東京都住宅供給公社
ソーシャルファイナンス・フレームワーク

2023年7月
東京都住宅供給公社

JKK東京
ひとと、くらしをあったかく。

東京都住宅供給公社の概要

- 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
- 設立根拠法の定めにより、運営上重要な事項について、国の認可や東京都の承認等を受けて事業を遂行します

当社の概要

社名	東京都住宅供給公社
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
職員数（2023年度）	1,485名（職員：694名、業務職員等：791名）
2022年度損益状況	《一般会計》（※単位未満切捨て） 事業収益722億円、経常利益104億円、 当期純利益72億円
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

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
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
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

東京都住宅供給公社の経営体制

JKK東京

ひとと、くらしをあったかく。

当社は、事業環境の変化に柔軟かつ適切に対応しながら、
都庁グループの一員としてお客さまや社会から信頼され喜ばれる
事業体を目指し、全社一丸となって取り組んでまいります



- JKK東京は住まいを通じて、都民の暮らしを支え、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

- 幅広いお客様を対象としたＪＫＫ賃貸住宅の取組
- 都営住宅等の適正な管理
- 行政等との多様な連携
- 健全でアクティブな事業運営

- ＪＫＫアクションプラン
- 東京都政策連携団体経営改革プラン
- 事業計画（経営指針）

東京都との関係

- 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
- 都の住宅関連施策の実施機関として、都の各種計画の中で役割が明記されています

設立団体（東京都）との関係

都庁グループ

東京都

全額出資 →

重要事項の認可・承認 →

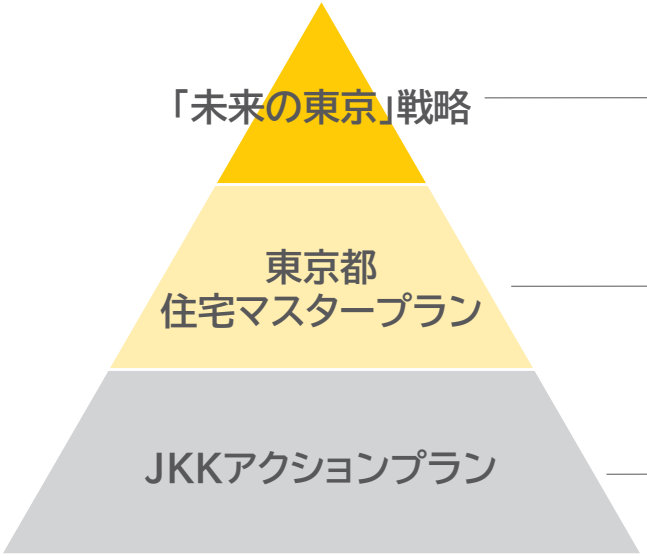
← 事業等を執行・提案

JKK東京

都の住宅政策の実施機関
政策連携団体

都営住宅管理等
事業範囲は多岐にわたる

東京都の住宅政策における公社の位置づけ



- 東京都の長期計画
- 戦略7「住まい」と「地域」を大切にする戦略
  - 目指す姿：誰もが集い、支え合う居場所・コミュニティが至る所に存在する東京

- 東京都住宅基本条例に基づき策定する住宅政策の基本となる計画
- 2021～2030年度まで、10年間の計画

- 今後3年間の具体的な行動計画を示した計画
- アクションプランの実行に当たっては、都との連携を更に緊密なものとし、都政の重要課題の解決に積極的に取り組みます







事業概要①（公社住宅事業）

- 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ます

公社住宅事業の概要

- JKK住宅等を適切に維持管理し、安全・安心で快適な住まいを提供するとともに、建替え等を通じてお客さまニーズを捉えた団地再生に積極的に取り組みます

公社住宅事業

- 公社住宅管理事業
  - 賃貸住宅等管理
  - ケア付き高齢者住宅等管理
  - 賃貸施設等管理
- 公社住宅再生事業
  - 一般賃貸住宅の再編整備
  - 少子高齢対策事業



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り組み、SDGsの達成に貢献している

近年の主な取組事例

建替えを通じた団地再生



カーメスト大蔵の杜

「新しい日常」の定着に向けて



カーメスト大蔵の杜
（テレワークスペース・宅配ボックス）

地域コミュニティ拠点の整備



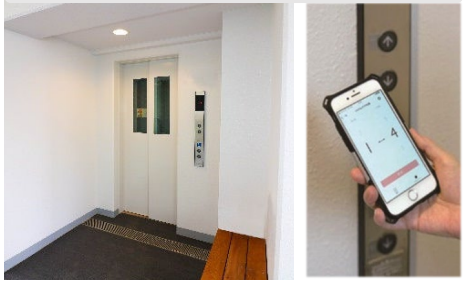
松が谷住宅
（コミュニティプレイス「まつまる」）

環境に配慮したシェアリングサービス



コーシャハイム経堂フォレスト（EVカーシェア）

感染予防に配慮した設備



コーシャハイム新中野テラス（タッチレスエレベーター）

全面禁煙住棟の整備



カーメスト大蔵の杜（8･9号棟）

多世代交流の促進



コーシャハイム千歳烏山（多世代交流施設）

防災機能の強化、緑の創出



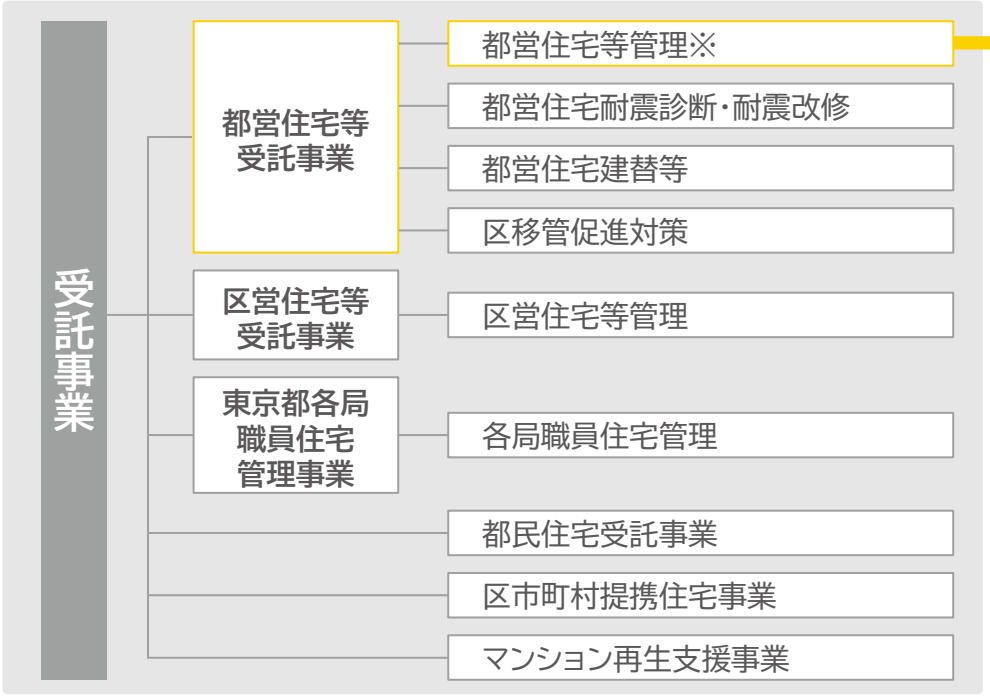
コーシャハイム向原（住宅内広場）

事業概要②（受託事業）

- 長年培ってきた公営住宅管理のノウハウや信頼性を活かし、都営住宅等の管理など、行政のアウトソーシングの受け皿としての役割を果たします

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しています



※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

管理受託業務	指定管理者業務
● 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

東京都

- 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

◆ **指定管理者制度について**

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いる

全地域特命による指定管理

- 2019年度～2023年度の5年間、全地域において特命で当社が指定管理者に指定されています

地域	指定管理者業務のこれまでの経緯				
	2006～2008年度	2009～2011年度	2012～2013年度	2014～2018年度	2019～2023年度
北区	当社 （公募1回目）	当社 （公募2回目）		当社 （特命） 都内全地域 一括管理	当社 （特命） 都内全地域 一括管理
港区	-				
武蔵野市・三鷹市・西東京市	当社 （公募1回目）				
上記地域以外	当社 （特命）	当社 （特命）	当社 （特命）		

東京都住宅供給公社の主な取組と関連するSDGs

- 当社は住宅事業を通じて、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に取り組み、SDGsに貢献しています

当社の取組	関連するSDGs
ポストコロナ社会に向けた取組 ● テレワーク等の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 ● 感染症予防や受動喫煙防止等の健康志向ニーズに応えた住まいの提供 ● JKK住まいるアシスタントによるコミュニティ活動の創出 ● 地域コミュニティ・防災コミュニティ活動への支援 ● 大学と連携した学生入居の促進とコミュニティ活性化の推進	
住宅セーフティネット機能の一層の推進 ● 子育て世帯や高齢者等に対する入居支援制度による入居機会の拡大 ● 行政等と連携した入居支援 ● 効率的かつ効果的に修繕等の維持管理を行っていくための仕組み（アセットマネジメントシステム）を導入し、JKK住宅の長寿命化に向けた取組推進	
カーボンニュートラルの実現に向けた取組など環境配慮行動の推進 ● 住宅ライフサイクル全体を通じた環境負荷低減の取組 ・ 太陽光発電設備の設置 ・ 電気自動車充電設備の設置、カーシェアやサイクルシェアの導入 ・ 高効率型給湯器、LED照明等の採用による住宅の省エネ性能の向上 ● 植樹による住宅敷地内の緑化 ● 多摩産材の利用を通じた東京の森林の循環促進と維持・増進	
JKK住宅再生事業の推進 ● 公社一般賃貸住宅の再編整備計画に基づく建替事業の推進 ● 子育て支援施設の誘致等を通じた多世代共生の住まいづくり ● バリアフリーや見守り等に配慮した高齢者向け住宅の整備 ● 高齢者等に向けたセンサー機器を活用した見守りサービスの導入	
都営住宅等管理業務の適切な実施 ● 住宅セーフティネットとしての特性を踏まえた都営住宅の管理 ● 東京都と連携した高齢者等の居場所づくり等の事業の推進	
東京都及び区市町村等との多様な連携 ● 建替えによる創出用地を活用した子育て支援・高齢者支援施設等の誘致 ● 東京都や区市町村と連携した入居者の安否確認や住宅施策等への支援・協力 ● 一時避難場所となるオープンスペースの確保やかまどベンチなど避難時に必要な機能の整備等、建替えを通じた地域の防災性の向上	
コンプライアンスの確保/ガバナンス強化に向けた取組の推進 ● 適切な情報公開や公正かつ効果的な発注・契約の推進等によるコンプライアンスの確保 ● ガバナンス基本方針等の関連規程に基づく内部統制の推進	

ソーシャルボンド概要

- 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いたしました
- 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しております

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	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	・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	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）
・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		・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	
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します
- 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します

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します。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。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です
- 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

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します

レポーティング

- 当社事業に係る計画・実績について、事業計画や決算情報等を作成し、ウェブサイトにて開示いたします
- ソーシャル・ファイナンスに係る定期レポーティングとして、当フレームワークに基づくソーシャルボンドの調達額及び資金の充当状況等を当社ウェブサイトなどで公開することを予定しております

1. 当社業務全般

- 再編整備の状況、防災や安全に対する対策、災害発生時の対応、環 境保全への取組等を「業務報告書」などにて公開します

業務報告書
https://www.to-kousya.or.jp/ir/index5.html
アクションプラン
https://www.to-kousya.or.jp/corporate/actionPlan.html

2. 財務状況

- 決算情報を当社ウェブサイトにて公開します

決算情報
https://www.to-kousya.or.jp/ir/index5.h

3. 資金使途

- 調達資金の充当状況は、調達資金が適格プロジェクトに全額充当されるまで、当社ウェブサイトにて公開します
- 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

ソーシャル・ファイナンス
https://www.to-kousya.or.jp/ir/socialfinance.html

4. レポーティングブック

- レポーティングについては、レポーティングブックを作成し次第公表予定です

5. レポーティング

(1)調達資金の使用

- 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

(2)社会的効果(インパクト・レポーティング)

- 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、関連指標を開示可能な範囲で継続して開示いたします

社会的課題	指標
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
・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	●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
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
・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	●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
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

資金使途充当先例

- 過去、当社が起債したソーシャルボンドの資金を、子育て世帯向けやサービス付き高齢者向け住宅など多様な世代・世帯が暮らすことのできる住宅「コーシャハイム向原/コーシャハイム向原ガーデンコート」の建設に充当致しました

コーシャハイム向原/コーシャハイム向原ガーデンコート概要

- コミュニティサロン（集会所）やキッズスペース、ラウンジなどの共用施設や広場を充実させ、住民同士や地域の方々との交流を育む環境を整備
- また、遊歩道に面して配置したサービス付き高齢者向け住宅棟1階部分には、地域交流スペースを兼ねたカフェレストランなどの地域の方々に親しまれるにぎわい施設を併設し、多世代の交流促進に貢献



地域交流スペースを
兼ねたカフェレストラン
「ななテラス」



団地内の空間は
広域避難施設として
地域の防災力向上に貢献

2018年キッズデザイン賞
「キッズデザイン協議会会長賞（奨励賞）」受賞

特定非営利活動法人キッズデザイン協議会が主催する子どもたちの成長と子育てのための環境づくりに貢献する優れた取組を顕彰する制度

「子育てにやさしい住まいと環境」認定取得

ミキハウス子育て総研の認定事業
コーシャハイム向原ガーデンコートの2LDK、3LDKの住戸が認定を取得





住宅名		コーシャハイム向原 コーシャハイム向原ガーデンコート
所在地		板橋区向原3-7ほか
アクセス		東京メトロ有楽町・副都心線 「小竹向原」駅徒歩5～8分
敷地面積		約 56,000㎡
住宅概要	従前	1957～1959年度事業 32棟 840戸（4・5階建） 1958年9月～管理開始
住宅概要	団地再生後 建替	2007,2010,2013年度事業 8棟 1,019戸（6～10階建） 管理開始 Ⅰ期：2010年9月～ Ⅱ期：2014年12月～ Ⅲ期：2018年9月～
住宅概要	団地再生後 創出用地	サービス付き高齢者向け住宅 50戸、介護事業所、診療所、認可保育所、病後児保育室、コンビニ、カフェレストラン、特別養護老人ホーム 地域包括支援センター等

資金使途に関する具体的な取り組み

- 当社が発行するソーシャルボンドは、以下事業計画にも一部資金を充当予定です

投資事業計画（2023年以降は予定）

- 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みます



カーメスト大蔵の杜

世田谷区

戸数　　:381戸
総事業費:120億円
完成　　:2022年7月



カーメスト興野町

足立区

戸数　　:128戸
総事業費:34億円
完成　　:2022年9月



カーメスト新高円寺

杉並区

戸数　　:206戸
総事業費:59億円
完成予定:2023年8月



【仮称】カーメスト大岡山

大田区

戸数　　:118戸
総事業費:36億円
完成予定:2023年12月

【仮称】カーメスト用賀馬事公苑

世田谷区

戸数　　:173戸
総事業費:57億円
完成予定:2024年12月

【仮称】カーメスト小金井本町

小金井市

戸数　　:244戸
総事業費:67億円
完成予定:2024年10月

【仮称】カーメスト桜新町

世田谷区

戸数　　:134戸
総事業費:37億円
完成予定:2024年4月

2022年度　2023年度　2024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。完成予定は2023年3月現在
※ 2022年度に竣工する新築住宅から新たな名称「カーメスト（CALMEST）」に変更しました

本資料に関するお問い合わせ先

東京都住宅供給公社 総務部 財務課

TEL 03-3409-2261(内線)20-260

FAX 03-3409-2760

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いただきます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。

