

債券内容説明書  
令和元年12月13日

## 第35回・第36回 東京都住宅供給公社債券

1 本債券内容説明書（以下「本説明書」という。）において記載する「第35回・第36回東京都住宅供給公社債券」（以下「本債券」という。）は、地方住宅供給公社法（昭和40年6月10日法律第124号。以下「公社法」という。）第33条の2に基づき、東京都住宅供給公社（以下「当公社」という。）が理事会の議決により、東京都への報告を経て、発行する債券です。

2 本債券は、東京都の損失補償が付されていない公募債券です。

3 本債券については、金融商品取引法第3条の規定が適用されることから、同法第2章の規定は適用されず、その募集について同法第4条第1項の規定による届出は必要とされません。

本説明書は、当公社の業務、財務の内容等について、公社法第32条に定める財務諸表、業務報告書等をもとに、当公社が任意に作成したものであり、金融商品取引法第13条第1項の規定に基づく目論見書ではありません。

4 当公社の財務諸表は、公社法、地方住宅供給公社法施行規則（以下「公社法施行規則」という。）及び地方住宅供給公社会計基準等に依拠して作成され、公社法で規定する当公社監事による意見を付した上で、東京都知事へ提出しているものです。

当公社は、経営の透明性向上を目的として自主的に監査法人による会計監査を受けることとしており、平成29年度（自平成29年4月1日至平成30年3月31日）及び平成30年度（自平成30年4月1日至平成31年3月31日）財務諸表（貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記、附属明細表及び財産目録（「区分」及び「金額」の欄に限る。))は、有限責任あずさ監査法人により監査証明を受けています。

なお、当公社が作成する財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく公認会計士又は監査法人による監査証明は求められていません。

本説明書に関するお問い合わせ先

東京都渋谷区神宮前5-53-67 コスモス青山

東京都住宅供給公社 総務部 財務課

電話番号 03-3409-2261（代表）

	頁
<b>第一部 証券情報</b>	
第 1 募集要項	2
1 新規発行債券（10年債）	2
2 債券の引受け及び債券に関する事務（10年債）	5
3 新規発行債券（15年債）	6
4 債券の引受け及び債券に関する事務（15年債）	9
5 新規発行による手取金の使途	9
第 2 募集又は売出しに関する特別記載事項	10
<b>第二部 法人情報</b>	
第 1 法人の概況	12
1 主要な経営指標等の推移	12
2 沿革	14
3 事業の内容	15
4 関連会社等の状況	42
5 職員の状況	42
第 2 事業の状況	43
1 業績等の概要	43
2 対処すべき課題	48
3 事業等のリスク	52
4 経営上の重要な契約等	54
5 財政状態及び経営成績の分析	54
第 3 設備の状況	55
1 設備投資等の概要	55
2 主要な設備の状況	55
3 設備の新設、除却等の計画	56
第 4 法人の状況	58
1 資本金残高の状況	58
2 役員の状況	58
3 コーポレートガバナンスの状況	60
第 5 経理の状況	61
1 財務諸表の作成方法	61
2 財務諸表の承認等について	61
3 財務諸表等について	62
(注) 1 本説明書の記載は、特に他の記載がない限り、令和元年12月13日現在のものです。	
2 本説明書中の表は、計数が四捨五入されているため、合計は計数の総和と必ずしも一致しないことがあります。なお、昨年度から決算関連数値については単位未満切り捨てに表記しています。	
3 当社の事業年度は、各年度4月1日に開始し翌年の3月31日に終了します。本説明書中において、例えば、「平成30年度」とは、平成30年4月1日に開始し平成31年3月31日に終了する事業年度をいい、他もその例にならいます。	

# 第一部 証券情報

## 第 1 募集要項

### 1 新規発行債券（10年債）

銘 柄	第 35 回 東京都住宅供給公社債券	債 券 の 総 額	8,000 百万円
記名・無記名の別	—	発行価額の総額	8,000 百万円
各債券の金額	1,000 万円	申 込 期 間	令和元年 12 月 13 日
発 行 価 額	額面 100 円につき 金 100 円	申 込 証 拠 金	額面 100 円につき金 100 円とし、払込日に 払込金に振替充当する。 申込証拠金には利息を付けない。
利 率	年 0.251%	払 込 期 日	令和元年 12 月 24 日
利 払 日	毎年 6 月 24 日 及び 12 月 24 日	申 込 取 扱 場 所	別項引受金融商品取引業者の本店 及び国内各支店
償 還 期 限	令和 11 年 12 月 24 日	振 替 機 関	株式会社証券保管振替機構 東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 号
募 集 の 方 法	一 般 募 集		
利息支払の方法	<p>利息支払の方法及び期限</p> <p>(1) 本債券の利息は、発行日の翌日から償還期日までこれをつけ、令和 2 年 6 月 24 日を第 1 回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後、毎年 6 月 24 日及び 12 月 24 日の 2 回に、各その日までの前半箇年分を支払う。</p> <p>(2) 償還の場合に半箇年に満たない利息を支払うときは、半箇年の日割をもって計算する。</p> <p>(3) 利息を支払うべき日が銀行休業日に当たるときは、その前日にこれを繰り上げる。</p> <p>(4) 償還期日後は、利息をつけない。</p>		
償 還 の 方 法	<p>1 償還金額 額面 100 円につき金 100 円</p> <p>2 償還の方法及び期限</p> <p>(1) 本債券の元金は、令和 11 年 12 月 24 日にその総額を償還する。</p> <p>(2) 償還すべき日が銀行休業日に当たるときは、その前日にこれを繰り上げる。</p> <p>(3) 本債券の買入消却は、発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。</p>		
担 保	本債券には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はない。		
損 失 補 償	本債券には、東京都の損失補償は付されていない。		
財 務 上 の 特 約	担保提供制限	<p>当社は、本債券の未償還残高が存する限り、当社が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の債券（本債券と同時に発行する第 36 回東京都住宅供給公社債券を含む。以下「他の債券」という。）のために担保提供を行わない。</p> <p>本欄において担保提供とは、他の債券のために当社の資産に担保権を設定する場合及び当社の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合並びに当社の特定の資産につき他の債券以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいう。</p>	
	その他の条項	該当事項なし	

<p>摘 要</p>	<p>1 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付  本債券について、当社は株式会社格付投資情報センター（以下「R&amp;I」という。）からAAの信用格付を令和元年12月13日付で取得している。  R&amp;Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定どおりに履行される確実性（信用力）に対するR&amp;Iの意見である。R&amp;Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではない。R&amp;Iの信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではない。また、R&amp;Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていない。  R&amp;Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じているが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではない。R&amp;Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがある。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を取り下げることがある。  利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&amp;Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがある。  本債券の申込期間中に本債券に関してR&amp;Iが公表する情報へのリンク先は、R&amp;Iのホームページ（<a href="https://www.r-i.co.jp/rating/index.html">https://www.r-i.co.jp/rating/index.html</a>）の「格付アクション・コメント」及び同コーナー右下の「一覧はこちら」をクリックしたりレポート検索画面に掲載されている。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性がある。その場合の連絡先は以下のとおり。  R&amp;I：電話番号03-6273-7471</p> <p>2 社債、株式等の振替に関する法律の適用  本債券は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号）の規定の適用を受けるものとする。</p> <p>3 募集の受託会社  (1) 本債券に関する募集の受託会社（以下「募集の受託会社」という。）は、株式会社みずほ銀行とする。  (2) 募集の受託会社は、本債券の債権者のために本債券に基づく支払の弁済を受け、又は本債券の債権者の権利の実現を保全するために必要な一切の裁判上又は裁判外の行為をなす権限を有する。  (3) 募集の受託会社は、法令、本債券の発行要項（以下「本要項」という。）並びに当公社及び募集の受託会社との間の令和元年12月13日付第35回東京都住宅供給公社債券募集委託契約証書に定める事務を行う。</p> <p>4 期限の利益喪失に関する特約  当公社は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本債券について期限の利益を失う。  (1) 当公社が別記「償還の方法」欄第2項又は別記「利息支払の方法」欄の規定に違背し、5営業日以内に履行又は治癒されないとき。  (2) 当公社が別記「財務上の特約 担保提供制限」欄の規定に違背したとき。  (3) 当公社が発行する本債券以外の債券及びその他の借入金債務について期限の利益を喪失し、又は期限が到来したにもかかわらず5営業日以内にその弁済をすることができないとき。又は、当公社以外の借入金債務に対して当公社が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、当該債務にかかる契約上定められた保証債務を履行すべき期間の最終日から5営業日以内にその履行がされないとき。ただし、当該債務の合計額（邦貨換算後）が30億円を超えない場合は、この限りでない。  (4) 当公社が破産手続開始の申立てをしたとき。  (5) 当公社が破産手続開始の決定を受けるほか、地方住宅供給公社法の規定に基づく解散事由に該当したとき。  (6) 当公社が地方住宅供給公社法の定める業務の全部若しくは重要な一部を休止若しくは廃止した場合、又はその他の事由により本債券の債権者の権利の実現に重大な影響を及ぼす事実が生じた場合で、募集の受託会社が本債券の存続を不適当であると認め、当公社にその旨を通知したとき。</p>
------------	---

<p>摘 要</p>	<p>5 期限の利益喪失の公告  前項の規定により当社が本債券について期限の利益を喪失したときは、募集の受託会社はその旨を本「摘要」欄第6項(2)に定める方法により公告する。</p> <p>6 公告の方法  (1) 当社は、本債券に関し、本債券の債権者の利害に関係を有する事項であって、募集の受託会社が債権者にこれを通知する必要があると認める事項がある場合は、これを公告する。  (2) 公告は、法令又は契約に別段の定めがあるものを除き、官報、東京都公報並びに東京都内において発行する時事に関する事項を掲載する1種以上の日刊紙にこれを公告する。</p> <p>7 債券原簿の公示  当社は、当社本社内に債券原簿を据え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供する。</p> <p>8 本要項の変更  (1) 当社は、募集の受託会社と協議のうえ、本債券の債権者の利害に重大なる関係を有する事項を除き本要項を変更することができる。  (2) 前号に基づき本要項が変更されたときは、当社はその内容を公告する。ただし、当社と募集の受託会社が協議のうえ不要と認めた場合は、この限りでない。</p> <p>9 本債券の債権者集会  (1) 本債券の債権者集会（以下「債権者集会」という。）は、本債券の全部についてその支払の猶予その他本債券の債権者の利害に重大なる関係を有する事項につき決議をなすことができる。  (2) 債権者集会は、東京都において行う。  (3) 債権者集会は、当社又は募集の受託会社がこれを招集するものとし、会日より少なくとも3週間前に債権者集会を開く旨及び会議の目的たる事項を公告する。  (4) 本債券総額（償還済みの額を除く。）の10分の1以上に当たる債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を募集の受託会社に提出したうえ、債権者集会の招集を請求することができる。  (5) 債権者集会においては、債権者は、その有する本債券の金額に応じて、議決権を有するものとする。  (6) 債権者集会において決議をする事項を可決するには、議決権者（議決権を行使することができる本債券の債権者をいう。以下本募集要項において同じ。）の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければならない。ただし、以下のいずれかに該当する決議をなすことはできないものとし、これらに該当する決議がなされた場合、かかる決議は効力を有しない。  ①債権者集会の招集の手続又はその決議の方法が法令又は本要項の定め違反するとき  ②決議が不当の方法によって成立したとき  ③決議が著しく不公正なとき  ④決議が本債券の債権者の一般の利益に反するとき  (7) 本債券の債権者は、本人又はその代理人によって、債権者集会に出席することができる。当社は、その代表者を当該集会に出席させ又は書面をもって、意見を述べるることができる。本人又はその代理人が当該集会に出席しない本債券の債権者は、募集の受託会社が定めるところにしたがい、書面をもって議決権を行使することができる。  (8) 債権者集会の決議は、本債券のすべての債権者に対し効力を有するものとし、その執行は募集の受託会社があたるものとする。  (9) 本項(4)乃至(6)の規定は、当社の所有する本債券については、これを除外する。  (10) 本項に定めるほか債権者集会に関する手続は当社と募集の受託会社が協議して定め、本「摘要」欄第6項(2)に定める方法により公告する。  (11) 本項の手続に要する合理的な費用は当社の負担とする。</p>
------------	--

摘 要	<p>10 募集の受託会社への事業概況等の通知・報告義務</p> <p>(1) 当社は、毎年、事業の概況、決算の概況等が記載された書類を募集の受託会社に提出する。</p> <p>(2) 募集の受託会社は、本債券の債権者の利益保護のために必要と認める場合は、法令、契約又は当社の内部規則その他の定め反しない範囲において、当社に対し、業務、財産状況を知るために必要な書類の提出を請求することができる。</p>
--------	--

## 2 債券の引受け及び債券に関する事務（10年債）

債券の引受け	引受人の氏名又は名称	住 所	引受金額	引受けの条件
	野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	百万円 2,800	1 引受人は本債券の全額につき共同して買取引受を行う。 2 本債券の引受手数料は額面100円につき金30銭とする。
	みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	2,600	
	S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	2,600	
計		8,000		
債券に関する事務	募集の受託会社の名称	住 所	委託の条件	
	株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	本債券の募集の委託手数料については、額面100円につき金1.2銭を支払うこととする。	



### 3 新規発行債券（15年債）

銘 柄	第36回 東京都住宅供給公社債券	債券の総額	10,000百万円
記名・無記名の別	—	発行価額の総額	10,000百万円
各債券の金額	1,000万円	申込期間	令和元年12月13日
発行価額	額面100円につき 金100円	申込証拠金	額面100円につき金100円とし、払込期日に 払込金に振替充当する。 申込証拠金には利息を付けない。
利率	年0.416%	払込期日	令和元年12月24日
利払日	毎年6月24日 及び12月24日	申込取扱場所	別項引受金融商品取引業者の本店 及び国内各支店
償還期限	令和16年12月22日	振替機関	株式会社証券保管振替機構 東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号
募集の方法	一般募集		
利息支払の方法	<p>利息支払の方法及び期限</p> <p>(1) 本債券の利息は、発行日の翌日から償還期日までこれをつけ、令和2年6月24日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後、毎年6月24日及び12月24日の2回に、各その日までの前半箇年分を支払う。</p> <p>(2) 償還の場合に半箇年に満たない利息を支払うときは、半箇年の日割をもって計算する。</p> <p>(3) 利息を支払うべき日が銀行休業日に当たるときは、その前日にこれを繰り上げる。</p> <p>(4) 償還期日後は、利息をつけない。</p>		
償還の方法	<p>1 償還金額 額面100円につき金100円</p> <p>2 償還の方法及び期限</p> <p>(1) 本債券の元金は、令和16年12月22日にその総額を償還する。</p> <p>(2) 償還すべき日が銀行休業日に当たるときは、その前日にこれを繰り上げる。</p> <p>(3) 本債券の買入消却は、発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。</p>		
担保	本債券には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はない。		
損失補償	本債券には、東京都の損失補償は付されていない。		
財務上の特約	担保提供制限	<p>当社は、本債券の未償還残高が存する限り、当社が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の債券（本債券と同時に発行する第35回東京都住宅供給公社債券を含む。以下「他の債券」という。）のために担保提供を行わない。</p> <p>本欄において担保提供とは、他の債券のために当社の資産に担保権を設定する場合及び当社の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合並びに当社の特定の資産につき他の債券以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいう。</p>	
	その他の条項	該当事項なし	

<p>摘 要</p>	<p>1 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付  本債券について、当社は株式会社格付投資情報センター（以下「R&amp;I」という。）からAAの信用格付を令和元年12月13日付で取得している。  R&amp;Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定どおりに履行される確実性（信用力）に対するR&amp;Iの意見である。R&amp;Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではない。R&amp;Iの信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではない。また、R&amp;Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていない。  R&amp;Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じているが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではない。R&amp;Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがある。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を取り下げることがある。  利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&amp;Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがある。  本債券の申込期間中に本債券に関してR&amp;Iが公表する情報へのリンク先は、R&amp;Iのホームページ（<a href="https://www.r-i.co.jp/rating/index.html">https://www.r-i.co.jp/rating/index.html</a>）の「格付アクション・コメント」及び同コーナー右下の「一覧はこちら」をクリックしたりレポート検索画面に掲載されている。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性がある。その場合の連絡先は以下のとおり。  R&amp;I：電話番号03-6273-7471</p> <p>2 社債、株式等の振替に関する法律の適用  本債券は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号）の規定の適用を受けるものとする。</p> <p>3 募集の受託会社  (1) 本債券に関する募集の受託会社（以下「募集の受託会社」という。）は、株式会社みずほ銀行とする。  (2) 募集の受託会社は、本債券の債権者のために本債券に基づく支払の弁済を受け、又は本債券の債権者の権利の実現を保全するために必要な一切の裁判上又は裁判外の行為をなす権限を有する。  (3) 募集の受託会社は、法令、本債券の発行要項（以下「本要項」という。）並びに当公社及び募集の受託会社との間の令和元年12月13日付第36回東京都住宅供給公社債券募集委託契約証書に定める事務を行う。</p> <p>4 期限の利益喪失に関する特約  当公社は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本債券について期限の利益を失う。  (1) 当公社が別記「償還の方法」欄第2項又は別記「利息支払の方法」欄の規定に違背し、5営業日以内に履行又は治癒されないとき。  (2) 当公社が別記「財務上の特約 担保提供制限」欄の規定に違背したとき。  (3) 当公社が発行する本債券以外の債券及びその他の借入金債務について期限の利益を喪失し、又は期限が到来したにもかかわらず5営業日以内にその弁済をすることができないとき。又は、当公社以外の借入金債務に対して当公社が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、当該債務にかかる契約上定められた保証債務を履行すべき期間の最終日から5営業日以内にその履行がされないとき。ただし、当該債務の合計額（邦貨換算後）が30億円を超えない場合は、この限りでない。  (4) 当公社が破産手続開始の申立てをしたとき。  (5) 当公社が破産手続開始の決定を受けるほか、地方住宅供給公社法の規定に基づく解散事由に該当したとき。  (6) 当公社が地方住宅供給公社法の定める業務の全部若しくは重要な一部を休止若しくは廃止した場合、又はその他の事由により本債券の債権者の権利の実現に重大な影響を及ぼす事実が生じた場合で、募集の受託会社が本債券の存続を不適当であると認め、当公社にその旨を通知したとき。</p>
------------	---

<p>摘 要</p>	<p>5 期限の利益喪失の公告 前項の規定により当社が本債券について期限の利益を喪失したときは、募集の受託会社はその旨を本「摘要」欄第6項(2)に定める方法により公告する。</p> <p>6 公告の方法 (1) 当社は、本債券に関し、本債券の債権者の利害に関係を有する事項であって、募集の受託会社が債権者にこれを通知する必要があると認める事項がある場合は、これを公告する。 (2) 公告は、法令又は契約に別段の定めがあるものを除き、官報、東京都公報並びに東京都内において発行する時事に関する事項を掲載する1種以上の日刊紙にこれを公告する。</p> <p>7 債券原簿の公示 当社は、当社本社内に債券原簿を据え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供する。</p> <p>8 本要項の変更 (1) 当社は、募集の受託会社と協議のうえ、本債券の債権者の利害に重大なる関係を有する事項を除き本要項を変更することができる。 (2) 前号に基づき本要項が変更されたときは、当社はその内容を公告する。ただし、当社と募集の受託会社が協議のうえ不要と認めた場合は、この限りでない。</p> <p>9 本債券の債権者集会 (1) 本債券の債権者集会（以下「債権者集会」という。）は、本債券の全部についてその支払の猶予その他本債券の債権者の利害に重大なる関係を有する事項につき決議をなすことができる。 (2) 債権者集会は、東京都において行う。 (3) 債権者集会は、当社又は募集の受託会社がこれを招集するものとし、会日より少なくとも3週間前に債権者集会を開く旨及び会議の目的たる事項を公告する。 (4) 本債券総額（償還済みの額を除く。）の10分の1以上に当たる債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を募集の受託会社に提出したうえ、債権者集会の招集を請求することができる。 (5) 債権者集会においては、債権者は、その有する本債券の金額に応じて、議決権を有するものとする。 (6) 債権者集会において決議をする事項を可決するには、議決権者（議決権を行使することができる本債券の債権者をいう。以下本募集要項において同じ。）の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければならない。ただし、以下のいずれかに該当する決議をなすことはできないものとし、これらに該当する決議がなされた場合、かかる決議は効力を有しない。 ①債権者集会の招集の手続又はその決議の方法が法令又は本要項の定め違反するとき ②決議が不当の方法によって成立したとき ③決議が著しく不公正なとき ④決議が本債券の債権者の一般の利益に反するとき (7) 本債券の債権者は、本人又はその代理人によって、債権者集会に出席することができる。当社は、その代表者を当該集会に出席させ又は書面をもって、意見を述べるることができる。本人又はその代理人が当該集会に出席しない本債券の債権者は、募集の受託会社が定めるところにしたがい、書面をもって議決権を行使することができる。 (8) 債権者集会の決議は、本債券のすべての債権者に対し効力を有するものとし、その執行は募集の受託会社があたるものとする。 (9) 本項(4)乃至(6)の規定は、当社の所有する本債券については、これを除外する。 (10) 本項に定めるほか債権者集会に関する手続は当社と募集の受託会社が協議して定め、本「摘要」欄第6項(2)に定める方法により公告する。 (11) 本項の手続に要する合理的な費用は当社の負担とする。</p>
------------	---

摘 要	<p>10 募集の受託会社への事業概況等の通知・報告義務</p> <p>(1) 当社は、毎年、事業の概況、決算の概況等が記載された書類を募集の受託会社に提出する。</p> <p>(2) 募集の受託会社は、本債券の債権者の利益保護のために必要と認める場合は、法令、契約又は当社の内部規則その他の定め反しない範囲において、当社に対し、業務、財産状況を知るために必要な書類の提出を請求することができる。</p>
--------	--

#### 4 債券の引受け及び債券に関する事務（15年債）

債券の引受け	引受人の氏名又は名称	住 所	引受金額	引受けの条件
	野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	百万円 3,400	1 引受人は本債券の全額につき共同して買取引受を行う。 2 本債券の引受手数料は額面100円につき金35銭とする。
	みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	3,300	
	S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	3,300	
計		10,000		
債券に関する事務	募集の受託会社の名称	住 所	委託の条件	
	株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	本債券の募集の委託手数料については、額面100円につき金1.4銭を支払うこととする。	

#### 5 新規発行による手取金の使途

##### (1) 新規発行による手取金の額

払込金額の総額	発行諸費用の概算額	差引手取概算額
18,000 百万円	68 百万円	17,932 百万円

(注) 上記金額は、第35回東京都住宅供給公社債券及び第36回東京都住宅供給公社債券の合計金額です。

##### (2) 手取金の使途

上記の差引手取概算額17,932百万円は、全額、東京都からの借入金の繰上弁済の一部に充当する予定です。  
なお、繰上弁済の実施時期は、令和2年4月を予定しております。

## 第2 募集又は売出しに関する特別記載事項

本債券には、東京都による損失補償は付されていません。

本債券を含めて、当社が発行する債券は担保付社債信託法の適用対象外であり、同法に基づき担保権の設定をすることはできません。

## 第二部 法人情報

## 第1 法人の概況

### 1 主要な経営指標等の推移

決算状況の推移は以下のとおりです。

#### (1) 総括

(単位 百万円)

年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
事業収益	134,219	135,944	138,607	134,805	128,050
事業利益	11,870	11,798	11,854	8,945	8,344
経常利益	11,472	11,616	11,592	8,625	8,097
当期純利益	9,582	7,973	10,516	8,377	6,313
資本金	105	105	105	105	105
純資産額	390,997	398,971	409,487	417,865	424,179
総資産額	1,275,138	1,263,485	1,250,459	1,245,844	1,232,679
自己資本比率	30.66%	31.58%	32.75%	33.54%	34.41%

※ 当社は、「一般会計」及び「都営住宅等管理会計」の2会計に区分して経理しています。上記は2会計を合計した数値であり、各会計の数値については、以下をご参照ください。

#### (2) 一般会計

(単位 百万円)

年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
事業収益	84,748	85,309	83,694	82,110	76,455
事業利益	11,704	12,143	11,680	8,998	8,505
経常利益	11,472	11,616	11,592	8,625	8,097
当期純利益	9,581	7,973	10,516	8,377	6,313
資本金	105	105	105	105	105
純資産額	390,997	398,971	409,487	417,865	424,179
総資産額	1,262,302	1,247,905	1,235,288	1,229,417	1,219,570

※ 一般会計は、一般賃貸住宅建設事業及び管理事業をはじめとする当社の主要事業を経理する会計です。

(3) 都営住宅等管理会計

(単位 百万円)

年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
事業収益	49,470	50,635	54,912	52,695	51,595
事業利益	166	△344	174	△53	△161
経常利益	-	-	-	-	-
当期純利益	-	-	-	-	-
純資産額	-	-	-	-	-
総資産額	16,590	19,108	18,315	19,469	15,958

- ※1 都営住宅等管理会計は、区分経理のために設置されている特別会計であるため、資本金はありません。
- ※2 都営住宅等管理会計は、東京都から受託している都営住宅等の管理業務及び都営住宅等駐車場の管理業務における経理の明確化を図るために設置した特別会計です。都営住宅等管理会計は、東京都からの受託収入と事業費が基本的に均衡するようになっています。
- ※3 都営住宅等の管理業務及び都営住宅等駐車場の管理業務については、平成 18 年度から一部の業務に「指定管理者制度」が導入されています。これに伴い、都営住宅等管理事業を「受託業務」と「指定管理業務」の項目別に区分し、経理を行っています。「指定管理者制度」の詳細については本説明書の 32 ページをご覧ください。

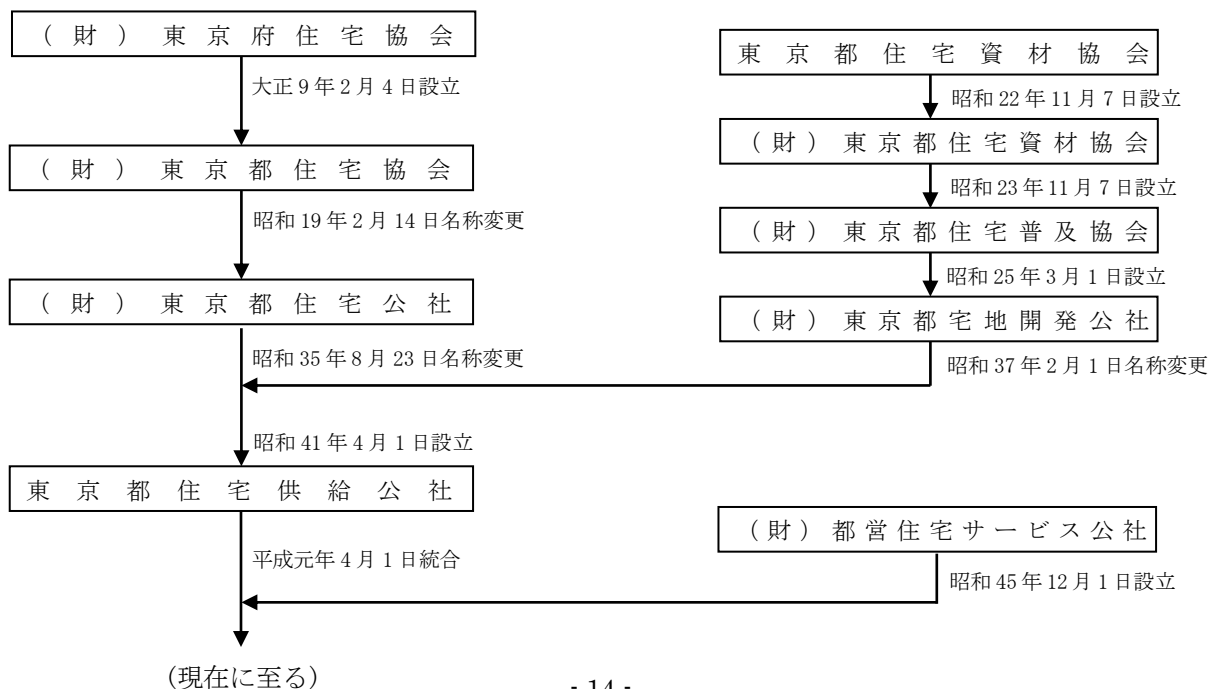
○ 用語の解説

- ・ 事業利益 = 事業収益 - 事業原価 - 一般管理費
- ・ 純資産額 = 資本金 + 剰余金
- ・ 自己資本比率 (%) = 純資産額 / 総資産額 × 100



## 2 沿革

年 月	事 項
大正 9 年 2 月	(財)東京府住宅協会設立 (後の(財)東京都住宅公社)、分譲住宅等を供給開始
昭和 25 年 5 月	住宅金融公庫法公布、同年 6 月に住宅金融公庫設立
昭和 25 年 6 月	住宅金融公庫法に基づき不燃賃貸共同住宅の建設経営法人として東京都から認可を受け、鉄筋コンクリート造の賃貸住宅の供給を開始
昭和 29 年 5 月	住宅金融公庫法改正による分譲住宅資金融資制度の創設に伴い一般分譲住宅事業を開始
昭和 35 年 3 月	一般賃貸住宅の供給戸数が 1 万戸を超える (年度末累計 11,078 戸)
昭和 40 年 6 月	地方住宅供給公社法公布
昭和 41 年 4 月	東京都住宅供給公社設立 ((財)東京都住宅公社と(財)東京都宅地開発公社の一切の権利・義務を承継)、積立分譲事業を開始
昭和 45 年 12 月	(財)都営住宅サービス公社設立、翌年 7 月から都営住宅の営繕事業を受託開始
昭和 49 年 3 月	東京都住宅供給公社債券発行開始
昭和 62 年 3 月	一般賃貸住宅の供給戸数が 6 万戸を超える (年度末累計 60,382 戸)
平成 元年 4 月	(財)都営住宅サービス公社と統合 (都営住宅の管理受託を引き継ぐ)
平成 元年度 (～平成 12 年度)	東京都による「都民住宅制度」の創設に伴い、都民住宅供給開始 (累計供給戸数：公社施行型 9,127 戸・民間活用型 7,626 戸)
平成 8 年 3 月	ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」竣工
平成 14 年 4 月	都営住宅の一元的管理開始 (受託業務の拡大)
平成 15 年 5 月	「アクションプラン (平成 15～17 年度)」及び「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」策定 (経営改革のための行動計画、一般賃貸住宅建替えなどの再編整備計画を公表)
平成 15 年 6 月	地方自治法一部改正、「公の施設」に指定管理者制度が導入される
平成 15 年 8 月	地方三公社として全国で初めてとなる格付「AA-」(R&I)の取得
平成 16 年 1 月	公社独自の信用力による公募債の発行
平成 17 年 12 月	都営住宅管理業務の一部に指定管理者制度が導入され、公募による都内 2 地域を含む都内全域の指定管理者に当公社が指定される
平成 20 年 6 月	コールセンター(「JKK 東京お客さまセンター」)開設
平成 25 年 12 月	都営住宅管理業務について、都内全地域を一括で特命により当公社が指定管理者に指定される (5 年間)
平成 26 年 2 月	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づくサービス付き高齢者向け住宅 2 団地を当公社として初めて整備、竣工
平成 30 年 12 月	都営住宅管理業務について、都内全地域を一括で特命により当公社が指定管理者に指定される (5 年間)
平成 31 年 1 月	格付が「AA-」から「AA」に格上げ (R&I)



### 3 事業の内容

#### (1) 当社の概要

① 設 立 昭和41年4月1日

当社は、地方住宅供給公社法（昭和40年6月10日公布）に基づき設立された特別法人です。

② 目 的 住宅を必要とする勤労者に対し、賃貸等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住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います。

③ 設 立 団 体 東京都

④ 資 本 金 1億500万円（東京都の全額出資）

⑤ 業務の範囲 当社は、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、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貢献することを目的として事業を推進しています。

当社の業務範囲は、公社法に基づき当公社定款第22条で定めており、自主事業である公社住宅事業と、都営住宅等の管理をはじめとした受託事業に大別されます。

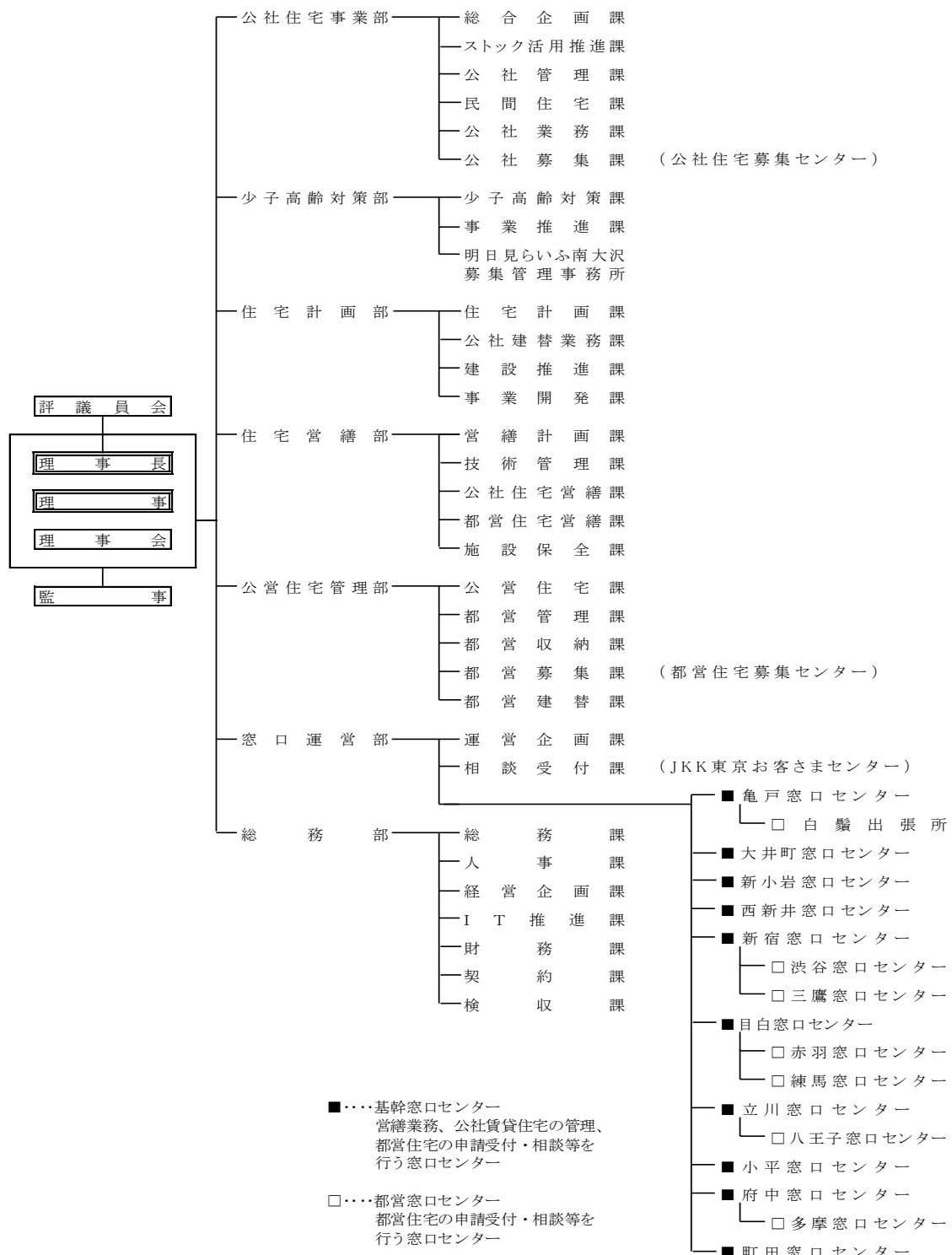
公社住宅事業では、管理事業として賃貸住宅約7万3千戸、ケア付き高齢者住宅370戸、サービス付き高齢者向け住宅224戸、賃貸施設376施設、駐車場約2万4千区画の管理を行っています。

また、建設事業としては、昭和25年度から一般賃貸住宅を建設し、平成30年度末で累計約7万戸を供給するとともに、平成元年度から平成12年度までは「都民住宅制度」を活用した都民住宅約1万7千戸の供給も行い、中堅所得者層の都民へ良質な賃貸住宅を提供してきました。現在は、国及び東京都の住宅政策において住宅ストックの有効活用を重視する方向性が示される中で、狭小で設備水準の低い既存一般賃貸住宅の建替え等による再編整備を推進しているほか、高齢者の居住の安定確保に向けた国や都の政策を受けて一般賃貸住宅の建替え等により創出した用地を活用し、高齢者居宅生活支援施設等を併設したサービス付き高齢者向け住宅の整備を進めています。

一方、受託事業では、都営住宅等約26万戸、区営住宅等約8千戸、東京都各局職員住宅約2千戸、駐車場約4万8千区画の管理を行うほか、都営住宅の耐震診断・改修、建替事業の工事監理や区市町村提携住宅事業、マンション再生支援などを行っています。

当社は、賃貸住宅の適切な維持管理など、経営資源を最有効活用することにより、お客様に安全・安心で快適な住まいを提供するとともに、少子高齢社会への対応や都営住宅管理事業の着実な実施等、当社に期待される役割を充分認識し、住宅事業を通じて広く地域社会に貢献していきます。

(2) 組織 (平成 31 年 4 月 1 日現在)



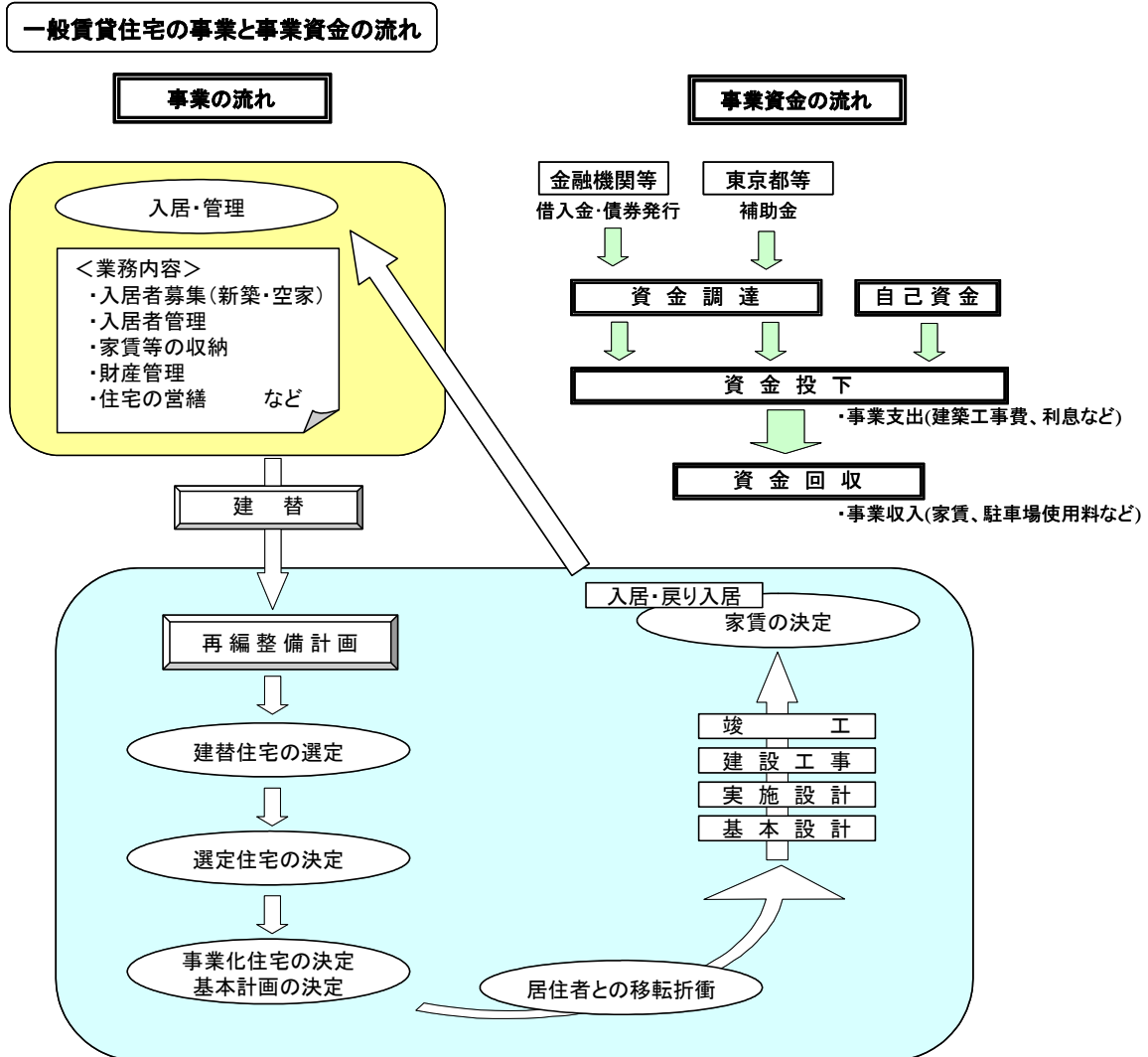
※ 評議員会について

当社は運営の適正化を図るため、①定款の変更、②毎年度の予算及び決算、③毎年度の事業計画、④その他理事長において重要と認める事項について、理事長の諮問に応じ、審議するため、評議員会を設置しています。

現在、評議員は 12 名 (東京都議会議員 6 名、学識経験者 6 名) で構成されています。

(3) 当公社の事業の流れ

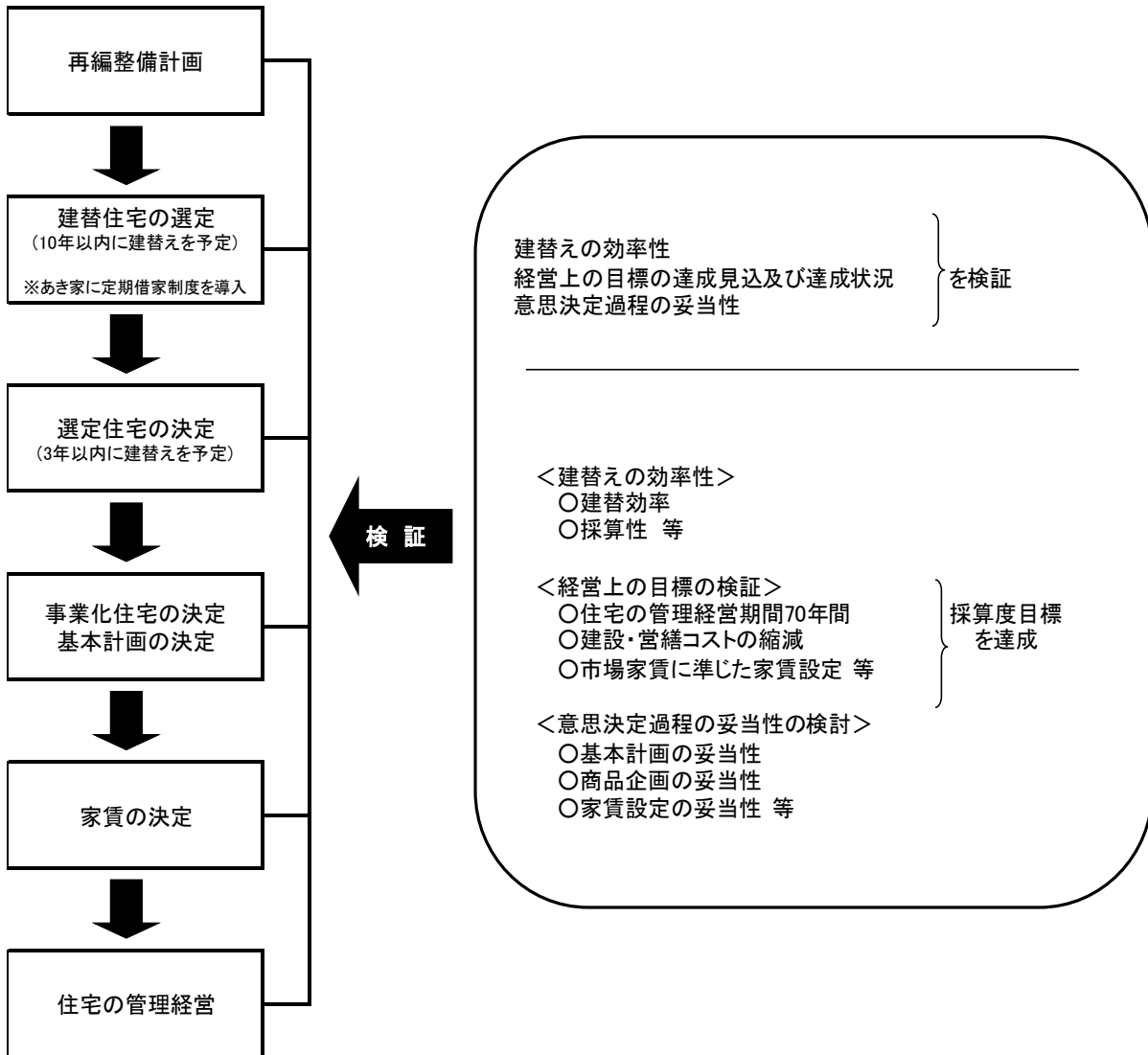
当公社の事業の進め方は、事業内容によって異なるため、主軸事業である一般賃貸住宅の建替え、管理事業について以下に図示します。



○ 再編整備計画の用語の説明

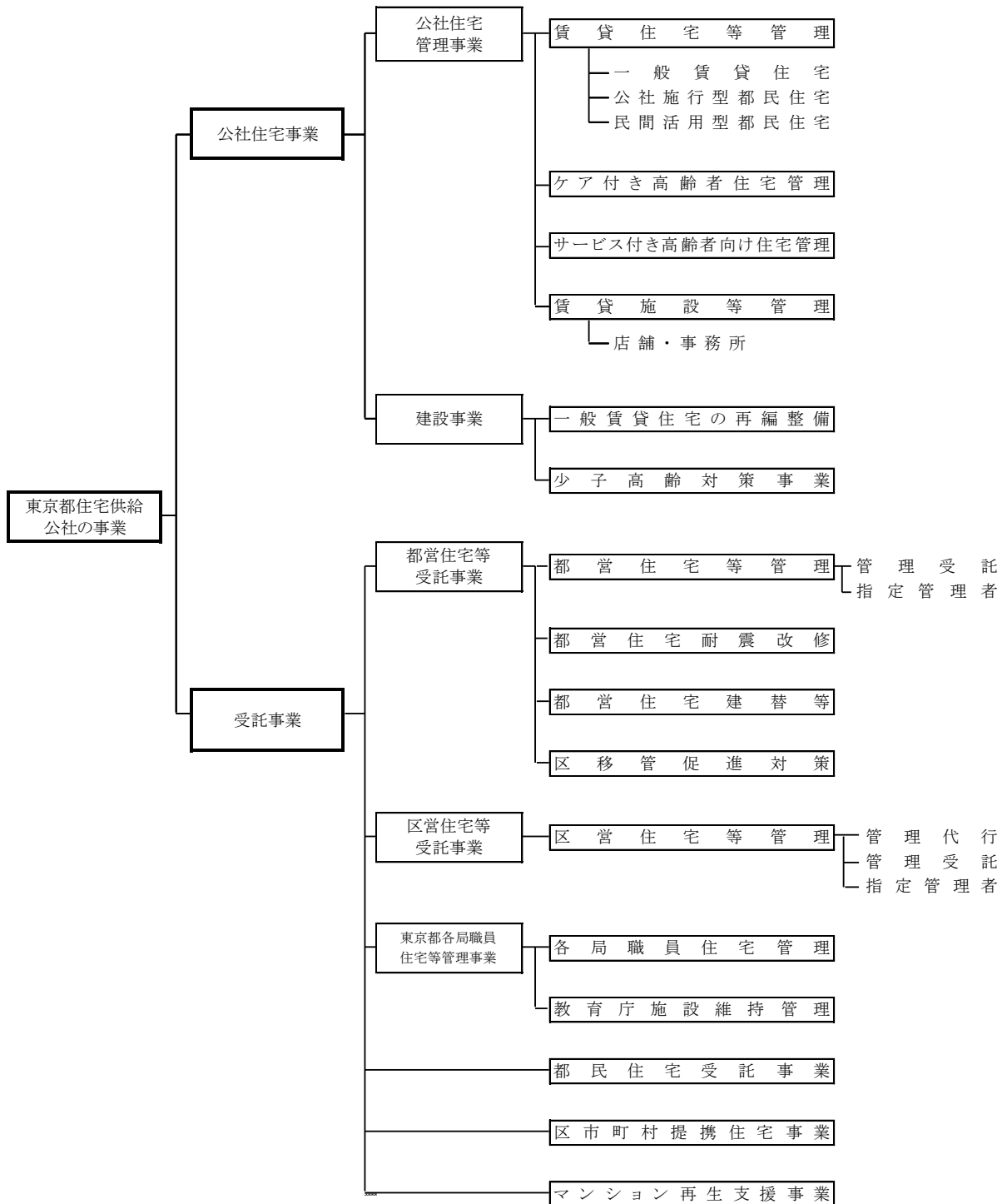
- ・ 建替住宅の選定：10年以内に建替えを予定する住宅を選定すること。空家に定期借家制度を導入。
- ・ 選定住宅：建替対象住宅のうち、原則として3年以内に事業の実施を予定している住宅。
- ・ 事業化住宅：選定住宅のうち、具体的条件を提示して、居住者との移転折衝を開始する住宅。

## 事業化決定の流れ



(4) 事業の概要

○ 主要事業の体系



当公社の管理事業の対象は、公社賃貸住宅等、ケア付き高齢者住宅、サービス付き高齢者向け住宅、都営住宅等、区営住宅等があり、管理状況は下表のとおりです。各住宅の管理は、本社窓口運営部の所管する16か所の窓口センターのネットワークを活用して実施しています。

○ 公社住宅・都営住宅等管理状況（平成31年3月31日現在）

## 1 住宅

		種 別	規 模	
公社住宅事業	公社賃貸住宅	一般賃貸住宅	206団地	67,259戸
		公社施行型都民住宅	26団地	4,249戸
		民間活用型都民住宅	42団地	1,418戸
	ケア付き高齢者住宅	1団地	370戸	
	サービス付き高齢者向け住宅	(4団地※)	224戸	
		計	275団地	73,520戸
受託事業	都 営 住 宅 等		—	255,907戸
	応急仮設住宅(国家公務員宿舎)		1団地	202戸
	区 営 住 宅 等		223団地	8,599戸
	東京都各局職員住宅等		56団地	2,464戸
		計	—	267,172戸
		合 計	—	340,692戸

※ サービス付き高齢者向け住宅は一般賃貸住宅の団地内にあるため、重複する4団地を団地数の合計から除いています。

## 2 施設等

		種 別	規 模	
駐 車 場	公社住宅事業	公 社 賃 貸 住 宅 等	204団地	23,542区画
	受 託 事 業	都 営 住 宅 等	—	48,035区画
		応急仮設住宅(国家公務員宿舎)	1団地	110区画
		区 営 住 宅 等	9団地	377区画
			計	—
		合 計	—	72,064区画
		公 社 賃 貸 施 設	51団地	376施設

① 公社住宅管理事業

ア 公社賃貸住宅等の管理

(ア) 概要

公社賃貸住宅等は、大きく4種類に分類され、事業内容は次のとおりです。

- a 一般賃貸住宅：当公社の賃貸住宅の主軸であり、社債等により資金を調達して自ら建設し、主に中堅所得者世帯向けに供給している賃貸住宅です。
- b 公社施行型都民住宅：「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」及び「東京都都民住宅制度要綱」に基づき当公社が自ら建設し、又は市街地再開発事業の保留床等を購入して供給した、同居親族のある中堅所得者世帯向けの賃貸住宅です。
- c 民間活用型都民住宅：「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」及び「東京都都民住宅制度要綱」に基づき東京都知事の認定を受けた民間の土地所有者等が建設し、当公社が借上げて管理している住宅です。
- d 賃貸施設：居住者の利便を図るため、住宅に併設又は隣接して建設し、管理している賃貸店舗等です。

※ 公社施行型都民住宅及び民間活用型都民住宅は、入居者の家賃負担軽減のため、原則として国及び東京都から家賃減額補助金が交付されます。

(イ) 事業内容

a 入居者募集

賃貸住宅の入居者の募集は新規募集とあき家募集とがあり、申込方法は以下のとおりです。

なお、平成30年度の募集及び応募の状況は次項のとおりです。

【公社賃貸住宅募集概要】

住宅種別	募集方法	募集時期	申込方法
一般賃貸住宅	新規募集(抽選)	建物の竣工前後に期間を定めて募集	・インターネット申込 ※1 ・郵送申込 ・オープンルーム現地申込
	あき家 先着順募集	随時	・インターネット申込 ・電話申込 ※2 ・窓口直接申込 (公社住宅募集センター 又は窓口センター)
都民住宅	あき家 先着順募集	随時	・インターネット申込 ・電話申込 ・窓口直接申込 (公社住宅募集センター 又は窓口センター)

※1 JKKねっとインターネット申込サービスは、平成16年10月のエミエルトワー竹ノ塚の新規募集から導入し、平成18年9月からあき家募集に拡大した。

※2 JKK先着順受付電話申込サービスは平成20年7月から導入した。  
(注) 一般賃貸住宅の定期あき家募集(抽選)は平成22年8月で終了した。  
(注) 都民住宅の待機者募集(抽選)は平成30年5月で終了した。



○ 平成 30 年度募集及び応募状況

新規募集

事業年度	団地名	所在地	棟数	間取り	総戸数	応募状況			子育て世帯等(※3)の応募状況等					募集年月	管理開始年月		
						募集戸数	応募件数	応募倍率	募集戸数	応募件数	応募倍率(※1)	当選者数	当選倍率(※2)				
25	コーシャハイム向原 ガーデンコート	板橋区	2	1K ~3LDK	333	一次募集			親族近居 対象住戸 (全住戸)	228戸	子育て世帯	352件	7.7倍	7	5.0倍	H30.4	H30.7
						親族近居	160件	44			3.6倍						
						子育て+近居	95件	21			4.5倍						
						通常世帯	1,141件	92			12.4倍						
						計	1,748件	228			7.7倍						
						子育て世帯 対象住戸	133戸	子育て世帯			352件	7.8倍		7	5.0倍		
						親族近居		79件	18	4.4倍							
						子育て+近居		95件	21	4.5倍							
						通常世帯		507件	23	22.0倍							
						計		1,033件	133	7.8倍							
						二次募集		98戸	子育て世帯	241件	12.7倍		23	10.5倍			
						親族近居	130件		23	5.7倍							
子育て+近居	71件	12	5.9倍														
通常世帯	804件	40	20.1倍														
計	1,246件	98	12.7倍														
子育て世帯 対象住戸	58戸	子育て世帯	241件	13.8倍	23	10.5倍											
親族近居		74件	10		7.4倍												
子育て+近居		71件	12		5.9倍												
通常世帯		417件	13		32.1倍												
計		803件	58		13.8倍												
合計						326戸	2,994件	9.2倍	親族近居 (全住戸)	326戸							
									子育て世帯	191戸							

※1 応募倍率・・・ 応募件数÷募集戸数

※2 当選倍率・・・ 応募件数÷当選者数

※3 平成28年度募集のKH田端テラスより「親族近居優遇倍率(5倍優遇)」「子育て世帯+親族近居優遇倍率(10倍優遇)」を導入

待機者募集

種 別	募集期間	有効期間	戸数	応募件数	応募倍率
公社施行型都民住宅	H30.5.9~H30.5.18	H30.7.1~R1.6.30	5	28	5.6
民間活用型都民住宅			4	29	7.3
合 計	—	—	9	57	6.3

先着順募集

(30.4.1~31.3.31)

種 別	募集戸数	申込件数	成約件数	備考
一 般 賃 貸 住 宅	3,713 件	6,546 件	3,564 件	
(うち高齢者世帯等優先申込制度)	397	278	177	
(うち子育て世帯等優先申込制度)	1,994	1,574	751	
公社施行型都民住宅	283	552	270	
民間活用型都民住宅	96	212	98	
合 計	4,092	7,310	3,932	

※募集戸数:新たに先着順募集に公開した戸数(キャンセル等により再度公開するものを含みません)

※申込件数:申込みを受け付けた件数(ただし、募集センターでの斡旋入力前にお客様がキャンセルした分を除きます)

※公開から申込み・成約にいたるまで2~3週間を要するため、募集戸数・申込件数・成約件数は、必ずしも同一物件ではありません。

b 家賃等の収納

家賃等の収納は、当公社指定の金融機関に委託し、預金口座振替払い等の方法により収納しています。

なお、当公社は、住宅の共用部分の維持・運営及び良好な住宅環境を保つために必要な費用として、家賃のほかにも共益費を収納しています。

#### c 住宅の営繕

当社は、住宅及び付帯施設等の良好な維持保全と居住環境の整備・向上を図るため、次のとおり営繕業務を行っています。

##### (a) 計画修繕

計画修繕工事については、住宅及び付帯施設等の良好な維持保全と機能向上を図るため、「営繕工事実施基準」に基づき毎年度予算を計上し、計画的に実施しています。平成30年度は、屋上防水、外壁塗装、給湯器取替、共用灯改修等5,637百万円の計画修繕を実施しました。

##### (b) その他の修繕

計画修繕を予定していない部分について入居者等から修繕要望があった場合に「一般修繕」として実施しています。

その他、①日常的に発生する小規模な「小口修繕」、②安全確保等緊急を要するものについて行う「緊急修繕」及び③空家となった住宅の補修・清掃を行う「空家補修」を実施しています。

#### d 施設財産管理

賃貸住宅の付帯施設(給排水施設、昇降機等)について、日常生活に支障のないよう保守管理を行っています。

#### e 耐震診断・耐震改修

当社では、「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」(平成20年3月策定、平成24年8月改定)に基づき、公社賃貸住宅の耐震化率を平成32年度までに100%とすることを目標として耐震改修を進めています。これまでの耐震改修の実績は下記のとおりです。

平成30年度まで      56団地    326棟 (累計、完了)

#### f 賃貸施設等の管理

##### (a) 店舗等の管理

住宅内に、入居者の生活利便施設である賃貸施設を設置し管理を行っています。賃貸施設には個人店舗やスーパーマーケットなどの購買施設のほか、市出張所、郵便局等の公的施設、医療施設などがあり、平成30年度末の管理状況は、51団地376施設です。

##### (b) 駐車場の管理

住宅及び店舗等賃貸施設の入居者の利便を図るため住宅敷地内に駐車場を設置し、利用者の募集・契約、使用料の収納及び維持管理を行っています。平成30年度末の管理状況は、204団地23,542区画です。

## イ ケア付き高齢者住宅の管理

### (7) 管理状況

ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」は、集合住宅に介護サービスなどを組み合わせた利用権方式の介護付き有料老人ホーム（一般型特定施設入居者生活介護）です。中堅所得層の高齢者が健康で豊かな高齢期を安心して過ごすことを目的として、平成8年度に八王子市南大沢に320戸を開設しました。平成17年度には同敷地内に介護専用施設として介護棟50戸を増設し、入居者の介護需要に一層適切な対応を行っています。

### (イ) 明日見らいふ南大沢の概要

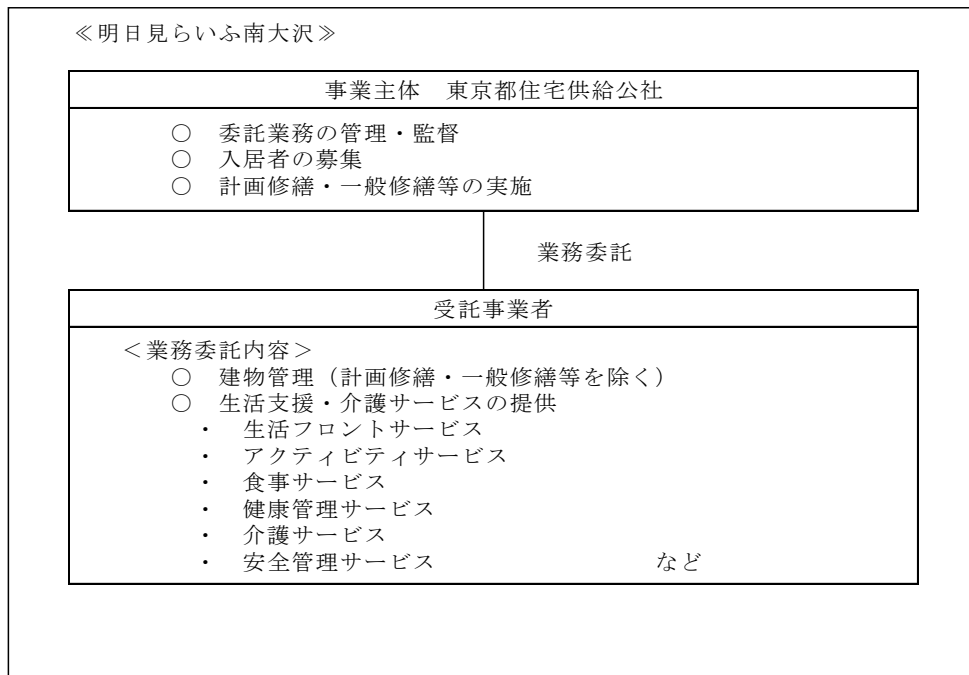
#### a 物件概要

- ・敷地面積／25,327.62 m<sup>2</sup>
- ・建築面積／6,125.51 m<sup>2</sup>
- ・建築延床面積／28,199.99 m<sup>2</sup>
- ・構造・規模／地上10階地下1階建、鉄骨鉄筋コンクリート造（一部鉄筋コンクリート造）
- ・居室専有面積／37.22 m<sup>2</sup>～57.24 m<sup>2</sup>
- ・バルコニー面積／5.90 m<sup>2</sup>～8.62 m<sup>2</sup>
- ・総戸数／320戸（介護居室3戸を含む）
- ・間取り／1R 107戸、1LDK210戸
- ・入居開始／平成8年6月

#### b 介護棟物件概要

- ・敷地／明日見らいふ南大沢敷地内に建設
- ・建築面積／1,895.93 m<sup>2</sup>
- ・建築延床面積／3,564.18 m<sup>2</sup>
- ・構造・規模／地上2階建、鉄筋コンクリート造
- ・総戸数／50戸
- ・居室専有面積／20.48 m<sup>2</sup>
- ・入居開始／平成17年8月

c 管理・運営体制



d 介護保険適用施設

「明日見らいふ南大沢」は、介護保険法第 70 条第 1 項の規定に基づき、同法上の要介護者を対象とした「特定施設入居者生活介護」事業者の指定を、東京都知事から平成 12 年 4 月 1 日に受けており、また、指定の更新を平成 26 年 4 月 1 日に受けています。（介護保険事業者番号：1372901320）

また、介護保険法第 115 条の 2 第 1 項の規定に基づき、同法上の要支援者を対象とした「介護予防特定施設入居者生活介護」事業者の指定を、東京都知事から、平成 18 年 4 月 1 日に受けており、また、指定の更新を平成 30 年 4 月 1 日に受けています。（介護保険事業者番号：同上）

ウ サービス付き高齢者向け住宅等の管理

(ア) 管理状況

当社は平成23年3月に策定した「少子高齢対策事業の方針」(31ページ参照)に基づいて、コーシャハイム向原、コーシャハイム千歳烏山、コーシャハイム平尾及びコーシャハイム千歳船橋フロントのサービス付き高齢者向け住宅を整備しました。

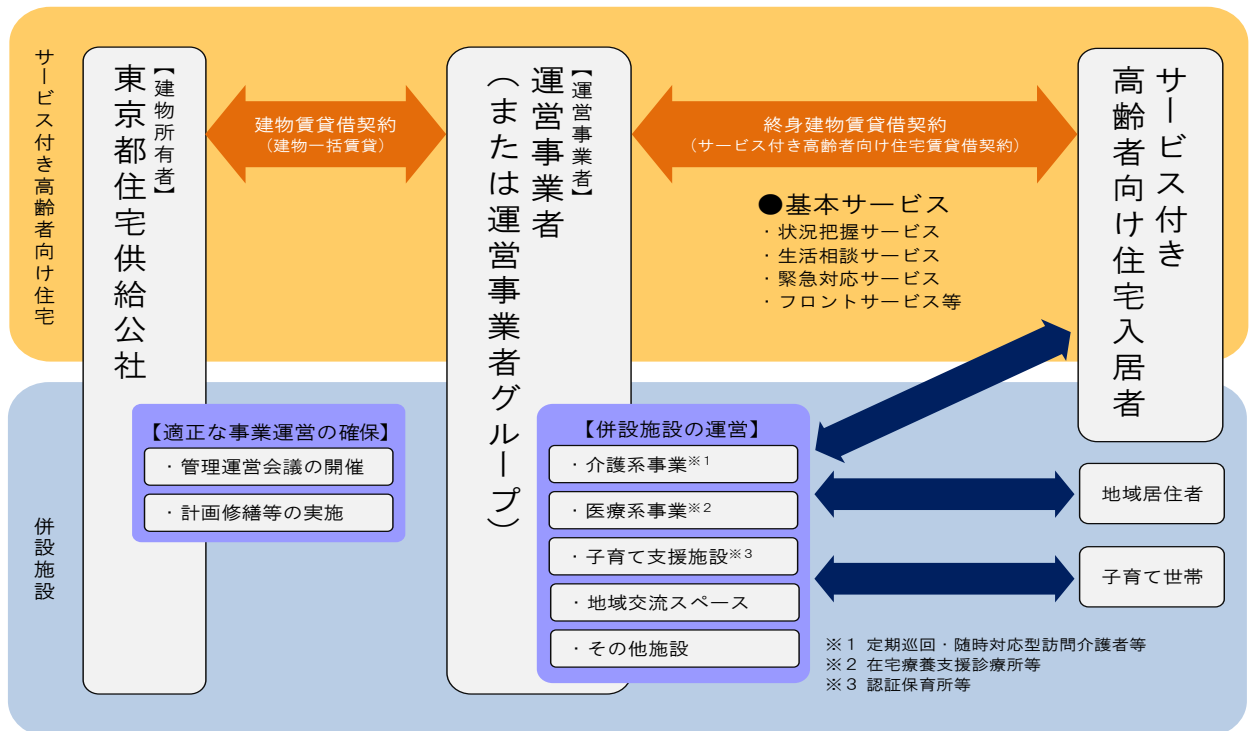
サービス付き高齢者向け住宅の整備にあたっては、高齢者居宅生活支援施設、保育所、地域交流施設及び店舗等を併設し、高齢者や子育て世帯が安心して暮らせる住環境を提供しています。

サービス付き高齢者向け住宅の運営は、当社と建物賃貸借契約を締結した運営事業者が行い、当社は、建物や施設の計画修繕等を実施します。また、適正な事業運営を確保するため、運営事業者と管理運営会議を開催しています。

(イ) 物件の概要

施設概要	コーシャハイム向原 (板橋区)	コーシャハイム千歳烏山 (世田谷区)	コーシャハイム平尾 (稲城市)	コーシャハイム千歳船橋フロント (世田谷区)	
サービス付き高齢者向け住宅	50戸	86戸	65戸	23戸	
入居開始	平成26年4月	平成26年4月	平成29年5月	平成29年10月	
併設施設	介護系事業所	居宅介護支援、 定期巡回・随時対応型訪問介護看護、 訪問介護、小規模多機能型居宅介護	居宅介護支援、 定期巡回・随時対応型訪問介護看護、 通所介護	居宅介護支援、 定期巡回・随時対応型訪問介護看護、 看護小規模多機能型居宅介護	—
	医療系事業所	在宅療養支援診療所、 訪問看護サテライト	在宅療養支援診療所	在宅療養支援診療所、 訪問看護ステーション	—
	子育て支援施設	認可保育所、病後児保育	小児科クリニック、 病児・病後児保育、認証保育所	—	認可保育所分園 (一般賃貸住宅棟の1階部分)
	地域交流スペース	レストラン	レストラン、多世代交流施設	レストラン、コミュニティホール、 コミュニティルーム、カフェカウンター、 キッズスペース、赤ちゃん休憩室	—
	その他施設	コンビニエンスストア	調剤薬局	—	—

(ウ) 事業スキーム



## ② 建設事業

当社の建設事業では、これまで主に中堅所得者層に対し、まちづくりと連携しながら、一般賃貸住宅、都民住宅、分譲住宅等の良質な住宅の供給を行ってきました。また、住宅の供給とともに便利施設（店舗、医療施設等）、公共施設（道路、公園等）、公益的施設（小・中学校等）を整備するほか、都・区市町村から住宅建設等を受託することにより、公的な役割を果たしながら建設事業を推進してきました。

近年の住宅政策は、「新規大量供給」から「ストックの有効活用」にシフトしており、既存の一般賃貸住宅の建替えを中心とした再編整備を推進しています。

### ア 一般賃貸住宅の建設

一般賃貸住宅は、主に住宅を必要とする中堅所得者層の都民を対象とした世帯向けの住宅です。住宅の建設費は、従来は、住宅金融公庫（現 独立行政法人住宅金融支援機構）の公社賃貸住宅建設資金、都市居住再生促進事業による東京都からの補助金等により資金調達を図ってきました。しかし、住宅金融公庫の独立行政法人化など資金調達環境の変化を受け、新たな資金調達の柱として、当公社独自の信用力に基づく社債を平成 15 年度より発行し、建設資金の一部に充てることとしています。

#### (ア) 建設状況

昭和 25 年度の事業開始から平成 30 年度までの建設戸数は、建替え及び工事中のものを含め累計 71,348 戸で、当社が建設・供給してきた住宅全体 118,025 戸のうち約 6 割を占めており、建設事業の中心をなしています。

※なお、当社では、今後、新たに土地を購入した上で住宅を供給する新規建設の予定、計画はありません。

#### (イ) 建替事業

当社は昭和 25 年度から一般賃貸住宅の供給を行っていますが、建設年度の古い住宅は住戸面積や設備水準等において現在の都民ニーズに合わなくなっており、また周辺の街並みや環境とも調和しなくなっているものが増えています。このため、平成 3 年度から一般賃貸住宅の建替事業を実施しており、良質な住宅の供給により居住水準の向上と良好な住環境の形成を図っています。

住宅の建替えに当たっては、市場での供給が少ないファミリー向けを中心として、顧客ニーズの多様化や本格的な少子高齢社会の到来に対応した多様な広さや間取りの住宅を供給しています。

また、居住性や防犯機能の向上、地域の防災性の向上、環境負荷の低減に積極的に取り組むなど、安全・安心で魅力ある住まいの提供に努めています。

平成 3 年度から平成 30 年度までに 8,026 戸（都民住宅として建替えた 360 戸及び現在建設中のものを含む）を建設しました。そのうち、平成 15 年度の「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」策定から平成 30 年度までに、建設中のものを含めて 6,246 戸の建替えを実施しました。

(ウ) 再編整備計画の策定

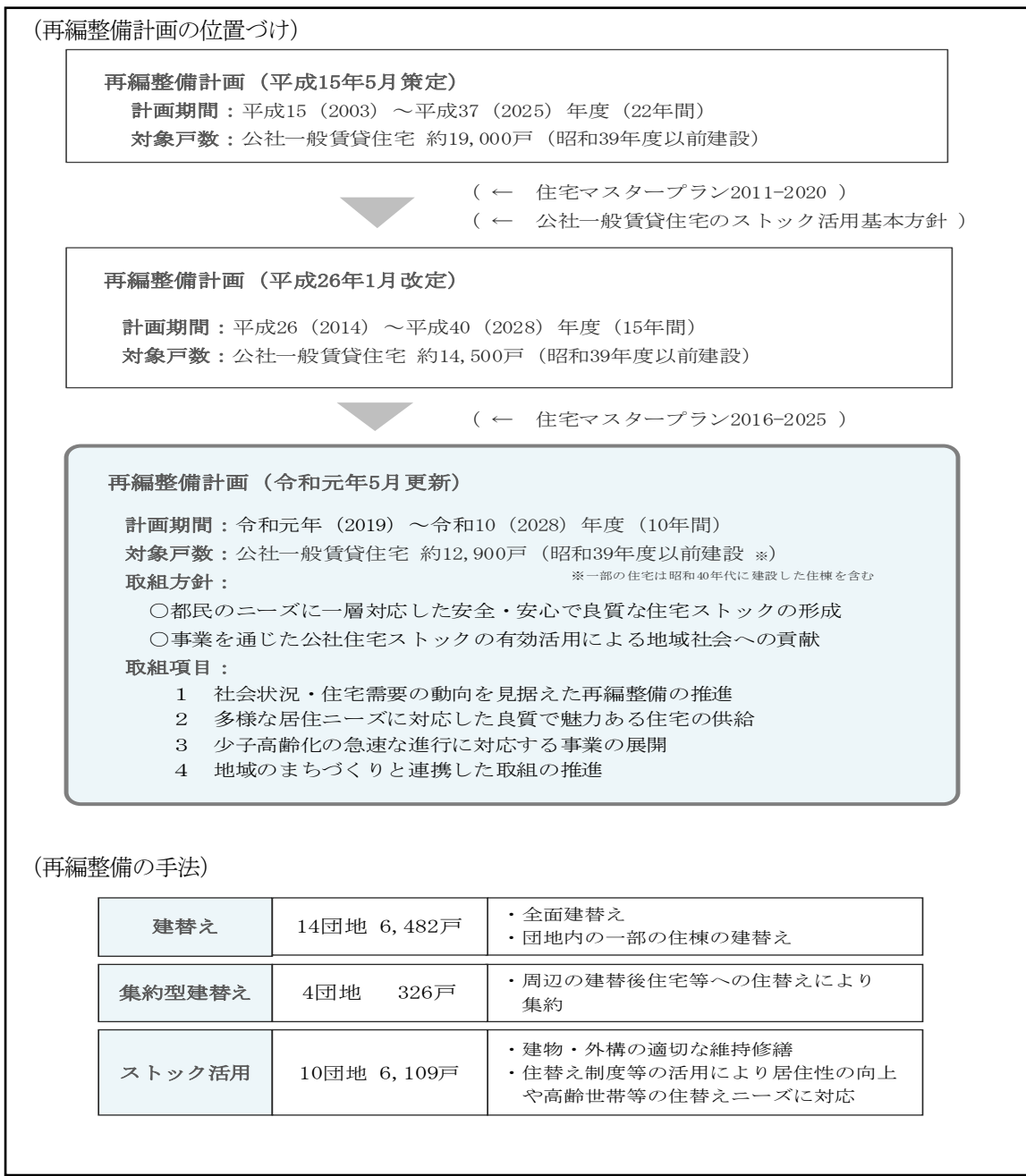
当会社では、昭和39年度以前に建設した約19,000戸の一般賃貸住宅を対象に、建替え等によるストックの更新を計画的に推進するため、平成15年5月に「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」を策定しました。

平成26年1月には、当初計画の策定より10年が経過したことから、これまでの建替事業等の実績を整理した上で、社会状況の変化や事業の課題を踏まえながら、今後の取組方針、具体的な進め方など、再編整備計画の改定を行いました。

また、本計画は概ね5年ごとに見直しを行うとしていることから、令和元年5月に社会状況の変化や再編整備の実績を踏まえ、計画を更新しました。

○ 「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」の概要

(平成15年5月策定、平成26年1月改定、令和元年5月更新)



○ 「公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針」（平成22年4月策定）の概要

高度化・多様化する居住ニーズに対応し、これまで以上に魅力的な住宅の供給に努めるとともに、子育て世帯や高齢者世帯が安心して暮らすことのできる住まいの確保や環境負荷の低減などの社会的な要請に的確に応え、公的住宅事業者としての役割を積極的に果たしていくため、一般賃貸住宅ストック全体に係る活用の基本的な考え方とその具体的な取組について、「公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針」として策定した。

① ストック活用の基本的な考え方

ストック活用の視点	今後の事業展開
多様な世代の人々の暮らしを支える魅力的な住まいの提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様な世帯のニーズにあった住まいの提供</li> <li>子育て世帯を支援する住まいの提供</li> <li>高齢者世帯が安全・安心に暮らせる住まいの提供</li> </ul>
地域や環境に配慮した快適な住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>バランスのとれたコミュニティの形成に配慮した住宅づくり</li> <li>防災性の向上等による地域への貢献</li> <li>環境にやさしい住宅づくり</li> </ul>
住宅ごとの特性に応じた効果的なストックの活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>適切な事業手法によるストックの効果的な活用</li> <li>安定的な収益の確保と効率的な事業の推進</li> </ul>

② ストック活用の方法

・これまでの「建替え」によるストックの更新に加え、既存建物の改善等により既存ストックを再生する「ストック再生」を新たに位置づけ、住宅ごとの特性に応じた効果的なストックの活用を図ることとした。

③ ストック活用方法のイメージ

ア 建替え

- ・ おおむね築50年を経過して更新時期を迎えている住宅で将来的に賃貸住宅需要が見込まれる住宅を対象とする。



イ ストック再生

- ・ おおむね築50年を経過して更新時期を迎えている住宅で将来的に賃貸住宅需要の減少が懸念される住宅及びおおむね築50年を経過しておらず更新時期を迎えていない住宅で設備水準の相対的な低下等により、現在の居住ニーズに合わなくなっている住宅を対象とする。





## イ 少子高齢対策事業

### (ア) サービス付き高齢者向け住宅等の整備

当会社では、高齢者や子育て世帯が住み慣れた地域で安心して暮らすことのできる環境を整備するためには、住宅のバリアフリー化などの取組に加え、福祉施策などと連携を図ることが重要であるとの認識に立ち、平成23年3月に「少子高齢対策事業の方針」を策定し、今後の事業展開の方向性を具体的に示しました。

### (イ) 創出用地を活用した福祉インフラ整備

当会社では、公社住宅の建替えに伴い創出される用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる用地を社会福祉法人等に賃貸し、特別養護老人ホームなどの福祉施設等の整備を促進することとしています。

現在、中野区広町住宅、板橋区向原住宅、文京区茗荷谷住宅、北区田端住宅における創出用地を活用し、地域の福祉インフラ整備の促進に向けて取組を進めています。このうち、令和元年6月に向原、同年7月に広町で特別養護老人ホーム等の福祉施設が開設しました。

### (ウ) 子育て支援施設の整備

平成23年3月に策定した「少子高齢対策事業の方針」に基づいて、駅前立地などの利便性の高い住宅の建替え等において、地元自治体との協議・調整を踏まえ、保育所などの子育て支援施設を誘致することとしています。

現在、中野区中野住宅の建替えに際し、建物内に保育所等の整備を進めています。

○「少子高齢対策事業の方針」（平成23年3月策定）の概要

高齢者や子育て世帯が住み慣れた地域で安心して暮らすことのできる環境を整備するためには、住宅のバリアフリー化などハード面での取組に加え、福祉施策や地域コミュニティ活動との連携などソフト面からの取組が重要であることから、ハード・ソフト両面から取り組む少子高齢対策事業の方針と今後の事業展開の方向性を具体的に示し、新たな住まいづくりを推進する。

<b>1 少子高齢社会に対応した住まいの供給</b>		
建替え等	サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給	高齢者が適切な負担で入居でき、サービススタッフによる生活相談や緊急時対応・安否確認等の生活支援サービスが提供され、必要な場合に併設施設の介護サービスなどを利用できる「安心・安全な住まい」
	子育てに適した住宅の供給	東京都が策定した「子育てに配慮した住宅のガイドブック」などを参考として、子育てや子供の成長に配慮した便利で機能的な住宅
ストック再生	住棟改善	エレベーターの設置や隣接する2つの住戸を1つの住戸に改修すること（2戸1化）による住戸面積の拡張など、住棟単位の改善
	住戸改善	空家を高齢者世帯及び少人数世帯向けに改修
	住宅設備改善	「65歳以上の高齢者」や「身体障がい者」の方で希望のあった住戸について、手摺の設置、浴室扉の取替えや緊急ブザー付インターホンの設置等を実施
<b>2 福祉施設等の誘致</b>		
	高齢者生活支援施設 子育て支援施設等の誘致	介護関連施設、地域交流施設、保育所などを誘致
<b>3 高齢者・子育て世帯等の入居支援</b>		
	子育て世帯倍率優遇制度	当選確率を通常の区分と比べて5倍に優遇
	高齢者等優先申込制度 （シルバーウィーク）	高齢者等のみが申込みできる優先期間（募集公開開始から7日間）を設定
	子育て世帯等優先申込制度 （ファミリーウィーク）	子育て世帯等のみが申込みできる優先期間（募集公開開始から7日間）を設定
<b>4 地域コミュニティ活動等の支援</b>		
	団地自治会が実施する地域コミュニティ活動に対し、集会所の優遇使用などの支援を実施	

### ③ 都営住宅等受託事業

#### ア 都営住宅等管理業務

##### (ア) 概要

東京都からの委託により、入居者募集、入居者に関する業務、使用料等の収納及び営繕業務等を行っています。このほか都営住宅等の駐車場管理業務も行っています。

平成14年度からは、都民サービス向上と効率的な事務処理のため、東京都との役割分担を見直し、当社は窓口業務の一元的な管理及び入居者募集や諸申請の審査などを行い、東京都は入居者の決定、減免や同居・使用承継の許可決定、法的措置などを行うこととなりました。

一方、第156回通常国会において、「地方自治法の一部を改正する法律案」が成立し、平成15年6月13日に公布されました。この中で、「公の施設」の管理に関する制度の改正が行われ、「公の施設」の管理を委託する場合には、地方公共団体の出資法人等に限られていた従来の制度から、民間事業者も含めた指定管理者による管理が可能となりました（指定管理者制度）。

この「公の施設」には都営住宅等も含まれ、東京都においても、平成18年度から、都営住宅管理業務の一部に指定管理者制度を導入しています。平成25年度までは、一部の地域において公募による指定管理者の選定が行われましたが、その他の地域も含めて、全ての地域について当社が指定管理者に指定されてきました。

平成26年度以降は、都営住宅が、「都の政策との連動性」「管理運営の特殊性」を有する施設であることなどから指定管理者の公募は行われず、特命により、当社が都内全域の都営住宅等の指定管理者に全地域一括で指定されています（5年間）。

令和元年度（平成31年度）以降についても、特命により当社が都内全域の都営住宅等の指定管理者に全地域一括で指定されています（5年間）。

指定期間中、毎年「指定管理者の管理運営状況評価結果」が公表されますが、直近の評価（令和元年9月、東京都総務局より公表）は、『S（管理運営が良好であり、特筆すべき実績・成果が認められた施設）』となっています。

また、指定管理者業務以外の都営住宅管理業務（募集業務、営繕業務等）については、平成18年度以降も従来どおり当社が全て受託しています。

(イ) 事業内容

当社は、東京都からの委託を受け、入居者募集、入居者に関する業務、使用料等の収納及び営繕業務等を行っています。

東京都と当社の業務分担は下記のとおりとなっています。

○ 都営住宅等管理に係る東京都と当社の業務分担（平成31年4月1日現在）

	東 京 都	公 社
営 繕	修繕計画決定	管理受託業務 計画・一般・空家修繕、施設財産維持保全、環境整備事業 修繕計画作成・実施
		指定管理者業務 設備保守点検 業務計画作成・実施
募 集 ・ 入 居	公募計画の決定 合格者決定 住宅使用許可決定	公募計画の作成 公募申込受付・抽選・結果通知 申込者の資格審査・入居手続
		パンフレット配布
		共益費徴収・共用部分維持管理
入 居 者	同居・承継等許可決定 収入の認定 減免等許可決定 高額所得者法的措置 不適正法的措置	同居・承継等受付審査・決定通知 収入報告書送付・審査・通知 減免申請受付審査・決定通知 高額所得者明渡し指導 不適正事例調査・是正指導
		保証金調定額変更・還付・清算 賠償金調定額変更・還付
		調定額の（変更）算定 還付・充当処理 納付指導・督促・使用料徴収
		調定・収入変更決定 還付・充当決定 滞納法的措置
駐 車 場	駐車料金等の承認 利用許可等の決定	駐車料金等の設定 利用者の募集・利用手続き 利用料金・保証金の徴収 施設管理（光熱水費支払等）

a 受託業務

(a) 入居者の募集

都営住宅及び東京都施行型都民住宅の入居者募集に係る業務として、公募計画案の作成、募集案内作成・配布、申込書の受付、抽せん、入居資格審査、あっせん業務、入居説明会及び入居手続を行っています。

また、住宅困窮度により入居者を決定するポイント方式による募集に係る業務として、申込者の住宅困窮度判定、資格審査及び実態調査を行っています。

(b) 共用部分管理業務の的確な実施

入居者の高齢化の進行等を踏まえ、希望があった自治会等を対象に、従来自治会等が行っていた共益費の徴収や草刈りなどの共用部分の管理を実施しています。

(c) 住宅営繕

都営住宅等の良好な維持保全と、居住環境の向上を図るため、東京都の計画・施策等に基づき、次のとおり営繕業務を行っています。

(i) 計画修繕

東京都が定めた「営繕工事実施基準」により、項目ごとに定められた標準年数を対象として、東京都の予算枠の中で実施しています。

(ii) その他修繕

計画修繕を予定していない部分について入居者等から修繕要望があった場合に「一般修繕」として実施しています。

その他、①日常的に発生する小規模な「小口修繕」、②安全確保等緊急を要するものについて行う「緊急修繕」及び③空家となった住宅の補修・清掃を行う「空家補修」を実施しています。

(d) 環境整備

住宅近隣の都市施設との調和や新旧住宅間の格差の是正を図るため、東京都が定めた環境整備実施基準により、既存住宅内の施設改善等を実施しています。

(e) 諸事業

既存団地への駐車場設置や中層住宅への昇降機設置を実施しています。

(f) その他の事業

住環境の安全確保を目的として、昇降機停電時自動着床装置設置等を実施しています。また、平成 29 年度から、共用灯の LED 化を実施しています。

b 指定管理者業務

(a) 入居者に関する業務

入居者から提出される同居、使用承継、世帯員変更及び使用料減免などの申請・届出の受付、審査業務を都内 16 か所の窓口センターと白鬚出張所にて行っています。

窓口センターに自ら出向けない高齢者や障がい者の手続支援として、巡回管理人が高齢者世帯等への定期訪問を行い、各種申請の窓口センターへの取次ぎ等を行っています。

入居者からの電話による問い合わせ・相談等については、JKK 東京お客さまセンターにおいて一元的に受け付けています。

都営住宅使用の適正化を推進するため、居住実態調査を実施して不正入居などの不適正事例について把握し、不適正是正指導を行うとともに、指導に応じない者に対しては、東京都に報告し、東京都において住宅の明渡請求等の法的措置を講じています。

翌年度の住宅使用料等を決定するため、入居者に収入報告書の提出を求め、世帯の総所得等の審査業務を行っています。また、高額所得者に認定された入居者に対し、個別説明会の実施や公的住宅のあっせん等により、明渡しに向けた指導を行っています。

都の施策や団地生活の住まい方等に関して入居者の理解を深めるため、広報紙「すまいのひろば」を発行し、全入居者に配布しています。

(b) 収納・滞納整理業務

住宅使用料の収納・還付、住宅保証金及び駐車場保証金の清算、口座振替に関することを行っています。また、滞納者に対する電話、訪問又は文書による催告及び納付指導と滞納使用料の収納に関すること、生活保護受給世帯の代理納付に関することを行っています。

納付指導に応じない者に対しては、東京都に報告し、東京都において法的措置を講じています。

(c) 設備保守点検業務

住宅及び共同施設の設備について、入居者の安全確保を図るとともに日常生活に支障のないよう保守点検を行っています。

○ 平成 30 年度実施状況

主 な 項 目	規 模
昇 降 機 保 守 点 検	3,766 基
消 防 設 備 等 保 守 点 検	234,087 戸
水 道 施 設 保 守 点 検	1,734 施設
受 水 槽 清 掃	1,705 施設

(d) 駐車場の利用に関する業務

都営住宅入居者等を対象に、募集から利用許可の手続、料金徴収、返還まで、駐車場の利用に係る一連の業務を行っています。

○ 都営住宅等駐車場施設一覧（平成 31 年 3 月 31 日現在）

区 分	区 画 数
都 営 住 宅	46,404 区画
東京都施行型都民住宅	1,631 区画
合 計	48,035 区画

イ 東日本大震災等の避難者受入れに係る都営住宅等（応急仮設住宅）管理業務（平成 23 年～）

東日本大震災等の避難者を受け入れた都営住宅、東京都施行型都民住宅、公社住宅、東京都職員住宅及び東京都が国から借り上げた国家公務員宿舎について、建物管理などのほか、生活福祉に関する情報提供や担当機関への紹介・取次ぎ、住まい方についての相談業務を実施しています。

ウ 都営住宅耐震診断・耐震改修業務

「東京都耐震改修促進計画」（平成 24 年 3 月改定）及び「都営住宅耐震化整備プログラム」（平成 24 年 7 月改定）に基づいて、都営住宅の耐震化を進めるため、耐震診断・耐震改修業務を実施しています。

当会社では、平成 19 年度から都営住宅耐震診断を、平成 20 年度から耐震改修を受託しており、平成 30 年度末までの実施累計は耐震診断が 641 団地 2,503 棟、耐震改修が 310 団地 996 棟、設計完了が 347 団地 1,158 棟となっています。

また、平成 30 年度からは、都営住宅の併存店舗付き住棟の耐震化を進めるため、損失補償等説明業務を受託しており、基礎調査・事業説明・補償費等算定を 11 団地で実施しました。

#### エ 都営住宅建替等業務（工事監理等）

平成 20 年度から、都営住宅の建替事業に係る工事監理業務等について東京都から受託しています。

##### (ア) 都営住宅の建替事業の工事監理業務

平成 30 年度は、36 団地の建替工事にかかる工事監理業務を実施しました。

##### (イ) 除却工事に係る業務全般（設計・積算・起工・契約・工事監理・検査業務）

平成 30 年度は、27 団地の除却工事等を実施しました。

#### ④ その他の受託事業

##### ア 区営住宅等管理

当社は、区等の所有する区営住宅及び区民住宅等の管理業務を受託しています。

業務内容は、計画修繕などの営繕業務、申請書の受付・審査等入居者に関する業務、入居者募集業務などがあり、受託の範囲は区等によって異なります。

受託の形態については、従来からの管理受託によるほか、管理代行制度や指定管理者制度が導入されています。

町田市においては管理代行者として当社の窓口センター内に窓口を設置し、入居者に関する業務から営繕までの業務を受託しており、指定管理者とは異なり市営住宅の使用許可等の権限も当社が代行しています。

平成 30 年度末現在の管理戸数はそれぞれ、管理受託 10 区 1 市 7,000 戸、管理代行 1 市 514 戸、指定管理者 2 区 1,085 戸、合計 11 区 2 市 8,599 戸を受託しています。

##### イ 区市町村提携住宅事業

区等が住宅マスタープラン等に基づいて、施策住宅及びこれらに伴う施設を建設する場合に、当社がそのノウハウを活かし住宅等を建設し、区等のまちづくりを支援する事業であり、平成 7 年度から開始しています。

実施方法としては、区市町村の土地に当社が建築主の立場で住宅等を建設し、竣工後に区市町村に譲渡する「譲渡方式」と、企画、設計、工事発注及び工事監理等の業務を受託する「受託方式」があります。

##### ウ 東京都各局職員住宅等管理業務

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

平成 30 年度末現在、総務局、交通局、水道局、下水道局及び教育庁職員住宅合計 2,464 戸について営繕業務を受託しています。

##### エ 教育庁施設維持管理業務

平成 30 年度末現在、教育庁施設（都立学校）247 施設の維持管理業務（施設修繕等）を受託しています。

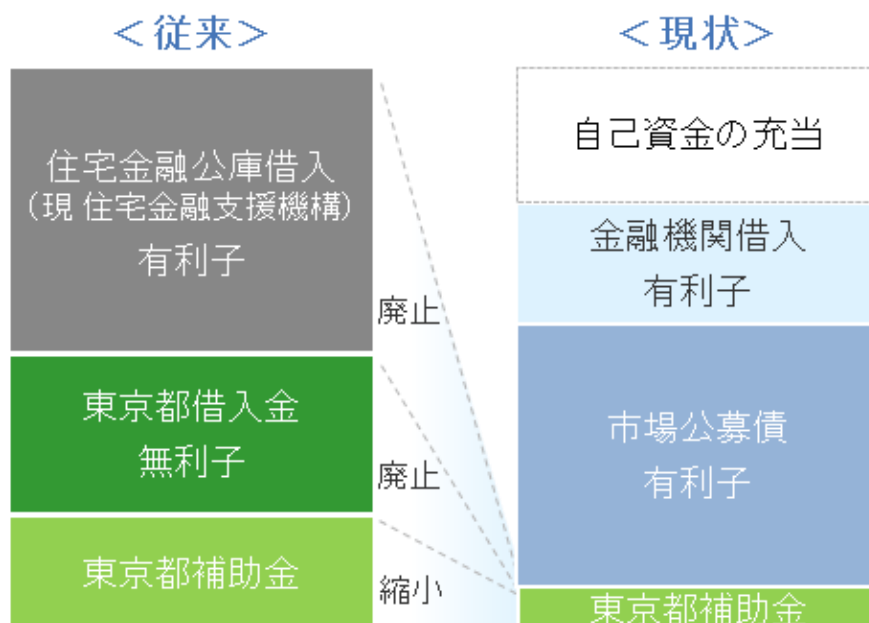
(5) 当会社の損益構造

① 資金調達と回収のしくみ

当会社の資金調達と回収のしくみは、事業内容により多様になっていますが、主軸事業である一般賃貸住宅については以下のとおりです。

従来、当会社の一般賃貸住宅建設事業における事業資金は、主に住宅金融支援機構（旧 住宅金融公庫）からの有利子借入と東京都からの無利子借入により調達していました。家賃収入等を償還財源として、機構借入金については50年間元利均等で償還し、その後5年間で東京都借入金を償還する事業スキームが基本となっていました。

その後、建設事業が建替え中心となり、新たな用地取得の必要性がなくなったことから、平成13年度事業以降の住宅建設事業について東京都からの新規借入を取りやめたことや、住宅金融公庫の独立行政法人化など資金調達環境の変化を受けて、独自の信用力に基づく社債の発行等による資金調達にシフトしました。





## ② 一般賃貸住宅の家賃等の決定方法

### ア 家賃等の決定

平成14年3月に公社法施行規則が改正され、賃貸住宅の家賃等の決定にあたり、それまでのいわゆる原価主義を改め、地方住宅供給公社が近傍同種の住宅の家賃等をもとに決定できるようになりました。これを受け、当公社でも、国土交通大臣の認可を受け、「業務方法書」において近傍同種の住宅の家賃等を勘案した算出方法を定めています。

### ○ 家賃等の決定方法

主な区分	家賃等の決定方法（公社法施行規則による）
1 賃貸住宅の家賃	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 賃貸住宅を新たに賃借する者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないよう定める。</li><li>・ 賃貸住宅の家賃を変更しようとする場合においては、近傍同種の住宅の家賃、変更前の家賃、経済事情の変動等を総合的に勘案して定める。この場合において、変更後の家賃は、近傍同種の住宅の家賃を上回らないように定めるものとする。</li></ul>
2 賃貸店舗などの利便施設等の譲渡の対価及び賃貸料	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 譲渡の対価は、近傍同種の住宅又は施設の価額と均衡を失しないよう定める。</li><li>・ 賃貸料は、近傍同種の施設の賃貸料の額と均衡を失しないよう定める。</li></ul>
3 宅地の地代	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 地代は、近傍同種の土地の地代と均衡を失しないよう定める。</li></ul>

※1 上記の区分は当公社の事業に関わる主要なものを記載したものです。

※2 区分2・3について、上記によりがたい場合の決定方法が公社法施行規則に規定されています。

### イ 家賃の改定

一般賃貸住宅の募集家賃（新たに入居される方に適用する家賃）については、市場の動向を踏まえ毎年設定しています。

継続家賃（入居中の方の家賃）については3年ごとに改定を行い、適正な家賃設定に努めています。

なお、継続家賃の改定に当たっては、入居者の居住の安定に配慮する観点から、激変緩和措置を講じています。

○ 家賃改定の状況（一般賃貸住宅）

【地方住宅供給公社法施行規則改正前】

改定時期	対象戸数	平均改定額	改定率	
昭和51年12月	41,054戸	3,268円	35.1%	
昭和57年12月	48,717戸	5,256円	33.3%	
昭和61年4月	50,488戸	2,913円	13.4%	
平成2年7月	51,632戸	4,997円	19.8%	
平成6年4月	53,130戸	5,880円	17.9%	
平成12年9月	継続家賃	59,605戸	1,663円	3.5%
	空家家賃	継続家賃とのバランス及び空家の発生状況や応募状況を考慮したうえで、近傍同種家賃と現行家賃を算定の基準とした空家家賃を設定し、改定日以降の空家入居者より順次適用している。		

【地方住宅供給公社法施行規則改正後】

募集家賃

改定時期	対象戸数	平均改定額	改定率	備考
平成16年4月	61,521戸	1,473円	2.7%	不動産鑑定士が実施した市場家賃調査結果を基に、住宅設備、周辺の住宅の供給状況、空家状況等を勘案のうえで公社が設定し、空家入居者に順次適用する。 ※毎年度、家賃改定を実施
平成17年4月	61,786戸	1,054円	1.9%	
平成18年4月	62,264戸	504円	0.9%	
平成19年4月	61,932戸	607円	1.0%	
平成20年4月	62,012戸	487円	0.8%	
平成21年4月	61,993戸	520円	0.8%	
平成22年4月	62,938戸	△ 555円	△ 0.9%	
平成23年4月	62,397戸	58円	0.1%	
平成24年4月	62,531戸	△ 429円	△ 0.7%	
平成25年4月	62,652戸	△ 473円	△ 0.7%	
平成26年4月	63,213戸	△ 645円	△ 1.0%	
平成27年4月	64,160戸	△ 226円	△ 0.4%	
平成28年4月	64,740戸	△ 101円	△ 0.2%	
平成29年4月	65,439戸	△ 51円	△ 0.1%	
平成30年4月	66,097戸	40円	0.1%	
平成31年4月	67,823戸	103円	0.1%	

※平成31年度は計画時の数値を記載

継続家賃

改定時期	対象戸数	平均改定額	改定率	備考
平成16年4月	59,701戸	647円	1.2%	この改定以降3年ごと（定期借家契約者及び平成16年4月以降の通常賃貸契約者については入居後3年ごと）に家賃改定を実施 平成19年度以降は、入居後3年ごとの定期的な家賃見直しの方法に基づき、各入居者の契約期間により住戸別に毎月家賃改定を実施 ※平成21年度及び平成22年度は、対象住戸のうち引き上げとなる世帯について、経済事情の変動を考慮して適切に対応するよう東京都から要請を受け、改定後の家賃負担の増額分を平成22年9月まで免除した。
平成19年度	52,611戸	838円	1.5%	
平成20年度	3,505戸	640円	0.8%	
平成21年度	3,242戸	398円	0.6%	
平成22年度	46,547戸	818円	1.5%	
平成23年度	5,341戸	103円	0.1%	
平成24年度	4,430戸	△ 634円	△ 0.9%	
平成25年度	42,032戸	196円	0.3%	
平成26年度	6,038戸	△ 1,082円	△ 1.5%	
平成27年度	6,223戸	△ 1,115円	△ 1.6%	
平成28年度	37,897戸	△ 525円	△ 0.9%	
平成29年度	8,125戸	△ 401円	△ 0.5%	
平成30年度	7,948戸	△ 140円	△ 0.2%	
平成31年度	37,889戸	71円	0.1%	

※平成31年度は計画時の数値を記載

(6) 日本政府及び東京都との関係について

① 公社法に基づく主な認可、承認等

ア 定款及び業務方法書の認可等(公社法第5条、第9条、第26条)

当社は、昭和40年12月に東京都議会の議決を経て、翌41年3月に建設大臣(当時)の認可を受け、同年4月設立されています。

また、定款及び業務方法書の変更についても、国土交通大臣の認可を受けることが必要とされています。

イ 役員の任命(公社法第13条)

当社の理事長及び監事は、東京都知事が任命することとされています。

ウ 事業計画及び資金計画(公社法第27条)

毎事業年度における事業計画及び資金計画については、当該事業年度開始前に東京都知事の承認を受けることが必要とされています。

エ 財務諸表の提出(公社法第32条)

毎事業年度の財務諸表を決算完結後2月以内に東京都知事に提出することとされています。

なお、東京都知事は、地方自治法第243条の3第2項に基づき、当社の経営状況を説明する書類を作成し、これを議会に提出することとされています。

オ 解散の規定(公社法第36条)

東京都が東京都議会の議決を経て国土交通大臣の認可を受けた場合、解散することとされています。

カ 報告及び検査(公社法第40条)

国土交通大臣又は東京都知事は、当社の業務及び資産の状況に関する報告を求め、または検査することができることとされています。

キ 監督命令(公社法第41条)

国土交通大臣又は東京都知事は、当社の業務に関し、監督上必要な命令をすることができます。ただし、国土交通大臣がその命令を行うのは、東京都知事が必要な命令をすることを怠っているときに限られます。

② 東京都による指導、監督等

ア 東京都による当社の指導、監督は、東京都が定める「東京都政策連携団体の指導監督等に関する要綱」及び「東京都政策連携団体の指導監督等に関する基準」に基づき行われています。この中で、定款の変更、役員の選任、予算及び事業計画の作成、その他の運営上重要な事項については東京都への協議を要することとされています。また、決算、事業報告等については、東京都への報告を要することとされています。

イ 当社は、地方自治法第199条第7項に基づき、東京都監査委員による監査を受けています。

ウ 当社は、地方自治法第252条の37に基づき、東京都の包括外部監査人による監査を受けています。

③ 補助金等の状況

(単位 百万円)

区分		平成 29 年度収入実績			平成 30 年度収入実績		
		一般会計	都営会計等 管理会計	合計	一般会計	都営会計等 管理会計	合計
東京都 補助金	建設費補助	257	—	257	40	—	40
	利子補給補	75	—	75	32	—	32
	家賃補助金	120	—	120	52	—	52
	その他	388	—	388	384	—	384
計		840	—	840	509	—	509
東京都委託費(税抜)		13,243	49,124	62,368	8,729	48,196	56,926
国庫補助金		895	—	895	3	—	3
合計		14,980	49,124	64,105	9,242	48,196	57,439

※ 東京都貸付金の貸付実行は平成 23 年度をもって終了しています。

④ 補助金等の説明

補助金等の各項目に関する主な内容は以下のとおりです。

ア 東京都補助金

- ・建設費補助金：都市居住再生促進事業に基づく共同施設整備費補助金
- ・利子補給補助金：一定の要件を満たす賃貸住宅について、住宅金融公庫（現 住宅金融支援機構）融資にかかる利子の一部を 20 年間補助する優良民間賃貸住宅等利子補給助成等
- ・家賃補助金：都民住宅等に係る家賃補助金

イ 東京都委託費

- ・都営住宅等管理業務委託  
：都営住宅等の維持管理業務及び入居者の募集等に関する業務委託等
- ・都営住宅耐震診断・耐震改修業務委託  
：都営住宅の耐震診断、耐震改修工事にかかる業務委託
- ・都営住宅建替等業務委託  
：都営住宅の建替工事にかかる工事監理、既存住棟の除却工事にかかる業務委託

ウ 国庫補助金

- ・充電インフラ整備費補助金  
：電気自動車等へ電気を供給する充電設備の導入に伴う経費に対する補助

⑤ 借入金及び社債の状況（平成 30 年度末残高）

（単位 百万円）

区分		一般会計	都営住宅等 管理会計※1	合計	担保設定
住宅金融支援機構借入金 [有利子]		879	—	879	有
東京都借入金 ※2	[有利子] ※3	255,243	—	255,243	有
	[無利子]	136,649	—	136,649	有
金融機関借入金 [有利子]		41,021	—	41,021	※4
社債 [有利子]（損失補償無）		199,300	—	199,300	無
借入金及び 社債の合計	[有利子]	496,444	—	496,444	—
	(代物弁済除く)	294,855	—	291,855	—
	[無利子]	136,649	—	136,649	—
	総計	633,094	—	633,094	—
	(代物弁済除く)	428,505	—	428,505	—

※1 都営住宅等管理会計は、東京都からの受託事業を經理する特別会計であり、借入金はありません。

※2 平成 13 年度事業より、東京都からの新規の借入は行っていません。

※3 東京都借入金（有利子）のうち、都民住宅用地費借入金の 204,589 百万円は、住宅の管理開始から 50 年後に当該住宅の土地により代物弁済する契約となっています。

※4 金融機関借入金については担保設定のあるものと無担保のものがあり、設定のあるものについては、登記留保等としています。

#### 4 関連会社等の状況

当会社が出資している会社はありません。

#### 5 職員の状況

○ 正規職員定数

	平成 30 年度	平成 31 年度	増 減
正規職員	603 名	606 名	3 名増

## 第2 事業の状況

### 1 業績等の概要

平成30年度（平成30年4月1日から平成31年3月31日まで）における業績等の概要は次のとおりです。

#### (1) 一般会計

一般会計は、一般賃貸住宅建設事業及び管理事業をはじめとする当社の主要事業を経理する会計であり、当社の経営状況は主に一般会計で表されます。

#### ① 建設事業の状況

##### ア 一般賃貸住宅の再編整備

建替住宅事業として、(仮称) コーシャハイム松の木など336戸の建替事業に着手するとともに、継続事業1,100戸の建設を進めました。また、これらのうちコーシャハイム向原ガーデンコート333戸が竣工しました。

なお、建替えにあたっては、「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」に基づき、お客様ニーズを捉えた良質な住宅を供給するとともに、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、社会的な要請への対応に取り組んでいます。

##### イ 少子高齢対策事業

###### (ア) 子育て支援施設の整備

「少子高齢対策事業の方針」に基づき、一般賃貸住宅の建替えなどを通じて子育て支援施設などの福祉施設の整備・誘致に取り組んでいます。継続事業として、中野区中野住宅の建替えに際し、建物内に保育所等の整備を進めています。

###### (イ) 創出用地を活用した福祉インフラ整備

公社住宅の建替えに伴い創出される用地のうち、特別養護老人ホームなどへの活用が見込まれる用地を社会福祉法人等に貸し付け、福祉インフラ整備の促進に取り組んでいます。継続事業として広町住宅用地、向原住宅用地、茗荷谷住宅用地及び田端住宅用地の計4箇所について、整備に取り組んでいます。

#### ② 管理事業の状況

##### ア 公社住宅等管理

###### (ア) 住宅及び施設の管理状況

住宅及び施設の管理状況は、公社住宅等73,520戸、賃貸施設（店舗等）376施設、駐車場23,542区画でした。

###### (イ) 営繕事業の執行状況

公社住宅等の営繕事業は、計画修繕（屋上防水、共用灯改修ほか）延209団地を対象に実施しました。小口・緊急修繕及び浴槽・給湯設備設置を含む一般修繕は26,009件、ブロック塀安全対策は4団地、空家補修は5,091戸でした。

(ウ) 家賃の収入状況

種 別		経営規模		調定額	収納額	収納率
一 般 賃 貸 住 宅		206団地	67,259戸	50,692百万円	50,013百万円	98.7%
都 民 住 宅	公 社 施 行 型	26団地	4,249戸	5,568百万円	5,519百万円	99.1%
	民 間 活 用 型	42団地	1,418戸	2,169百万円	2,134百万円	98.4%
賃 貸 施 設		376施設		1,083百万円	1,072百万円	99.0%
合 計		274団地	72,926戸	59,513百万円	58,738百万円	98.7%
		376施設				

イ 管理受託住宅等管理

(ア) 区営住宅等

a 住宅等の管理状況

区営住宅等の管理戸数は、223 団地 8,599 戸でした。

b 営繕事業の執行状況

営繕事業は、計画修繕（屋上防水、外壁塗装ほか）延 353 団地を対象に実施しました。一般修繕は 2,971 件、空家補修は 309 戸でした。

(イ) 東京都各局職員住宅等

a 住宅等の管理状況

東京都各局職員住宅等の管理戸数は、56 団地 2,464 戸でした。

b 営繕事業の執行状況

営繕事業は、小口・緊急修繕 657 件、空家補修 162 戸、昇降機保守点検 3 基を実施しました。

(ウ) 東日本大震災等による避難者に係る応急仮設住宅

応急仮設住宅として都営住宅、東京都施行型都民住宅、公社住宅、東京都職員住宅及び東京都が国から借り上げた国家公務員宿舎について、建物管理などのほか、生活福祉に関する情報提供等を実施しました。

(エ) その他

都立学校 247 施設について、施設修繕 5,884 件を実施しました。

③ 決算の状況

ア 貸借対照表

(単位 百万円)

科目	平成29年度	平成30年度
流動資産	44,543	44,209
固定資産	1,184,874	1,175,361
賃貸事業資産	1,161,256	1,151,940
その他事業資産	17,414	18,118
有形固定資産	2,656	2,490
無形固定資産	1,237	1,315
その他固定資産	2,371	1,543
貸倒引当金	△ 60	△ 47
資産合計	1,229,417	1,219,570
流動負債	38,676	39,536
固定負債	772,875	755,854
負債合計	811,552	795,391
資本金	105	105
剰余金	417,760	424,074
資本合計	417,865	424,179
負債・資本合計	1,229,417	1,219,570

イ 損益計算書

(単位 百万円)

科目	平成29年度	平成30年度
事業収益	82,110	76,455
賃貸管理事業収益	66,827	65,226
管理受託住宅管理事業収益	1,865	2,155
その他事業収益	13,418	9,073
事業原価	72,340	67,177
賃貸管理事業原価	57,620	56,239
管理受託住宅管理事業原価	1,813	2,118
その他事業原価	12,906	8,819
一般管理費	771	772
事業利益	8,998	8,505
その他経常収益	311	331
その他経常費用	685	739
経常利益	8,625	8,097
特別利益	96	8
特別損失	343	1,792
当期純利益	8,377	6,313



## (2) 都営住宅等管理会計

都営住宅等管理会計は、東京都から受託している都営住宅等の管理業務及び都営住宅等駐車場の管理業務における経理の明確化を図るために設置した特別会計です。都営住宅等管理会計は、東京都からの受託収入と事業費が基本的に均衡するようになっています。

東京都では、平成 18 年度から、都営住宅管理業務の一部に地方自治法の基づく指定管理者制度が導入されました。

平成 25 年度までは、一部の地域において公募による指定管理者の選定が行われましたが、その他の地域を含めて、全ての地域について当社が指定管理者に指定されてきました。

平成 26 年度以降は、都営住宅が「都の政策との連動性」「管理運営の特殊性」を有する施設であることなどから指定管理者の公募は行われず、特命により、当社が都内全域の都営住宅等の指定管理者に全地域一括で指定されています（5 年間）。令和元年度（平成 31 年度）以降についても、特命により当社が都内全域の都営住宅等の指定管理者に全地域一括で指定されています（5 年間）。

また、指定管理者業務以外の都営住宅管理業務については、平成 18 年度以降も従来どおり当社が全て受託しています。

平成 30 年度における指定管理者としての管理を含む都営住宅等管理の状況は以下のとおりです。

### ① 事業の状況

#### ア 住宅の管理状況

都営住宅等の管理戸数は、合計 255,907 戸でした。

#### イ 窓口受付の件数状況

窓口受付件数は、窓口諸申請受付 191,748 件、修繕受付（小口・空家）64,686 件でした。

#### ウ 滞納家賃の回収状況

滞納家賃の回収額は、8,348 百万円でした。

#### エ 駐車場の管理状況

駐車場の管理区画数は、48,035 区画でした。

#### オ 営繕事業の執行状況

##### (ア) 受託業務

計画修繕（屋上防水、外壁塗装、敷地整備、給湯器取替ほか延 1,869 団地）、施設財産維持保全（防災施設維持保全 3 施設、特殊建築物定期点検 2,035 棟ほか）、環境整備（剪定 107,655 本等）、諸事業（昇降機設置 34 基）、施策事業（高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善 3,877 戸等）、その他（昇降機停電時自動着床装置設置 180 基、灯具 LED（共用灯）4,707 戸、ブロック塀安全対策 20 団地等）を実施しました。

##### (イ) 指定管理者業務

設備保守点検業務（昇降機保守点検 3,766 基、消防設備保守点検 234,087 戸、水道施設保守点検 1,734 施設、受水槽清掃 1,705 施設等）を実施しました。

② 決算の状況

ア 貸借対照表

(単位 百万円)

科目	平成29年度	平成30年度
流動資産	19,469	15,958
資産合計	19,469	15,958
流動負債	18,569	15,071
固定負債	899	886
負債合計	19,469	15,958

イ 損益計算書

(単位 百万円)

科目	平成29年度	平成30年度
事業収益	52,695	51,595
事業原価	52,062	51,089
一般管理費	685	667
事業利益	△ 53	△ 161
その他経常収益	53	161
その他経常費用	-	-
経常利益	-	-
特別利益	-	-
特別損失	-	-
当期純利益	-	-

## 2 対処すべき課題

### (1) 経営改革への取組

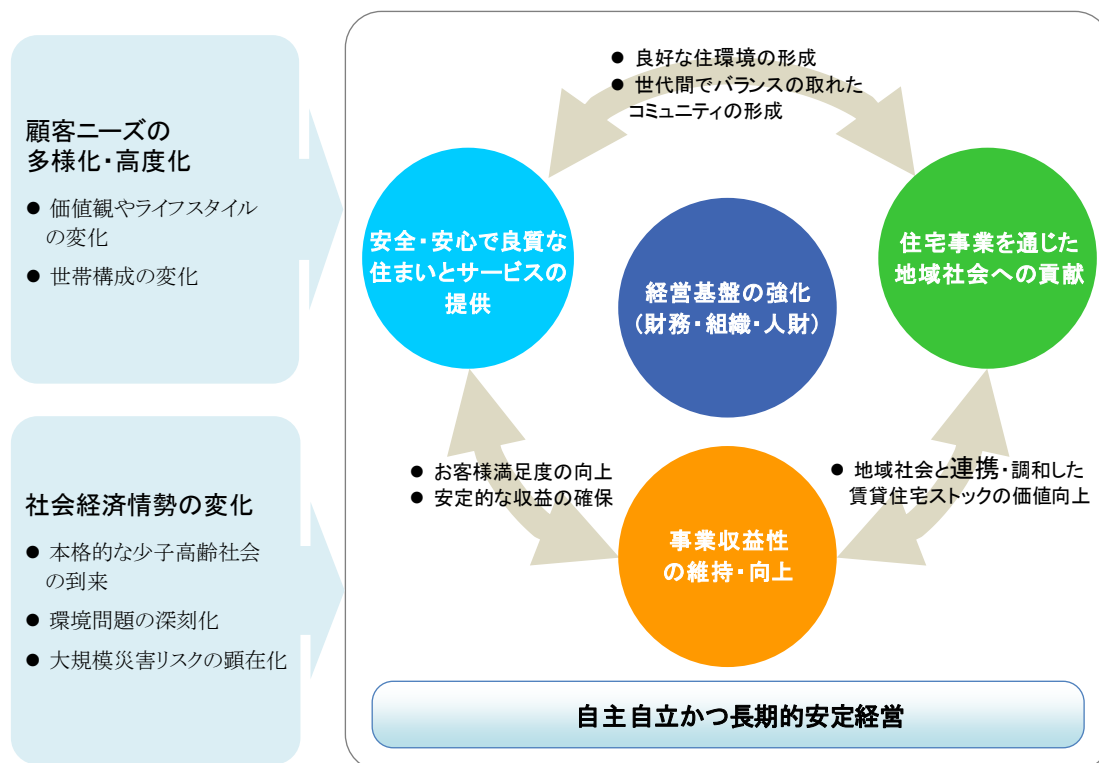
#### ① 「アクションプラン」の策定

当会社では、「J K K東京 基本理念」を念頭に置き、経営改革の視点に立って、より効果的・効率的な事業推進を図るため、今後3年間の具体的な行動計画を示した「アクションプラン」を策定しています。2003年度初版以降、環境の変化や事業の進捗を踏まえて毎年度改定し、お客様サービスの向上、安全・安心な住環境の整備、住宅事業を通じた地域社会への貢献に取り組むとともに、業務改善や経営基盤の強化に努めています。

#### ○アクションプランの目指す方向性

経営環境の変化に柔軟かつ適切に対応しながら長期的な安定経営を実現し、お客様や地域社会から信頼され喜ばれるよう、以下の方向性を持って各種施策を推進します。

- ・多様化・高度化するお客様のニーズに適切に対応し、お客様満足度の向上を図りながら、お客様から選ばれる安全・安心で良質な住まいとサービスを提供します。
- ・少子高齢社会への対応や環境負荷の低減、高度防災都市づくりなど、社会的な要請に住宅事業を通じて的確に応え、地域社会に貢献します。
- ・経済状況や市場動向を踏まえ、効果的かつ効率的な事業展開を図ることにより事業収益性の維持・向上を図ります。
- ・東京都との債権債務関係の見直しや借入金残高の圧縮等により財務の安定性を強化するとともに、人材・組織力を進化させることにより、自主自立かつ長期的安定経営を実現するための経営基盤を強化します。



○アクションプランにおける個別プラン（アクションプラン 2019 年度版より）

I 安全・安心で良質な住まいとサービスの提供	
お客様サービスの向上	1 お客様視点に立ったより高い水準のサービスの提供
公社賃貸住宅ストックの効果的な活用	2 再編整備事業の推進
	3 公社賃貸住宅における安全・安心な住環境の整備と商品価値の向上
	4 子育て世帯や高齢者等の入居機会の確保と多様な世帯の居住促進
ケア付き高齢者住宅事業	5 ケア付き高齢者住宅(明日見らいふ南大沢)の安定的な運営
住宅セーフティネットとしての都営住宅等の適正な管理	6 都営住宅等管理業務の的確な実施
	7 都営住宅における安全・安心な住環境の整備
II 住宅事業を通じた地域社会への貢献	
少子高齢社会への対応	8 少子高齢社会に対応した住宅・住環境の整備
良好な住環境の形成	9 地域のまちづくりと連携した良好な住環境の整備
環境配慮の取組	10 環境にやさしい魅力ある住宅の供給など環境配慮の取組推進
III 事業収益性の維持・向上	
利用率の維持・向上	11 公社賃貸住宅における利用率の維持・向上
的確なコスト管理	12 建設・営繕工事における的確なコスト管理の実施
IV 経営基盤の強化	
財務基盤の強化	13 長期的安定経営の実現に向けた財務基盤の強化
人財の確保と育成	14 有為な人財確保と人財育成戦略の実行
適正な事業運営	15 コンプライアンスの徹底など適正かつ透明な事業運営の推進
	16 個人情報保護の徹底
	17 公正かつ効果的な発注・契約の推進
危機管理	18 震災等に対する危機管理の強化
企業広報	19 お客様や地域社会等への的確な情報発信

## ② 東京都との債権債務関係の見直しについて

東京都は「行財政改革実行プログラム」（平成 18 年 7 月公表）の中で当会社については、自主自立経営の確立に向け、抜本的な経営改革を実現するため、東京都との債権債務関係の見直しを検討課題の一つに掲げました。

また、東京都の平成 19 年度包括外部監査意見では、公社一般賃貸住宅に対する東京都貸付金について、家賃設定方法などの大きな変更があったことを踏まえて、見直しが必要であるとの意見がなされました。

こうしたことから、償還期限が最長で 2136 年に達し、平成 19 年度末で残高が 4,300 億円に及んでいた東京都借入金に表象される東京都との輻輳的な債権債務関係を見直すこととし、当会社が損失補償付社債等を償還する際に実行される東京都無利子貸付について、平成 20 年度実行分から有利子化されることとなりました。また、当会社は東京都借入金の早期償還を計画的に実行していくこととしました。

なお、東京都借入金の早期償還は、債務弁済抵当権設定契約書の繰上償還条項に基づき、主に東京都借入金の償還に備えた特定目的積立金を取崩すことにより、当会社の資金繰りに影響を及ぼさないように進めていくこととなっています。

当会社は、今後とも都庁グループの一員として積極的に公共的役割を果たすとともに、こうした役割をより自立的かつ効率的に行えるよう、強固な財務基盤を構築していきます。

## (2) 地方住宅供給公社をめぐる動き

### ① 指定管理者制度の導入

第 156 回通常国会において、「地方自治法の一部を改正する法律案」が成立し、平成 15 年 6 月 13 日に公布されました。この中で、「公の施設」の管理に関する制度の改正が行われ、「公の施設」の管理を委託する場合には、地方公共団体の出資法人等に限られていた従来の制度から、民間事業者も含めた指定管理者による管理が可能となりました。

この「公の施設」には都営住宅等も含まれ、東京都においても、平成 18 年度から、都営住宅管理業務の一部に指定管理者制度を導入しました。

平成 25 年度までは、一部の地域において公募による指定管理者の選定が行われましたが、その他の地域も含めて、全ての地域について当会社が指定管理者に指定されました。

平成 26 年度以降は、都営住宅が、「都の政策との連動性」「管理運営の特殊性」を有する施設であることなどから指定管理者の公募は行われず、当会社が都内全域の都営住宅等の指定管理者に全地域一括で指定されています（5 年間）。令和元年度（平成 31 年度）以降についても、特命により当会社が都内全域の都営住宅等の指定管理者に全地域一括で指定されています（5 年間）。

指定期間中、毎年「指定管理者の管理運営状況評価結果」が公表されますが、直近の評価（令和元年 9 月、東京都総務局より公表）は、『S（管理運営が良好であり、特筆すべき実績・成果が認められた施設）』となっています。

また、指定管理者業務以外の都営住宅管理業務（募集業務、営繕業務等）については、平成 18 年度以降も従来どおり当会社が全て受託しています。

### ② 公営住宅法、地方住宅供給公社法の改正

第 162 回通常国会において、「公的資金による住宅及び宅地の供給体制の整備のための公営住宅法等の一部を改正する法律」が成立し、平成 17 年 6 月 29 日に公布されました。この中で、指定管理者制度とは別に地方住宅供給公社による公営住宅等の「管理代行」や、地方住宅供給公社の自主解散について新たな規定が

設けられました。

### 3 事業等のリスク

以下において、当社の事業展開その他に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断、あるいは当社の事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資家に対する積極的な情報開示の観点から記載しています。以下の記載は本債券への投資に関連するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点にご留意下さい。本項における将来に関する事項は、別段の表示がない限り、令和元年11月30日現在において判断したものです。

#### (1) 当社の業績の変動要因について

当社の業績は、一般的な外部経済要因により影響を受けるほか、賃貸住宅市場における家賃水準の状況等により影響を受けます。当社としては、アクションプランを着実に実行することにより収益性の向上やコスト管理の徹底を図り、一層効率的な経営を実現することにより、社会経済情勢の変化に適切に対応していくこととしています。

#### (2) 事業に係る法律事項等について

当社は、公社法に基づき設立された東京都の住宅政策を実現するための機関であり、東京都の政策が当社の業務、業績に影響を与える可能性があります。当社の事業運営に際しては、公社法に基づく認可、承認等の定めに従う必要があるほか、東京都による監督等を受けることとされています。

なお、当社の借入金の一部は東京都から無利子借入となっておりますが、平成13年度事業分より新規の無利子借入を行っていないことから、当社の資金調達コストは従来に比べ、相対的に高まる可能性があります。

かかる法律事項等についての詳細は、40～42ページをご参照ください。

#### (3) 地方住宅供給公社をめぐる動き等について

当社の事業内容及び業績は、地方住宅供給公社を取り巻く法改正、行財政改革等の動向により影響される可能性があります。今後の具体的な動向については不明確であり、実際に当社に影響を与えるか、また、どの程度の影響となりうるかについては、明確な予測はできません。

##### ① 指定管理者制度の導入（再掲）

第156回通常国会において、「地方自治法の一部を改正する法律案」が成立し、平成15年6月13日に公布されました。この中で、「公の施設」の管理に関する制度の改正が行われ、「公の施設」の管理を委託する場合には、地方公共団体の出資法人等に限られていた従来の制度から、民間事業者も含めた指定管理者による管理が可能となりました。

この「公の施設」には都営住宅等も含まれ、東京都においても、平成18年度から、都営住宅管理業務の一部に指定管理者制度を導入しました。

平成25年度までは、一部の地域において公募による指定管理者の選定が行われましたが、その他の地域

も含めて、全ての地域について当公社が指定管理者に指定されてきました。

平成 26 年度以降は、都営住宅が、「都の政策との連動性」「管理運営の特殊性」を有する施設であることなどから指定管理者の公募は行われず、特命により、当公社が都内全域の都営住宅等の指定管理者に全地域一括で指定されています（5 年間）。令和元年度（平成 31 年度）以降についても、特命により当公社が都内全域の都営住宅等の指定管理者に全地域一括で指定されています（5 年間）。

指定期間中、毎年「指定管理者の管理運営状況評価結果」が公表されますが、直近の評価（令和元年 9 月、東京都総務局より公表）は、『S（管理運営が良好であり、特筆すべき実績・成果が認められた施設）』となっています。

また、指定管理者業務以外の都営住宅管理業務（募集業務、営繕業務等）については、平成 18 年度以降も従来どおり当公社が全て受託しています。

## ② 公営住宅法、地方住宅供給公社法の改正（再掲）

第 162 回通常国会において、「公的資金による住宅及び宅地の供給体制の整備のための公営住宅法等の一部を改正する法律」が成立し、平成 17 年 6 月 29 日に公布されました。この中で、指定管理者制度とは別に地方住宅供給公社による公営住宅等の「管理代行」や、地方住宅供給公社の自主解散について新たな規定が設けられました。

## (4) 当公社所有物件の震災対策について

建築物の耐震改修の一層の促進を図るため、「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律」が平成 18 年 1 月 26 日に施行されました。また、「東京都耐震改修促進計画」が平成 19 年 3 月に策定（平成 24 年 3 月改定）され、建築物の耐震化率の目標等が示されました。

こうした中、当公社は、耐震化目標の確実な達成と更なる耐震化の推進を図るため、「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」を平成 20 年 3 月に策定（平成 24 年 8 月改定）し、全住宅 7 万 2 千戸の耐震化率を平成 27 年度までに 90%以上、平成 32 年度までに 100%とすることを目標として耐震改修及び建替え等により耐震化を進めています。本プログラムに基づく取組により、平成 30 年度末の公社賃貸住宅の耐震化率について、99.3%を達成しております。

また、平成 24 年 8 月の「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」の改定と同時に「公社賃貸住宅の耐震性に係るリスト」を更新し、これまで実施してきた耐震診断の結果と耐震改修工事の状況について公表を行いました。

※なお、新耐震設計法導入後の昭和 57、58 年度及び阪神淡路大震災後の平成 7～11 年度の 2 期に渡り一般賃貸住宅の一部の耐震診断を行い、70 棟の耐震改修を実施しています。



## 4 経営上の重要な契約等

### 東京都との債務弁済抵当権設定契約

当社の一般賃貸住宅については、従来、住宅金融支援機構と東京都からの借入金を主な財源として建設してきました。この借入金の返済は、機構からの借入金を返済した後に東京都からの借入金を返済することとなっています。東京都からの借入金について、東京都との間に債務弁済抵当権設定契約を締結しており、借入金の償還完了後、借入金により取得した土地の価格に応じ当社が東京都に対し「相応の負担」をすることになっています。

当社は、この「相応の負担」を一般賃貸住宅の再編整備事業により創出した用地等を利活用することで捻出し、再編整備事業の進捗に合わせて、原則として金銭により履行していきます。

## 5 財政状態及び経営成績の分析

### (1) 経営成績の変動について

平成 29 年度は、一般賃貸住宅管理事業において高い水準の入居率により安定した家賃収入を確保した一方、受託事業の規模減少などにより、事業収益全体では前年度比 38 億円減の 1,348 億円となりました。

また、経常利益については前年度比 29 億円減の 86 億円、当期純利益については、一般賃貸住宅 1 団地について減損損失を計上したことにより、前年度比 21 億円減の 83 億円となりました。

平成 30 年度は、一般賃貸住宅管理事業において引き続き高い水準の入居率により安定した家賃収入を確保した一方、受託事業の規模減少などにより、事業収益全体では前年度比 68 億円減の 1,280 億円となりました。

事業原価及び一般管理費については、管理コストの縮減に努める一方、除却工事費やストック活用に向けた新規計画修繕の増加などにより、事業利益は前年度比 6 億円減の 83 億円となりました。

また、経常利益については前年度比 6 億円減の 80 億円、当期純利益については一般賃貸住宅 7 団地について減損損失を計上したことにより前年度比 20 億円減の 63 億円となりました。

《平成 29 年度》		《平成 30 年度》	
事業収益	1,348 億円	事業収益	1,280 億円
事業利益	89 億円	事業利益	83 億円
経常利益	86 億円	経常利益	80 億円
当期純利益	83 億円	当期純利益	63 億円

### (2) 重要な会計方針の変更について

該当事項はありません。

### 第3 設備の状況

#### 1 設備投資等の概要

- 新規竣工物件  
一般賃貸住宅

団地名	所在地	棟数	戸数	竣工時期
コーシャハイム向原ガーデンコート	板橋区	2	333	平成30年6月
合計	1団地	2	333	—

#### 2 主要な設備の状況

- 賃貸事業資産（平成30年度末）

区分	建物等		土地	
	戸数（戸）	簿価（百万円）	面積（千㎡）	簿価（百万円）
一般賃貸住宅	67,844	217,126	4,211	757,048
公社施行型都民住宅	4,249	62,800	140	76,999
ケア付き高齢者住宅	370	5,798	25	1,727
サービス付き高齢者向け住宅	224	5,028	11	3,144
賃貸店舗	383施設	1,361	43	8,248
賃貸宅地	—	—	(7ヶ所) 14	0
合計	383施設 72,687戸	292,115	4,448	847,168

※「建物等」には付属設備・構築物・備品を含みます。

### 3 設備の新設、除却等の計画

令和元年度（平成31年度）の賃貸住宅等建設事業の計画は以下のとおりです。なお、戸数、予定総事業費及び既支出額は平成30年度末時点、竣工予定時期は令和元年7月時点での計画を表示しています。

#### (1) 一般賃貸住宅の再編整備

##### ① 新規事業

(単位 百万円)

団地名	所在地	戸数	予定総事業費 (既支出額)	竣工予定時期
(仮称) コーシャハイム大岡山	大田区	110	3,642 (0)	令和5年度
(仮称) コーシャハイム桜新町	世田谷区	130	3,762 (0)	令和5年度
(仮称) コーシャハイム小金井本町	小金井市	230	6,352 (0)	令和5年度
合 計	3団地	470	13,755 (0)	—

##### ② 平成30年度以前からの継続事業

(単位 百万円)

団地名	所在地	戸数	予定総事業費 (既支出額)	竣工予定時期
コーシャハイム中野フロント	中野区	203	5,261 (2,667)	令和元年5月
(仮称) コーシャハイム和田本町	杉並区	85	2,224 (387)	令和2年5月
(仮称) コーシャハイム経堂第一	世田谷区	98	2,407 (802)	令和2年7月
(仮称) コーシャハイム大蔵(第1期)	世田谷区	381	11,841 (1,303)	令和3年11月
(仮称) コーシャハイム興野町(一部建替え)	足立区	120	3,393 (39)	令和4年9月
(仮称) コーシャハイム松の木	杉並区	216	5,843 (79)	令和5年12月
合 計	6団地	1,103	30,968 (5,279)	—

(2) 少子高齢対策事業

① 新規事業

令和元年度（平成 31 年度）の新規事業はありません。

② 平成 30 年度以前からの継続事業

団地名	所在地	整備施設	開設予定時期
コーシャハイム中野フロント	中野区	・認可保育所 ・子育てひろば	令和2年4月

公社住宅の建替えに伴い創出される用地のうち、特別養護老人ホームなどへの活用が見込まれる用地を社会福祉法人等に貸し付け、福祉インフラ整備の促進に取り組んでいます。

団地名	所在地	整備施設	開設予定時期
向原住宅用地	板橋区	・特別養護老人ホーム ・地域包括支援センター 等	令和元年6月
		・生活介護事業所 ・発達障がい者支援センター 等	令和2年4月
広町住宅用地	中野区	・特別養護老人ホーム ・介護老人保健施設 等	令和元年7月
茗荷谷住宅用地	文京区	・地域密着型特別養護老人ホーム 等	令和2年3月
田端住宅用地	北区	・認可保育所	令和2年4月

## 第4 法人の状況

### 1 資本金残高の状況

○ 一般会計

(単位 百万円)

区 分	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
当期受入額	-	-	-	-
年度末残高	105	105	105	105

※ 資本金は全額東京都の出資によります。

### 2 役員の状況

#### (1) 役員の定数及び任期

公社法第 11 条で、公社に役員として理事長、理事及び監事を置くこととされています。また、公社法第 14 条において、役員の内任期は 4 年をこえることができず、再任されることのできる旨が規定されています。

なお、公社法第 5 条において、役員の内定数、任期等については各公社が定款で規定しなければならないこととされています。

当公社においても、定款第 6 条及び第 9 条で、役員の内定数及び任期について次のとおり定めています。

役 職	定 数 等	任 期
理 事 長	1 名	3 年(再任されることのできる)
副理事長	理事のうち 1 名	3 年(再任されることのできる)
理 事	9 名以内 (うち 7 名以内は常任)	3 年(再任されることのできる)
監 事	2 名以内 (うち 1 名は常任)	2 年(再任されることのできる)

#### (2) 役員の内任命

公社法第 13 条により、役員のうち理事長及び監事は東京都知事が任命することとされています。

また、理事は理事長が任命することとされています。

(3) 役員の状況

役 職	氏 名 (生年月日)	略 歴
理事長	中 井 敬 三 (昭和 30 年 12 月 30 日生)	昭和 53 年 4 月 東京都入都 平成 20 年 7 月 病院経営本部長 平成 22 年 7 月 港湾局長 平成 24 年 7 月 財務局長 平成 27 年 4 月 教育長 令和 元年 7 月 当公社理事長 (現職)
理 事	細 渕 順 一 (昭和 30 年 12 月 18 日生)	昭和 56 年 4 月 東京都入都 平成 19 年 4 月 都市整備局参事 (当公社派遣) 平成 21 年 4 月 総務局参事 平成 24 年 7 月 都市整備局住宅政策推進部長 平成 26 年 4 月 都市整備局総務部長 平成 27 年 7 月 都市整備局理事 平成 27 年 7 月 当公社理事 (現職)
理 事	永 島 恵 子 (昭和 33 年 10 月 22 日生)	昭和 57 年 4 月 東京都入都 平成 25 年 4 月 都市整備局都市づくり政策部長 平成 26 年 7 月 都市整備局都営住宅経営部長 平成 29 年 8 月 財務局建築保全部長 平成 30 年 4 月 都市整備局理事 (当公社派遣) 平成 31 年 4 月 当公社理事 (現職)
理 事	千 葉 裕 (昭和 37 年 2 月 16 日生)	昭和 60 年 4 月 東京都住宅供給公社入社 平成 20 年 6 月 当公社総務部参事 平成 22 年 4 月 当公社公社住宅事業部長 平成 25 年 4 月 当公社住宅計画部長 平成 30 年 4 月 当公社理事 (現職)
理 事 (非常勤)	久 保 田 浩 二 (昭和 37 年 10 月 8 日生)	昭和 62 年 4 月 東京都入都 平成 25 年 4 月 都市整備局再編利活用推進担当部長 平成 25 年 7 月 都市整備局市街地建築部長 平成 27 年 4 月 財務局建築保全部長 平成 29 年 8 月 都市整備局都市づくり政策部長 平成 31 年 4 月 住宅政策本部技監 兼当公社理事 (非常勤・現職)
監 事	廣 瀬 秀 樹 (昭和 32 年 7 月 25 日生)	昭和 58 年 4 月 東京都入都 平成 20 年 4 月 生活文化スポーツ局文化振興部長 平成 21 年 7 月 交通局資産運用部長 平成 23 年 8 月 交通局職員部長 平成 25 年 7 月 職員共済組合事務局管理部長 平成 27 年 7 月 青少年・治安対策本部総合対策部長 平成 28 年 3 月 青少年・治安対策本部理事 平成 28 年 4 月 当公社監事 (現職)

### 3 コーポレートガバナンスの状況

当社のガバナンス体制は、大きく(1)法に基づくもの、(2)東京都による指導、監督等、(3)監査法人による監査の実施、(4)内部管理から構成されています。

#### (1) 法に基づくもの

公民法に基づく主な認可、承認等については、本説明書の40ページをご参照ください。

地方自治法に基づく東京都による監査については、本説明書の40ページをご参照ください。

#### (2) 東京都による指導、監督等

東京都による指導、監督等については、本説明書の40ページをご参照ください。

#### (3) 監査法人による監査の実施

当社が作成する財務諸表については、金融商品取引法第193条の2の規定に基づく公認会計士又は監査法人による監査証明は求められていませんが、経営の透明性を一層高めるため、平成17年度決算より監査法人による監査を導入しています。

さらに平成20年度からは中間決算についても実施しており、積極的な情報開示を推進しています。

#### (4) 内部管理

##### ① 理事会

理事会は理事長及び理事をもって構成され、毎事業年度の予定貸借対照表、予定損益計算書及び決算等、当社の業務運営上重要な事項について審議することとなっています。

##### ② 評議員会

理事長の諮問機関として、東京都議会議員及び学識経験者から構成される「評議員会」を設置しており、毎事業年度の予定貸借対照表、予定損益計算書及び決算等、当社の業務運営上重要な事項について諮問しています。

##### ③ 監事による内部管理

監事は当社の業務、財務諸表等を監査し、監査の結果に基づき、必要があると認めるときは、理事長又は国土交通大臣若しくは東京都知事に意見を提出することができます。また、理事会その他重要な会議に出席して意見を述べるすることができます。

##### ④ コンプライアンスの推進強化

「コンプライアンス基本方針」及び「コンプライアンス行動指針」等の規定を整備し、コンプライアンス委員会、公益通報窓口・コンプライアンス相談窓口の設置など社内体制を構築するとともに、「JKK 東京利害関係者との接触に関する指針」の策定や職員研修の実施等により、業務におけるコンプライアンスの定着を図っています。また、「情報セキュリティ規程」、「個人情報の保護に関する規程」等の整備を行い、セキュリティ対策（外部媒体の原則使用禁止措置、暗号化ソフトの導入、制限区域の設定、パソコンの静紋認証等）を実施しています。

## 第5 経理の状況

### 1 財務諸表の作成方法

当社の財務諸表は、公社法第29条から第33条、公社法施行規則第32条及び第33条並びに地方住宅供給公社会計基準に従い作成しています。

旧会計基準は昭和50年4月1日から施行されたものですが、地方住宅供給公社の事業の公的性格を重視し、事業原価と事業収益が均衡するよう会計処理を行う等、民間企業の会計処理とは大きく異なるものでした。

しかしながら、地方住宅供給公社等の公的団体に対しても経営の透明性や事業の効率性が求められるようになった今日、地方住宅供給公社の会計基準についてもこのような時代の要請に応えるべく改正が行われました。新会計基準は、平成12年4月に社団法人全国住宅供給公社等連合会に設置された公認会計士等からなる「地方住宅供給公社会計基準検討委員会」において約2年間にわたり検討され、国土交通省への報告を経て制定されたもので、平成14年4月1日から施行されています。

### 2 財務諸表の承認等について

公社法第31条及び第32条により、毎事業年度の決算完結後、2ヶ月以内に財務諸表を東京都知事に提出することとされています。なお、東京都知事への提出にあたっては、国土交通省令で定める事項を記載した当該事業年度の業務報告書を添付し、財務諸表と業務報告書に関する監事の意見をつけることとされています。

当社は、平成17年度より、経営の透明性向上を目的として自主的に監査法人による会計監査を受けることとしています。平成29年度（自平成29年4月1日至平成30年3月31日）及び平成30年度（自平成30年4月1日至平成31年3月31日）財務諸表（貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記、附属明細表及び財産目録（「区分」及び「金額」の欄に限る。))は、有限責任あずさ監査法人により監査証明を受けています。

なお、当社が作成する財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく公認会計士又は監査法人による監査証明は求められていません。



### 3 財務諸表等について

当社の以下の各決算書については、それぞれに示した当社ウェブサイト上のリンク先ページをご参照ください。

#### (1) 年次財務諸表

##### ① 平成 29 年度

( [https://www.to-kousya.or.jp/opencms/export/sites/default/www\\_to-kousya\\_or\\_jp/ir/pdf/zaimu/jyouhou/h29\\_kessan.pdf](https://www.to-kousya.or.jp/opencms/export/sites/default/www_to-kousya_or_jp/ir/pdf/zaimu/jyouhou/h29_kessan.pdf) )

##### ア 財務諸表等

- (ア) 総括（貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書）
- (イ) 一般会計（貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書）
- (ウ) 都営住宅等管理会計（貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書）
- (エ) 注記事項
- (オ) 附属明細表（一般会計、都営住宅等管理会計、東京都との資金取引内容）
- (カ) 財産目録（一般会計、都営住宅等管理会計）

##### イ 監事意見書

##### ウ 独立監査人の監査報告書

##### ② 平成 30 年度

( [https://www.to-kousya.or.jp/opencms/export/sites/default/www\\_to-kousya\\_or\\_jp/ir/pdf/zaimu/jyouhou/h30\\_kessan.pdf](https://www.to-kousya.or.jp/opencms/export/sites/default/www_to-kousya_or_jp/ir/pdf/zaimu/jyouhou/h30_kessan.pdf) )

##### ア 財務諸表等

- (ア) 総括（貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書）
- (イ) 一般会計（貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書）
- (ウ) 都営住宅等管理会計（貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書）
- (エ) 注記事項
- (オ) 附属明細表（一般会計、都営住宅等管理会計、東京都との資金取引内容）
- (カ) 財産目録（一般会計、都営住宅等管理会計）

##### イ 監事意見書

##### ウ 独立監査人の監査報告書