



2021年8月

東京都住宅供給公社IR資料

Tokyo Metropolitan Housing Supply Corporation



指標でみるJKK東京

- JKK東京は、『地方住宅供給公社法』に基づき設立された特別法人
- 東京都の住宅政策執行機関として、住宅を必要とする都民に対し賃貸住宅等を提供し、都民生活の安定と社会福祉の増進に貢献

住宅管理戸数 (2021年3月末)	住宅利用率 (2021年3月末)	土地資産面積
公社住宅事業 71,746戸 受託事業 272,051戸	96.0% (一般賃貸住宅)	441ha (東京ドーム94個分)
損益状況(一般会計) (2021年3月末)	自己資本比率 (2021年3月末)	格付 (2021年7月末)
事業収益 747億円 経常利益 96億円	36.6%	AA(安定的) (格付投資情報センター)

JKK東京の主な事業

- **公社住宅管理**
当社の主軸事業。都内の広範囲に多様な住宅を提供。子育て・高齢者世帯等の入居機会を確保。若年世帯の入居促進で多世代共生を実現
- **一般賃貸住宅(JKK住宅)の再編整備**
1964年度以前に建設した住宅を対象に計画的に建替え・集約等を実施。建替えにあたっては少子高齢社会への対応や地域まちづくりとの連携など社会的要請にも対応
- **少子高齢対策事業**
建替えにより創出した用地を活用し、保育所や特別養護老人ホームといった子育て支援施設・高齢者支援施設等の整備・誘致を推進
- **都営住宅等管理(受託事業)**
東京都から都内全域の都営住宅等、約27万戸の管理を受託

当社は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SDGsに関連した取組を推進し、住宅事業を通じて地域社会に貢献していく



東京都との関係

- 当社は、東京都の全額出資により設立され、**東京都政策連携団体**に指定
- **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
- 住宅政策上の重要性は高く、事業・人事の面で都との関係は強い



JKK東京債券の特徴

- **発行実績**
10～30年満括債、20・30年定時償還債など様々な年限を発行
- **格付**
AA(安定的)／格付投資情報センター(R&I)
- **その他**
BISリスクウェイト20%

令和3年度、「ソーシャルボンド」を
総額180億円程度発行予定(9月)

- 当社は、ソーシャルボンド原則2020(SBP2020)を考慮し、ソーシャル・ファイナンス・フレームワークを策定
- R&Iよりソーシャルボンド原則2020(SBP2020)に適合している旨の外部評価を取得

- 東京都の政策連携団体として、社会の変化や新たな課題にしっかり向き合い、住宅事業を通じて社会課題の解決に向けて積極果敢に取り組み
- 「新しい働き方への対応」「高齢者等の居場所づくり」「住宅セーフティネットの強化」「環境負荷の低減」等の取組を推進し、社会貢献の最大化を実現していく

社会の変化

「新しい日常」の広がり



脱炭素社会に向けた取り組み



人口減少



少子高齢社会の進行



ニーズの多様化



大規模災害リスクの拡大

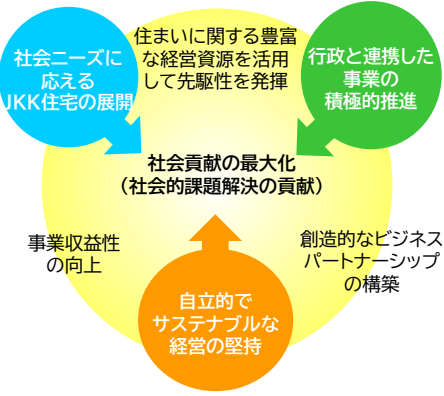


事業活動

経営理念

事業活動基本方針

JKKの目指す方向性



事業活動を支えるガバナンスの強化

インプット

人的資本

高い専門性を持つ住宅事業のプロフェッショナル集団

知的資本

100年にわたる住宅管理事業で培った技術やノウハウ

製造資本

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

財務資本

安定した家賃収入、ソーシャルファイナンス

アウトプット

高齢者や子育て世帯等の入居機会拡大

- 子育て世帯向け住宅の供給
- 子育て支援施設の整備・誘致
- 「JKKシニア住宅」等の高齢者向けの賃貸住宅の整備
- 高齢者福祉施設等の整備・誘致
- 多様な世帯のニーズに応えた入居支援

良好な地域コミュニティの形成

- コミュニティサロン(集会所)の開設
- 地域コミュニティ活動の支援
- コミュニティ活動等を支援する専門スタッフの配置
- JKK住宅の近隣にある大学等と連携した学生入居の促進

まちづくり・住まいづくり

- 建替事業の計画的な推進
- 「新しい日常」に対応した住環境の整備
- 東京都や地元自治体と連携し、災害に強い住宅・住宅市街地の形成
- 災害時における応急対策業務にかかる工事店との協定締結

環境負荷の低減

- 住宅及び事務所における再生可能エネルギーの活用推進・普及促進
- 高効率型設備等の導入及び改修
- サイクルシェア・カーシェア等のシェアリングシステムの導入推進
- 太陽光発電設備の設置、LED照明の採用
- 業務車両のEV化とEV充電設備設置

財務基盤の強化

- 収益力の強化と負債の圧縮による強固な財務基盤の構築

社会的価値

- 住まいにおける子育て環境の向上
- 高齢者の居住の安定
- 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 都市づくりと一体になった団地の再生
- 災害時における安全な居住の持続
- 活力ある持続可能な住宅市街地の実現



公共政策的事業指標(抜粋)

◇JKK住宅敷地内の土地・建物・店舗を活用した子育て関連施設	81施設
◇子育て世帯等優先申込制度における子育て世帯等の契約件数	4,067件
◇高齢者等優先申込制度における高齢者等の契約件数	1,910件
◇JKK住宅における電気自動車充電設備の設置区画数	44区画

目標: 毎期前年度以上

経済的価値

売上高経常利益率

12%以上

(2023年度の到達目標)

自己資本比率

40%以上

(2023年度の到達目標)

経常利益

95億円以上

(2021年度予算)

借入金残高の圧縮

東京都借入金の償還完了

(2035年まで)

環境の変化や事業の進捗を踏まえて柔軟かつ適切に対応



I . 概要

1. 東京都住宅供給公社（JKK東京）とは	4
2. 東京都との関係とガバナンス体制	5
3. JKK東京の歩み	6
4. 事業概要と事業規模	7
5. 当社を取り巻く事業環境	8

1 東京都住宅供給公社(JKK東京)とは

Tokyo Metropolitan Housing Supply Corporation

- 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
- 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

社名	東京都住宅供給公社(JKK東京)
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(東京都の全額出資)
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	1,411名(職員:626名、業務職員等:785名) (※2021年度)
2020年度 損益状況	《一般会計》(※単位未満切捨て) 事業収益747億円、経常利益96億円、当期純利益81億円
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	<ul style="list-style-type: none">・ 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)】 <ul style="list-style-type: none">・ 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】 <ul style="list-style-type: none">・ 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

JKK東京の経営理念

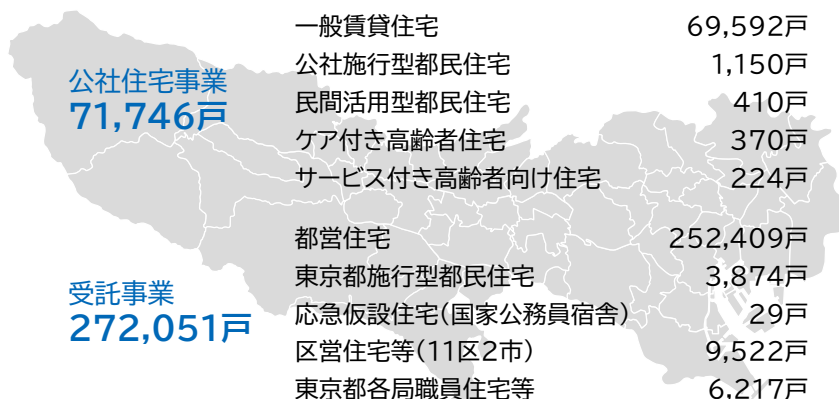
JKK東京は、2020年に前身の「東京府住宅協会」が設立された1920年(大正9年)から100年となる大きな節目を迎えました。

これを機に、時代のニーズや求められる役割の変化等を踏まえ、JKK東京が果たすべき使命及び経営の基本的考え方・方向性をより明確にするため、「経営理念」を新たに策定しました。

- 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(あす)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。

「新しい働き方への対応」「高齢者等の居場所づくり」「住宅セーフティネットの強化」「環境負荷の低減」等の取組を推進し、都庁グループの一員として、お客様や社会からさらに信頼され喜ばれる事業体を目指します。

住宅管理戸数(2021年3月31日現在)



一般賃貸住宅	69,592戸
公社施行型都民住宅	1,150戸
民間活用型都民住宅	410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
都営住宅	252,409戸
東京都施行型都民住宅	3,874戸
応急仮設住宅(国家公務員宿舎)	29戸
区営住宅等(11区2市)	9,522戸
東京都各局職員住宅等	6,217戸

公社住宅事業
71,746戸

受託事業
272,051戸

概要

事業内容

財務状況

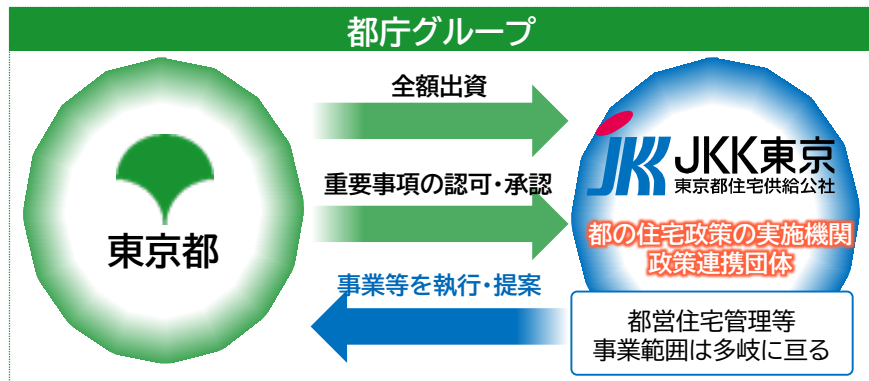
資金調達方針

資料編

2 東京都との関係とガバナンス体制

- 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」
- 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。住宅政策上の重要性は高く、事業・人事の面で都との関係は強い

設立団体(東京都)との関係



東京都における当社の位置づけ

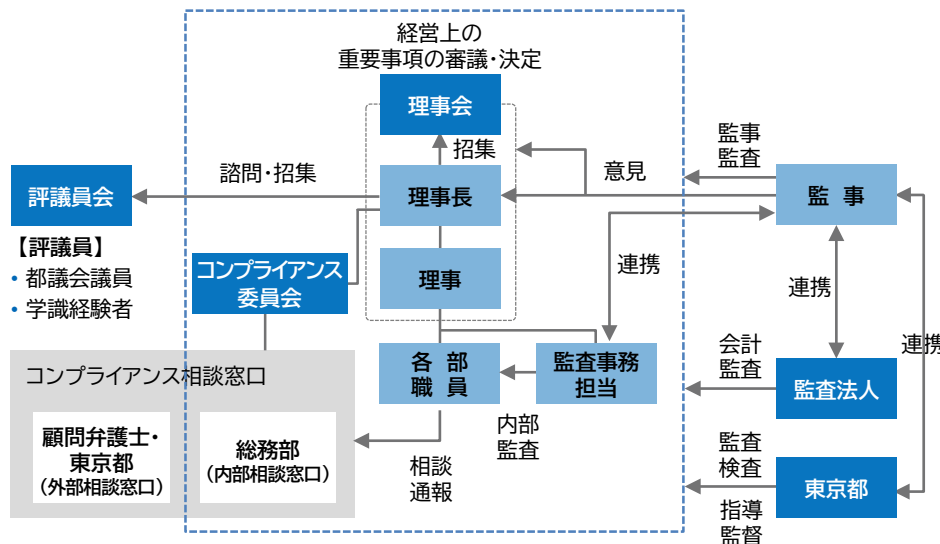
- 東京都は、当社の役割及び都の政策上の位置づけについて、公表資料に明記

「東京都監理団体活用方針」
(2010年9月)
都の住宅政策の一翼を担う
重要なパートナーとして位置づけ

東京都監理団体経営
改革プラン
(2018年6月)
都庁グループの一員
として位置づけ

東京都政策連携団体
活用戦略(2019年5月)
都と共に政策実現を目指す
『東京都政策連携団体』
⇒ 住宅事業のプロフェッショナル
グループとしての期待

ガバナンス体制



当社の役員

2021年8月現在

役職	氏名	備考	備考
理事長	中井 敬三	常勤	元 東京都教育長
理事	松丸 俊之	常勤	元 東京都会計管理局 管理部長
理事	佐藤 千佳	常勤	東京都住宅政策本部 理事
理事	千葉 裕	常勤	-
理事	久保田 浩二	非常勤	東京都住宅政策本部 技監
監事	居原 健一	常勤	民間公募

概要

事業内容

財務状況

資金調達方針

資料編

3 JKK東京の歩み



公的住宅供給機関の草分け

住宅不足の解消

量の確保から質の向上へ

市場・ストック重視へ

- 財団法人東京府住宅協会は、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

- 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

- 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

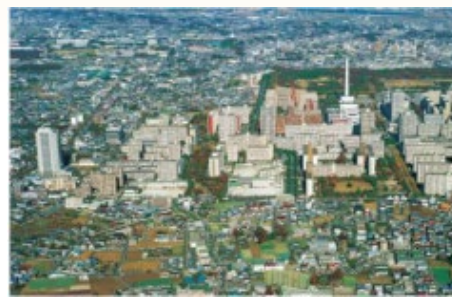
- 既存ストックの活用に重点を置いた事業展開に転換。建設年代が古く更新時期を迎えた団地の再編整備を推進
- 高齢者向け住宅の供給に取組
- 「新しい日常」に向けた住まいの供給



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

【木造住宅の団地】

- 〈車町住宅〉 芝区高輪車町82番地、30戸
- 〈広尾住宅〉 麻布区広尾町719番地、18戸
- 〈平塚住宅〉 荏原区戸越町773番地、88戸
- 〈世田谷住宅〉 世田谷区太子堂町363・365番地、140戸
- 〈笹塚住宅〉 渋谷区幡ヶ谷笹塚町1025番地、61戸
- 〈淀橋住宅〉 淀橋区十二社264番地、22戸
- 〈下落合住宅〉 淀橋区下落合3-1527番地、153戸



多摩ニュータウン愛宕



トミンタワー台場三番街(写真中央)



コーシャハイム経堂フォレスト

大正9年2月4日設立
財団法人東京府住宅協会

昭和19年2月14日名称変更
財団法人東京都住宅協会

昭和35年8月23日名称変更
財団法人東京都住宅公社

昭和45年12月1日設立
財団法人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

令和2年(2020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
東京都住宅普及協会

昭和37年2月1日名称変更
財団法人都宅地開発公社

概要

事業内容

財務状況

資金調達方針

資料編

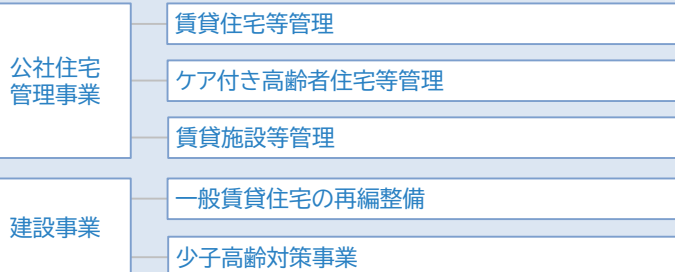
4 事業概要と事業規模

- 当社の事業は、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る

JKKの事業

- 公社自らが所有する住宅・借上げている住宅、並びに保有地の管理・運営等

公社住宅事業



- 東京都からの受託を中心とした事業

受託事業



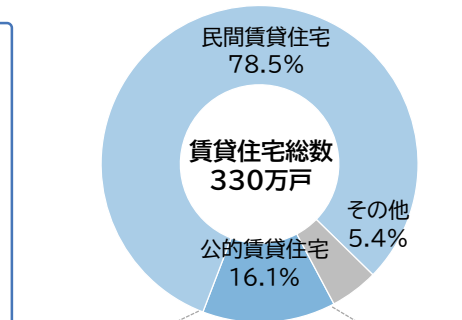
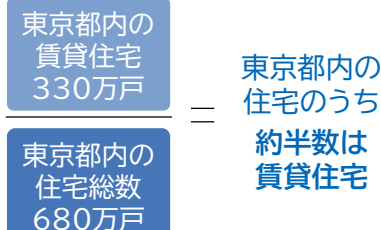
2021年3月31日時点

東京都内の賃貸住宅

- 都内賃貸住宅330万戸の1割に相当する約34万戸の住宅を管理

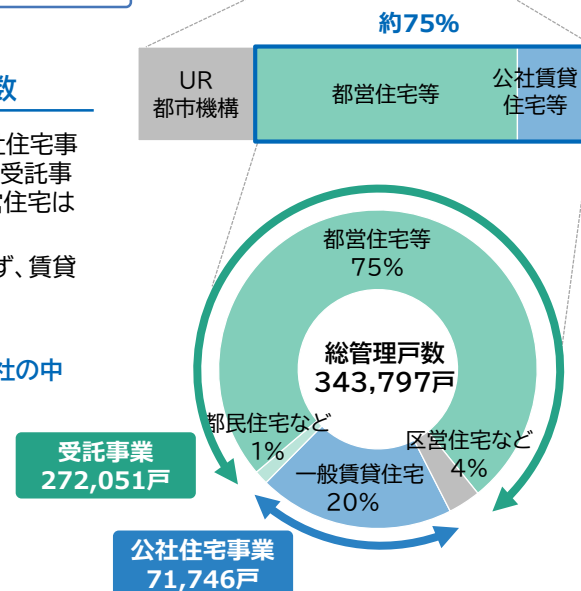
(出所)「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)より作成

東京都内の賃貸住宅の状況



当社の総管理戸数

- 当社の管理事業は、公社住宅事業約7万戸、都営住宅等受託事業約27万戸(うち、都営住宅は当社が全て受託)
- 現在は分譲事業は行わず、賃貸住宅事業に特化
- 都内最大級の管理戸数
- 全国の地方住宅供給公社の中で圧倒的な管理戸数



※2021年3月31日現在

概要

事業内容

財務状況

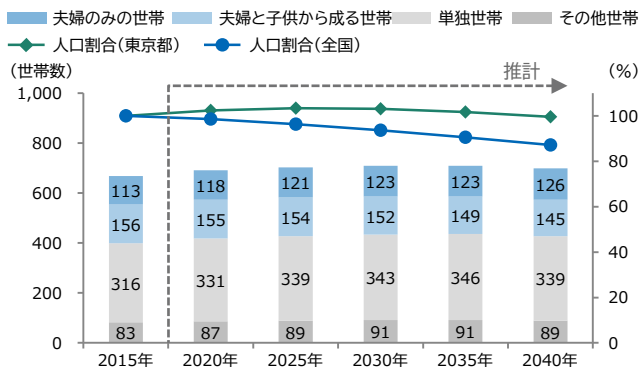
資金調達方針

資料編

- 東京都の世帯数は年々増加しているが、将来的には人口減少、少子・高齢化の進行という課題が示される
- 東京都における高齢者のみの世帯は増加傾向が続き、とりわけ、高齢者単独世帯の割合が大幅に増えると予測
- 賃貸住宅比率が増加していることも特徴の一つであり、特に若い世代では顕著に

東京都の人口・世帯数の推計

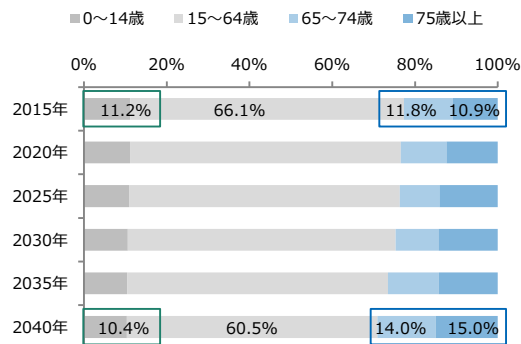
- 東京都の人口は2025年をピークに全体的に減少に転じる見通し。全国対比では緩やかなペース



(出所) 2016年都民ファーストでつくる『新しい東京』～2020年に向けた実行プラン～より人口割合は2015年を100として、割合を算出

東京都の年齢別人口推移

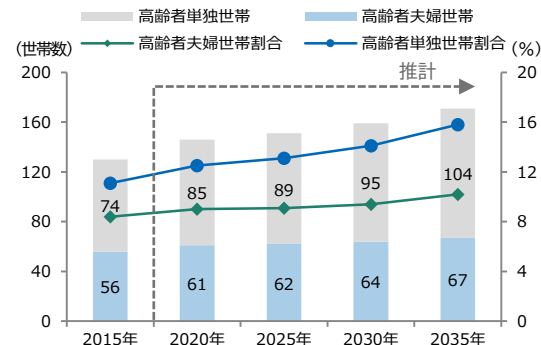
- 少子・高齢化は更に進行すると見込まれる



(出所) 2016年都民ファーストでつくる『新しい東京』～2020年に向けた実行プラン～より

東京都の高齢者世帯推移

- 高齢者のみの世帯は今後も増加が見込まれ、高齢者単独世帯割合は大幅に増加する見込み。住宅の高齢者対応が迫られている

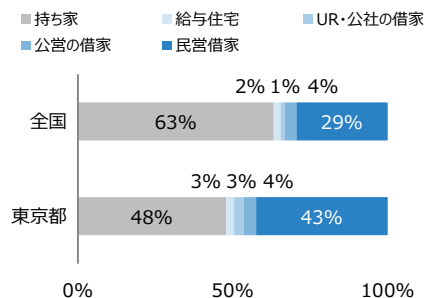


(出所) 総務省統計局国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所推計を基に当社作成

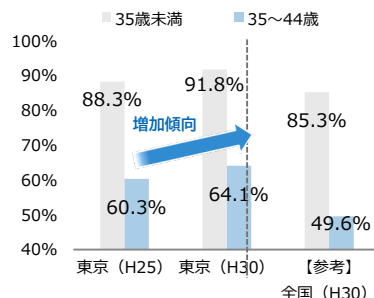
賃貸住宅需要

- 東京都は全国平均よりも借家の割合が多い。
- 特に若い世代では全国に比べ借家比率が高く、かつ直近でも増え続けている

持家と借家の割合



年齢別借家比率

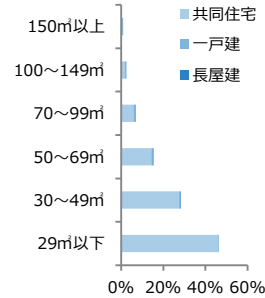


(出所) 資料「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)を基に当社作成

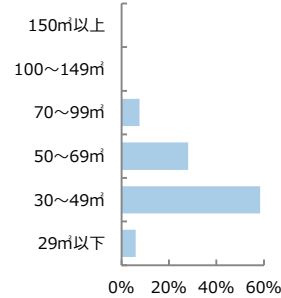
民間賃貸住宅とJKK住宅の延べ床面積の比較

- 民間賃貸住宅は29m²以下の供給が中心でファミリー世帯向けの住宅は不足

民間賃貸住宅



JKK住宅



(出所) 資料「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)及び当社内部資料を基に当社作成



Ⅱ. 事業内容

1-1. 公社賃貸住宅管理事業	10
1-2. 公社賃貸住宅管理事業（お客様センター・窓口センター）	11
2-1. 再編整備事業～公社一般賃貸住宅の再編整備計画～	12
2-2. 再編整備事業～旧向原住宅の再生～	13
2-3. 再編整備事業～少子高齢社会の対応～	14
2-4. 再編整備事業～防災・災害対応、環境配慮の取組～	15
3. 都営住宅等管理事業	16

- 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
- 多様化するニーズに対応した今後の公的賃貸住宅を先導する先駆的取組を展開



交流と共助のあるコミュニティの創出～多世代循環型コミュニティ～

- 近居支援により、子世帯と親世帯が身近なところに住み、介護や育児などで互いに支え合いながら生活
- 多世代がライフステージに応じて賃貸、持ち家、高齢者向け住宅などを居住・住替えしながら、コミュニティが継続する住環境を整備



個別団地ごとの特性に応じて適切な事業手法によりハード・ソフト両面から取組

子育て支援 Children

- **テレワーク環境**
住戸内やコミュニティサロンにテレワークに適した専用スペースやWi-Fi環境を整備
- **子育て世帯向け住宅や子育て支援施設**
建替えやリニューアルを通じた子育て世帯向け住宅の供給、保育所等の子育て支援施設の誘致を推進

高齢者支援 Chōjū

- **JKKシニア住宅**
低廉な負担で住み続けられ、バリアフリーや見守りなど高齢者に配慮した住宅を整備
- **機器による見守り**
センサー機器等による見守りサービスを導入(2021年度実証実験)
- **自動運転車両による移動支援(実証実験)**
自動運転車両による移動手段の提供と生活サービスを組み合わせた移動支援の調査実施

コミュニティ支援 Community

- **コミュニティ拠点**
空き店舗やオープンスペースを活用して地域の拠点づくりを推進、コミュニティサロン(集会所)の無償化
- **「JKK住まいるアシスタント」**
福祉機関等へのつなぎやコミュニティ活動の立ち上げを支援する専門スタッフを配置

住宅セーフティネットの取組

- 子育て世帯や高齢者など住宅の確保に配慮が必要な方々に対し、ストックを有効に活用して入居機会の確保等の取組を推進

ひとり親世帯への支援

親族による支え合い支援(近居)

子育て世帯・高齢者等の優先入居・倍率優遇

住宅セーフティネットの観点から、新たな支援制度を検討する等、子育て世帯や高齢者などの入居機会の拡大等に取り組み

“新しい日常”をスマートに

- 住戸内やコミュニティサロンにテレワークに適した環境を整備。また、「非接触型」の住宅設備を導入し、ポストコロナに向けた取組を推進

コミュニティサロン(集会所)



- ワークデスクと高速インターネット回線を整備し、テレワークしやすい環境を整備
- 入居者同士の交流や子どもの遊び場としても利用可能

タッチレスエレベーター・宅配ボックス



- スマートフォンアプリを使って、エレベーターをボタンに触れずに呼び出すことが可能
- 宅配ボックスは、「着荷お知らせメール」機能も利用可能、24時間荷物が受取可能

「コロナ禍特別支援住宅」を提供

新型コロナウイルス感染症拡大の影響による休業・失業等で収入が減少し、より低廉な家賃の住宅への住み替えを希望している方を対象に、入居初年度の家賃を最大50%減額する「コロナ禍特別支援住宅」を、令和2年8月25日から100戸募集(令和3年8月31日まで延長)。

- 申請や住まい方の相談に対してワンストップ型サービスを提供。緊急の修繕、事故、火災、安否確認などの受付は24時間365日
- 都内16か所に窓口センターを設置。お客さまへの対面対応業務、現地対応業務に専門化

JKK東京お客さまセンター

お客さまからの電話による問い合わせ対応

- 平成20年6月に「JKK東京お客さまセンター」(コールセンター)を開設。お住まいのお客さまから寄せられるご相談や住宅修繕などのお申込みに**ワンストップ**で対応
- 緊急を要する案件については、**24時間365日**対応

都内16か所の窓口センター

来所されたお客様の相談等対応

- 都内**16か所**に窓口センターを設置し、各種申請手続きや住まいに関する相談等を受付
- 高齢者からの相談等に対しては、ケースワーカーや地域包括支援センターなど地元自治体の**福祉部門等と連携**して対応

約400社の工事店と連携

- 電気設備、給排水衛生設備、建築修繕、樹木・構内整備などの修繕は、**約400社**の工事店とのネットワークを生かして、迅速・円滑に対応
- 漏水・断水等の緊急修繕、事故・火災の発生、入居者の安否にかかわる緊急の確認等には、**夜間・休日も含め24時間365日**対応

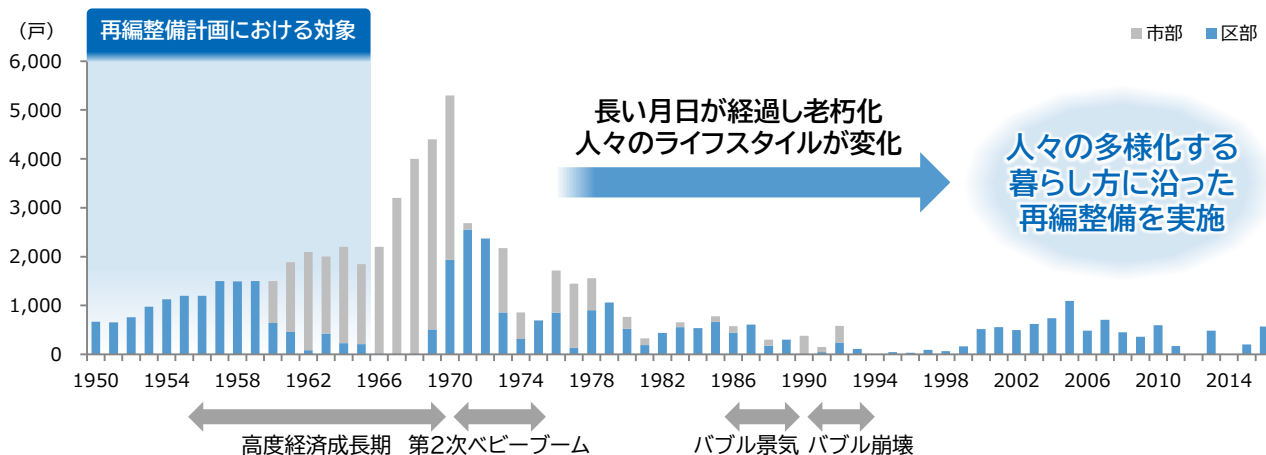


安否確認要請に対する取組

- ご親族等からの要請に応じてお住まいの方の安否確認を実施
- 窓口センターにおいて迅速な情報収集を行うとともに、状況に応じ地元自治体や警察等と連携し、立ち入りにより確認
- よりの確な対応ができるよう地元自治体と情報のやり取りや協力等に係る協定を締結 (令和3年7月現在、**39区市町**と締結)

- 「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・集約等を実施し、公社住宅ストックを有効活用することで地域社会へ貢献していく(2019年5月更新<概ね5年ごとに見直し>)
- 2019～2023年度までに約3,200戸、2024～2028年度までに約4,000戸、合計7,200戸の再編整備に着手していく

建設年代別の一般賃貸住宅供給戸数



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	建設年度	従前戸数
2016	大蔵①	世田谷区	1959	490戸
2018	松の木	杉並区	1955,1956	216戸
2018	興野町	足立区	1958	200戸
2019	石川町	大田区	1953	128戸
2019	弦巻	世田谷区	1954,1955	160戸
2019	小金井本町	小金井市	1961	240戸
2020	用賀	世田谷区	1960	166戸
2020	大蔵②	世田谷区	1960	384戸
2021	祖師谷①	世田谷区	1956	592戸
計 9団地				2,576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踏まえ、建替え後の住宅の間取りや仕様・設備などについての的確な商品企画を行う

<建替え前(向原住宅D号棟)>

敷地面積	13,663m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上4～5階建
管理戸数	200戸
間取り/広さ	1K～2DK 24.00m ² ～34.38m ²
設備	浴室設置のみ 給湯設備なし エレベーターなし
平均家賃	36,900円
駐車場台数	70台
管理開始時期	1960年5月

<建替え後(コーシャハイム向原ガーデンコート)>

敷地面積	14,178m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上8階建(地下1階)
管理戸数	333戸
間取り/広さ	1K～3LDK 34.72m ² ～77.03m ²
設備	エアコン・床暖房・ミストサ ウナ付き浴室暖房乾燥機・ シャワートイレ等
平均家賃	131,800円
駐車場台数	58台
管理開始時期	2018年7月

- 1958～1960年に建設した840戸の公社賃貸住宅を建替えにより約1,000戸に再整備
- 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を供給
- 創出した用地に高齢者及び障がい者の方向けの施設や子育て支援施設を整備・誘致し、地域の福祉機能を強化

コミュニティ活性化を促す施設や広場の積極的な整備

- コミュニティサロン(集会所)、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も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「けやき」



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



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㎡

従前
＜公社賃貸住宅＞
昭和三十二～三十四年度事業
32棟 840戸(4・5階建)
昭和三十二年9月～管理開始

住宅概要
建替
＜公社賃貸住宅＞
平成十九、二十、二五年度事業
8棟 1,019戸
(6～10階建)
管理開始
Ⅰ期:平成二十二年9月～
Ⅱ期:平成二十六年12月～
Ⅲ期:平成三十年9月～

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

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

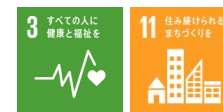
キッズデザイン賞受賞



KIDS DESIGN AWARD 2018

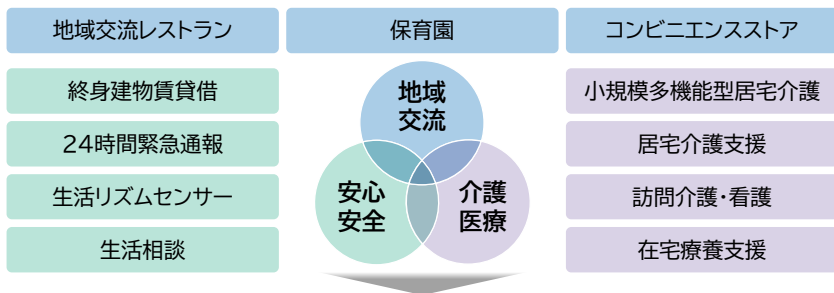


- 高齢者や子育て世帯が住み慣れた地域でふれあいながら安心して暮らすことのできる環境の整備をハード・ソフト両面から手掛けている
- JKK住宅の建替えにより創出した用地や建物内スペースを活用し、保育所などの子育て支援施設や特別養護老人ホームなどの高齢者支援施設等の整備を促進



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、必要な場合に併設施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、子育て世帯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の促進に取組



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鳥山】



コンサート
(カフェ&レストラン「けやき」)
【コーシャハイム向原】

JKKシニア住宅(小金井本町住宅)

- 高齢者が低廉な負担で住み続けられ、バリアフリーやセンサー等による見守り・駆けつけサービスを付与した「JKKシニア住宅」の整備

所在地	小金井市本町4-5ほか	
アクセス	JR中央線「武蔵小金井」駅徒歩15分	
戸数構造	40戸(27㎡・34㎡) 鉄筋コンクリート造 7階建	

配置設計図

見守り・駆けつけサービスイメージ

福祉インフラ整備

- 団地建替えにより用地等を創出して特別養護老人ホームなどの福祉施設を誘致し、地域福祉や交流にも配慮したまちづくりを推進

優つくり村文京小日向(2020年3月1日開設)

整備施設



- 地域密着型特別養護老人ホーム^(※)
- 認知症高齢者グループホーム
- 小規模多機能型居宅介護
- 地域交流スペース

(※) 入所定員が29人以下であり、原則として設置市区町村の住民のみが入所可能な特別養護老人ホーム

土地所有者及び契約形態

- 当社が50年間の定期借地権設定契約により土地を貸与

- 「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」を策定。2020年度末時点で100%達成。建替え時には防災設備を整備
- 住宅の計画・設計から建設、維持管理まで、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
- 今後、「ゼロエミッション東京」の実現に貢献するため、省エネルギー化や再生エネルギーの活用等の検討に取り組み



防災機能の向上

既存建物への対応

- 公社賃貸住宅の耐震化率を2020年度までに100%とする(目標)
→ 2020年度末時点 100%達成

パットレス工法による耐震改修事例



建替え時の対応

大規模団地の建替え時に整備



自治会等へ防災資機材等の提供

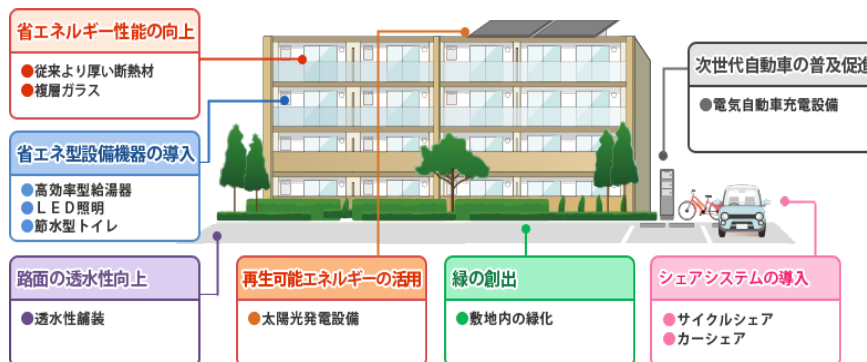
- 自主防災活動を実施する自治会等に防災資機材、保管場所を提供等 防災組織の設立・育成に向けた支援策の実施

近隣住民の緊急避難先として

- 河川の氾濫などの大規模な水害が発生した際、公社賃貸住宅の共用部分を一時的な緊急避難先とすることについて、墨田区など8区と覚書を締結

建替えや維持管理を通じた環境配慮の取組

- 建替えや維持管理を通じた住宅の省エネルギー化など、環境負荷の低減に向けた取組を推進する
- ライフスタイルの多様化や環境配慮を踏まえ、サイクルシェア、カーシェアなどのシェアシステムの導入を推進する



- 今後、「ゼロエミッション東京」の実現に貢献するため、省エネルギー化や再生エネルギーの活用等の検討に取り組み

- JKK東京の事務所における再生可能エネルギー電力利用の推進
- 業務車両のEV化とEV充電設備設置
- 共用部電力の供給における再生可能エネルギーの活用を推進するため、電力事業者の選定や契約方法等の見直しを検討
- 専有部における再生可能エネルギー電力の普及を促進するため「みんなでいっしょに自然の電気(みい電)」の周知を図る



太陽光発電設備
(コーシャハイム向原・板橋区)



電気自動車を活用したカーシェア
(コーシャハイム経堂フォレスト:世田谷区)

- 都営住宅の管理業務を実施することを目的として設立された財団法人都営住宅サービス公社(1970年12月発足)と1989年4月に統合して以来、都営住宅の管理業務を一貫して実施



当社と東京都の業務分担(2021年4月1日現在)

東京都	東京都住宅供給公社	
	管理受託業務	指定管理者業務
<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 入居者募集業務 住宅等の修繕業務 共益費徴収業務 	<ul style="list-style-type: none"> 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

- 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者

- 2019年度～2023年度の5年間も、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る

主な特命理由

1. 都の政策との連動性

- ・ 高齢化対応において生活支援サービスなど新たな都の施策への貢献が期待できる。
- ・ 災害対応において、迅速な対応が可能である。

2. 管理運営の特殊性

- ・ 区市町村の福祉部門と連携した福祉的サービスに対応する人材・能力を備えている。
- ・ これまでの実績から、適正で公平な管理を維持することが期待できる。

3. 東京都住宅供給公社の優位性

- ・ コールセンターや窓口センターを設置し、都内全域でワンストップ型の対応や、24時間365日受け付けるなど、スケールメリットを活かし効率的なサービスの提供を行っている。
- ・ 毎年の管理運営状況評価において良好な成績を保っている。
(令和元年度「A」を獲得)

指定管理者業務のこれまでの経緯

地域	年度				
	2006～2008	2009～2011	2012～2013	2014～2018	2019～2023
北区	公社(公募1回目)	公社(公募2回目)		公社(特命) 都内全地域 一括管理	公社(特命) 都内全地域 一括管理
港区	-				
武蔵野市・三鷹市・西東京市	公社(公募1回目)				
上記地域以外 (2006～2008は港区を含む)	公社(特命)	公社(特命)	公社(特命)		

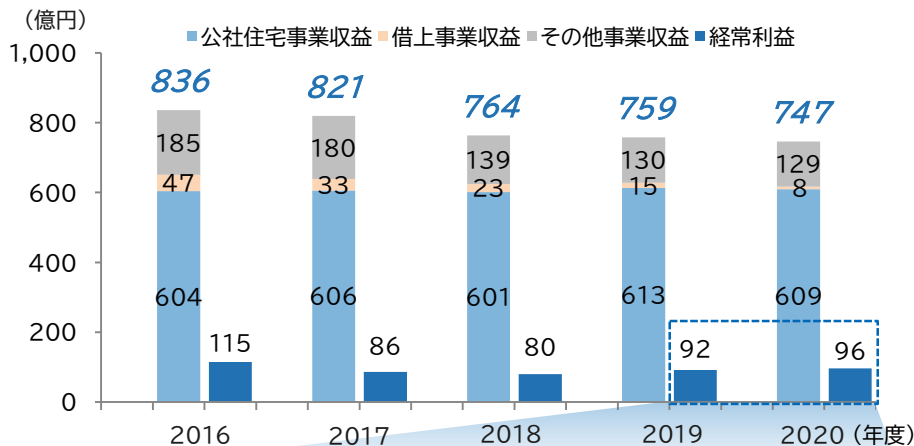


Ⅲ. 財務状況

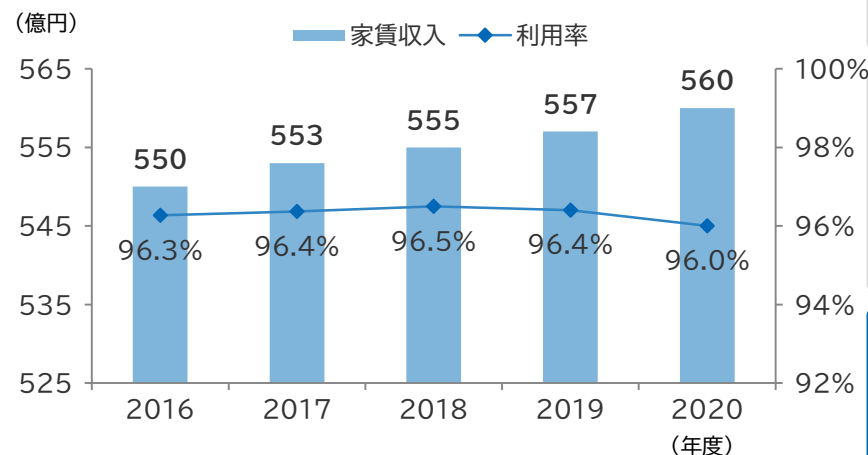
1. 業績の動向	18
【参考】2020年度決算情報	19-20

- 積極的な募集活動などによる安定した家賃収入の確保と管理コストの縮減に努め、引き続き堅調な業績を維持
- 安定した家賃収入を原資に借入金の縮減を図り、自己資本比率は年々上昇

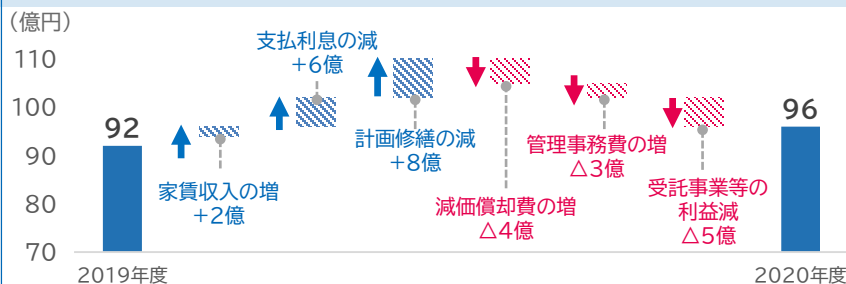
事業収益・経常利益の推移(一般会計)



家賃収入及び利用率の推移(一般賃貸住宅 + 公社施行型都民住宅)



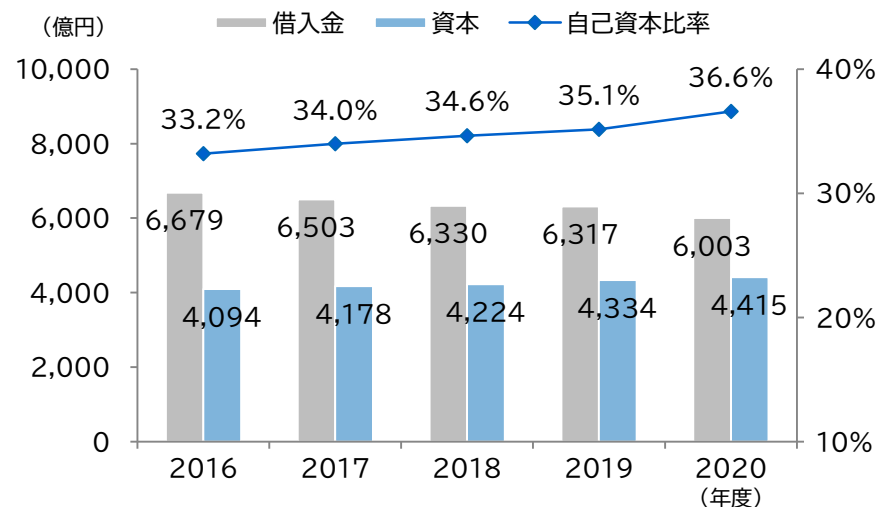
※ 前年度対比の増減事項(経常利益ベース)



売上高経常利益率の推移(一般会計)

	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
売上高経常利益率	13.8%	10.5%	10.5%	12.1%	12.9%

自己資本比率の推移



概要

事業内容

財務状況

資金調達方針

資料編

- 賃貸事業資産の内訳は、土地約8,400億円、建物等が約2,700億円
- 借入金残高は、東京都借入期の計画的な縮減により、前年度比△314億円の6,003億円

(1)貸借対照表(一般会計)

				(単位：億円)			
科目	2019	2020	増減	科目	2019	2020	増減
流動資産	726	525	△201	流動負債	636	307	△329
現金預金	474	266	△207	次期償還社債	157	61	△95
有価証券	147	171	23	次期返済長期借入金	287	112	△175
未収金	68	59	△9	未払金	165	112	△53
前払金	12	17	5	その他流動負債	26	20	△5
その他流動資産	24	11	△12	固定負債	7,361	7,314	△46
固定資産	11,605	11,512	△93	社債	1,978	2,174	195
賃貸事業資産	11,354	11,258	△95	長期借入金	3,893	3,654	△239
その他事業資産	178	173	△5	繰延建設補助金	448	432	△15
有形固定資産	38	37	△0	引当金	867	885	18
無形固定資産	19	27	8	その他固定負債	173	167	△5
その他固定資産	14	15	0	資本	4,334	4,415	81
				資本金	1	1	-
				剰余金	4,333	4,414	81
資産合計	12,332	12,037	△294	負債及び資本合計	12,332	12,037	△294

- 安定した家賃収入の確保及び修繕費等のコストの減少により、経常利益は前年度比+4億円
- 帳簿価額が回収可能価額を上回る住宅について、減損損失13億円を計上。減損損失を含む特別損益を反映させた結果、当期純利益は81億円

(2)損益計算書(一般会計)

(単位：億円)

区分	2019	2020	増減
事業収益	759	747	△12
賃貸管理事業収益	656	644	△11
管理受託住宅管理事業収益	23	23	0
その他事業収益	79	78	△1
事業原価	647	629	△17
賃貸管理事業原価	547	528	△19
管理受託住宅管理事業原価	22	23	0
その他事業原価	77	77	0
一般管理費	8	8	0
事業利益	103	108	4
その他経常収益	0	0	△0
その他経常費用	12	11	△0
経常利益	92	96	4
特別利益	60	0	△60
特別損失	42	15	△27
当期純利益	109	81	△28

(3)キャッシュ・フロー計算書(一般会計)

(単位：億円)

区分	2019	2020	増減
事業活動によるキャッシュ・フロー	262	237	△24
賃貸管理事業活動による収支	267	256	△11
管理受託住宅管理事業による収支	3	△0	△3
その他事業活動による収支	14	3	△10
一般管理費に係る収支	△7	△8	△0
その他経常損益に係る収支	△3	△15	△11
その他の収支	△11	1	13
投資活動によるキャッシュ・フロー	92	△195	△287
事業資産形成活動による収支	34	△99	△133
有価証券等の取得・償還等による収支	66	△86	△152
その他の投資活動による収支	△8	△9	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13	△313	△300
事業活動に係る資金の返済による支出	△226	△214	11
投資活動に係る資金の借入による収入	60	30	△30
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	153	△128	△282
長期借入金の借入・返済による収支	△86	△358	△272
社債の発行による収入	240	230	△10
当期中の資金収支合計	342	△270	△613
前期繰越資金(現金及び現金同等物)	72	414	342
次期繰越資金(現金及び現金同等物)	414	143	△270



IV. 資金調達方針

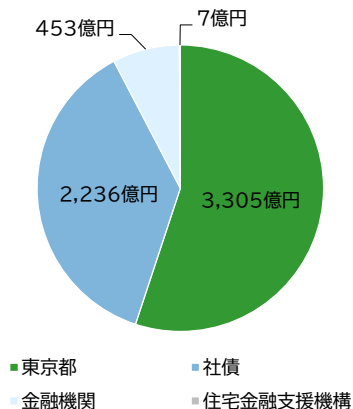
1. 資金調達について	22
2. ソーシャルボンド概要	23
3. 当社債券の特徴、発行予定・実績	24

1 資金調達について

- 安定的な資金調達を実現するため、社債を発行するほか、金融機関からの調達を行い、複数の調達手段を確保
- 主な投資事業は再編整備計画に基づく一般賃貸住宅の建替事業

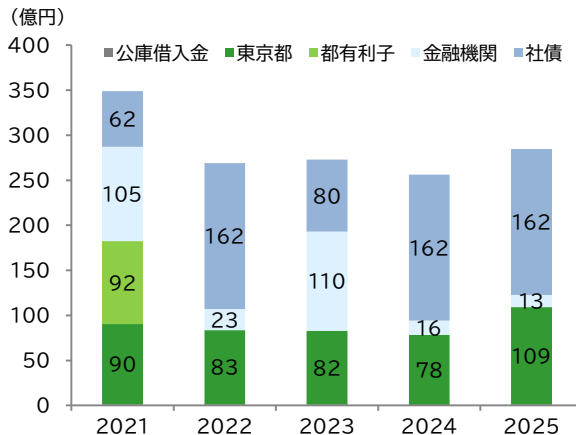
借入金残高内訳

借入金残高(2020年度末)
<6,003億円>



今後の償還予定額

- 2020年度から都有利子借入金を繰上償還



※ 東京都借入金償還額は早期償還計画に基づく予定額 (年度)

東京都借入金の早期償還

- 2008年2月「包括外部監査意見」等を踏まえ、東京都との債権債務を見直し

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(最終期日から約100年前倒し)

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、管理終了後は当社の実勢に応じた適正価額で資産を帰属し、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

2021年以降の投資事業計画(予定)



【仮称】コーシャハイム大蔵(第1期)
 世田谷区
 戸数: 381戸
 総事業費: 110億円
 完成予定: 2022年3月



【仮称】コーシャハイム興野町
 足立区
 戸数: 128戸
 総事業費: 34億円
 完成予定: 2022年9月

【仮称】コーシャハイム小金井本町
 小金井市
 戸数: 244戸
 総事業費: 67億円
 完成予定: 2023年9月

【仮称】コーシャハイム大岡山
 大田区
 戸数: 118戸
 総事業費: 36億円
 完成予定: 2024年1月

【仮称】コーシャハイム松の木
 杉並区
 戸数: 206戸
 総事業費: 59億円
 完成予定: 2023年6月

【仮称】コーシャハイム桜新町
 世田谷区
 戸数: 134戸
 総事業費: 37億円
 完成予定: 2023年11月

2021年度

2022年度

2023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2021年8月現在

概要

事業内容

財務状況

資金調達方針

資料編

- 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、以下の通りソーシャル・ファイナンス・フレームワークを作成
- 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2020に適合している旨の外部評価を取得

1 調達資金の使途

- 調達した資金は、以下のプロジェクトの新規資金または借換資金へ充当

社会的課題	対象プロジェクト	プロジェクト概要
住まいにおける子育て環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅等管理 ・一般賃貸住宅の再編整備 ・少子高齢対策事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯向け住宅の供給促進 ・公共住宅における子育て支援施設の整備 ・近居・多世代同居の促進
高齢者の居住の安定	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅等管理 ・一般賃貸住宅の再編整備 ・ケア付き高齢者住宅管理 ・サービス付き高齢者向け住宅管理 ・少子高齢対策事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域で高齢者を支える仕組みの整備 ・高齢者支援施設の整備 ・近居・多世代同居の促進
住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅等管理 ・一般賃貸住宅の再編整備 ・少子高齢対策事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共住宅等の的確な供給・有効活用
都市づくりと一体になった団地の再生	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅等管理 ・賃貸施設等管理 ・一般賃貸住宅の再編整備 ・少子高齢対策事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共住宅等の団地再生促進 ・創出用地の有効活用 ・良好な地域コミュニティの形成
災害時における安全な居住の持続	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅等管理 ・一般賃貸住宅の再編整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共住宅の耐震化
活力ある持続可能な住宅市街地の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅等管理 ・一般賃貸住宅の再編整備 ・少子高齢対策事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共住宅における環境負荷への配慮

- 当社の事業は、国連の策定する持続可能な開発目標(SDGs)のうち、「目標3.すべての人に健康と福祉を」「目標7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに」「目標11.住み続けられるまちづくりを」「目標15.陸の豊かさを守ろう」の達成に貢献



2 プロジェクトの評価と選定プロセス

- 当社の基本理念を念頭に、都の計画や住宅政策を踏まえてプロジェクトを選定
- 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

- 調達資金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
- 調達した資金は原則調達年度中に全額を充当

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

社会的課題	指標	実績
住まいにおける子育て環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯向け住宅供給戸数 ・子育て支援施設整備件数 	<ul style="list-style-type: none"> ・67,949戸(2居室以上) ・81施設
高齢者の居住の安定	<ul style="list-style-type: none"> ・ケア付き高齢者住宅供給戸数 ・サービス付き高齢者向け住宅供給戸数 ・高齢者支援施設整備件数 	<ul style="list-style-type: none"> ・370戸 ・224戸 ・47件
住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	<ul style="list-style-type: none"> ・計画修繕等実施団地数 ・高齢者、身体障がい者向け住宅設備改善戸数 ・入居支援制度成約等件数 	<ul style="list-style-type: none"> ・124団地 ・1,035戸 ・5,503件(累計)
都市づくりと一体になった団地の再生	<ul style="list-style-type: none"> ・再編整備による建設戸数 ・地域コミュニティ活動等登録団体 	<ul style="list-style-type: none"> ・竣工183戸、継続1,930戸(令和3年3月31日時点) ・86団体(累計)
災害時における安全な居住の持続	<ul style="list-style-type: none"> ・公社住宅耐震化率 ・建替えを通じて防災設備を整備した団地数 ・大規模水害時の緊急避難についての覚書締結自治体数 	<ul style="list-style-type: none"> ・100% ・2団地(2020年度竣工分) ・8区
活力ある持続可能な住宅市街地の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・電気自動車充電設備設置数 ・太陽光発電設備設置団地数 ・共用部照明LED化率 	<ul style="list-style-type: none"> ・44区画 ・12団地 ・29.0%(2030年までに100%)

3 当社債券の特徴、発行予定・実績

当社債券の特徴

1. 金融商品取引法上の扱い

- 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
- 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

2. BISリスクウェイト

- BIS規制上のリスクウェイトは20%

3. 発行実績

- 右表のとおり、10～30年満括債、20年・30年定時償還債など様々な年限を発行

4. 格付

AA(安定的)

格付投資情報センター(R&I)
2021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

5. ソーシャルボンド

- 2020年度からソーシャルボンドとして発行
- R&Iからソーシャルボンド原則2020に適合している旨の外部評価を取得

令和3年度の発行予定

時期	最速9月(市場環境等を踏まえ決定)
発行金額	総額180億円程度
年限	10年満期一括償還債(90億円) 20年満期一括償還債(40億円程度) 30年満期一括償還債(40億円程度)
その他	ソーシャルボンドとして発行予定
主幹事	みずほ証券 大和証券 三菱UFJモルガン・スタンレー証券

東京都住宅供給公社債券(損失補償付債券除く) 発行実績

回号	発行額	年限	格付	発行日	利率	発行価額
第6回	68億円	15年	AA	09/02/05	2.40%	99.91
第8回	150億円	15年	AA	09/05/26	2.38%	99.97
第9回	120億円	20年	AA	09/06/30	2.75%	99.90
第11回	70億円	30年	AA	09/11/25	2.70%	100.00
第12回	150億円	15年	AA	10/04/20	2.13%	99.92
第13回	150億円	20年	AA	10/05/25	2.40%	99.98
第15回	50億円	30年	AA	10/09/28	2.40%	99.95
第16回	150億円	12年	AA	10/12/21	1.74%	99.98
第17回	50億円	10年	AA	11/09/21	1.17%	99.96
第18回	50億円	15年	AA	12/09/19	1.52%	99.95
第19回	50億円	15年	AA	13/09/18	1.430%	100.00
第20回	70億円	20年	AA	13/09/18	1.900%	100.00
第21回	70億円	20年	AA	14/09/17	1.529%	100.00
第22回	40億円	30年	AA	14/09/17	2.070%	100.00
第23回	50億円	20年	AA	15/09/15	1.303%	100.00
第24回	40億円	20年	AA	16/09/13	0.519%	100.00
第25回	50億円	30年	AA	16/09/13	0.820%	100.00
第26回	90億円	20年	AA	17/09/12	0.697%	100.00
第27回	30億円	30年	AA	17/09/12	1.177%	100.00
第28回	60億円	30年(定時)	AA	17/09/20	0.736%	100.00
第29回	50億円	20年	AA	18/09/20	0.749%	100.00
第30回	60億円	20年(定時)	AA	18/09/20	0.496%	100.00
第31回	30億円	30年(定時)	AA	18/09/20	0.792%	100.00
第32回	50億円	20年	AA	19/09/26	0.341%	100.00
第33回	30億円	20年(定時)	AA	19/09/26	0.250%	100.00
第34回	40億円	30年	AA	19/09/26	0.643%	100.00
第35回	80億円	10年	AA	19/12/24	0.251%	100.00
第36回	100億円	15年	AA	19/12/24	0.416%	100.00
第37回	80億円	15年	AA	20/09/24	0.435%	100.00
第38回	90億円	20年(定時)	AA	20/09/24	0.344%	100.00
第39回	60億円	20年	AA	20/09/24	0.534%	100.00
第40回	30億円	30年	AA	20/09/24	0.866%	100.00

※ 償還済債券を除く

概要

事業内容

財務状況

資金調達方針

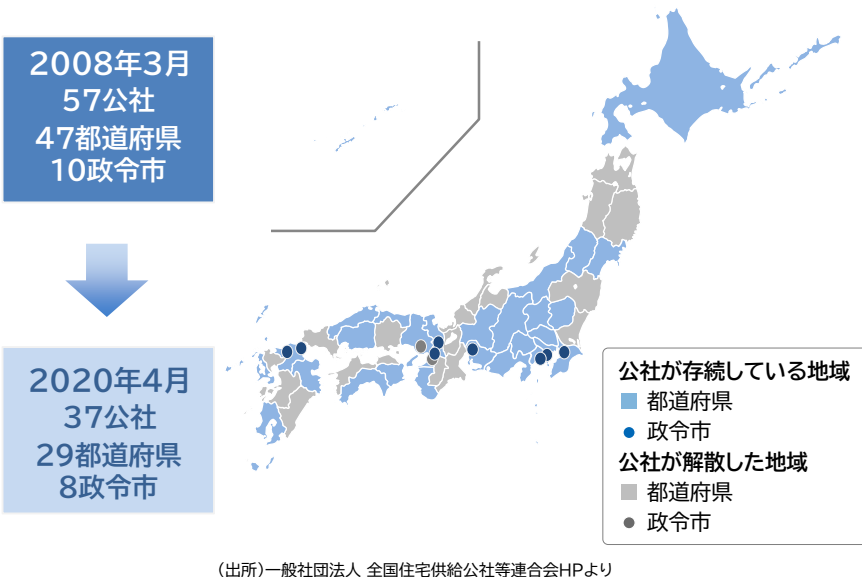
資料編



V. 資料編

住宅供給公社の社数の推移

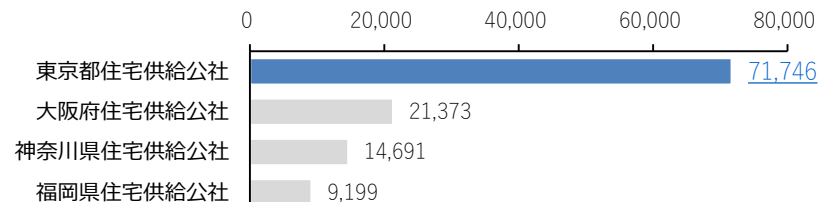
- 1965年6月の地方住宅供給公社法制定以降、これまで20公社が解散



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

事業規模の比較



(出所)各住宅供給公社資料(2020年度)を基に管理受託を除く管理戸数を掲載
※神奈川県住宅供給公社については2019年度資料による

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 (a)	747	202	159	76
事業原価 (b)	629	173	128	68
一般管理費 (c)	8	8	7	1
事業利益 (d=a-b-c)	108	20	24	6
経常利益	96	17	22	5
当期純利益	81	28	7	9

(出所)各住宅供給公社公表資料(2020年度)より作成(単位未満切り捨て)
※神奈川県住宅供給公社については2019年度資料による
※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



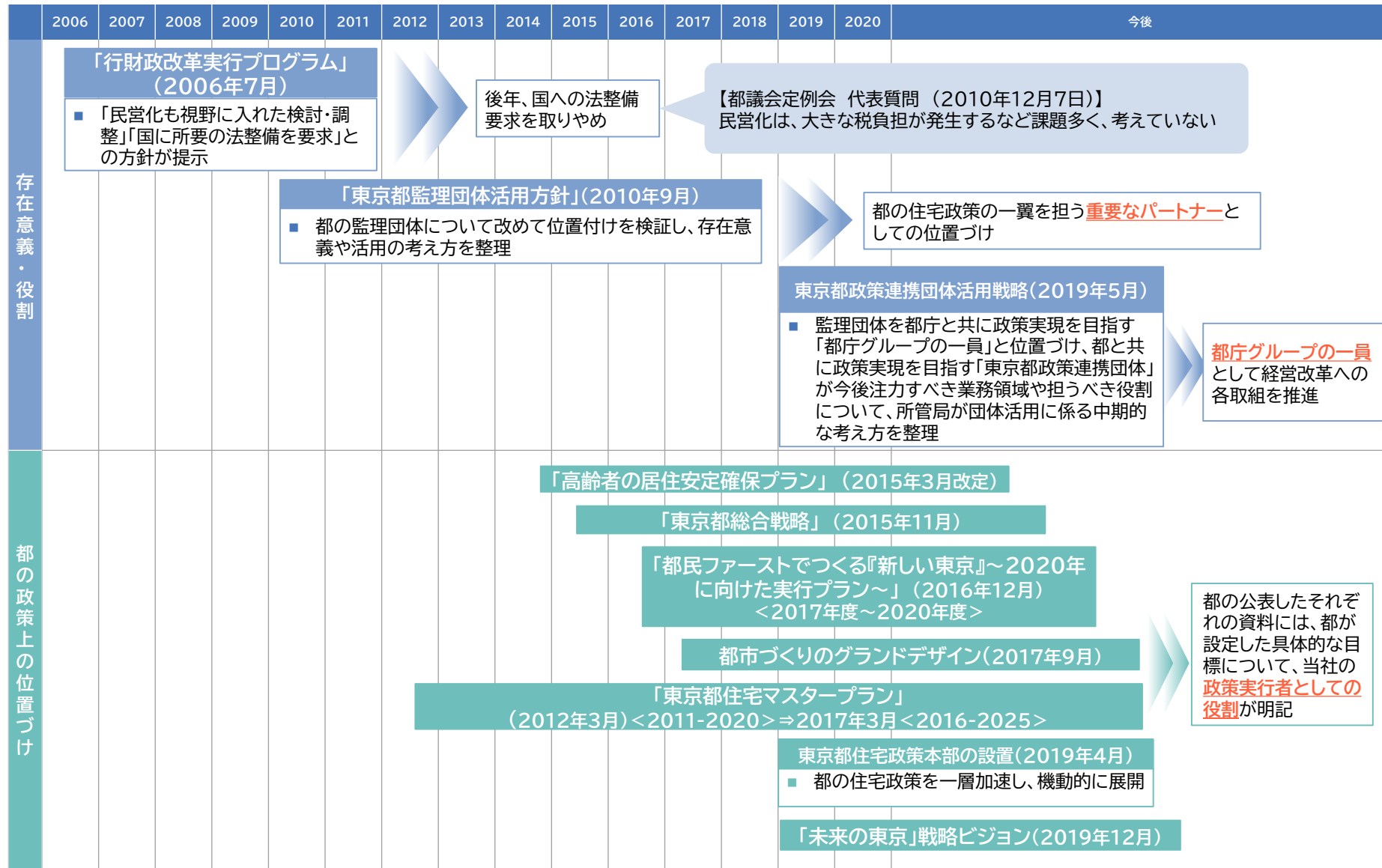
解散する公社の特徴

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

【参考】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



概要

事業内容

財務状況

資金調達方針

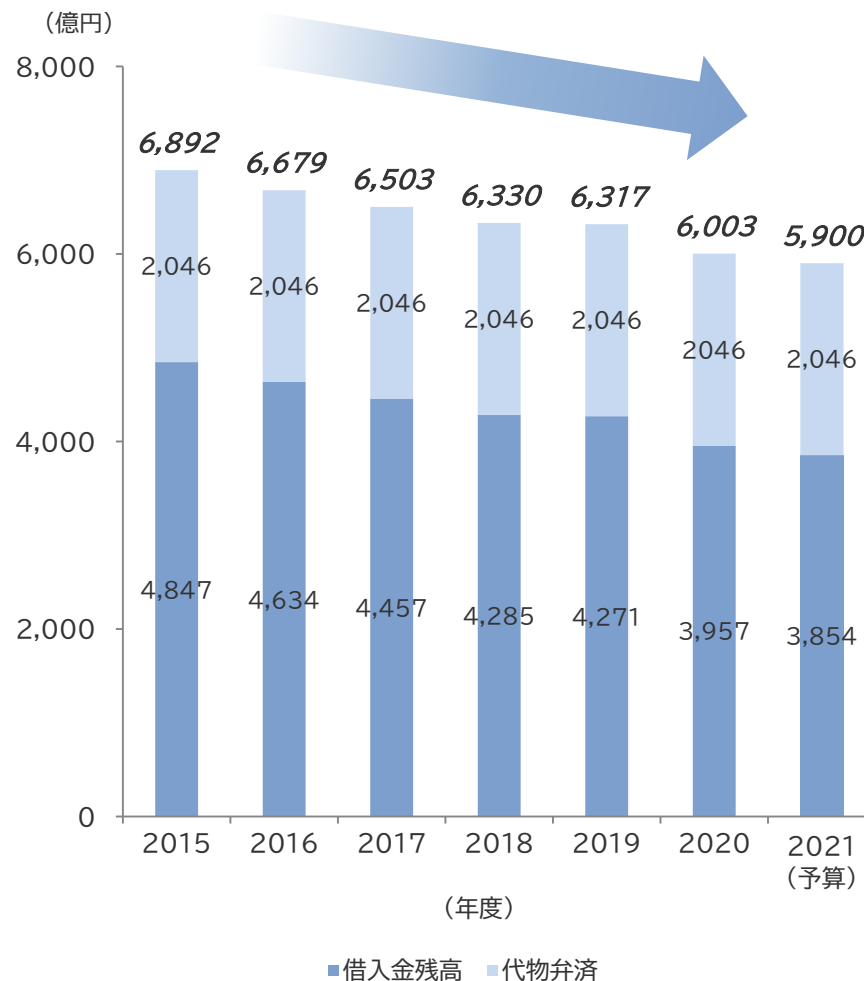
資料編

- アクションプランでは、経営改革が目指すものを具体化し、全社・全職員の行動目標・行動規範とすることを目標に、売上高経常利益率をはじめとする「経営指標」を策定

主な経営指標と達成状況(2019年度)

	指標名	目標値	実績値
1. CS指標	当社の提供するサービスの総合的な満足度	90%以上	92.8%
	お客さまセンター電話応答率	90%以上	90.2%
2. 採算性指標	売上高経常利益率(一般会計)	9.5%以上	12.15%
	公社一般賃貸住宅利用率 (公社施行型都民住宅を含む) 【金額ベース】	96%以上	96.4%
3. 安全性指標	借入金残高縮減(土地代物弁済除く)	6,218億円未満	6,317億円
	自己資本比率	35.0%以上	35.1%
4. 効率性指標	住戸1戸当たりの年間家賃収入 (民間活用型都民住宅を除く) 【家賃収入/管理戸数等】	79.4万円以上	80.0万円

借入金残高の推移



公共政策的事業指標

当社は東京都の政策連携団体として、住宅事業を通じて社会に貢献することを念頭に各種取組を推進しているところです。中でも少子高齢社会への対応、地域の防災性向上、環境負荷の低減など特に公共政策に資する取組について、新たに経営指標に加え、積極的に取り組んでいくこととしました。なお、金額換算が可能なものと困難なものがあるため、これらを区分し、目標を設定しています。

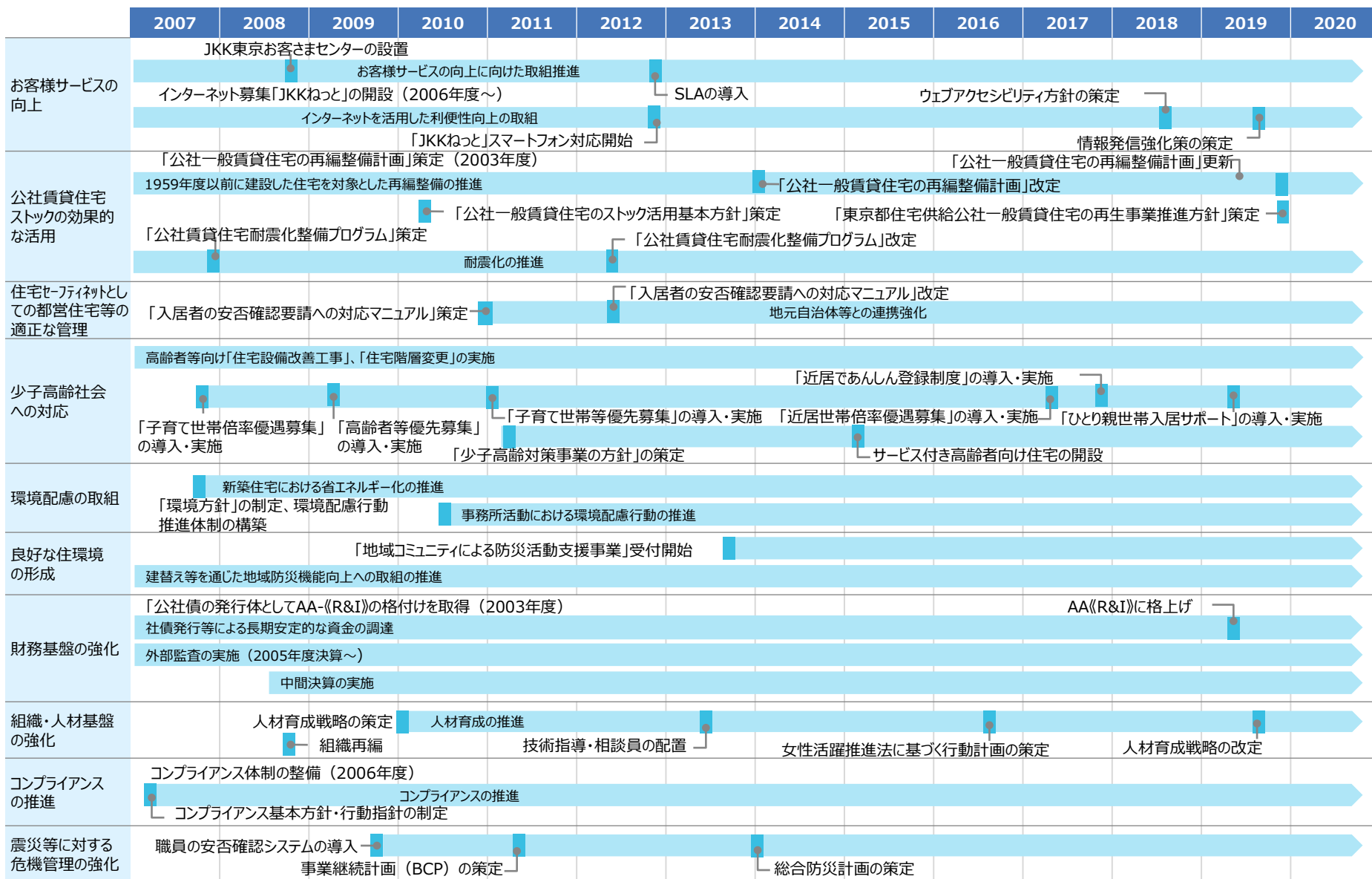
<公共政策的な取組(金額換算可能)>

		項目	2019年度実績	2020年度目標
住宅の確保に必要な方 子育て高齢者等	子育て 高齢者等	地元自治体等が運営する認可保育所や幼稚園等に対する土地使用料・建物使用料の免除又は減額		
		ひとり親世帯の入居支援を目的として、ひとり親世帯向けに対象住戸の家賃を割引「こどもすくすく割」		
		ひとり親世帯の入居支援を目的として、地元自治体と連携し、ひとり親世帯向けの入居相談会を実施 ※人件費を金額換算		
		福祉目的で店舗を利用するNPO法人等を対象として店舗使用料を減額		
		住宅の建替えにおいて、高齢者の居住の安定に配慮する観点から、建替え後の住宅に戻り入居を希望する高齢者に対して、建替え後の住宅の家賃を減額		
		家賃改定において、高齢低所得者等世帯の居住の安定に配慮する観点から、引き上げとなった世帯のうち高齢低所得者等世帯を対象に改定後の家賃を減額		
		高齢者や身体障がい者を対象として、住戸内の手すり設置や浴室扉の取替えなどを実施「住宅設備改善工事」		
		大規模団地における移動支援基礎調査及び空き店舗や団地内オープンスペースを活用した生活利便性向上に資するサービス拠点整備・誘致 (2020年度～)		
		新婚世帯の入居支援を目的として、新婚世帯向けに対象住戸の家賃を割引「ペアさぼ」		
		若年世帯の入居支援を目的として、若年世帯向けに対象住戸の家賃を割引「ステップ35割」		
その他	その他	自主防災活動を実施する自治会等への支援 (防災資機材購入費用助成等)		
		マンホールトイレや防災井戸、かまどベンチ等の整備		
		共用部照明のLED化		
		太陽光発電設備の設置		
		地域の多世代交流イベント開催に係る支援		
		これまで有償としていたコミュニティサロン (集会所) の無償提供 (2020年度～)		
		新型コロナウイルス感染拡大の影響による休業等で収入が減少し、より低廉な家賃の住宅への住替えを希望している方を対象に、家賃を減額した住宅を提供 (2020年度～)		
		住戸内及びコミュニティサロン (集会所) のテレワーク環境整備 (2020年度～)		
			2019年度実績	22.9億円
			2020年度目標	前年度以上

<公共政策的な取組(金額換算困難)>

		項目	2019年度実績	2020年度目標
住宅の確保に必要な方 子育て高齢者等	子育て 高齢者等	子育て世帯、高齢者、障がい者など住宅の確保に配慮が必要な方の入居を拒まない住宅の提供	-	
		公社住宅敷地内の土地・建物・店舗を活用した子育て関連施設	78施設	
		東京都子育て支援住宅の認定取得	448戸	
		子育て世帯等優先申込制度 (ファミリーウィーク) における子育て世帯等の契約件数 (2010年度からの累計契約件数)	3,315件	
		新築募集における子育て世帯倍率優遇制度による子育て世帯当せん件数 (2007年度募集からの累計当せん件数)	822件	
		新築募集における近居世帯倍率優遇制度による近居世帯当せん件数 (2016年度募集からの累計当せん件数)	176件	
		あき家募集における近居であんしん登録制度による契約件数 (2017年度からの累計契約件数)	253件	
		公社住宅敷地内の土地・建物・店舗を活用した高齢者関連施設	47施設	
		公社住宅敷地内の土地・建物・店舗を活用した障がい者関連施設	9施設	
		高齢者を対象とした住宅 (ケア付き高齢者住宅、サービス付き高齢者向け住宅) の供給戸数	594戸	
地域の防災性向上	地域の 防災性向上	高齢者等優先申込制度 (シルバーウィーク) における高齢者等の契約件数 (2009年度からの累計契約件数)	1,770件	前年度以上
		公社住宅における機器による見守りサービスの契約件数 (2021年度試行実施予定)	-	
		公社住宅の入居者の親族や介護事業者等来客者への駐車スペース (コインパーキング・駐車場シェア) の提供 (2013年度からの累計設置区画数)	235区画	
		緊急時の安否確認についての協定締結自治体数	38区市町	
		緊急時の安否確認対応件数	1,189件	
		大規模水害時の緊急避難についての覚書締結自治体数	8区	
		災害時における応急対策業務に係る工事店との協定締結数	386社	
		公社住宅におけるサイクルシェア・カーシェアの設置箇所数	2箇所	
		公社住宅における電気自動車充電設備の設置区画数	34区画	
		公社住宅の自治会等が行う地域コミュニティ活動への支援 (2011年度からの地域コミュニティ活動累計登録団体数)	82団体	
地域コミュニティ活性化	地域コミュニティ 活性化	地域コミュニティ活性化を目的とした大学との連携協定締結数	2大学	
		感染症対策を目的としたタッチレス型エレベーターの設置 (2020年度～)	-	

【参考】アクションプランにおけるこれまでの主な実績



概要

事業内容

財務状況

資金調達方針

資料編

■ 公社住宅の建替えに伴い創出される用地や建物内のスペース、空き店舗等を活用し、子育て支援や高齢者介護等の施設を整備・誘致

【最近の事例】

▷整備・計画中のもの

整備手法	施設整備	運営主体	所在地	住宅名	施設概要	開設時期 (現在の状況)
建替えに伴い創出した用地を活用	公社	事業者	世田谷区	千歳烏山	介護事業所、在宅療養支援診療所 保育所(病後児保育)等	2014年4月開設
			板橋区	向原	サービス付き高齢者向け住宅、東京都子育て支援認定 住宅、地域交流施設(カフェ・レストラン)	
	事業者	事業者	中野区	広町	特別養護老人ホーム、介護老人保健施設等	2019年7月開設
			板橋区	向原	特別養護老人ホーム、地域包括支援センター等	2019年6月開設
					生活介護事業所、発達障がい者支援センター等	2020年11月開設
			文京区	茗荷谷	地域密着型特別養護老人ホーム等	2020年3月開設
			北区	田端	認可保育所	2020年4月開設
			世田谷区	大蔵	福祉施設(予定)、保育所 サービス付き高齢者向け住宅(予定)	計画中
小金井市	小金井本町	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	2023年度開設予定			
建替えに伴い創出した建物内の床スペースを活用	公社	事業者	世田谷区	千歳船橋	認可保育所(分園) サービス付き高齢者向け住宅	2017年10月開設
			中野区	中野	認可保育所、子育てひろば	2020年4月開設
既存団地のオープンスペースを活用	公社	事業者	稲城市	平尾	介護事業所、在宅療養支援診療所 サービス付き高齢者向け住宅等	2017年5月開設
			町田市	町田木曾	生活支援サービス拠点、コミュニティスペース	計画中
空き店舗スペースを活用	公社	事業者	八王子市	松が谷	八王子市シルバーふらっと相談室	2018年2月開設

施設整備に事業者を活用する取り組みにより、効率性を高める工夫を導入

概要

事業内容

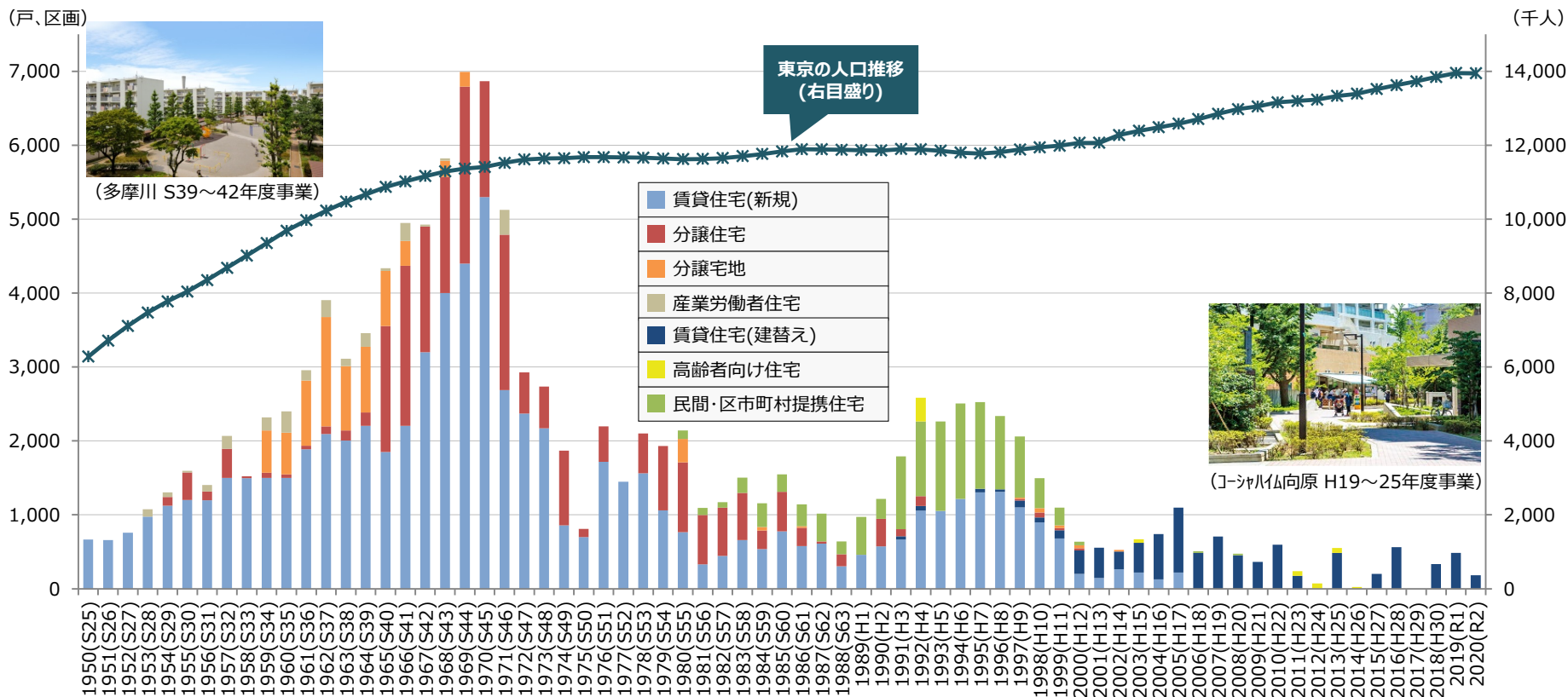
財務状況

資金調達方針

資料編

【参考】公社住宅供給(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、主に中堅所得者・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約12万戸、宅地約7千区画を供給



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り組

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

概要

事業内容

財務状況

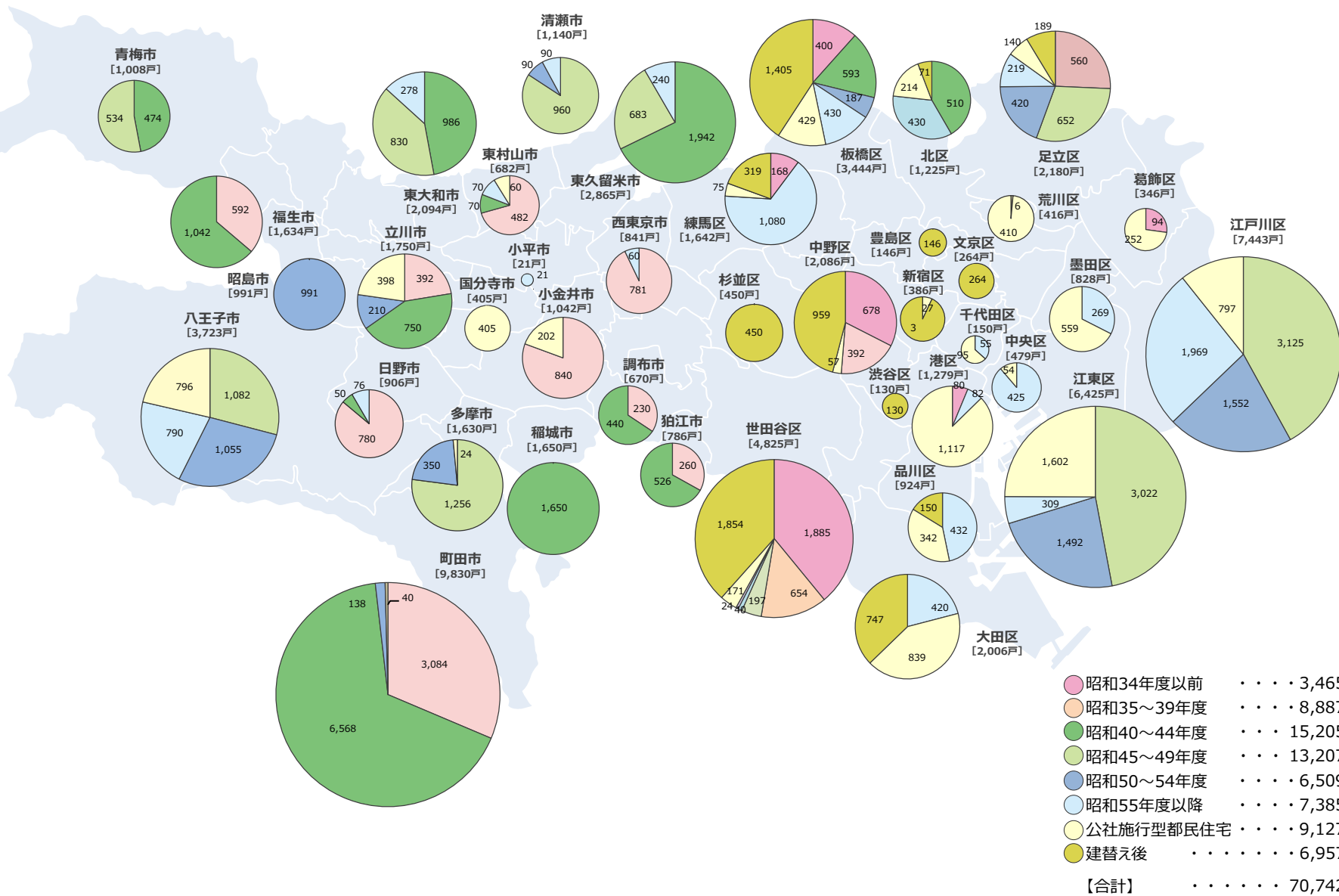
資金調達方針

資料編

【参考】公社一般賃貸住宅ストックの状況(地域別/建設年代別)

Tokyo Metropolitan Housing Supply Corporation

公社賃貸住宅ストックの状況(地域別/建設年代別)



概要

事業内容

財務状況

資金調達方針

資料編

- 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)

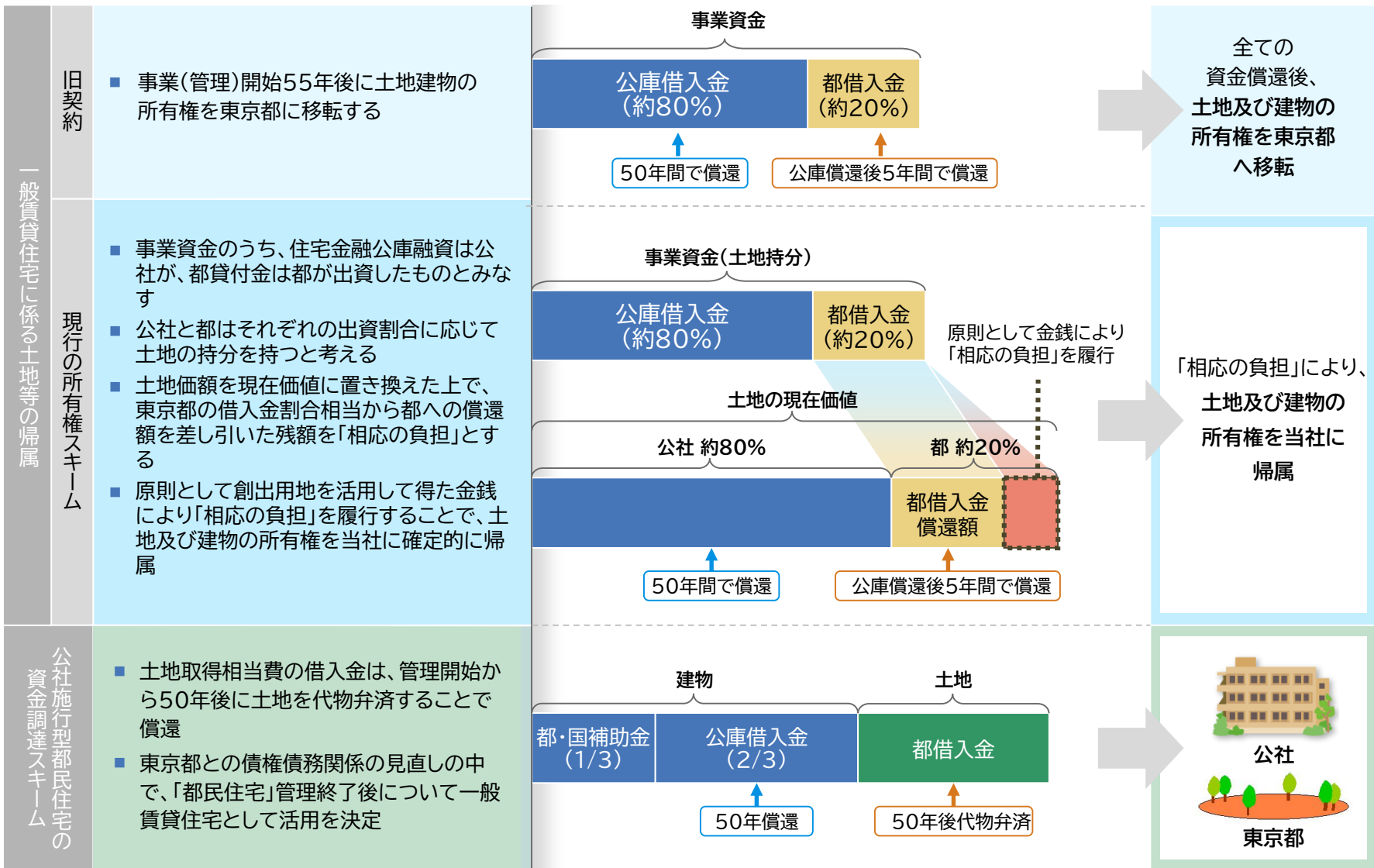
都民住宅の活用方法

都民住宅は、管理終了後は当社の実勢に応じた適正価額で資産を
帰属し、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

【参考】土地等に関わる東京都との帰属関係



概要

事業内容

財務状況

資金調達方針

資料編

【参考】公的賃貸住宅の比較及び債券の特徴

公的住宅の種類	都営住宅	東京都住宅供給公社(JKK東京)		UR賃貸住宅
		一般賃貸住宅	都民住宅 (公社施行型)	
特徴	東京都が供給 JKK東京に管理を委託	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
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 		<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生 ・賃貸住宅 ・災害復興
展開規模	東京都 (約26万戸)	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	主に中堅所得者ファミリー世帯		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	家族数により 上限・下限あり	家賃額により 下限あり
債券の特徴				
BISリスクウェイト	—	20%		10%
担保	—	無担保		一般担保付社債 (都市再生機構法第34条)
金融商品取引法上の 扱い	—	特別の法律により法人の発行する債券		特別の法律により法人の発行する 債券

概要

事業内容

財務状況

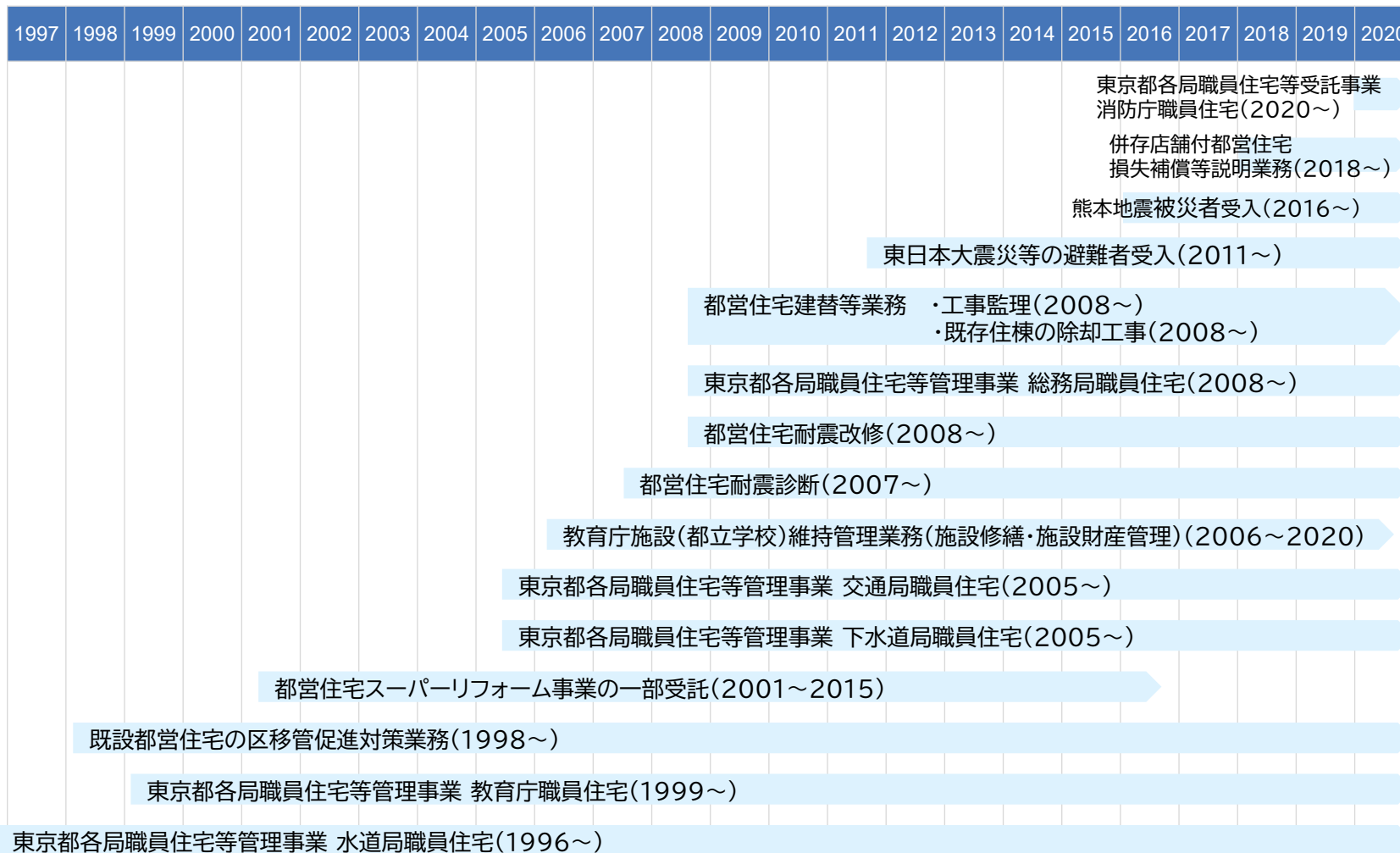
資金調達方針

資料編

		指定管理者制度	公営住宅管理代行制度
対象		<ul style="list-style-type: none"> 公の施設の管理 	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅の管理
根拠法		<ul style="list-style-type: none"> 地方自治法 	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅法、地方住宅供給公社法
制度制定時期		<ul style="list-style-type: none"> 2003年9月 	<ul style="list-style-type: none"> 2005年6月
実施主体		<ul style="list-style-type: none"> 特段の制限なし(株式会社、NPOなども可能) 	<ul style="list-style-type: none"> 地方自治体又は地方住宅供給公社に限定
業務範囲		<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 家賃に関する事以外のことについて、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		<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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		<ul style="list-style-type: none"> 必要 	<ul style="list-style-type: none"> 不要
当社実績		<ul style="list-style-type: none"> 都営住宅(全地域) 区営住宅(一部の区から受託) 	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅(町田市)

- 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

都営住宅管理事業を除く受託管理事業の推移



年々、
受託範囲を
拡大

概要

事業内容

財務状況

資金調達方針

資料編

- 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
	静岡県 岡山県	
AA	JKK東京 千葉市	日本たばこ産業 日本生命
	佐賀県 東京地下鉄	キャノン セコム
	成田国際空港	
AA-	大阪府住宅供給公社 横浜市住宅供給公社	みずほ銀行 三井不動産 セブン&アイ

※ 2021年6月末時点

会社の格付推移

	JKK	国
2003年8月 会社が格付を取得	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

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くださいませよう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。