



JKK東京

ひとと、くらしをあったかく。



JKK東京 (東京都住宅供給公社) IR資料

(2025年11月)

2025



I. 概要

1. JKK東京(東京都住宅供給公社)とは	2
2. JKK東京が目指す方向性	3
3. JKK東京の歩み	4
4. 東京都との関係	5
5. 事業規模	6
【参考】公的賃貸住宅の比較	7
6. 事業概要	8-9
7. 事業環境	10-12

- 当社は「地方住宅供給公社法」に基づき、1966年に東京都の全額出資により設立された特別法人です。

当社の概要

社名	東京都住宅供給公社	主な事業内容	- 賃貸住宅及び関連施設の管理事業 - 賃貸住宅及び関連施設の建設事業 - 公営住宅等の管理受託事業
根拠法	地方住宅供給公社法		
設立	1966年4月1日		
設立団体	東京都		
資本金	1億500万円(東京都全額出資)		
本社所在地	東京都渋谷区神宮前5-53-67 コスモス青山	法に基づく認可等	運営上重要な事項は国・設立団体(東京都)の認可・承認が必要 【設立団体の長(東京都知事)】 - 理事長及び監事の任命、解任 - 事業計画及び資金計画の承認 - 業務報告書及び財務諸表の提出 【国土交通大臣又は設立団体の長】 - 報告及び検査 - 監督命令及び措置命令
職員数 (2025年度)	1,484名(職員:713名、業務職員等:771名)		
2024年度 損益状況	《一般会計》(※単位未満切捨て) 事業収益757億円、経常利益104億円、 当期純利益111億円		
目的	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、賃貸住宅等を提供し、都民の生活の安定と社会福祉の増進に貢献すること	税制上の優遇措置	公的な立場で安定的・継続的に事業を実施するため税制上の優遇措置あり 【国税】 所得税 法人税 登録免許税 印紙税 【地方税】 法人住民税(均等割を除く) 事業税 事業所税



2. JKK東京が目指す方向性

JKK東京の経営理念

- JKK東京は住まいを通じて、都民のくらしを支え、社会に貢献することを最も大切な使命として、先駆的な取組にも果敢に挑戦し、東京の未来を創造します。
- 常にコンプライアンスを重視しながら、自立的で健全な経営を堅持し、社会の信頼と期待に応えていきます。

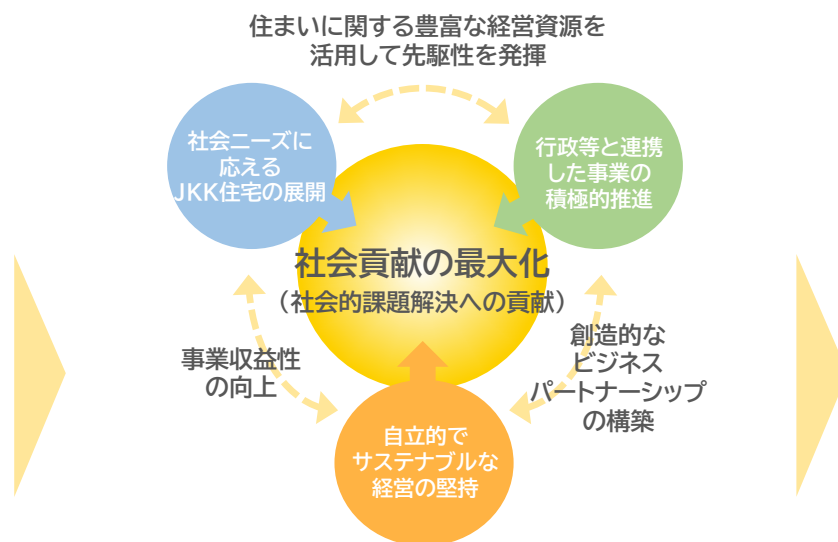
経営資源/強み

人財	● 100年の歴史で培った高い専門性を持つ住宅事業のプロフェッショナル集団
住宅ストック	● 都内約7万戸の賃貸住宅ストック
社会資本	● 公的機関としての地域社会とのパートナーシップ
財務基盤	● 高い住宅利用率を背景にした安定した家賃収入 ● 格付:AA(安定的)

事業環境/社会課題



JKK東京が目指す方向性



提供する社会的価値

- 新たな日常に対応した住まい方の実現
- 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化
- 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 住まいにおける子育て環境の向上
- 高齢者の居住の安定
- 災害時における安全な居住の持続
- 空き家対策の推進による地域の活性化
- 安全で良質なマンションストックの形成
- 都市づくりと一体となった団地の再生



大正9年	昭和20年	昭和30年	昭和40年	昭和50年	昭和60年	平成7年	平成17年	平成27年	～ 現在
1920	1945	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015	

公的住宅供給機関の草分け

- 財東京府住宅協会は、第一次世界大戦後の都市への産業と人口の集中に対応した公的住宅供給機関の草分け
- 分譲・賃貸合わせて512戸の木造住宅を供給

住宅不足の解消

- 戦後の復興期や高度経済成長期の深刻な住宅不足を背景に昭和40年代までに供給戸数の約6割に相当する約7万戸を供給
- 賃貸住宅とともに、中堅勤労者の持ち家取得を促進するため主たる業務として「積立分譲住宅」を供給

量の確保から質の向上へ

- 住宅ストックが量的に充足し、住戸面積の拡大や設備水準の向上など住宅の質の向上に取組
- 中堅所得者層を対象に良質な賃貸住宅の供給を促進するため、都による都民住宅制度のもと、都民住宅を供給

市場・ストック重視へ

- 既存ストックの活用に重点を置いた事業展開に転換。建設年代が古く更新時期を迎えた団地の再編整備を推進
- 高齢者向け住宅の供給に取組
- 「新しい日常」に向けた住まいの供給



笹塚住宅



大蔵住宅



光が丘パークタウン



コーシャハイム向原(サービス付き高齢者向け住宅)

<ロゴの変遷>

1963-



1992-



2022-



多摩ニュータウン愛宕



トミタタワー台場一番街(写真右)



カーメスト大蔵の杜

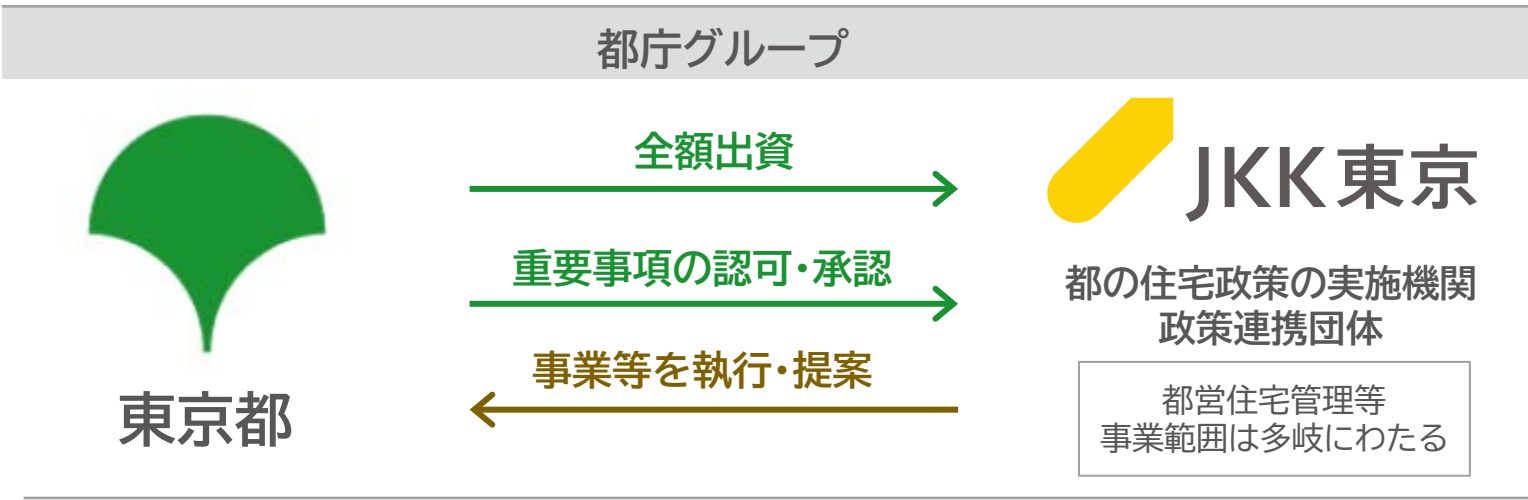
大正9年2月4日設立
財東京府住宅協会昭和19年2月14日名称変更
財東京都住宅協会昭和35年8月23日名称変更
財東京都住宅公社昭和45年12月1日設立
財都営住宅サービス公社昭和41年4月1日設立
東京都住宅供給公社平成元年
4月1日統合

JKK東京100年

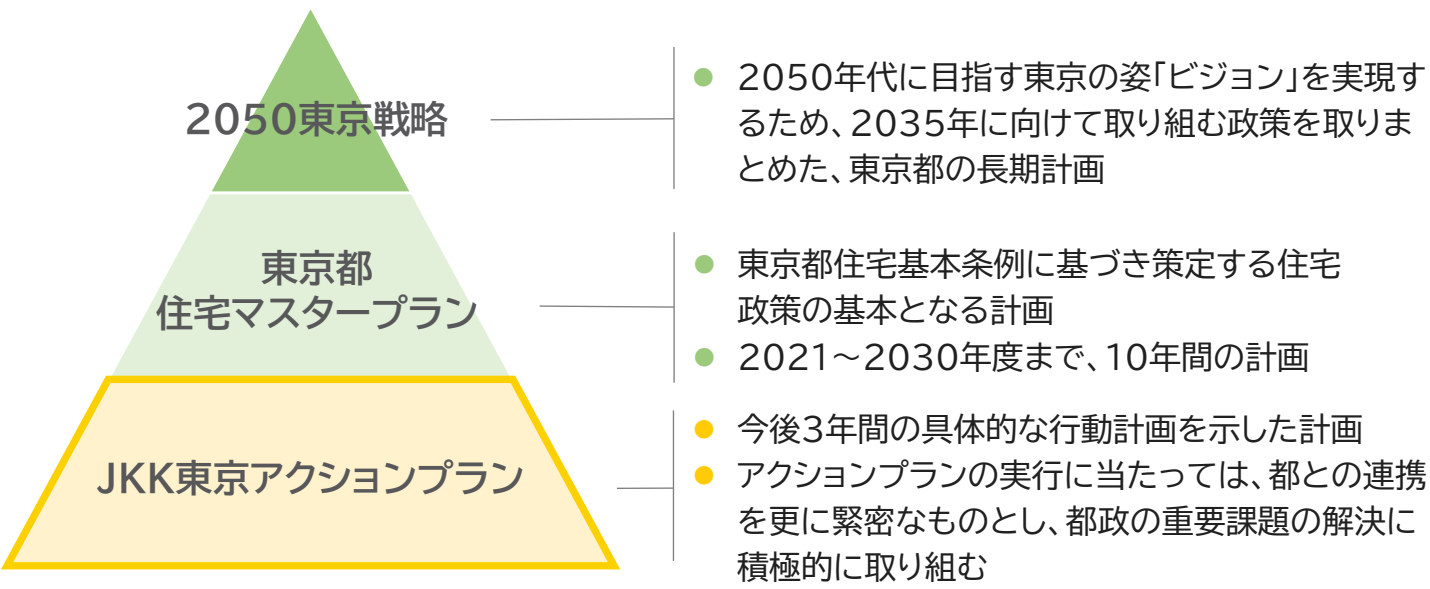
昭和22年11月7日設立
東京都住宅資材協会昭和25年3月1日設立
財東京都住宅普及協会昭和37年2月1日名称変更
財東京都宅地開発公社令和2年
(2020年)

- 当社は、都と政策実現に向け連携するなど、特に都政との関連性が高い団体「**東京都政策連携団体**」です。
- 都の様々な政策課題解決のため、**都の住宅関連施策の実施機関**である当社の役割は、より一層高まっています。

設立団体(東京都)との関係



東京都各種計画とJKK東京アクションプランの関係



- JKK住宅(一般賃貸住宅)や都営住宅、区・市営住宅など全体で約34万戸の公的賃貸住宅を管理しています。
- 当社の総管理戸数は都内賃貸住宅総数の1割弱に相当し、都内では最大級の管理戸数を誇っています。

当社の管理戸数 2025年3月31日現在

■ JKK住宅事業

種 別	団 地 数	管 理 戸 数 等
JKK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
合計	235団地	71,555戸
賃貸施設(店舗等)	52団地	362施設
駐車場	213団地	22,947区画

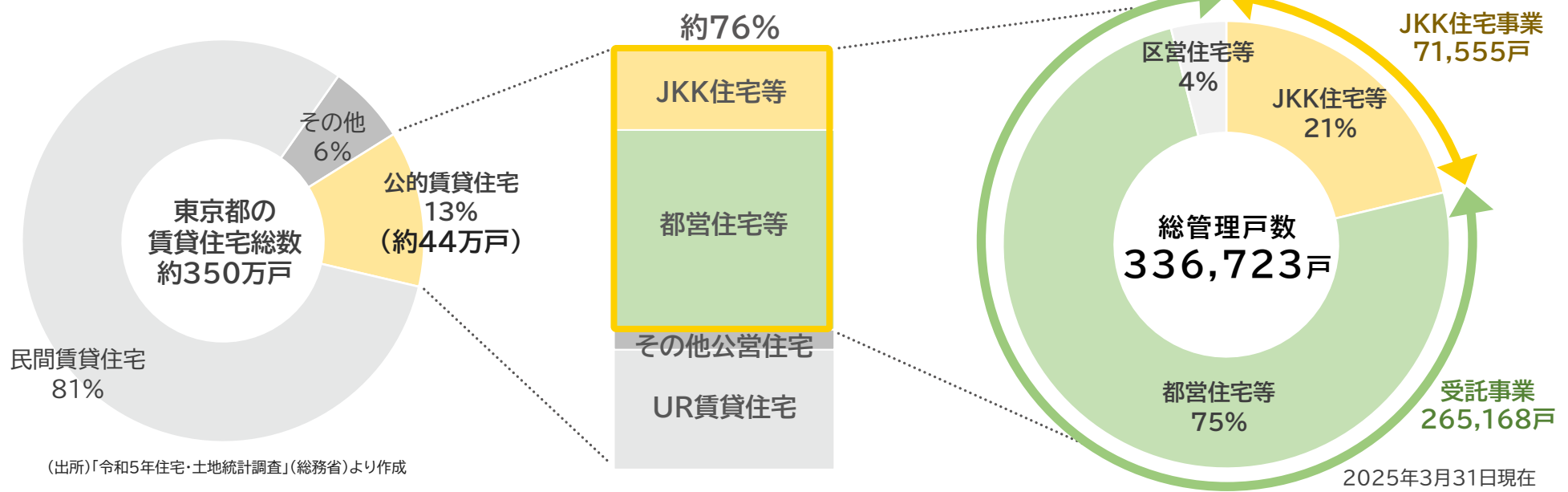
※サービス付き高齢者向け住宅は一般賃貸住宅内にあるため、重複する4団地を合計から除いている

■ 受託事業

種 別	団 地 数	管 理 戸 数	駐車場区画数
都営住宅等	—	251,727戸	47,834区画
応急仮設住宅	1団地	16戸	6区画
区営住宅等	176団地	7,381戸	325区画
東京都各局 職員住宅等	311団地	6,044戸	—
合計	—	265,168戸	48,165区画

都内賃貸住宅に占める当社の管理戸数

- 都内賃貸住宅約350万戸の1割弱にあたる約34万戸の住宅を管理

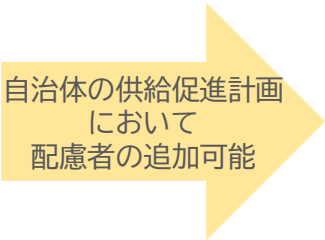


2025年3月31日現在

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

住宅確保要配慮者とは

「低額所得者」「被災者」「高齢者」「障がい者」「子育て世帯」
『住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律』
(住宅セーフティネット法)



東京都における住宅確保要配慮者(追加分)

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

概要

事業内容

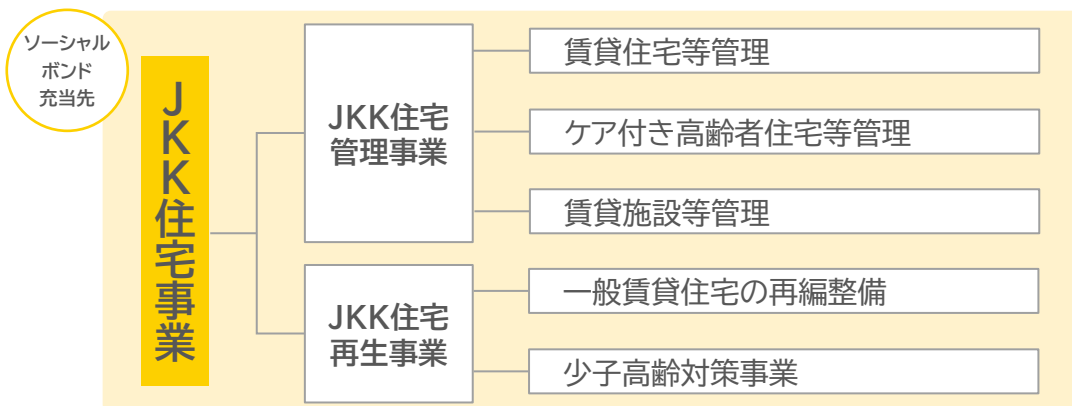
財務状況

資金調達方針

6. 事業概要①（JKK住宅事業）

- 子育て世帯や高齢者など幅広い都民に対して、賃貸住宅等を供給することにより、安全・安心で快適な住まいとサービスを提供しています。

JKK住宅事業の概要



当社は、住宅事業を通じ、少子高齢社会への対応、地域の防災力の向上、省エネルギー化などの都政の重要課題の解決に取組、SDGsの達成に貢献している

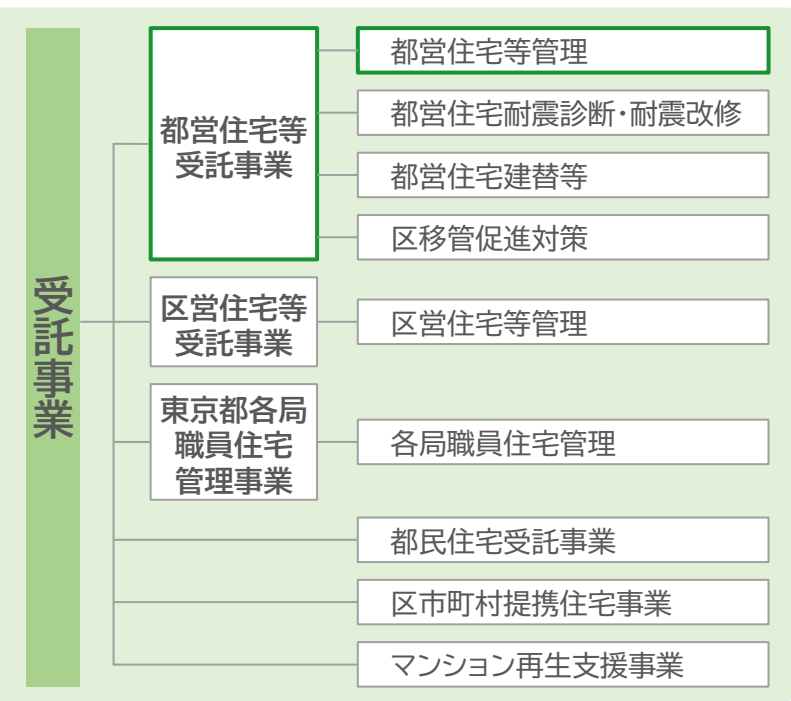
近年の主な取組事例



- これまで培った賃貸住宅管理のノウハウを活かし、**都営住宅**や**区営住宅等**の公営住宅において幅広い業務を受託しています。

受託事業の概要

- 都・区・市が独自に保有している住宅の、入居者募集から建物管理まで幅広い業務を受託



当社と東京都の業務分担（都営住宅等管理）

東京都住宅供給公社		東京都
管理受託業務	指定管理者業務	● 基本方針決定 ● 住宅使用許可決定 ● 住宅使用料決定 ● 修繕計画決定
● 入居者募集業務 ● 住宅等の修繕業務 ● 共益費徴収業務	● 入居者に関する業務 ● 収納業務・滞納整理業務 ● 設備保守点検業務 ● 駐車場管理業務	

避難された方への支援

- 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実施



東京みんなでサロン「ウクライナ避難民交流」

全地域特命による指定管理

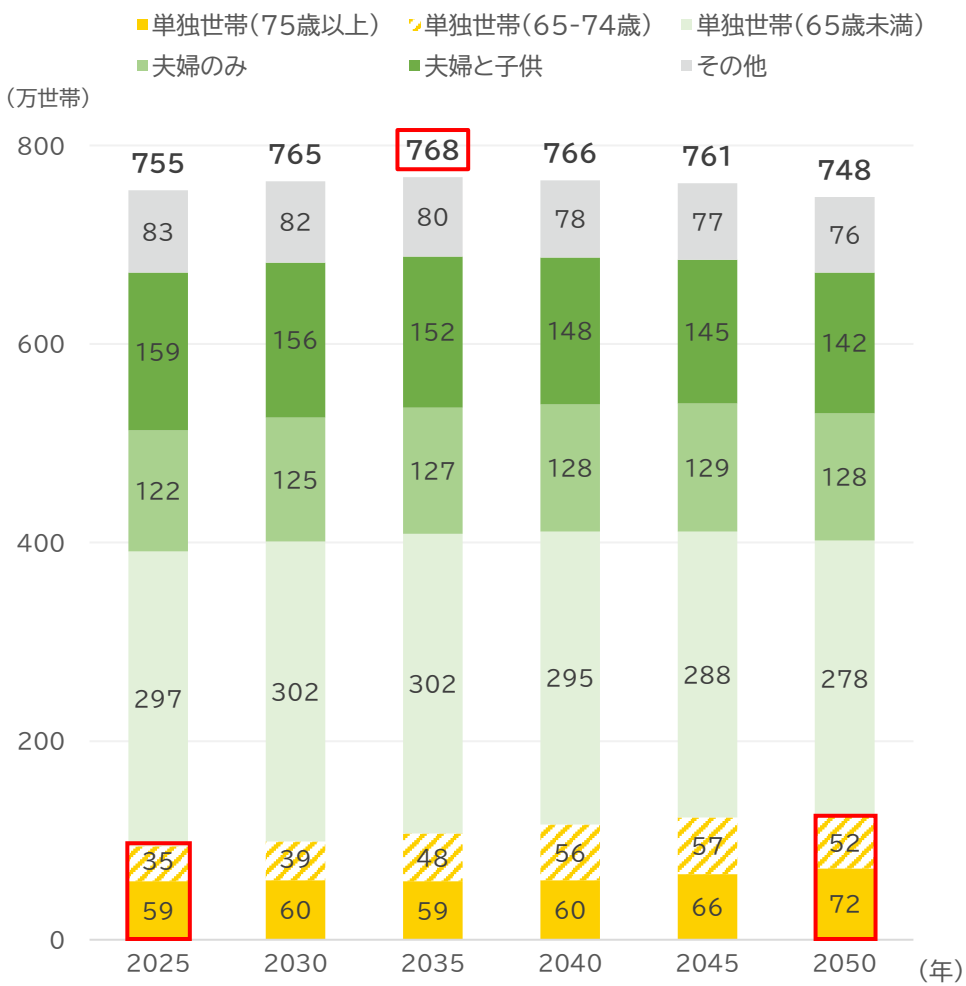
- 東京都では、2006年度から都営住宅管理業務の一部に地方自治法に基づく指定管理者制度を導入しており、当社は2024年度～2028年度の5年間、都内全地域において特命で指定管理者に指定されています。
- 今後も、都営住宅等の適正かつ効率的な管理運営に努めていくとともに、都政の課題解決にも積極的に貢献していくなど、従来にも増した幅広い取組を行っていきます。

7. 事業環境①（世帯数の推移・賃貸住宅需要）

- 東京都の世帯数は2035年まで増加し、以降は減少に転じる一方、**高齢単独世帯の割合は増加**する見込みです。
- 全国に比べ東京都は、賃貸住宅比率が高いことも特徴の一つです。

東京都の世帯数の推移（家族類型別）

- 東京都の世帯数は2035年まで増加する見込み
- 高齢単独世帯は2025年から2050年にかけて、30万世帯増加する見込み

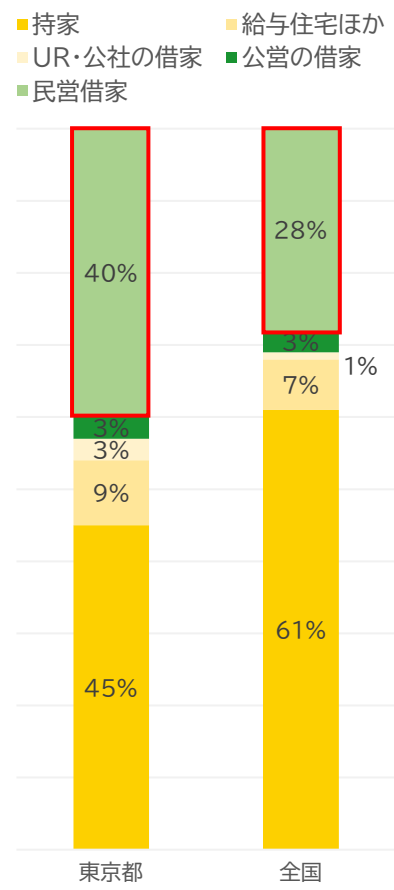


出所：『2050東京戦略 附属資料 東京の将来人口 令和7(2025)年3月 改訂』を基に当社作成

賃貸住宅需要

- 東京都は全国平均よりも借家の割合が多い
- 借家に居住する子育て世帯の約7割が70㎡未満の住宅に居住

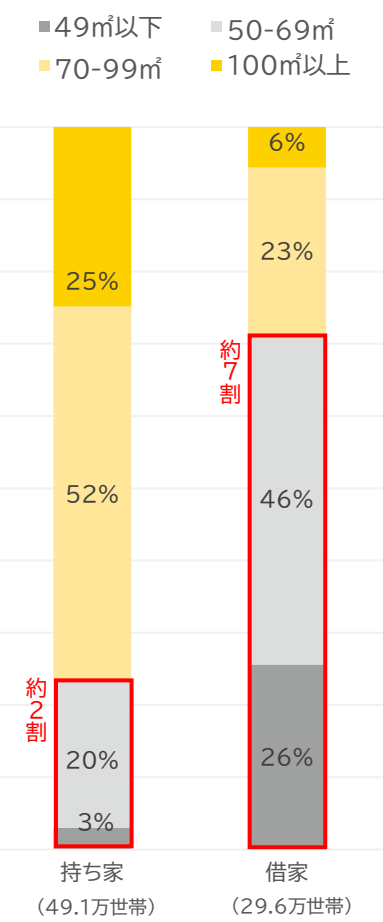
持家と借家の割合



出所：「令和5年住宅・土地統計調査」／総務省を基に当社作成

子育て世帯(※)の住まいの状況

※夫婦と18歳未満の者からなる世帯



出所：「令和5年住宅・土地統計調査」／総務省を基に当社作成

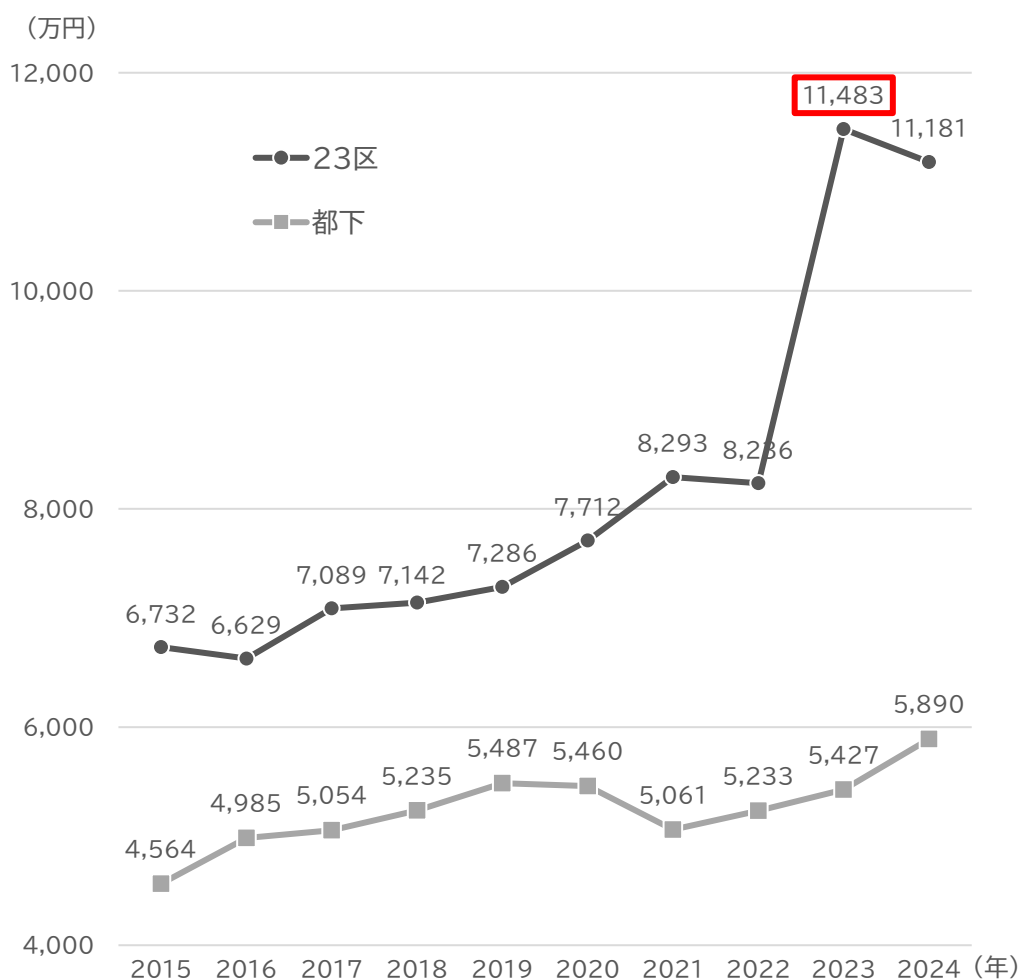


7. 事業環境②（マンション価格・賃料動向）

- 東京23区の新築分譲マンション戸当り平均価格は1億円を超え、実需層（居住用）の購入は困難な状況となっています。
- マンション賃料も上昇しており、賃貸住宅需要の増加や物価・人件費の高騰が賃料増額の主な要因です。

東京都の新築マンション価格推移（戸当り平均価格）

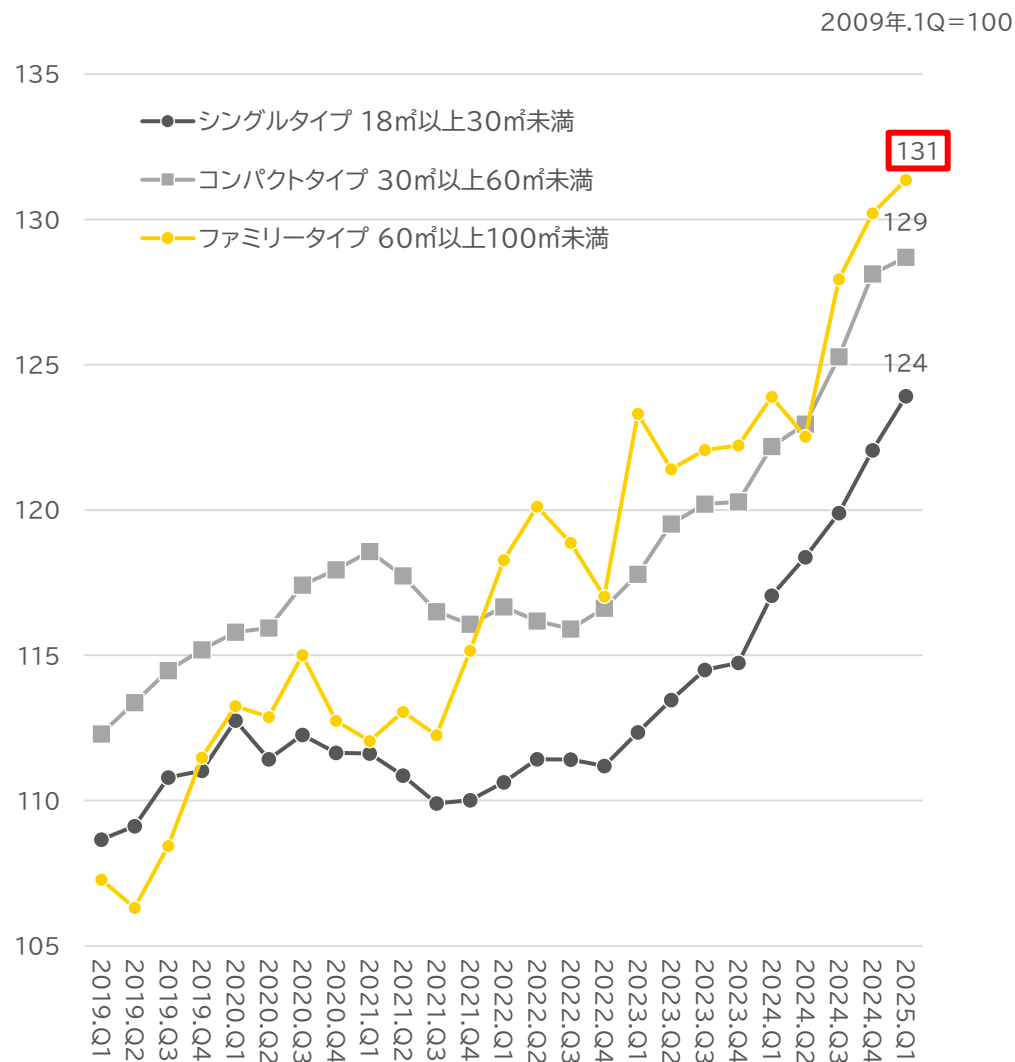
- 東京23区の新築分譲マンション価格は値上がりが鮮明
- 特に2023年の23区平均価格は対前年比39.4%増



出所:「全国新築分譲マンション市場動向2024年」/(株)不動産経済研究所を基に当社作成

東京23区 マンション賃料インデックス

- ファミリータイプの間取りを筆頭に、東京23区の賃貸マンション家賃は上昇傾向



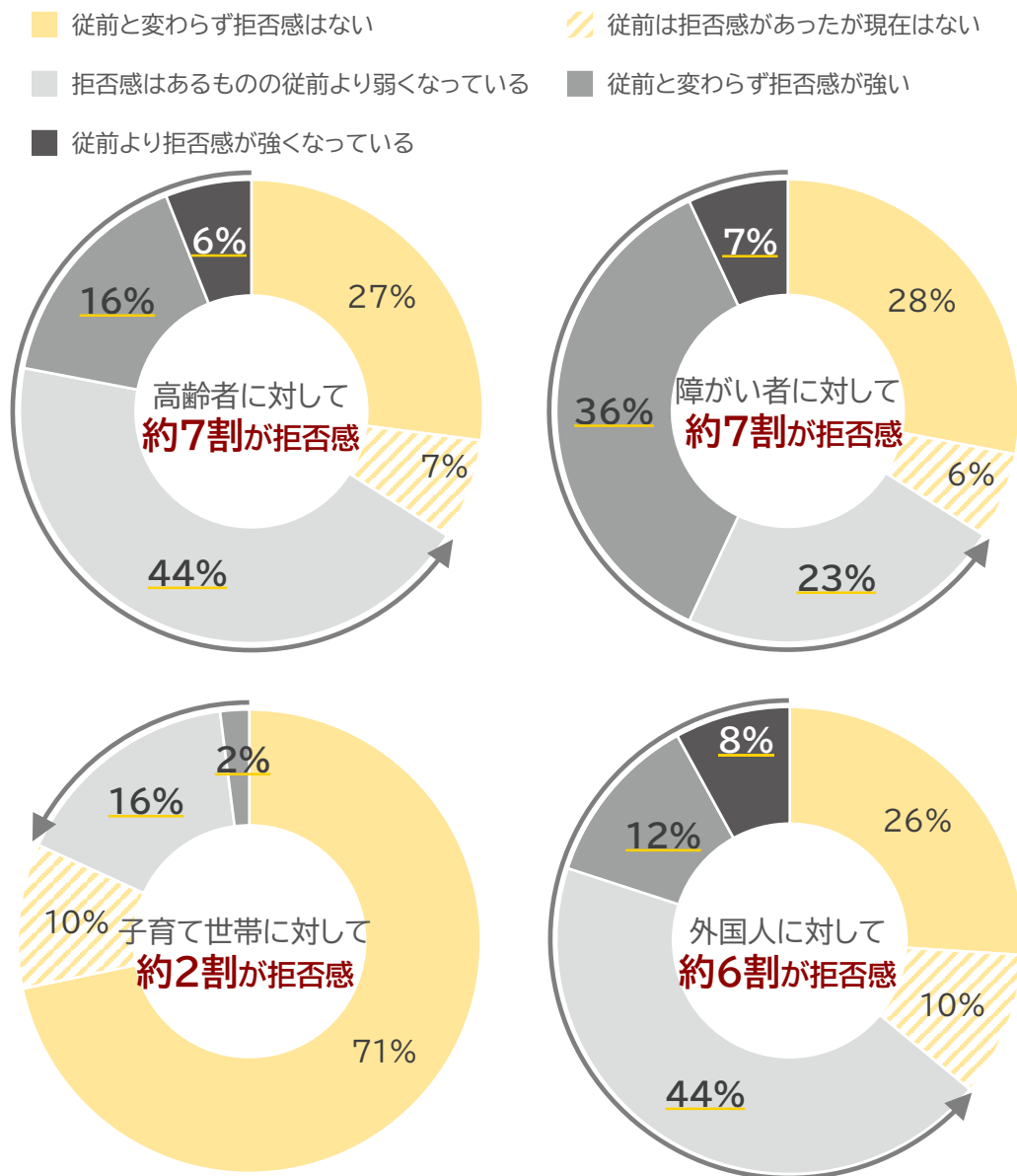
出所:「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」を元に当社作成



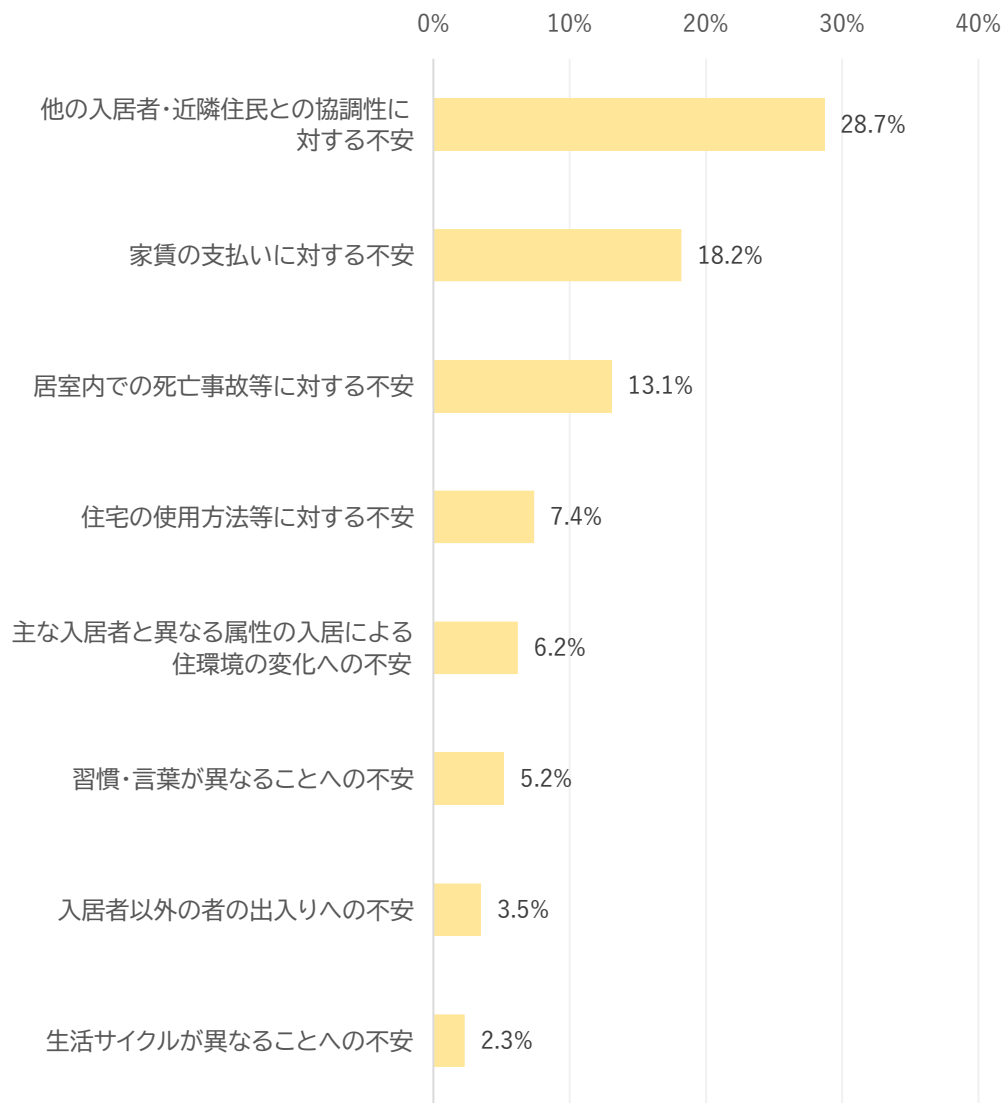
7. 事業環境③（住宅セーフティネット機能）

- 住宅確保要配慮者等の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を示しており、入居制限がなされている状況です。
- 入居制限の主な理由は、他の入居者・近隣住民との協調性や家賃の支払いに対する不安等となっています。

住宅確保要配慮者等の入居に対する賃貸人の全国意識調査



入居制限する理由(全国)

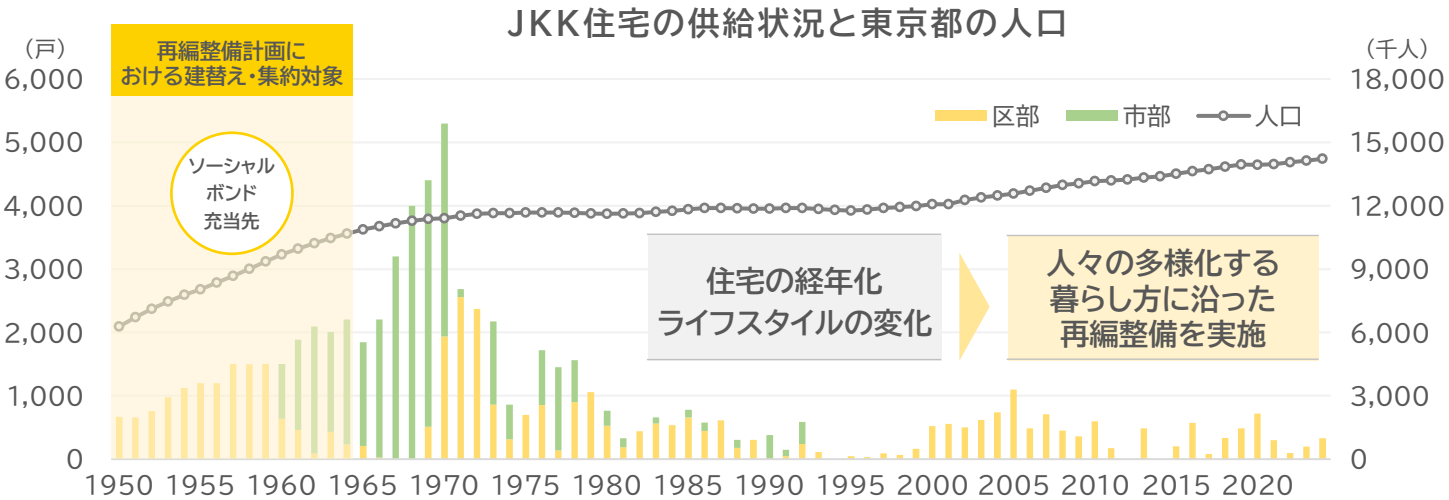


Ⅱ. 事業内容

1. JKK住宅再生事業の推進	14-15
2. 子育て・高齢者支援の継続・強化	16-19
3. 交流と共助のコミュニティづくり	20
4. JKK住宅における利用率の維持・向上	21
5. 東京都、区市町村、民間企業などとの多様な連携	22-23
6. 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	24

●「**公社一般賃貸住宅の再編整備計画**」に基づき、1964年度以前に建設した住宅を対象に計画的に建替え等を実施し、当社の住宅ストックを有効活用することで地域社会に貢献しています。

建替事業の計画的な推進



建替事業に着手している住宅

事業年度	住宅名(旧名)	所在地	建設戸数(予定)
2020	用賀	世田谷区	173戸
2020	大蔵(第2期)	世田谷区	563戸
2021	祖師谷(第1期)	世田谷区	325戸
2022	赤堤	世田谷区	110戸
2023	上石神井	練馬区	195戸
2024	烏山松葉通	世田谷区	328戸
合計			1,694戸

建替えによる魅力ある住宅の供給

- 立地特性や想定される顧客層、募集活動で把握した顧客ニーズをもとに、建替え後の住宅の間取りや仕様・設備などについての確な商品企画を行っています。
- 建替えに伴い移転するお客さまに対しては、移転先住宅のあっせん、移転料等の補償を行うとともに、建替後の戻り入居者に対しては、家賃減額等の制度を設けることで居住の安定を図っています。

建替え前(弦巻住宅)



before

構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上4階
管理戸数	160戸(7棟)
間取り／広さ	2K 29.94m ²
家賃	49,100～49,700円
駐車場	無し
管理開始時期	1954年11月

建替え後(カーメスト桜新町)



after

構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階
管理戸数	134戸(2棟)
間取り／広さ	1DK～3LDK 36.30m ² ～62.32m ²
家賃	127,400円～245,100円
駐車場	17区画
管理開始時期	2024年7月



<カーメスト用賀馬事公苑>

2025年8月に173戸を竣工

- ・ JKK東京では初めてとなる「**ペット等共生住宅**」(1号棟)を供給しました。
- ・ 間取りは、1DKから3LDKまでを用意し、一人暮らしからファミリー世帯まで幅広いニーズに対応しました。
- ・ さらに子育て世帯と親族世帯の同居を想定した2LDK+1DKの住戸も設置しました。

構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上4階
管理戸数	173戸(1号棟79戸、2号棟94戸)
間取り	1DK・1LDK・2K・2DK・2LDK・3LDK・2LDK+1DK
家賃	139,100円～391,100円
駐車場	一般:9区画、障がい者用:2区画、電気自動車用:4区画

【ペット等共生住宅】

「**ペット等共生住宅**」とは、ペットとのふれあいに癒しや心の支えを求める方、補助犬を必要とする方など、「**ペットと共に暮らしたい**」というニーズに応える住まいです。

- ① 1号棟の敷地中央には、ペットを介した交流を育む共用空間として「**ドッグガーデン**」を整備
- ② ドッグガーデン横には、ペットの足洗い場や汚物流しを備えた「**あずまや**」や「**ペットカート置き場**」なども設置
- ③ 一部住戸には、「**キャットウォーク**」を設置するなど、ペットの個性に応じた飼育が可能な設備を導入



ドッグガーデン



あずまや



ペットカート置き場



キャットウォーク

- 急速に進展する少子化に対して、住まいを通じて子育て支援策を積極的に展開し、**子育て世帯を支援**しています。

子育て世帯に配慮した住宅の供給

- 建替え後の住宅では、「東京こどもすくすく住宅認定」の取得に取組、子育て世帯に配慮した住宅を供給
- コミュニティサロン(集会所)内にワーキングスペース、キッズスペースを併設



指はさみ防止機能(玄関扉)



手前:キッズスペース
奥:コミュニティサロン(集会所)

多世代同居向け間取りの供給

- 親世代との同居により家事も介護も子育ても協力をし合える多世代同居向けの住宅を供給

東京
こども
すくすく
住宅認定



カーメスト石川台
2LDK+1DK 94.09㎡

戸数:2戸
家賃:274,500・280,900円
平均倍率:6倍

多様な連携による子育て支援

- JKK住宅の近隣にある保育園や子育て支援施設等と連携し、子育て中の親同士が交流できる機会を創出するなど、多様なコミュニティのきっかけづくりを推進
- 子供たちの居場所づくりとなる事業(子ども食堂、学習支援等)を推進する地元自治体と連携し、住宅内のコミュニティサロン(集会所)を提供することで、子育てに資する活動をサポート



地域ボランティア等との連携による
バルーンアート体験会(大田区)



子ども食堂「みんなでごはん」(港区)



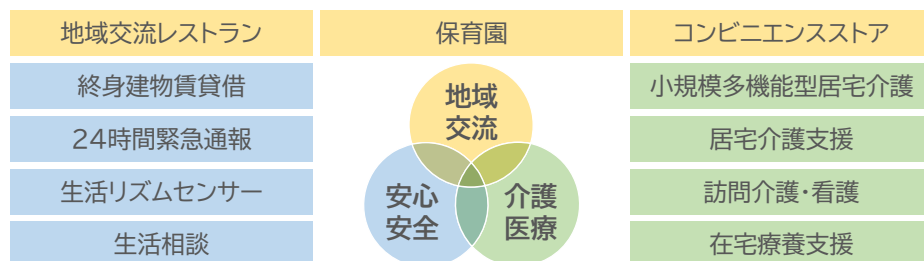
音楽とおはなし会(中野区)



- 高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことのできる**住環境の整備**をハード・ソフトの両面から取り組んでいます。

サービス付き高齢者向け住宅

- 高齢者が適切な負担で入居でき、生活支援サービスが提供され、必要な場合に併施設設等の介護サービスや在宅医療などを利用できるサービス付き高齢者向け住宅を提供



地域の暮らしを包括的に支える福祉機能の強化

多世代交流の促進

- サービス付き高齢者向け住宅に併設している多世代交流施設等において、運営事業者と連携し、近隣地域の方々との交流や季節のイベントを実施するなど、世代を越えた地域交流を促進



塩灸&タッチセラピー
共用リビング
【コーシャハイム千歳船橋フロント】



ニットカフェ
コミュニティカフェ「ななつのこ」
【コーシャハイム千歳烏山】



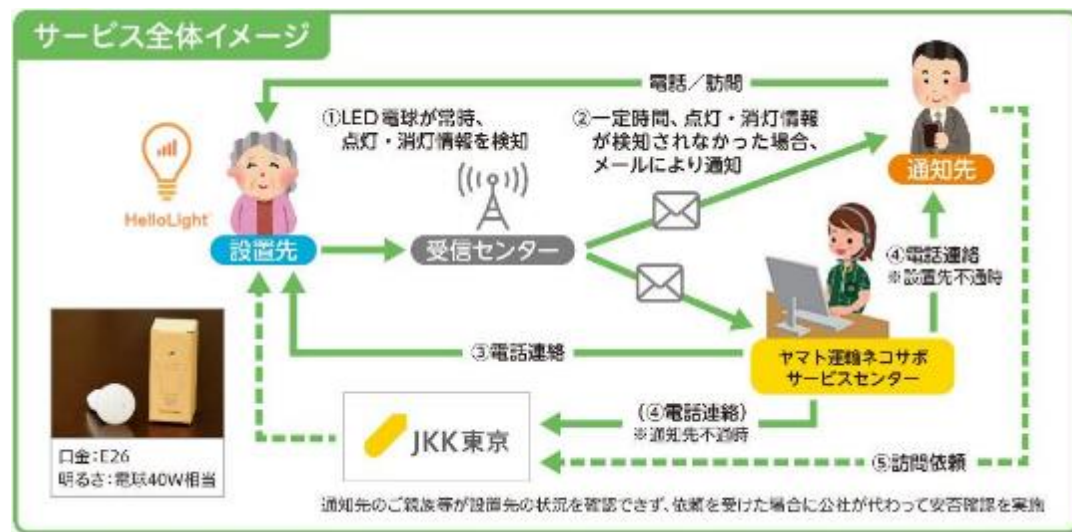
コンサート
レストラン & 地域交流「ななテラス」
【コーシャハイム向原】

単身高齢者世帯の見守り機能の強化

- JKK住宅にお住まいの高齢者等に、定期的に見守りサービスを広報し、利用拡大を促進するとともに、今後も新たな方式を検討

ヤマト運輸株式会社と連携した見守りサービス

- 通信機能を備えたLED電球を住宅内で日常的に使用するトイレ等に設置し、一定時間点灯消灯が確認できなかった場合、設置先であるご本人へ電話確認を行うとともに、事前に登録いただいた通知先の方へメールにより状況を報告
- 通知先の方が連絡を受け、JKK住宅にお住まいの方の状況を確認できない等の場合、当社に連絡をいただくことで、当社が通知先の方に代わって訪問





- 子育てしやすい間取り・設備の住宅の提供や、地域と連携した子どもの居場所づくりなど、**子育て世帯を応援する取組**を積極的に進めていきます。

JKK東京子育て応援宣言



- 安心して子育てできる住環境の整備に向け、**子育て世帯に適した**広い間取りの提供を拡充していきます。
- お住まいの方向けの広報誌を通じて、**子育てへの見守り**を呼びかけていきます。
- JKK東京は、これからも子育て世帯を支援する取組を進めていきます。

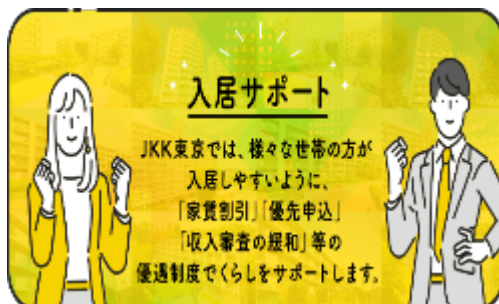
子育て支援の主な取組

子育て世帯に安心な住宅



- 子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を認定する「東京こどもすくすく住宅認定」を8住宅で取得(2025年5月時点)

入居サポート



- 様々な世帯の方が入居しやすいよう「家賃割引」、「優先申込」、「収入審査の緩和」等の優遇制度で暮らしをサポート

コミュニティ支援



- 子育て中の方同士が交流できるコミュニティのきっかけづくりや子どもたちの居場所づくり(子ども食堂等)の事業を推進する、地元自治体と連携した活動支援を実施

情報発信



- JKK東京のイメージキャラクターである「ユトジラ」が、子どもたちが自宅で楽しく遊べるコンテンツや、子育て支援に関するイベント情報などを発信



2. 子育て・高齢者支援の継続・強化④



- 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、地元自治体と連携した取組を進めています。
- 家賃低廉化補助制度を活用した**セーフティネット住宅**として、JKK住宅を提供する取組を推進しています。

子育て世帯や高齢者等に対する入居支援制度

家賃割引、優先申込などによる入居支援

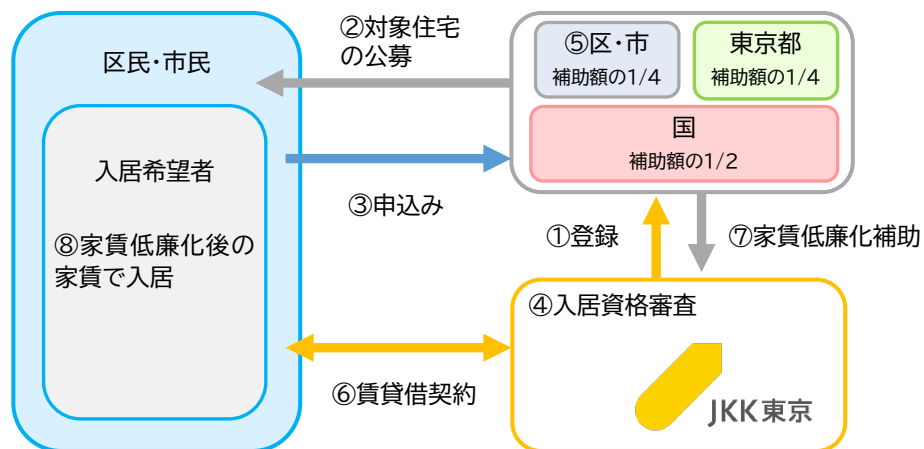
相談窓口や資格緩和による入居支援



行政と連携した入居支援

■ セーフティネット家賃低廉化補助制度の活用

- 東京都や地元自治体と連携し、セーフティネット家賃低廉化補助制度を活用したJKK住宅を子育て世帯等に提供する取組を推進



■ ひとり親家庭のためのJKK東京住宅相談会

- ひとり親世帯の住まい探しをサポートするため、「ひとり親家庭のためのJKK東京住宅相談会」を行政と連携して開催
- 入居申込、相談受付や各種制度の紹介等を個別相談形式で実施



- 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、住民や周辺地域との繋がりが薄れてきている状況があります。
- 居場所や交流の場づくりを進める2つの手法により、コミュニティ活性化に向けての取組を強化しています。

アプローチ型 コミュニティ形成

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

コミュニティ活動のきっかけづくり



10の筋トレ(フレイル予防)



歩行姿勢測定会



「涼み処」「休み処」



季節のイベント(クリスマス)

防災コミュニティ活動の支援



こどもの消防士体験



応急救護訓練



かまどベンチの説明



産直野菜の販売

ヨリドロクマノワ(令和7年6月29日開設)



「ヨリドロクマノワ」イメージ

築60年を迎えた福生市
「熊川住宅」の未活用
スペースを改修し、
お住まいの方々などが
気軽に立ち寄れる居場所
を開設



お披露目イベント
ヨリドロクマノワ内



お披露目イベント
公園会場

近隣大学との連携(学生入居)



餅つき大会
＜昭和薬科大学＞



落合ふるさと夏祭り
＜東京医療学院大学＞



スマホ相談会
＜日本社会事業大学＞



芸術文化ホール見学ツアー
＜桜美林大学＞

拠点型 コミュニティ形成

JKK施設を拠点として住民が
集える場づくり・コミュニティ支援

4. JKK住宅における利用率の維持・向上

- **住宅の長寿命化**に取り組むなど、当社の住宅ストックを最大限に活用していくことで、住宅セーフティネット機能の一翼を担っています。

JKK住宅の長寿命化に向けた取組 / お客様ニーズの多様化への対応

■ 居室内のリニューアル

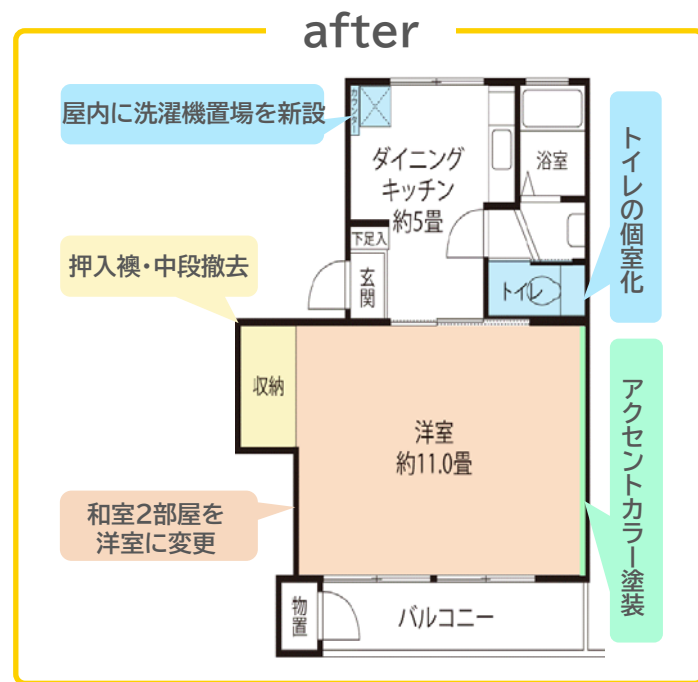
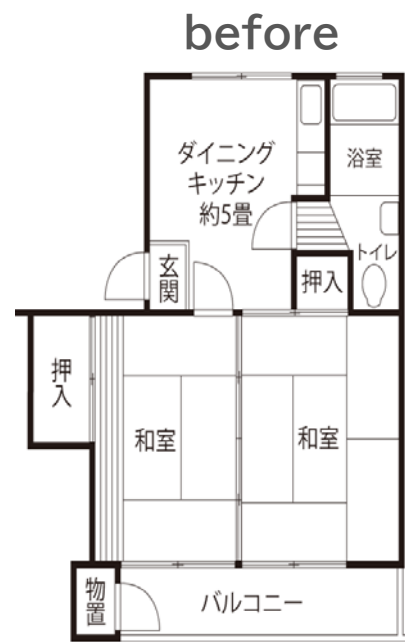
高度経済成長期に供給したJKK住宅は、老朽化や設備水準の低下により現代の居住ニーズに合わなくなっているため、空家リニューアルを積極的に実施し、要配慮者等が快適に利用できる住宅を確保していく

稲城市 平尾住宅の事例



平尾住宅（稲城市）

住宅名	平尾住宅
所在地	稲城市平尾3-1-1-1ほか
築年月	1970年（昭和45年）
構造	RC造/5階
管理戸数	1,650戸
家賃	42,400～55,400円



リニューアル施工前



リニューアル施工後



洋室化・アクセントカラー塗装

- 東京都や区市町村、民間企業など様々な団体と連携し、社会的課題・地域課題の解決に貢献しています。

東京都の政策と連携した事業の推進 / 小笠原における新たな住まいのモデル事業

- 東京都小笠原村は、世界自然遺産に指定されているエリアが多く、住宅用地が限られているため、ファミリー向けの住宅が不足
- 魅力あるファミリー向けの住宅を整備するため、JKK東京・東京都・小笠原村の3者が連携し、カーメスト小笠原父島が誕生
- 良好な住環境と新たに移住を希望される方への応募機会を提供し、小笠原村の活性化を支援



カーメスト小笠原父島 外観

所在地	小笠原村父島字西町24番4 西町バス停まで徒歩3分 小笠原村の玄関口「二見港」まで徒歩9分
構造・規模	鉄筋コンクリート造 2階建
管理戸数	1棟4戸
間取り／広さ	2LDK(ロフト付き) 55.57m ² ～62.17m ²
家賃	147,800円～158,700円
駐車場	各住戸に専用駐車場付き (使用料は家賃含む)
管理開始時期	2025年3月



小笠原村父島全体地図

区市町村等と連携した取組 / 緊急時の安否確認(自治体との安否確認協定)

- 「孤立死」が各地で発生していることを受け、安否確認に関する対応について、より迅速な情報収集及び入室確認等を行うことを目的として、2012年7月から地元区市町と協定を締結し、連携を強化
- 協定を締結していない区についても、高齢者見守り連絡会等に参加し、地元区の担当者と円滑かつ迅速に連携できるよう、顔の見える関係を構築



協定書締結済 41区市町 (2025年3月31日現在)

福祉関係団体との連携

- ・建替え等により創出した用地を活用し、特別養護老人ホームや認知症高齢者グループホームなどの高齢者支援施設等の誘致を推進

高齢者支援施設等の一覧

施設種別	施設名	対象住宅	開設
特別養護老人ホーム等	ケアホーム板橋	向原住宅 (板橋区)	2019年6月
障害者生活介護事業所等	ココロネ板橋		2020年11月
特別養護老人ホーム等	中野すみれ園	広町住宅 (中野区)	2019年7月
特別養護老人ホーム等	優つくり村文京小日向	茗荷谷住宅 (文京区)	2020年3月
特別養護老人ホーム等	本町けやきの社	小金井本町住宅 (小金井市)	2023年8月
特別養護老人ホーム等	グレイスフル砧公園	大蔵住宅 (世田谷区)	2026年10月予定
障害者生活介護事業所等	クラシノオト大蔵		2026年8月予定
認知症高齢者 グループホーム等	未定	興野町住宅 (足立区)	2027年3月予定



医療団体との連携

- ・地域医療福祉との連携体制を強化し、保健・医療・福祉に関する講習や相談会などを展開することにより、多様な世帯の健康で安全・安心な生活の実現を図るとともに、コミュニティの活性化に取り組む



恩賜財団済生会支部東京都済生会と
包括連携協定締結



東京都、東京都立病院機構と
包括連携協定締結

大学との連携

- ・近隣の大学と連携し、自治会との交流促進など地域活動を行う学生の入居を支援し、地域に根差した活気あるコミュニティを形成

協定締結先の一覧

大学名	住宅名	連携協定締結
昭和薬科大学	本町田住宅(町田市)	2019年4月
桜美林大学	町田木曽住宅(町田市)	2020年3月
日本社会事業大学	久留米市下里住宅(東久留米市)	2021年4月
東京医療学院大学	落合住宅(多摩市)	2022年12月
北里大学	境川住宅(町田市)	2025年1月
和光大学	境川住宅(町田市)	2025年1月
東京薬科大学	平山住宅(日野市)	2025年1月
東京都立大学	落合住宅(多摩市)	2025年1月
駒沢女子大学・駒沢女子短期大学	平尾住宅(稲城市)	2025年8月



避難された方への支援

- ・都と連携し、東日本大震災・能登半島地震・ウクライナから避難された方々に対して、都営住宅等への受入れ支援を実施

東日本大震災への支援実績

- 約1,600戸の都営住宅等(都営住宅、JKK住宅、都職員住宅等)を避難者に提供
- 避難者受入れに当たり、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を実施
- 避難者に対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
- 当社職員8名を被災県に派遣し、応急仮設住宅の建設業務等に協力



東日本大震災に伴う
職員派遣

概要

事業内容

財務状況

資金調達方針

6. 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

- カーボンニュートラルの実現に貢献するため、**CO₂実質排出ゼロ**を目指し、事業活動及び事務所活動を通じた一層の環境負荷の低減に取り組んでいきます。

住宅ライフサイクル全体を通じた環境負荷低減の取組

- 住宅の計画・設計から建設、維持管理までの住宅のライフサイクル全体を通じた環境配慮の取組を推進

計画設計

建設工事

維持管理

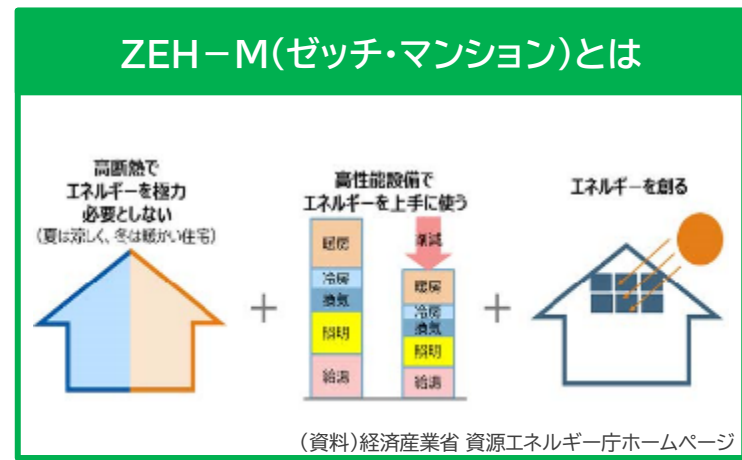
共通

- ZEH-M Oriented水準の仕様を採用することにより、高断熱・省エネルギー化を推進（複層ガラス、高効率型給湯器、LED照明の採用等）
- 太陽光発電設備の設置（原則全住棟設置）など再生可能エネルギーの活用
- 敷地内の緑化や透水性舗装の採用、共用部内装等への多摩産材等の活用

- 環境負荷の少ない材料の選択及び建設副産物の発生抑制や再利用、再資源化
- ディーゼル車規制に適合した車両の使用、排出ガス対策型建設機械の使用

- 計画修繕等に伴い生じた産業廃棄物の適切な処理、建設副産物等の発生の抑制
- 適切な維持・修繕や改善による住宅の長期的な活用
- 機器更新時の高効率型給湯器、冷暖房機器等の採用
- 計画修繕等における照明のLED化（2030年度までに共用部100%LED化）・屋上の断熱性向上の取組を推進、空家リニューアル等による断熱性能向上の検討
- 既存緑地の適切な維持管理によるCO₂の吸収による環境負荷の低減

- 東京都環境物品等調達方針の積極的な活用
- 住宅駐車場等への電気自動車充電設備の設置
- 住宅敷地内でのEV・HVカーシェアやサイクルシェアの設置拡大
- 宅配ボックスの設置推進、置き配サービスの導入



太陽光発電設備



共用部のLED化



EVカーシェア



駐車場内のEV用充電器

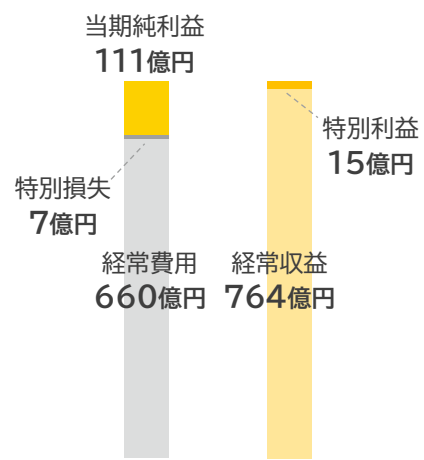
Ⅲ. 財務状況

1. 業績の動向	26
2. 財務の健全性	27
【参考】2024年度決算情報	28-29

2024年度決算の概要

損益の概要（一般会計）

- 経常収益764億円、経常費用660億円を計上。経常利益は104億円
- 特別損益7億円を計上し、当期純利益は111億円

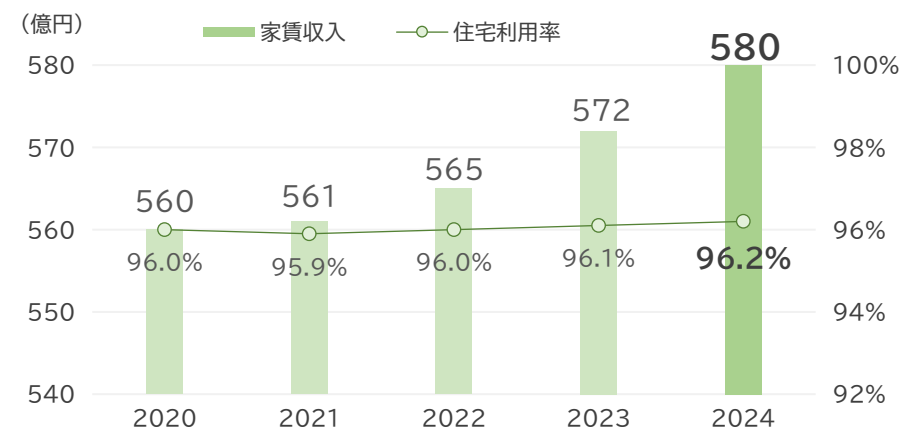


経常費用※1		経常収益※1	
減価償却費	140億円	家賃収入※2	598億円
支払利息	30億円	受託収入等	86億円
計画修繕費	75億円	駐車場使用料	26億円
経常修繕費	152億円	管理費収入等	10億円
受託工事費等	69億円	補助金収入等	43億円
公租公課	52億円	特別利益※1	15億円
地代等	17億円	固定資産売却益等	15億円
管理経費等	121億円		
特別損失※1	7億円		
減損損失等	7億円		

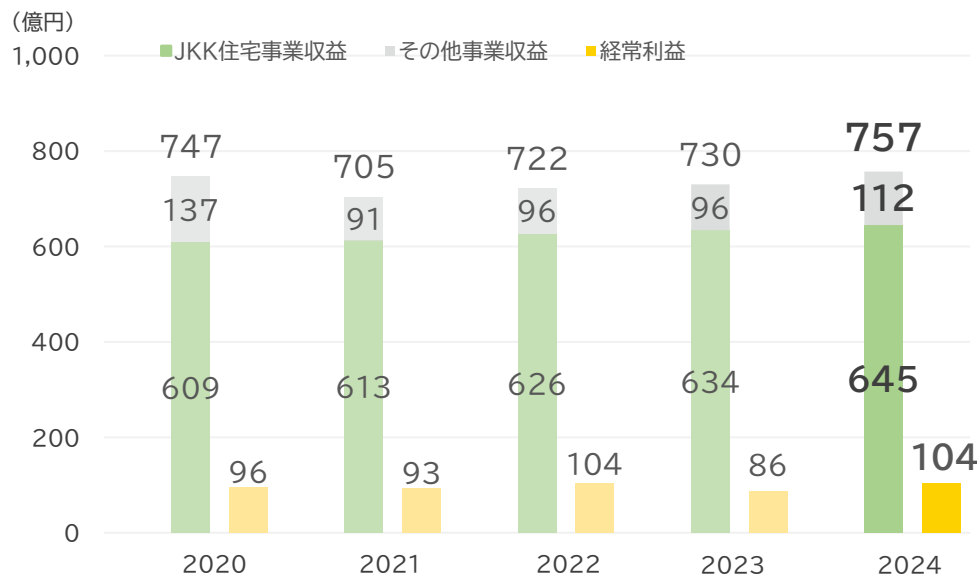
※1 数値は単位未満を切り捨てているため、総数と内訳の合計が必ずしも一致しない
※2 ケア付き高齢者住宅、サービス付き高齢者向け住宅及び賃貸施設等の家賃・賃料収入を含む

JKK住宅の家賃収入及び利用率の推移

- 新築住宅の竣工等により家賃収入は増加
- 積極的な募集活動により利用率は96.2%と高水準を維持

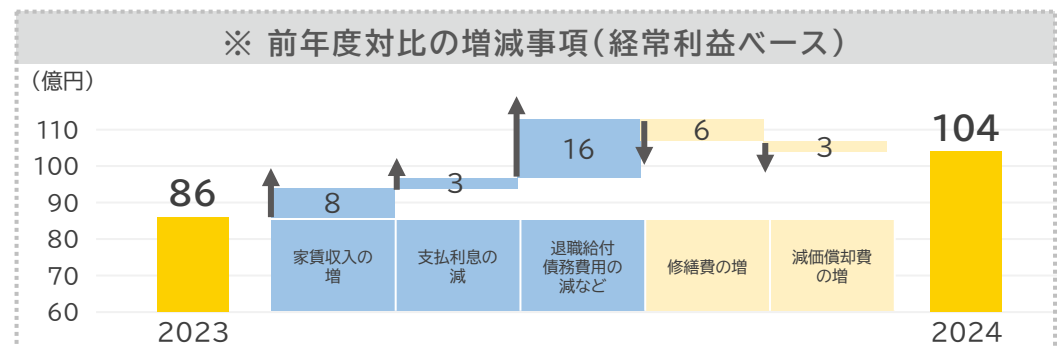


事業収益・経常利益の推移



増益要因
新築住宅の管理開始による家賃収入増や借入金の償還等による支払利息の減少

減益要因
修繕費単価の改定による修繕費の増加や新築住宅の竣工による減価償却費の増加など



- 当社は、**自立的で健全な経営を実現**しながら、住宅事業を通じて東京都の政策課題に取り組み、社会に貢献していくことを経営理念に掲げています。
- 今後も社会貢献への取組を拡大するため、**収益力の強化**や**有利子負債残高の削減**など、財務基盤の強化を図っていきます。

格付状況

AA (安定的)

格付投資情報センター (R&I)

2025年7月時点

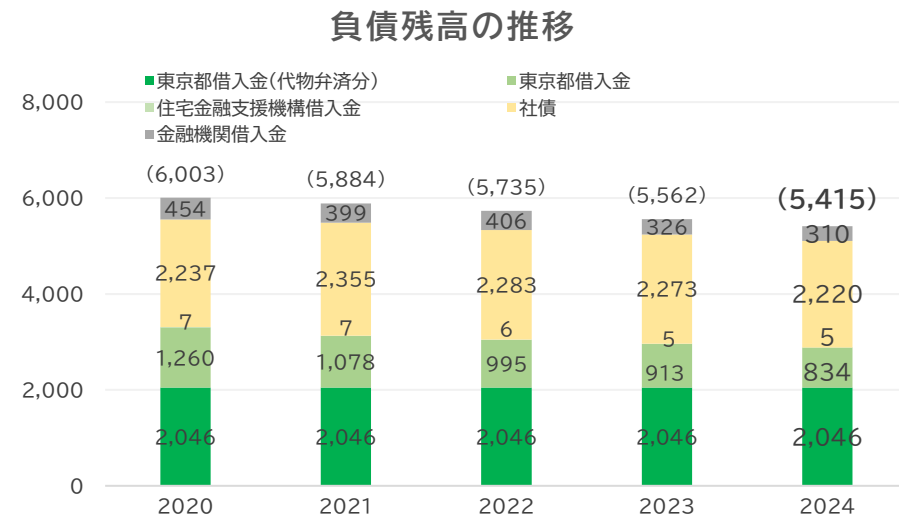
- 2003年8月
地方三公社初の格付け取得 (AA-)
- 2019年1月
R&I格上げ (AA- ⇒ AA)
- 格上げ理由
 - 定性面での特長や都との関係が強まっている点
 - 財務の改善が見込まれること等

- 当社は、2003年度に地方三公社では全国で初めてとなる格付「AA-」(R&I)を取得
- この信用力に基づき、継続的かつ安定的な資金調達を実施
- 東京都の住宅政策における当社の位置付けの高まりや継続的な財務体質の改善が評価され、格付けは2019年1月に「AA」へ一段階格上げ

社会貢献の最大化に向けた財務体質の強化

- 東京都の住宅政策の実施機関として緊密な関係が続けながらも、資金面では独立性を高め、経営環境の変化にも耐えうる強固な財務基盤を構築し、社会貢献の取組を拡大していきます。

- 財政的に都に依存しない自主自立経営を確立するため、2035年度までに東京都借入金の**償還完了**を目指す
- JKK住宅の高い利用率による収益の確保と、建設及び営繕工事における**コスト管理の一層の徹底**を図る
- 安定した家賃収入を原資に、**負債残高の縮減**に取り組みバランスシートを改善していく



- 賃貸事業資産の内訳は、土地約8,400億円、建物等が約2,500億円です。
- 借入金残高は、東京都借入金の計画的な縮減などにより、前年度比△147億円の5,415億円です。

(1)貸借対照表(一般会計)

(単位:億円)

科目	2023	2024	増減
流動資産	521	526	5
現金預金	308	381	73
有価証券	108	32	△76
未収金	74	87	12
契約資産	－	1	1
前払金	17	18	1
その他流動資産	12	5	△7
固定資産	11,325	11,273	△52
賃貸事業資産	11,061	11,014	△47
その他事業資産	191	188	△2
有形固定資産	22	20	△1
無形固定資産	35	36	0
その他固定資産	15	13	△2
資産合計	11,847	11,799	△47

科目	2023	2024	増減
流動負債	331	312	△19
次期償還社債	161	161	－
次期返済長期借入金	17	15	△2
未払金	134	119	△14
契約負債	－	4	4
その他流動負債	17	10	△7
固定負債	6,864	6,724	△139
社債	2,110	2,058	△51
長期借入金	3,271	3,178	△92
長期契約負債	－	25	25
繰延建設補助金	397	388	△9
引当金	924	942	17
その他固定負債	159	131	△28
資本	4,651	4,763	111
資本金	1	1	－
剰余金	4,650	4,762	111
負債及び資本合計	11,847	11,799	△47

※ 数値は単位未満を切り捨てしているため、総数と内訳の合計が必ずしも一致しない

- 修繕費単価の上昇等によりコストが増加している一方、新築住宅の管理開始による家賃収入の増加等により収益が増加し、経常利益は前年度比17億円増の104億円です。
- 事業活動によるキャッシュ・フローは230億円程度を安定的に確保しており、これを主な財源として、負債残高の縮減に取り組んでいます。

(2)損益計算書(一般会計)

(単位:億円)

区 分	2023	2024	増減
事業収益	730	757	26
賃貸管理事業収益	661	671	10
管理受託住宅管理事業収益	22	21	△0
その他事業収益	47	64	16
事業原価	621	642	20
賃貸管理事業原価	555	560	5
管理受託住宅管理事業原価	22	21	△0
その他事業原価	44	60	15
一般管理費	11	10	△0
事業利益	98	104	6
その他経常収益	0	7	7
その他経常費用	11	7	△4
経常利益	86	104	17
特別利益	－	15	15
特別損失	8	7	△0
当期純利益	78	111	33

(3)キャッシュ・フロー計算書(一般会計)

(単位:億円)

区 分	2023	2024	増減
事業活動によるキャッシュ・フロー	238	229	△9
賃貸管理事業活動による収支	253	242	△11
管理受託住宅管理事業による収支	△3	5	9
その他事業活動による収支	6	△5	△11
一般管理費に係る収支	△9	△11	△1
その他経常損益に係る収支	△7	△7	△0
その他の収支	△0	5	6
投資活動によるキャッシュ・フロー	△77	36	114
事業資産形成活動による収支	△96	△91	4
有価証券等の取得・償還等による収支	29	122	93
その他の投資活動による収支	△10	6	16
財務活動によるキャッシュ・フロー	△172	△146	26
事業活動に係る資金の返済による支出	△197	△179	18
投資活動に係る資金の借入による収入	70	70	－
その他の財務活動に係る資金の調達及び返済による収支	△44	△36	7
長期借入金の借入・返済による収支	△44	△76	△32
社債の発行による収入	－	40	40
当期中の資金収支合計	△11	119	131
前期繰越資金(現金及び現金同等物)	195	184	△11
次期繰越資金(現金及び現金同等物)	184	304	119

IV. 資金調達方針

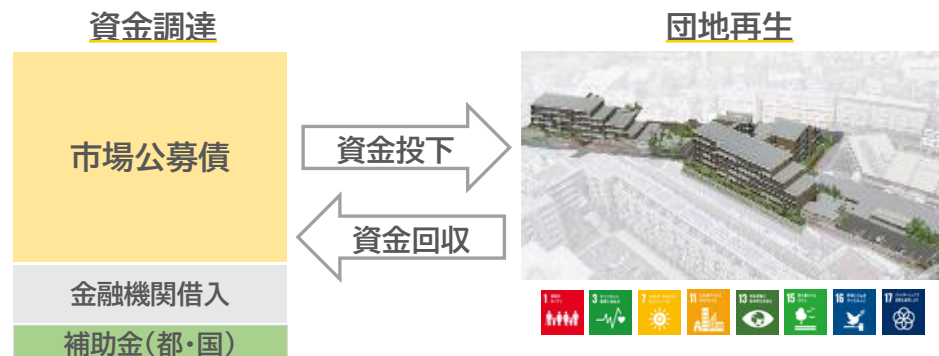
1. 今後の投資計画	31
2. 債券の特徴	32
3. ソーシャルボンド概要	33
4. これまでの投資表明投資家	34-35
【参考】債券の発行実績	36-37

1. 今後の投資計画

- **建替事業を円滑に推進**するため、市場公募債を発行するほか、金融機関借入及び公的補助金を活用し、安定的な資金調達を図ります。

事業資金の流れ

- 当社が調達する資金は、JKK住宅の建替建設資金及び過去に借り入れた建設資金の借換に充当



建替えによる魅力ある住宅の供給

建替え前(大蔵住宅)



構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階
管理戸数	490戸(10棟)
間取り／広さ	2K 27.44m ² 32.85m ²
平均家賃	44,397円
駐車場	なし
管理開始時期	1960年10月

建替え後(カーメスト大蔵の杜)



構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階、9階
管理戸数	381戸(5棟)
間取り／広さ	1DK～3LDK 33.25m ² ～67.13m ²
平均家賃	102,000円～189,900円
駐車場	61区画
管理開始時期	2022年10月

2025年度以降の投資事業計画(予定)

- 建替事業を通じて、都民のニーズに一層対応した良質な住宅ストックの形成による地域社会への積極的な貢献に取り組む



【仮称】カーメスト赤堤
世田谷区
戸数 : 110戸
竣工予定: 2027年3月

【仮称】カーメスト祖師谷(第1期)
世田谷区
戸数 : 325戸
竣工予定: 2028年11月

【仮称】カーメスト上石神井
練馬区
戸数 : 195戸
竣工予定: 2028年11月

【仮称】カーメスト大蔵の杜(第2期)
世田谷区
戸数 : 563戸
竣工予定: 2029年1月

【仮称】カーメスト烏山松葉通
世田谷区
戸数 : 328戸
竣工予定: 2030年3月

2025年度

2026年度

2027年度

2028年度～

※ 掲載図は工事または設計段階のものであり、今後変更となる場合があります。戸数、竣工時期は2025年7月時点における見込みです。

SDGs/
ESG投資

- 東京都住宅供給公社債券への投資は、JKK東京の理念である「都民の生活の安定と社会福祉の増進に貢献（≡SDGs/ESGへの貢献）」につながる
- 調達資金は、賃貸住宅・ケア付き高齢者住宅・賃貸施設等の管理を行うJKK住宅管理事業と、一般賃貸住宅の再編整備・少子高齢対策事業を行うJKK住宅再生事業に充当される
- 2020年度よりソーシャルボンドでの発行を継続（格付投資情報センター（R&I）よりセカンドオピニオンを取得）

JKK東京

ひとと、くらしをあったかく。

安全性

- 東京都の住宅政策の実施機関として「東京都政策連携団体」に指定される他、自治体としてトップクレジットを誇る東京都から100%出資を受ける等、都との一体性を有する
- 都との密接不可分性（財務関係・業務内容）を高く評価され、国内の最大手格付会社（R&I）より「AA」の格付を取得

AA（安定的）格付投資情報センター（R&I）
2025年7月時点

- 2003年8月
地方三公社初の格付け取得（AA-）
- 2019年1月
R&I格上げ（AA- ⇒ AA）

- 格上げ理由
 - 定性面での特長や都との関係が強まっている点
 - 財務の改善が見込まれること等

商品性

- 10～30年満期一括償・20年定時償還・30年定時償還という幅広い年限の債券を発行しており、広範な投資家様のニーズに対応することが可能
- BIS規制上のリスクウェイトは20%
- 2003年1月から、地方公社が発行する債券は金融商品取引法上の有価証券に指定。法第2条第1項第三号に規定の「特別の法律により法人の発行する債券」に該当

- 当社は、ICMA(国際資本市場協会)が定めるソーシャルボンド原則の4つの核となる要素を考慮し、以下のとおりソーシャル・ファイナンス・フレームワークを策定
- 本フレームワークの透明性を確保するために、第三者評価機関である株式会社格付投資情報センター(R&I)よりICMA'ソーシャルボンド原則2023及び金融庁の定めるソーシャルボンドガイドライン(2021年版)に適合している旨の外部評価を取得

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へ充当

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	カテゴリー/ 対象となる人々
新たな日常に対応した住まい方の実現		● 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	
・住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 ・住まいにおける子育て環境の向上 ・高齢者の居住の安定	● JKK住宅管理事業 ● JKK住宅再生事業	● 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	手ごろな価格の住宅/住宅確保要配慮者(子育て世帯、新婚世帯、高齢者、障がい者、被災者等)
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	
・空き家対策の推進による地域の活性化 ・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	
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プロセス

- 年度ごとの事業計画及び資金計画は、当社の経営理念を念頭に、東京都の計画や住宅政策を踏まえて総務部が策定(選定)し、理事会による議決、東京都知事による承認を経て最終決定
- 個別プロジェクトについては、公社一般賃貸住宅の再生事業推進会議または理事長、理事、監事が出席する役員会において、東京都の住宅政策やその他の重要課題の解決の視点を踏まえ審議した上で、事務決裁要綱に基づき決定



3. 調達資金の管理

- 当社の資金は、一般会計と都営住宅等管理会計に区分して管理。さらに一般会計においては、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、それらの総額は、当社の会計システムにより適切に管理
- 調達資金は、原則調達年度内に対象プロジェクトに充当。未充当資金がある場合には、現金又は現金同等物にて管理し、その旨はソーシャルボンド発行時に債券内容説明書等の書類で開示予定
- 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。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

4. レポーティング

- 対象プロジェクトの進捗や資金充当状況等は当社ウェブサイトで開示

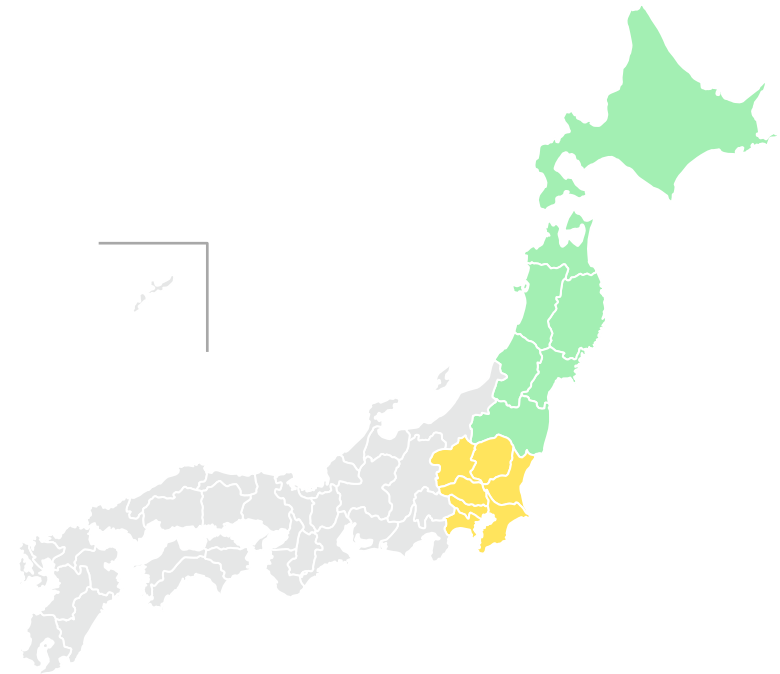
4. これまでの投資表明投資家①

● 当社債券への投資を表明していただいた投資家の方々(2025年9月5日現在、五十音順)

関東エリア(東京を除く)		
赤城橘農業協同組合	群馬県信用保証協会	学校法人 獨協学園
茨城県信用保証協会	さいかつ農業協同組合	利根沼田農業協同組合
碓氷安中農業協同組合	埼玉県市町村職員共済組合	はぐくみ農業協同組合
邑楽館林農業協同組合	埼玉中央農業協同組合	飯能信用金庫
一般社団法人 家畜改良事業団	株式会社相模原ゴルフクラブ	平塚信用金庫
神奈川県市町村職員共済組合	佐波伊勢崎農業協同組合	一般財団法人 藤沢市開発経営公社
上都賀農業協同組合	しののめ信用金庫	水戸信用金庫
烏山信用金庫	湘南信用金庫	山梨県信用保証協会
川崎市職員共済組合	千葉県市町村職員共済組合	株式会社山梨中央銀行
独立行政法人 環境再生保全機構	千葉信用金庫	よこすか葉山農業協同組合
桐生信用金庫	栃木県市町村職員共済組合	
群馬県市町村職員共済組合	栃木県信用保証協会	

東京エリア		
アセットマネジメントOne株式会社	世田谷信用金庫	豊島区
公益財団法人 足立区生涯学習振興公社	世田谷目黒農業協同組合	中ノ郷信用組合
足立成和信用金庫	全国漁業信用基金協会	日本私立学校振興・共済事業団
アニコム損害保険株式会社	太陽生命保険株式会社	公益財団法人 日本人事試験研究センター
葛飾区	公益財団法人 中央果実協会	富国生命保険相互会社
公益財団法人 教育資金融資保証基金	中央労働金庫	文京区
学校法人五島育英会	東京三協信用金庫	防衛省共済組合
公益財団法人 自動車リサイクル促進センター	東京信用保証協会	町田市
品川区	東京スマイル農業協同組合	みどり生命保険株式会社
青和信用組合	東京都農業信用基金協会	ヨシモトアグリ株式会社
世田谷区	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター	労働金庫連合会

北海道・東北エリア	
青森県市町村職員共済組合	北海道信用漁業協同組合連合会
青森県農業共済組合	北海道信用保証協会
北上信用金庫	北海道都市職員共済組合
釧路信用金庫	宮城県市町村職員共済組合
雫石町	公益財団法人 むつ小川原地域・産業振興財団
須賀川信用金庫	盛岡信用金庫
鶴岡信用金庫	公益財団法人 やまがた健康推進機構
福島信用金庫	山形県市町村職員共済組合
ふくしま未来農業協同組合	



概要

事業内容

財務状況

資金調達方針

4. これまでの投資表明投資家②

- 当社債券への投資を表明していただいた投資家の方々(2025年9月5日現在、五十音順)

近畿エリア

永和信用金庫	新宮信用金庫
大阪泉州農業協同組合	たじま農業協同組合
北びわこ農業協同組合	奈良県市町村職員共済組合
京都北都信用金庫	播州信用金庫
グリーン近江農業協同組合	兵庫県信用組合
甲賀農業協同組合	兵庫県信用保証協会
滋賀県信用保証協会	兵庫信用金庫

中国・四国エリア

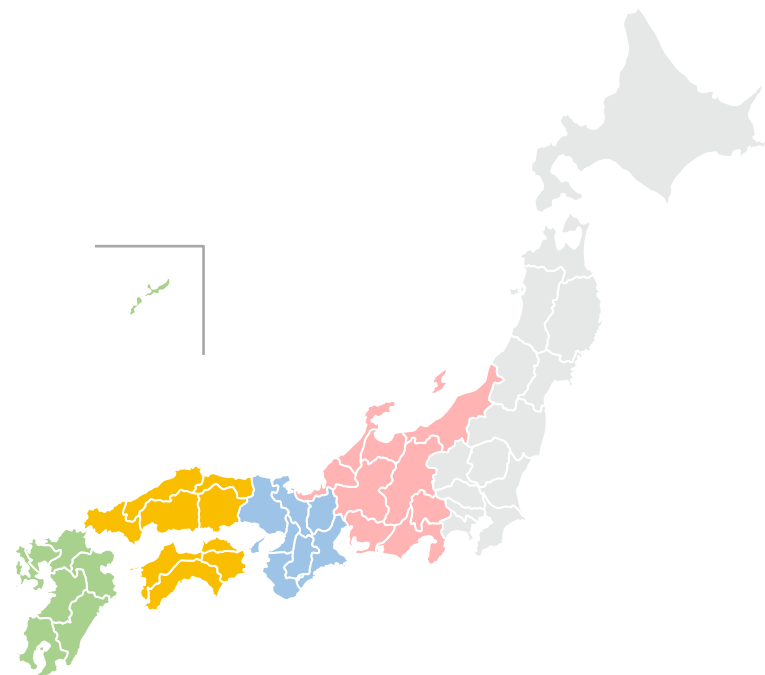
愛媛県市町村職員共済組合	東予信用金庫
愛媛県信用保証協会	鳥取県
香川県市町村職員共済組合	鳥取県信用保証協会
香川県信用保証協会	株式会社百十四銀行
香川県農業共済組合	ひろしま農業協同組合
高知県信用保証協会	松山市公営企業局
島根県農業信用基金協会	三原農業協同組合
高松信用金庫	宮島ボートレース企業団

九州・沖縄エリア

大川信用金庫
佐賀県農業信用基金協会
長崎県市町村職員共済組合
福岡県農業共済組合
福岡県民火災共済生活協同組合
宮崎第一信用金庫

中部・北陸エリア

愛知県経済農業協同組合連合会	しずおか焼津信用金庫
愛知信用金庫	東春信用金庫
愛知西農業協同組合	長岡信用金庫
伊豆の国農業協同組合	株式会社長野銀行
いちい信用金庫	新潟大栄信用組合
いなば農業協同組合	西三河農業協同組合
大井川農業協同組合	沼津信用金庫
尾張中央農業協同組合	浜名湖競艇企業団
木曽町	富士宮信用金庫
岐阜県信用農業協同組合連合会	碧海信用金庫
一般財団法人 静岡県教職員互助組合	三重県信用農業協同組合連合会
静岡県市町総合事務組合	村上信用金庫
静岡市農業協同組合	



起債概要

項目	概要
名称	第49回東京都住宅供給公社債券
発行年限	20年
発行額	56億円
各債券の金額	1,000万円
発行日	2025年9月22日
主幹事	三菱UFJモルガン・スタンレー証券、野村證券、大和証券
受託会社	みずほ銀行
振替機関	株式会社証券保管振替機構
取得予定格付	AA(R&I)を取得予定
その他	・ソーシャルボンド(R&Iからセカンドオピニオンを取得) ・BIS規制上のリスクウェイトは20% ・金融商品取引法第2条第1項第三号に規定の「特別の法律により法人の発行する債券」に該当

資金使途

- 第49回債における調達資金は、令和7年8月に東京都世田谷区に竣工した新築賃貸住宅「カーメスト用賀馬事公苑」の建設資金に充当



カーメスト用賀馬事公苑

- ・補助犬やペット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」を供給
- ・単身、二人暮らし、ファミリー世帯向け、二世帯住戸といったあらゆるライフスタイルに寄り添う多彩な間取りを用意

フレームワーク

- ・当社は、2020年6月に「ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク」を策定。第三者評価機関(R&I)よりセカンドオピニオンを取得
- ・第49回債は、従来同様、ICMAソーシャルボンド原則(2023)に基づく本フレームワークを適用

ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク

調達資金がどのように社会的課題解決及び国連の持続可能な開発目標(SDGs)の達成に寄与しているかを具体的に示しています

リンク <https://www.to-kousya.or.jp/content/000042403.pdf>



レポーティング

- ・調達資金の全額が適格事業に充当されるまで、年次で、当社のウェブサイト上で資金充当状況及びインパクトに係るレポーティングを公開予定

インパクトレポート(2025年10月公表)

東京都住宅供給公社債券を通じて調達された資金の使用に加え、実際にもたらされたインパクトを定量的・定性的に開示しています

リンク <https://www.tokousya.or.jp/content/000051169.pdf>



● 債券の発行実績(償還済み債券を除く)

回号	発行額	年限	格付	発行日	利率	スプレッド	発行価額
第9回	120億円	20年	AA	09/06/30	2.750%	T+63bp	99.90
第11回	70億円	30年	AA	09/11/25	2.700%	T+45.5bp	100.00
第13回	150億円	20年	AA	10/05/25	2.400%	T+31bp	99.98
第15回	50億円	30年	AA	10/09/28	2.400%	T+47bp	99.95
第18回	50億円	15年	AA	12/09/19	1.52%	T+17bp	99.95
第19回	50億円	15年	AA	13/09/18	1.430%	T+15bp	100.00
第20回	70億円	20年	AA	13/09/18	1.900%	T+20bp	100.00
第21回	70億円	20年	AA	14/09/17	1.529%	T+17bp	100.00
第22回	40億円	30年	AA	14/09/17	2.070%	T+40bp	100.00
第23回	50億円	20年	AA	15/09/15	1.303%	T+15bp	100.00
第24回	40億円	20年	AA	16/09/13	0.519%	T+15bp	100.00
第25回	50億円	30年	AA	16/09/13	0.820%	T+37bp	100.00
第26回	90億円	20年	AA	17/09/12	0.697%	T+15bp	100.00
第27回	30億円	30年	AA	17/09/12	1.177%	T+35bp	100.00
第28回	60億円	30年(定時)	AA	17/09/20	0.736%	MS+32bp	100.00
第29回	50億円	20年	AA	18/09/20	0.749%	T+14.5bp	100.00
第30回	60億円	20年(定時)	AA	18/09/20	0.496%	MS+17bp	100.00
第31回	30億円	30年(定時)	AA	18/09/20	0.792%	MS+26bp	100.00

回号	発行額	年限	格付	発行日	利率	スプレッド	発行価額
第32回	50億円	20年	AA	19/09/26	0.341%	T+15bp	100.00
第33回	30億円	20年(定時)	AA	19/09/26	0.250%	(絶対値)	100.00
第34回	40億円	30年	AA	19/09/26	0.643%	T+31bp	100.00
第35回	80億円	10年	AA	19/12/24	0.251%	T+25.5bp	100.00
第36回	100億円	15年	AA	19/12/24	0.416%	T+23bp	100.00
第37回	80億円	15年	AA	20/09/24	0.435%	T+17bp	100.00
第38回	90億円	20年(定時)	AA	20/09/24	0.344%	T+29bp	100.00
第39回	60億円	20年	AA	20/09/24	0.534%	T+13bp	100.00
第40回	30億円	30年	AA	20/09/24	0.866%	T+28bp	100.00
第41回	90億円	10年	AA	21/09/22	0.210%	T+17.5bp	100.00
第42回	40億円	20年	AA	21/09/22	0.524%	T+10bp	100.00
第43回	50億円	30年	AA	21/09/22	0.893%	T+24bp	100.00
第44回	60億円	20年	AA	22/09/21	1.076%	T+13bp	100.00
第45回	30億円	20年	AA	22/12/20	1.221%	T+13.5bp	100.00
第46回	70億円	20年	AA	23/09/20	1.444%	T+8bp	100.00
第47回	40億円	10年	AA	24/06/20	1.143%	T+19bp	100.00
第48回	70億円	20年	AA	24/09/20	1.779%	T+7bp	100.00
第49回	56億円	20年	AA	25/09/22	2.696%	T+7bp	100.00



東京都住宅供給公社 総務部 財務課

TEL 03-3409-2261(内線)20-260

URL <https://www.to-kousya.or.jp>

- 本資料は、債券投資家の皆様への情報提供のみを目的としたものであり、債券の募集・売出し、売買などの勧誘を目的としたものではありません。
- 債券のご投資判断に当たりましては、当該債券の発行などに当たり作成された最終債券内容説明書などに記載された条件、内容や仕組み、及びその他入手可能な直近の情報などを必ずご確認くださいませようお願い申し上げます。
- また、本資料中で示された将来の見通し又は予測は、当社として現時点で妥当と考えられる範囲内にあるものの、確実な実現を約束するものではありません。

