

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：一）

【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

- (1) 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者とする特別法人。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。公的賃貸住宅の供給を通じて高齢者や低所得者の居住の安定を支えており、住宅セーフティネットの役割を担う。一部の大型団地では、高齢者住宅や子育て支援の複合施設の整備、住戸のリノベーションなどに取り組み、他の地方住宅供給公社に先駆けて団地の活性化に向けたプロジェクトを進めるなど、県の住宅政策を担う主体として存在感は大きい。
- (2) 格付には設立団体である神奈川県の信用力、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。公社は20年9月に県の損失補償を解消した。また、21/3期をもって利子補給が終了となる見込みであり、県への財政依存はなくなる。もっとも、住宅セーフティネット機能の強化を柱とする県住宅政策において公社の存在意義は高い。また、県との人的な結びつきも強化されており、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。今後、賃貸資産の質の向上に向けて投資が増える見通しだが、有利子負債を一定の水準に抑える方針などを踏まえれば、財務の健全性は維持されるとみられる。
- (3) 公社の一般賃貸住宅の入居率は近年92%程度（募集対象外を除く）と、神奈川県の民間平均を上回る高い水準が維持されている。安定した家賃収入と支払利息の減少などを背景に、経常利益は堅調に推移している。今後、賃貸住宅の安定した事業運営に向けて老朽化した団地ストックの再生・再編を一層推進していく方針であり、とりわけ長寿命化対策を強化していくため、修繕費の負担がこれまでよりも膨らむ見通しである。もっとも、賃貸資産の機能の維持・向上を図ることにより、入居率は高水準を維持するとみられる。また、市場性の高い横浜・川崎エリアの団地の建て替えにより家賃収入の増収効果が段階的に見込まれることも踏まえると、一定の利益を安定的に確保することは可能とJCRはみている。
- (4) 財務基盤の強化に主眼を置いた長期計画を策定して以降、債務削減により財務構成の改善に取り組んできた。13年3月末から20年3月末にかけて、自己資本比率は23%から32%に上昇し、D/Eレシオは2.6倍から1.6倍に低下した。今後は団地への再投資がこれまでよりも膨らむ見通しであり、有利子負債が増加し財務構成の改善が進まなくなる可能性がある。もっとも、保守的な事業計画を基に柔軟な運営が行われていることから、一度に多額の資金調達が必要となる可能性は低い。計画的に実施する修繕工事や賃貸資産の再編に備え十分な引当金を積んでいることなども勘案すれば、リスク耐久力は相応に高い。

（担当）南澤 輝・清水 達也

■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+
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+

格付提供方針に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2021年2月18日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：窪田 幹也
主任格付アナリスト：南澤 輝
- 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。
- 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。
- 格付関係者：
(発行体・債務者等) 神奈川県住宅供給公社
- 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ついての 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。
- 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
- 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。
- 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問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、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なるものを問わず、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で行っております。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。

す。JCR では、発行体から依頼がある場合などを除き、通常、プログラムに基づき発行される個別の債券に対する信用格付は行っていません。

■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