

第2 事業の状況

1 業績等の概要

令和6年度（令和6年4月1日から令和7年3月31日まで）における業績等の概要は次のとおりです。

(1) 一般会計

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

① 公社住宅再生事業の状況

ア 一般賃貸住宅の再編整備

令和6年度は、(仮称)カーメスト烏山松葉通1団地328戸の建替事業に着手するとともに、継続事業7団地1,744戸のうち、カーメスト桜新町134戸及びカーメスト武蔵小金井244戸（うちJ K Kシニア住宅40戸）が竣工しました。

「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」に基づき、建替え等を通じてお客さまニーズを捉えた良質な住宅を供給するとともに、一部の団地では、今後の賃貸住宅の需要動向や団地規模などの特性を踏まえ、団地内の一部住棟を建替え、他の住棟では長寿命化を図るなど、団地再生に取り組みました。

建替えに当たっては、高齢者が低廉な負担で住み続けられ、バリアフリーや見守り等にも十分配慮した「J K Kシニア住宅」の整備に取り組むほか、受動喫煙の防止に配慮した「全面禁煙住棟」、補助犬やペットが人と暮らすことを前提とした設備を整えた「ペット等共生住宅」、ZEH-M Oriented 水準の仕様を採用した「環境配慮型住宅」など、新しいタイプの住宅供給に取り組んでいます。

また、「東京こどもすくすく住宅認定制度」による認定取得に取り組み、子育てに配慮した住宅を整備しています。

イ 少子高齢対策事業

(ア) 福祉施設等の誘致

一般賃貸住宅の建替えにより創出した用地や建物内スペースを活用し、特別養護老人ホームなどの高齢者支援施設や保育所などの子育て支援施設等の誘致に取り組んでいます。

令和6年度は、興野町住宅用地での施設整備に着手しました。

(イ) コミュニティの活性化に向けた取組

a 地域コミュニティ拠点の整備・運営〈拠点型〉

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みました。

また、令和5年度に熊川住宅における新たなコミュニティ活動の創出に係る提案事業が、国土交通省の「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業」に選定され、管理事務所内の未活用スペースを活かした、気軽に立ち寄れる居場所づくりに取り組んでいます。さらに、地域コミュニティの活性化や住宅の魅力向上を目的に、興野町住宅においてコミュニティガーデン（区画菜園）を新たに整備しました。

住宅名	所在地	整備施設	開設時期
興 野 町 住 宅	足立区	コミュニティガーデン	令和6年12月

b J K K住まいの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「J K K住まいのアシスタント」の活動を推進し、子育て世帯の「憩いの場づくり」、高齢者の「居場所づくり」等に取り組みました。

区 分	規模
J K K 住まいのアシスタントによる新規イベント開催件数	101件

ウ 多様なニーズに対応した取組の推進

住宅の建替えやリニューアル工事を通じて住戸にインターネット回線による Wi-Fi 環境を整備するとともに、テレワークに適した間取りの住戸を供給したほか、コミュニティサロン（集会所）においてもテレワークが可能な環境を整備しました。

また、ライフスタイルの多様化や環境配慮を踏まえ、電気自動車を活用したカーシェアの導入を推進しました。さらに、昨今の置き配ニーズを踏まえ、エントランスにオートロックが設置された住棟において、配送業者が玄関前に荷物を置くことが可能となるよう、配送時に専用アプリ等でオートロックを解除できるサービスを導入しました。

区 分	規模
テ レ ワ ー ク 環 境 の 整 備 (コ ミ ュ ニ テ ィ サ ロ ン Wi-Fi 環 境)	72団地
宅 配 ボ ッ ク ス の 設 置	23団地
タ ッ チ レ ス 型 エ レ ベ ー タ ー の 導 入	2団地
電 気 自 動 車 を 活 用 し た カ ー シ ェ ア の 導 入	2団地
置 き 配 サ ー ビ ス の 導 入	48団地

② 管理事業の状況

ア 公社住宅等管理

(ア) 住宅及び施設の管理状況

住宅及び施設の管理状況は、公社住宅等 71,555 戸、賃貸施設（店舗等）362 施設、駐車場 22,947 区画でした。

(イ) 営繕事業の執行状況

公社住宅等の営繕事業は、計画修繕（屋上防水、外壁塗装、給湯器取替、共用灯 LED 化ほか）延 275 団地、小口・緊急修繕及び浴槽・給湯設備設置を含む一般修繕は 26,973 件、空家補修は 4,933 戸、その他太陽光発電設備設置は 30 棟実施しました。

(ウ) 家賃の収入状況

令和6年度末における家賃の収納状況は、次のとおりです。

種 別	経営規模 (令和7年3月31日時点)		調定額	収納額	収納率
一 般 賃 貸 住 宅	234団地	70,961戸	58,732百万円	58,039百万円	98.8%
民 間 活 用 型 都 民 住 宅	0団地	0戸	3百万円	0百万円	8.7%
賃 貸 施 設	362施設		1,075百万円	1,068百万円	99.3%
合 計	234団地 362施設	70,961戸	59,812百万円	59,107百万円	98.8%

イ 管理受託住宅等管理

(ア) 区営住宅等

a 住宅等の管理状況

区営住宅等の管理戸数は、176 団地 7,381 戸でした。

b 営繕事業の執行状況

営繕事業は、計画修繕（屋上防水、外壁塗装ほか）延 222 団地を対象に実施しました。一般修繕は 3,158 件、空家補修は 331 戸でした。

(イ) 東京都各局職員住宅等

a 住宅等の管理状況

東京都各局職員住宅等の管理戸数は、311 団地 6,044 戸でした。

b 営繕事業の執行状況

営繕事業は、小口・緊急修繕 1,438 件、空家補修 167 戸、昇降機保守点検 3 基を実施しました。

(ウ) 避難された方を受け入れた都営住宅等の管理業務

東日本大震災により避難された方に対しては、生活福祉に関する情報提供や担当機関への紹介・取次ぎ、住まい方についての相談業務を実施しました。

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け入れに当たり、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、東京都と連携して生活に寄り添った支援を行いました。

③ 小笠原村におけるモデル事業

小笠原村の住宅事情等を踏まえ、東京都と小笠原村との連携のもと賃貸住宅を整備し、小笠原村に新たな住まいを提供するモデル事業に取り組みました。

団 地 名	所 在 地	棟 数	戸 数	竣 工 時 期
カ ー メ ス ト 小 笠 原 父 島	小笠原村	1	4	令和6年9月

④ 決算の状況（一般会計）

ア 貸借対照表

（単位 百万円）

科目	令和5年度	令和6年度
流動資産	52,147	52,657
固定資産	1,132,585	1,127,332
賃貸事業資産	1,106,127	1,101,401
その他事業資産	19,117	18,895
有形固定資産	2,215	2,099
無形固定資産	3,595	3,622
その他固定資産	1,613	1,409
貸倒引当金	△ 84	△ 95
資 産 合 計	1,184,733	1,179,989
流動負債	33,164	31,219
固定負債	686,440	672,455
負 債 合 計	719,604	703,674
資本金	105	105
剰余金	465,023	476,209
資 本 合 計	465,128	476,314
負債・資本合計	1,184,733	1,179,989

イ 損益計算書

（単位 百万円）

科目	令和5年度	令和6年度
事業収益	73,073	75,739
賃貸管理事業収益	66,100	67,112
管理受託住宅管理事業収益	2,226	2,194
その他事業収益	4,746	6,433
事業原価	62,165	64,260
賃貸管理事業原価	55,501	56,035
管理受託住宅管理事業原価	2,206	2,169
その他事業原価	4,457	6,055
一般管理費	1,107	1,064
事 業 利 益	9,801	10,414
その他経常収益	29	742
その他経常費用	1,179	714
経 常 利 益	8,651	10,443
特別利益	-	1,512
特別損失	804	768
当 期 純 利 益	7,847	11,186

(2) 都営住宅等管理会計

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

東京都では、平成 18 年度から、都営住宅管理業務の一部に地方自治法の基づく指定管理者制度が導入されました。平成 25 年度までは、一部の地域において公募による指定管理者の選定が行われましたが、その他の地域を含めて、全ての地域について当社が指定管理者に指定されてきました。平成 26 年度以降は、都営住宅が「都の政策との連動性」「管理運営の特殊性」を有する施設であることなどから指定管理者の公募は行われず、特命により、当社が都内全域の都営住宅等の指定管理者に全地域一括で指定されています（5 年間）。令和 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）。

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

令和 6 年度における指定管理者としての管理を含む都営住宅等管理の状況は以下のとおりです。

① 事業の状況

ア 住宅の管理状況

都営住宅等の管理戸数は、合計 251,727 戸でした。

イ 窓口受付の件数状況

窓口受付件数は、窓口諸申請受付 174,841 件、修繕受付（小口・空家）72,212 件でした。

ウ 滞納家賃の回収状況

滞納家賃の回収額は、8,227 百万円でした。

エ 駐車場の管理状況

駐車場の管理区画数は、47,834 区画でした。

オ 営繕事業の執行状況

(ア) 受託業務

計画修繕（屋上防水、外壁塗装、敷地整備、給湯器取替ほか延 945 団地）、施設財産維持保全（防災施設維持保全 3 施設、特殊建築物定期点検 1,913 棟ほか）、環境整備（剪定 101,959 本等）、諸事業（昇降機設置 6 基）、施策事業（高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善 3,400 戸等）、その他事業（電気自動車充電設備設置 17 団地、灯具 LED 化（共用灯）23,475 戸、ブロック塀安全対策 1,206m 等）、太陽光発電設備設置事業（太陽光発電設備設置 100 棟）を実施しました。

(イ) 指定管理者業務

設備保守点検業務（昇降機保守点検 3,967 基、消防設備等保守点検 228,996 戸、水道施設保守 1,577 施設、受水槽清掃 1,575 基等）を実施しました。

② 決算の状況（都営住宅等管理会計）

ア 貸借対照表

科目	(単位 百万円)	
	令和5年度	令和6年度
流動資産	16,040	20,524
資 産 合 計	16,040	20,524
流動負債	15,108	19,573
固定負債	931	950
負 債 合 計	16,040	20,524

イ 損益計算書

科目	(単位 百万円)	
	令和5年度	令和6年度
事業収益	56,775	62,537
事業原価	55,823	60,900
一般管理費	949	946
事 業 利 益	2	690
その他経常収益	-	-
その他経常費用	2	690
経 常 利 益	-	-
特別利益	-	-
特別損失	-	-
当 期 純 利 益	-	-

2 対処すべき課題

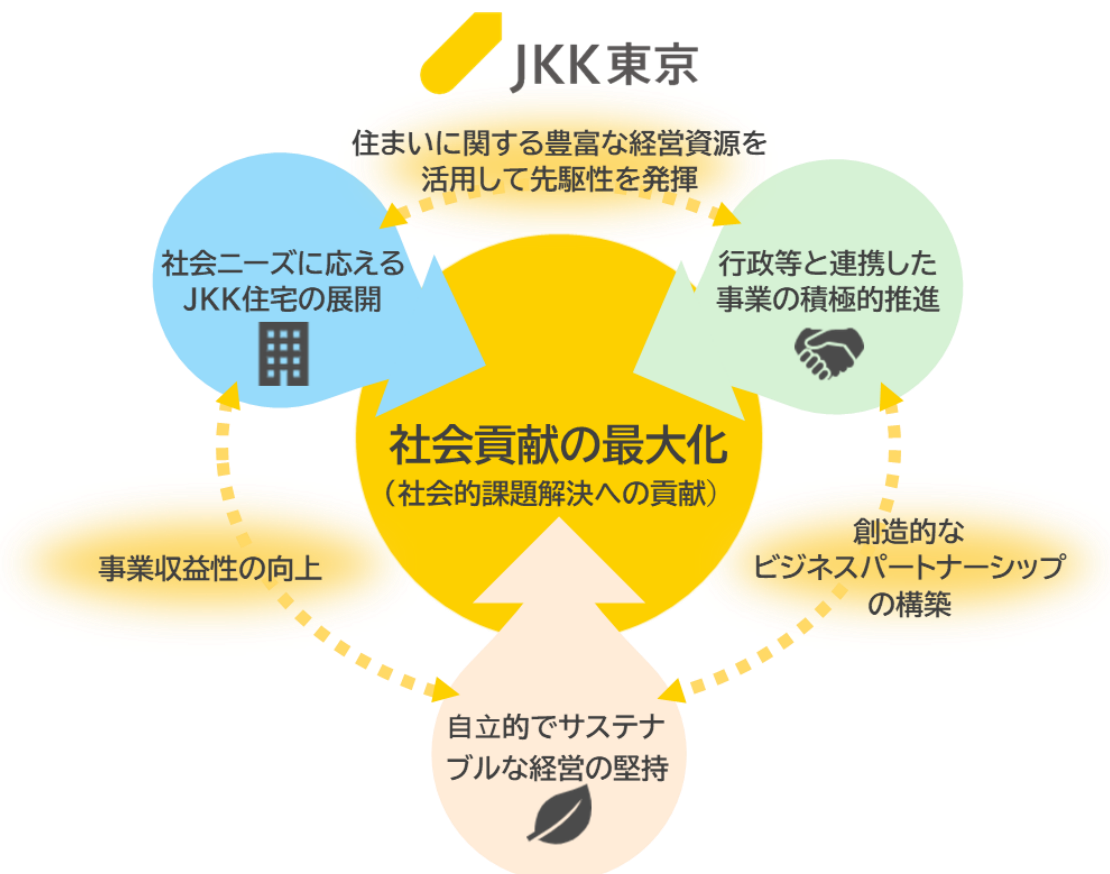
(1) 経営改革への取組

①「アクションプラン」の策定

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

○アクションプランの目指す方向性

経営理念を具体的に実現するため、「社会ニーズに応える JKK 住宅の展開」「行政等と連携した事業の積極的推進」「自立的でサステナブルな経営の堅持」という3つの方向性をもってアクションプランを推進し、社会貢献の最大化を図っていきます。



○アクションプランにおける個別プラン（アクションプラン 2024 年度版より）

I 社会ニーズに応えるJKK住宅の展開

- 1 子育て支援の継続・強化
- 2 高齢者支援の継続・強化
- 3 交流と共助のコミュニティづくり
- 4 健康志向や生活と仕事の調和に配慮した住宅づくり
- 5 脱炭素社会の実現に向けた取組など環境配慮行動の推進
- 6 JKK住宅再生事業の推進
- 7 JKK住宅における利用率の維持・向上

II 行政等と連携した事業の積極的推進

- 8 都営住宅等管理業務の適切な実施と一層の充実
- 9 東京都、区市町村、民間企業などとの多様な連携

III 自立的でサステナブルな経営の堅持

- 10 お客様の視点に立った事業運営
- 11 安全・安心な住環境の整備及び工事における的確なコスト管理の実施
- 12 財務基盤の一層の強化
- 13 デジタル社会に対応したお客様・事業者等の利便性向上と業務効率化
- 14 多様で有為な人財確保・育成とフレキシブルな組織運営
- 15 コンプライアンス及び情報セキュリティの徹底
- 16 ガバナンス強化に向けた取組の推進
- 17 災害等に対する危機管理の強化
- 18 「JKK東京」ブランドコミュニケーションの推進

② 東京都との債権債務関係の見直しについて

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

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

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

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

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

(2) 地方住宅供給公社をめぐる動き

① 指定管理者制度の導入

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

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

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

平成 26 年度以降は、都営住宅が、「都の政策との連動性」「管理運営の特殊性」を有する施設であることなどから指定管理者の公募は行われず、当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。

② 公営住宅法、地方住宅供給公社法の改正

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

3 事業等のリスク

以下において、当社の事業展開その他に関するリスク要因となる可能性がある当社が考える主な事項を記載しています。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断、あるいは当社の事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資家に対する積極的な情報開示の観点から記載しています。以下の記載は本債券への投資に関連するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点にご留意ください。本項における将来に関する事項は、別段の表示がない限り、令和7年8月31日現在において判断したものです。

(1) 当社の業績の変動要因について

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

(2) 事業に係る法律事項等について

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

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

これらの法律事項等についての詳細は、38～40ページをご参照ください。

(3) 地方住宅供給公社をめぐる動き等について

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

① 指定管理者制度の導入（再掲）

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

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

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

② 公営住宅法、地方住宅供給公社法の改正（再掲）

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

(4) 当社所有物件の震災対策について

建築物の耐震改修の一層の促進を図るため、「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律」が平成 18 年 1 月 26 日に施行されました。また、「東京都耐震改修促進計画」が平成 19 年 3 月に策定（令和 5 年 3 月改定）され、建築物の耐震化率の目標等が示されました。

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

また、平成 24 年 8 月の「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」の改定と同時に更新した「公社賃貸住宅の耐震性に係るリスト」を再更新（平成 30 年 3 月 31 日）し、これまで実施してきた耐震診断の結果と耐震改修工事の状況について公表を行いました。

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

4 経営上の重要な契約等

東京都との債務弁済抵当権設定契約

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

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

5 財政状態及び経営成績の分析

(1) 経営成績の変動について

令和5年度は、一般賃貸住宅管理事業において引き続き高い水準の入居率により安定した家賃収入を確保するとともに、新築住宅の管理開始などにより事業収益全体では前年度比32億円増の1,298億円となりました。事業原価及び一般管理費については、空家修繕等の経常修繕、建替事業に伴う関連経費、DX化対応等によるシステム関連経費が増加し、事業利益は前年度比10億円減の98億円になりました。

令和6年度は、一般賃貸住宅管理事業において高い水準の入居率による安定した家賃収入を確保することに加え、受託事業においても規模の増加等により、事業収益全体では前年度比84億円増の1,382億円となりました。事業原価及び一般管理費については、資材・労務単価の上昇等により経常修繕費が増加した一方、新築竣工等による家賃収納の増加や退職給付債務の割引率変更に伴う費用の減少により事業利益は前年度比13億円増の111億円になりました。

また、経常利益については、前年度比18億円増の104億円、当期純利益については、事業外用地の売却や定年引上げに伴う退職給付引当金の取崩益により、前年度比33億円増の111億円となりました。

《令和5年度》

事業収益	1,298億円
事業利益	98億円
経常利益	86億円
当期純利益	78億円

《令和6年度》

事業収益	1,382億円
事業利益	111億円
経常利益	104億円
当期純利益	111億円

(2) 重要な会計方針の変更について

企業会計における「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第 29 号)の制定等を踏まえ、令和 5 年 3 月 8 日付地方住宅供給公社会計基準が改訂され、令和 6 年 4 月 1 日以後開始する事業年度から適用しました。

これに伴い、従来、実現主義の原則に拠っていた当社の収益認識につきましても現行の企業会計に準拠した基準が適用され、顧客との契約から生じた取引について、約束した財又はサービスの顧客への移転を当該財又はサービスと交換に当社が権利を得ると見込む対価の額で描写するよう収益を認識することとなるため、該当する一部の事業において会計処理が変更となります。

また、対応して財務諸表標準様式が改訂され、従来の「未収金」「前受金」の分類から区分して、「契約資産」「契約負債」の分類が新設されております。

なお、財務及び経営成績への影響につきましては一部の事業のみの会計処理変更であるため、大きな影響はありません。

第3 設備の状況

1 設備投資等の概要

- 新規竣工物件
一般賃貸住宅

団 地 名	所 在 地	棟 数	戸 数	竣 工 時 期
カ ー メ ス ト 桜 新 町	世田谷区	2	134	令和6年4月
カ ー メ ス ト 武 蔵 小 金 井 (J K K シ ニ ア 住 宅 40戸を含む)	小金井市	1	244	令和6年11月
合 計	2 団 地	3	378	—

2 主要な設備の状況

- 賃貸事業資産（令和6年度末）

区 分	建 物 等		土 地	
	戸数（戸）	簿価（百万円）	面積（千㎡）	簿価（百万円）
一 般 賃 貸 住 宅	71,329	245,337	4,314	826,182
ケ ア 付 き 高 齢 者 住 宅	370	3,077	25	1,081
サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅	224	3,660	11	3,131
賃 貸 店 舗	346施設	1,224	38	8,248
賃 貸 宅 地	—	—	(6 ヶ 所) 13	0
合 計	346施設 71,923戸	253,299	4,403	838,643

※「建物等」には付属設備・構築物・備品を含みます。

3 設備の新設、除却等の計画

令和7年度の賃貸住宅等建設事業の計画は以下のとおりです。なお、戸数、予定総事業費及び既支出額、竣工予定時期は令和6年度末時点での計画を表示しています。

(1) 一般賃貸住宅の再編整備

① 新規事業

令和7年度の新規事業はありません。

② 令和6年度以前からの継続事業

(単位 百万円)

団 地 名	所 在 地	戸 数	予定総事業費 (既支出額)	竣工予定時期
カ ー メ ス ト 用 賀 馬 事 公 苑	世田谷区	173	7,560 (2,474)	令和7年8月
(仮称)カ ー メ ス ト 赤 堤	世田谷区	110	5,155 (553)	令和9年3月
(仮称)カ ー メ ス ト 祖 師 谷 (第1期) (J K Kシニア住宅 48戸を含む)	世田谷区	325	10,287 (437)	令和10年11月
(仮称)カ ー メ ス ト 上 石 神 井	練馬区	195	7,185 (129)	令和10年11月
(仮称)カ ー メ ス ト 大 蔵 の 杜 (第2期)	世田谷区	563	19,786 (1,923)	令和11年1月
(仮称)カ ー メ ス ト 烏 山 松 葉 通	世田谷区	328	13,115 (88)	令和12年3月
合 計	6団地	1,694	63,090 (5,604)	—

(2) 少子高齢対策事業

公社住宅の建替えに伴い創出される用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる用地を社会福祉法人等に賃貸し、特別養護老人ホームなどの福祉施設等の整備に取り組んでいます。

① 新規事業

令和7年度の新規事業はありません。

② 令和6年度以前からの継続事業

団 地 名	所 在 地	整備施設	開設予定時期
大 蔵	世田谷区	【高齢者施設】 ・特別養護老人ホーム ・ショートステイ ・防災拠点型地域交流スペース 等 【障害者施設】 ・生活介護 ・共同生活援助 等	【高齢者施設】 令和8年10月 【障害者施設】 令和8年8月
興 野 町	足立区	【高齢者施設】 ・認知症高齢者グループホーム ・看護小規模多機能型居宅介護 等	令和9年3月

※開設時期は、令和7年3月末時点における見込みです。

第4 法人の状況

1 資本金残高の状況

○ 一般会計

(単位 百万円)

区 分	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
当期受入額	-	-	-	-
年度末残高	105	105	105	105

※ 資本金は全額東京都の出資によります。

2 役員の状況

(1) 役員の定数及び任期

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

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

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

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

(2) 役員の任命

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

また、理事は理事長が任命することとされています。

(3) 役員の状況

役 職	就任年月	氏 名	摘 要
理事長	令和7年1月	浜 佳葉子	前東京都教育長
理 事	令和6年4月	林 健一郎	当社D X推進部長
理 事	令和6年4月	福 崎 宏 志	東京都住宅政策本部理事
理 事	令和7年4月	小 野 幹 雄	前東京都都市整備局技監
理 事 (非常勤)	令和7年4月	松 崎 伸一郎	東京都住宅政策本部次長
理 事 (非常勤)	令和4年12月	齊 藤 広 子	横浜市立大学国際教養学部教授
理 事 (非常勤)	令和4年12月	大 塚 万紀子	㈱ワーク・ライフバランス取締役
監 事	令和2年9月	居 原 健 一	元三菱UFJ信託銀行常務取締役
監 事 (非常勤)	令和7年1月	友 田 順	ひかり総合法律事務所 弁護士

3 コーポレートガバナンスの状況

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

(1) 法に基づくもの

公社法に基づく主な認可、承認等については、本説明書の 38 ページをご参照ください。

地方自治法に基づく東京都による監査については、本説明書の 38 ページをご参照ください。

(2) 東京都による指導、監督等

東京都による指導、監督等については、本説明書の 38 ページをご参照ください。

(3) 監査法人による監査の実施

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

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

(4) 内部管理

① 理事会

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

② 評議員会

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

③ 監事による内部管理

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

④ コンプライアンスの推進強化

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

第5 経理の状況

1 財務諸表の作成方法

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

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

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

2 財務諸表の承認等について

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

当社は、平成17年度より、経営の透明性向上を目的として自主的に監査法人による会計監査を受けることとしています。令和5年度（自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日）及び令和6年度（自 令和6年4月1日 至 令和7年3月31日）財務諸表（貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記、附属明細表及び財産目録（「区分」及び「金額」の欄に限る。))は、有限責任監査法人トーマツにより監査証明を受けています。

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

3 財務諸表等について

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

(1) 年次財務諸表

① 令和5年度

(<https://www.to-kousya.or.jp/content/000040091.pdf>)

ア 財務諸表等

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

イ 監事意見書

ウ 独立監査人の監査報告書

② 令和6年度

(<https://www.to-kousya.or.jp/content/000048458.pdf>)

ア 財務諸表等

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

イ 監事意見書

ウ 独立監査人の監査報告書