

# 理 事 会 議 事 録

- 1 日 時 令和7年8月26日（火）  
午前10時57分から午前11時14分まで
- 2 場 所 東京都渋谷区神宮前五丁目53番67号 コスモス青山4階  
東京都住宅供給公社 特別会議室
- 3 出席者  
理 事 長 浜 佳 葉 子                      理 事 林 健 一 郎  
理 事 福 崎 宏 志                      理 事 小 野 幹 雄  
理 事 松 崎 伸 一 郎                      理 事 齊 藤 広 子  
理 事 大 塚 万 紀 子  
監 事 居 原 健 一                      監 事 友 田 順

理事の総数6名      出席理事の数6名（うちオンライン出席3名）

以上のとおり、出席があり、理事会規程第5条第2項により理事会は成立した。  
理事長浜佳葉子が議長となり、開会を宣言し、直ちに議事に入った。

- 4 議 案  
第1号議案 第49回東京都住宅供給公社債券の発行及び資金使途について  
第2号議案 東京都住宅供給公社組織規程の一部改正について  
第3号議案 東京都住宅供給公社職員就業規則の一部改正について  
第4号議案 東京都住宅供給公社固定資産管理規程の一部改正について

## 5 議事内容

### （1）第1号議案について

第1号議案について、総務部長が議案の説明を行った。

続いて、議長が意見等を募ったところ、以下のとおり発言があった。

#### <松崎理事>

日本の政策金利は徐々に上昇しているところで、今回の発行利率は JKK の信用力を反映した上乗せ金利を含めて 2.692% という説明がありました。

全体として、金利が上昇基調だと認識しておりますが、現状の金利動向について JKK が、どのように受けとめているかを教えてください。

#### <林理事>

金利上昇局面であるということは同じ認識でいます。

今回発行する 20 年債の想定金利は約 2.7% ですが、昨年度は 1.8% でありましたので、昨年は今より約 3 割も低い水準でした。

この金利の差を今回の 56 億円の発行額の支払い利息と比較しますと、昨年度であれば 20 億円ということになりますが、今年度の 2.7% では約 29 億円ということになり、その差は 9 億円と、大変大きな金額になってくるということです。

この社債で調達した資金は公社の建替事業に充てていくものでありますが、調達コストの上昇は、建替事業の推進に大変大きく影響しますので、今後も金融機関、証券会社、或いは投資家等の日々の情報収集に努めるとともに、IR 活動にも努めていきたいと考えております。

#### <松崎理事>

金利がいつまでどこまで上がるかというのは当然誰も分からないところではありますが、仮にこの状況がしばらく進んだ場合に、JKK の実際の財務面ですとか或いは事業運営面、他の住宅の建替え等を含めてどのような影響が考えられるのか、改めて伺いたいと思います。

#### <林理事>

公社全体の財務面ということですが、社債調達は建替資金に特化しておりますので、直面する影響は建替事業となります。

一方で、建替事業が進まないことは、後々には、キャッシュフローが減りますし、資産の入れ替えにも影響するということになります。

今回のカーメスト用賀馬事公苑では住宅金融支援機構の融資は商品化されておらず間に合いませんでしたが、現在、建替え進行中の大蔵住宅の第二期ですとか、赤堤住宅の建替えに関しましては、住宅支援機構からの融資を受けることになっています。

この機構の融資条件が、35 年間元利均等返済で約 2.0% ということになっていますので、今回の社債調達額と比較しましても、25% ほど安く調達できるということになっています。

今後につきましても、資金調達の選択肢などについて幅広く調査研究をし、より有利な条件で調達していくことに努めていきたいと考えております。

#### <松崎理事>

安い金利で資金を調達していくことは非常に重要なことかと思えます。しっかりとした運営をお願いいたします。

説明後、議長は、第1号議案の可否を諮ったところ、異議無く、これを議決した。

(2) 第2号議案から第4号議案について

第2号議案から第4号議案について、総務部長が説明を行った。

説明後、特に意見等が無かったため、議長は、第2号議案から第4号議案の可否を諮ったところ、異議無く、これを議決した。