

2025年1月29日

格付投資情報センター（R&I）は以下の格付を公表しました。

東京都住宅供給公社（証券コード：－）

【維持】

発行体格付：AA [安定的]

債券格付：AA

【格付理由】

地方住宅供給公社法に基づいて東京都が全額出資する特別法人。賃貸住宅事業と都営住宅の受託事業を主力事業としている。都の出資団体のうち、政策実現に向けて密接に連携するなど都政との関連が深い「東京都政策連携団体」の指定を受けている。都と定期的に会合を開いて事業提案するなど、緊密な関係を持つ。住宅関連施策の中核的な執行機関として、都からみた政策上の重要性は高い。格付には公社の収益基盤・財務基盤に対する評価に加え、東京都の信用力を強く反映している。

住まいを通じて都民の暮らしを支え、社会貢献することを使命として、自立・健全経営のもと社会の信頼と期待に応えることを経営理念に掲げる。子育て世帯や高齢者などの「住宅確保要配慮者」向けの住宅供給、コミュニティ活性化、環境問題対応を含む住宅ストックの有効活用などの役割を担い、都とともに住宅政策を実現している。

都民のニーズに対応した住宅ストックの形成では2024年度に世田谷区の桜新町、小金井市で建て替え物件が竣工した。両物件ともに子育て・環境に配慮した設備を備えるほか、桜新町は公社初の完全禁煙住宅、小金井は総戸数の約16%をシニア専用住居とし、隣接地に民間事業者による高齢者福祉施設も併設した。今後は、環境負荷の低減に優れた省エネ性能を示す「ZEH-M Oriented」の認証を取得する方向で建て替え物件の検討を進めている。

2023年度の賃貸住宅利用率は96%と高水準を維持し、住宅供給公社の中でも収益規模や安定性で群を抜く実績を残している。都営住宅の受託事業では管理運営面で良好な評価を得て、2014年度から都内全域を対象に一括して特命で受注している。受託事業は収支面で赤字が続いていたものの、経営努力により、2023年度に黒字化した。

事業規模の大きさを反映し債務残高は多いものの、家賃収入を中心にキャッシュフローは安定し、今後も負債の削減が進みそうだ。一部の賃貸資産の土地取得資金にかかる借入金は、公社が都に早期償還する取り決めになっている。都と協議した結果、2024年度から12年かけて土地資産で代物弁済することとなった。公社は引き続き底地を都から賃借する方向で都と協議している。賃借料などの内容が収支に与える影響を確認していく。

【格付対象】

発行者：東京都住宅供給公社

【維持】

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	AA	安定的

■お問合せ先：マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先：経営企画部(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054東京都千代田区神田錦町三丁目22番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する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通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.

名称	発行額	発行日	償還日	格付
第9回東京都住宅供給公社債券	120億円	2009年6月30日	2029年6月20日	AA
第11回東京都住宅供給公社債券	70億円	2009年11月25日	2039年9月20日	AA
第12回東京都住宅供給公社債券	150億円	2010年4月20日	2025年4月18日	AA
第13回東京都住宅供給公社債券	150億円	2010年5月25日	2030年5月24日	AA
第15回東京都住宅供給公社債券	50億円	2010年9月28日	2040年9月20日	AA
第18回東京都住宅供給公社債券	50億円	2012年9月19日	2027年9月17日	AA
第19回東京都住宅供給公社債券	50億円	2013年9月18日	2028年9月15日	AA
第20回東京都住宅供給公社債券	70億円	2013年9月18日	2033年9月16日	AA
第21回東京都住宅供給公社債券	70億円	2014年9月17日	2034年9月15日	AA
第22回東京都住宅供給公社債券	40億円	2014年9月17日	2044年6月20日	AA
第23回東京都住宅供給公社債券	50億円	2015年9月15日	2035年9月14日	AA
第24回東京都住宅供給公社債券	40億円	2016年9月13日	2036年9月12日	AA
第25回東京都住宅供給公社債券	50億円	2016年9月13日	2046年6月20日	AA
第26回東京都住宅供給公社債券	90億円	2017年9月12日	2037年9月11日	AA
第27回東京都住宅供給公社債券	30億円	2017年9月12日	2047年6月20日	AA
第28回東京都住宅供給公社債券	60億円	2017年9月20日	2047年9月20日	AA
第29回東京都住宅供給公社債券	50億円	2018年9月20日	2038年9月17日	AA
第30回東京都住宅供給公社債券	60億円	2018年9月20日	2038年9月17日	AA
第31回東京都住宅供給公社債券	30億円	2018年9月20日	2048年9月18日	AA
第32回東京都住宅供給公社債券	50億円	2019年9月26日	2039年9月26日	AA
第33回東京都住宅供給公社債券	30億円	2019年9月26日	2039年9月26日	AA
第34回東京都住宅供給公社債券	40億円	2019年9月26日	2049年6月18日	AA
第35回東京都住宅供給公社債券	80億円	2019年12月24日	2029年12月24日	AA
第36回東京都住宅供給公社債券	100億円	2019年12月24日	2034年12月22日	AA
第37回東京都住宅供給公社債券	80億円	2020年9月24日	2035年9月21日	AA
第38回東京都住宅供給公社債券	90億円	2020年9月24日	2040年9月24日	AA
第39回東京都住宅供給公社債券	60億円	2020年9月24日	2040年9月24日	AA
第40回東京都住宅供給公社債券	30億円	2020年9月24日	2050年6月20日	AA
第41回東京都住宅供給公社債券	90億円	2021年9月22日	2031年9月22日	AA
第42回東京都住宅供給公社債券	40億円	2021年9月22日	2041年9月20日	AA
第43回東京都住宅供給公社債券	50億円	2021年9月22日	2051年6月20日	AA
第44回東京都住宅供給公社債券	60億円	2022年9月21日	2042年9月19日	AA
第45回東京都住宅供給公社債券	30億円	2022年12月20日	2042年12月19日	AA
第46回東京都住宅供給公社債券	70億円	2023年9月20日	2043年6月19日	AA
第47回東京都住宅供給公社債券	40億円	2024年6月20日	2034年6月20日	AA
第48回東京都住宅供給公社債券	70億円	2024年9月20日	2044年6月20日	AA

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画部(広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054東京都千代田区神田錦町三丁目22番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行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通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.

信用格付に関わる事項

格付関係者	東京都住宅供給公社
主任格付アナリスト	喜多 総治郎
信用格付を付与した日	2025年1月29日
主要な格付方法	政府系機関等の格付の考え方 [2022/12/26]
情報提供者	格付関係者

利用した主要な情報	決算書類、開示情報、格付関係者から入手した情報等
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。格付アナリストが妥当性を判断した情報であること。
格付方法の概要	次のウェブサイト上に上記格付方法及び考慮した他の格付方法をともに掲載しています。 https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html
評価の前提	次のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。 https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html
格付符号と定義	次のウェブサイトに掲載しています。 https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html

信用格付の前提、意義及び限界

R&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通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見です。R&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ありません。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ありません。また、R&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ません。

R&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ますが、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ありません。R&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ります。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ります。

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&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ります。

一般に投資に当たって信用格付に過度に依存することが金融システムの混乱を引き起こす要因となり得ることが知られています。

信用格付の付与について 代表して責任を有する者	丸山 博哉
信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官(格付)第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画部(広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054東京都千代田区神田錦町三丁目22番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

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通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。

©Rating and Investment Information, Inc.