

資料編

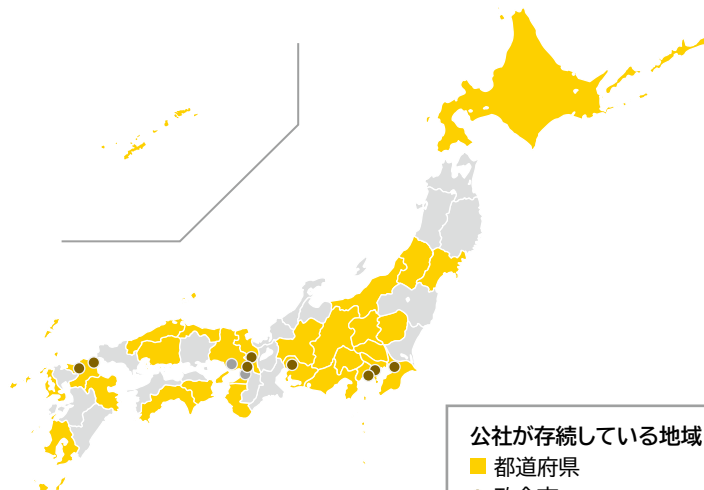


住宅供給公社の社数の推移

- 1965年6月の地方住宅供給公社法制定以降、これまで20公社が解散

2008年3月
57公社
47都道府県
10政令市

2026年7月
37公社
29都道府県
8政令市



公社が存続している地域

■ 都道府県

● 政令市

公社が解散した地域

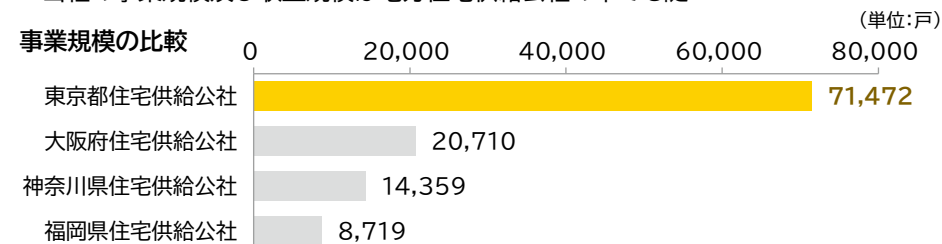
■ 都道府県

● 政令市

(出所)一般社団法人 全国住宅供給公社等連合会HPより

住宅供給公社の事業規模及び収益規模の比較

- 当社の事業規模及び収益規模は地方住宅供給公社の中でも随一



(出所)各住宅供給公社資料(2025年度)を基に管理受託を除く管理戸数を掲載

収益規模の比較

(単位:億円)

	東京都	大阪府	神奈川県	福岡県
事業収益	752	202	181	80
事業原価	630	165	153	76
一般管理費	11	10	8	1
事業利益	110	26	19	2
経常利益	110	25	15	2
当期純利益	96	25	18	3

(出所)各住宅供給公社公表資料(2025年度)より作成(単位未満切り捨て)

※ 東京都住宅供給公社と大阪府住宅供給公社は一般会計のみ

住宅供給公社の二極化

存続する
公社の特徴

設立団体に政策的重要性の高さを求められた公社

- 少子高齢化などの新たな社会経済問題の対応力
- 豊富な住宅資産と安定収益を計上できる経営基盤
- 立地、人口、社会情勢を背景とした底堅い賃貸住宅需要

解散する
公社の特徴

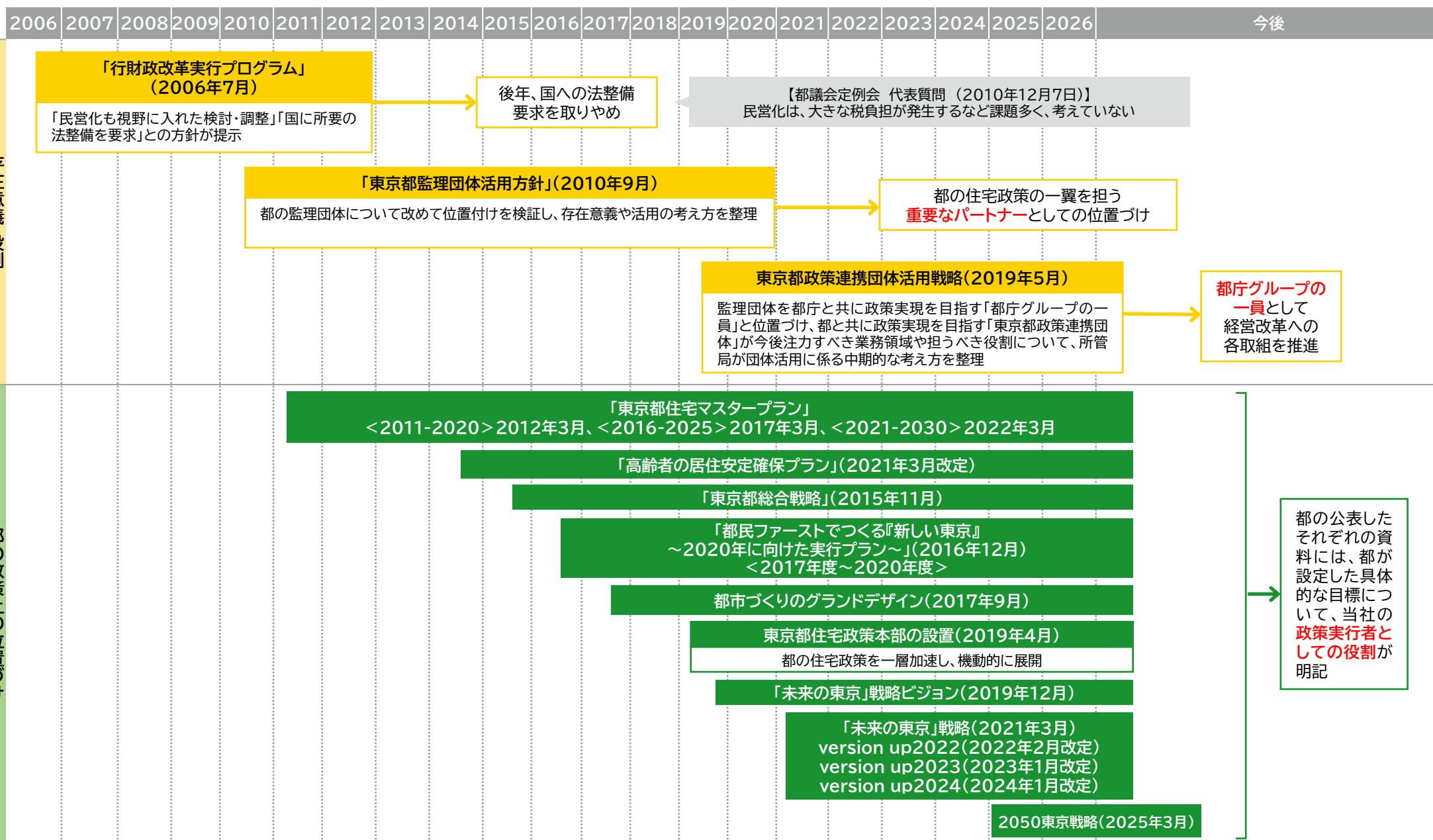
設立団体の政策上の役目を果たした公社

- 地方行財政改革に伴う統廃合
- 収益の悪化、経営不振による債務超過
- 人口減少傾向にある地域



設立団体(東京都)における当社の位置づけ

- 東京都は、当社の存在意義・役割及び都の政策上の位置づけについて、公表資料に明記



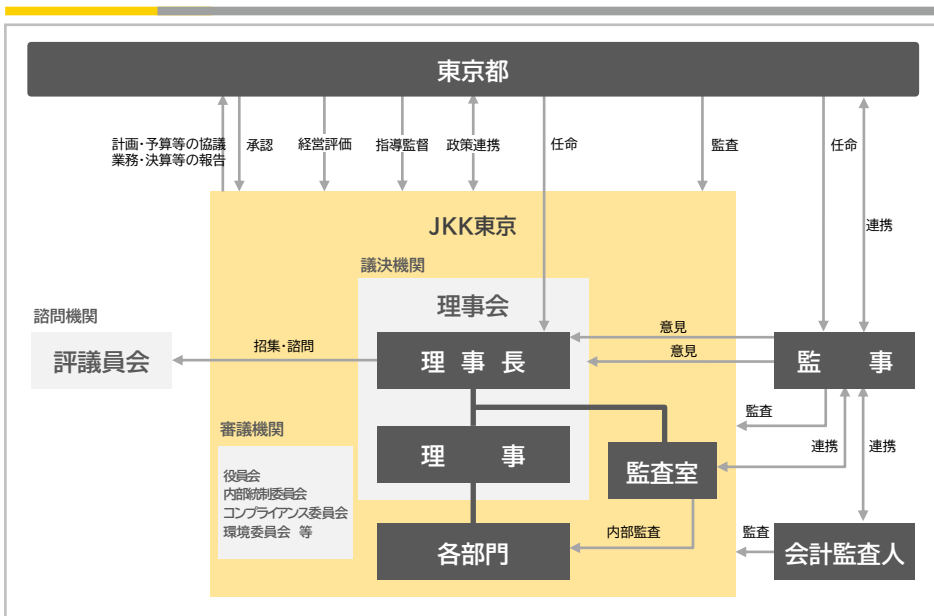


- 当社は、東京都と共に政策実現を目指す「都庁グループ」の一員としての使命を明確に意識し、業務執行及び経営が、持続的かつ効果的に行われるよう、最良のガバナンスの追求に努める

ガバナンスに対する基本姿勢

- ① 都民の負託を受けて存立する法人であることを強く自覚する
- ② 当社が目指すところを明確にするため、経営理念や事業活動方針、経営目標等を適切に開示し、透明性を確保する
- ③ 都民、居住者、取引先、債権者、都、職員、地域社会等の様々なステークホルダーの権利を尊重するとともに、ステークホルダーに対して社会的責任があることを認識し、当社の使命に従い、必要な資源を確保しながら事業を遂行する
- ④ 理事会による業務執行の監督機能を実効化する

ガバナンス体制図



内部統制

- 法令はもとより、当社において整備した各種規程や制度等を遵守して、事務の適正な管理及び執行に着実に取り組む
- 規程等の整備状況等について、毎年度、評価し是正や改善を進め、自主的に健全な経営を堅持し、社会の信頼と期待に応えていく

リスク管理

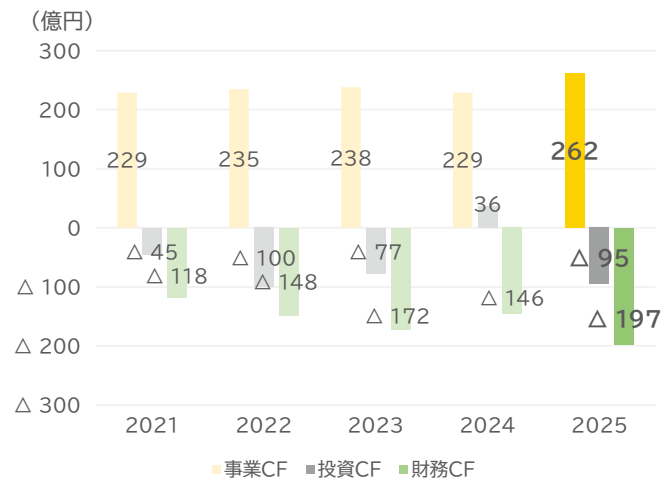
- リスクについて適正に把握し、事故等の未然防止を図るとともに、事故等が発生した場合に損失等の最小化を図ることを目的として、リスク管理を行う

内部要因リスク	外部要因リスク
✓ 経営戦略リスク ✓ 汚職等非遵行為リスク ✓ 個人情報管理に係るリスク ✓ コンプライアンスに係るリスク ✓ 工事事務など事故・事件リスク ✓ 組織・職員管理に係るリスク	✓ 自然災害リスク ✓ サイバー攻撃などセキュリティに係るリスク ✓ 広範な感染症リスク ✓ 反社会的勢力等からの不法な攻撃リスク ✓ 社会経済状況等の変化に係るリスク

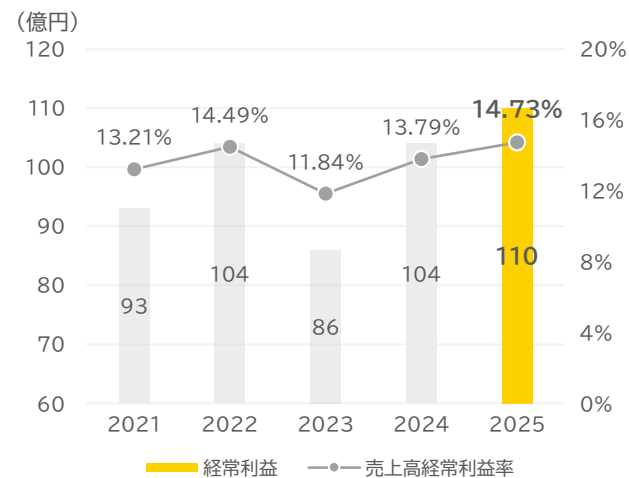
コンプライアンスへの取組

- 全ての業務活動の原点を社会的な信頼に置き「信頼される公社」として、コンプライアンスを経営上の最重要事項と位置づけ取り組む
- 職員等がコンプライアンスを遵守して行動するための基本的な指針として「コンプライアンス行動指針」を定めている
- 理事長を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置しているほか相談窓口の設置や教育・研修活動を計画的かつ継続的に実施

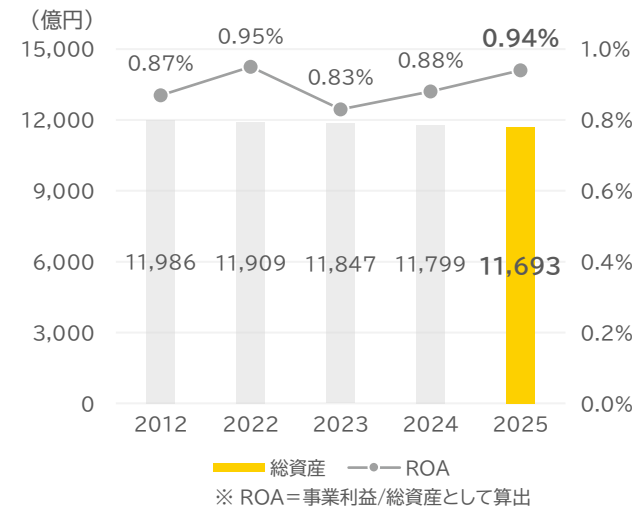
事業CF / 投資CF / 財務CF



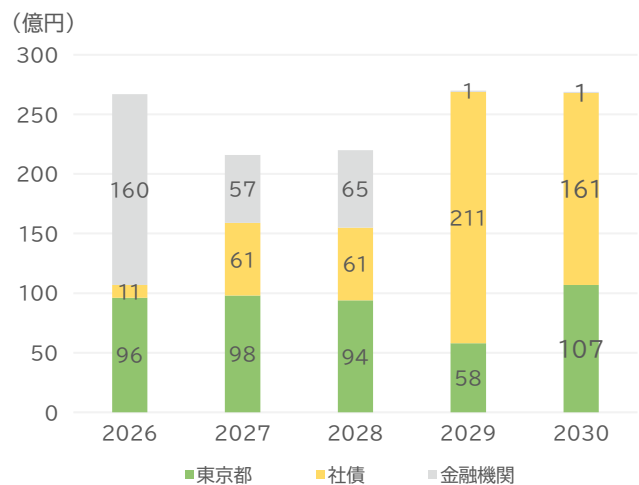
売上高経常利益率 / 経常利益



ROA / 総資産

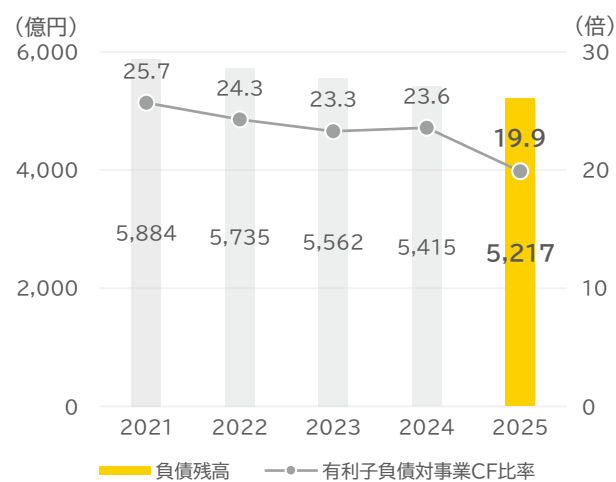


今後の償還予定額

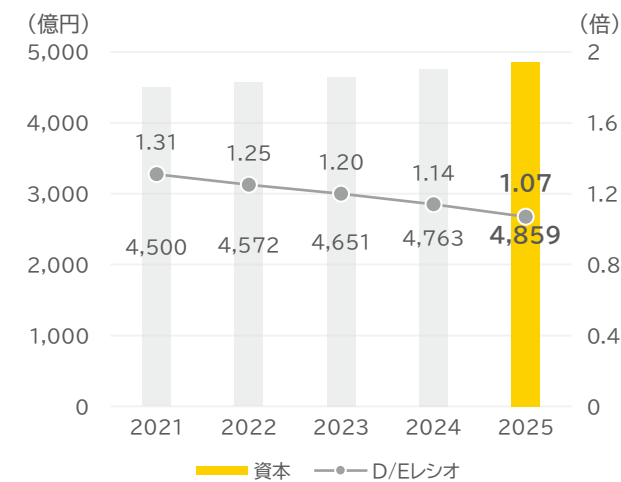


※ 東京都借入金償還額は早期償還計画に基づく予定額

有利子負債対事業CF / 負債残高



D/Eレシオ / 資本



※ D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

- 職員はJKK東京を支える一番の財産(人財)であり、「経営理念」を実現するために全社で人財育成に取り組む

目指すべき職員像

- 「住宅事業のプロフェッショナル」としての誇りと責任を持った人財
 - 高い倫理観を備えた実践力のある人財
 - 職員の力を結集し、創意工夫のもとに新たな課題に挑戦する人財
- 以上の人財を育成することで、「経営理念」を実現します。

育成の取り組み

人財の持つ能力を最大限引き出すため、OJTと自己啓発支援を実施し、これらを補完するOff-JTを合わせた3本柱で効果的な人財育成に取り組んでいます。

OJT(On the Job Training:職場内教育)

OJTでは、職場でコミュニケーションを取りながら業務知識や技術を伝えていくことを重視しています。特に新卒入社1年目の職員には、部署の先輩職員が1対1で指導役となる「チューター制度」を設け、きめ細かい指導に努めています。また、指導する側のスキルアップのため、「OJTハンドブック」の活用と職場全体の「OJT研修」に取り組んでいます。

自己啓発支援

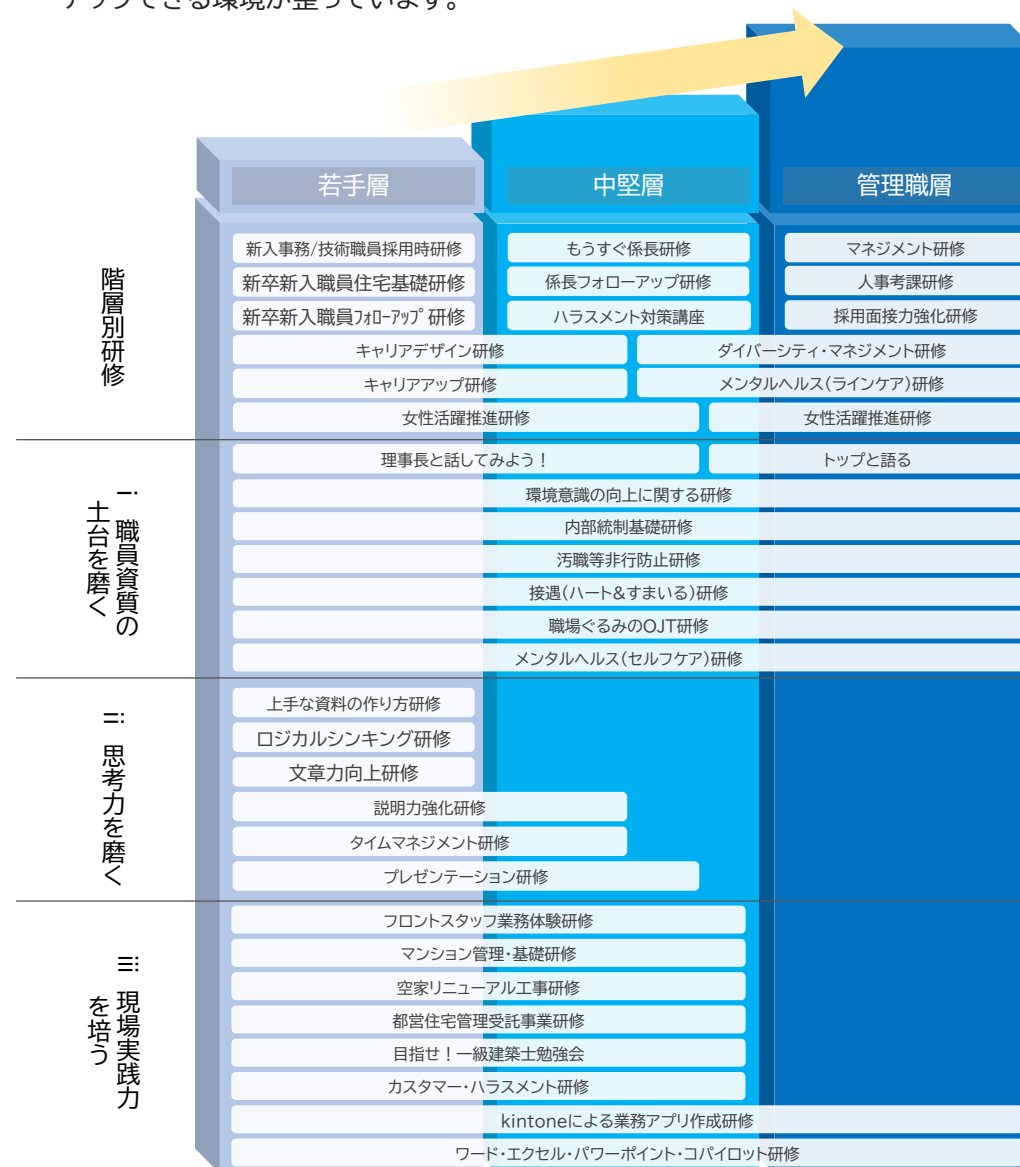
127の資格について取得を奨励し、受験料・講座受講料・テキスト代などの費用を助成しています。

費用助成を行っている資格の例と、その取得人数(2026年4月1日時点)

● 1級建築士	71名	● 宅地建物取引士	117名
● 1級建築施工管理技士	34名	● マンション管理士	43名
● 1級土木施工管理技士	29名	● 管理業務主任者	58名
● 1級造園施工管理技士	13名	● 賃貸不動産経営管理士	18名
● 1級管工事施工管理技士	41名	● 簿記2級	26名
● 1級電気工事施工管理技士	32名	● 簿記3級	48名

Off-JT(Off the Job Training:職場外教育)

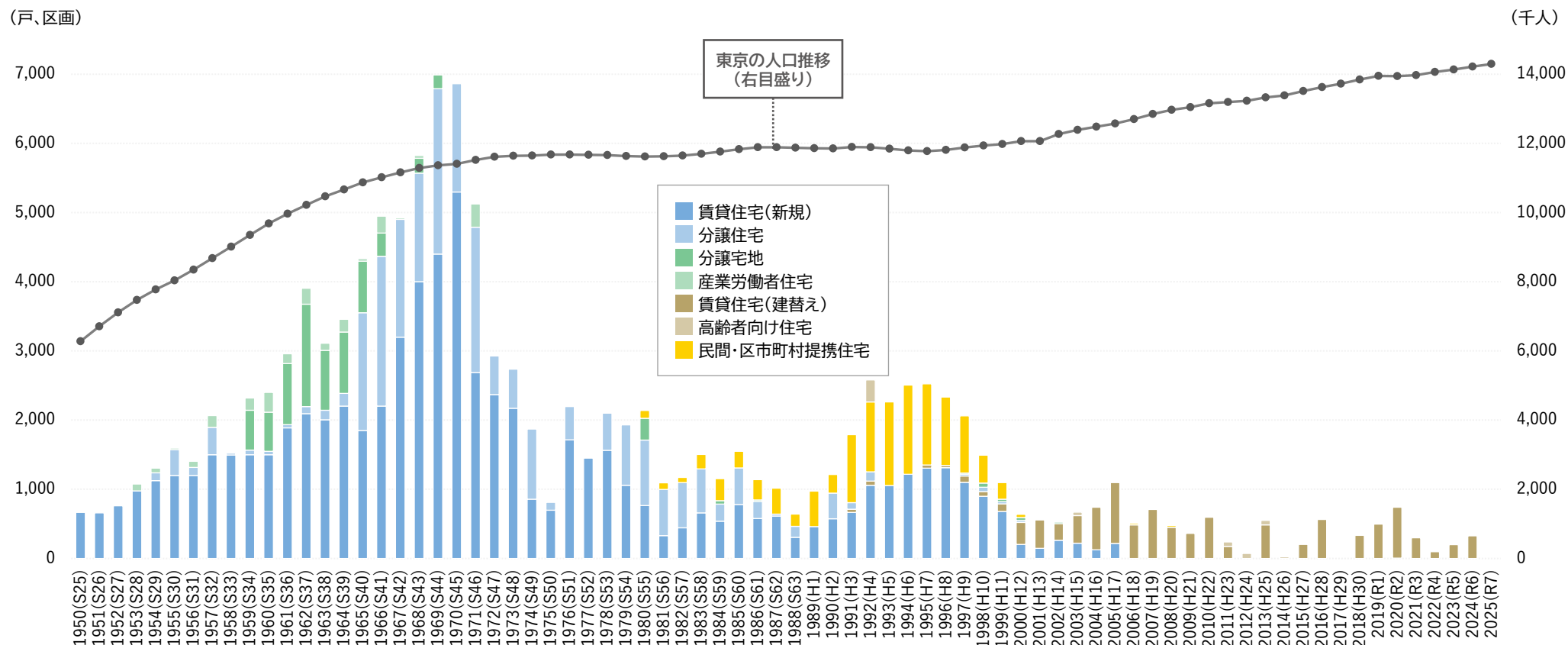
年間約100種類の研修を計画的に実施しています。職層別研修のほか、業務遂行のために必要な研修、専門スキルの向上、倫理観を養う研修など、幅広くスキルアップできる環境が整っています。





住宅供給(建設)戸数の推移

- 前身の(財)東京都住宅協会時代の昭和25年から、主に住宅確保要配慮者・ファミリー世帯向けの住宅を中心に賃貸住宅や分譲住宅を供給



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

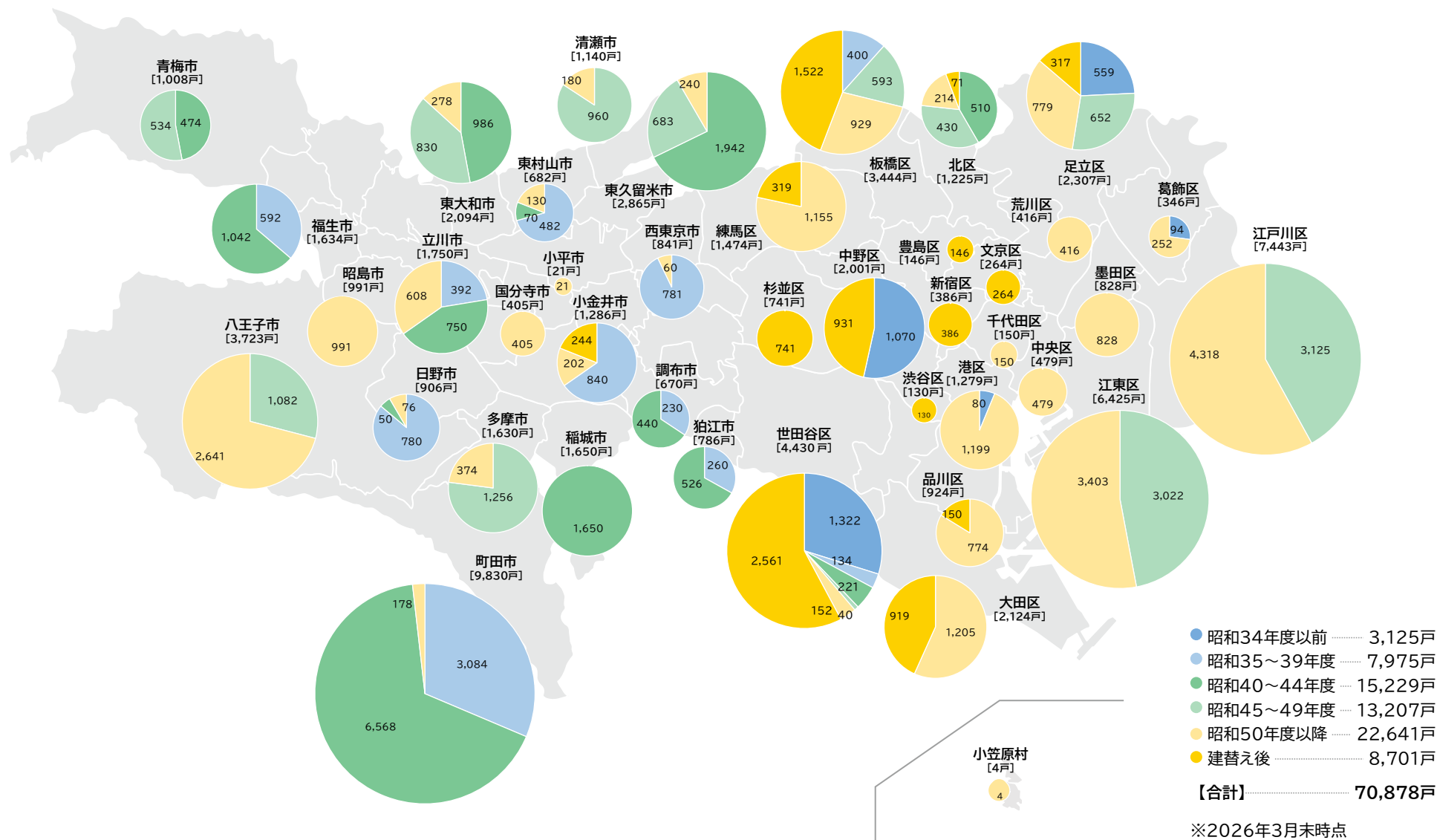
量の確保から質の向上へ

- 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

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
- 平成15年度以降、分譲住宅・分譲宅地の供給を行っていない

JKK住宅ストックの状況(地域別／建設年代別)





- 東京都の住宅政策の実施機関として緊密な関係を続けながらも、資金面では独立性を高め強固な財務基盤を構築する方向性

東京都との債権債務関係の動向

2006年7月:「行財政改革実行プログラム」

自主自立経営の確立に向け、「都と公社の債権債務関係の見直し」が、検討課題の一つとして掲げられた

2008年2月:「包括外部監査意見」

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出された

東京都との債権債務の
見直しの検討・取組

取組開始時点の状況(2008年度)

都と当社は、
民間では通常なされていない
債権債務関係にある

超長期	最長で2136年までに及ぶ償還期間
多額	2007年度期末借入金等残高8,754億円のうち4,338億円が都借入金
無利子	50年元金据え置いた上で無利子償還

東京都からの
超長期・無利子の借入を見直し

見直しの内容

都借入金の早期償還

都借入金を2035年度までに繰上償還

無利子借入金の有利子化

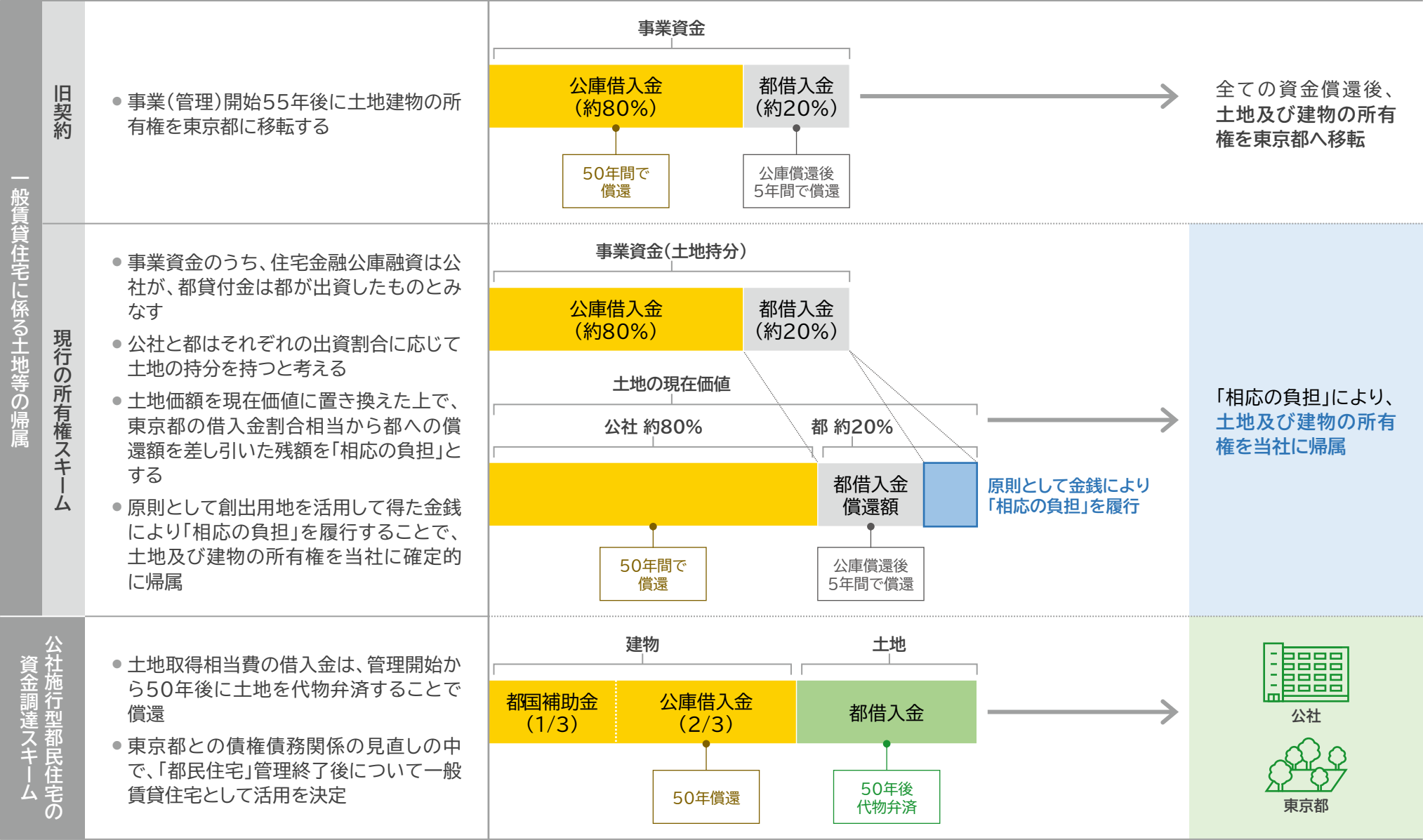
2011年度までの都借入金535億円を有利子化(新規借入金も終了)

都民住宅の活用方法

都民住宅は、管理終了後は安定したキャッシュフローを生む一般賃貸住宅として活用

土地等資産の有効活用

再編整備で生じる土地等資産の有効活用に向けた条件整備を図る





指定管理者制度と公営住宅管理代行制度の比較

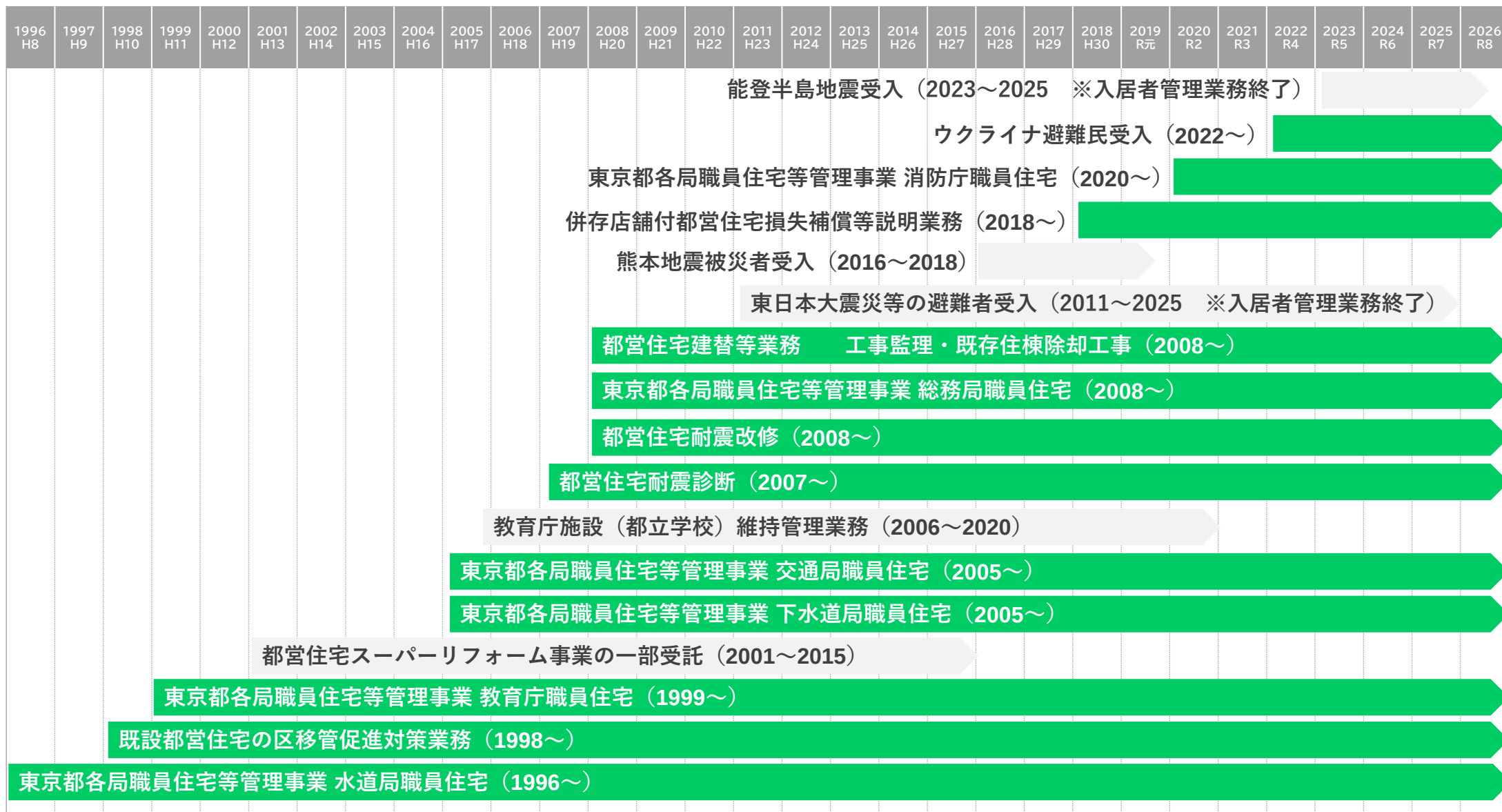
		指定管理者制度	公営住宅管理代行制度
対象		公の施設の管理	公営住宅の管理
根拠法		地方自治法	公営住宅法、地方住宅供給公社法
制度制定時期		2003年9月	2005年6月
実施主体		特段の制限なし(株式会社、NPOなども可能)	地方自治体又は地方住宅供給公社に限定
業務範囲		権限行使を伴わないいわゆる事実行為に限って、指定管理者に行わせることが可能	家賃に関すること以外の全てについて、事業主体(自治体)に代わって権限を代行することが可能
業務範囲(例)	入居者決定	×	○
	入居者決定通知	○	○
	各種申請承認	×	○
	各種申請通知行為	○	○
	家賃決定	×	×
導入目的		公の施設の管理を広く民間が行えるようにすることにより、効率性とサービスの向上を追求	公営住宅の一体的な管理により、効率性とサービスの向上を追求
議会の議決		必要	不要
当社実績		- 都営住宅等(全地域) - 区営住宅等(一部の区市から受託)	市営住宅(町田市)



東京都の住宅政策実施機関としての役割

- 都営住宅管理事業を始めとした東京都からの受託事業は、年々受託範囲を拡大し続けている

受託事業の推移（都営住宅等・区営住宅等管理業務を除く）





- 2019年1月25日、格付けが「AA-」から「AA」へ引き上げられた
- 市場公募債の発行に併せて、国内の最大手格付会社(R&I)より、2003年度に格付を取得
- 都との密接不可分性(財務関係・業務内容)を高く評価され、格付は上から3番目の「AA」

R&Iの格付状況

格付	自治体・政府系		民間企業等	
AAA			トヨタ	
AA+	愛知県	都市再生機構 (UR)	JR東日本	東京ガス
	埼玉県	首都高速道路	東京大学	ダイハツ工業
	静岡県	住宅金融支援機構	東京海上日動火災保険	村田製作所
AA	JKK東京	奈良県	日本たばこ産業	旭化成
	徳島県	福井県	キャノン	本田技研工業
	成田国際空港	東京地下鉄	味の素	花王
AA-	大阪府住宅供給公社	横浜市住宅供給公社	豊田通商	三井不動産
	中部国際空港	商工中金	セブン&アイ	オリエンタルランド

※ 2026年7月時点

当社の格付推移

	JKK	国
2003年8月 公社が格付を取得	AA- <安定的>	AAA
2006年7月 行革プログラム「民営化検討」により 方向性引下げ	AA- <ネガティブ>	
2006年10月 民営化のリスク小として、方向性を回復	AA- <安定的>	
2011年12月 国の格付を引下げ (一部を除く企業・公社は維持)		↓ AA+
2019年1月 JKKの格付を引き上げ	↓ AA <安定的>	↓ AA+

格上げのポイント

- (設立団体である)東京都は潤沢な税収を支えに、財政運営の自主性と安定性に優れ、**都内は今後も人口増加が見込まれる**
- 賃貸住宅及び受託管理事業における豊富な実績とストック資産を土台に、**全国の住宅公社の中での群を抜く事業基盤**
- 区部や市部における老朽化した賃貸住宅の建て替えや改修は重要課題で、都とともに対応する考え

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。

