



カーメスト桜新町(2024年4月竣工)

JKK東京(東京都住宅供給公社) IR資料

2024年8月



ひとと、くらしをあったかく。

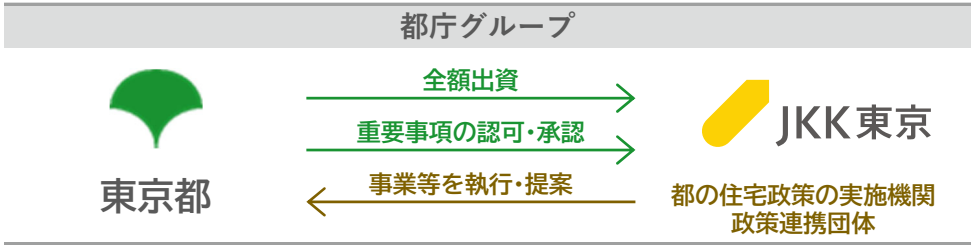
指標でみるJKK東京

- 当社は、『地方住宅供給公社法』に基づき設立された特別法人
- 東京都の住宅政策執行機関として、住宅を必要とする都民に対し賃貸住宅等を提供し、都民生活の安定と社会福祉の増進に貢献

住宅管理戸数 (2024年3月末) 公社住宅事業 71,541戸 受託事業 266,841戸	住宅利用率 (2023年度) 96.1% ※家賃収入ベース	賃貸住宅 土地資産面積 約440ha (東京ドーム94個分)
損益状況(一般会計) (2023年度) 事業収益 730億円 経常利益 86億円	自己資本比率 (2024年3月末) 39.3%	格付 (2024年4月) AA(安定的) (格付投資情報センター)

東京都との関係

- 当社は、東京都の全額出資により設立され、**東京都政策連携団体**に指定
- **都の住宅関連施策の実施機関**として、都の各種計画の中で役割が明記
- 住宅政策上の重要性は高く、事業・人事の面で都との関係は強い



JKK東京の事業

- **公社住宅管理事業**
当社の主軸事業。都内の広範囲に多様な住宅を提供。子育て・高齢者世帯等の住宅確保要配慮者入居機会を確保。若年世帯の入居促進で多世代共生を実現
- **公社住宅再生事業**
1964年度以前に建設した住宅を対象に計画的に建替え・集約等を実施。建替えにあたっては少子高齢社会への対応や地域まちづくりとの連携など社会的要請にも対応
- **少子高齢対策事業**
建替えにより創出した用地を活用し、保育所や特別養護老人ホームといった子育て支援施設・高齢者支援施設等の整備・誘致を推進
- **受託事業**
東京都から都内全域の都営住宅等、約27万戸の管理を受託



社会の変化や新たな課題にしっかり向き合い、住宅事業を通じて社会課題の解決に向け、積極果敢に事業を推進

JKK東京債券の特徴

- **発行実績**
10～30年満期一括償還債、
20・30年定時償還債など様々な年限を発行
- **格付**
AA(安定的)
格付投資情報センター(R&I)
- **その他**
BISリスクウェイト20%
ソーシャルボンドを発行

- 当社は、ソーシャルボンド原則2023(SBP2023)を考慮し、ソーシャル・ファイナンス・フレームワークを策定
- R&Iよりソーシャルボンド原則2023(SBP2023)に適合している旨の外部評価を取得

I. 概要

1. JKK東京(東京都住宅供給公社)とは	3
2. JKK東京の経営理念体系	4
3. JKK東京の価値創造と経営ビジョン	5
4. JKK東京の歩み	6
5. 東京都との関係	7
6. 事業規模	8
7. 事業概要	9-10
8. 事業環境	11-12

1. JKK東京(東京都住宅供給公社)とは

- 当社は「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
- 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

当社の概要

社名	東京都住宅供給公社	主な事業内容	● 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
根拠法	地方住宅供給公社法	法に基づく認可等	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)】 ● 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 【国土交通大臣又は設立団体の長】 ● 報告及び検査 ● 監督命令及び措置命令
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	税制上の優遇措置	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 【国税】 所得税 法人税 登録免許税 印紙税 【地方税】 法人住民税(均等割を除く) 事業税 事業所税
職員数(2024年度)	1,487名(職員:703名、業務職員等:784名)		
2023年度損益状況	《一般会計》(※単位未満切捨て) 事業収益730億円、経常利益86億円、 当期純利益78億円		
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		

概要

事業内容

財務状況

資金調達方針



当社は、2020年に前身の「東京府住宅協会」が設立された
1920年から100年となる大きな節目を迎えました

今後も当社は、事業環境の変化に柔軟かつ適切に対応しながら、
都庁グループの一員としてお客さまや社会から信頼され喜ばれる
事業体を目指し、全社一丸となって取り組んでまいります



- JKK東京は住まいを通じて、都民の暮らしを支え、社会に貢献することを最も大切な使命として、先駆的な取組にも果敢に挑戦し、東京の未来を創造します
- 常にコンプライアンスを重視しながら、自立的で健全な経営を堅持し、社会の信頼と期待に応えていきます
- 幅広いお客様を対象としたJKK住宅の取組
- 都営住宅等の適正な管理
- 行政等との多様な連携
- 健全でアクティブな事業運営
- JKK東京アクションプラン
- 東京都政策連携団体経営目標
- 事業計画（経営指針）

JKK東京の経営理念

- JKK東京は住まいを通じて、都民のくらしを支え、社会に貢献することを最も大切な使命として、先駆的な取組にも果敢に挑戦し、東京の未来を創造します。
- 常にコンプライアンスを重視しながら、自立的で健全な経営を堅持し、社会の信頼と期待に応えていきます。

経営資源/強み

人財	● 100年の歴史で培った高い専門性を持つ住宅事業のプロフェッショナル集団
住宅ストック	● 都内約7万戸の賃貸住宅ストック
社会資本	● 公的機関としての地域社会とのパートナーシップ
財務基盤	● 高い住宅利用率を背景にした安定した家賃収入 ● 格付:AA(安定的)

事業環境/社会課題



JKK東京が目指す方向性



提供する社会的価値

- 新たな日常に対応した住まい方の実現
- 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化
- 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 住まいにおける子育て環境の向上
- 高齢者の居住の安定
- 災害時における安全な居住の持続
- 空き家対策の推進による地域の活性化
- 安全で良質なマンションストックの形成
- 都市づくりと一体となった団地の再生



大正9年	昭和20年	昭和30年	昭和40年	昭和50年	昭和60年	平成7年	平成17年	平成27年	令和5年
1920	1945	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015	2023

公的住宅供給機関の草分け

住宅不足の解消

量の確保から質の向上へ

市場・ストック重視へ

- 財東京府住宅協会は、第一次世界大戦後の都市への産業と人口の集中に対応した公的住宅供給機関の草分け
- 分譲・賃貸合わせて512戸の木造住宅を供給

- 戦後の復興期や高度経済成長期の深刻な住宅不足を背景に昭和40年代までに供給戸数の約6割に相当する約7万戸を供給
- 賃貸住宅とともに、中堅勤労者の持ち家取得を促進するため主たる業務として「積立分譲住宅」を供給

- 住宅ストックが量的に充足し、住戸面積の拡大や設備水準の向上など住宅の質の向上に取組
- 中堅所得者層を対象に良質な賃貸住宅の供給を促進するため、都による都民住宅制度のもと、都民住宅を供給

- 既存ストックの活用に重点を置いた事業展開に転換。建設年代が古く更新時期を迎えた団地の再編整備を推進
- 高齢者向け住宅の供給に取組
- 「新しい日常」に向けた住まいの供給



笹塚住宅



大蔵住宅



光が丘パークタウン



コーシャハイム向原(サービス付き高齢者向け住宅)

<ロゴの変遷>

1963-



1992-



2022-



多摩ニュータウン愛宕



トミンタワー台場三番街(写真中央)



カーメスト大蔵の杜

大正9年2月4日設立
財東京府住宅協会昭和19年2月14日名称変更
財東京都住宅協会昭和35年8月23日名称変更
財東京都住宅公社昭和45年12月1日設立
財都営住宅サービス公社昭和41年4月1日設立
東京都住宅供給公社平成元年
4月1日統合

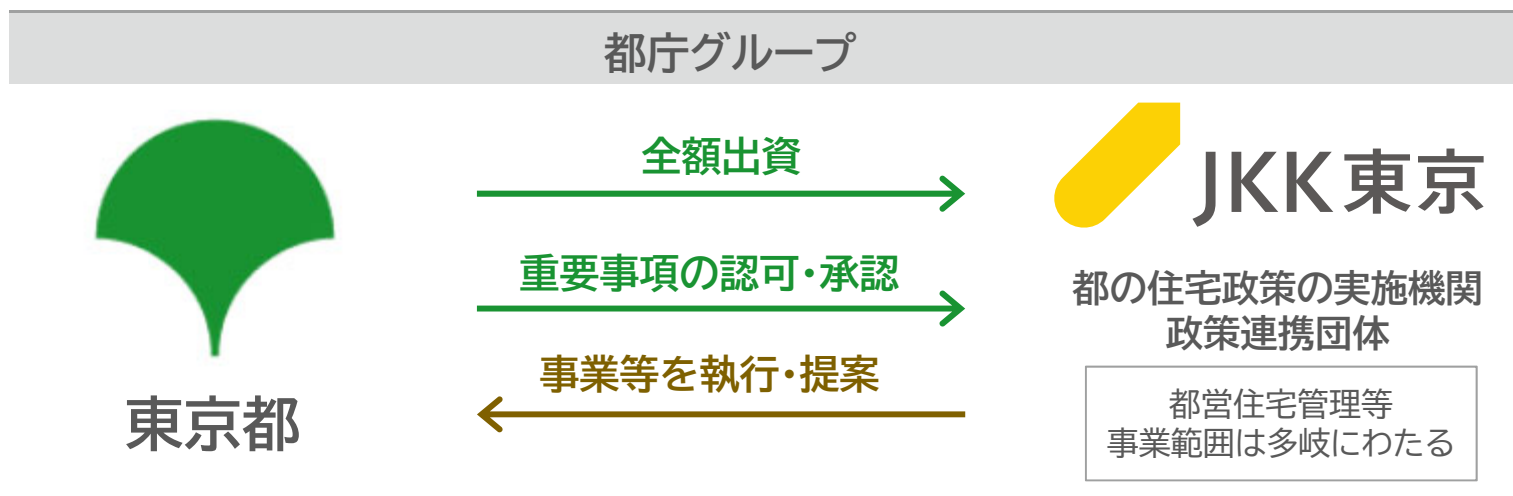
JKK東京100年

令和2年
(2020年)昭和22年11月7日設立
東京都住宅資材協会昭和25年3月1日設立
財東京都住宅普及協会昭和37年2月1日名称変更
財東京都宅地開発公社

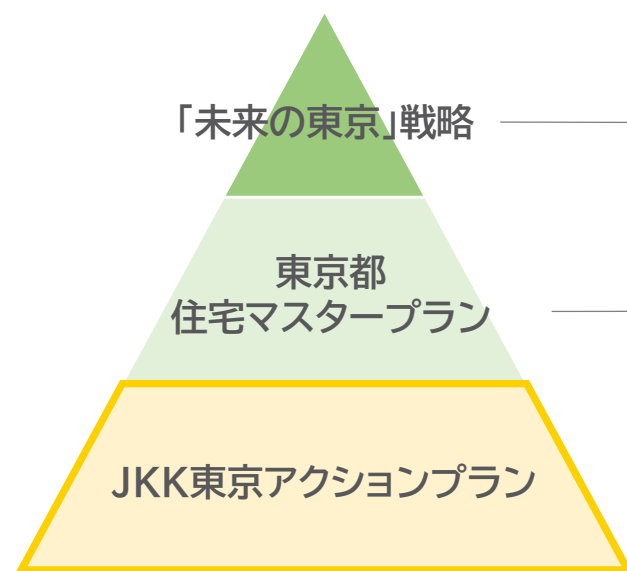
5. 東京都との関係

- 当社は、都と政策実現に向け連携するなど、特に都政との関連性が高い団体「東京都政策連携団体」
- 都の住宅関連施策の実施機関として、都の各種計画の中で役割が明記

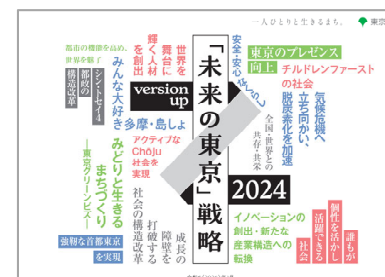
設立団体(東京都)との関係



東京都各種計画とJKK東京アクションプランの関係



- 東京都の長期計画
- 戦略7「住まい」と「地域」を大切にする戦略
 - ・ 目指す姿: 誰もが集い、支え合う居場所・コミュニティが至る所に存在する東京
- 東京都住宅基本条例に基づき策定する住宅政策の基本となる計画
- 2021～2030年度まで、10年間の計画
- 今後3年間の具体的な行動計画を示した計画
- アクションプランの実行に当たっては、都との連携を更に緊密なものとし、都政の重要課題の解決に積極的に取り組む



6. 事業規模

- 公社住宅事業約7万戸、都営住宅等受託事業約27万戸（うち、都営住宅は都内全地域において当社が全て受託）
- 都内最大級の管理戸数。現在は分譲事業を行わず、賃貸住宅事業に特化

当社の管理戸数 2024年3月31日現在

■ 公社住宅事業

種別	団地数	管理戸数等
JKK住宅	232団地	70,947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
合計	233団地	71,541戸
賃貸施設（店舗等）	52団地	375施設
駐車場	210団地	23,129区画

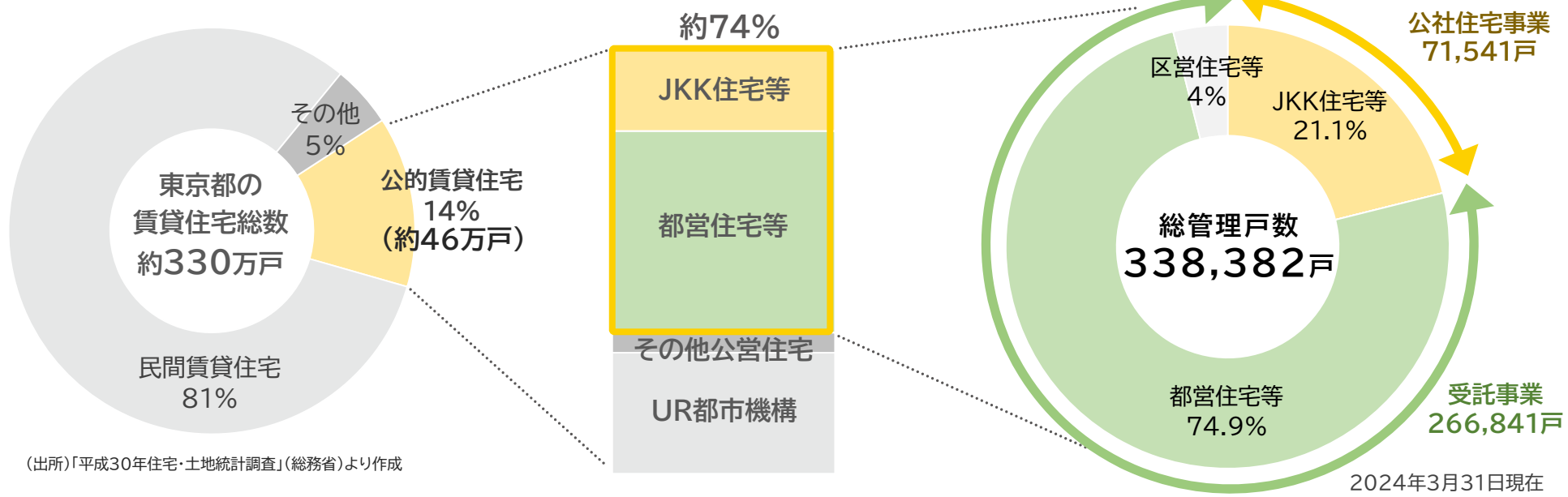
※サービス付き高齢者向け住宅は一般賃貸住宅内にあるため、重複する4団地を合計から除いている

■ 受託事業

種別	団地数	管理戸数	駐車場区画数
都営住宅等	—	253,412戸	48,039区画
応急仮設住宅	1団地	16戸	6区画
区営住宅等	175団地	7,259戸	325区画
東京都各局 職員住宅等	314団地	6,154戸	—
合計	—	266,841戸	48,370区画

都内賃貸住宅に占める当社の管理戸数

- 都内賃貸住宅約330万戸の1割に相当する約34万戸の住宅を管理



7. 事業概要①（公社住宅事業）

- 子育て世帯や高齢者など幅広い都民に対して、賃貸住宅等を供給することにより、安全・安心で快適な住まいとサービスを提供

公社住宅事業の概要

- JKK住宅等を適切に維持管理し、安全・安心で快適な住まいを提供するとともに、建替え等を通じてお客さまニーズを捉えた団地再生に積極的に取り組む

ソーシャル
ボンド
充当先

公社住宅事業

公社住宅
管理事業

賃貸住宅等管理

ケア付き高齢者住宅等管理

賃貸施設等管理

公社住宅
再生事業

一般賃貸住宅の再編整備

少子高齢対策事業



当社は、住宅事業を通じ、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の都政の重要課題の解決に取り組み、SDGsの達成に貢献している

近年の主な取組事例

建替えを通じた団地再生



子育て世帯に配慮した住宅の供給



地域コミュニティ拠点の整備



省エネ・再エネ等の取組



全面禁煙住棟の整備



多世代交流の促進



近隣大学との連携



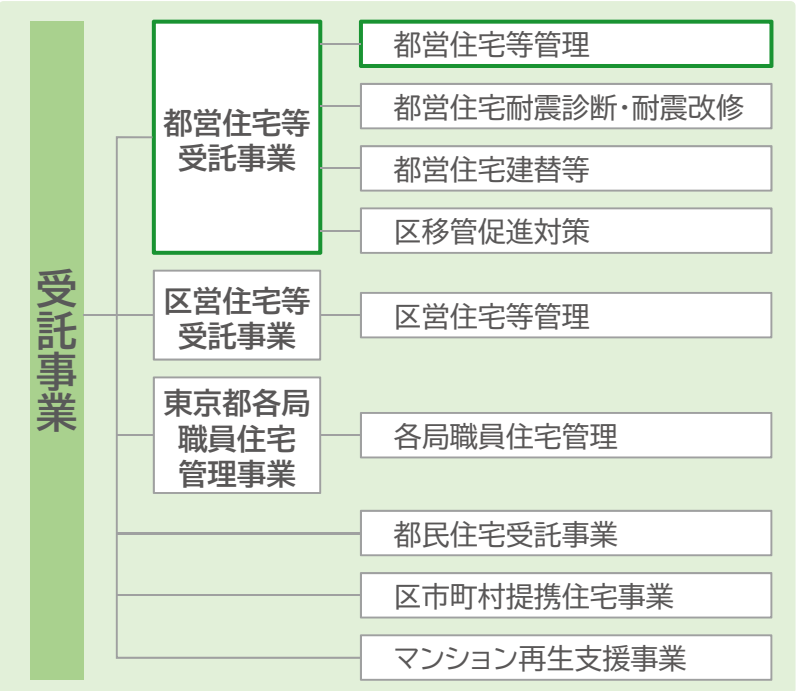
防災機能の強化、緑の創出



- 長年培ってきた公営住宅管理のノウハウや信頼性を活かし、都営住宅等の管理など、行政のアウトソーシングの受け皿としての役割を果たす

受託事業の概要

- 都・区・市が独自に保有している住宅の、入居者募集から建物管理まで幅広い業務を受託



当社と東京都の業務分担（都営住宅等管理）

東京都住宅供給公社		東京都
管理受託業務	指定管理者業務	● 基本方針決定 ● 住宅使用許可決定 ● 住宅使用料決定 ● 修繕計画決定
● 入居者募集業務 ● 住宅等の修繕業務 ● 共益費徴収業務	● 入居者に関する業務 ● 収納業務・滞納整理業務 ● 設備保守点検業務 ● 駐車場管理業務	

避難された方への支援

- ウクライナから避難された方や能登半島地震で被災された方の都営住宅への受入れに当たり、受入住戸の点検、備品等の設置や入居手続き、入居後の入居者管理など、都と連携して生活に寄り添った支援を実施



全地域特命による指定管理

- 東京都では2006年度から、都営住宅管理業務の一部に地方自治法に基づく指定管理者制度を導入している
- 2024年度～2028年度の5年間、全地域において特命で当社が指定管理者に指定されている

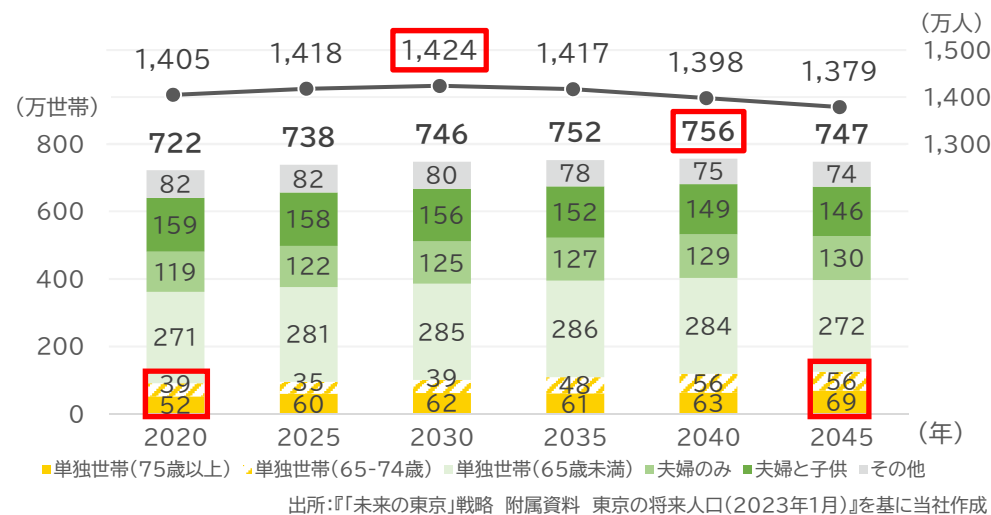
地域	指定管理者業務のこれまでの経緯					
	2006～2008年度	2009～2011年度	2012～2013年度	2014～2018年度	2019～2023年度	2024～2028年度
北区	当社 (公募1回目)	当社 (公募2回目)		当社 (特命) 都内全地域 一括管理	当社 (特命) 都内全地域 一括管理	当社 (特命) 都内全地域 一括管理
港区	-					
武蔵野市・三鷹市・西東京市	当社 (公募1回目)	当社 (特命)	当社 (特命)			
上記地域以外	当社 (特命)					

8. 事業環境①（人口動態・賃貸住宅需要）

- 東京都の世帯数は年々増加しており、特に高齢単独世帯の割合が増える見込み
- 全国に比べ東京都は賃貸住宅比率が高いことも特徴の一つ
- 東京23区の新築分譲マンション戸当り平均価格は1億円を超え、実需層の購入は困難な局面へ
- マンション賃料は上昇傾向で、①賃貸シフトによる需要増加、②物価上昇に伴う賃料増額などが要因

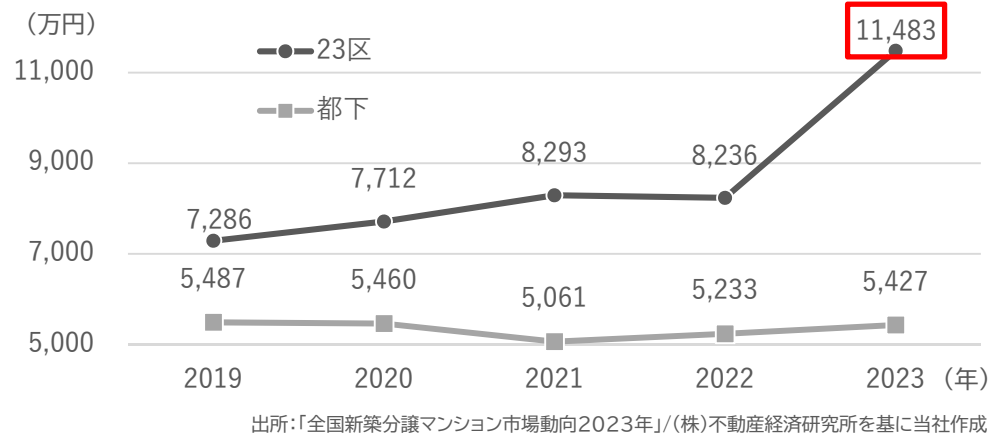
東京都の世帯数の推移（家族類型別）

- 東京都の人口は2030年、世帯数は2040年まで増加する見込み
- 高齢単独世帯は2020年から2045年にかけて、34万世帯増加する見込み



東京都の新築マンション価格推移(戸当り平均価格)

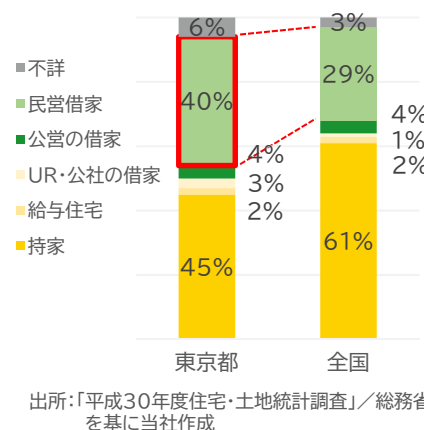
- 東京23区の新築分譲マンション価格は値上がり傾向が鮮明
- 特に2023年の23区平均価格は対前年比39.4%増



賃貸住宅需要

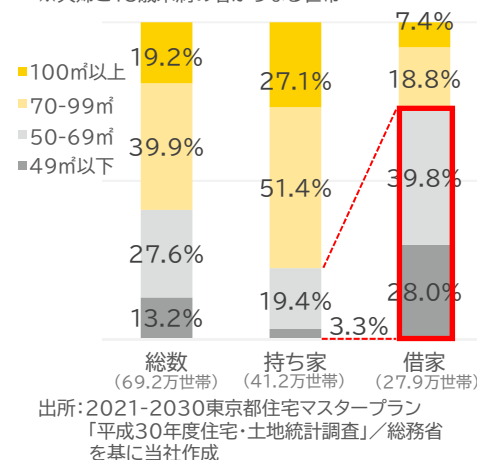
- 東京都は全国平均よりも借家の割合が多い
- 子育て世帯の4割が借家に居住しているが、7割の世帯が69㎡以下の借家に居住

持家と借家の割合



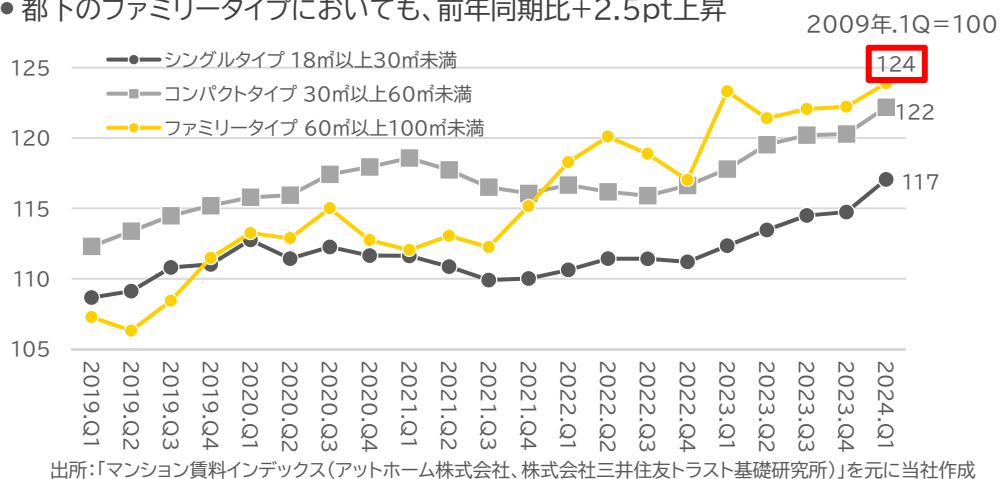
子育て世帯(*)の住まいの状況

※夫婦と18歳未満の者からなる世帯



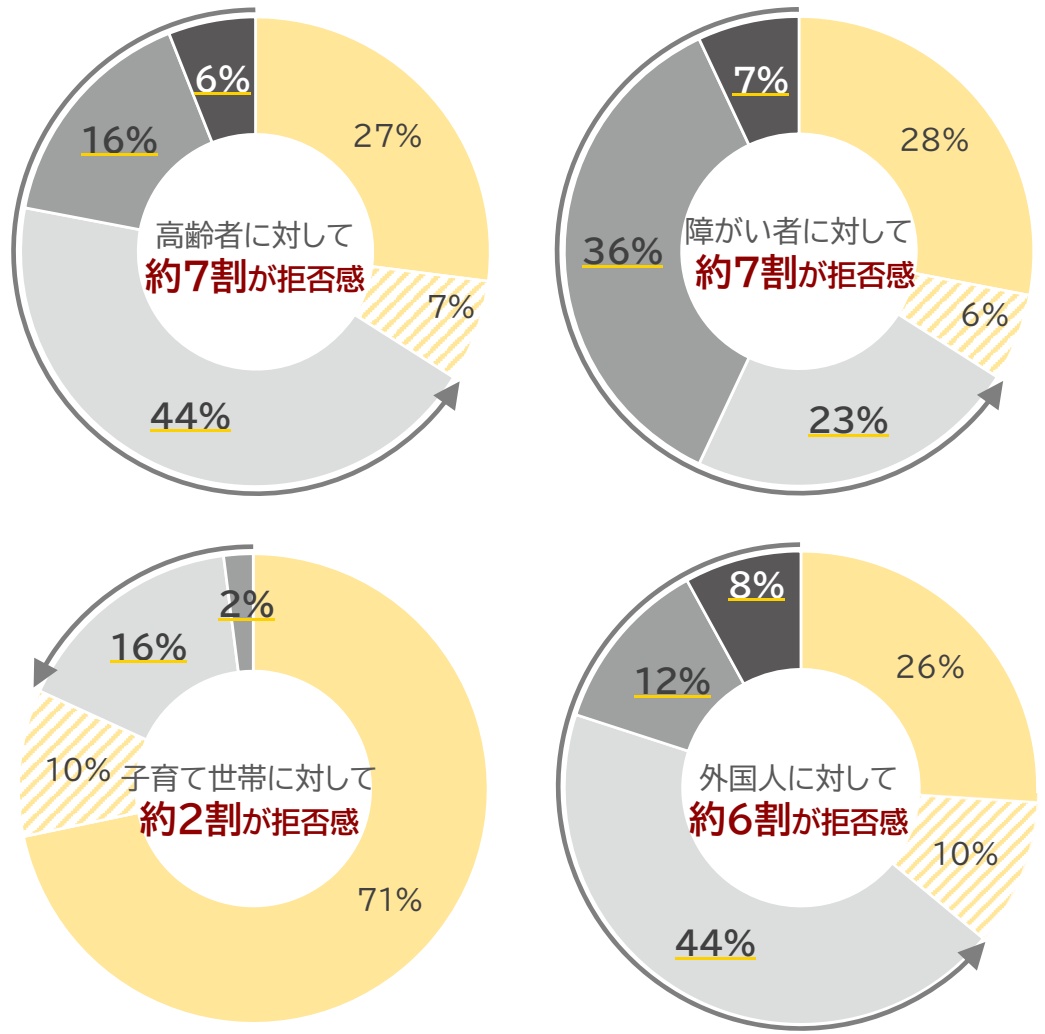
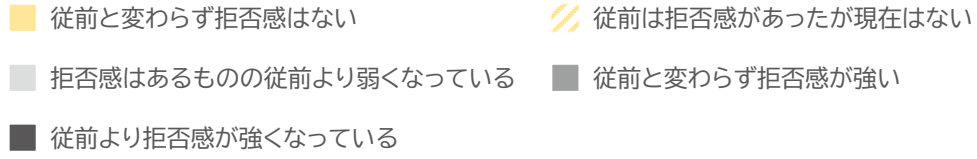
東京23区 マンション賃料インデックス

- ファミリータイプの間取りを筆頭に、東京23区の賃貸マンション家賃は上昇傾向
- 都下のファミリータイプにおいても、前年同期比+2.5pt上昇

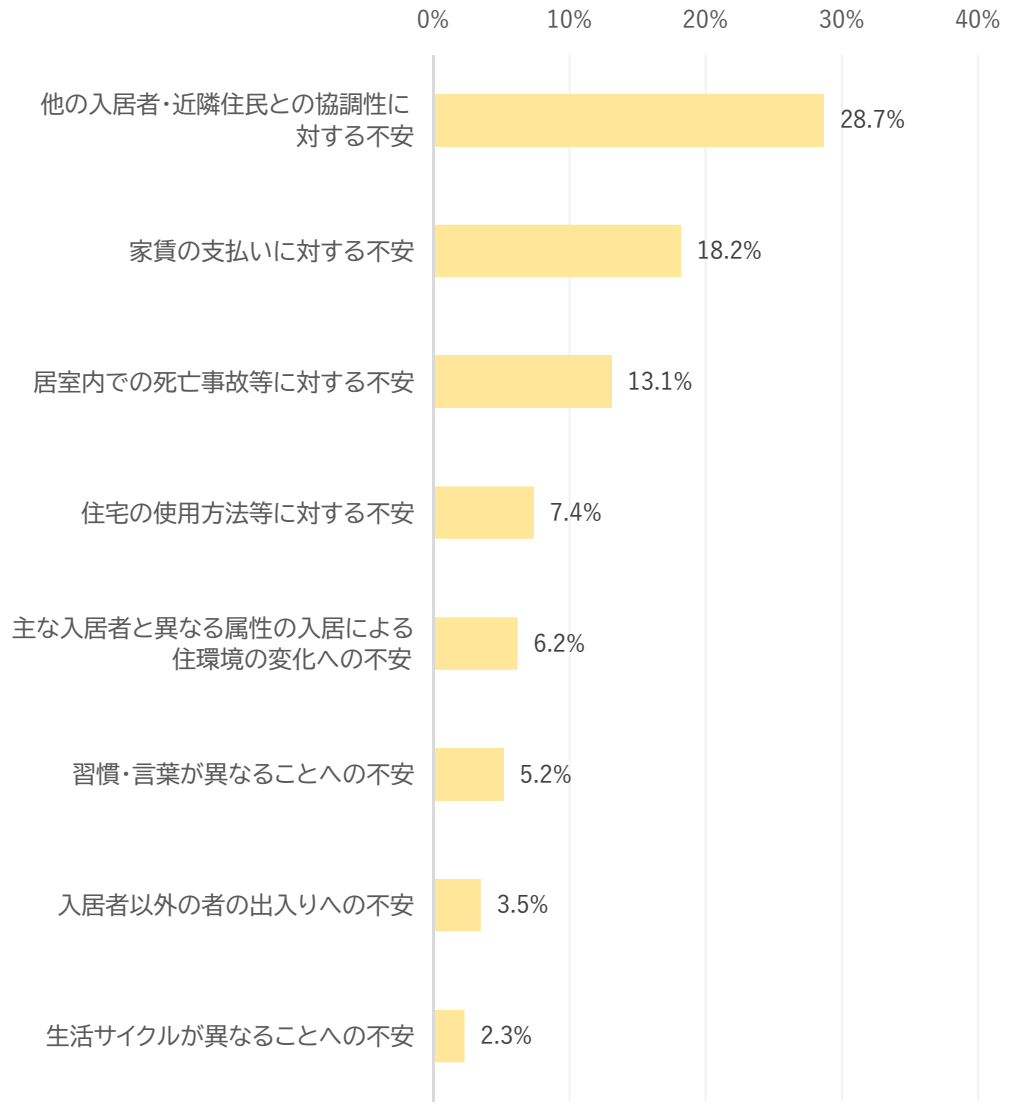


- 住宅確保要配慮者等の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況
- 他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安、家賃の支払いに対する不安等が入居制限の理由となっている

住宅確保要配慮者等の入居に対する賃貸人の意識(全国)



入居制限する理由(全国)

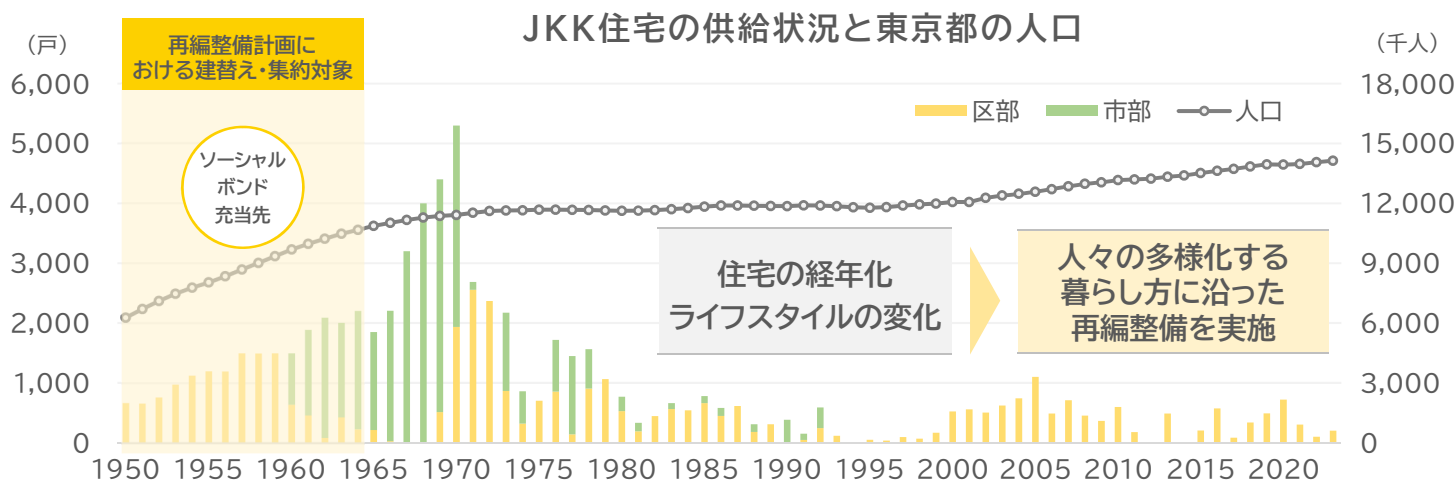


Ⅱ. 事業内容

1. JKK住宅再生事業の推進	14-16
2. 社会ニーズに応えるJKK住宅の展開	17-18
3. 住宅セーフティネット機能の一層の推進	19-20
4. カーボンニュートラルの実現に向けた取組	21

- 「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」に基づき、1964年度以前に建設した住宅を対象に計画的に建替え・集約等を実施し、当社の住宅ストックを有効活用することで地域社会へ貢献していく(2019年5月更新<概ね5年ごとに見直し>)
- 2019～2023年度までに約3,200戸、2024～2028年度までに約4,000戸、合計7,200戸の再編整備に着手していく

建替事業の計画的な推進



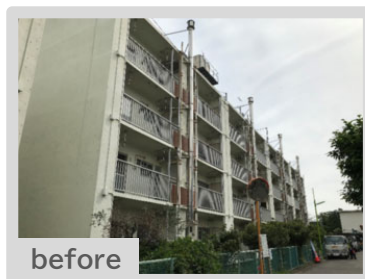
建替事業に着手している住宅

事業年度	住宅名(旧名)	所在地	建設戸数(予定)
2019	小金井本町	小金井市	244戸
2020	用賀	世田谷区	173戸
2020	大蔵②	世田谷区	563戸
2021	祖師谷①	世田谷区	324戸
2022	赤堤	世田谷区	110戸
2023	上石神井	練馬区	199戸
2024	烏山松葉通	世田谷区	約390戸

建替えによる魅力ある住宅の供給

- 立地特性や想定される顧客層、募集活動で把握した顧客ニーズを踏まえ、建替え後の住宅の間取りや仕様・設備などについての確な商品企画を行う
- 住宅の建替えに伴い移転するお客さまに対しては、移転先住宅のあっせん、移転料等の補償を行うとともに、建替後住宅への戻り入居後の家賃減額等の制度を設け、居住の安定を図っている

建替え前(弦巻住宅)



構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上4階
管理戸数	160戸(7棟)
間取り/広さ	2K 29.94m ²
家賃	49,100～49,700円
駐車場	無し
管理開始時期	1954年11月

建替え後(カーメスト桜新町)



構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階
管理戸数	134戸(2棟)
間取り/広さ	1DK～3LDK 36.30m ² ～62.32m ²
家賃	127,400円～245,100円
駐車場	17区画
管理開始時期	2024年7月



カーメスト大蔵の杜

東京こどもすくすく住宅認定制度 認定住宅

多世代が支え合うコミュニティ形成

子育てに適した設備仕様を備えるとともに、コミュニティ活動の支援等によって、多世代が繋がり支え合うコミュニティの形成を図る



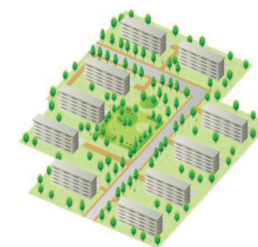
健康志向に答える住まい

完全禁煙住棟の導入や洗面化粧台の自動水栓化など感染症予防に配慮した仕様を採用



創出用地を活用した福祉インフラ整備 (2026年開設予定)

建替えに伴い創出する用地のうち、地元自治体等との協議により、地域の福祉施設等の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、福祉施設の整備を促進



- **創出用地**
高齢者等の福祉施設の整備
- **住宅の高層化**

カーメスト大蔵の杜(第1期)は、
2022年7月に5棟381戸の住宅として竣工
世田谷区大蔵に、第1期～第4期まで合わせて
約1,200戸の賃貸住宅の供給、敷地内の保育園の
建替えや高齢者・障害者施設を誘致するなど、
誰もが暮らしやすいまち「大蔵の杜」へと再生



第1期～第4期全体像

期	竣工時期
● 第1期(381戸)	2022年7月
● 第2期(563戸)	2028年1月
● 第3期、第4期	未定
● 高齢者福祉施設	2026年 開設予定
● 障害者福祉施設	



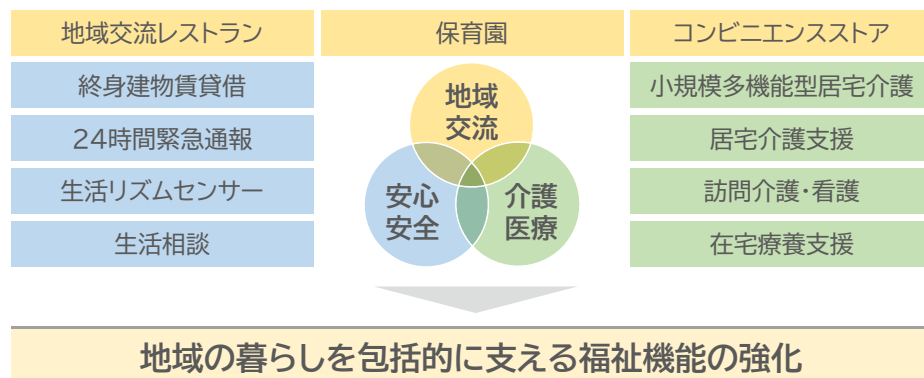
1. JKK住宅再生事業の推進(少子高齢対策)



- 高齢者や子育て世帯が住み慣れた地域でふれあいながら安心して暮らすことのできる環境の整備をハード・ソフト両面から手掛けている

サービス付き高齢者向け住宅

- 高齢者が適切な負担で入居でき、生活支援サービスが提供され、必要な場合に併設施設等の介護サービスや在宅医療などを利用できるサービス付き高齢者向け住宅を提供



多世代交流の促進

- サービス付き高齢者向け住宅に併設している多世代交流施設等において、運営事業者と連携し、子育て世帯の交流や季節のイベントを実施するなど、世代を越えた地域交流の促進に取り組み



塩灸&タッチセラピー
共用リビング
【コーシャハイム千歳船橋フロント】



ニットカフェ
コミュニティカフェ「ななつのこ」
【コーシャハイム千歳烏山】

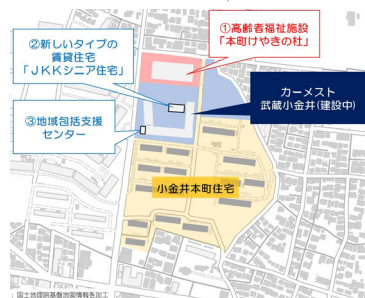


コンサート
レストラン&地域交流「ななテラス」
【コーシャハイム向原】

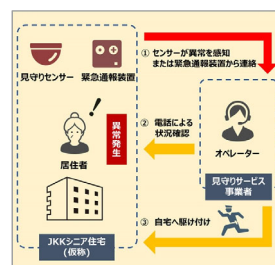
JKKシニア住宅 (小金井本町住宅の団地再生事業)

- 高齢者が低廉な負担で住み続けられ、バリアフリーやセンサー等による見守り・駆けつけサービスを付与した「JKKシニア住宅」を整備

所在地	アクセス	戸数構造
小金井市本町4-5ほか	JR中央線「武蔵小金井」駅 徒歩15分	40戸(27㎡・34㎡) 鉄筋コンクリート造 7階建



配置設計図



見守り・駆けつけサービスイメージ

福祉インフラ整備

- 団地建替えにより用地等を創出して特別養護老人ホームなどの福祉施設を誘致し、地域福祉や交流にも配慮したまちづくりを推進



本町けやきの杜
(2023年8月1日開設)

整備施設

- 特別養護老人ホーム
- 短期入所生活介護
- 認知症高齢者グループホーム
- 防災拠点型地域交流スペース

土地所有者及び契約形態

- 当社が50年間の定期借地権設定契約により土地を貸与

- 急速に進展する少子化に対して、住まいを通じて子育て支援策を積極的に展開し、子育て世帯を支援
- 働き方や健康に対する意識の変化などの新たなニーズに対応した住まいを提供

子育て世帯を支援する取組

子育て世帯に配慮した住宅の供給

- 建替え後の住宅では、「東京こどもすくすく住宅認定」の取得に取り組み、子育て世帯に配慮した住宅を供給
- コミュニティサロン(集会所)内にワーキングスペース、キッズスペースを併設



指はさみ防止機能(玄関扉)



コミュニティサロン(集会所)の整備

健康志向ニーズに応えた取組

JKK住宅初の完全禁煙化

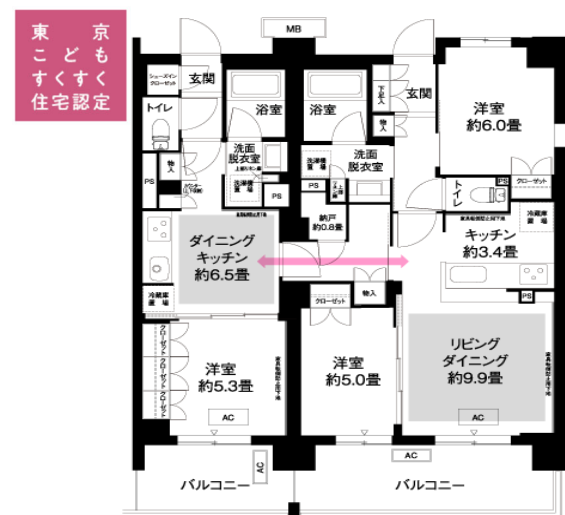
- 健康意識の高まりや快適な暮らしを求めるニーズの高まりを踏まえ、2024年4月に竣工したカーメスト桜新町において、住戸内の専有部分を含めた敷地全体を完全禁煙化



カーメスト桜新町

多世代同居向け間取りの供給

- 親世代との同居により家事も介護も子育ても協力をし合える多世代同居向けの住宅を供給

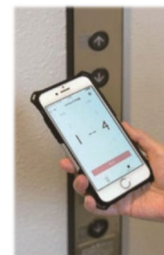


カーメスト石川台
2LDK+1DK 94.09㎡

戸数:2戸
家賃:274,500・280,900円
平均倍率:6倍

非接触設備の導入

- 住宅の建替え時に、ボタンに接触せずに操作可能なタッチレス型のエレベーターを導入
- レバーに触れずに手洗いができる自動水栓を設置



- 入居者の高齢化や建替えに伴う入居者の入れ替わりにより、住民や周辺地域との繋がりが薄れてきている状況がある
- 居場所や交流の場づくりを進める2つの手法により、コミュニティの活性化に向けた取組を強化する

アプローチ型 コミュニティ形成

専門スタッフが各住宅に
アプローチをかけコミュニティ形成の
きっかけを提供

コミュニティ活動のきっかけづくり



10の筋トレ(フレイル予防)



歩行姿勢測定会



「涼み処」「休み処」



季節のイベント(クリスマス)

防災コミュニティ活動の支援



こどもの消防士体験



応急救護訓練



かまどベンチの説明



産直野菜の販売

ネコサポステーション町田木曽



健康体操



近隣大学による演奏会

近隣大学との連携(学生入居)



餅つき大会
＜昭和薬科大学＞



落合ふるさと夏祭り
＜東京医療学院大学＞



スマホ相談会
＜日本社会事業大学＞



芸術文化ホール見学ツアー
＜桜美林大学＞

拠点型 コミュニティ形成

JKK施設を拠点として住民が
集える場づくり・コミュニティ支援

- 住宅確保要配慮者向けとしての性格を重視するとともに、現在の住宅ストックを最大限に活用していくことで重層的な住宅セーフティネット機能の一翼を担っていく

子育て世帯や高齢者等に対する入居支援制度

家賃割引による入居支援



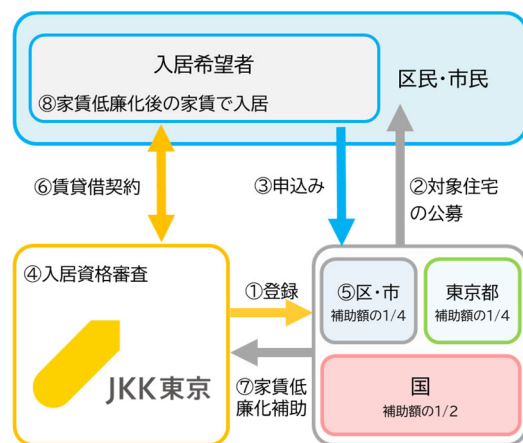
相談窓口や資格緩和による入居支援



行政と連携した入居支援

■ セーフティネット家賃低廉化補助制度の活用

- 東京都や地元自治体と連携し、セーフティネット家賃低廉化補助制度を活用したJKK住宅を子育て世帯等に提供する取組を推進



■ ひとり親家庭のためのJKK東京住宅相談会

- ひとり親世帯の住まい探しをサポートするため、「ひとり親家庭のためのJKK東京住宅相談会」を行政と連携して開催
- 入居申込、相談受付や各種制度の紹介等を個別相談形式で実施



- 長寿命化に取り組むなど当社の住宅ストックを最大限に活用していくことで、都の重層的な住宅セーフティネット機能の一翼を担っていく

JKK住宅の長寿命化に向けた取組 / お客様ニーズの多様化への対応

■ 居室内のリニューアル

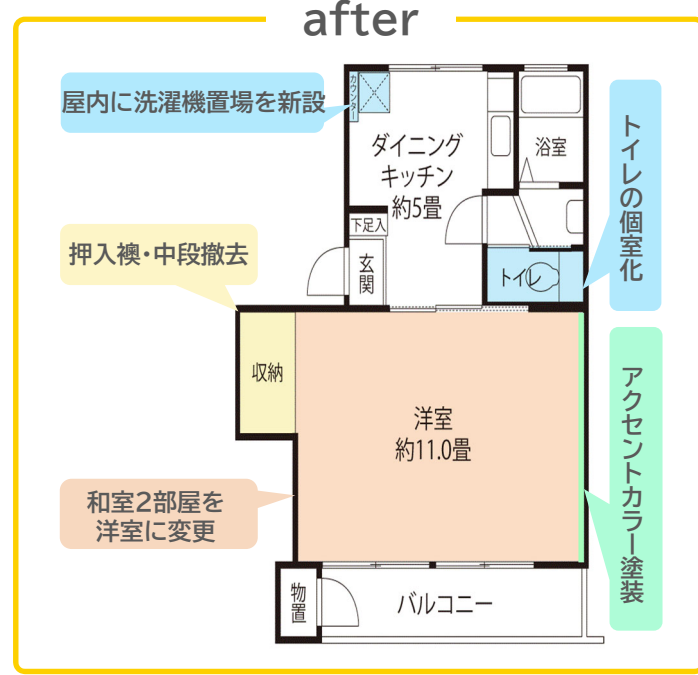
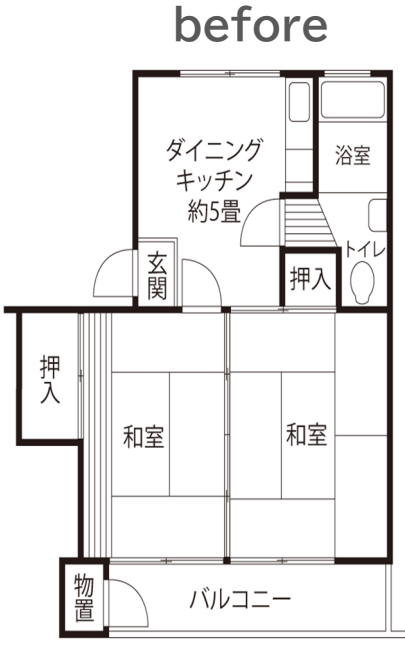
高度経済成長期に供給したJKK住宅は、老朽化や設備水準の低下により現代の居住ニーズに合わなくなっているため、空家リニューアルを積極的に実施し、要配慮者等が快適に利用できる住宅を確保していく

稲城市 平尾住宅の事例



住宅名	平尾住宅
所在地	稲城市平尾3-1-1-1ほか
築年月	1970年(昭和45年)
構造	RC造/5階
管理戸数	1,650戸
家賃	41,700～55,400円

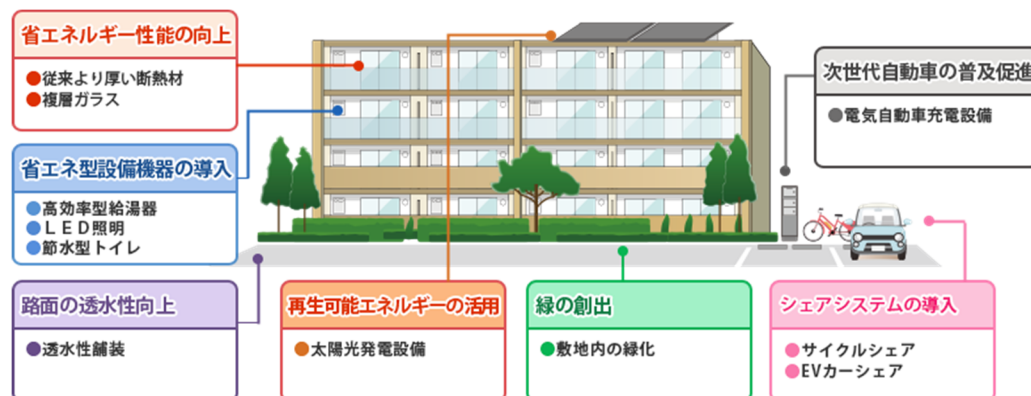
※2024年8月時点



- カーボンニュートラルの実現に貢献するため、CO₂実質排出ゼロを目指し、事業活動及び事務所活動を通じた一層の環境負荷の低減に取り組む

住宅ライフサイクル全体を通じた環境負荷低減の取組

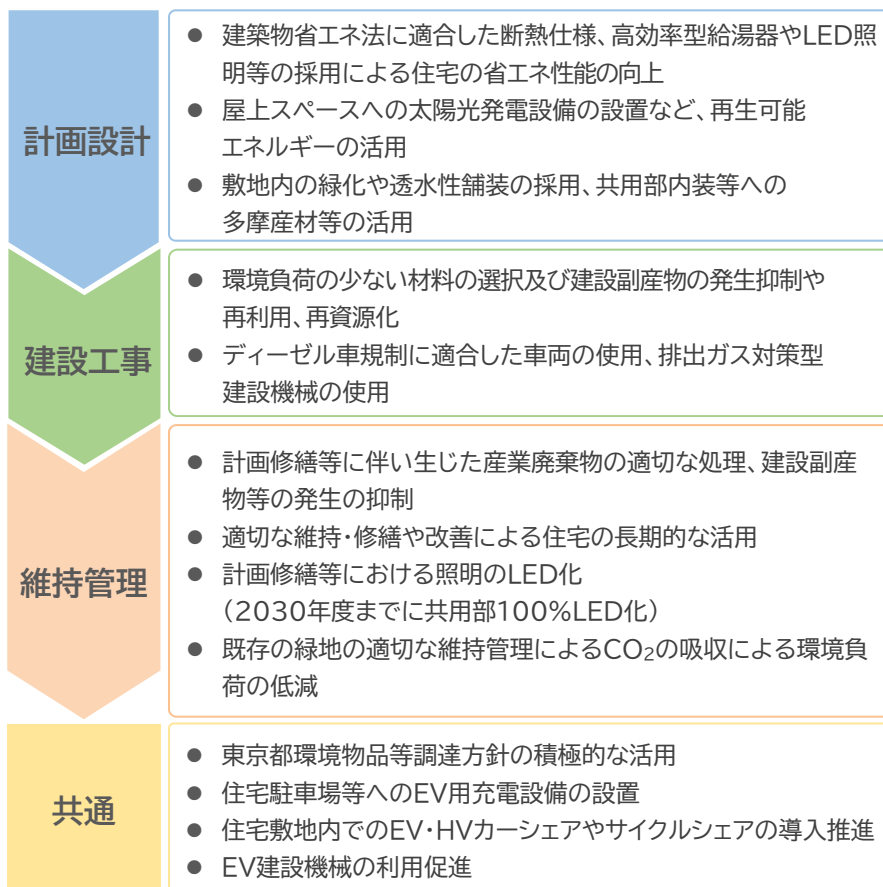
- 住宅の計画・設計から建設、維持管理までの住宅のライフサイクル全体を通じた環境配慮の取組を推進



今後、「2050年カーボンニュートラル」及び「ゼロエミッション東京」の実現に貢献するため、省エネルギー化や再生エネルギーの活用等の検討に取り組む

<CO₂実質排出ゼロに向けた主な取組・検討事例>

① 省エネルギー	ZEH-M Oriented の導入を検討
② 再生可能エネルギー	R4年度からJKK住宅(既存)に太陽光発電設備を順次設置
③ ZEV等の普及促進	住宅駐車場等へのEV用充電設備の設置



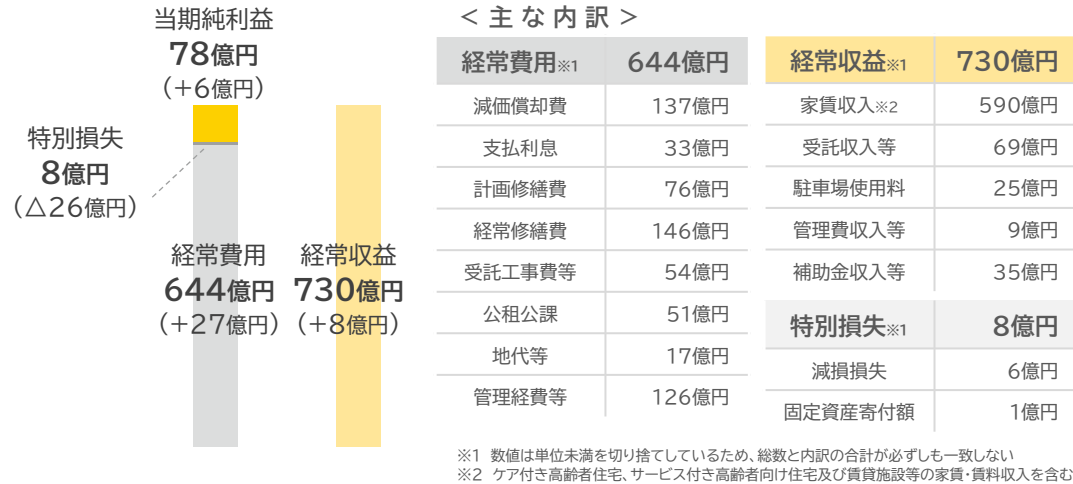
Ⅲ. 財務状況

1. 業績の動向	23
2. 財務の健全性	24
3. 主要財務ハイライト	25
【参考】2023年度決算情報	26-27

2023年度決算の概要

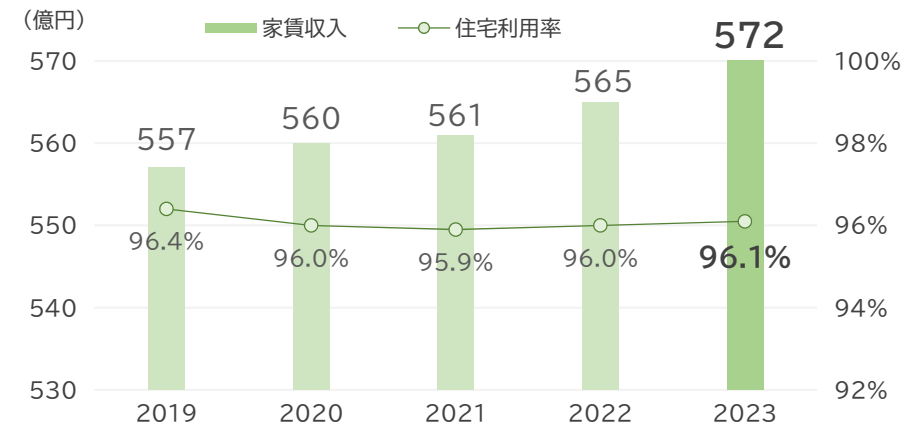
損益の概要（一般会計）

- 経常収益730億円、経常費用644億円を計上。経常利益は86億円
- 特別損失△8億円を計上し、当期純利益は78億円

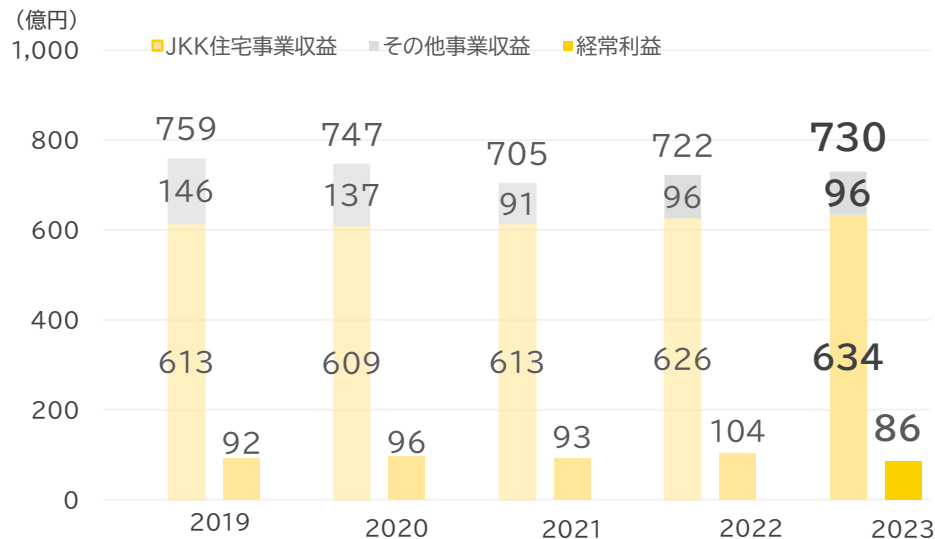


JKK住宅の家賃収入及び利用率の推移

- 新築住宅の竣工等により家賃収入は増加
- 積極的な募集活動により利用率は96.1%と高水準を維持



事業収益・経常利益の推移



増益
要因

新築住宅の管理開始による家賃収入増や借入金の償還等による支払利息の減少

減益
要因

修繕費単価の改定による修繕費の増加や施設整備に伴う埋蔵文化財調査による費用増など



- 当社は、自立的で健全な経営を実現しながら、住宅事業を通じて東京都の政策課題や社会課題に取り組み、社会に貢献していくことを経営理念に掲げている
- 今後も社会貢献の取組を拡大するために、収益力の強化や有利子負債残高の削減など、更なる財務基盤の強化を図っていく

格付状況

AA (安定的)

格付投資情報センター
(R&I)
2024年8月時点

- 2003年8月
地方三公社初の格付け取得(AA-)
- 2019年1月
R&I格上げ(AA- ⇒ AA)
- 格上げ理由
 - 定性面での特長や都との関係が強まっている点
 - 財務の改善が見込まれること等

- 当社は、2003年度に地方三公社では全国で初めてとなる格付「AA-」(R&I)を取得
- この信用力に基づき、継続的かつ安定的な資金調達を実施
- 東京都の住宅政策における当社の位置付けの高まりや継続的な財務体質の改善が評価され、格付けは2019年1月に「AA」へ一段階格上げ

社会貢献の最大化に向けた財務体質の強化

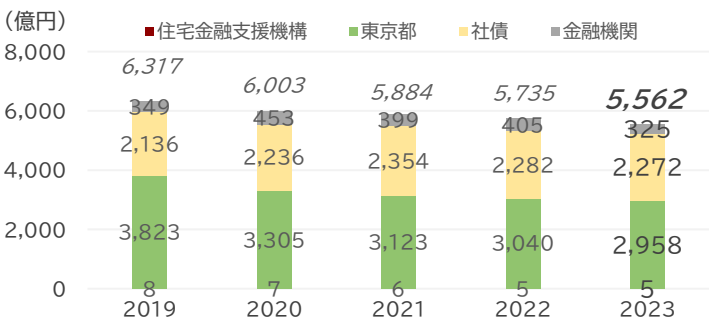
- 東京都の住宅政策の実施機関として緊密な関係を続けながらも、資金面では独立性を高め、経営環境の変化にも耐えうる強固な財務基盤を構築し、社会貢献の取組を拡大していく

東京都借入金の
確実な償還

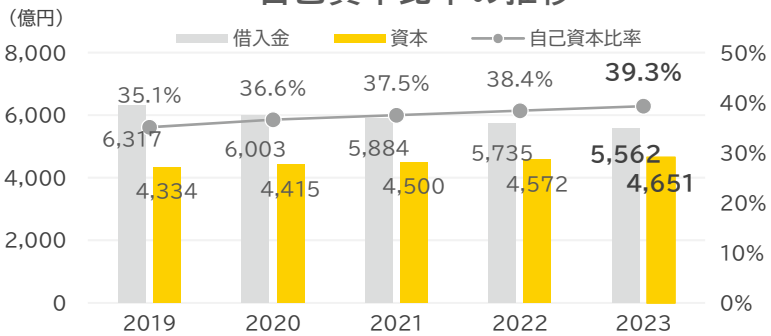
自己資本比率の
向上

- 財政的に都に依存しない自主自立経営を確立するため、2035年度までに東京都借入金の償還完了を目指す
- JKK住宅の高い利用率による収益の確保と、建設及び営繕工事におけるコスト管理の一層の徹底を図る
- 安定した家賃収入を原資に、負債残高の圧縮に取り組みバランスシートを改善していく

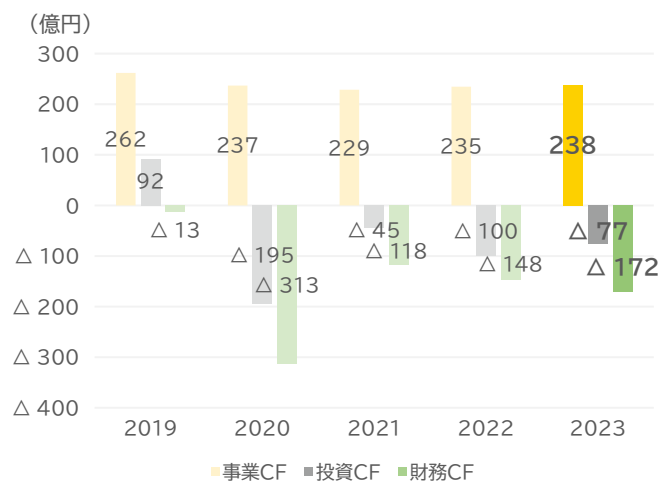
負債残高の推移



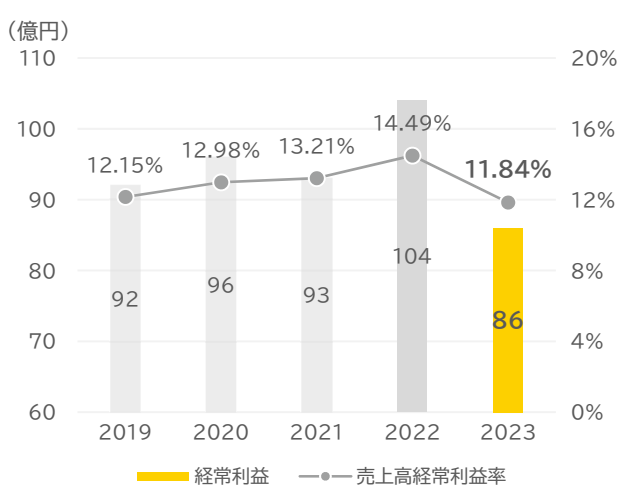
自己資本比率の推移



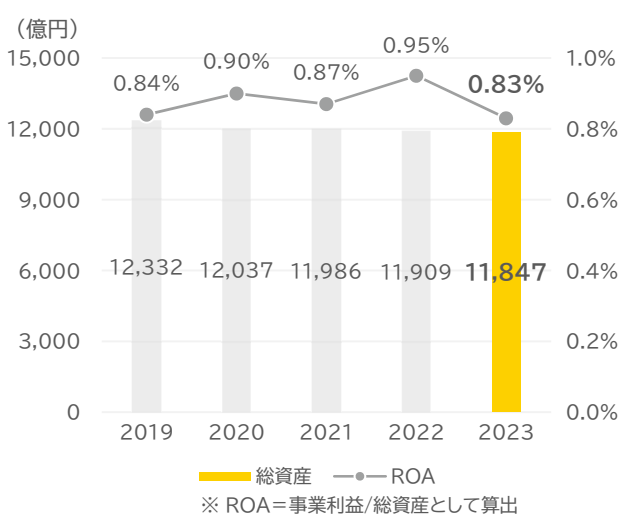
事業CF / 投資CF / 財務CF



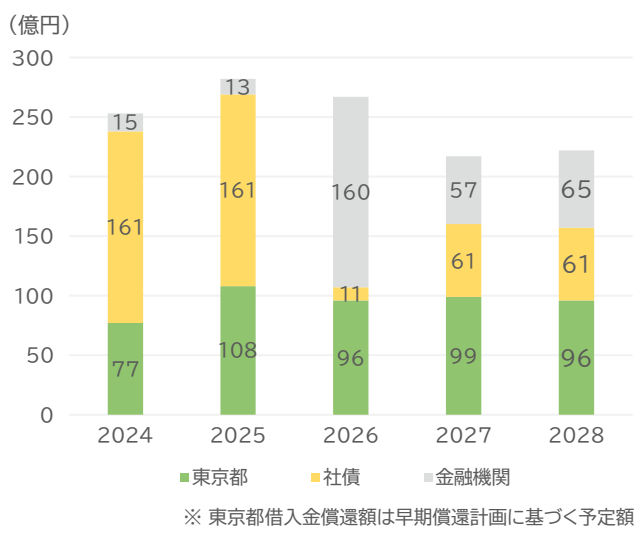
売上高経常利益率 / 経常利益



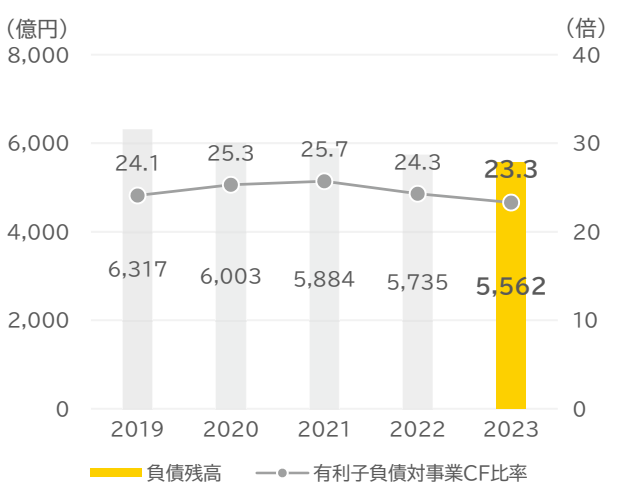
ROA / 総資産



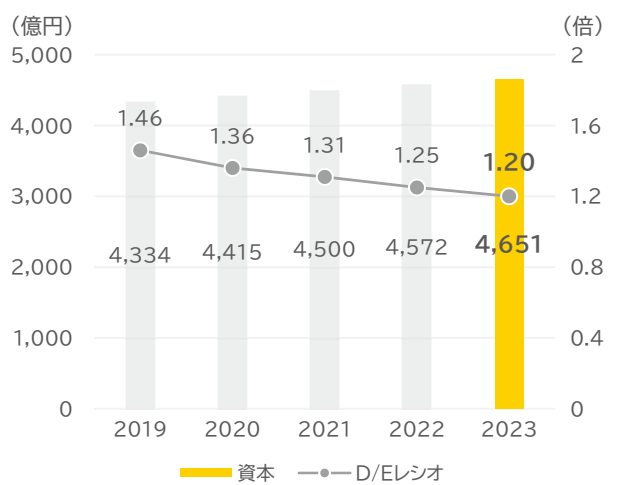
今後の償還予定額



有利子負債対事業CF / 負債残高



D/Eレシオ / 資本



- 賃貸事業資産の内訳は、土地約8,400億円、建物等が約2,500億円
- 借入金残高は、東京都借入金の計画的な縮減などにより、前年度比△173億円の5,562億円

(1)貸借対照表(一般会計)

(単位:億円)

科目	2022	2023	増減
流動資産	540	521	△19
現金預金	323	308	△15
有価証券	133	108	△25
未収金	65	74	9
前払金	11	17	5
その他流動資産	6	12	6
固定資産	11,368	11,325	△43
賃貸事業資産	11,095	11,061	△34
その他事業資産	179	191	11
有形固定資産	36	22	△14
無形固定資産	42	35	△6
その他固定資産	15	15	0
資産合計	11,909	11,847	△62

科目	2022	2023	増減
流動負債	321	331	10
次期償還社債	79	161	82
次期返済長期借入金	118	17	△100
未払金	106	134	28
その他流動負債	17	17	0
固定負債	7,015	6,864	△150
社債	2,202	2,110	△91
長期借入金	3,334	3,271	△62
繰延建設補助金	405	397	△7
引当金	911	924	13
その他固定負債	161	159	△1
資本	4,572	4,651	78
資本金	1	1	—
剰余金	4,571	4,650	78
負債及び資本合計	11,909	11,847	△62

※ 数値は単位未満を切り捨てしているため、総数と内訳の合計が必ずしも一致しない

- 新築住宅の管理開始による家賃収入増により収益が増加した一方、修繕費単価の上昇や埋蔵文化財調査費用等のコスト増により、経常利益は前年度比△18億円の86億円
- 減損損失△6億円を含む特別損益△8億円を反映させた結果、当期純利益は78億円

(2)損益計算書(一般会計)

(単位:億円)

区 分	2022	2023	増減
事業収益	722	730	8
賃貸管理事業収益	652	661	8
管理受託住宅管理事業収益	18	22	3
その他事業収益	50	47	△3
事業原価	598	621	23
賃貸管理事業原価	530	555	24
管理受託住宅管理事業原価	18	22	3
その他事業原価	48	44	△3
一般管理費	11	11	△0
事業利益	113	98	△15
その他経常収益	0	0	0
その他経常費用	8	11	3
経常利益	104	86	△18
特別利益	2	－	△2
特別損失	34	8	△26
当期純利益	72	78	5

(3)キャッシュ・フロー計算書(一般会計)

(単位:億円)

区 分	2022	2023	増減
事業活動によるキャッシュ・フロー	235	238	3
賃貸管理事業活動による収支	250	253	3
管理受託住宅管理事業による収支	0	△3	△4
その他事業活動による収支	9	6	△3
一般管理費に係る収支	△10	△9	0
その他経常損益に係る収支	△5	△7	△1
その他の収支	△8	△0	7
投資活動によるキャッシュ・フロー	△100	△77	22
事業資産形成活動による収支	△73	△96	△22
有価証券等の取得・償還等による収支	△15	29	45
その他の投資活動による収支	△11	△10	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△148	△172	△24
事業活動に係る資金の返済による支出	△190	△197	△7
投資活動に係る資金の借入による収入	35	70	35
その他の財務活動に係る資金の調達及び返済による収支	7	△44	△51
長期借入金の借入・返済による収支	△47	△44	3
社債の発行による収入	55	－	△55
当期中の資金収支合計	△13	△11	1
前期繰越資金(現金及び現金同等物)	208	195	△13
次期繰越資金(現金及び現金同等物)	195	184	△11

概要

事業内容

財務状況

資金調達方針

IV. 資金調達方針

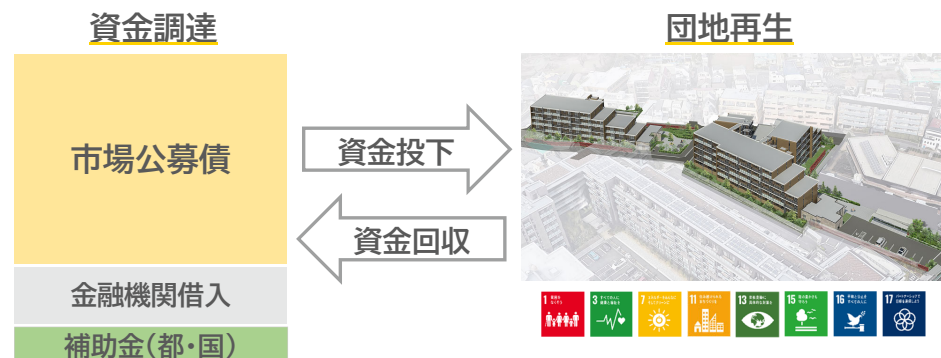
1. 今後の投資計画	29
2. ソーシャルボンド概要	30
3. これまでの投資表明投資家	31
4. 債券の特徴、発行予定・実績	32

1. 今後の投資計画

- 安定的な資金調達を実現するため、市場公募債を発行するほか、金融機関からの調達を行い、複数の調達手段を確保
- 主な投資事業は再編整備計画に基づくJKK住宅の建替事業

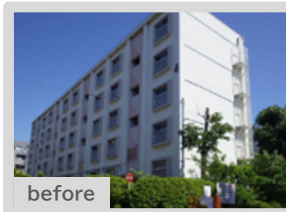
事業資金の流れ

- 当社が調達する資金は、JKK住宅の建替建設資金及び過去に借り入れた建設資金の借換に充当



建替えによる魅力ある住宅の供給

建替え前(大蔵住宅)



構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階
管理戸数	490戸(10棟)
間取り／広さ	2K 27.44m ² 32.85m ²
平均家賃	44,397円
駐車場	なし
管理開始時期	1960年10月

建替え後(カーメスト大蔵の杜)



構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階、9階
管理戸数	381戸(5棟)
間取り／広さ	1DK～3LDK 33.25m ² ～67.13m ²
平均家賃	107,900円～189,900円
駐車場	61区画
管理開始時期	2022年10月

2024年度以降の投資事業計画(予定)

- 建替事業を通じて、都民のニーズに一層対応した良質な住宅ストックの形成による地域社会への積極的な貢献に取り組む



カーメスト桜新町
世田谷区
戸数 : 134戸
総事業費: 45億円
竣工年月: 2024年4月



カーメスト武蔵小金井
小金井市
戸数 : 244戸
総事業費: 71億円
完成予定: 2024年10月



【仮称】カーメスト用賀馬事公苑
世田谷区
戸数 : 173戸
総事業費: 67億円
完成予定: 2025年9月

【仮称】カーメスト赤堤
世田谷区
戸数 : 97戸
総事業費: 44億円
完成予定: 2026年12月

【仮称】カーメスト祖師谷(第1期)
世田谷区
戸数 : 300戸
総事業費: 89億円
完成予定: 2028年6月

【仮称】カーメスト大蔵の杜(第2期)
世田谷区
戸数 : 563戸
総事業費: 187億円
完成予定: 2028年1月

【仮称】カーメスト烏山松葉通
世田谷区
戸数 : 約390戸
総事業費: 125億円
完成予定: 2029年度

【仮称】カーメスト上石神井
練馬区
戸数 : 199戸
総事業費: 67億円
完成予定: 2028年11月

2024年度

2025年度

2026年度～

- 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
- 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2023及び金融庁の定めるソーシャルボンドガイドライン(2021年版)に適合している旨の外部評価を取得

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	対象プロジェクト小分類	プロジェクト概要	カテゴリー/ 対象となる人々
新たな日常に対応した住まい方の実現		● ライフスタイルや社会状況の変化に対応した住まいの提供 ● 健康志向ニーズに応えた住まいの提供 ● コミュニティ活性化に向けた取組	● 働き方や健康に対する意識の変化などの新たなニーズに対応した住まいと住環境を提供	
・住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 ・住まいにおける子育て環境の向上 ・高齢者の居住の安定	● 公社住宅管理事業 ● 公社住宅再生事業	● 子育て世帯や高齢者等に対する入居支援制度の充実 ● 行政等と連携した入居支援 ● 住宅の空家リニューアル及び長寿命化	● 子育て世帯や高齢者等に向けた倍率優遇や優先申込、また近居希望者や新婚世帯等を対象とした家賃減額などの入居支援制度を充実させ、住宅確保要配慮者の入居機会を拡大 ● 住宅セーフティネット制度を活用した、ひとり親世帯をはじめとする住宅確保要配慮者に向けた住宅提供など、地元自治体の住宅施策と連携した取組を推進していくことで、都の重層的な住宅セーフティネット機能の一翼を担っていく	手ごろな価格の住宅/住宅確保要配慮者(子育て世帯、新婚世帯、高齢者、障がい者、被災者等)
災害時における安全な居住の持続		● 防災機能の強化	● 建替え等により創出した用地に広場などの避難場所となるオープンスペースを整備するとともに、マンホールトイレ、防災井戸、かまどベンチ等の避難時に必要な機能を整備	
・空き家対策の推進による地域の活性化 ・安全で良質なマンションストックの形成		● 空家提供	● 木造住宅密集地域整備事業、道路整備事業、マンション建替え等で住宅が必要となった方へ空家提供	
都市づくりと一体となった団地の再生		● 創出用地の有効活用	● 建替え等により創出した用地や建物内スペースを活用し、保育所などの子育て支援施設や特別養護老人ホームなどの高齢者支援施設等の誘致を推進	

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、当社の経営理念を念頭に、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

概要

事業内容

財務状況

資金調達方針

● 当社債券への投資を表明していただいた投資家の方々(2024年8月現在、50音順)

愛知県経済農業協同組合連合会	公益財団法人 教育資金融資保証基金	たじま農業協同組合	兵庫県信用組合
愛知信用金庫	京都北都信用金庫	千葉信用金庫	兵庫県信用保証協会
愛知西農業協同組合	桐生信用金庫	公益財団法人 中央果実協会	兵庫信用金庫
青森県市町村職員共済組合	釧路信用金庫	中央労働金庫	平塚信用金庫
赤城橘農業協同組合	グリーン近江農業協同組合	鶴岡信用金庫	ひろしま農業協同組合
アセットマネジメントOne株式会社	群馬県市町村職員共済組合	東京三協信用金庫	福岡県民火災共済生活協同組合
公益財団法人 足立区生涯学習振興公社	群馬県信用保証協会	東京信用保証協会	福島信用金庫
足立成和信用金庫	甲賀農業協同組合	東京スマイル農業協同組合	ふくしま未来農業協同組合
アニコム損害保険株式会社	高知県信用保証協会	東京都農業信用基金協会	富国生命保険相互会社
伊豆の国農業協同組合	学校法人五島育英会	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター	一般財団法人 藤沢市開発経営公社
いちい信用金庫	さいかつ農業協同組合	東春信用金庫	富士宮信用金庫
いなば農業協同組合	埼玉県市町村職員共済組合	東予信用金庫	文京区
碓氷安中農業協同組合	埼玉中央農業協同組合	豊島区	碧海信用金庫
永和信用金庫	佐賀県農業信用基金協会	栃木県市町村職員共済組合	防衛省共済組合
愛媛県市町村職員共済組合	株式会社相模原ゴルフクラブ	栃木県信用保証協会	北海道信用漁業協同組合連合会
愛媛県信用保証協会	佐波伊勢崎農業協同組合	学校法人獨協学園	北海道都市職員共済組合
邑楽館林農業協同組合	一般財団法人 静岡県教職員互助組合	鳥取県	町田市
大井川農業協同組合	静岡市農業協同組合	鳥取県信用保証協会	松山市公営企業局
大川信用金庫	しずおか焼津信用金庫	利根沼田農業協同組合	三重県信用農業協同組合連合会
大阪泉州農業協同組合	雫石町	長岡信用金庫	水戸信用金庫
尾張中央農業協同組合	公益財団法人 自動車リサイクル促進センター	長崎県市町村職員共済組合	みどり生命保険株式会社
香川県市町村職員共済組合	品川区	株式会社長野銀行	三原農業協同組合
香川県農業共済組合	しののめ信用金庫	中ノ郷信用組合	宮城県市町村職員共済組合
一般社団法人 家畜改良事業団	島根県農業信用基金協会	奈良県市町村職員共済組合	宮崎第一信用金庫
葛飾区	湘南信用金庫	新潟大栄信用組合	宮島ポートレース企業団
神奈川県市町村職員共済組合	新宮信用金庫	西三河農業協同組合	村上信用金庫
上都賀農業協同組合	須賀川信用金庫	日本私立学校振興・共済事業団	盛岡信用金庫
烏山信用金庫	青和信用組合	公益財団法人 日本人事試験研究センター	公益財団法人 やまがた健康推進機構
川崎市職員共済組合	世田谷区	沼津信用金庫	山形県市町村職員共済組合
独立行政法人環境再生保全機構	世田谷信用金庫	はぐくみ農業協同組合	山梨県信用保証協会
木曽町	世田谷目黒農業協同組合	浜名湖競艇企業団	株式会社山梨中央銀行
北上信用金庫	全国漁業信用基金協会	播州信用金庫	よこすか葉山農業協同組合
北びわこ農業協同組合	太陽生命保険株式会社	飯能信用金庫	ヨシモトアグリ株式会社
岐阜県信用農業協同組合連合会	高松信用金庫	株式会社百十四銀行	労働金庫連合会

債券の特徴

1 金融商品取引法上の扱い

- 2003年1月から、地方公社が発行する債券は金融商品取引法上の有価証券に該当
- 法第2条第1項第三号に規定の「特別の法律により法人の発行する債券」に該当

2 BISリスクウェイト

- BIS規制上のリスクウェイトは20%

3 発行実績

- 右表のとおり、10～30年満括債、20年・30年定時償還債など様々な年限を発行

4 格付

AA(安定的)

格付投資情報センター
(R&I)
2024年4月時点

- 2003年8月
地方三公社初の格付け取得(AA-)
- 2019年1月
R&I格上げ(AA- → AA)
- 格上げ理由
 - 定性面での特長や都との関係が強まっている点
 - 財務の改善が見込まれること等

5 ソーシャルボンド

- 2020年度からソーシャルボンドとして発行
- R&Iからソーシャルボンド原則2023に適合している旨の外部評価を取得

6 その他

- 担保並びに設立団体(東京都)による保証は付されておられません

今後の発行予定(2024年度)

時期	最速9月
発行金額	未定
年限	20年債
その他	ソーシャルボンドとして発行予定
主幹事	大和証券、野村證券、みずほ証券

東京都住宅供給公社債券 発行実績

回号	発行額	年限	格付	発行日	利率	発行価額
第9回	120億円	20年	AA	09/06/30	2.75%	99.90
第11回	70億円	30年	AA	09/11/25	2.70%	100.00
第12回	150億円	15年	AA	10/04/20	2.13%	99.92
第13回	150億円	20年	AA	10/05/25	2.40%	99.98
第15回	50億円	30年	AA	10/09/28	2.40%	99.95
第18回	50億円	15年	AA	12/09/19	1.52%	99.95
第19回	50億円	15年	AA	13/09/18	1.430%	100.00
第20回	70億円	20年	AA	13/09/18	1.900%	100.00
第21回	70億円	20年	AA	14/09/17	1.529%	100.00
第22回	40億円	30年	AA	14/09/17	2.070%	100.00
第23回	50億円	20年	AA	15/09/15	1.303%	100.00
第24回	40億円	20年	AA	16/09/13	0.519%	100.00
第25回	50億円	30年	AA	16/09/13	0.820%	100.00
第26回	90億円	20年	AA	17/09/12	0.697%	100.00
第27回	30億円	30年	AA	17/09/12	1.177%	100.00
第28回	60億円	30年(定時)	AA	17/09/20	0.736%	100.00
第29回	50億円	20年	AA	18/09/20	0.749%	100.00
第30回	60億円	20年(定時)	AA	18/09/20	0.496%	100.00
第31回	30億円	30年(定時)	AA	18/09/20	0.792%	100.00
第32回	50億円	20年	AA	19/09/26	0.341%	100.00
第33回	30億円	20年(定時)	AA	19/09/26	0.250%	100.00
第34回	40億円	30年	AA	19/09/26	0.643%	100.00
第35回	80億円	10年	AA	19/12/24	0.251%	100.00
第36回	100億円	15年	AA	19/12/24	0.416%	100.00
第37回	80億円	15年	AA	20/09/24	0.435%	100.00
第38回	90億円	20年(定時)	AA	20/09/24	0.344%	100.00
第39回	60億円	20年	AA	20/09/24	0.534%	100.00
第40回	30億円	30年	AA	20/09/24	0.866%	100.00
第41回	90億円	10年	AA	21/09/22	0.210%	100.00
第42回	40億円	20年	AA	21/09/22	0.524%	100.00
第43回	50億円	30年	AA	21/09/22	0.893%	100.00
第44回	60億円	20年	AA	22/09/21	1.076%	100.00
第45回	30億円	20年	AA	22/12/20	1.221%	100.00
第46回	70億円	20年	AA	23/09/20	1.444%	100.00
第47回	40億円	10年	AA	24/06/20	1.143%	100.00

※ 償還済債券を除く

概要

事業内容

財務状況

資金調達方針



東京都住宅供給公社 総務部 財務課

TEL 03-3409-2261(内線)20-260

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

-
- 本資料は、債券投資家の皆様への情報提供のみを目的としたものであり、債券の募集・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。
 - 債券のご投資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に記載された条件、内容や仕組み、及びその他入手可能な直近の情報などを必ずご確認くださいませすようお願い申し上げます。
 - また、本資料中で示された将来の見通し又は予測は、当社として現時点で妥当と考えられる範囲内にあるものの、確実な実現を約束するものではありません。

