費	90	使用料	802
維持補修費	210	家賃対策	133
支払利息	300	国庫補助	52
減価償却費	494	その他	147
その他	136	一般財源（A）	
合計	1,229	合計	1,134
収支差（B）	95	実質的な収支差（B - A） = 242	
行政負担（C）	789		
都負担（D） = (B) + (C)	884	実質的な都負担（D - A） = 1,031	

土地の時価は、公有財産台帳価格である。

正味財産は、建設費等に充当された国庫支出金や一般財源及び行政コスト計算書の収支差額（B）の累計である。行政負担とは、地代相当や公課（区部固定資産税等）など公営住宅であるため発生しないコストであるが、結果的に都の負担になっているものである。

土地建物（26万戸、19百万㎡）あわせて2兆円余りの資産が形成されている。

土地を時価ベースに直すと3兆円以上の資産価値となる。

これらの資産は、都債と正味財産（国庫補助金・一般財源）から調達されている。

12年度は、242億円の税金投入により事業運営がなされている。

公営住宅であるため、企業会計原則上、発生しない地代相当や公課などのコストを含めると都の負担となるものが884億円ある。さらに、一般財源投入額を含めると実質的な都負担は1,031億円となっている。

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	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 実質的な収支差 9万円 </div>	
行政負担	30		
都負担	33		
		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 実質的な都負担 39万円 </div>	

26万戸の単純平均。

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。

公営住宅であるため、企業会計原則上、発生しないコストを含めると、都負担が一戸当たり33万円あり、さらに一般財源投入額を含めると一戸当たりの実質的な都負担は39万円になる。

団地別バランスシート

（団地選定の考え方）

中層か高層か、取得時期がバブル以前かバブル期かを考慮し、土地面積がほぼ同程度である住宅を任意に選定した。

区 分		白鷺一丁目アパート	港南四丁目第2アパート
概 要	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）
一戸当たり家賃		330千円	313千円
財 産 状 況	土地の取得価格等	24百万円	14,313百万円
		6,330㎡, 115㎡/戸	6,621㎡, 19㎡/戸
		昭和33年7月取得	平成5年3月取得
	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
	一戸当たり含み損益	6.38百万円	29.3百万円
経 営 状 況	純損失	5百万円	390百万円
	一戸当たり純損失	107千円	1,129千円

12年度（末）の数値を用いた。

港南アパートについて

- ・家賃は、白鷺アパートと同程度である。
- ・高層住宅であるため、土地が有効活用されている。
- ・年間約4億円の实質的な一般財源負担を発生させている。
- ・バブル崩壊後、一戸当たり2,930万円の資産（土地）価値が減少した。

特別会計化

- ・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明確に区分管理される。
- ・全ての収入・支出が事業目的から吟味・検討される。
- ・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。

住宅供給公社事業のバランスシート分析

公社事業の実態をバランスシートへ反映

(問題点)

以下の2点により、現行のバランスシートは、公社事業の実態を表していない。

- ・会計基準が通常の企業会計原則と異なる
- ・都からの財政支援の実態が明らかではない

修正の基本方針

- 1 民間企業との比較可能性を重視すること
- 2 「公社」の決算ではなく、「公社が担っている事業」の経営実態を明らかにすること

都から公社への主な財政支援

無利子融資

一般賃貸住宅の建設費等のうち住宅金融公庫から借り入れる以外の部分を都が無利子融資する。(12年度末で2,274億円)

利子補給

都民住宅の建設費にかかる住宅金融公庫からの借入に対し利子補給を一部行っている。(6年度からの累計で86億円)

低利融資

都民住宅の用地購入費は、低利(平均約0.7%)で都が貸し付けている。(12年度末で1,281億円)

現行のバランスシート

当期利益	0
固定資産	1,092,740 百万円
長期借入金	822,393 百万円
資本	77,538 百万円

77,000 戸
一戸当たり資本
101 万円

- ・地方住宅供給公社会計基準に基づくもの
- ・公社が、公社の立場で事業を説明するのに使われる

財政状態は健全かつ安定

修正1 バランスシート

当期利益	4,329 百万円
固定資産	992,784 百万円
長期借入金	822,393 百万円
資本	6,602 百万円

修正1

- ・減価償却の修正
(借入元金償還額を償却 法定耐用年数をもとに定額法で償却)
- ・負債性がない引当金の除去
(経営改善引当金や社屋整備引当金など企業会計上は認められない引当金を除去)

- ・無利子貸付補助金 } 財政の錯覚
- ・超長期(50年)のインフレ効果は、実質的な債務免除効果

膨大な財政支援

修正2 バランスシート

当期利益	64,237 百万円
固定資産	992,784 百万円
長期借入金	1,712,397 百万円
資本	883,401 百万円

修正2

- ・都からの無利子借入金を有利子(都債金利)で借り入れたと仮定
- ・住宅金融公庫借入に対する都からの利子補給について、収入から落とし、同額借り入れたと仮定

都民が公社住宅事業のあり方を考えるために使われるバランスシート

実質的に債務超過の状態

破格の低家賃

都内民間借家 8.2万
公社平均 5.0万

実質的に一戸当たり
1,152 万円の債務超過

本編については、財務局のホームページに掲載してあります。