

# 会社案内

Corporate Profile



# JKK東京

ひとと、くらしをあったかく。



## JKK東京

右上から左下に向かって「窓から部屋へ差し込む太陽の光」を表し、「誠実で、やさしく、あたたかいサービスを届ける」JKK東京」を象徴しています  
また、右上へ力強く伸びる矢印として、職員全員が共通の目標へ向かって、躍動しつづける行動的な姿勢と時代の先を行く取組も表しています  
曲線と直線をあわせもつ形は、あらゆる課題をソフトとハードの両面から最適な解決策を創造する事業活動を表現しています

### 住宅名称

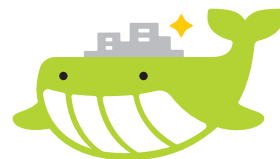
## カーメスト (CALMEST)

JKK東京は、昭和54年度の新築住宅から使用してきた名称「コーシャハイム」を、令和4年度に竣工する新築住宅から、「カーメスト (CALMEST)」に変更しています  
JKK東京の住まいにおいて、住まう人それぞれにとっての「穏やかで落ち着いた自分らしい暮らし」が実現できることを目指して、「CALM (=穏やかな、落ち着いた)」の最上級「CALMEST」としました

## ひとと、くらしをあったかく。

「ひとと、くらしをあったかく。」には、  
JKK東京が住まう「ひと」によりそいながら、そのひとの「くらし」を一緒にあたたかくしていく姿勢を表現しています  
「ひとと、」には、職員が一人ひとり向き合っただけでなく、対応していく意味を含め、「くらし」には、ハード面に加えてソフト面（コミュニティ形成の促進等）からも、ひとのくらしをより良いものにしていくという意味を含めています

### キャラクター「ユトジラ UTOJIRA」



背中にJKK東京が考える理想のまちをのせたクジラの妖精  
ふわふわ浮きながら住民たちを優しく見守っている  
姿を見たひとは自然とあたたかい気持ちになる不思議な存在で、住民から愛されている  
趣味は線に紛れてお昼寝をすること

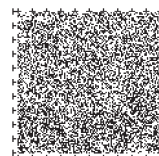
CONTENTS

01	JKK東京の歩み	p03
02	新たな日常に対応した取組	p05
03	住宅再生事業	p07
04	住宅管理事業	p11
05	地域社会への貢献	p29
06	組織概要	p31



カーメスト新高円寺

各右ページ右下に音声コード「Uni-Voice」  
を印刷しています  
専用アプリで内容を表示し音声読み上げで  
ご案内します



# 01

## JKK東京の歩み

### History \_\_ これまでの100年

JKK東京の前身は、大正9年2月4日に設立された「財団法人東京府住宅協会」にまで遡ります

東京府住宅協会は設立以降、数回の名称変更を経て「東京都住宅公社」となりました

JKK東京のもう一つの前身である「東京都住宅資材協会」は、昭和22年の設立以降、法人化及び名称変更を経て、「財団法人東京都宅地開発公社」となりました

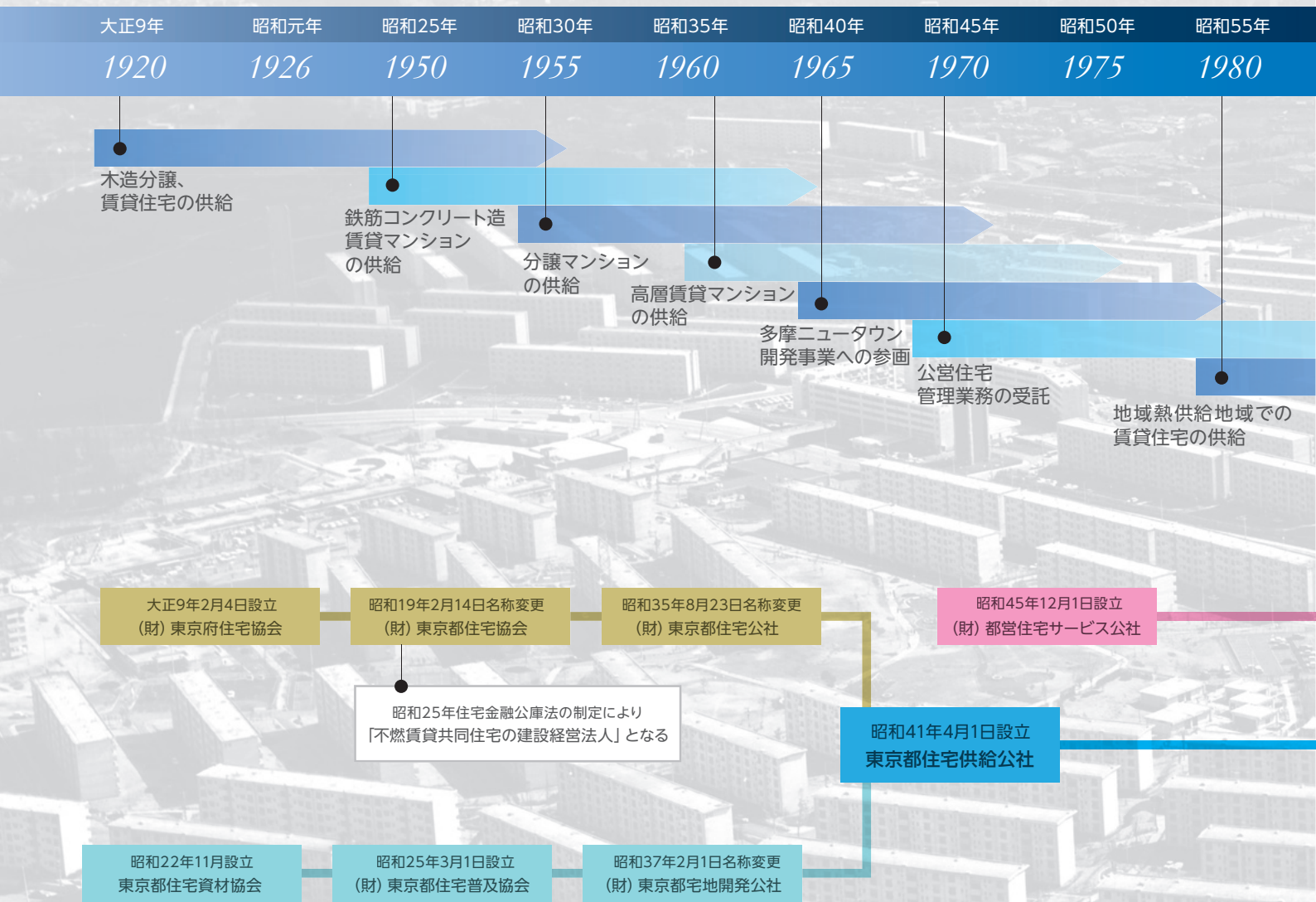
その間の東京は、第一次世界大戦後の都市への産業と人口の集中、関東大震災、第二次世界大戦下の空襲、焼け跡からの復興など、激動の時代が続きました

このような時代のなか、東京府（都）住宅協会は、都民に良質な住宅を供給し、良好な住環境の提供に努めてまいりました

昭和30年代に入ると、勤労者の所得向上に伴い、住宅の「持ち家」志向が高まり、都市への人口集中による住宅不足が社会問題となっていました

こうした背景から、昭和40年6月に地方住宅供給公社法が制定され、東京都住宅公社と東京都宅地開発公社が統合し、昭和41年4月1日「東京都住宅供給公社（JKK東京）」が誕生しました

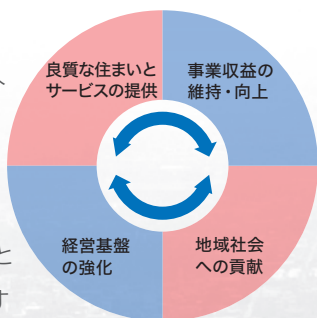
住宅協会の時代から、東京都の住宅政策の一翼を担う住宅のプロフェッショナルとして、分譲マンションや宅地の供給、超高層賃貸住宅、高齢者向け住宅、多世代共生のまちづくり等、常に時代の先駆けとなる事業を推進しており、JKK東京の歩みは、まさに首都東京の住宅建設史となっています



# Future\_\_これからの100年

私たちは、社会環境の変化を捉え、東京に求められる住宅のあり方を常に考え、お客さまから信頼され、喜ばれるよう歩み続けます

経営基盤（財務・組織・人材）を強化し、保有資産を最大限に活用することで、持続的安定経営を図り、安全・安心で良質な住まいとサービスの実現を目指します



## 東京で住宅の供給を開始して100年超

(令和5年3月31日現在)

- JKK住宅 **231** 団地 **71,084** 戸 入居率 **96.0** %
- 東京都内の土地資産 約 **440** ha
- 管理受託事業を含めた住宅管理規模 **339,605** 戸
- 住宅供給戸数 約 **120,000** 戸
- JKK住宅の耐震化率 **100** %
- 鉄筋コンクリート造の集合住宅の建設を始めて **74** 年
- 発行体格付 **AA** を取得 (R&I)
- SDGsに関連した取り組みの推進

### SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和5年
1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2023

超高層賃貸  
マンションの供給

都民住宅の供給

ケア付き高齢者  
住宅の供給

マンション  
再生支援事業  
の取組

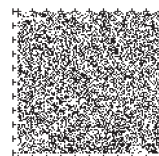
お客さま  
センター  
の開設

サービス付き  
高齢者向け住宅の供給

新しい日常に向けた  
住まいの供給

平成元年4月1日統合

令和2年2月  
創立100周年



# 02 | 新たな日常に対応した取組

## テレワークやオンライン授業等に対応した取組

### テレワークの定着・拡大を見据えた環境整備

- ・住宅の建替え時に、各住戸に高速インターネット回線によるWi-Fi環境を整備
- ・一部の住戸リニューアルでは、光ケーブルによる高速インターネット回線の導入が可能な環境を整備
- ・一部の住戸にマルチスペースを設け、テレワークなどのワーキングスペースとして活用可能な環境を整備
- ・一部の住宅では、コミュニティサロンを「マルチコミュニティサロン」として、無料で利用可能なワーキングスペースとWi-Fi環境を提供することで、自宅外でもテレワークができる環境を整備

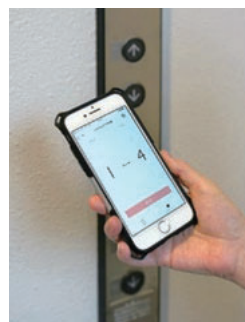


コミュニティサロン（集会所）内にテレワークやオンライン授業等に対応できる環境を整備

## 健康志向ニーズに応えた住まいの提供

### 「タッチレス型エレベーター」を装備

スマートフォンやノンタッチキーを使って、ボタンに触れずに呼び出すことが可能な「タッチレス型エレベーター」を設置



タッチレス型エレベーター

## ウイルス対策

- ・コミュニティサロンの床・壁等の仕上げや建具等に抗ウイルス仕様の建材を採用
- ・住戸内においては、リビングや寝室にウイルスを持ち込まないための配慮として、洗面台への自動水栓の採用や玄関横に衣類収納スペースのある間取りを採用



抗ウイルス仕様のドアノブ



自動水栓

## 宅配ボックスを設置

非対面で24時間荷物を受け取り可能な宅配ボックスを設置



カーメスト大蔵の杜



コーシャハイム経堂フォレスト

## 全面禁煙住棟

健康意識の高まりや、快適な暮らしを求めるニーズ等を踏まえ、受動喫煙の防止に配慮し、住戸内及び棟の敷地内を全面禁煙にした「全面禁煙住棟」を整備



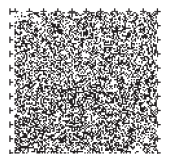
カーメスト大蔵の杜



禁煙住棟看板

## 健康志向に対応した公園・広場・遊歩道等の整備

子供の遊び場としての機能に加え、健康維持のための散策、運動、リフレッシュの場としての公園、広場、遊歩道等を整備



# 03 | 住宅再生事業

## カーメスト新高円寺 (令和5年8月竣工)



A号棟エントランス横

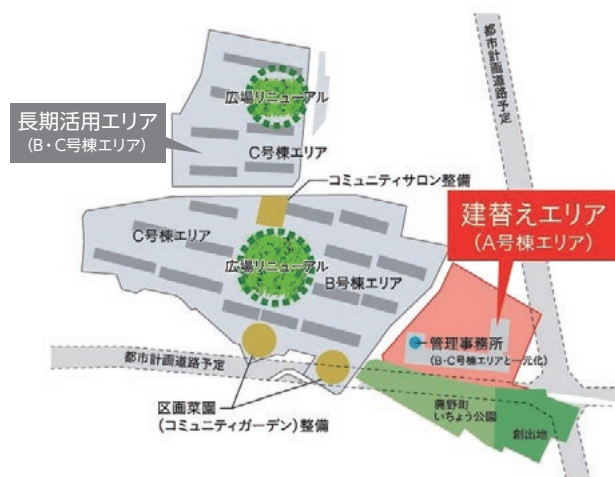


マルチサロン和み

### 緑の安らぎに包まれ、多様な暮らしのスタイルを実現

松の木住宅(昭和31,32年建設)は、建替えにより周辺の低層の街並みと調和する緑豊かでゆとりある住宅へと生まれ変わりました。屋内ではコミュニティサロンとキッズスペースを繋ぐラウンジを配置し、屋外では居住者が思い思いに過ごせる居場所として中庭や広場を整備する等、入居者間の自然な交流が育まれるような計画としました。

## カーメスト興野町 (令和4年9月竣工)



### 「建替え」と「長期活用」を複合的に行う、多様な世帯ニーズに対応する新たな再生のかたち

興野町住宅(昭和34年建設)は、A号棟エリア(7棟200戸)で建替えを行い、B・C号棟エリア(20棟560戸)では長期的な活用を図ることで、多様な世帯のライフスタイルやライフステージに応じた住まいの選択を可能としています。

A号棟エリアは、令和4年9月に「カーメスト興野町」(1棟128戸)として生まれ変わりました。

一方B・C号棟エリアは、緑豊かで良好な住環境を活かし、新たなコミュニティサロンの建設や広場のリニューアル、区画菜園の整備等を進めています。





## カーメスト大蔵の杜 (令和4年7月竣工)



### カーメストブランド第1号として誕生

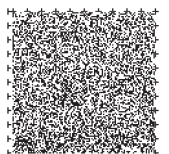
大蔵住宅(昭和34,35,38年建設)は、世田谷区大蔵の緑豊かで広大な敷地を活かし、第1期から第4期まで合わせて約1,200戸の賃貸住宅を供給するとともに、高齢者・障がい者施設を誘致するなど誰もが暮らしやすいまち「大蔵の杜」へと再生を進めています  
 令和4年7月に竣工した第1期(5棟381戸)では、子育てに適した設備を設けるとともに、共用部には多世代コミュニティの形成を促すコミュニティサロンやキッズスペース、ラウンジ・テラスを設置しています

また、健康志向やポストコロナという新しい時代のニーズに対応し、完全禁煙住棟の導入や洗面所の自動水栓、タッチレス型エレベーターなど安全・安心で快適な住まいを提案しました



ラウンジ

**「東京こどもすくすく住宅(アドバンスモデル)」の認定取得**  
 「東京こどもすくすく住宅認定制度」とは、居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、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東京都が認定する制度です



コーシャハイム経堂フォレスト (令和2年10月竣工)

GOOD DESIGN AWARD  
2021年度受賞



経堂第一住宅（昭和27年建設）の建替えでは、長年にわたり育まれてきた神社と公園の豊かな緑を地域に大きく開くとともに、緑の連続性を創出する広場状空地等を整備し地域に開放することで、地元の魅力を際立たせる街並みづくりに努めました  
急速に社会環境が変化する状況下で、健康志向の方に向けた禁煙住棟の導入や自宅でのテレワーク等に適した環境整備等、多様な居住ニーズに対応する仕組みを積極的に取り入れています

コーシャハイム向原 (第1期:平成22年~第3期:平成30年竣工)

人と人、人と住まい、人とまち、「ツナガリノマチ向原」をコンセプトに、誰もが生き生きと暮らし続けることのできる「まち」として再生

向原住宅(昭和33年建設)は、利便性の高い立地でありながら緑に恵まれた団地の魅力の継承とともに、安全で快適な住宅への再生と地域の福祉拠点の形成を目指し、多様な世帯がいきいきと暮らせるまち「コーシャハイム向原(8棟1,019戸)」へと再生しました



2018年度キッズデザイン賞  
「キッズデザイン協議会会長賞  
(奨励賞)」受賞



「子育てにやさしい住まいと環境」  
の認定取得

## 建替え創出用地等の活用

土地の高度利用を図ることで、建替え後に必要な戸数を確保し、福祉施設等を整備する用地を創出



向原住宅 創出用地①

ケアホーム板橋  
特別養護老人ホーム、地域包括支援センター他  
運営者 社会福祉法人平成記念会



向原住宅 創出用地②

サポートハウスココロネ板橋  
生活介護事業所、発達障がい者支援センター他  
運営者 社会福祉法人関西中央福祉会

## サービス付き高齢者向け住宅

建替えによる創出用地や団地内の未利用の土地資産を活用



コーシャハイム千歳烏山

平成26年4月開設 86戸  
併設施設 居宅介護支援、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、  
デイサービス、認証保育所、診療所、地域交流レストラン他  
運営者 SOMPOケア株式会社/株式会社やさしい手/  
株式会社ポピンズ



コーシャハイム平尾

平成29年5月開設 65戸  
併設施設 居宅介護支援、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、診療所、地域交流レストラン他  
運営者 SOMPOケア株式会社/株式会社やさしい手/  
社会医療法人河北医療財団

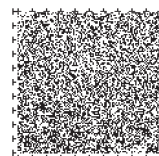
## ケア付き高齢者住宅 [介護付き有料老人ホーム(自立型)]



明日見らいふ南大沢

終身にわたる細やかなケアサービスを提供

一般棟:平成8年 6月入居開始 320室  
介護棟:平成17年 7月入居開始 50室  
併設施設 診療所  
共用施設 ケアステーション、機能訓練室  
多目的ホール、温水プール  
トレーニングルーム、図書室、食堂、浴室他  
運営業務受託者 社会福祉法人聖隷福祉事業団



# 04 | 住宅管理事業

## 公社住宅事業

豊かな暮らしを感じさせる魅力ある住まい

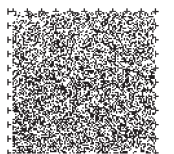
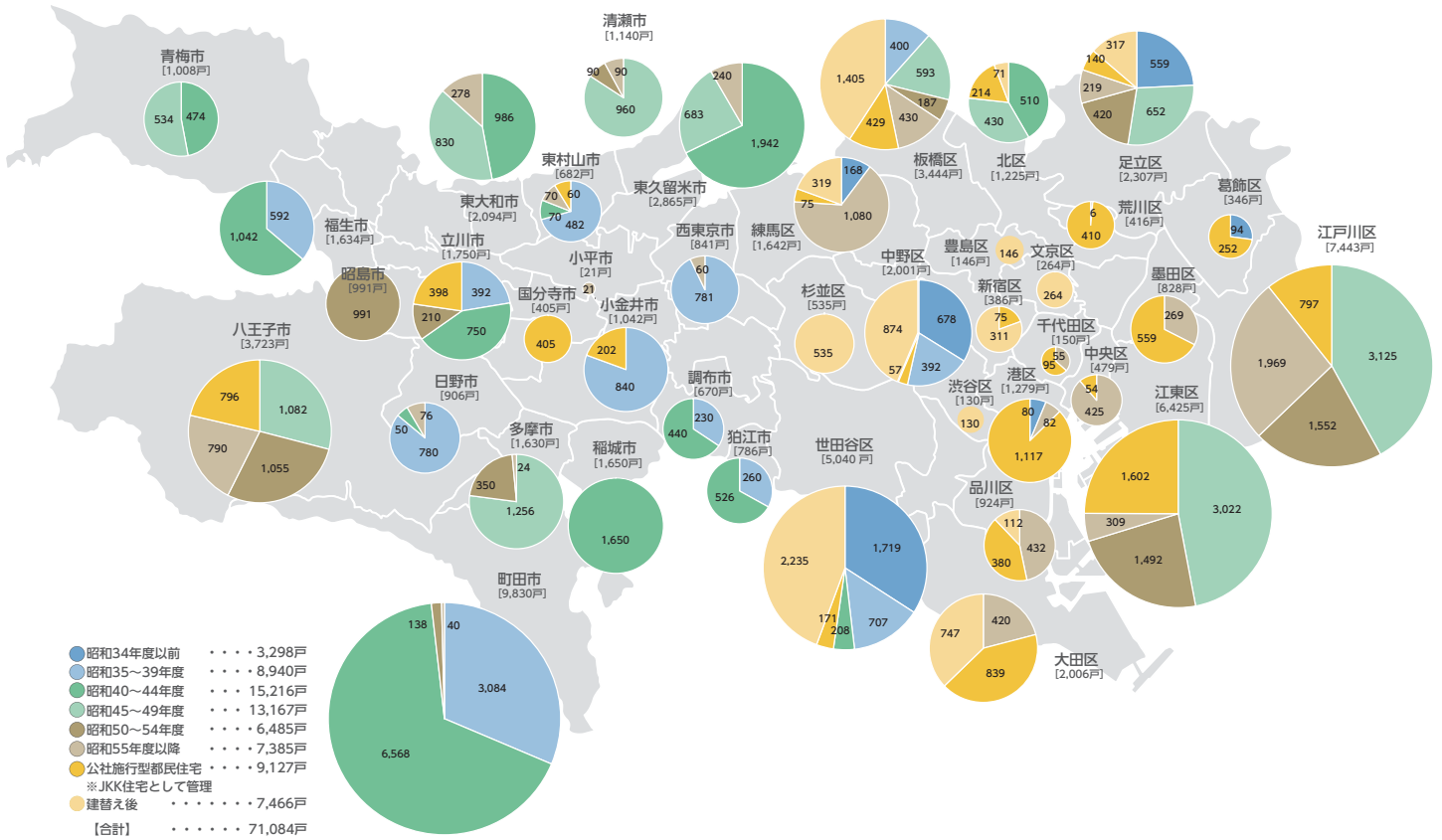
JKK東京の軸事業である賃貸住宅のストックは、令和5年3月末時点で、231団地、71,084戸です  
ファミリータイプを中心に、シングル向け、高齢者向け等豊富なバリエーションをご用意しています  
100年にわたる住宅管理のノウハウの蓄積と、公営住宅を含め約34万戸の住宅を管理している実績を最大限に活かし、  
住宅管理事業のプロフェッショナル集団として、ハード面、ソフト面で良質な住宅を提供し続けます

## 住宅管理戸数 令和5年3月31日現在

公社住宅事業	71,678戸	公営住宅等管理受託事業	267,927戸
JKK住宅（一般賃貸住宅）	71,084戸	都営住宅	250,623戸
ケア付き高齢者住宅	370戸	東京都施行型都民住宅	3,874戸
サービス付き高齢者向け住宅	224戸	応急仮設住宅（国家公務員宿舎）	19戸
		区営住宅等（10区2市）	7,263戸
		中央区、新宿区、墨田区、江東区、大田区、中野区、荒川区、 練馬区、葛飾区、江戸川区、立川市、町田市	
		東京都各局職員住宅等	6,148戸



# JKK住宅ストックの状況 令和5年3月31日現在



## お部屋探しとお申し込み

JKK東京は、多様な世帯の方々に、希望どおりのお部屋をご提供します

お申し込みは、JKK東京のインターネット申込サービス「JKKねっと」による受付のほか、電話・窓口での受付も行っています  
JKK東京では、様々な世帯の方が入居しやすいように「家賃割引」「優先申込」「審査基準の緩和」などの応援制度でサポートします

### 家賃割引制度

※ 現在お住まいのJKK住宅（同住宅）内で、別のお部屋に住替える場合は適用されません。



#### 【近居サポート割】

3親等内の親族世帯と同一市内または5km圏内で近居を希望する入居世帯の方に対して市部の一部あき家を対象に入居から3年間、毎月の家賃を20%割引します



#### 【ステップ35割】

名義人の年齢が、申込日時時点で35歳以下の世帯に対して市部の一部あき家を対象に入居から3年間、毎月の家賃を20%割引します



#### 【ペアさぼ】

申込者とその配偶者（ご結婚予定者・パートナー関係を含む）がどちらも40歳代までの世帯に対して市部の一部あき家を対象に、入居から3年間、毎月の家賃を20%割引します



#### 【こどもすくすく割】

ひとり親世帯の方に対して市部の一部あき家を対象に「子どもが18歳になる年度の末日まで」または「3年間」毎月の家賃を20%割引します



#### 【学割】

学生の方に対して市部の一部あき家を対象に、大学等の卒業予定年月の末日までを原則として、毎月の家賃を20%割引します

### あき家先着順募集の優先申込制度



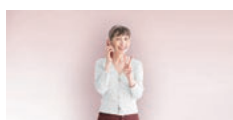
#### 【子育て世帯・高齢者等優先申込制度】

JKK東京が定める住宅で、子育て世帯・高齢者等それぞれの条件に合うお部屋において、募集開始から7日間優先的に申し込みいただける制度です



#### 【結婚予定者優先申込制度】

ご結婚予定・パートナー関係になるおふたりに対してJKK東京が指定するお部屋において、募集開始から7日間優先的に申し込みいただける制度です



#### 【シニア住みかえサポート】

持家を売却し、JKK住宅へお住みかえを検討している60歳以上の世帯の方がお申込みをいただいた場合、通常より、お手続き期間を14日間長くします

# JKK東京のお客さまサービス

JKK東京は、24時間365日の安心体制で、お客さまの快適な暮らしをサポート

## JKK東京お客さまセンター（コールセンター）

- ・お客さまから寄せられるご相談やご質問、住宅修繕のお申し込みなどは、窓口を一本化してお客さまセンター（コールセンター）にて承っています
- ・事故や火災、安否確認要請等の緊急時のご連絡には、24時間365日体制で対応します



## 都内16か所の窓口センター

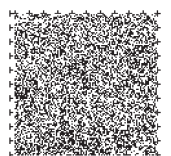
- ・都内16か所に窓口センターを設置し、各種申請手続きや専門職員による住まいに関するご相談の受付等を行っています
- ・地元区市や自治会等と連携し、地域に密着した窓口センターとして、より迅速な対応が図れるように組織をあげて取り組んでいます



## 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社の工事店ネットワークを活かして、迅速で丁寧な対応を行っています



## コミュニティの活性化に向けた取組

居場所や交流の場づくりを進める2つの手法により、コミュニティの活性化に取り組んでいます

### 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

### 拠点型

コミュニティ形成

JKK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

### コミュニティプレイスマつまる(多摩ニュータウン松が谷住宅)

拠点型

令和4年7月開設

運営事業者：一般社団法人コミュニティネットワーク協会

施設概要：地域交流室、卓球場、コミュニティカフェ、キッチンスタジオ、トレーニングスタジオなど

- ・高齢化が進む多摩ニュータウン松が谷住宅に併設している賃貸店舗を地域交流拠点に転換しました
- ・施設の開設にあたっては、地域に根ざした地域交流拠点にするため、運営事業者が主体となり、地域住民とのワークショップの開催や、住民により内装工事を施すなど、地域の思いが込められています
- ・施設には、多様な世代・世帯が利用できるコミュニティカフェ、健康維持や地域交流のためのスペースなど、様々な機能を持ったスペースが設けられています



コミュニティプレイスマつまる



子ども、高齢者のほか、パラリンピックを目指すアスリートが通う松が谷卓球場



地域交流室で行う健康麻雀



## コミュニティプレイスあたご(多摩ニュータウン愛宕第二住宅) 拠点型

令和5年4月開設

運営事業者：一般社団法人コミュニティネットワーク協会

施設概要：物販、食堂・コミュニティカフェ、キッズスペース、健康増進プログラムコーナーなど

- ・多摩ニュータウン愛宕第二住宅内にある、長年あき店舗であった賃貸店舗を地域交流拠点に転換しました
- ・地域住民の方々が気軽に立ち寄ることができる憩いの場となるよう、食堂・コミュニティカフェや物販、健康増進プログラムなどを提供するスペースを設けています
- ・「コミュニティプレイスあたご」は、多摩ニュータウン松が谷住宅の地域交流拠点「コミュニティプレイスマつまる」とも連携し、地域活性化とさらなる魅力向上を目指します



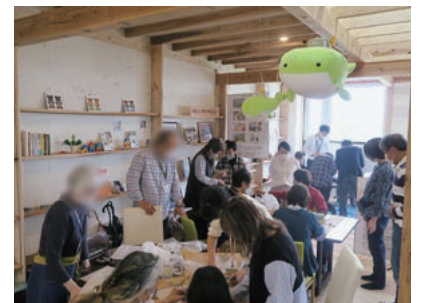
コミュニティプレイスあたご



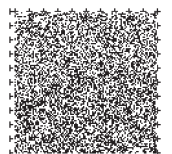
コミュニティプレイスあたご開所式典



学生と地域の方によるワークショップの様子



地域の方々が参加したイベントの様子



## ネコサポステーション 町田木曽(町田木曽住宅) 拠点型

令和5年5月開設

運営事業者：ヤマト運輸株式会社

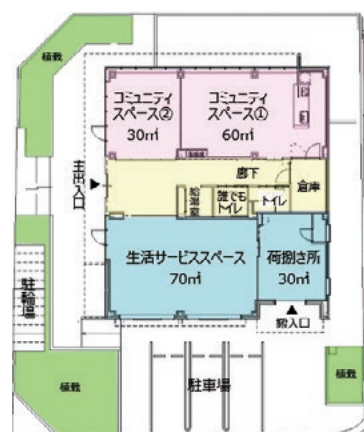
施設概要：家事サポートサービス、宅配便の受取・発送、地域交流イベント、コミュニティスペースの貸出など

町田木曽住宅では、JKK東京が拠点となる建物を建設し、運営事業者（ヤマト運輸株式会社）による生活の利便性向上や、地域団体等と連携してコミュニティの活性化につながる活動を行っています

また、町田市及びヤマト運輸株式会社と包括連携協定を締結し、「ネコサポステーション 町田木曽」を拠点として地域の活性化にも取り組んでいます



ネコサポステーション 町田木曽



施設平面図

施設は大きく二つのスペースに分かれており、「生活サービススペース」ではヤマト運輸による家事サポートや買物の支援（購入品のお届けや買物代行）、宅配便の受取・発送など生活支援サービスの提供に加え、日常生活のお困りごとについての相談受付、地域や生活に関する情報発信などを行います

また、「コミュニティスペース」では地域交流を目的とした各種イベントの開催や趣味、子育てサークル、ヨガ教室、カルチャースクールなど多目的な利用に対応したスペース貸出も行います



器楽演奏会

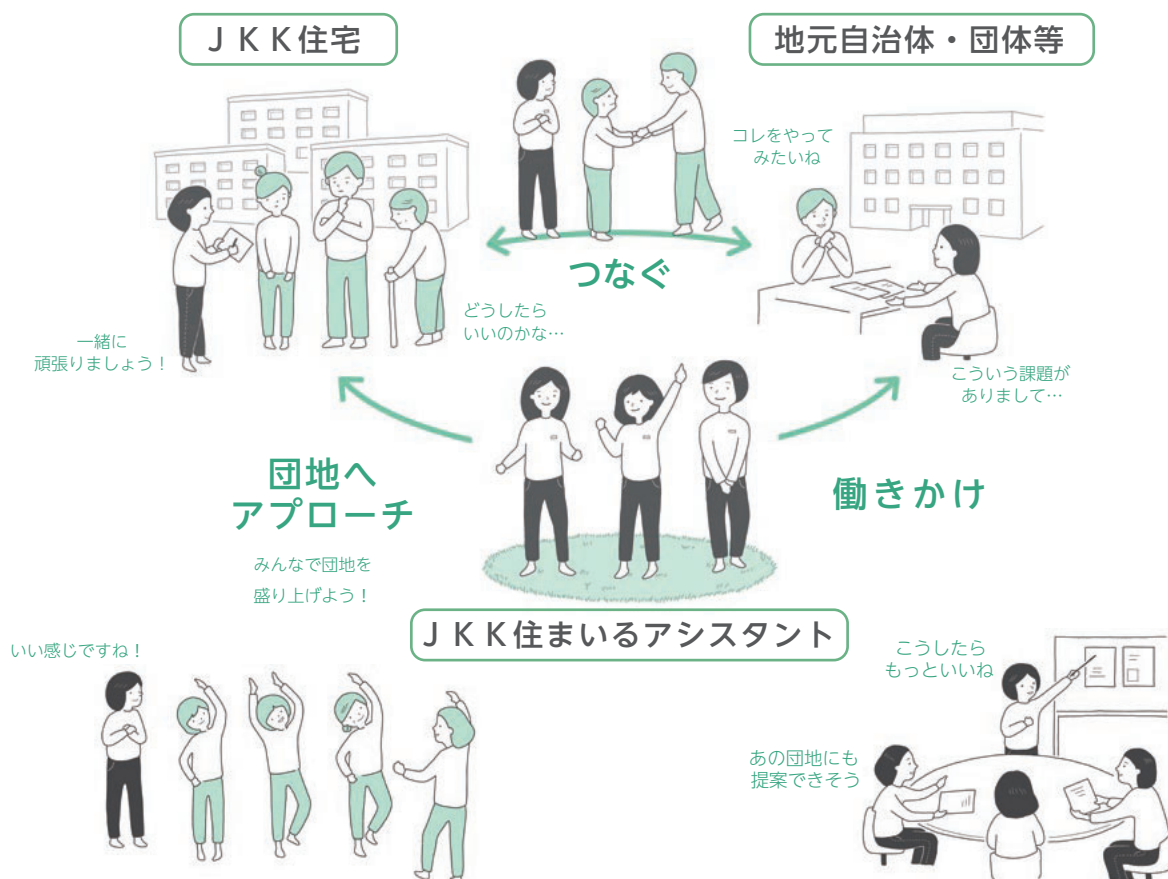


工作ワークショップ

## JKK住まいるアシスタント アプローチ型

JKK住まいるアシスタントは、コミュニティや福祉的なサポートに関する入居者の声を直に拾い上げ、地元行政や福祉団体、コミュニティ形成のリソースを持つ団体等に働きかけ、双方のニーズをつなぐことで、入居者や地域のコミュニティ活動を支援しています

### 「JKK住まいるアシスタント」による団地コミュニティの再活性化

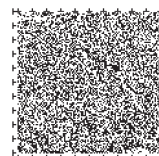


#### 入居者に寄り添い伴走する支援体制

入居者からの相談を待つのではなく各団地に自らアプローチし、居場所の創出や交流のきっかけづくりを行い、入居者自らが活動を継続して運営できるよう伴走支援

#### 各団地を巡回する移動型の体制

コミュニティ支援業務に特化した専門チームとして本社に組織  
当社所有の約200団地7万戸の団地にアプローチ



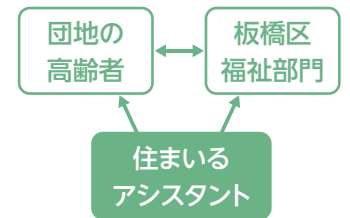
## JKK住まいるアシスタントの取組事例 アプローチ型

### 事例① 板橋区との連携「10の筋トレ」

- ・板橋区「おとしより保健福祉センター」と連携し、令和3年9月から建替え団地「コーシャハイム 向原ガーデンコート」のコミュニティサロンを活用して高齢者を対象とした「10の筋トレ」を実施
- ・区内の他のJKK住宅6団地に同活動を提案し、段階的に取組を拡大
- ・体験会で入居者主体の活動であることを伝え、予約係、連絡係、鍵係など参加者が役割分担することで長期に継続できる仕組みを構築



コーシャハイム向原ガーデンコート

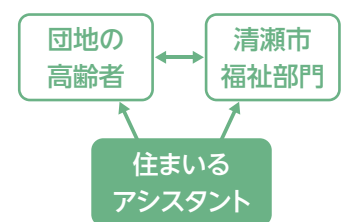


### 事例② 思い思いに過ごす居場所「休み処」

- ・入居者から「夏場にエアコンを使わない入居者が涼む場所としてコミュニティサロンを活用したいとの声が寄せられたことをきっかけに「清瀬台田住宅」のコミュニティサロンにおいて、入居者が気軽に立ち寄り、思い思いに過ごせる居場所を形成
- ・入居者が運営組織を立上げ、活動
- ・7月、8月は「涼み処」、以降は「休み処」に名称を変更し継続運営
- ・入居者がコミュニティ組織「台田スマイル」を立ち上げ、地域活動団体として社会福祉協議会に登録



清瀬台田住宅



### 事例③ 住まいるアシスタントによる交流機会の創出

- ・子育て世帯の交流の場づくりとしてハロウィンやクリスマスなどの季節行事に合わせ、子ども向けの工作イベントを企画・開催
- ・多世代交流のきっかけづくりとして入居者が開催しているコミュニティ活動のうち、多世代が楽しむことのできるイベントを調査し、他の団地に提案、体験会を実施



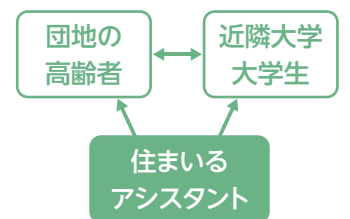
コーシャハイム中野フロント



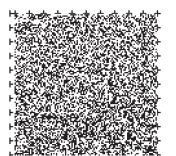
トミンハイム鍾水

### 事例④ 大学生との共催「スマホ使い方相談会」

- ・「久留米下里住宅」(東久留米市)に入居する日本社会事業大学の学生と高齢者が、スマートフォンについての困りごと、悩みごとを一緒に考える交流機会を創出



久留米下里住宅



## 地域交流イベント 拠点型

### コーシャハイム千歳烏山

- ・コーシャハイム千歳烏山は、認証保育所、内科、小児科クリニックの他、地域にお住いの方々との交流の場として、コミュニティカフェ「ななつのこ」を併設しています
- ・「ななつのこ」の正面には広場を設け、多世代が集える様々な地域交流イベントを開催しています
- ・認証保育所は、病児・病後児保育施設を併設し、地域の子育て世帯のサポートも行っています
- ・コーシャハイム千歳烏山のコミュニティ施設を活用し、団地と地域の方々が集うイベントを定期的で開催しています



サマーコンサート



ハロウィン



アマタリア (イタリア料理・ワイン展)

### コーシャハイム向原

入居者と地域の方とをつなぐ様々なイベントが開催され、地域のコミュニティが活性化しています



かけはしまつり (主催: 社会福祉法人こうほうえん)

## 近隣大学との連携によるコミュニティ活性化 拠点型

JKK住宅の近隣にある大学と連携し、学生のJKK住宅への入居支援を行うとともに、学生と自治会との交流促進など地域活動をサポートすることで、地域に根ざしたコミュニティづくりに取り組んでいます

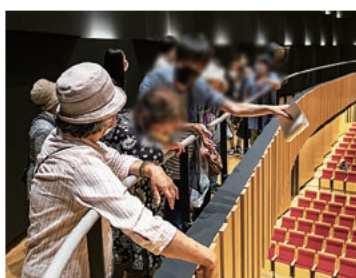


学校法人常陽学園（東京医療学院大学）と協定締結

- 令和元年 4月 学校法人昭和薬科大学  
本町田住宅(町田市)
- 令和2年 3月 学校法人桜美林学園(桜美林大学)  
町田木曾住宅(町田市)
- 令和3年 4月 学校法人日本社会事業大学  
久留米下里住宅(東久留米市)
- 令和4年12月 学校法人常陽学園(東京医療学院大学)  
落合住宅(多摩市)



本町田住宅 餅つき  
(昭和薬科大学)



町田木曾住宅 芸術文化ホールツアー  
(桜美林大学)



久留米下里住宅 スマホ相談会  
(日本社会事業大学)

## 地域医療福祉との連携 アプローチ型

地域医療福祉と連携し、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、子どもから高齢者まで多様な世帯の健康で安全・安心な生活の実現を目指し、コミュニティの活性化に向け取り組んでいます



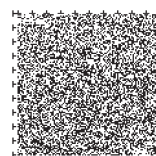
社会福祉法人恩賜財団済生会支部東京都済生会と包括連携協定締結



理学療法士等によるフレイル予防



小児科医による個別相談会



## ストック住宅の適切な維持管理、資産価値の維持、向上

### お住まいの方の想いを大切に、魅力ある住宅に進化し続けます

JKK住宅と東京都や区市が経営する公営住宅等の建物を合わせ、10,000棟超の建物、40万本超の樹木、2,000haを超える敷地の維持管理を行っています

耐火建築物による集合住宅の建設を始めてから70年超住宅の計画・設計・建設・管理及び解体まで実施しているJKK東京の総合力を活かし、資産価値の維持、向上を実現します

JKK住宅の共用部分について、定期的で大規模修繕を行っています

大規模修繕に当たっては、設備水準の向上やデザインに配慮し、住宅の魅力、資産価値の向上を図っています  
また、東京都、区市等から公営住宅の修繕の設計、工事発注、工事監理を受託しています

コーシャハイム坂下(平成16年竣工)  
平成27~29年度 外壁等改修工事、道路・敷地整備工事



施工前



施工後

### 町田木曾住宅 外壁改修工事

#### 大規模団地の外壁改修にあたり、団地全体で新たな顔を表現

- ・賑わいや温かさを期待して外壁の色を「春・夏・秋」の季節で表現しました
- ・棟の配置や高低差などの特徴を活かし、「冬が来ない」配色として、春(桜)、夏(ひまわり)、秋(紅葉)をイメージした色を採用しました

令和2~4年度 外壁等改修工事



八号棟(春)



一号棟(夏)



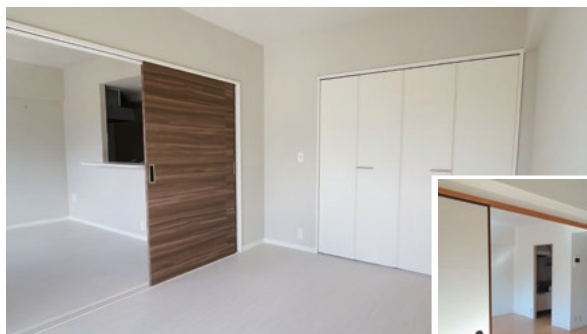
二号棟(秋)



## 住戸リニューアル

住宅の魅力を一層高めるための住戸リニューアルを進めています

間取りやインテリアカラー、設備・機器の設計検討に当たっては、多様化するお客さまニーズを取り入れ、安全・安心で快適に暮らしていただくよう配慮しています



施工後



施工前

## 計画修繕、経常修繕の実施状況

令和4年度決算（管理受託事業を含む）

### 年間発注額（全事業）

約640億円 ※令和4年度実績

### 計画修繕（JKK住宅・都営住宅・区営住宅）

（建築） 屋上防水、外壁改修、鉄部塗装 等	延べ	170団地	約70億円
（土木） 敷地整備、道路改修、遊園施設改修 等	延べ	42団地	約4億円
（機械） 増圧直結給水ポンプ設置、給湯器取替 等	延べ	1,160団地	約32億円
（電気） 共用灯改修（LED）、昇降機改修 等	延べ	174団地	約34億円

### 経常修繕（JKK住宅・都営住宅・区営住宅）

（小口・緊急修繕）	年間実施件数	約145,000件
（あき家補修）	年間実施件数	約 15,000件



## アセットマネジメントシステムの導入

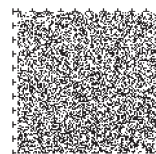
### JKK東京は国内の住宅事業者として初めて、アセットマネジメントシステムの国際規格ISO55001の認証を取得しました

国際標準化機構 (ISO) が制定した「アセットマネジメントシステムISO55001」とは、中長期的な視点から、建物のライフサイクル全体にわたって効率的かつ効果的に維持・管理・運営する仕組みを規定したものです。これまでに蓄積した技術・ノウハウなどの見える化を図り、JKK住宅のライフサイクルの中で効率的かつ効果的な修繕等による維持管理を行うことで、安全でお客さまニーズに応えられる良質な住宅を提供していくとともに、JKK住宅の長寿命化方策についても構築していきます。



#### 認証内容

- ・組織名称：東京都住宅供給公社（JKK住宅に係るアセットマネジメント部門）
- ・所在地：東京都渋谷区神宮前5-53-67 コスモス青山
- ・管理するアセット及び活動の範囲：JKK住宅等の維持管理及び建替え・長寿命化の管理業務
- ・適用規格：JIS Q 55001：2017（ISO 55001：2014）
- ・認証日：令和4年8月1日



## 公営住宅等管理受託事業

### 幅広い管理を受託しています

- ・ JKK東京は、公営住宅である都営住宅や区・市営住宅等の管理を公正かつ適切に行っています
- ・ JKK東京の住宅管理で培ったノウハウを活かして、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

### 適切な入居者対応

- ・ 様々なご相談・ご要望について、各地域の窓口センターで親身に対応しています
- ・ 必要とされる高齢者等の方に対して、巡回管理人が直接お宅へ訪問し、各種申請書類を取り次いでいます

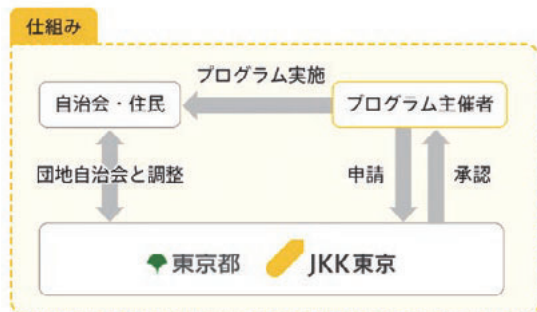
### 安全で安心できる建物管理

長期的な視点で住宅を計画的に修繕し、設備保守点検業務の適切な実施、工事現場の安全管理を徹底することで、安全で安心な住環境を提供しています

## 東京都と連携した取組

### 東京みんなでサロン

- ・ 都営住宅の集会所や広場で、プログラム運営主催者が地域の方の交流につながるプログラムを実施し、だれもが集いつながる居場所を作る事業です
- ・ プログラム内容は様々で、地域交流カフェ、フレイル予防体操や筋トレ、文化交流の折り紙教室、子育て交流の子ども食堂や学習支援などがあります
- ・ JKK東京はプログラム運営主催者の募集と、会場となる住宅の自治会との橋渡しを行っています



### 自治会支援

- ・ 都営住宅では、共用部分の管理をお住まいのみなさまで行っていただくため、自治会を組織しています
- ・ 入居者同士が協力し合って、環境維持や見守り活動、防犯・防災などに取り組んでいます
- ・ JKK東京は、高齢化する自治会の活動を支援するために、複数の自治会による懇談会の開催や自治会向け広報紙「すまいのきずな」の発行、無料の法律相談会等の実施をしています

## ウクライナ避難民への支援

- ・東京都や区市と連携してウクライナから避難されてきた方の都営住宅への受け入れ事業を行っています
- ・東京での生活を支援するために、お部屋の点検をして生活備品等を準備し、入居説明・手続きを行っています
- ・都営住宅での暮らしに必要な情報をお伝えするために、ウクライナ語のしおりを作成しています
- ・入居後も継続的に生活支援や交流会を実施して、避難されてきた方の生活に寄り添ったサービスを提供しています



東京みんなでサロン「ウクライナ避難民交流」

## 入居者向け広報紙「すまいのひろば」発行

毎月1回、お住まいの方向けの広報紙を作成し、お配りしています



## 都営住宅の見学会

都営住宅は、これまで入居が決まった方だけに内覧していただいていたのですが、お客さまからの要望等を踏まえて、令和4年度から、数か所で特別にお部屋の中を見ていただくイベントを行っています

また、相談コーナーを設けて、入居資格や募集の仕組みなど様々な疑問にお答えしています



相談コーナー

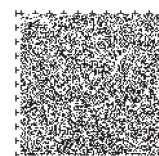
## 子育て世帯支援

小学生のお子さんがある世帯を対象に、「夏休み宿題応援企画」として学習と工作のイベントを行っています

親子で楽しみながら、夏休みの自由課題に役立つ経験をご提供しています



ソーラーカーの作成



## 安心してお住まいいただくための取組

### ご高齢の方のサポート

- ・ご高齢の方やお身体がご不自由な方のご希望に応じて、住戸内の手摺りの設置、段差またぎ解消等の設備改善や、低層階への住み替えによる階段昇降の負担の軽減を行っています
- ・介護等のご支援が必要なお客さまには、ケースワーカーや地域包括支援センター等、地元自治体の福祉部門と連携し、対応しています

### 認知症サポーター養成

認知症に対する正しい理解や適切な対応を学ぶため、社内研修による「認知症サポーター」の養成（計1,300名超）と、研修講師となる「キャラバンメイト」の養成に取り組んでいます

### フロントスタッフ（住宅管理員）

入居者からの申請受付や巡回点検、居住者相談など、J K K住宅に係る日々の現地管理業務を担っています

### 見守りサービス

希望する世帯を対象として、居室内で万が一の事態に備え、センサー等の機器を活用した見守りサービスを提供しています

### 安否確認制度

- ・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行っています
  - ・緊急を要する場合には、24時間365日対応します
- 状況に応じて、地元の自治体、警察等と連携し、立ち入りによる確認を行います

### 安否確認について自治体と協働

お住まいの方の安否確認に、よりの確に対応できるよう地元自治体との間で情報のやり取りや協力等に係る協定を締結し、自治体の福祉部門等との連携を強化する取り組みを進めています

安否確認に係る協定書を締結した自治体（令和5年4月現在）

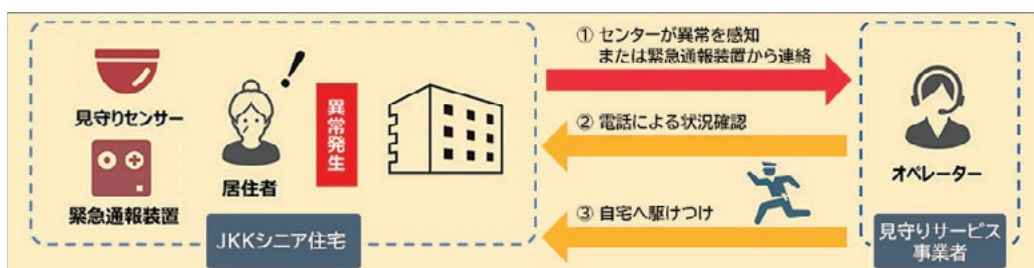
区部（15区）		市部（25市）			町（1町）
中央区	北区	八王子市	町田市	東大和市	瑞穂町
港区	荒川区	立川市	小平市	清瀬市	
台東区	板橋区	武蔵野市	日野市	東久留米市	
墨田区	練馬区	三鷹市	東村山市	武蔵村山市	
江東区	足立区	青梅市	国分寺市	多摩市	
世田谷区	葛飾区	府中市	国立市	稲城市	
中野区	江戸川区	昭島市	福生市	羽村市	
豊島区		調布市	狛江市	西東京市	
		小金井市			



小金井市との締結

### J K Kシニア住宅

東京都において高齢化が急激に進む中、高齢者が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、団地の建替事業において一部の住戸を高齢者向けの賃貸住宅「J K Kシニア住宅」として新たに整備します



## 防災機能の向上

### 地域防災力の支援

団地の再編整備に当たっては、お住まいの方とともに利用できる炊き出しかまど用のかまどベンチ、防災井戸、マンホールトイレを備えています

JKK東京の団地は、地域の方々の避難場所としてご利用いただけるよう開かれた空間設計に配慮しています



防災井戸



かまどベンチ、テーブル

### 自助・共助の支援



消防訓練



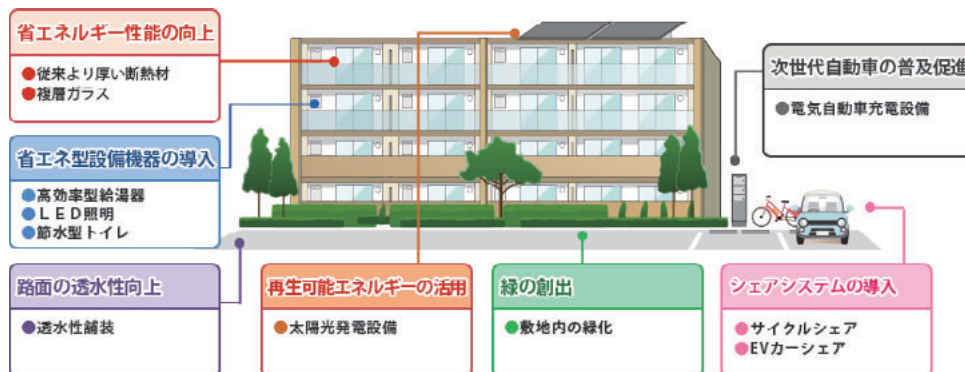
防災イベント

お住まいの方を対象とした、自衛消防訓練を、管轄の消防署の協力により実施しています

また、自治会による自主防災活動を支援するため、防災資機材の提供や購入費用の助成等を行うことで、お住まいのみなさまの共助の取組をサポートしています

## 環境配慮行動の推進

2040年代後半のカーボンニュートラルの実現に向けて、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て、CO<sub>2</sub>削減など環境負荷低減に積極果敢に挑戦していきます



ベンチの材料として利用



電気自動車を活用したカーシェア



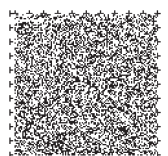
駐車場内のEV充電機



JKK住宅の太陽光発電パネル



建替えにおける既存樹木の保全



# 05 | 地域社会への貢献

## 市街地再開発事業 [土地区画整理事業との一体的施行]

都心部の不燃化、活性化に向けた取り組みとして、  
市街地再開発事業に参画  
これまでに12地区で1,016戸の住宅を供給

現在、中野駅南口地区にて、市街地再開発事業と  
土地区画整理事業の一体的施行によるまちづく  
りを推進しています

JKK東京は、団地所有者として参画  
中野駅南口駅前広場の拡張、東西・南北交通動  
線の整備を行うとともに、土地の高度利用を図る  
ことにより、商業施設、業務施設、住宅、子育て  
支援施設を整備し、まちに「にぎわい」を創出し  
ます



— 中野二丁目土地区画整理事業  
- - - 中野二丁目地区市街地再開発事業

### ●受け継がれる集合住宅の歴史



中野駅南口に、昭和26年に建設された  
「中野住宅」



中野住宅の建替事業により  
「コアシャハイム中野フロント」は誕生しました



再開発ビル

## マンション再生支援事業

### 平塚町住宅建替事業 (品川区)



建替後/令和2年竣工 戸数38戸



建替前/昭和34年竣工 戸数23戸

住宅再生の専門機関として、マンション再生に向け  
管理組合の合意形成をコンサルティング

平成25年に公表されたマンション実態調査結果 (東京都都市整備局) による  
と、都内の分譲マンション約53,000棟のうち、昭和56年以前の旧耐震基準に  
より建設されたマンションは、約12,000棟となっています

分譲マンションの建替えや耐震改修等の長寿命化に向けた区分所有者の皆  
さまの合意形成を支援し、安全、安心なまちづくりに貢献しています

## 自治体等との連携

### 住宅確保要配慮者の入居機会拡大

- ・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しています
- ・東京都や地元自治体と連携し、家賃低廉化補助制度を活用したセーフティネット専用住宅としてJKK住宅を提供する取組を進めています

### 公共事業等移転者向け住宅提供

- ・東京都が進める「木造住宅密集地域整備」に協力し、木造住宅等にお住まいの方の移転先としてJKK住宅を提供しています
- ・再開発事業やマンション建替え事業の実施に伴い、仮移転先を必要とする地元地権者等に対し、建設工事中の仮住まいとして、JKK住宅を提供しています

### 消防団員等の募集におけるJKK住宅の提供

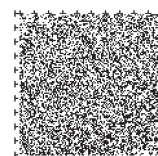
地元自治体と連携協定を締結し、人手不足が課題となっている消防団員や保育士等にJKK住宅を提供することにより、新規募集への応募の促進につなげるとともに、団地コミュニティ活動の活性化に取り組んでいます

### JKK小笠原住宅の整備

良質な民間賃貸住宅が不足している小笠原村で、JKK・都・村の三者で協力、連携して父島にファミリー向け賃貸住宅を整備しています



竣工イメージパース



# 06

## 組織概要

### 概要

名称	東京都住宅供給公社（JKK東京）	職員数	1,485名（令和5年度） （職員：694名、業務職員等：791名）
本社所在地	東京都渋谷区神宮前 5-53-67 コスモス青山	代表者	理事長 中井 敬三
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	基本財産	1億500万円（全額東京都出資）
設立	昭和41年4月1日 地方住宅供給公社法に基づき 東京都が設立した特別法人	事業収益	1,266億3,784万円（令和4年度決算） 一般会計 722億4,613万円 都営住宅等管理会計 543億9,171万円

### 組織

理事長
理事
理事会

監事
----

評議員会
------

公社住宅事業部	公社賃貸住宅管理事業の方針策定／入居者の募集／家賃の設定・収納 有料駐車場・賃貸店舗の運営／明日見らいふ南大沢の運営 など
住宅総合企画部	公社住宅再生事業の計画の策定及び事業推進／賃貸住宅建設事業等の計画・実施 サービス付き高齢者向け住宅及び福祉施設等の整備／分譲マンションの再生支援 など
住宅営繕部	営繕工事に係る実施基準の策定／営繕工事の計画・実施／住宅設備の保守点検 都営住宅建替えの工事監理・除却工事 など
公営住宅管理部	都営住宅等管理受託の方針策定／入居者に関する業務／入居者の募集 使用料の収納 など
窓口運営部	JKK東京お客さまセンター 入居者からの電話による修繕受付及び各種問い合わせ対応 窓口センター（都内16か所） 住宅の現地管理、小口・緊急修繕・空家補修、申請書等の受付・審査 など
技術管理部	工事に係る安全管理の方針策定及び推進／工事技術の諸基準の整備・更新 工事の品質、性能、技術及びコストの管理／検取事務の方針策定及び推進 など
DX推進部	DX（デジタル・トランスフォーメーション）の推進／情報処理システムの運用保守 など
総務部	総務、人事、経営企画、財務、契約 など
監査室	監査に関する業務



## 経営理念

- 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

## 事業活動基本方針

安全・安心な住まいとお客さまに寄り添うサービスを追求します

### 幅広いお客さまを対象としたJKK賃貸住宅の取組

子育て世帯や高齢者など住宅の確保に配慮が必要な方を始め、より良い住生活を求める幅広いお客さまに魅力ある住まいを提供します  
建替えや既存ストックの活用を進め、多様な世代・世帯がいきいきと暮らせる交流と共助のあるコミュニティの創出を目指します

### 都営住宅等の適正な管理

長年の公的住宅管理の現場で培ってきた経験・ノウハウを活かして、都営住宅等の良好な維持保全を行うとともに、公平・公正なサービスにより、都内の住宅セーフティネットをしっかりと支えます

### 行政等との多様な連携

東京都や地元自治体、地域とも連携して、少子高齢化、まちづくり、環境、防災など様々な社会課題に積極的に取り組み、住宅に新たな価値を創出します

### 健全でアクティブな事業運営

財務基盤の強化を引き続き進めるとともに、社会の変化を的確に捉え持続的な事業推進体制を構築します  
高い専門性を持つ多様な人財を育成して、いきいきと働くことができる職場環境を築き、チャレンジングな経営を実践します  
事業パートナーと互いの立場を踏まえつつ、連携・協力して、効率・効果的に事業を推進します  
JKK東京の事業や社会貢献の取組等を積極的に社内外に発信します

## JKK東京スピリット

**JKK東京のこころ** お客さまに喜ばれ、社会や地域に喜ばれることが、私たちの喜びです

私たちは、都民の皆さまに対して“安全・安心”で“喜ばれる”[住まいとサービス]を提供し続け、東京の未来を創造します

**職員の基本姿勢** 私たちは、「住宅事業のプロフェッショナル」としての誇りと責任をもって、次のことを実践します

### Communication

- (1) 人とのつながりを大切に、信頼関係を築きます

### Customer

- (2) お客さまに寄り添い、誠実に対応します

### Compliance & Competence

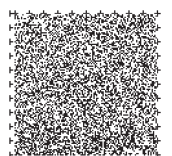
- (3) 高い倫理観を備えた実践力のある人財を目指します

### Change

- (4) あらゆる変化を感じ取り、柔軟に考えて迅速に行動します

### Challenge

- (5) 職員の力を結集し、創意工夫のもとに新たな課題に挑戦します



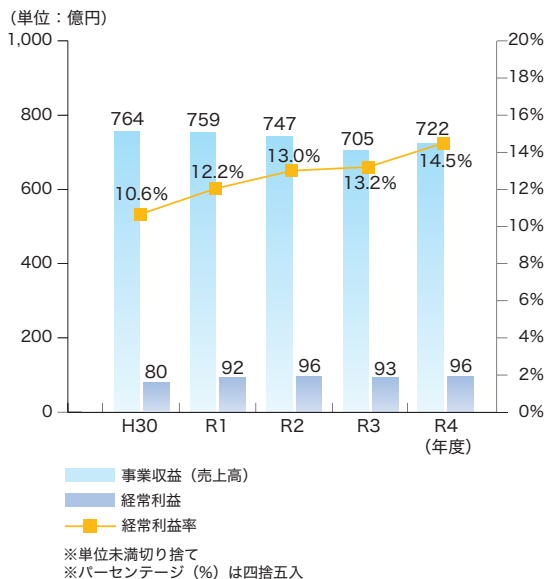
## 業績の推移 (一般会計)

(単位：億円)

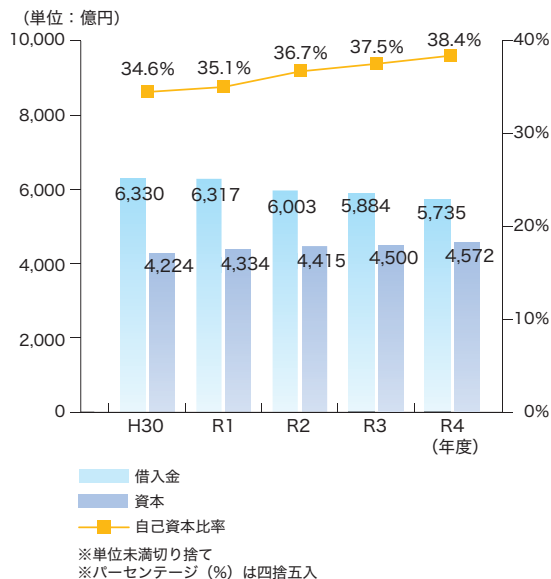
	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
事業収益 (売上高)	764	759	747	705	722
JKK住宅 (一般賃貸住宅・ 公社施行型都民住宅)	601	613	609	613	626
その他	162	146	137	91	96
事業利益	85	103	108	104	113
経常利益	80	92	96	93	104
当期純利益	62	109	81	84	72
総資産	12,195	12,332	12,037	11,986	11,909
負債	7,970	7,998	7,622	7,486	7,336
借入金残高	6,330	6,317	6,003	5,884	5,735
資本	4,224	4,334	4,415	4,500	4,572
売上高経常利益率	10.6%	12.2%	13.0%	13.2%	14.5%
自己資本比率	34.6%	35.1%	36.7%	37.5%	38.4%

※単位未満切り捨て

### 事業収益・経常利益の推移 (一般会計)



### 借入金・資本の推移 (一般会計)



## 社会的課題解決に向けたソーシャルボンドの発行

東京都が抱える社会的課題の解決に資する事業を一層推進し、SDGsの達成に貢献していくため、

令和2年度からソーシャルボンドを発行しています

今後も、ソーシャルボンドの継続的な発行を通じて、JKK東京の取り組みを皆さまにご理解いただくとともに、

調達した資金を住宅事業に活用し、持続可能な社会の実現に貢献していきます

# JKK東京の取組とSDGs<sup>(※1)</sup>との関わり

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



JKK東京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(エスディーゼーズ)の達成に貢献しています

### 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住まいの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



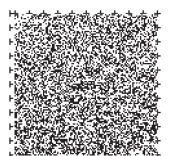
- 建替えによる創出用地を活用した子育て支援・高齢者支援施設等の誘致
- 東京都や区市町村と連携した入居者の安否確認や住宅施策等への支援・協力
- 一時避難場所となるオープンスペースの確保やかまどベンチなど避難時に必要な機能の整備等、建替えを通じた地域の防災性の向上

### 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

※1 SDGs (Sustainable Development Goals) : 「持続可能な開発目標」を意味し、2015年に国連サミットにおいて採択された2030年までの国際目標。市民、行政、企業など世界中全ての人が一丸となって取り組む、貧困の撲滅や持続可能な都市・人間居住の実現、自然環境の保全など17のゴールから構成されている





所在地 東京都渋谷区神宮前 5-53-67 コスモス青山

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

設立 昭和41年4月1日

基本財産 1億500万円（全額東京都出資）

電話番号 03-3409-2261

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



この製品は、古紙/パルプ配合率60%の再生紙を使用しています。  
このマークは、3R活動推進フォーラムが定めた表示方法に則って自主的に表示しています。