

債券内容説明書
令和6年9月6日

第48回 東京都住宅供給公社債券

東京都住宅供給公社

1 本債券内容説明書（以下「本説明書」という。）において記載する「第 48 回東京都住宅供給公社債券」（以下「本債券」という。）は、地方住宅供給公社法（昭和 40 年 6 月 10 日法律第 124 号。以下「公社法」という。）第 33 条の 2 に基づき、東京都住宅供給公社（以下「当社」という。）が理事会の議決により、東京都への報告を経て、発行する債券です。

2 本債券は、東京都の損失補償が付されていない公募債券です。

3 本債券については、金融商品取引法第 3 条の規定が適用されることから、同法第 2 章の規定は適用されず、その募集について同法第 4 条第 1 項の規定による届出は必要とされません。

本説明書は、当社の業務、財務の内容等について、公社法第 32 条に定める財務諸表、業務報告書等をもとに、当社が任意に作成したものであり、金融商品取引法第 13 条第 1 項の規定に基づく目論見書ではありません。

4 当社の財務諸表は、公社法、地方住宅供給公社法施行規則（以下「公社法施行規則」という。）及び地方住宅供給公社会計基準等に依拠して作成され、公社法で規定する当社監事による意見を付した上で、東京都知事へ提出しているものです。

当社は、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おり、令和 4 年度（自 令和 4 年 4 月 1 日 至 令和 5 年 3 月 31 日）及び令和 5 年度（自 令和 5 年 4 月 1 日 至 令和 6 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。

本説明書に関するお問い合わせ先

東京都渋谷区神宮前 5-53-67 コスモス青山

東京都住宅供給公社 総務部 財務課

電話番号 03-3409-2261（代表）

	頁
第一部 証券情報	
第 1 募集要項	2
1 新規発行債券（20年債）	2
2 債券の引受け及び債券に関する事務（20年債）	5
3 新規発行による手取金の使途	6
第 2 募集又は売出しに関する特別記載事項	7
第二部 法人情報	
第 1 法人の概況	11
1 主要な経営指標等の推移	11
2 沿革	13
3 事業の内容	14
4 関連会社等の状況	40
5 職員の状況	40
第 2 事業の状況	41
1 業績等の概要	41
2 対処すべき課題	47
3 事業等のリスク	50
4 経営上の重要な契約等	52
5 財政状態及び経営成績の分析	52
第 3 設備の状況	53
1 設備投資等の概要	53
2 主要な設備の状況	53
3 設備の新設、除却等の計画	54
第 4 法人の状況	56
1 資本金残高の状況	56
2 役員の状況	56
3 コーポレートガバナンスの状況	58
第 5 経理の状況	59
1 財務諸表の作成方法	59
2 財務諸表の承認等について	59
3 財務諸表等について	60

- (注) 1 本説明書の記載は、特に他の記載がない限り、令和6年9月6日現在のものです。
- 2 本説明書中の表は、計数が四捨五入されているため、合計は計数の総和と必ずしも一致しないことがあります。なお、決算関連数値については単位未満切り捨てに表記しています。
- 3 当社の事業年度は、各年度4月1日に開始し翌年の3月31日に終了します。本説明書中において、例えば、「令和5年度」とは、令和5年4月1日に開始し令和6年3月31日に終了する事業年度をいい、他もその例にならいます。

第一部 証券情報

第 1 募集要項

1 新規発行債券（20 年債）

銘 柄	第 48 回 東京都住宅供給公社債券	債 券 の 総 額	7,000 百万円
記名・無記名の別	—	発行価額の総額	7,000 百万円
各 債 券 の 金 額	1,000 万円	申 込 期 間	令和 6 年 9 月 6 日
発 行 価 額	額面 100 円につき 金 100 円	申 込 証 拠 金	額面 100 円につき金 100 円とし、払込期日に払込金に振替充当する。 申込証拠金には利息を付けない。
利 率	年 1.779%	払 込 期 日	令和 6 年 9 月 20 日
利 払 日	毎年 6 月 20 日 及び 12 月 20 日	申 込 取 扱 場 所	別項引受金融商品取引業者の本店 及び国内各支店
償 還 期 限	令和 26 年 6 月 20 日	振 替 機 関	株式会社証券保管振替機構 東京都中央区日本橋兜町 7 番 1 号
募 集 の 方 法	一 般 募 集		
利 息 支 払 の 方 法	利息支払の方法及び期限 (1) 本債券の利息は、発行日の翌日から償還期日までこれをつけ、令和 6 年 12 月 20 日を第 1 回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後、毎年 6 月 20 日及び 12 月 20 日の 2 回に、各その日までの前半箇年分を支払う。 (2) 発行日の翌日から第 1 回の支払期日までの期間につき利息を計算するとき及び償還の場合に半箇年に満たない利息を支払うときは、半箇年の日割をもって計算する。 (3) 利息を支払うべき日が銀行休業日に当たるときは、その前日にこれを繰り上げる。 (4) 償還期日後は、利息をつけない。		
償 還 の 方 法	1 償還金額 額面 100 円につき金 100 円 2 償還の方法及び期限 (1) 本債券の元金は、令和 26 年 6 月 20 日にその総額を償還する。 (2) 償還すべき日が銀行休業日に当たるときは、その前日にこれを繰り上げる。 (3) 本債券の買入消却は、発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。		
担 保	本債券には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はない。		
損 失 補 償	本債券には、東京都の損失補償は付されていない。		
財 務 上 の 特 約	担保提供制限	当社は、本債券の未償還残高が存する限り、当社が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の債券（以下「他の債券」という。）のために担保提供を行わない。 本欄において担保提供とは、他の債券のために当社の資産に担保権を設定する場合及び当社の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合並びに当社の特定の資産につき他の債券以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいう。	
	その他の条項	該当事項なし	

摘 要	1 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付 本債券について、当社は株式会社格付投資情報センター（以下「R & I」という。）からAAの信用格付を令和6年9月6日付で取得している。 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どおりに履行される確実性（信用力）に対するR & Iの意見である。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ない。R & Iの信用格付は、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ない。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ない。 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るが、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ない。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る。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る。 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る。 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る。 本債券の申込期間中に本債券に関してR & Iが公表する情報へのリンク先は、R & Iのホームページ（https://www.r-i.co.jp/rating/index.html）の「格付アクション・コメント」及び同コーナー右下の「一覧はこちら」をクリックしたりレポート検索画面に掲載されている。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性がある。その場合の連絡先は以下のとおり。 R & I：電話番号03-6273-7471 2 社債、株式等の振替に関する法律の適用 本債券は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号）の規定の適用を受けるものとする。 3 募集の受託会社 (1) 本債券に関する募集の受託会社（以下「募集の受託会社」という。）は、株式会社みずほ銀行とする。 (2) 募集の受託会社は、本債券の債権者のために本債券に基づく支払の弁済を受け、又は本債券の債権者の権利の実現を保全するために必要な一切の裁判上又は裁判外の行為をなす権限を有する。 (3) 募集の受託会社は、法令、本債券の発行要項（以下「本要項」という。）並びに当社及び募集の受託会社との間の令和6年9月6日付第48回東京都住宅供給公社債券募集委託契約証書に定める事務を行う。 4 期限の利益喪失に関する特約 当社は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本債券について期限の利益を失う。 (1) 当社が別記「償還の方法」欄第2項又は別記「利息支払の方法」欄の規定に違背し、5営業日以内に履行又は治癒されないとき。 (2) 当社が別記「財務上の特約 担保提供制限」欄の規定に違背したとき。 (3) 当社が発行する本債券以外の債券及びその他の借入金債務について期限の利益を喪失し、又は期限が到来したにもかかわらず5営業日以内にその弁済をすることができないとき。又は、当社以外の借入金債務に対して当社が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、当該債務にかかる契約上定められた保証債務を履行すべき期間の最終日から5営業日以内にその履行がされないとき。ただし、当該債務の合計額（邦貨換算後）が30億円を超えない場合は、この限りでない。 (4) 当社が破産手続開始の申立てをしたとき。 (5) 当社が破産手続開始の決定を受けるほか、地方住宅供給公社法の規定に基づく解散事由に該当したとき。 (6) 当社が地方住宅供給公社法の定める業務の全部若しくは重要な一部を休止若しくは廃止した場合、又はその他の事由により本債券の債権者の権利の実現に重大な影響を及ぼす事実が生じた場合で、募集の受託会社が本債券の存続を不適当であると認め、当社にその旨を通知したとき。
------------	---

摘 要	5 期限の利益喪失の公告 前項の規定により当社が本債券について期限の利益を喪失したときは、募集の受託会社はその旨を本「摘要」欄第6項(2)に定める方法により公告する。 6 公告の方法 (1) 当社は、本債券に関し、本債券の債権者の利害に関係を有する事項であつて、募集の受託会社が債権者にこれを通知する必要があると認める事項がある場合は、これを公告する。 (2) 公告は、法令又は契約に別段の定めがあるものを除き、官報、東京都公報並びに東京都内において発行する時事に関する事項を掲載する1種以上の日刊紙にこれを公告する。 7 債券原簿の公示 当社は、当社本社内に債券原簿を据え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供する。 8 本要項の変更 (1) 当社は、募集の受託会社と協議のうえ、本債券の債権者の利害に重大なる関係を有する事項を除き本要項を変更することができる。 (2) 前号に基づき本要項が変更されたときは、当社はその内容を公告する。ただし、当社と募集の受託会社が協議のうえ不要と認めた場合は、この限りでない。 9 本債券の債権者集会 (1) 本債券の債権者集会（以下「債権者集会」という。）は、本債券の全部についてするその支払の猶予その他本債券の債権者の利害に重大なる関係を有する事項につき決議をなすことができる。 (2) 債権者集会は、東京都において行う。 (3) 債権者集会は、当社又は募集の受託会社がこれを招集するものとし、会日より少なくとも3週間前に債権者集会を開く旨及び会議の目的たる事項を公告する。 (4) 本債券総額（償還済みの額を除く。）の10分の1以上に当たる債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を募集の受託会社に提出したうえ、債権者集会の招集を請求することができる。 (5) 債権者集会においては、債権者は、その有する本債券の金額に応じて、議決権を有するものとする。 (6) 債権者集会において決議をする事項を可決するには、議決権者（議決権を行使することができる本債券の債権者をいう。以下本募集要項において同じ。）の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければならない。ただし、以下のいずれかに該当する決議をなすことはできないものとし、これらに該当する決議がなされた場合、かかる決議は効力を有しない。 ①債権者集会の招集の手續又はその決議の方法が法令又は本要項の定めに違反するとき ②決議が不当の方法によって成立したとき ③決議が著しく不公正なとき ④決議が本債券の債権者の一般の利益に反するとき (7) 本債券の債権者は、本人又はその代理人によって、債権者集会に出席することができる。当社は、その代表者を当該集会に出席させ又は書面をもって、意見を述べることができる。本人又はその代理人が当該集会に出席しない本債券の債権者は、募集の受託会社が定めるところにしたがい、書面をもって議決権を行使することができる。 (8) 債権者集会の決議は、本債券のすべての債権者に対し効力を有するものとし、その執行は募集の受託会社があたるものとする。 (9) 本項(4)乃至(6)の規定は、当社の所有する本債券については、これを除外する。 (10) 本項に定めるほか債権者集会に関する手續は当社と募集の受託会社が協議して定め、本「摘要」欄第6項(2)に定める方法により公告する。 (11) 本項の手續に要する合理的な費用は当社の負担とする。
------------	---

摘 要	10 募集の受託会社への事業概況等の通知・報告義務 (1) 当社は、毎年、事業の概況、決算の概況等が記載された書類を募集の受託会社に提出する。 (2) 募集の受託会社は、本債券の債権者の利益保護のために必要と認める場合は、法令、契約又は当社の内部規則その他の定めに反しない範囲において、当社に対し、業務、財産状況を知るために必要な書類の提出を請求することができる。
-----	---

2 債券の引受け及び債券に関する事務（20年債）

債券の引受け	引受人の氏名又は名称	住 所	引受金額	引受けの条件
	大 和 証 券 株 式 会 社	東京都千代田区丸の内一丁目 9 番 1 号	百万円 2,400	1 引受人は本債券の 全額につき共同して 買取引受を行う。 2 本債券の引受手数料は額面 100 円につき金 40 銭とする。
	野 村 證 券 株 式 会 社	東京都中央区日本橋一丁目 13 番 1 号	2,300	
	み ず ほ 証 券 株 式 会 社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	2,300	
	計		7,000	
債券に関する事務	募集の受託会社の名称	住 所	委託の条件	
	株 式 会 社 み ず ほ 銀 行	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 5 号	本債券の募集の委託手数料については、額面 100 円につき金 1.6 銭を支払うこととする。	

3 新規発行による手取金の使途

(1) 新規発行による手取金の額

払込金額の総額	発行諸費用の概算額	差引手取概算額
7,000 百万円	32 百万円	6,968 百万円

(2) 手取金の使途

上記の差引手取概算額 6,968 百万円は、全額、地方住宅供給公社法第 21 条第 3 項及び東京都住宅供給公社定款第 22 条に定める住宅の建設及びこれに附帯する業務（関連公共・公益的施設の整備）に要する資金の一部に充当する予定です。

第2 募集又は売出しに関する特別記載事項

本債券に関する留意事項について

本債券には、東京都による損失補償は付されていません。

本債券を含めて、当社が発行する債券は担保付社債信託法の適用対象外であり、同法に基づき担保権の設定をすることはできません。

ソーシャルボンドとしての適合性について

当社は「ソーシャルボンド原則 2023(注 1)」(以下「SBP2023」といいます。)及び「ソーシャルボンドガイドライン (2021 年版) (注 2)」(以下「ソーシャルボンドガイドライン」といいます。)に即したソーシャル・ファイナンス・フレームワーク (以下「本フレームワーク」といいます。)を策定しました。

本フレームワークに対する第三者評価として、株式会社格付投資情報センター (以下「R & I」といいます。)より、本フレームワークが SBP2023 及びソーシャルボンドガイドラインに適合している旨のセカンドオピニオンを取得しています。

(注 1)「ソーシャルボンド原則 (Social Bond principles) 2023」とは、国際資本市場協会 (ICMA) が事務局機能を担う民間団体であるグリーン・ソーシャルボンド原則執行委員会 (Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee) により策定されているソーシャルボンドの発行等に係るガイドラインです。

(注 2)「ソーシャルボンドガイドライン (2021 年版)」とは、ソーシャルボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がソーシャルボンドに関する具体的対応を検討する際に参考となるよう、いわゆる先進国課題を多く抱える我が国の状況に即した具体的な対応の例や解釈を示すことで、我が国においてソーシャルボンドの普及を図ることを目的として、金融庁が 2021 年 10 月に策定・公表したガイドラインです

ソーシャル・ファイナンス・フレームワークについて

当社はソーシャル・ファイナンスを目的として、SBP2023 が定める 4 つの要件 (調達資金の使途、プロジェクトの評価と選定のプロセス、調達資金の管理、レポーティング) に適合するフレームワークを以下のとおり策定しました。

(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に充当します。

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
(1) 新たな日常に対応した住まいの実現	公社住宅管理事業 公社住宅再生事業	・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
(2) 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 (3) 住まいにおける子育て環境の向上 (4) 高齢者の居住の安定		・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 ・空家リニューアル及び計画修繕を着実に実施し、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
(5) 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
(6) 空き家対策の推進による地域の活性化 (7) 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
(8) 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のプロセス

対象プロジェクトは、東京都や区市の住宅政策、その他の重要な社会的課題の解決に資するかどうか、事業採算性等を重視し、理事長、常勤の理事、監事が出席する役員会等において決定いたします。

(3) 調達資金の管理

調達資金はソーシャル・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、充当金額の総額は、当社の会計システムにより適切に管理します。

調達資金は、原則調達年度内に対象プロジェクトに充当します。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です。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です。調達資金が充当されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。

(4) レポーティング

資金充当状況レポーティング

当社は、調達資金が適格プロジェクトに全額充当されるまで、以下の内容の資金の充当状況を、年次で当社ウェブサイト上に公表します。なお、調達資金の充当計画に大幅な変更がある場合は、必要に応じて適時に開示します。

- ・ 調達資金を充当したソーシャルプロジェクト
- ・ 各ソーシャルプロジェクトの概要
- ・ ソーシャルプロジェクトに充当した資金の額
- ・ 未充当資金の金額又は割合、充当予定時期及び未充当期間の運用方法
- ・ 調達資金をリファイナンスに充当した場合リファイナンスに充当された概算額

インパクト・レポーティング

当社は、当該ソーシャルボンドが全額償還されるまで、業務報告書等の書類で、以下の関連指標を開示可能な範囲で年次で開示します。

社会的課題	指標
(1) 新たな日常に対応した住まいの実現	・ テレワーク環境を整備した団地数 ・ 禁煙住棟の整備数 ・ 地域コミュニティ活動等登録団体数 等
(2) 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 (3) 住まいにおける子育て環境の向上 (4) 高齢者の居住の安定	・ 入居支援制度成約件数 ・ 子育て世帯向け住宅供給戸数 ・ 計画修繕等実施件数 等
(5) 災害時における安全な居住の持続	・ 建替えを通じて防災設備を整備した団地数
(6) 空き家対策の推進による地域の活性化 (7) 安全で良質なマンションストックの形成	・ 公共事業、マンション建替等で住宅が必要となった方への JKK 住宅の空家提供件数
(8) 都市づくりと一体になった団地の再生	・ 子育て、高齢者、障がい者支援施設整備件数 等

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	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
事業収益	127,282	124,229	120,688	126,637	129,849
事業利益	9,784	10,205	9,649	10,817	9,804
経常利益	9,230	9,695	9,320	10,469	8,651
当期純利益	10,952	8,111	8,460	7,280	7,847
資本金	105	105	105	105	105
純資産額	433,429	441,540	450,001	457,281	465,128
総資産額	1,246,044	1,215,430	1,211,623	1,208,978	1,197,463
自己資本比率	34.78%	36.33%	37.14%	37.82%	38.84%

※ 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	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
事業収益	75,953	74,707	70,535	72,246	73,073
事業利益	10,395	10,849	10,422	11,309	9,801
経常利益	9,230	9,695	9,320	10,469	8,651
当期純利益	10,952	8,111	8,460	7,280	7,847
資本金	105	105	105	105	105
純資産額	433,429	441,540	450,001	457,281	465,128
総資産額	1,233,231	1,203,762	1,198,602	1,190,955	1,184,733

※ 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	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
事業収益	51,329	49,521	50,153	54,391	56,775
事業利益	△ 611	△ 643	△ 773	△ 491	2
経常利益	-	-	-	-	-
当期純利益	-	-	-	-	-
純資産額	-	-	-	-	-
総資産額	17,377	15,298	16,775	21,683	16,040

- ※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 (～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)

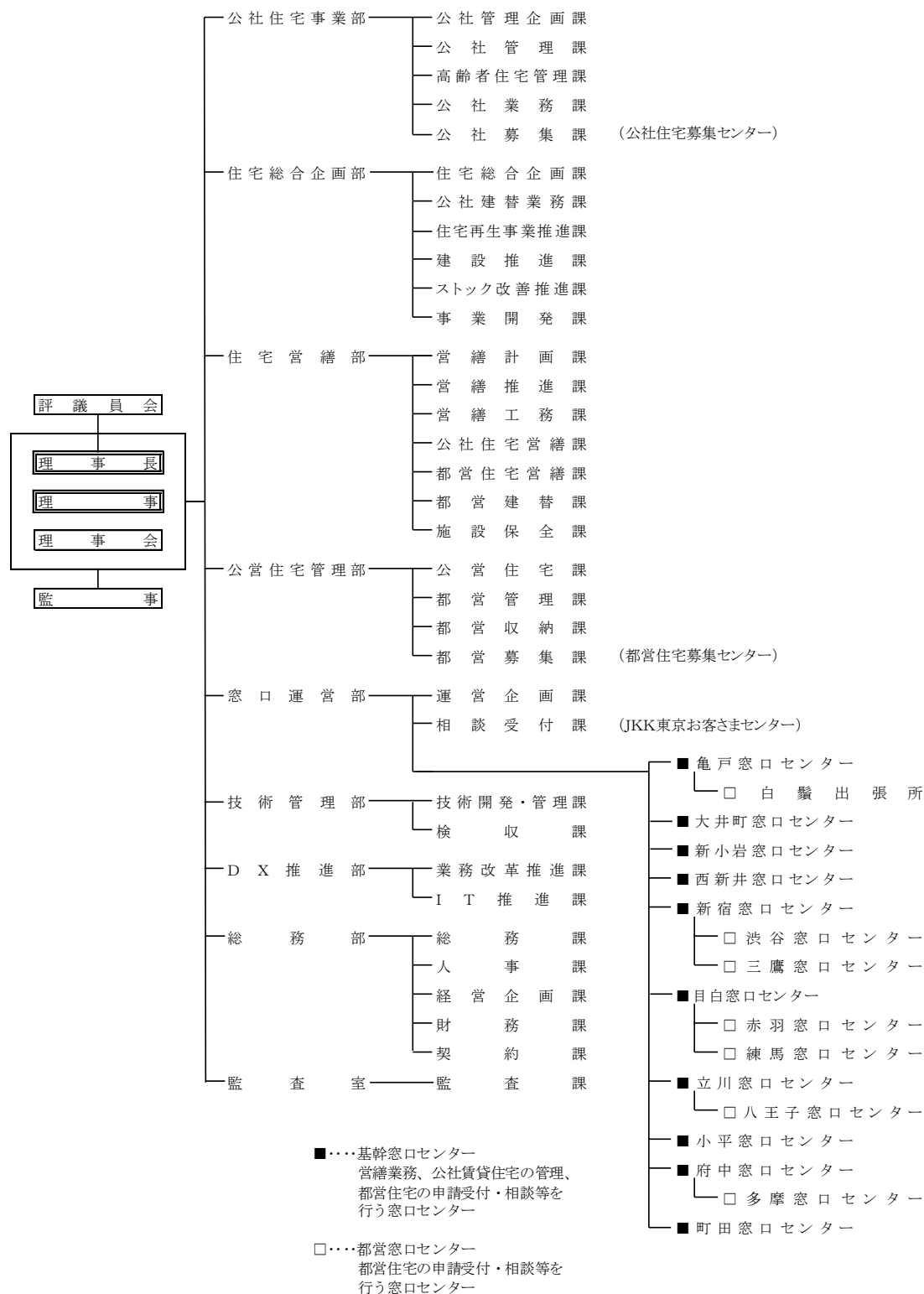


3 事業の内容

(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 375 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 5 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6年4月1日現在）



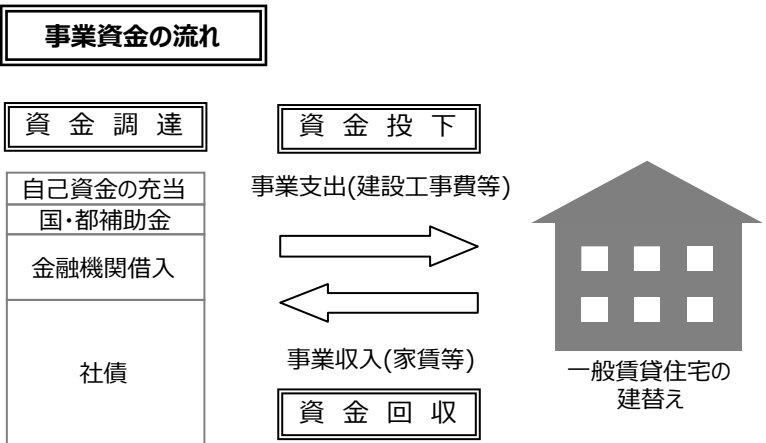
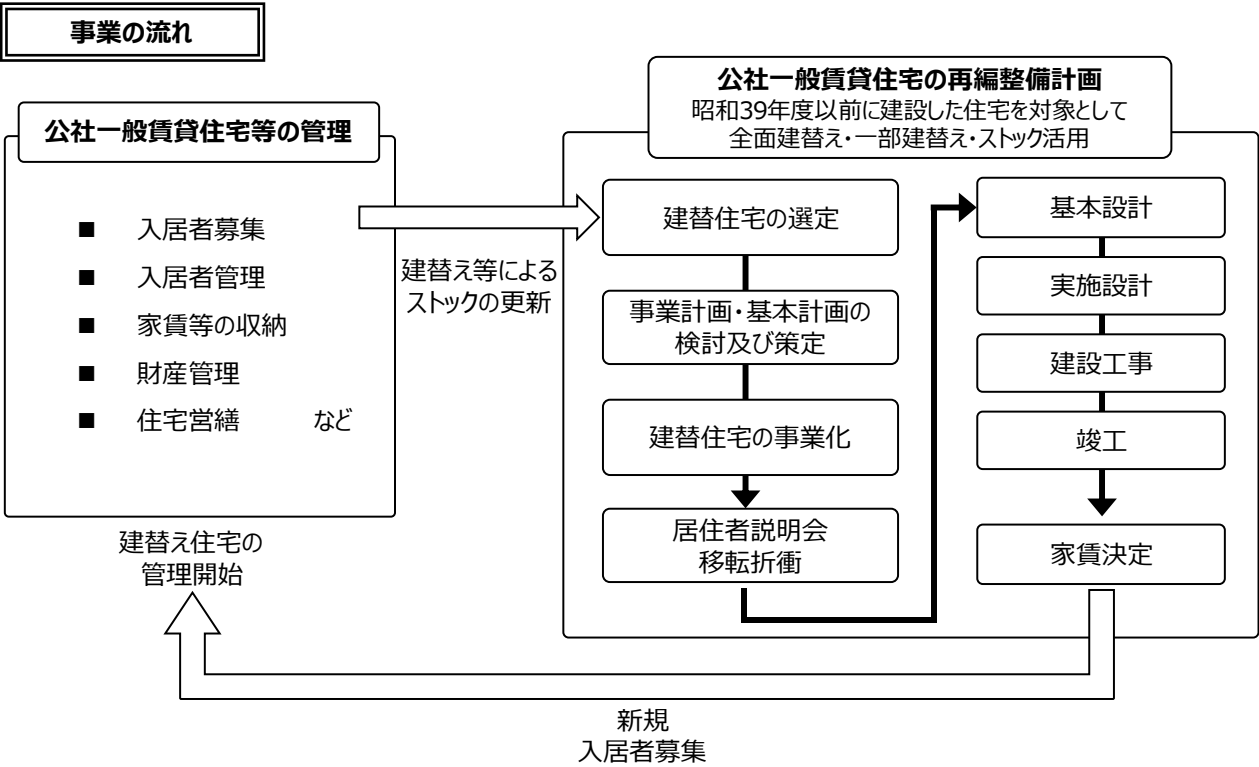
※ 評議員会について

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11名（東京都議会議員 5名、学識経験者 6名）で構成されています。

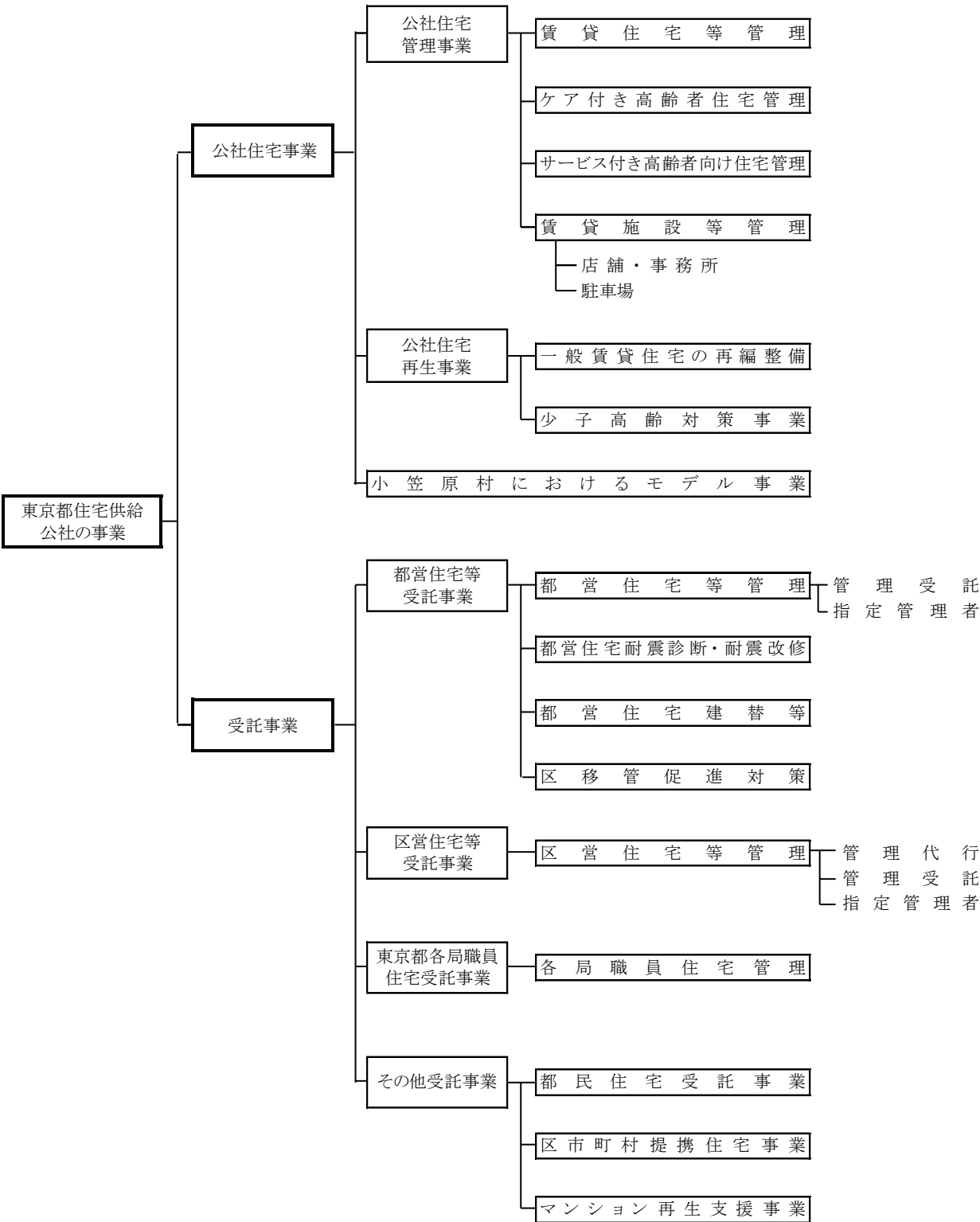
(3) 当社の事業の流れ

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6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	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
	計		233団地	71,541戸
受 託 事 業	都 営 住 宅 等		－	253,412戸
	応 急 仮 設 住 宅 （ 国 家 公 務 員 宿 舎 ）		1団地	16戸
	区 営 住 宅 等		175団地	7,259戸
	東 京 都 各 局 職 員 住 宅 等		314団地	6,154戸
	計		－	266,841戸
合 計			－	338,382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	375施設
駐 車 場	公社住宅事業	公社賃貸住宅等	210団地	23,129区画
	受託事業	都 営 住 宅 等	—	48,039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	—	48,370区画
	合 計		—	71,499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5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（抽せん）	建物の竣工前後に期間を定めて募集	・インターネット申込 ※1 ・郵送申込 ・オープンルーム現地申込
	あき家募集（先着順）	随時	・インターネット申込 ・電話申込 ※2 ・窓口直接申込 （公社住宅募集センター 又は窓口センター）

※1 JKK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 JKK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5年度募集実績

【新規募集】

事業 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 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 (※1)	当選者数	当選倍率 (※2)			
H30	カーメスト 新高円寺	杉並区	3	1DK ～ 4LDK	206	181戸	845件	4.7倍	親族近居 対象住戸 (全住戸)	181戸	子育て世帯	158件	4.7倍		31	5.1倍	R5.10	R5.12
											多子育て世帯	7件			1	7.0倍		
											親族近居	104件			43	2.4倍		
											子育て+近居	42件			17	2.5倍		
											多子育て+近居	4件			1	4.0倍		
											通常世帯	530件			87	6.1倍		
											計	845件			180	4.7倍		
									子育て世帯 対象住戸 (2居室以上) (※4)	102戸	子育て世帯	158件	5.4倍		31	5.1倍		
											多子育て世帯	7件			1	7.0倍		
											親族近居	68件			24	2.8倍		
											子育て+近居	42件			17	2.5倍		
											多子育て+近居	4件			1	4.0倍		
											通常世帯	273件			28	9.8倍		
											計	552件			102	5.4倍		
合計						181戸	845件	4.7倍	親族近居 (全住戸)	181戸								
									子育て世帯	102戸								

事業 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 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 (※1)	当選者数			当選倍率 (※2)					
H31	カーメスト 石川台	大田区	2	1DK ～ 3LDK 及び 2LDK +1DK	118	106戸	1,019件	9.6倍	親族近居 対象世帯 (二世帯向住 戸2戸を除く全 住戸)	104戸	子育て世帯	210件	9.7倍	19	11.1倍	R6.2 ～ R6.3	R6.3					
											親族近居	97件		27	3.6倍							
											子育て+近居	73件		15	4.9倍							
											通常世帯	627件		43	14.6倍							
											計	1,007件		104	9.7倍							
									子育て世帯 対象住戸 (二世帯向住 戸を除く2居室 以上)	61戸	子育て世帯 対象住戸 (二世帯向住 戸を除く2居室 以上)	7.6倍	子育て世帯	210件	7.6倍			19	11.1倍			
													親族近居	65件				12	5.4倍			
													子育て+近居	73件				15	4.9倍			
													通常世帯	118件				15	7.9倍			
													計	466件				61	7.6倍			
									二世帯向住戸の応募状況等													
									募集戸数		応募件数		応募倍率 (※1)	当選者数	当選倍率 (※2)							
									二世帯向住戸	2戸	計	12件	6.0倍	2	6.0倍							
合計					106戸	1,019件	9.6倍	親族近居 (全住戸)	104戸													
								子育て世帯	61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

※4 令和5年度募集のC新高円寺では、4LDKの3住戸のみ、18歳までの未満の子が3名以上の世帯を対象に「多子育て倍率優遇(10倍優遇)」「多子育て+親族近居優遇倍率(15倍優遇)」を実施

【先着順募集】

(令和5年4月1日～令和6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	戸 4,098	件 7,586	件 4,079	
（うち高齢者世帯等優先申込制度）	335	273	170	
（うち子育て世帯等優先申込制度）	2,337	2,896	1,446	

※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5年度は、屋上防水、外壁塗装、給湯器取替、共用灯改修等、延256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5年度末の管理状況は、52団地375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5年度末の管理状況は、210団地23,129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 m²
- ・建築面積／6,125.51 m²
- ・建築延床面積／28,199.99 m²
- ・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 m²～57.24 m²
- ・バルコニー面積／5.90 m²～8.62 m²
- ・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 m²
- ・建築延床面積／3,564.18 m²
- ・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 m²
- ・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	
○ 委託業務の管理・監督 ○ 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＞ ○ 建物管理（計画修繕・一般修繕等を除く） ○ 生活支援・介護サービスの提供 ・ 生活フロントサービス ・ アクティビティサービス ・ 食事サービス ・ 健康管理サービス ・ 介護サービス ・ 安全管理サービス ○ 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。

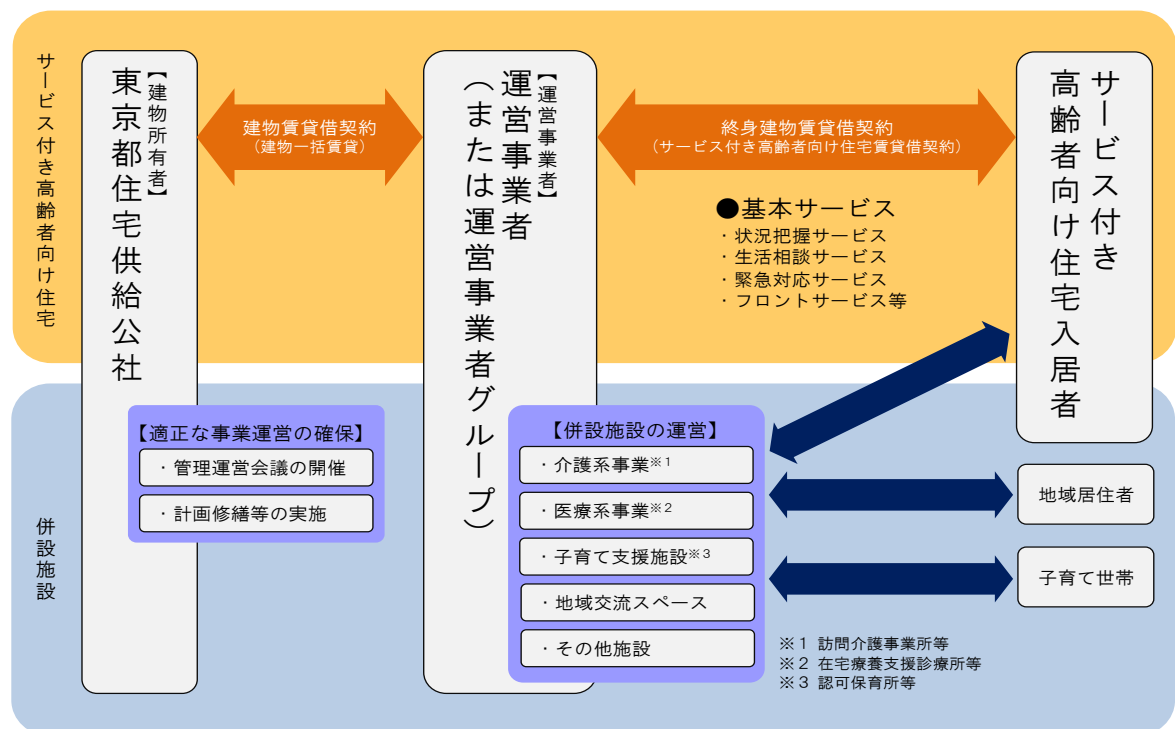
サービス付き高齢者向け住宅の整備にあたっては、高齢者居宅生活支援施設、保育所、地域交流施設及び店舗等を併設し、高齢者や子育て世帯が安心して暮らせる住環境を提供しています。

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 (板橋区)	コーシャハイム千歳烏山 (世田谷区)	コーシャハイム平尾 (稲城市)	コーシャハイム千歳船橋フロント (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
介護系事業所	定期巡回・随時対応型訪問介護看護、 訪問介護、小規模多機能型居宅介護	居宅介護支援、 定期巡回・随時対応型訪問介護看護、 通所介護	居宅介護支援、訪問介護、訪問看護、 定期巡回・随時対応型訪問介護看護、 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、 訪問看護サテライト	在宅療養支援診療所、 小児科クリニック	在宅療養支援診療所、 訪問看護ステーション	—
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 (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、 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 5 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 73,215 戸で、当社が建設・供給してきた住宅全体 119,892 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 5 年度までに 10,274 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 ・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 ・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「J K K 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 5 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、N P O、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生活利便性向上と交流に資する地域のサービス拠点の誘致・整備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 J K K 住まいのアシスタントの取組〈アプローチ型〉

入居者同士のコミュニティ活動のきっかけづくり等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、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事業や独自のイベントを企画・開催するなど、コミュニティの活性化を支援していきます。

○「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 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 （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 （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 5 年 9 月、東京都総務局より公表）は、『S（管理運営が優良であり、特筆すべき実績・成果が認められた施設）』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6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 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 合 格 者 決 定 住 宅 使 用 許 可 決 定	公 募 計 画 の 作 成 公 募 申 込 受 付 ・ 抽 せ ん ・ 結 果 通 知 申 込 者 の 資 格 審 査 ・ 入 居 手 続 パ ン フ レ ッ ト 配 布
入 居 者 管 理	同 居 ・ 承 継 等 許 可 決 定 収 入 の 認 定 減 免 等 許 可 決 定 高 額 所 得 者 法 的 措 置 不 適 正 法 的 措 置	共 益 費 徴 収 ・ 共 用 部 分 維 持 管 理 同 居 ・ 承 継 等 受 付 審 査 ・ 決 定 通 知 収 入 報 告 書 送 付 ・ 審 査 ・ 通 知 減 免 申 請 受 付 審 査 ・ 決 定 通 知 高 額 所 得 者 明 渡 し 指 導 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 還 付 ・ 充 当 決 定 滞 納 法 的 措 置	保 証 金 調 定 額 変 更 ・ 還 付 ・ 清 算 賠 償 金 調 定 額 変 更 ・ 還 付 調 定 額 の （ 変 更 ） 算 定 還 付 ・ 充 当 処 理 納 付 指 導 ・ 督 促 ・ 使 用 料 徴 収
駐 車 場 管 理	駐 車 料 金 等 の 承 認 利 用 許 可 等 の 決 定	駐 車 料 金 等 の 設 定 利 用 者 の 募 集 ・ 利 用 手 続 き 利 用 料 金 ・ 保 証 金 の 徴 収 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「営繕工事実施基準」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太陽光発電設備設置、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、昇降機停電時自動着床装置設置等を実施しています。

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、口座振替に関することを行っています。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こと、生活保護受給世帯の代理納付に関することを行っています。

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5年度実施状況

主 な 項 目	規 模
昇 降 機 保 守 点 検	3,972 基
消防設備等保守点検	227,737 戸
水道施設保守点検	1,590 施設
受 水 槽 清 掃	1,593 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6年3月31日現在）

区 分	区 画 数
都 営 住 宅	46,426 区画
東京都施行型都民住宅	1,613 区画
合 計	48,039 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 5 年度は、28 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 5 年度は、17 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 5 年度末現在の管理戸数はそれぞれ、管理受託 7 区 1 市 4,959 戸、管理代行 1 市 514 戸、指定管理者 4 区 1 市 1,786 戸、合計 10 区 2 市 7,259 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 5 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 6,154 戸について営繕業務を受託しています。

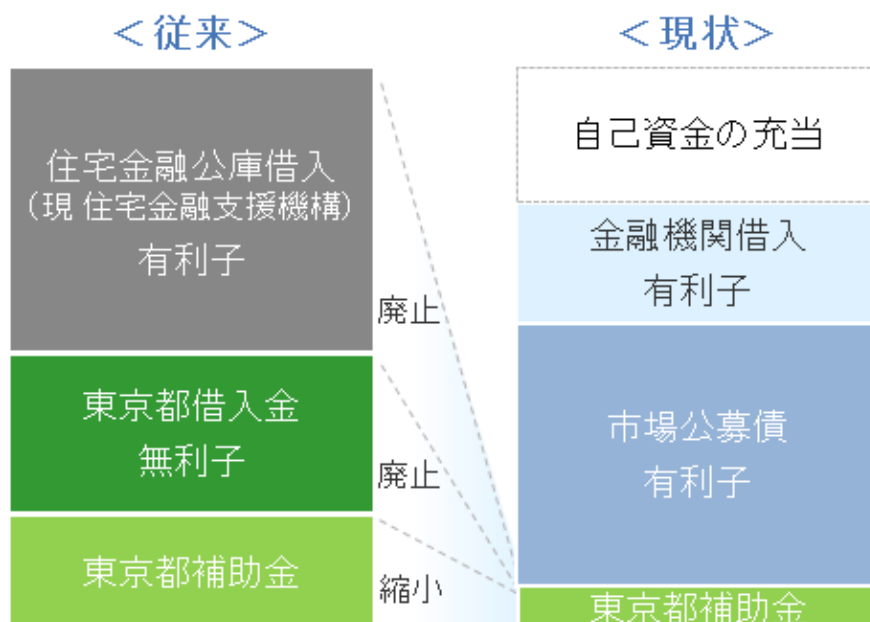
(5) 当社の損益構造

① 資金調達と回収のしくみ

当社の資金調達と回収のしくみは、事業内容により多様になっていますが、主軸事業である一般賃貸住宅については以下のとおりです。

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	・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。 ・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。
2 賃貸店舗などの利便施設等の譲渡の対価及び賃貸料	・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。 ・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。
3 宅地の地代	・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。

※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、継続家賃の改定に当たっては、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。 ※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6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に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19年度	52,611戸	838円	1.5%	
平成20年度	3,505戸	640円	0.8%	
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	12,658戸	482円	0.6%	

※令和6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 4 年度収入実績			令和 5 年度収入実績		
		一般会計	都営会計等 管理会計	合計	一般会計	都営会計等 管理会計	合計
東京都 補助金	建設費補助金	2	—	2	24	—	24
	家賃補助金	1	—	1	8	—	8
	その他	1,500	—	1,500	2,152	—	2,152
	計	1,504	—	1,504	2,186	—	2,186
東京都委託費（税抜）		4,982	50,986	55,968	4,718	53,310	58,028
国庫補助金等		620	—	620	457	—	457
合 計		7,107	50,986	58,093	7,362	53,310	60,672

※ 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：都民住宅等に係る家賃補助金
- ・ 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係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5年度末残高）

（単位 百万円）

区分		一般会計	都営住宅等 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〕		534	—	534	有
東京都借入金 ※2	〔有利子〕 ※3	204,589	—	204,589	有
	〔無利子〕	91,263	—	91,263	有
金融機関借入金〔有利子〕		32,568	—	32,568	※4
社 債〔有利子〕（損失補償無）		227,250	—	227,250	無
借 入 金 及 び 社 債 の 合 計	〔有利子〕	464,941	—	464,941	—
	（代物弁済除く）	260,352	—	260,352	—
	〔無利子〕	91,263	—	91,263	—
	総 計	556,205	—	556,205	—
	（代物弁済除く）	351,615	—	351,615	—

※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5年度	令和6年度	増 減
正規職員	694 名	703 名	9 名増

第2 事業の状況

1 業績等の概要

令和5年度（令和5年4月1日から令和6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5年度は、(仮称)カーメスト上石神井1団地199戸の建替事業に着手するとともに、継続事業8団地1,872戸のうち、カーメスト新高円寺206戸及びカーメスト石川台118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、「東京子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、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に取り組んでいます。

令和5年度は、小金井本町住宅用地に高齢者福祉施設が開設しました。

(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生活利便性向上と交流に資する地域のサービス拠点の誘致・整備に取り組みました。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を図りました。

令和5年度は、多様な世帯・世代が安心して暮らせる住環境の創出に向け、愛宕第二住宅内と町田木曽住宅内に地域交流拠点や生活サービス拠点を開設しました。

また、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」に選定されました。

住宅名	所在地	整備施設	開設時期
愛宕第二住宅	多摩市	地域交流拠点 コミュニティプレイスあたご	令和5年4月
町田木曽住宅	町田市	コミュニティ型生活サービス拠点 ネコサポステーション町田木曽	令和5年5月

b J K K住まいるアシスタントの取組〈アプローチ型〉

入居者同士のコミュニティ活動のきっかけづくり等に取り組む専門スタッフ、「J K K住まいるアシスタント」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住まいるアシスタントによる新規イベント開催件数	90件

ウ 新た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高速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ました。また、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。さらに、「タッチレス型」のエレベーターや宅配ボックスの設置など「非接触」や「非対面」の住宅設備の導入を継続して推進しました。

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)	63団地
宅 配 ボ ッ ク ス の 設 置	24団地
タ ッ チ レ ス 型 エ レ ベ ー タ ー の 導 入	2団地

エ その他

当社は、脱炭素社会の実現に向けて、新田住宅の一部住戸の窓ガラスに複層ガラスを採用し、大学と連携して既存住宅における窓の断熱化に係る効果測定を実施したほか、コーシャハイム向原において、東京都及び事業者と連携して次世代型ソーラーセルの有効性に関する実装検証を開始しました。

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 71,541 戸、賃貸施設（店舗等）375 施設、駐車場 23,129 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 256 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 28,068 件、空家補修は 5,109 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5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6年3月31日時点)	調定額	収納額	収納率
一 般 賃 貸 住 宅	232団地 70,947戸	57,884百万円	57,186百万円	98.8%
民 間 活 用 型 都 民 住 宅	0団地 0戸	5百万円	0百万円	6.8%
賃 貸 施 設	375施設	1,073百万円	1,058百万円	98.6%
合 計	232団地 70,947戸 375施設	58,964百万円	58,244百万円	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、175 団地 7,259 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 185 団地を対象に実施しました。一般修繕は 3,015 件、空家補修は 339 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、314 団地 6,154 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 1,384 件、空家補修 192 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 決算の状況（一般会計）

ア 貸借対照表

（単位 百万円）

科目	令和4年度	令和5年度
流動資産	54,061	52,147
固定資産	1,136,894	1,132,585
賃貸事業資産	1,109,531	1,106,127
その他事業資産	17,928	19,117
有形固定資産	3,642	2,215
無形固定資産	4,270	3,595
その他固定資産	1,597	1,613
貸倒引当金	△ 75	△ 84
資 産 合 計	1,190,955	1,184,733
流動負債	32,143	33,164
固定負債	701,531	686,440
負 債 合 計	733,674	719,604
資本金	105	105
剰余金	457,176	465,023
資 本 合 計	457,281	465,128
負債・資本合計	1,190,955	1,184,733

イ 損益計算書

（単位 百万円）

科目	令和4年度	令和5年度
事業収益	72,246	73,073
賃貸管理事業収益	65,248	66,100
管理受託住宅管理事業収益	1,899	2,226
その他事業収益	5,098	4,746
事業原価	59,825	62,165
賃貸管理事業原価	53,074	55,501
管理受託住宅管理事業原価	1,896	2,206
その他事業原価	4,854	4,457
一般管理費	1,111	1,107
事 業 利 益	11,309	9,801
その他経常収益	16	29
その他経常費用	856	1,179
経 常 利 益	10,469	8,651
特別利益	253	-
特別損失	3,442	804
当 期 純 利 益	7,280	7,847

(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）。

また、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 5 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 253,412 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 173,618 件、修繕受付（小口・空家）73,926 件でした。

ウ 滞納家賃の回収状況

滞納家賃の回収額は、8,081 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、48,039 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 1,113 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 1,846 棟ほか）、環境整備（剪定 95,988 本等）、諸事業（昇降機設置 8 基）、施策事業（高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善 3,418 戸等）、その他（電気自動車充電設備設置 10 団地、太陽光発電設備設置 100 基、昇降機停電時自動着床装置設置 1 基、灯具 LED 化（共用灯）24,072 戸、ブロック塀安全対策 963m 等）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 3,972 基、消防設備等保守点検 227,737 戸、水道施設保守 1,590 施設、受水槽清掃 1,593 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4年度	令和5年度
流動資産	21,683	16,040
資 産 合 計	21,683	16,040
流動負債	20,766	15,108
固定負債	916	931
負 債 合 計	21,683	16,040

イ 損益計算書

科目	令和4年度	令和5年度
事業収益	54,391	56,775
事業原価	53,891	55,823
一般管理費	992	949
事 業 利 益	△ 491	2
その他経常収益	491	-
その他経常費用	-	2
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

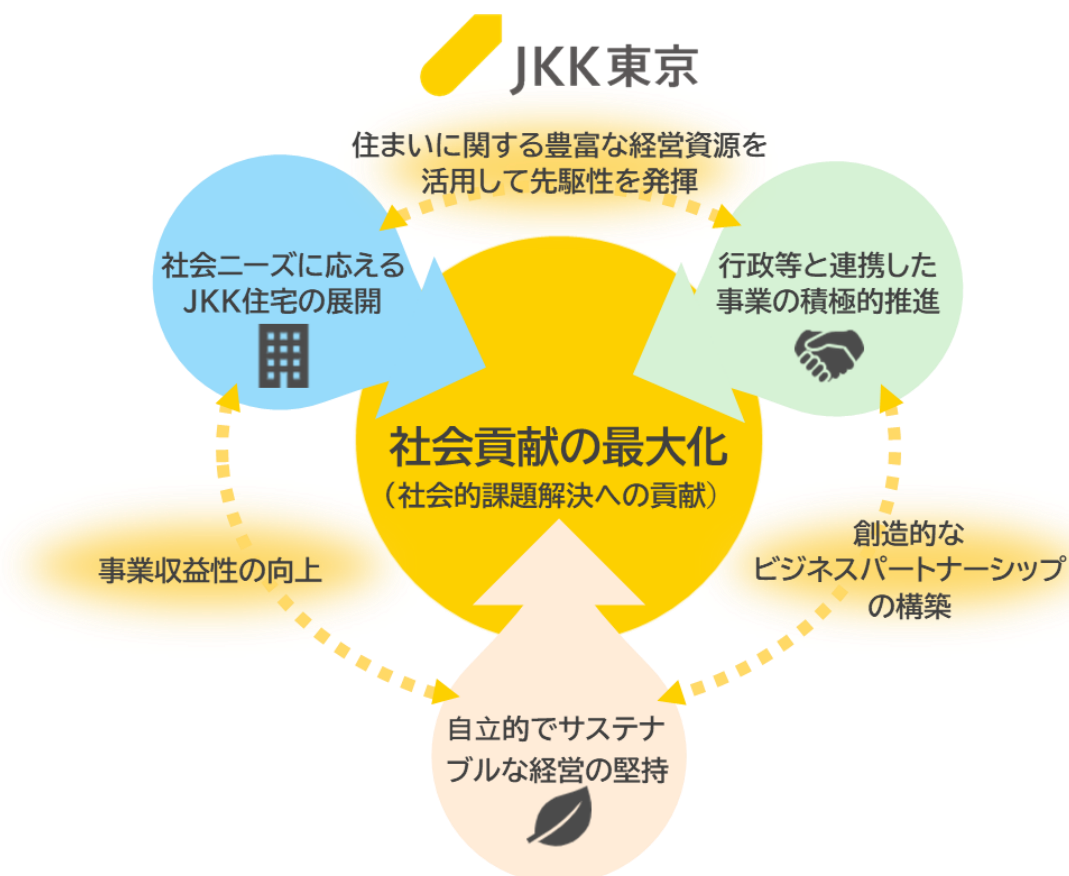
(1) 経営改革への取組

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」「行政と連携した事業の積極的推進」「自立的で持続可能な経営の堅持」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 5 年 9 月、東京都総務局より公表）は、『S（管理運営が優良であり、特筆すべき実績・成果が認められた施設）』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、この点にご留意下さい。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6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。

かかる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 5 年 9 月、東京都総務局より公表）は、『S（管理運営が優良であり、特筆すべき実績・成果が認められた施設）』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4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り安定した家賃収入を確保するとともに、受託事業の規模増加などにより事業収益全体では前年度比59億円増の1,266億円となりました。

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が増加した一方、計画修繕引当金の見直しにより繰入額が減少し、事業利益は前年度比11億円増の108億円となりました。

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98億円となりました。

また、経常利益については前年度比18億円減の86億円、当期純利益については、無形固定資産（ソフトウェア）及び一般賃貸住宅1団地において減損損失6億円を計上し、前年度比5億円増の78億円となりました。

《令和4年度》

事業収益	1,266億円
事業利益	108億円
経常利益	104億円
当期純利益	72億円

《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

(2) 重要な会計方針の変更について

該当事項はありません。

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 新 高 円 寺	杉並区	3	206	令和5年8月
カ ー メ ス ト 石 川 台	太田区	2	118	令和5年12月
合 計	2 団 地	5	324	—

2 主要な設備の状況

- 賃貸事業資産（令和5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	71,278	246,605	4,323	826,862
ケ ア 付 き 高 齢 者 住 宅	370	3,168	25	1,081
サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅	224	3,877	11	3,131
賃 貸 店 舗	345施設	1,236	38	8,248
賃 貸 宅 地	—	—	（6ヶ所） 13	0
合 計	345施設 72,217戸	254,887	4,413	839,323

※「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6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5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

(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
(仮称)カーメスト烏山松葉通	世田谷区	約390	12,631 (59)	令和11年度
合 計	1団地	約390	12,631 (59)	—

② 令和5年度以前からの継続事業

団 地 名	所 在 地	戸 数	予定総事業費 (既支出額)	竣工予定時期
カーメスト桜新町	世田谷区	134	4,574 (1,915)	令和6年4月
カーメスト武蔵小金井 (JKKシニア住宅 40戸を含む)	小金井市	244	7,159 (2,624)	令和6年10月
(仮称)カーメスト用賀馬事公苑	世田谷区	173	6,813 (1,516)	令和7年9月
(仮称)カーメスト赤堤	世田谷区	110	4,486 (279)	令和8年12月
(仮称)カーメスト大蔵の杜(第2期)	世田谷区	563	18,801 (1,118)	令和10年1月
(仮称)カーメスト祖師谷(第1期) (JKKシニア住宅 48戸を含む)	世田谷区	324	9,025 (214)	令和10年6月
(仮称)カーメスト上石神井	練馬区	199	6,812 (40)	令和10年11月
合 計	7団地	1,747	57,670 (7,706)	—

(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

団 地 名	所 在 地	整備施設	開設予定時期
興 野 町	足立区	・認知症高齢者グループホーム ・小規模多機能型居宅介護 等	令和9年3月

② 令和5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3月 【障害者施設】 令和8年4月

※ 開設時期は、令和6年3月末時点における見込みです。

(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んでいます。

団 地 名	所 在 地	総 戸 数	募集戸数	募集時期
カ ー メ ス ト 小 笠 原 父 島	小笠原村	4	4	令和6年10月

※ 募集戸数及び募集時期は、令和6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2年度	令和3年度	令和4年度	令和5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	令和元年7月	中 井 敬 三	元東京都教育長
理 事	令和6年4月	林 健一郎	当社D X 推進部長
理 事	令和3年4月	佐 藤 千 佳	元東京都住宅政策本部理事
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 (非常勤)	令和5年5月	青 柳 一 彦	東京都住宅政策本部技監
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	(株)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	元菱進ホールディングス(株)顧問

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 4 年度（自 令和 4 年 4 月 1 日 至 令和 5 年 3 月 31 日）及び令和 5 年度（自 令和 5 年 4 月 1 日 至 令和 6 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4年度

(<https://www.to-kousya.or.jp/content/000026947.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