

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

神奈川県住宅供給公社（証券コード：－）

【据置】

長期発行体格付	AA+
格付の見通し	安定的
債券格付	AA+

■格付事由

- 神奈川県住宅供給公社（公社）は、地方住宅供給公社法に基づく神奈川県を設立団体とする特別法人。中核の賃貸管理事業においては、全国の地方住宅供給公社の中で第3位の資産規模を有する。格付には神奈川県信用力、県の住宅政策における明確な役割、相応の事業規模、比較的良好な財務基盤などを反映している。県住宅政策の中核的存在として公社の社会的な重要性は高く、県の公社に対する経営関与は引き続き強く働くとJCRはみている。
- 公社は県の住宅政策を担う主体として存在感が大きい。住生活基本計画に基づき、公的賃貸住宅の供給を通じて高齢者や低所得者などの居住の安定を支えているほか、震災等の被災者に対する住宅の提供などを通じて住宅セーフティネットの役割を果たしている。また、高齢化の進行、空き家の増加といった住生活を取り巻く課題に対して、公社では高齢者住宅や子育て支援等の複合施設の整備による団地再生、大学との連携による学生の入居促進などを通じ、団地コミュニティの活性化に取り組んでいる。
- 中核の一般賃貸住宅事業では、市場性の高い横浜・川崎エリアでの団地の建て替えや、老朽化した賃貸住宅の更新投資を計画的に進めており、入居率は9割台前半で推移している。計画的に実施する修繕などに対して十分な引当金を積んでいることを考慮すれば、当面は物件価値を維持し、高い入居率を維持することは可能とみられる。事業収益は安定しており、経常利益は黒字を維持している。インフレの影響などで建て替えや修繕にかかる費用負担が高まっているが、家賃改定による増収効果が見込めることに加え、修繕計画を柔軟に見直すことも可能である。資金調達には固定金利を基本としており、金利上昇の影響が小さいことも踏まえれば、当面も一定の経常利益を確保するとJCRはみている。
- 24年3月末において自己資本比率33%、D/Eレシオ1.6倍と、財務構成は他の有力な住宅供給公社と比較して遜色ない水準にある。25/3期は地方住宅供給公社会計基準の改訂を受け、高齢者住宅事業において入居一時金の会計処理の変更を過年度に遡及して適用する影響で資本が減少する見込みだが、財務構成への影響は限定的である。有利子負債を一定の水準でコントロールする方針のもと、団地の建て替えについては、資金調達のタイミングが集中しないよう計画的に進められていることから、財務健全性は今後も維持されるとJCRはみている。公社物件の家賃水準の妥当性を巡る係争事案については、24年6月に最高裁が借地借家法に基づき家賃の減額を請求できる旨の判断を示しており、今後の動向をフォローしていく。

（担当）南澤 輝・青木 啓

■格付対象

発行体：神奈川県住宅供給公社

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA+	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第2回神奈川県住宅供給公社債券	100億円	2015年12月21日	2025年12月19日	0.679%	AA+
第3回神奈川県住宅供給公社債券	170億円	2016年4月26日	2026年4月24日	0.320%	AA+

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第4回神奈川県住宅供給公社債券	100億円	2018年4月24日	2028年4月24日	0.325%	AA+
第5回神奈川県住宅供給公社債券	70億円	2018年4月24日	2038年4月23日	0.709%	AA+
第6回神奈川県住宅供給公社債券	40億円	2019年4月23日	2029年4月23日	0.215%	AA+
第7回神奈川県住宅供給公社債券	50億円	2019年4月23日	2039年4月22日	0.534%	AA+
第8回神奈川県住宅供給公社債券	40億円	2020年4月23日	2030年4月23日	0.260%	AA+
第9回神奈川県住宅供給公社債券	60億円	2020年4月23日	2040年4月23日	0.489%	AA+
第10回神奈川県住宅供給公社債券	30億円	2021年4月20日	2041年4月19日	0.591%	AA+
第11回神奈川県住宅供給公社債券	30億円	2022年4月26日	2042年4月25日	0.838%	AA+
第12回神奈川県住宅供給公社債券	40億円	2023年4月25日	2033年4月25日	0.860%	AA+
第13回神奈川県住宅供給公社債券	30億円	2024年4月22日	2034年4月21日	1.023%	AA+

格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2025年3月18日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：里川 武
主任格付アナリスト：南澤 輝
3. 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」(2014年1月6日)として掲載している。
4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：
本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に、「財投機関等の格付方法」(2020年5月29日)として掲載している。
5. 格付関係者：
(発行体・債務者等) 神奈川県住宅供給公社
6. 本件信用格付の前提・意義・限界：
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：
・格付関係者が提供した監査済財務諸表
・格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：
JCRは、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
9. 格付関係者による関与：
本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
10. JCRに対して直近1年以内に講じられた監督上の措置：なし

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCRは、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCRは、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCRは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCRの格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCRの格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいております。JCRの格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。JCRの格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCRに無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■NRSRO登録状況

JCRは、米国証券取引委員会の定めるNRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL: 03-3544-7013 FAX: 03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官(格付)第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル