

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：-）

【新規】

長期発行体格付	A A
格付の見通し	安定的

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（公社法）に基づく、神奈川県（県）を設立者とする特別法人。公社の中核事業である賃貸管理事業では、賃貸住宅として公社が保有する一般賃貸住宅、ケア付高齢者住宅など計 1.6 万戸弱のほか、賃貸施設として店舗事務所や駐車場などの管理を行っており、賃貸事業資産残高は全国 42 の住宅供給公社の中で 3 番目に大きい。人的な面で県との結びつきがみられるほか、県の財政上の関与には、利子補給金、建設補助金、貸し付け、民間金融機関からの借入れに対する損失補償がある。
- (2) 格付は、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政策的役割、全国の住宅供給公社の中で上位にある事業規模と収益力などを反映している。県の住宅政策全体のマスタープランである「神奈川県住生活基本計画」では、「住宅政策の基本方向」として、安全・安心な住まい・まちづくり、良質な住宅・住環境ストックの形成と有効活用、居住コミュニティの創出・再生に向けた住まい・まちづくり - が掲げられており、その各項目において、公社の担う公的な役割が明示されており、公社が行っている業務の政策的意義は高い。また、13 年 10 月、県知事は公社の民営化方針を廃止し、これまで通り公社法に基づく法人として地方住宅供給公社の形態を維持していくことを明らかにしており、県の公社に対する経営関与は強く働くものと判断される。
- (3) 13/3 期の賃貸住宅事業に係る ROA（賃貸管理事業利益 / 賃貸事業資産）は 1.6% と、収益力、キャッシュフロー創出力は高い。一般賃貸住宅の入居率をみると、近年は 92 ~ 93% 程度（募集対象住戸）と高い水準が維持されている。ただ、老朽化した賃貸住宅が多いことから、今後は築 50 年以上の団地を中心に建て替えや集約などを進めていく方針である。そのため、一時的に家賃収入の落ち込みが大きくなる可能性はあるが、中期的には建て替えによる増収効果により、家賃収入は現状の水準を上回ることが見込まれている。なお、ケア付高齢者住宅に係る事業損益は赤字であり、入居金などの不足に備えて措置された高齢者住宅事業引当金を取崩して赤字を補填している状況が続いているため、今後の損益動向を注目していく。
- (4) 分譲用不動産の強制評価減の実施などにより、03/3 期末には債務超過が懸念される水準まで自己資本は毀損したが、05/3 期において、賃貸事業資産の再評価を行ったことなどにより、自己資本額は 295 億円まで増加した。その後は、賃貸管理事業の安定した利益計上を背景に一貫して最終黒字を計上し、13/3 期末の自己資本額は 477 億円（自己資本比率 23.2%）まで積み上がっている。また、計画修繕や賃貸資産の再編に備え比較的保守的な引当金が計上されている。なお、13/3 期末における分譲事業資産残高は 3 億円と小さく、不動産市況の悪化などによる公社の財務面への影響は限定的である。
- (5) 13/3 期末における民間金融機関からの借入金残高は 1,050 億円、そのうち県の損失補償が付された借入金 が 971 億円となっている。県は公社に対して県からの財政的自立を求めており、今後、公社に対する県の財政支援は、低減していくことが見込まれる。特に賃貸住宅の再生・再編や、団地活性化事業に伴う新規借入については、県の損失補償が付かないため、調達コストが増加する可能性がある。ただ、計画的な資金計画を策定していることから、一度に多額の資金調達が必要となる可能性は小さいうえ、一定程度の資金調達コストの増加は公社の収益力を踏まえると十分吸収可能と判断している。

（担当）小峯 崇志・南澤 輝

格付対象

発行体：神奈川県住宅供給公社

【新規】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA	安定的

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：2014年3月13日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：野上 正峰
主任格付アナリスト：小峯 崇志
- 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（<http://www.jcr.co.jp>）の「格付方針等」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（<http://www.jcr.co.jp>）の「格付方針等」に、「財投機関等の格付方法」（2014年3月13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。
- 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未監査財務諸表
・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、政府機関などによる検証、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行っており、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。

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