資料編

JKK東京の取組とSDGsとの関わり

当社は住宅事業を通じて、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に取り組み、SDGs（エスディージーズ）の達成に貢献しています。

社会ニーズに応えるJKK住宅の展開

- 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
- JKK住まいるアシスタントによるコミュニティ活動の創出
- 地域コミュニティ・防災コミュニティ活動への支援
- 大学と連携した学生入居の促進とコミュニティ活性化の推進

住宅セーフティネット機能の一層の推進

- 子育て世帯や高齢者等に対する入居支援制度による入居機会の拡大
- 行政等と連携した入居支援
- 効率的かつ効果的に修繕等の維持管理を行っていくための仕組み（アセットマネジメントシステム）を導入し、JKK住宅の長寿命化に向けた取組推進

カーボンニュートラルの実現に向けた取組など環境配慮行動の推進

- 住宅ライフサイクル全体を通じた環境負荷低減の取組
  - ・太陽光発電設備の設置
  - ・電気自動車充電設備の設置、カーシェアやサイクルシェアの導入
  - ・高効率型給湯器、LED照明等の採用による住宅の省エネ性能の向上
- 植樹による住宅敷地内の緑化
- 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

JKK住宅再生事業の推進

- 公社一般賃貸住宅の再編整備計画に基づく建替事業の推進
- 子育て支援施設の誘致等を通じた多世代共生の住まいづくり
- バリアフリーや見守り等に配慮した高齢者向け住宅の整備
- 高齢者等に向けたセンサー機器を活用した見守りサービスの導入

都営住宅等管理業務の適切な実施

- 住宅セーフティネットとしての特性を踏まえた都営住宅の管理
- 東京都と連携した高齢者等の居場所づくり等の事業の推進

東京都及び区市町村等との多様な連携

- 建替えによる創出用地を活用した子育て支援・高齢者支援施設等の誘致
- 東京都や区市町村と連携した入居者の安否確認や住宅施策等への支援・協力
- 一時避難場所となるオープンスペースの確保やかまどベンチなど避難時に必要な機能の整備等、建替えを通じた地域の防災性の向上

コンプライアンスの確保/ガバナンス強化に向けた取組の推進

- 適切な情報公開や公正かつ効果的な発注・契約の推進等によるコンプライアンスの確保
- ガバナンス基本方針等の関連規程に基づく内部統制の推進

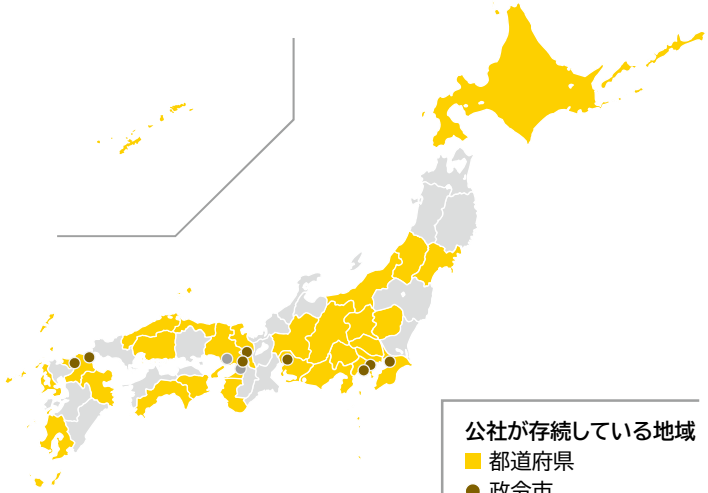
地方住宅供給公社の状況

住宅供給公社の社数の推移

- 1965年6月の地方住宅供給公社法制定以降、これまで20公社が解散

2008年3月
57公社
47都道府県
10政令市

2024年4月
37公社
29都道府県
8政令市



公社が存続している地域
- 都道府県
- 政令市

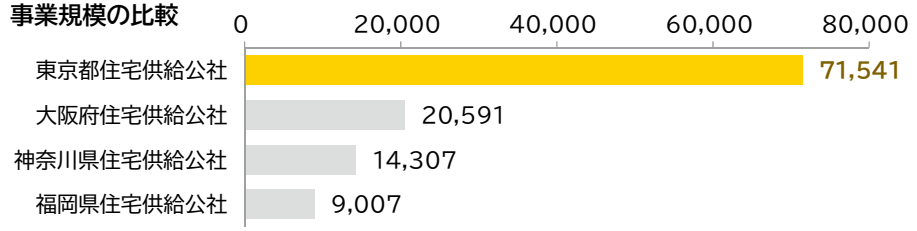
公社が解散した地域
- 都道府県
- 政令市

(出所)一般社団法人 全国住宅供給公社等連合会HPより

住宅供給公社の事業規模及び収益規模の比較

- 当社の事業規模及び収益規模は地方住宅供給公社の中でも随一

事業規模の比較



(出所)各住宅供給公社資料(2023年度)を基に管理受託を除く管理戸数を掲載

収益規模の比較

(単位:億円)

	東京都	大阪府	神奈川県	福岡県
事業収益(a)	730	210	162	78
事業原価(b)	621	177	133	72
一般管理費(c)	11	10	8	1
事業利益(d=a-b-c)	98	23	20	4
経常利益	86	23	21	4
当期純利益	78	23	12	△6

(出所)各住宅供給公社公表資料(2023年度)より作成(単位未満切り捨て)
※ 東京都住宅供給公社と大阪府住宅供給公社は一般会計のみ

住宅供給公社の二極化

存続する公社の特徴

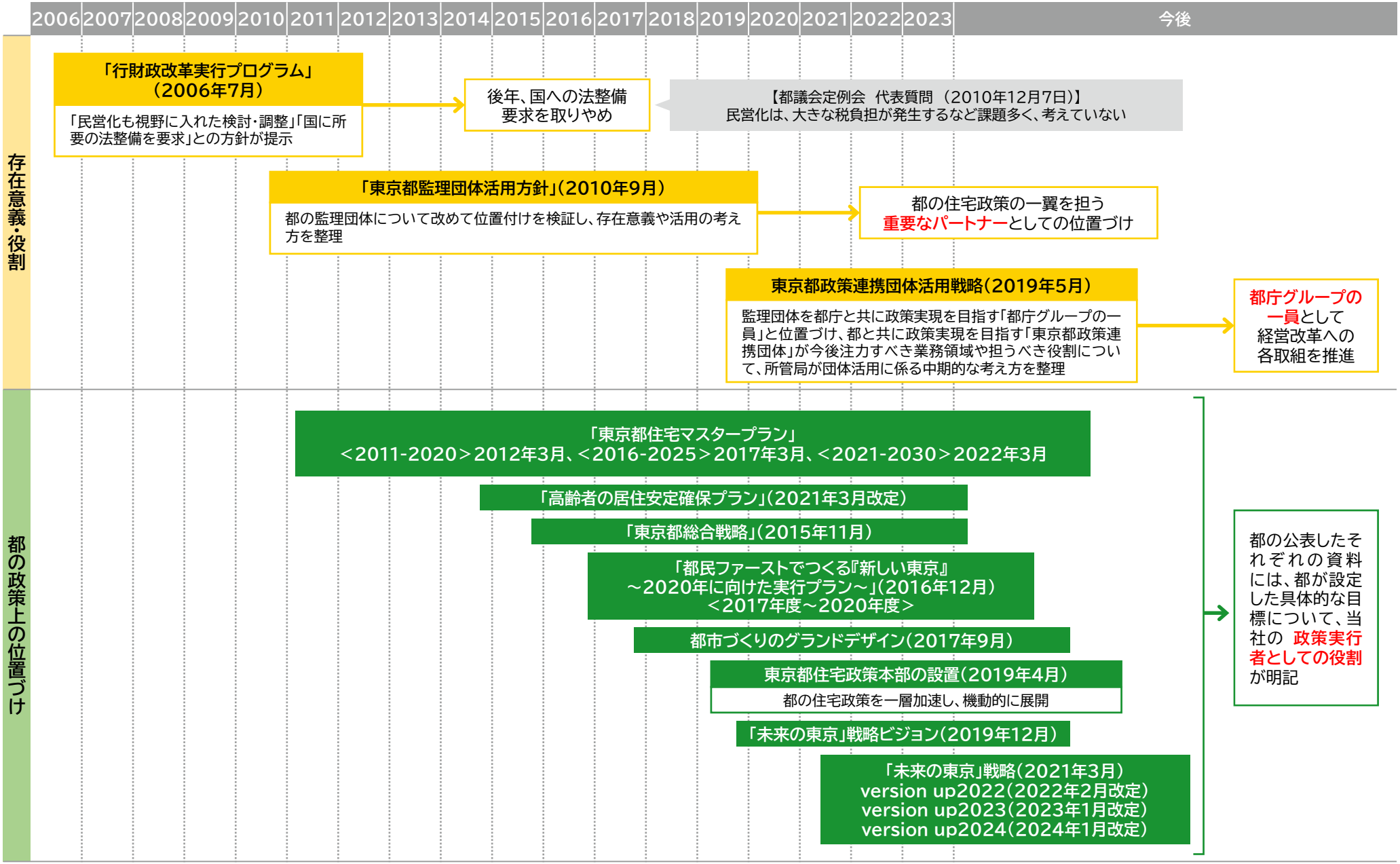
設立団体に政策的重要性の高さを求められた公社
- 少子高齢化などの新たな社会経済問題の対応力
- 豊富な住宅資産と安定収益を計上できる経営基盤
- 立地、人口、社会情勢を背景とした底堅い賃貸住宅需要

解散する公社の特徴

設立団体の政策上の役目を果たした公社
- 地方行財政改革に伴う統廃合
- 収益の悪化、経営不振による債務超過
- 人口減少傾向にある地域

設立団体（東京都）における当社の位置づけ

- 東京都は、当社の存在意義・役割及び都の政策上の位置づけについて、公表資料に明記



資料編

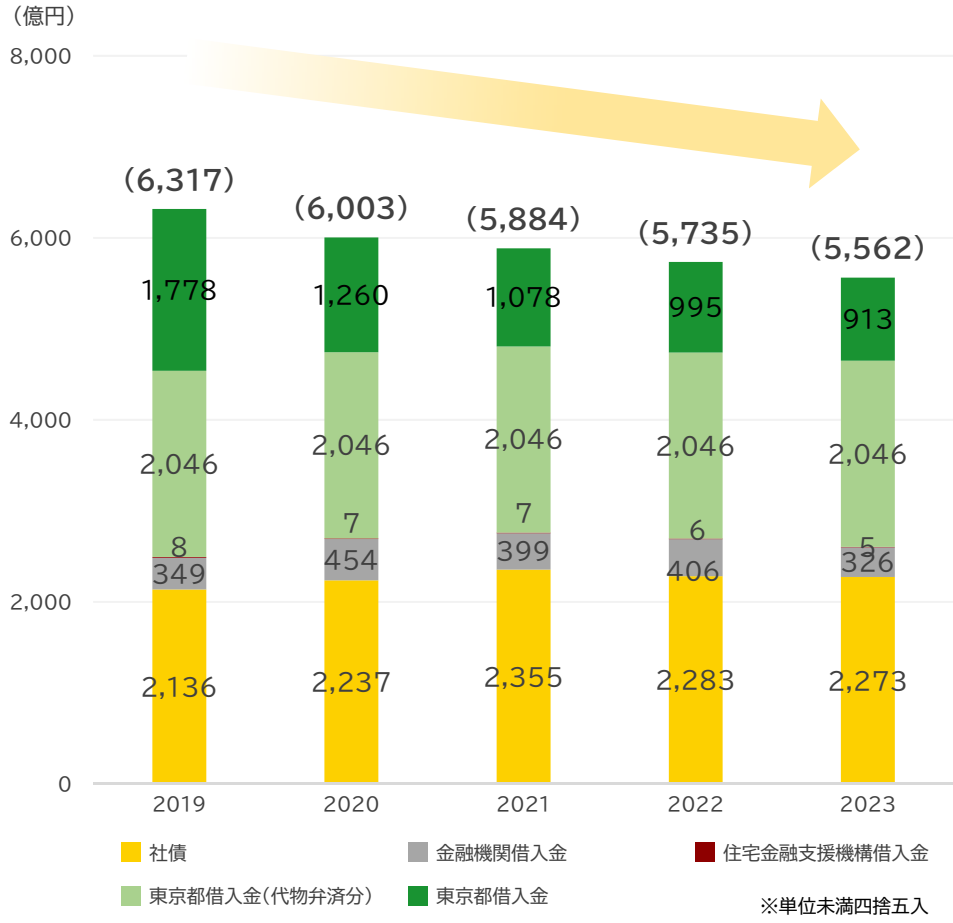
JKK東京アクションプランの目標（2023年度改訂版）

- アクションプランでは、経営改革が目指すものを具体化し、全社・全職員の行動目標・行動規範とすることを目標に、売上高経常利益率をはじめとする「経営指標」を策定

主な経営指標と達成状況（2022年度実績）

指標名		目標値	実績値
1. CS指標	サービスの満足度	—（※1）	76.2%
	お客さまセンター電話応答率	90%以上	90.8%
2. 採算性指標	売上高経常利益率（一般会計）	12.0%以上	14.4%
	公社一般賃貸住宅利用率（公社施行型都民住宅を含む）【家賃収入ベース】	96%以上	96.0%
	公社賃貸住宅家賃収納率	98%以上	98.8%
3. 安全性指標	借入金残高縮減（土地代物弁済除く）	5,735億円	5,735億円
	自己資本比率	38.0%以上	38.3%

借入金残高の推移



（※1）アンケートの実施方法等の改善や目標設定の見直しの検討を予定していたため、2022年度目標は「—」で記載

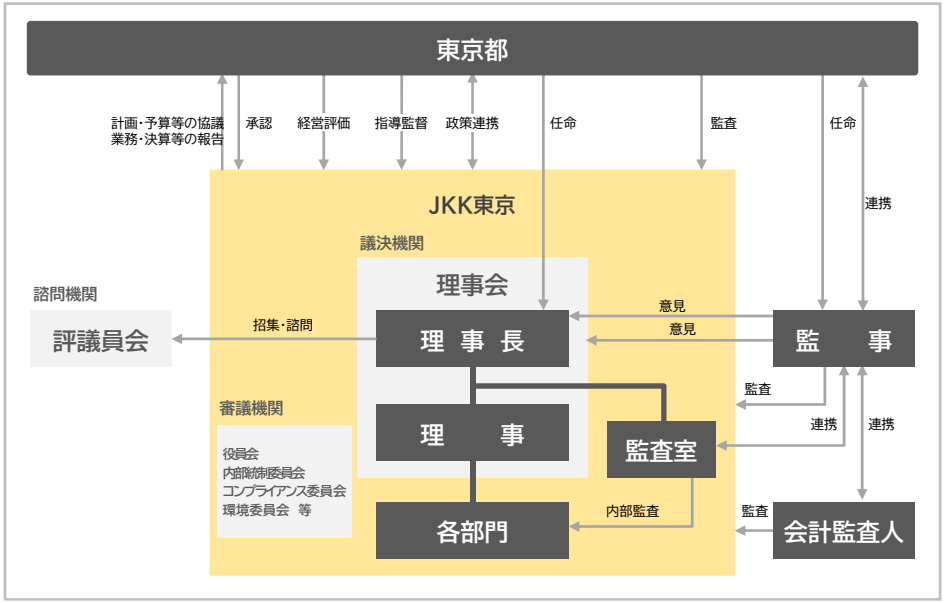
ガバナンス体制

- 当社は、東京都と共に政策実現を目指す「都庁グループ」の一員としての使命を明確に意識し、業務執行及び経営が、持続的かつ効果的に行われるよう、最良のガバナンスの追求に努める

ガバナンスに対する基本姿勢

① 都民の負託を受けて存立する法人であることを強く自覚する
② 当社が目指すところを明確にするため、経営理念や事業活動方針、経営目標等を適切に開示し、透明性を確保する
③ 都民、居住者、取引先、債権者、都、職員、地域社会等の様々なステークホルダーの権利を尊重するとともに、ステークホルダーに対して社会的責任があることを認識し、当社の使命に従い、必要な資源を確保しながら事業を遂行する
④ 理事会による業務執行の監督機能を実効化する

ガバナンス体制図



内部統制

- 法令はもとより、公社において整備した各種規程や制度等を遵守して、事務の適正な管理及び執行に着実に取り組む
- 規程等の整備状況等について、毎年度、評価し是正や改善を進め、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く

リスク管理

- リスクについて適正に把握し、事故等の未然防止を図るとともに、事故等が発生した場合に損失等の最小化を図ることを目的として、リスク管理を行う

内部要因リスク	外部要因リスク
✓ 経営戦略リスク ✓ 汚職等非違行為リスク ✓ 個人情報管理に係るリスク ✓ コンプライアンスに係るリスク ✓ 工事事故など事故・事件リスク ✓ 組織・職員管理に係るリスク	✓ 自然災害リスク ✓ サイバー攻撃などセキュリティに係るリスク ✓ 広範な感染症リスク ✓ 反社会的勢力等からの不法な攻撃リスク ✓ 社会経済状況等の変化に係るリスク

コンプライアンスへの取組

- 全ての業務活動の原点を社会的な信頼に置き「信頼される公社」として、コンプライアンスを経営上の最重要事項と位置づけ取り組む
- 職員等がコンプライアンスを遵守して行動するための基本的な指針として「コンプライアンス行動指針」を定めている
- 理事長を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置しているほか相談窓口の設置や教育・研修活動を計画的かつ継続的に実施

人財育成戦略

- 職員はJKK東京を支える一番の財産（人財）であり、「経営理念」を実現するために全社で人財育成に取り組む

目指すべき職員像

- 「住宅事業のプロフェッショナル」としての誇りと責任を持った人財
- 高い倫理観を備えた実践力のある人財
- 職員の力を結集し、創意工夫のもとに新たな課題に挑戦する人財

以上の人財を育成することで、「経営理念」を実現します。

育成の取り組み

人財の持つ能力を最大限引き出すため、OJTと自己啓発支援を実施し、これらを補完するOff-JTを合わせた3本柱で効果的な人財育成に取り組んでいます。

OJT（On the Job Training：職場内教育）

OJTこそ最大の人財育成の場ととらえ、職場でコミュニケーションを取りながら知識・技術・態度などを伝えていくことを重視しています。特に入社1年目には、部署の先輩職員が1対1で指導役となる「チューター制度」を設け、きめ細かい指導に努めています。

自己啓発支援

89の資格について取得を奨励し、受験料・講座受講料・テキスト代などの費用を助成しています。

費用助成を行っている資格の例と、その取得人数（2024年4月1日時点）	
• 1級建築士60名	• 宅地建物取引士100名
• 1級建築施工管理技士31名	• マンション管理士40名
• 1級土木施工管理技士23名	• 管理業務主任者49名
• 1級造園施工管理技士9名	• 簿記2級24名
• 1級管工事施工管理技士40名	• 簿記3級42名
• 1級電気工事施工管理技士31名	

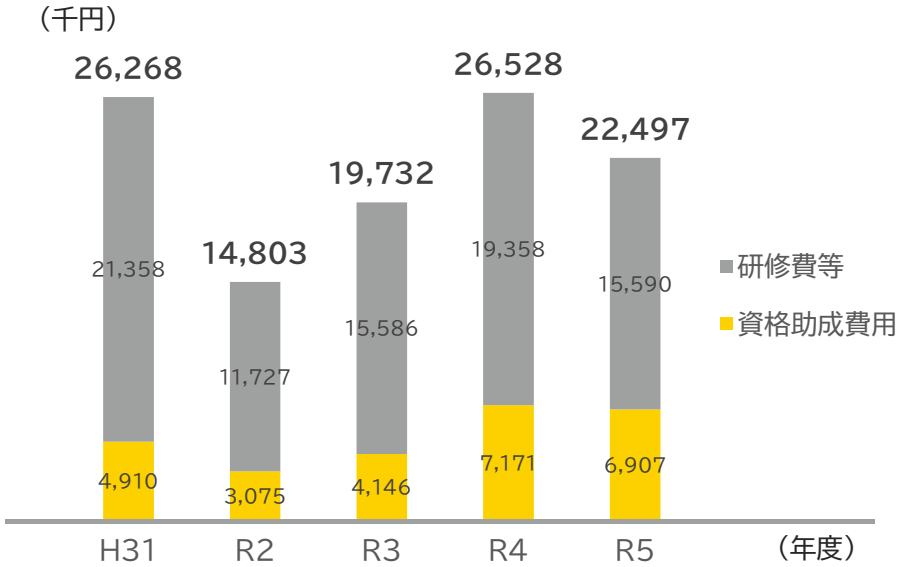
Off-JT（Off the Job Training：職場外教育）

年間約100種類の研修を実施し、有志職員や、対象となる年次・職種の職員が受講しています。

研修の例		
職員資質の土台を築く	思考力を磨く	現場実践力を培う
•コンプライアンス研修	•ロジカルシンキング研修	•普通救命講習
•汚職等非行防止研修	•プレゼンテーション研修	•都市計画研修
•人権研修	•文章力向上研修	•工事監理研修
•職場ぐるみのOJT研修	•タイムマネジメント研修	•認知症サポーター養成

人財への投資金額※の推移

コロナ禍により投資金額が落ち込んだ年度がある一方、全社で職員の自己啓発を推進し、資格助成費用は増加傾向です。

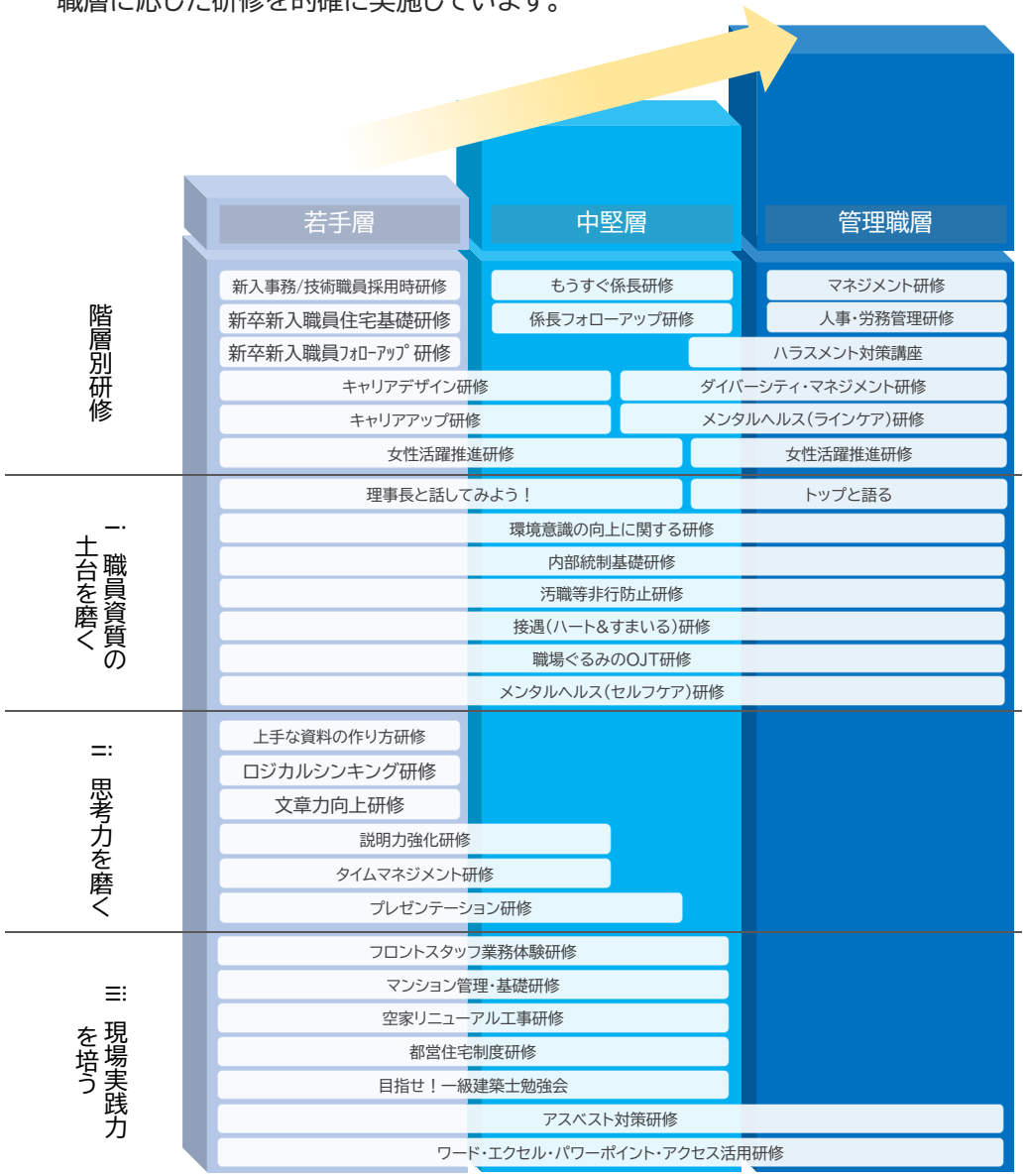


※ 研修業務委託費、講座・講習会受講料、資格取得に係る助成金等の合計

人財育成戦略

研修計画体系図

職層に応じて求められる能力を高めるために、管理職、指導監督層、一般職など、職層に応じた研修を的確に実施しています。



働き方～ライフ・ワーク・バランス～

ライフ・ワーク・バランスを実現し、職員やその家族のライフステージが変化したとしても長く働きつづけけられるよう、さまざまな制度や環境づくりに努めています。

【令和5年度職員(総合職)の実績】

月平均所定外労働時間の実績	育児休業取得後の復帰率	夏季休暇取得率	福利厚生制度利用率※1
23.5時間	100%	100%	97%

有給休暇の平均取得日数	男性の育児休業取得率※2	女性の育児休業取得率
17.1日	60%	100%

※1 福利厚生制度
- 健康増進や自己啓発にかかる費用助成
- 結婚、出産、子どもの就学の祝い金
- 医療費補助
- 旅行のときの宿泊補助 等

※2 育児休業制度以外にも出産支援休暇や子の看護休暇などがあり、男女ともに多く取得しています。

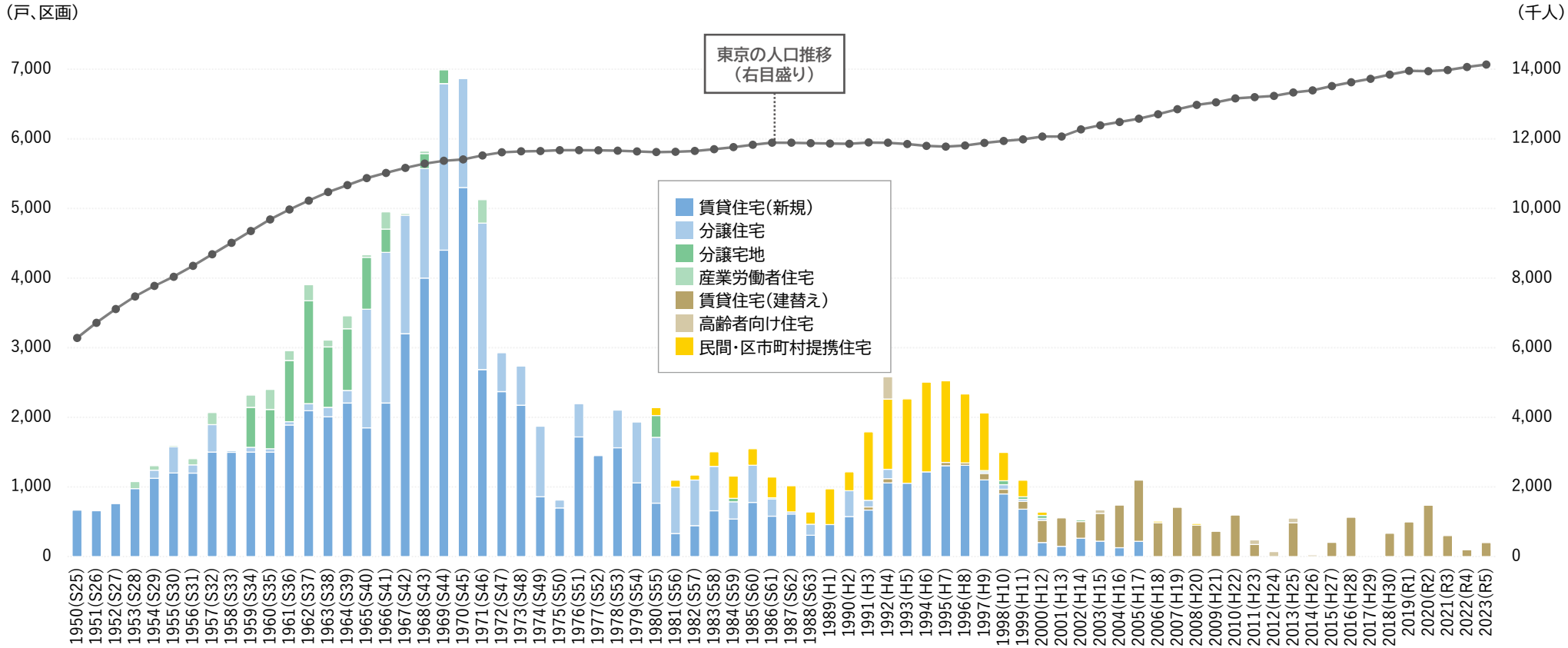
【女性の活躍に関する情報公表(令和6年4月1日時点)】

職員数に占める女性職員の割合	職員	30.6%
	業務職員	78.7%
	再雇用社員	44.3%
	契約社員	55.2%
	計	44.5%

係長級にある者に占める女性の割合	17.9%
管理職に占める女性の割合	8.5%

住宅供給(建設)戸数の推移

- 前身の(財)東京都住宅協会時代の昭和25年から、主に住宅確保要配慮者・ファミリー世帯向けの住宅を中心に、賃貸住宅や分譲住宅約12万戸、宅地約7千区画を供給

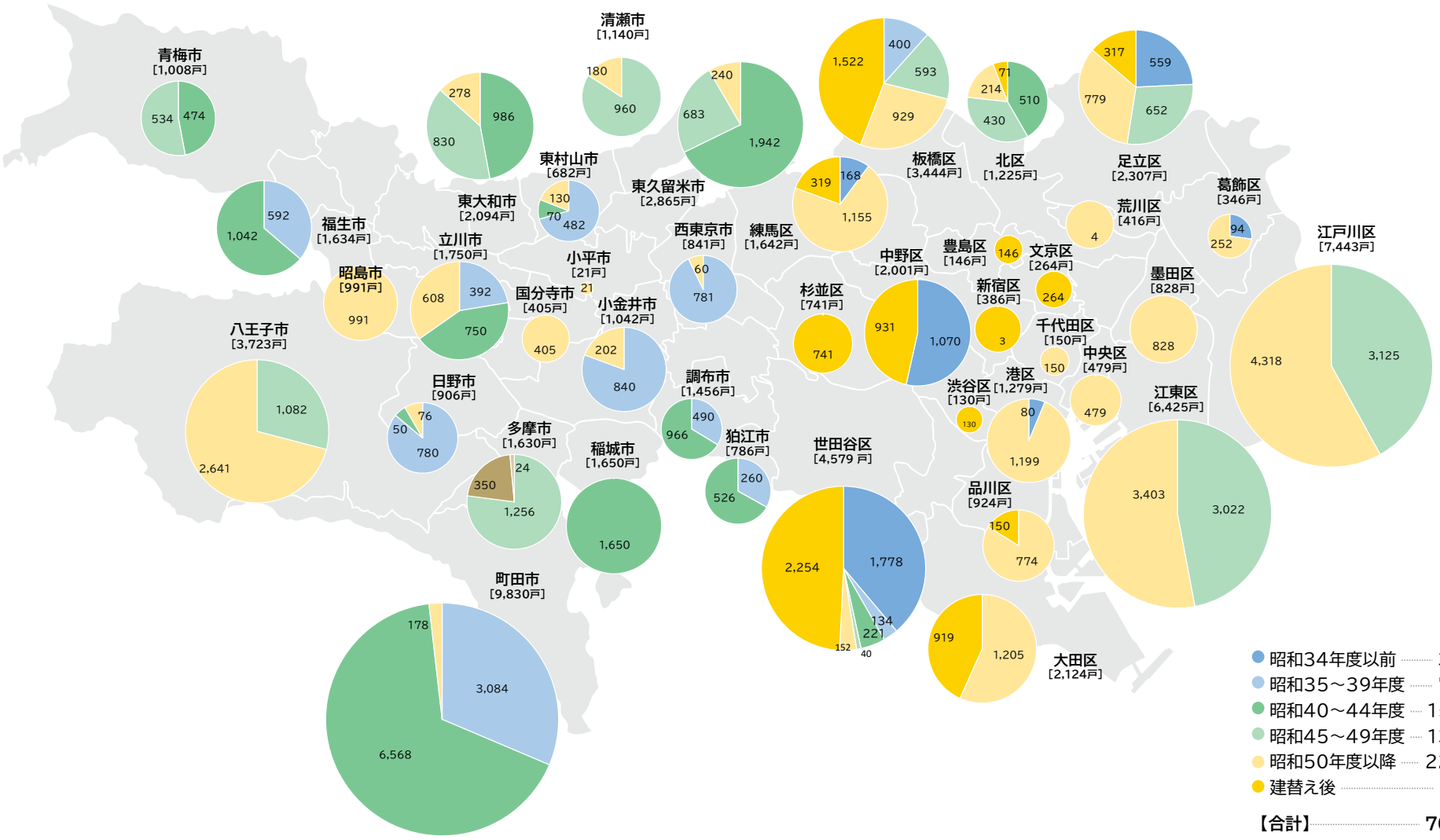


住宅不足の解消	量の確保から質の向上へ	市場・ストック重視へ
● 戦後の復興期や高度経済成長期の深刻な住宅不足を背景に昭和40年代までに供給戸数の約6割に相当する約7万戸を供給 ● 賃貸住宅とともに、中堅勤労者の持ち家取得を促進するため主たる業務として「積立分譲住宅」を供給	● 住宅ストックが量的に充足し、住戸面積の拡大や設備水準の向上など住宅の質の向上に取組	● 既存ストックの活用に重点を置いた事業展開に転換。建設年代が古く更新時期を迎えた団地の再編整備を推進 ● 高齢者向け住宅の供給に取組 ● 平成15年度以降、分譲住宅・分譲宅地の供給を行っていない

資料編

JKK住宅の状況(地域別／建設年代別)

住宅ストックの状況(地域別／建設年代別) ※JKK住宅に限る



- 昭和34年度以前 …… 3,749戸
- 昭和35～39年度 …… 7,975戸
- 昭和40～44年度 …… 15,229戸
- 昭和45～49年度 …… 13,207戸
- 昭和50年度以降 …… 22,637戸
- 建替え後 …… 8,150戸

【合計】…… **70,947戸**

※2024年3月末時点

東京都との債権債務関係

- 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強固な財務基盤を構築する方向性

東京都との債権債務関係の動向

2006年7月:「行財政改革実行プログラム」

自主自立経営の確立に向け、「**都と公社の債権債務関係の見直し**」が、検討課題の一つとして掲げられた

2008年2月:「包括外部監査意見」

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**であるとの意見が出された

東京都との債権債務の見直しの検討・取組

取組開始時点の状況(2008年度)

都と当社は、民間では通常なされていない債権債務関係にある

超長期	最長で2136年までに及ぶ償還期間
多額	2007年度期末借入金等残高8,754億円のうち4,338億円が都借入金
無利子	50年元金据え置いた上で無利子償還

東京都からの超長期・無利子の借入を見直し

見直しの内容

都借入金の早期償還
都借入金を**2035年度まで**に繰上償還

無利子借入金の有利子化
2011年度までの都借入金535億円を有利子化(新規借入金も終了)

都民住宅の活用方法
都民住宅は、管理終了後は安定したキャッシュフローを生む一般賃貸住宅として活用

土地等資産の有効活用
再編整備で生じる土地等資産の有効活用に向けた条件整備を図る

土地等に関わる東京都との帰属関係

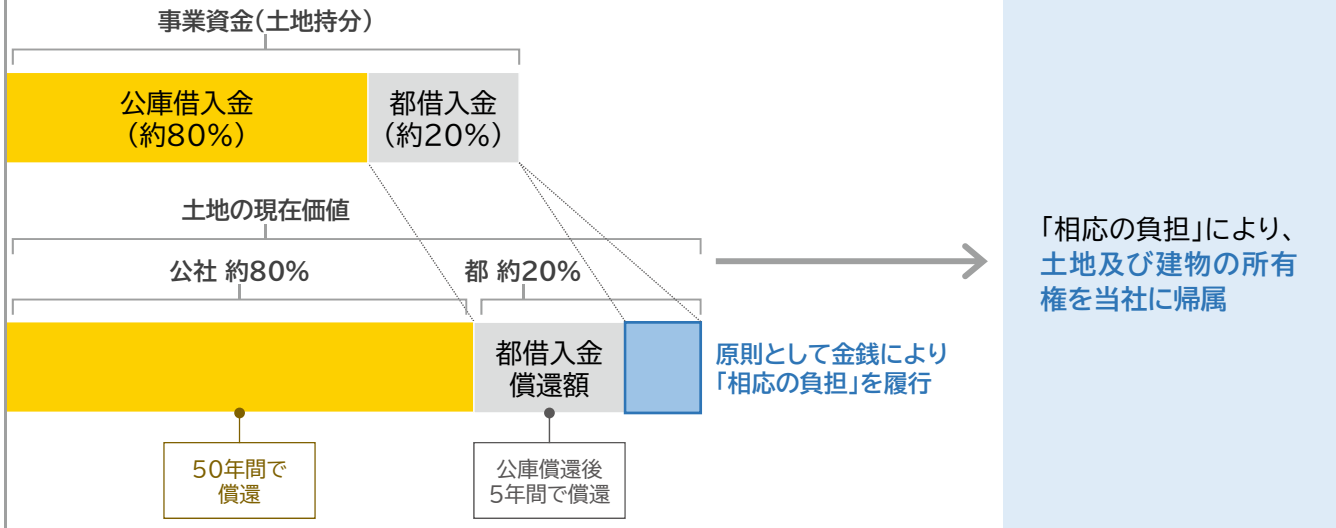
一般賃貸住宅に係る土地等の帰属

旧契約

- 事業(管理)開始55年後に土地建物の所有権を東京都に移転する

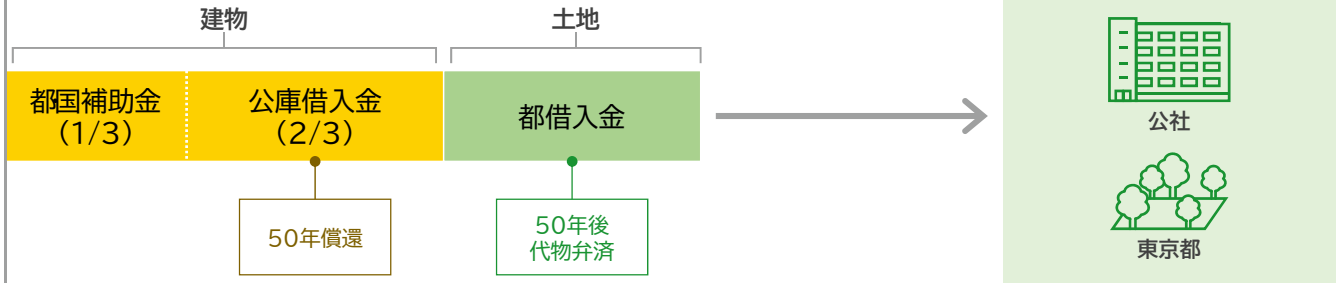
現行の所有権スキーム

- 事業資金のうち、住宅金融公庫融資は公社が、都貸付金は都が出資したものとみなす
- 公社と都はそれぞれの出資割合に応じて土地の持分を持つと考える
- 土地価額を現在価値に置き換えた上で、東京都の借入金割合相当から都への償還額を差し引いた残額を「相応の負担」とする
- 原則として創出用地を活用して得た金銭により「相応の負担」を履行することで、土地及び建物の所有権を当社に確定的に帰属



公社施行型都民住宅の資金調達スキーム

- 土地取得相当費の借入金は、管理開始から50年後に土地を代物弁済することで償還
- 東京都との債権債務関係の見直しの中で、「都民住宅」管理終了後について一般賃貸住宅として活用を決定



公的賃貸住宅の比較

公的住宅の種類	都営住宅	東京都住宅供給公社（JKK東京）	UR賃貸住宅
特徴	東京都が供給 JKK東京に管理を委託	JKK東京が建設・管理	独立行政法人 都市再生機構が建設・管理
根拠法	公営住宅法	地方住宅供給公社法	独立行政法人都市再生機構法
事業内容	東京都：基本方針、計画等の作成 JKK東京：住宅管理全般	● 賃貸住宅等の管理事業 ● 賃貸住宅等の建設事業 ● 公営住宅等の管理受託事業	● 都市再生 ● 賃貸住宅 ● 災害復興
展開規模	東京都（約25万戸）	東京都（約7万戸）	全国（東京都内約16万戸）
対象世帯	低額所得者	住宅確保要配慮者	主に中堅所得者ファミリー世帯
収入制限	家族数により上限あり	家賃額により下限あり	家賃額により下限あり

住宅確保要配慮者とは

「低額所得者」「被災者」「高齢者」「障害者」「子育て世帯」

『住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律』（住宅セーフティネット法）

自治体の供給促進計画において配慮者の追加可能

東京都における住宅確保要配慮者（追加分）

①海外からの引揚者
②新婚世帯
③原子爆弾被爆者
④戦傷病者
⑤児童養護施設退所者
⑥LGBT
⑦UIJターンによる転入者
⑧生活確保要配慮者に対して生活支援等を行う者

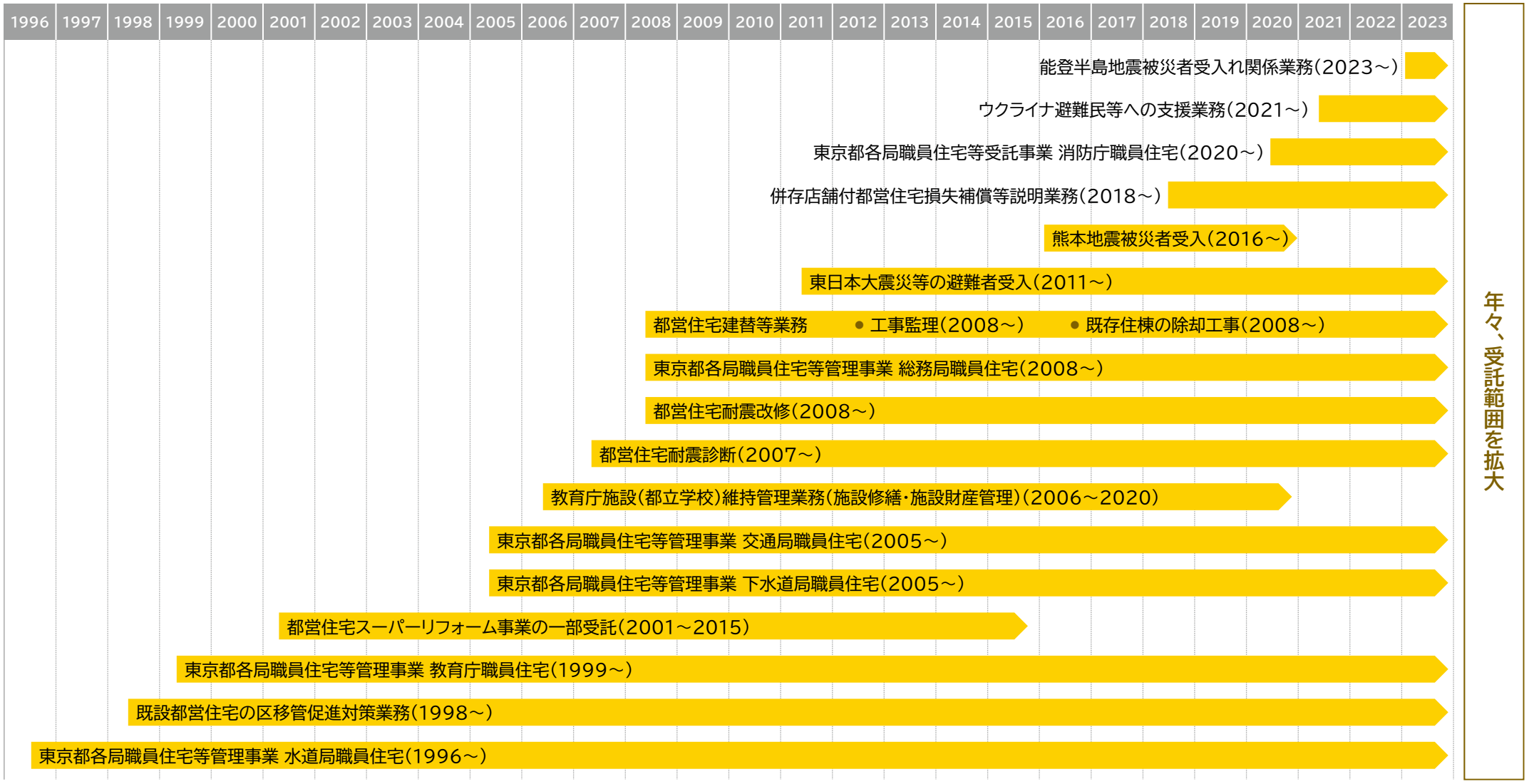
指定管理者制度と公営住宅管理代行制度の比較

		指定管理者制度	公営住宅管理代行制度
対象		公の施設の管理	公営住宅の管理
根拠法		地方自治法	公営住宅法、地方住宅供給公社法
制度制定時期		2003年9月	2005年6月
実施主体		特段の制限なし（株式会社、NPOなども可能）	地方自治体又は地方住宅供給公社に限定
業務範囲		権限行使を伴わないいわゆる事実行為に限って、 指定管理者に行わせることが可能	家賃に関すること以外の全てについて、 事業主体（自治体）に代わって権限を代行することが可能
業務範囲（例）	入居者決定	×	○
	入居者決定通知	○	○
	各種申請承認	×	○
	各種申請通知行為	○	○
	家賃決定	×	×
導入目的		公の施設の管理を広く民間が行えるようにすることにより、 効率性とサービスの向上を追求	公営住宅の一体的な管理により、効率性とサービスの向上を追求
議会の議決		必要	不要
当社実績		● 都営住宅等（全地域） ● 区営住宅等（一部の区市から受託）	● 市営住宅（町田市）

東京都の住宅政策実施機関としての役割

- 都営住宅管理事業を始めとした東京都からの受託事業は、年々受託範囲を拡大し続けている

都営住宅管理事業を除く受託管理事業の推移



当社債券の格付

- **2019年1月25日、格付けが「AA-」から「AA」へ引き上げられた**
- 市場公募債の発行に併せて、国内の最大手格付会社（R&I）より、2003年度に格付を取得
- 都との密接不可分性（財務関係・業務内容）を高く評価され、格付は上から3番目の「AA」

R&Iの格付状況

格付	自治体・政府系		民間企業等	
AAA			トヨタ	
AA+	愛知県	都市再生機構（UR）	JR東日本	東京ガス
	埼玉県	首都高速道路	東京大学	NTTデータ
	静岡県	岡山県	東京海上日動火災保険	村田製作所
AA	**JKK東京**	奈良県	日本たばこ産業	旭化成
	佐賀県	福井県	キヤノン	本田技研工業
	成田国際空港	東京地下鉄	味の素	花王
AA-	大阪府住宅供給公社	横浜市住宅供給公社	豊田通商	三井不動産
	中部国際空港	商工中金	セブン＆アイ	オリエンタルランド

※ 2024年7月時点

公社の格付推移

	JKK	国
2003年8月 公社が格付を取得	AA- <安定的>	AAA
2006年7月 行革プログラム「民営化検討」により方向性引下げ	AA- <ネガティブ>	
2006年10月 民営化のリスク小として、方向性を回復	AA- <安定的>	
2011年12月 国の格付を引下げ（一部を除く企業・公社は維持）	↓	AA+
2019年1月 JKKの格付を引き上げ	AA <安定的>	AA+

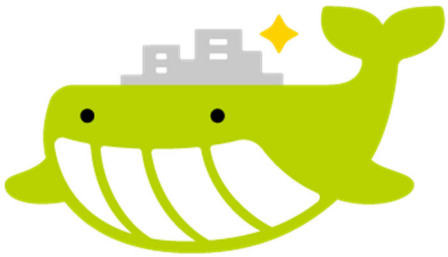
格上げのポイント

- （設立団体である）東京都は潤沢な税収を支えに、財政運営の自主性と安定性に優れ、**都内は今後も人口増加が見込まれる**
- 賃貸住宅及び受託管理事業における豊富な実績とストック資産を土台に、**全国の住宅公社の中での群を抜く事業基盤**
- 区部や市部における老朽化した賃貸住宅の建て替えや改修は重要課題で、都とともに対応する考え

本資料に関するお問い合わせ先

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いただきま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。