

## **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     | 令和2年度     | 令和3年度     | 令和4年度     | 令和5年度     | 令和6年度     |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 事業収益   | 124,229   | 120,688   | 126,637   | 129,849   | 138,277   |
| 事業利益   | 10,205    | 9,649     | 10,817    | 9,804     | 11,104    |
| 経常利益   | 9,695     | 9,320     | 10,469    | 8,651     | 10,443    |
| 当期純利益  | 8,111     | 8,460     | 7,280     | 7,847     | 11,186    |
| 資本金    | 105       | 105       | 105       | 105       | 105       |
| 純資産額   | 441,540   | 450,001   | 457,281   | 465,128   | 476,314   |
| 総資産額   | 1,215,430 | 1,211,623 | 1,208,978 | 1,197,463 | 1,196,621 |
| 自己資本比率 | 36.33%    | 37.14%    | 37.82%    | 38.84%    | 39.80%    |

※ 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    | 令和2年度     | 令和3年度     | 令和4年度     | 令和5年度     | 令和6年度     |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 事業収益  | 74,707    | 70,535    | 72,246    | 73,073    | 75,739    |
| 事業利益  | 10,849    | 10,422    | 11,309    | 9,801     | 10,414    |
| 経常利益  | 9,695     | 9,320     | 10,469    | 8,651     | 10,443    |
| 当期純利益 | 8,111     | 8,460     | 7,280     | 7,847     | 11,186    |
| 資本金   | 105       | 105       | 105       | 105       | 105       |
| 純資産額  | 441,540   | 450,001   | 457,281   | 465,128   | 476,314   |
| 総資産額  | 1,203,762 | 1,198,602 | 1,190,955 | 1,184,733 | 1,179,989 |

※ 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    | 令和2年度  | 令和3年度  | 令和4年度  | 令和5年度  | 令和6年度  |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 事業収益  | 49,521 | 50,153 | 54,391 | 56,775 | 62,537 |
| 事業利益  | △643   | △773   | △491   | 2      | 690    |
| 経常利益  | -      | -      | -      | -      | -      |
| 当期純利益 | -      | -      | -      | -      | -      |
| 純資産額  | -      | -      | -      | -      | -      |
| 総資産額  | 15,298 | 16,775 | 21,683 | 16,040 | 20,524 |

- ※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30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<br>(～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)                                                           |
| 平成 31 年 4 月           | 東京都と共に政策実現を目指す「東京都政策連携団体」に指定される                                                    |
| 令和 2 年 2 月            | 前身の(財)東京府住宅協会の設立から 100 周年                                                          |
| 令和 5 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社が指定管理者に指定される (5 年間)                                   |

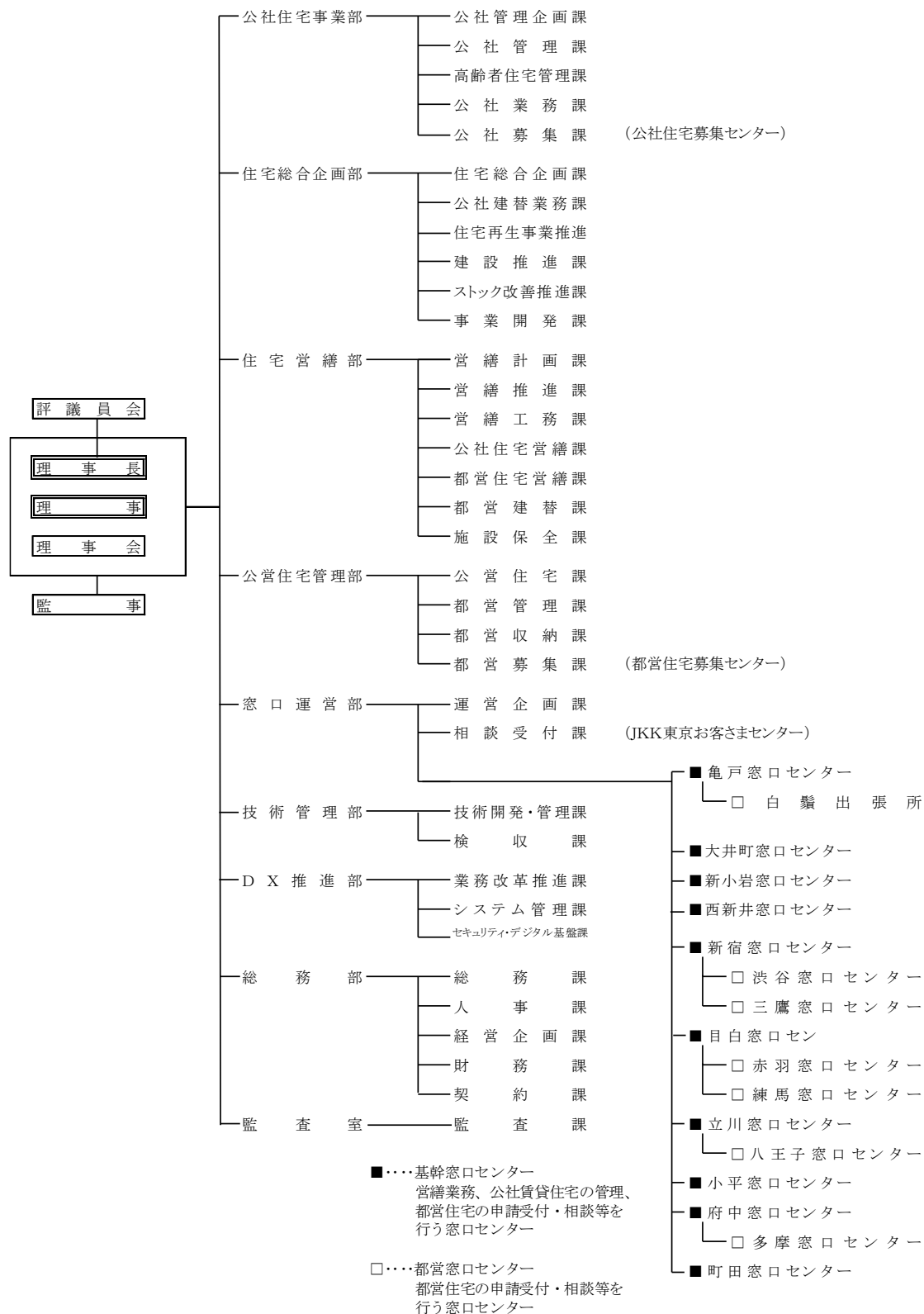


### 3 事業の内容

#### (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 基 本 財 産 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、公社住宅管理事業として賃貸住宅約 7 万 1 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 362 施設、駐車場約 2 万 3 千区画の管理を行っています。
- また、公社住宅再生事業としては、昭和 25 年度から一般賃貸住宅を建設し、令和 6 年度末で累計約 7 万 3 千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、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の誘致・整備に取り組んでいます。
- 一方、受託事業では、都営住宅等約 25 万戸、区営住宅等約 7 千戸、東京都各局職員住宅約 6 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（令和7年4月1日現在）



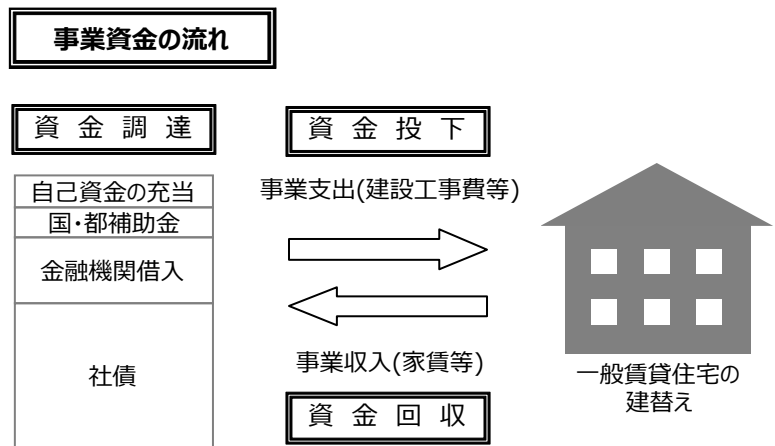
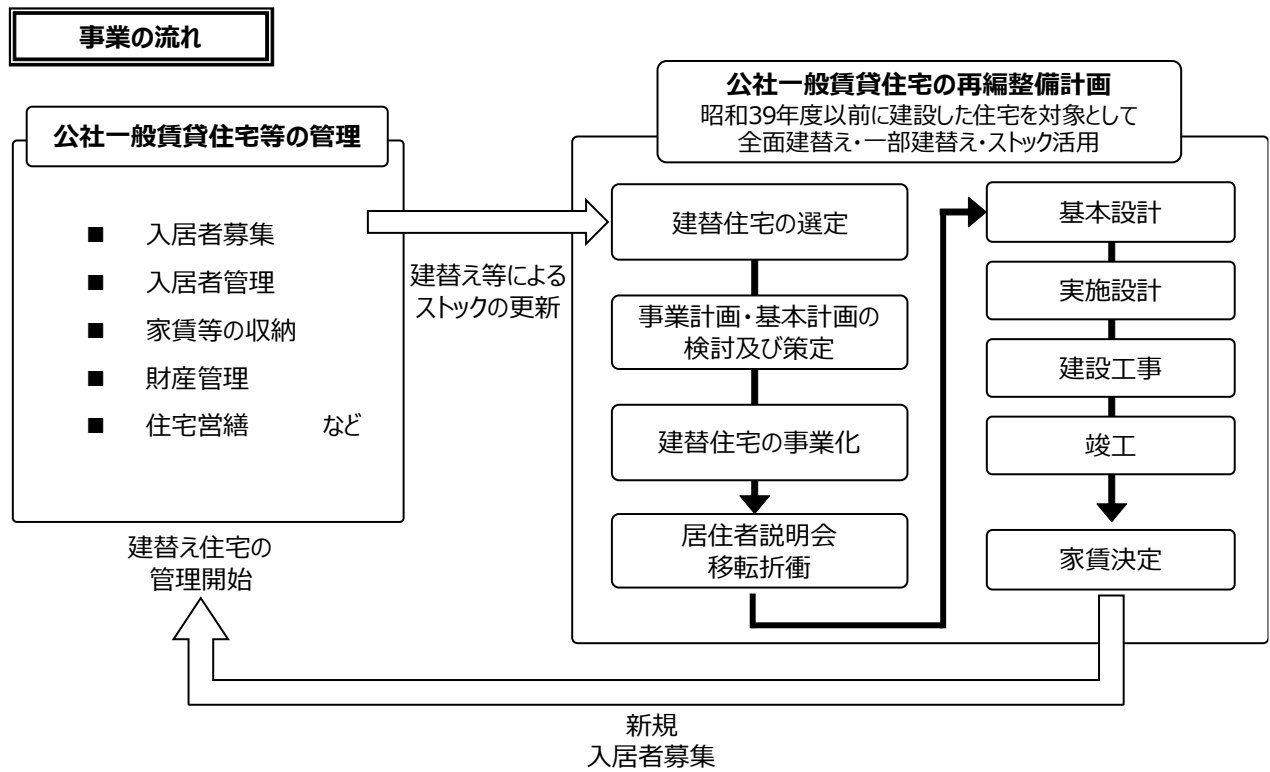
### ※ 評議員会について

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。

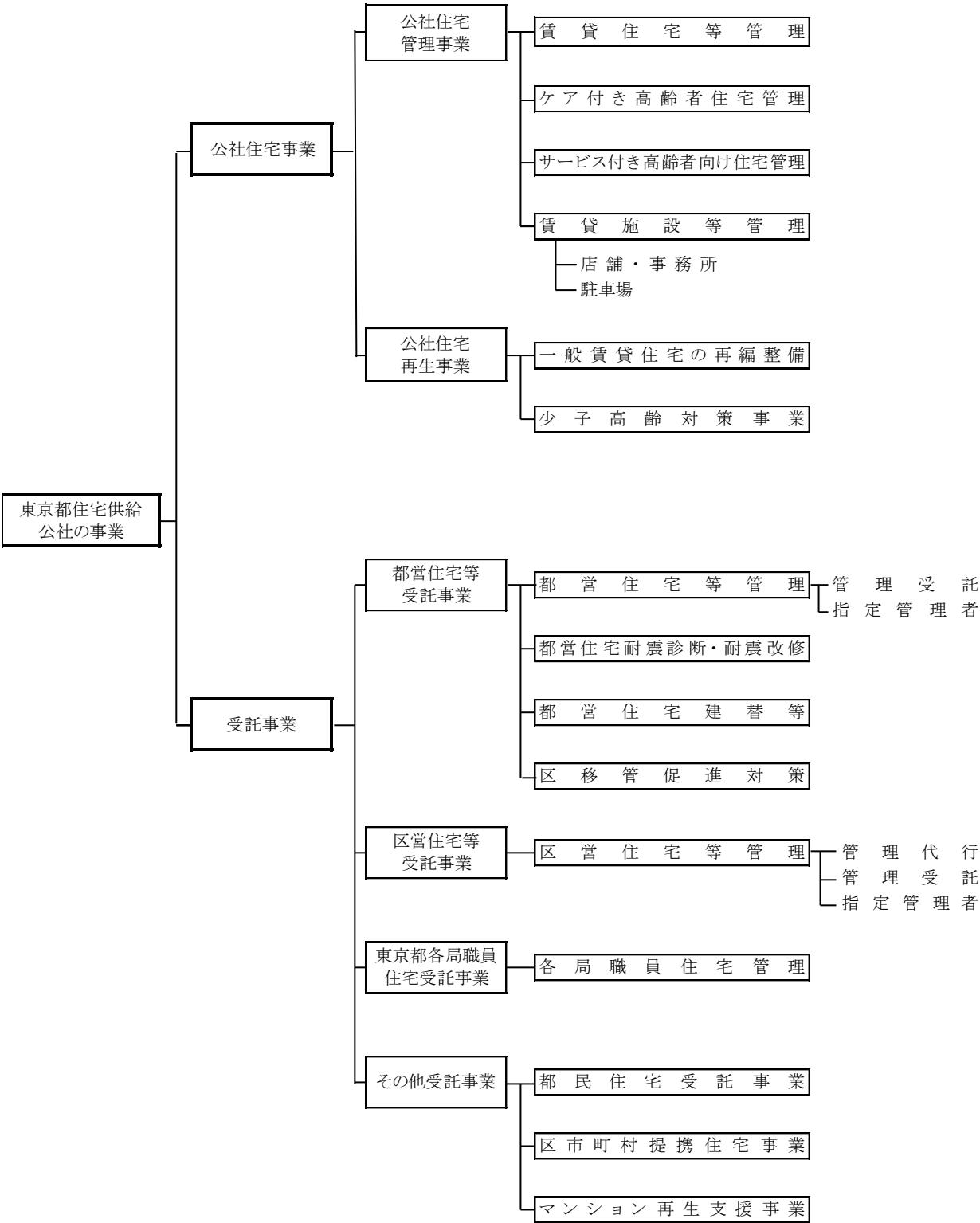
(3) 当社の事業の流れ

当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。



(4) 事業の概要

○ 主要事業の体系





当社の管理事業の対象は、公社賃貸住宅、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、管理規模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・都営住宅等管理規模（令和7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 | 234団地  | 70,961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                             |             | 235団地  | 71,555戸  |
| 受 託 事 業     | 都 営 住 宅 等                     |             | —      | 251,727戸 |
|             | 応 急 仮 設 住 宅 （ 国 家 公 務 員 宿 舎 ） |             | 1団地    | 16戸      |
|             | 区 営 住 宅 等                     |             | 176団地  | 7,381戸   |
|             | 東 京 都 各 局 職 員 住 宅 等           |             | 311団地  | 6,044戸   |
|             | 計                             |             | —      | 265,168戸 |
| 合 計         |                               |             | —      | 336,723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   |          |
|-------------|--------|-----------------|-------|----------|
| 公 社 賃 貸 施 設 |        |                 | 52団地  | 362施設    |
| 駐 車 場       | 公社住宅事業 | 公社賃貸住宅等         | 213団地 | 22,947区画 |
|             | 受託事業   | 都 営 住 宅 等       | —     | 47,834区画 |
|             |        | 応急仮設住宅（国家公務員宿舎） | 1団地   | 6区画      |
|             |        | 区 営 住 宅 等       | 6団地   | 325区画    |
|             |        | 計               | —     | 48,165区画 |
|             | 合 計    |                 | —     | 71,112区画 |

① 公社住宅管理事業

ア 公社賃貸住宅等の管理

(ア) 概要

公社賃貸住宅等の事業内容は次のとおりです。

- a 一般賃貸住宅：当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、高齢者や子育て世帯等の住宅確保要配慮者など多様な世帯向けに供給している賃貸住宅です。
- b 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。

(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、令和6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】

| 種別     | 募集方法           | 募集時期                     | 申込方法                                                          |
|--------|----------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 一般賃貸住宅 | 新規募集<br>(抽せん)  | 建物の竣工前後<br>に期間を定めて<br>募集 | ○インターネット申込 ※1<br>○郵送申込<br>○窓口直接申込<br>・公社住宅募集センター              |
|        | あき家募集<br>(先着順) | 随時                       | ○インターネット申込<br>○電話申込 ※2<br>○窓口直接申込<br>・公社住宅募集センター<br>・基幹窓口センター |

※1 J K Kねっとインターネット申込サービスは、平成16年10月のエミエルタ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 J K K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（抽せん）は平成22年8月で終了した。

○ 令和6年度募集実績

【新規募集】

| 事業<br>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<br>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<br>(※1) | 当選者数 | 当選倍率<br>(※2) |       |                   |      |
| R1       | カーメスト<br>桜新町 | 世田谷区 | 2  | 1DK<br>～<br>3LDK | 134 | 132戸 | 1,104件 | 8.4倍 | 親族近居<br>対象住戸<br>(全住戸)    | 132戸 | 子育て世帯  | 215件         | 8.4倍 | 25           | 8.6倍  | R6.6<br>～<br>R6.7 | R6.7 |
|          |              |      |    |                  |     |      |        |      |                          |      | 親族近居   | 122件         |      | 34           | 3.6倍  |                   |      |
|          |              |      |    |                  |     |      |        |      |                          |      | 子育て+近居 | 85件          |      | 26           | 3.3倍  |                   |      |
|          |              |      |    |                  |     |      |        |      |                          |      | 通常世帯   | 682件         |      | 47           | 14.5倍 |                   |      |
|          |              |      |    |                  |     |      |        |      |                          |      | 計      | 1,104件       |      | 132          | 8.4倍  |                   |      |
|          |              |      |    |                  |     |      |        |      | 子育て世帯<br>対象住戸<br>(2居室以上) | 74戸  | 子育て世帯  | 215件         | 9.8倍 | 24           | 9.0倍  |                   |      |
|          |              |      |    |                  |     |      |        |      |                          |      | 親族近居   | 78件          |      | 13           | 6.0倍  |                   |      |
|          |              |      |    |                  |     |      |        |      |                          |      | 子育て+近居 | 85件          |      | 26           | 3.3倍  |                   |      |
|          |              |      |    |                  |     |      |        |      |                          |      | 通常世帯   | 349件         |      | 11           | 31.7倍 |                   |      |
|          |              |      |    |                  |     |      |        |      |                          |      | 計      | 727件         |      | 74           | 9.8倍  |                   |      |
| 合計       |              |      |    |                  |     | 132戸 | 1,104件 | 8.4倍 | 親族近居<br>(全住戸)            | 132戸 |        |              |      |              |       |                   |      |
|          |              |      |    |                  |     |      |        |      | 子育て世帯                    | 74戸  |        |              |      |              |       |                   |      |

| 事業<br>年度 | 団地名            | 所在地  | 棟数 | 間取り  | 総戸数 | 応募状況 |      |      | 応募状況等   |    |      |    |              |      | 募集年月 | 管理開始<br>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<br>(※1) | 当選者数 |      |            | 当選倍率<br>(※2) |
|          |                |      |    |      |     |      |      |      | 一般向け    | 2戸 | 通常世帯 | 5件 |              |      |      |            |              |
| R2       | カーメスト<br>小笠原父島 | 小笠原村 | 1  | 2LDK | 4   | 4戸   | 11件  | 2.8倍 | 小笠原村民向け | 2戸 | 通常世帯 | 6件 | 3.0倍         | 2    | 3.0倍 | R6.11      | R7.3         |
| 合計       |                |      |    |      |     | 4戸   | 11件  | 2.8倍 | 一般向け    | 2戸 |      |    |              |      |      |            |              |
|          |                |      |    |      |     |      |      |      | 小笠原村民向け | 2戸 |      |    |              |      |      |            |              |

| 事業<br>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<br>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<br>(※1) | 当選者数 | 当選倍率<br>(※2) |                |            |
| R1       | カーメスト<br>武蔵小金井 | 小金井市 | 1  | 1R・1DK(シニア住宅40戸)及び1DK～3LDK(一般204戸) | 244  | 210戸   | 1,042件 | 5.0倍          | 親族近居<br>対象世帯<br>(全住戸・シニア住宅) | 35戸  | 親族近居   | 37件  | 3.2倍         | 22   | 1.7倍         | R6.12～<br>R7.1 | R7.1       |
|          |                |      |    |                                    |      |        |        |               |                             |      | 通常世帯   | 76件  |              | 12   | 6.3倍         |                |            |
|          |                |      |    |                                    |      |        |        |               |                             |      | 計      | 113件 |              | 34   | 3.3倍         |                |            |
|          |                |      |    |                                    |      |        |        |               | 親族近居<br>対象世帯<br>(全住戸・一般住宅)  | 175戸 | 子育て世帯  | 165件 | 5.3倍         | 46   | 3.6倍         |                |            |
|          |                |      |    |                                    |      |        |        |               |                             |      | 親族近居   | 98件  |              | 38   | 2.6倍         |                |            |
|          |                |      |    |                                    |      |        |        |               |                             |      | 子育て＋近居 | 68件  |              | 33   | 2.1倍         |                |            |
|          |                |      |    |                                    |      |        |        |               | 子育て世帯<br>対象住戸<br>(2居室以上)    | 146戸 | 通常世帯   | 598件 | 4.7倍         | 57   | 10.5倍        |                |            |
|          |                |      |    |                                    |      |        |        |               |                             |      | 計      | 929件 |              | 174  | 5.3倍         |                |            |
|          |                |      |    |                                    |      |        |        |               |                             |      | 子育て世帯  | 165件 | 4.7倍         | 46   | 3.6倍         |                |            |
|          |                |      |    |                                    |      |        |        |               |                             |      | 親族近居   | 64件  |              | 28   | 2.3倍         |                |            |
|          |                |      |    |                                    |      |        |        |               |                             |      | 子育て＋近居 | 68件  |              | 33   | 2.1倍         |                |            |
|          |                |      |    |                                    |      |        |        |               |                             |      | 通常世帯   | 383件 | 4.7倍         | 38   | 10.1倍        |                |            |
|          |                |      |    |                                    |      |        |        |               |                             |      | 計      | 680件 |              | 145  | 4.7倍         |                |            |
| 合計       |                |      |    |                                    | 210戸 | 1,042件 | 5.0倍   | 親族近居<br>(全住戸) | 210戸                        |      |        |      |              |      |              |                |            |
|          |                |      |    |                                    |      |        |        | 子育て世帯         | 146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田端テラスから「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

【先着順募集】

(令和6年4月1日～令和7年3月31日)

|                  | 募集戸数  | 申込件数  | 成約件数  | 備考 |
|------------------|-------|-------|-------|----|
| 一般賃貸住宅           | 4,080 | 7,804 | 4,005 |    |
| (うち高齢者世帯等優先申込制度) | 486   | 375   | 226   |    |
| (うち子育て世帯等優先申込制度) | 2,072 | 3,168 | 1,454 |    |

※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まない。)

※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く)

※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ない。

#### b 家賃等の収納

家賃等の収納は、当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。また、アセットマネジメントシステム（ISO55001）の取組により、住宅のライフサイクル全体にわたって効率的かつ効果的に修繕等の維持管理を実施し、管理水準の最適化を進めています。

##### (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。令和6年度は、屋上防水、外壁塗装、給湯器取替、共用灯改修等、延275団地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 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、令和6年度末の管理状況は、52団地362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。令和6年度末の管理状況は、213団地22,947区画です。

## イ ケア付き高齢者住宅の管理

### (ア) 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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ≪明日見らいふ南大沢≫                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |
| 事業主体 東京都住宅供給公社                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |
| <input type="radio"/> 委託業務の管理・監督<br><input type="radio"/> 計画修繕・一般修繕等の実施                                                                                                                                                                                                                                 |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 業務委託 |
| 受託事業者                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |
| <業務委託内容><br><input type="radio"/> 建物管理（計画修繕・一般修繕等を除く）<br><input type="radio"/> 生活支援・介護サービスの提供 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生活フロントサービス</li> <li>・ アクティビティサービス</li> <li>・ 食事サービス</li> <li>・ 健康管理サービス</li> <li>・ 介護サービス</li> <li>・ 安全管理サービス</li> </ul> <input type="radio"/> 入居者の募集         など |      |

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、指定の更新を令和 2 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、指定の更新を令和 6 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」(29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。

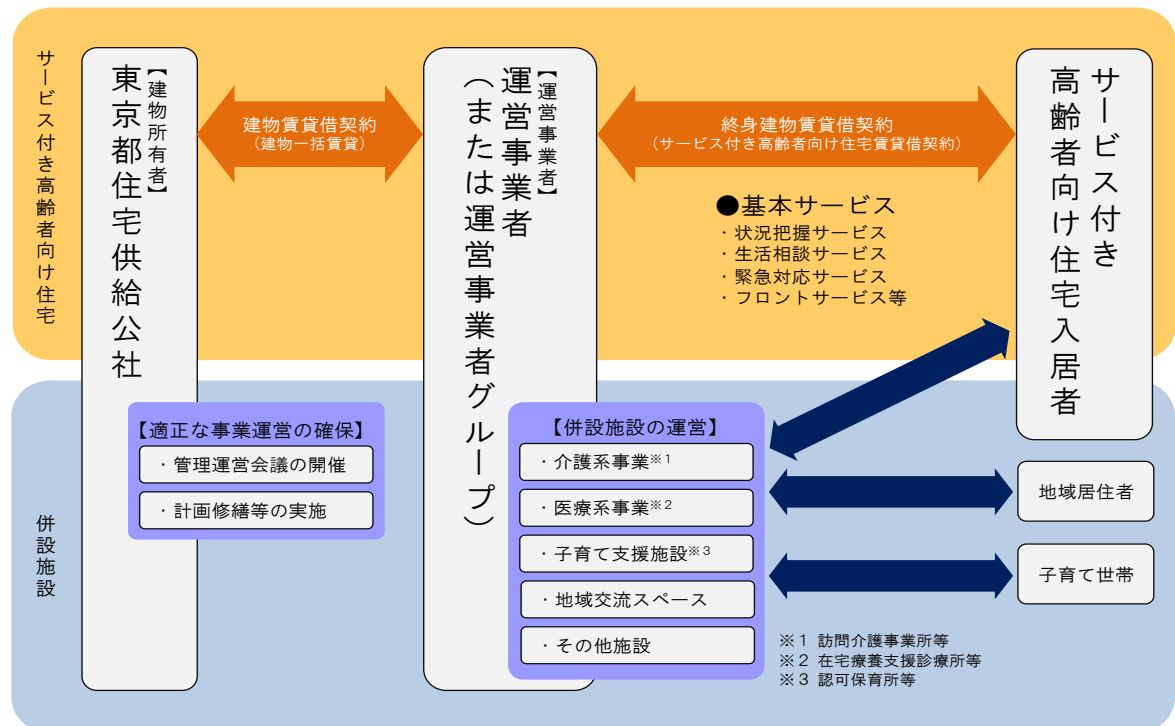
サービス付き高齢者向け住宅の整備にあたっては、高齢者居宅生活支援施設、保育所、地域交流施設及び店舗等を併設し、高齢者や子育て世帯が安心して暮らせる住環境を提供しています。

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<br>(板橋区)                    | コーシャハイム千歳烏山<br>(世田谷区)                | コーシャハイム平尾<br>(稲城市)                                      | コーシャハイム千歳船橋フロント<br>(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        | 定期巡回・随時対応型訪問介護看護、<br>訪問介護、小規模多機能型居宅介護 | 居宅介護支援、<br>定期巡回・随時対応型訪問介護看護、<br>通所介護 | 居宅介護支援、訪問介護、訪問看護、<br>定期巡回・随時対応型訪問介護看護、<br>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、<br>訪問看護サテライト               | 在宅療養支援診療所、<br>小児科クリニック               | 在宅療養支援診療所、<br>訪問看護サテライト                                 | —                         |
| 子育て支援施設       | 認可保育所、病後児保育                           | 病児・病後児保育、認証保育所                       | —                                                       | 認可保育所分園<br>(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、<br>コミュニティルーム、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 公社住宅再生事業

当社は、これまで子育て世帯や高齢者など多様な世帯に対し、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利便施設（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、住宅を必要とする子育て世帯や高齢者など多様な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令和 6 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 73,540 戸で、当社が建設・供給してきた住宅全体 120,217 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 年度から令和 6 年度までに 10,222 戸（現在建設中のものを含む）を建設しました。

#### (ロ) 再編整備計画の策定

当社では、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)

(再編整備計画の位置づけ)

##### 再編整備計画（平成15年5月策定）

計画期間：平成15（2003）～平成37（2025）年度（22年間）

対象戸数：公社一般賃貸住宅 約19,000戸（昭和39年度以前建設）

（ ← 住宅マスタープラン2011-2020 ）

（ ← 公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針 ）

##### 再編整備計画（平成26年1月改定）

計画期間：平成26（2014）～平成40（2028）年度（15年間）

対象戸数：公社一般賃貸住宅 約14,500戸（昭和39年度以前建設）

（ ← 住宅マスタープラン2016-2025 ）

##### 再編整備計画（令和元年5月更新）

計画期間：令和元年（2019）～令和10（2028）年度（10年間）

対象戸数：公社一般賃貸住宅 約12,900戸（昭和39年度以前建設 ※）

※一部の住宅は昭和40年代に建設した住棟を含む

取組方針：

- 都民のニーズに一層対応した安全・安心で良質な住宅ストックの形成
- 事業を通じた公社住宅ストックの有効活用による地域社会への貢献

取組項目：

- 1 社会状況・住宅需要の動向を見据えた再編整備の推進
- 2 多様な居住ニーズに対応した良質で魅力ある住宅の供給
- 3 少子高齢化の急速な進行に対応する事業の展開
- 4 地域のまちづくりと連携した取組の推進

(再編整備の手法)

|        |             |                                                       |
|--------|-------------|-------------------------------------------------------|
| 建替え    | 14団地 6,482戸 | ・全面建替え<br>・団地内の一部の住棟の建替え                              |
| 集約型建替え | 4団地 326戸    | ・周辺の建替後住宅等への住替えにより集約                                  |
| ストック活用 | 10団地 6,109戸 | ・建物・外構の適切な維持修繕<br>・住替え制度等の活用により居住性の向上や高齢世帯等の住替えニーズに対応 |

(エ) 東京都住宅供給公社一般賃貸住宅の再生事業推進方針の策定

当社では、平成22年4月に策定した一般賃貸住宅ストック全体の活用にかかる基本的な考え方を示した「公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針」を継承しつつ、公社住宅の今日的状況を踏まえ、令和2年3月、新たに一般賃貸住宅の再生について基本的な考え方や取組の方向性等をとりまとめた「東京都住宅供給公社一般賃貸住宅の再生事業推進方針」を策定しました。本方針に基づき、地元自治体等と協議・調整しながら、それぞれの住宅に応じた適時適切な対応を進めるとともに、事業を通じて、都の政策課題への解決にも貢献していきます。

○ 「東京都住宅供給公社一般賃貸住宅の再生事業推進方針」（令和2年3月策定）

① 基本的な考え方

東京都住宅供給公社が保有する一般賃貸住宅のうち、老朽化や入居者の高齢化などが進む住宅について、2040年代以降のあり様も見据えつつ、個々の住宅の状況に応じた適時適切な対応をハード・ソフト両面から行うことにより、多様な世代がそれぞれのライフステージに応じた住替えが可能な「(仮称) 多世代循環型コミュニティ」の形成など、都民に引き続き選択される安全・安心で利便性、快適性に優れた住まいを提供していく。

② 取組の方向性

○ 個々の住宅の課題、入居状況等を踏まえ、入居者や地元自治体のニーズ等も勘案しつつ、以下のようなハード・ソフトにわたる取組を適時適切に行っていく。

- ・ 高齢者支援、子育て支援、コミュニティ活性化、AI・IoT・5Gを活用した環境整備など、都との政策連携に資する取組を積極的に行っていく。特に、高齢者の安全・安心に資する「見守り」については、速やかな実施を検討する。
- ・ 現在の居住ニーズにマッチした住戸を提供できるよう、適切な住戸リニューアルを積極的に行っていく。
- ・ 住宅の状況によっては、一部住棟の除却を行い、当該用地を活用して、高齢者向け住宅の整備や商業施設等居住者利便施設などの整備・誘致を検討する。
- ・ 住宅再生事業の円滑な推進を図るため、現在一部の住宅で行っている定期借家契約制度について、期限・期間の見直しや対象住宅の拡大を行う。
- ・ ライフスタイルの多様化や環境配慮を踏まえ、シェアシステムの導入を推進していく。

○ こうした取組を進める中で、個々の住宅の将来のあり方を調査・研究する。

○ また、取組を進めるに当たっては、これまで都から求められてきた「公社経営の自立性」を引き続き確保する。

③ 推進体制

公社内に理事長を議長とする「公社一般賃貸住宅再生事業推進会議」を設置し、その下に必要に応じて部会を設ける。

## イ 少子高齢対策事業

### (ア) 子育て世帯や高齢者に向けた住宅等の整備

当社では、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。令和 2 年度から、高齢者が比較的低廉な負担で住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、バリアフリー設計や見守り駆け付けサービスを採用した高齢者向け賃貸住宅「ＪＫＫシニア住宅」の整備に着手しています。

### (イ) 創出用地を活用した子育て世帯や高齢者等の支援施設の整備

当社では、一般賃貸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や生活介護事業所などの福祉施設等の整備を促進することとしています。

また、一般賃貸住宅の建替えに伴い、創出した用地や建物内のスペースを活用し、平成 27 年度から令和 6 年度までに、高齢者支援施設 4 施設、子育て支援施設 1 施設、障がい者支援施設 1 施設を誘致し、開設しました。現在、世田谷区大蔵住宅において高齢者支援施設及び障がい者支援施設、足立区興野町住宅において高齢者支援施設の整備に向けて取り組んでいます。

### (ウ) コミュニティの活性化に向けた取組

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、従来のコミュニティ機能が低下し、住民同士や周辺地域とのつながりが薄れてきている状況があります。こうした状況を踏まえ、居場所づくりや地域コミュニティ拠点の整備など、コミュニティの活性化に向けて取組を強化していきます。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する「アプローチ型」と、特定の公社住宅を拠点として住民が集える場づくり・コミュニティ支援に取り組む「拠点型」の 2 つの手法により、交流と共助のあるコミュニティづくりを進めていきます。

#### a 地域コミュニティ拠点の整備・運営〈拠点型〉

当社では、地元自治体、ＮＰＯ、民間事業者等と連携し、団地内の空き店舗やオープンスペースを活用して子育て世帯や高齢者等のコミュニティ拠点整備や運営に取り組んでいます。また、大学と連携し、学生の入居を促進するとともに、季節の行事等を通じて自治会と学生との交流を支援するなど、地域に根ざした活気あるコミュニティの形成に取り組んでいます。

#### b ＪＫＫ住まいるアシスタントの取組〈アプローチ型〉

入居者や地域にお住まいの方の居場所や交流のきっかけづくりに取り組む専門スタッフ「ＪＫＫ住まいるアシスタント」の活動を推進し、住宅内のコミュニティサロン（集会所）を活用して、地元自治体等と連携した活動や独自のイベントを企画・開催するなど、子育て世帯の「憩いの場づくり」、高齢者の「居場所づくり」等に取り組んでいます。

○「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。

| 1 少子高齢社会に対応した住まいの供給                      |                    |                                                                                               |
|------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                         |
| 2 福祉施設等の誘致                               |                    |                                                                                               |
| 高齢者生活支援施設<br>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                                                                        |
| 3 高齢者・子育て世帯等の入居支援                        |                    |                                                                                               |
| 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<br>（シルバーウィーク）                 |                    | 高齢者等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<br>（ファミリーウィーク）              |                    | 子育て世帯等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                                                             |
| 4 地域コミュニティ活動等の支援                         |                    |                                                                                               |
| 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 6 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 6 年 9 月、東京都総務局より公表）は、『A（管理運営が良好であり、管理運営に係る様々な点で優れた取組が認められた施設）』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（令和7年4月1日現在）

|               | 東 京 都                                                                                   | 公 社                                                                                                                                                                      |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               |                                                                                         | 管 理 受 託 業 務      指 定 管 理 者 業 務                                                                                                                                           |
| 営 繕           | 修 繕 計 画 決 定                                                                             | 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<br>設 備 保 守 点 検 業 務 計 画 作 成 ・ 実 施                                                                   |
| 入 居 者 募 集     | 公 募 計 画 の 決 定<br>合 格 者 決 定<br>住 宅 使 用 許 可 決 定                                           | 公 募 計 画 の 作 成<br>公 募 申 込 受 付 ・ 抽 せ ん ・ 結 果 通 知<br>申 込 者 の 資 格 審 査 ・ 入 居 手 続<br>パ ン フ レ ッ ト 配 布                                                                           |
| 入 居 者 管 理     | 同 居 ・ 承 継 等 許 可 決 定<br>収 入 の 認 定<br>減 免 等 許 可 決 定<br>高 額 所 得 者 法 的 措 置<br>不 適 正 法 的 措 置 | 共 益 費 徴 収 ・ 共 用 部 分 維 持 管 理<br>同 居 ・ 承 継 等 受 付 審 査 ・ 決 定 通 知<br>収 入 報 告 書 送 付 ・ 審 査 ・ 通 知<br>減 免 申 請 受 付 審 査 ・ 決 定 通 知<br>高 額 所 得 者 明 渡 し 指 導<br>不 適 正 事 例 調 査 ・ 是 正 指 導 |
| 収 納 ・ 滞 納 整 理 | 調 定 ・ 収 入 変 更 決 定<br>還 付 ・ 充 当 決 定<br>滞 納 法 的 措 置                                       | 保 証 金 調 定 額 変 更 ・ 還 付 ・ 清 算<br>賠 償 金 調 定 額 変 更 ・ 還 付<br>調 定 額 の （ 変 更 ） 算 定<br>還 付 ・ 充 当 処 理<br>納 付 指 導 ・ 督 促 ・ 使 用 料 徴 収                                                |
| 駐 車 場 管 理     | 駐 車 料 金 等 の 承 認<br>利 用 許 可 等 の 決 定                                                      | 駐 車 料 金 等 の 設 定<br>利 用 者 の 募 集 ・ 利 用 手 続 き<br>利 用 料 金 ・ 保 証 金 の 徴 収<br>施 設 管 理 （ 光 熱 水 費 支 払 等 ）                                                                         |

a 管理受託業務

(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) 共益費徴収事業

都営住宅等の共益費徴収事業として、希望する自治会等の募集、共用部分の公共料金の支払、電管球交換や草刈り等の発注、共益費改定に係る業務などを実施しています。

(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「営繕工事实施基準」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) 施設財産維持保全

都営住宅に付帯する施設等について、防災施設維持保全や特殊建築物定期点検を実施し適切に維持管理を行っています。

(e) 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。

(f) 諸事業

既存住宅への駐車場設置や中層の既存住宅への昇降機設置を実施しています。

(g) 施策事業

高齢者及び身体障がい者を対象として手すりの設置等を行う住宅設備改善、車椅子利用者に対するスロープの設置などを実施しています。

(h) その他事業

脱炭素社会の実現に向けて電気自動車充電設備設置、共用灯のLED化を実施しています。また、住環境の安全確保を目的として、ブロック塀安全対策等を実施しています。

(i) 太陽光発電設備設置事業

脱炭素社会の実現に向けて太陽光発電設備設置を実施しています。

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、通報等により発覚した不正入居や不正同居等の不適正な使用者に対し是正指導を行っています。また、居住状況実態調査を実施し、住民票等により不適正使用者を特定させ、必要な是正指導を行っています。不適正是正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、生活保護受給世帯の代理納付に関するを行っています。

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。

○ 令和6年度実施状況

| 主 な 項 目       | 規 模       |
|---------------|-----------|
| 昇 降 機 保 守 点 検 | 3,967 基   |
| 消防設備等保守点検     | 228,996 戸 |
| 水道施設保守点検      | 1,577 施設  |
| 受 水 槽 清 掃     | 1,575 基   |

(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（令和7年3月31日現在）

| 区 分        | 区 画 数     |
|------------|-----------|
| 都 営 住 宅    | 46,221 区画 |
| 東京都施行型都民住宅 | 1,613 区画  |
| 合 計        | 47,834 区画 |

イ 避難された方を受け入れた都営住宅等の管理業務

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等への受入に当たり、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行っています。また、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・応急仮設住宅供与終了後の移転先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」や「都営住宅耐震化整備プログラム」に基づく東京都の施策により、平成 19 年度から耐震診断業務、平成 20 年度から耐震改修業務を受託しています。

また、都営住宅の併存店舗付き住棟の耐震化を進めるため、平成 30 年度から損失補償等説明業務を受託しています。

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

令和 6 年度は、31 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）

令和 6 年度は、19 団地の除却工事等を新規に実施しました。

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。

令和 6 年度末現在の管理戸数はそれぞれ、管理受託 7 区 1 市 5,081 戸、管理代行 1 市 514 戸、指定管理者 4 区 1 市 1,786 戸、合計 7,381 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

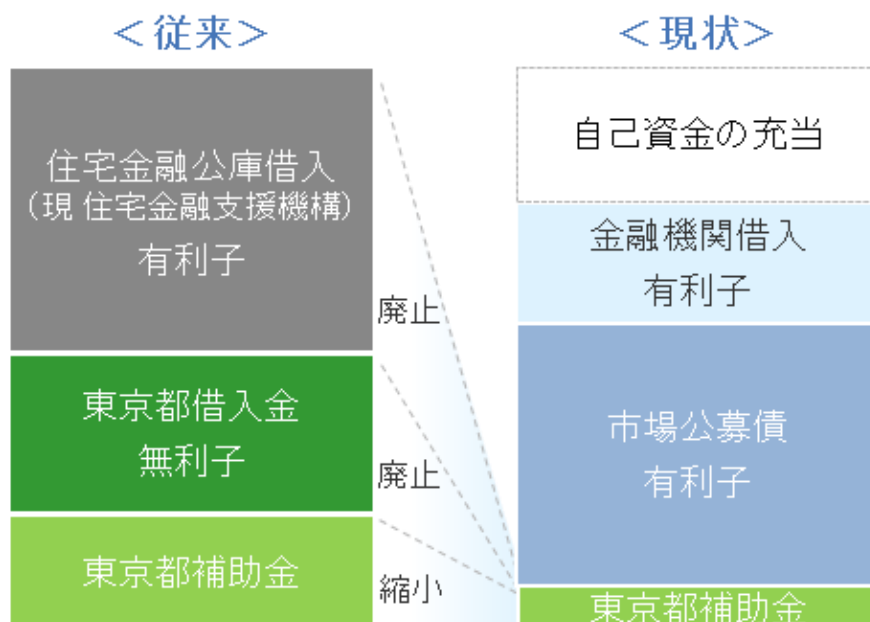
東京都の管理する職員住宅等の補修、修繕等、住宅の維持管理に関する業務を行っています。

令和 6 年度末現在、総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁及び消防庁職員住宅合計 6,044 戸について営繕業務を受託しています。

### ① 資金調達と回収のしくみ

従来、当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、継続家賃の改定にあたっては、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 |
|          | 空家賃     | 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。<br><br>※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 | 63,397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%   |                                                                                             |
| 令和2年4月  | 68,947戸 | 178円   | 0.2%   |                                                                                             |
| 令和3年4月  | 69,981戸 | 171円   | 0.2%   |                                                                                             |
| 令和4年4月  | 70,521戸 | 89円    | 0.1%   |                                                                                             |
| 令和5年4月  | 70,764戸 | 388円   | 0.5%   |                                                                                             |
| 令和6年4月  | 70,947戸 | 307円   | 0.4%   |                                                                                             |
| 令和7年4月  | 70,961戸 | 154円   | 0.2%   |                                                                                             |

※令和7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  | 52,611戸 | 838円     | 1.5%   |                                                                                                   |
| 平成20年度  | 3,505戸  | 640円     | 0.8%   | 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  | 3,242戸  | 398円     | 0.6%   |                                                                                                   |
| 平成22年度  | 46,547戸 | 818円     | 1.5%   | ※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  | △ 1,083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  | 36,677戸 | 75円      | 0.1%   |                                                                                                   |
| 令和2年度   | 9,874戸  | 278円     | 0.3%   |                                                                                                   |
| 令和3年度   | 10,361戸 | 295円     | 0.4%   |                                                                                                   |
| 令和4年度   | 34,210戸 | 125円     | 0.2%   |                                                                                                   |
| 令和5年度   | 12,520戸 | 633円     | 0.7%   |                                                                                                   |
| 令和6年度   | 11,975戸 | 487円     | 0.6%   |                                                                                                   |
| 令和7年度   | 33,965戸 | 243円     | 0.4%   |                                                                                                   |

※令和7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月に設立されています。

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         |        | 令和 5 年度収入実績 |               |        | 令和 6 年度収入実績 |               |        |
|------------|--------|-------------|---------------|--------|-------------|---------------|--------|
|            |        | 一般会計        | 都営会計等<br>管理会計 | 合計     | 一般会計        | 都営会計等<br>管理会計 | 合計     |
| 東京都<br>補助金 | 建設費補助金 | 24          | —             | 24     | 88          | —             | 88     |
|            | 家賃補助金  | 8           | —             | 8      | 17          | —             | 17     |
|            | その他    | 2,152       | —             | 2,152  | 1,905       | —             | 1,905  |
|            | 計      | 2,186       | —             | 2,186  | 2,011       | —             | 2,011  |
| 東京都委託費（税抜） |        | 4,718       | 53,310        | 58,028 | 6,396       | 61,912        | 68,308 |
| 国庫補助金等     |        | 457         | —             | 457    | 507         | —             | 507    |
| 合 計        |        | 7,362       | 53,310        | 60,672 | 8,915       | 61,912        | 70,827 |

※ 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
- ・ 家 賃 補 助 金：都民住宅等にかかる家賃補助金
- ・ 太陽光発電設備設置負担金  
：公社住宅における太陽光発電設備設置にかかる費用等の東京都からの支援

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 国庫補助金等

- ・ 防衛施設周辺住宅防音事業補助金  
：自衛隊航空機等の騒音対策として防衛施設周辺住宅での防音サッシ、防音建具への取替え等、防音工事を行う際の工事費補助
- ・ 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（令和6年度末残高）

（単位 百万円）

| 区分                     |          | 一般会計    | 都営住宅等<br>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〕       |          | 468     | —               | 468     | 有    |
| 東京都借入金<br>※2           | 〔有利子〕 ※3 | 204,589 | —               | 204,589 | 有    |
|                        | 〔無利子〕    | 83,417  | —               | 83,417  | 有    |
| 金融機関借入金〔有利子〕           |          | 30,986  | —               | 30,986  | ※4   |
| 社 債〔有利子〕（損失補償無）        |          | 222,050 | —               | 222,050 | 無    |
| 借 入 金 及 び<br>社 債 の 合 計 | 〔有利子〕    | 458,094 | —               | 458,094 | —    |
|                        | （代物弁済除く） | 253,504 | —               | 253,504 | —    |
|                        | 〔無利子〕    | 83,417  | —               | 83,417  | —    |
|                        | 総 計      | 541,511 | —               | 541,511 | —    |
|                        | （代物弁済除く） | 336,922 | —               | 336,922 | —    |

※1 都営住宅等管理会計は、東京都からの受託事業を経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ない。

※3 東京都借入金（有利子）の204,589百万円は、都民住宅用地費借入金であり、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

|      | 令和6年度 | 令和7年度 | 増 減   |
|------|-------|-------|-------|
| 正規職員 | 703 名 | 713 名 | 10 名増 |