

東京都住宅供給公社
ソーシャル・ファイナンス・フレームワークの概要



東京都住宅供給公社の概要

Tokyo Metropolitan Housing Supply Corporation

- 当公社は「地方住宅供給公社法」に基づき、1966年に東京都の全額出資により設立された特別法人です
- 設立根拠法の定めにより、運営上重要な事項について、国の認可や東京都の承認等を受けて事業を遂行しております

社名	東京都住宅供給公社（JKK東京）
根拠法	地方住宅供給公社法
設立	1966年4月1日
設立団体	東京都
資本金	1億500万円（東京都の全額出資）
本社所在地	東京都渋谷区神宮前5-53-67 コスモス青山
職員数	1,449名（正規職員：664名、業務職員等：785名） （※2022年度）
2021年度 損益状況	《一般会計》（※単位未満切捨て） 事業収益705億円、経常利益93億円、当期純利益84億円
目的	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、賃貸住宅等を提供し、都民の生活の安定と社会福祉の増進に貢献すること
主な 事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸住宅及び関連施設の管理事業 ・ 賃貸住宅及び関連施設の建設事業 ・ 公営住宅等の管理受託事業
法に基づく 認可等	<p>運営上重要な事項は国・設立団体（東京都）の認可・承認が必要【設立団体の長（東京都知事）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 理事長及び監事の任命、解任 ・ 事業計画及び資金計画の承認 ・ 業務報告書及び財務諸表の提出 <p>【国土交通大臣又は設立団体の長】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 報告及び検査 ・ 監督命令及び措置命令
税制上の 優遇措置	<p>公的な立場で安定的・継続的に事業を実施するため税制上の優遇措置あり</p> <p>【国税】 所得税 法人税 登録免許税 印紙税</p> <p>【地方税】 法人住民税（均等割を除く） 事業税 事業所税</p>

取組方針

建替えや既存ストックの再生等による良質な公社賃貸住宅の供給や住宅セーフティネットとしての都営住宅等の公平・公正な管理など、公的住宅事業者として、お客様に安全・安心で良質な住まいとサービスを提供します。

少子高齢社会や環境問題への対応、防災性の向上など、都の住宅政策の一翼を担う重要なパートナーとして、住宅事業を通じて地域社会に貢献します。

当公社を取り巻く環境の変化に的確に対応しながら効果的・効率的な事業展開を図るとともに、財務や人財・組織力など経営基盤を強化し、長期的な安定経営を実現します。

当公社は少子高齢社会への対応、地域の防災力の向上、省エネルギー化などSDGsに関する取組を推進しています。今後も住宅事業を通じて地域社会に貢献していきます。

住宅管理戸数（2022年3月31日現在）



当社の主な事業

Tokyo Metropolitan Housing Supply Corporation

- 当社は、東京都の住宅政策の実施機関として、以下の事業を実施しております
- 現在は分譲事業は行わず、賃貸住宅事業に特化しております

公社住宅管理

- 当社の主軸事業であり、公社自らが所有する約7万戸の住宅等を管理
- 都市部から郊外まで、広範囲に渡るエリアに多様な家賃帯の住宅を提供
- 子育て世帯や高齢者等の入居機会を確保し、居住の安定が図られるよう取組を進めるとともに、若年世帯の入居を促進して多世代共生の実現を目指す



大和芝中住宅

都営住宅等管理

- 「都の政策との連動性」「管理運営の特殊性」「当社の優位性」を評価され、東京都から都内全域の都営住宅等約26万戸の管理を受託



JKK東京 お客さまセンター

一般賃貸住宅の再編整備

- 「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」に基づき、昭和39年度以前に建設した住宅を対象として建替えを中心に再編整備を推進
- 建替えにあたっては、少子高齢社会への対応や地域のまちづくりとの連携、環境負荷低減など、社会的要請にも対応



コーシャハイム向原

少子高齢対策事業

- 公社住宅の建替えにより創出される用地を活用し、区市町村と連携して保育所などの子育て支援施設や高齢者支援施設等の整備・誘致を推進



コーシャハイム向原7号棟
(サービス付き高齢者向け住宅)

ソーシャル・ファイナンス・フレームワークの概要

- 当社は、ICMA(国際資本市場協会)が定めるソーシャルボンド原則の4つの核となる要素を考慮し、以下のとおりソーシャル・ファイナンス・フレームワークを策定いたしました
- 本フレームワークの透明性を確保するために、第三者評価機関である株式会社格付投資情報センター(R&I)よりICMAソーシャルボンド原則2020に適合している旨の外部評価を取得しております

1 調達資金の使途

- ソーシャル・ファイナンスで調達した資金は、地方住宅供給公社法第21条に定められる事業として、以下のプロジェクトの新規資金又は借換資金へ充当

社会的課題	対象プロジェクト	プロジェクト概要
住まいにおける子育て環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸住宅等管理 ・ 一般賃貸住宅の再編整備 ・ 少子高齢対策事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世帯向け住宅の供給促進 ・ 公共住宅における子育て支援施設の整備 ・ 近居・多世代同居の促進
高齢者の居住の安定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸住宅等管理 ・ 一般賃貸住宅の再編整備 ・ ケア付き高齢者 住宅管理 ・ サービス付き高齢者向け住宅管理 ・ 少子高齢対策事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域で高齢者を支える仕組みの整備 ・ 高齢者支援施設の整備 ・ 近居・多世代同居の促進
住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸住宅等管理 ・ 一般賃貸住宅の再編整備 ・ 少子高齢対策事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共住宅等の的確な供給・有効活用
都市づくりと一体になった団地の再生	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸住宅等管理 ・ 賃貸施設等管理 ・ 一般賃貸住宅の再編整備 ・ 少子高齢対策事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共住宅等の団地再生促進 ・ 創出用地の有効活用 ・ 良好な地域コミュニティの形成
災害時における安全な居住の持続	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸住宅等管理 ・ 一般賃貸住宅の再編整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共住宅の耐震化
活力ある持続可能な住宅市街地の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸住宅等管理 ・ 一般賃貸住宅の再編整備 ・ 少子高齢対策事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共住宅における環境負荷への配慮

2 プロジェクトの評価と選定プロセス

- 年度ごとの事業計画及び資金計画は、当社の基本理念を念頭に、東京都の計画や住宅政策を踏まえて総務部が策定（選定）し、理事会による議決、東京都知事による承認を経て最終決定
- 個別プロジェクトについては、公社一般賃貸住宅の再生事業推進会議（または理事長、理事、監事が出席する役員会）において、東京都の住宅政策やその他の重要課題の解決の視点を踏まえ審議した上で、事務決裁要綱に基づき決定

3 調達資金の管理

- 当社の資金は、一般会計と都営住宅等管理会計に区分して管理。さらに一般会計においては、ソーシャル・ファイナンスの対象プロジェクト毎に区分して管理されており、それらの総額は、当社の会計システムにより適切に管理
- 調達資金は、原則調達年度内に対象プロジェクトに充当。未充当資金がある場合には、現金又は現金同等物にて管理し、その旨はソーシャルボンド発行時に債券内容説明書等の書類で開示予定
- 調達資金の全額が事業に充当されるまでの間は、充当された金額及び未充当の金額等を当社ウェブサイト上にて、年次で開示する予定。また、調達資金の全額充当後においても充当状況に重要な変化がある場合には、必要に応じて同様の方法で開示を行う予定

4 レポーティング

- 対象プロジェクトの進捗や資金充当状況等は当社ウェブサイトで開示

- 当公社事業に係る計画・実績について、事業計画や決算情報等を作成し、当公社ウェブサイトにて開示いたします
- ソーシャル・ファイナンスに係る定期レポートとして、当フレームワークに基づくソーシャルボンドまたはソーシャルローンの調達額及び資金の充当状況等を当公社ウェブサイトなどで公開することを予定しております

1 当公社業務全般

- 再編整備の状況、防災や安全に対する対策、災害発生時の対応、環境保全への取組等を「業務報告書」などにて公開します

業務報告書

<https://www.to-kousya.or.jp/ir/index5.html>

アクションプラン

<https://www.to-kousya.or.jp/corporate/actionPlan.html>

2 財務状況

- 決算情報を当公社ウェブサイトにて公開します

決算情報

<https://www.to-kousya.or.jp/ir/index5.html>

3 資金使途

- 調達資金の充当状況は、調達資金が適格プロジェクトに全額充当されるまで、当公社ウェブサイトにて公開します
- 調達資金の充当計画に大幅な変更がある場合は、必要に応じて適時に開示します

ソーシャル・ファイナンス

<https://www.to-kousya.or.jp/ir/socialfinance.html>





4 インパクト・レポート

- ソーシャルボンドが全額償還されるまで、業務報告書等の書類で、関連指標を開示可能な範囲で継続して開示いたします

社会的課題	指標
住まいにおける子育て環境の向上	・子育て世帯向け住宅供給戸数
	・子育て支援施設整備件数
高齢者の居住の安定	・ケア付き高齢者住宅供給戸数
	・サービス付き高齢者向け住宅供給戸数
	・高齢者支援施設整備件数
住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	・計画修繕等実施件数
	・高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善件数
	・入居支援制度成約件数
都市づくりと一体になった団地の再生	・再編整備による建設戸数
	・地域コミュニティ活動等登録団体数
災害時における安全な居住の持続	・公社住宅耐震化率
	・建替えを通じて防災設備を整備した団地数
	・大規模水害時の緊急避難についての覚書締結自治体数
活力ある持続可能な住宅市街地の実現	・電気自動車充電設備設置数
	・太陽光発電設備設置数
	・共用部照明LED化率

ソーシャル・ファイナンスによるSDGsへの貢献

- ソーシャル・ファイナンス・フレームワークに基づいて調達された資金は、当公社の事業を通じて、国連の策定する持続可能な開発目標 (SDGs)のうち、「目標3.すべての人に健康と福祉を」「目標7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに」「目標11.住み続けられるまちづくりを」「目標15.陸の豊かさを守ろう」の達成にも貢献

SDGs目標	当公社の取組
 <p>目標3.すべての人に健康と福祉を あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ サービス付き高齢者向け住宅、ケア付き高齢者住宅の供給 ・ 建替え等による創出用地を活用した地域の福祉・医療拠点施設の整備・誘致
 <p>目標7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに 全ての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 太陽光発電設備の設置 ・ 団地共用部におけるLED照明の採用 ・ 電気自動車充電設備の設置
 <p>目標11.住み続けられるまちづくりを 包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て支援施設の整備・誘致を通じた多世代共生の住まいづくり ・ 公社住宅・都営住宅における耐震化の推進 ・ 地域コミュニティ・防災コミュニティ活動への支援
 <p>目標15.陸の豊かさを守ろう 陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処、ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 植樹による住宅敷地内の緑化 ・ 住宅敷地内樹木(約45万本)の適切な維持管理 ・ 多摩産材の利用を通じた東京の森林の循環促進と維持・増進

東京都住宅供給公社 総務部 財務課

TEL : 03-3409-2261 (内線) 20-260

FAX : 03-3409-2760

URL : <https://www.to-kousya.or.jp>

本資料は、債券投資家等の皆様への情報提供のみを目的としたものであり、債券等の募集・売出し、売買などの勧誘を目的としたものではありません。

債券等のご投資またはご融資の判断に当たりましては、当該債券の発行などに当たり作成された最終債券内容説明書など入手可能な直近の情報などを必ずご確認ください、皆様ご自身の責任でご判断下さいますようお願い申し上げます。