

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】

債券格付 A A

【据置】

長期発行体格付 A A
格付の見通し 安定的

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、神奈川県を設立者とする特別法人。賃貸事業資産残高は全国41の住宅供給公社の中で3番目に大きい。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た。格付は、設立団体である県の信用力、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。
- 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り入れに対する損失補償などがある。今後、賃貸住宅の再生・再編に伴う新たな調達に関しては損失補償が付かないことなど、県の財政支援は低減していく見通しである。ただ、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」には、公社の担う公的な役割が明示されており、公社の政策上の存在意義、重要性を踏まえれば、県の経営関与は引き続き強く働くものと判断される。
- 14/3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1.8%と、収益力は高い。今後、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り、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。一方、14/3期末の自己資本比率は25.3%、D/Eレシオは2.3倍と、財務基盤は他の有力な住宅供給公社と比べると若干劣るが、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ことなどを勘案すると、リスク耐久力は相応に高い。
- 14/3期末における民間金融機関からの借入金残高は1,019億円、そのうち県の損失補償が付された借入金939億円。今後の事業面のリスクとしては、民間資金について金利上昇局面での借り換え、県の損失補償なしで調達する場合などで、調達コストが増加する可能性はある。また、資材費や労務費の上昇で賃貸住宅の再生・再編に係る事業費が高騰することなどが考えられる。ただ、適切な事業計画に基づいた運営が行われていることから、一度に多額の資金調達や工事費の支払いが必要となる可能性は小さいうえ、一定の資金調達コストや事業費の増加は、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）杉浦 輝一・南澤 輝

格付対象

発行体：神奈川県住宅供給公社

【新規】

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第1回神奈川県住宅供給公社債券	55億円	2014年12月16日	2019年12月16日	0.321%	AA

担保提供制限 : 対象は国内で今後発行する他の債券
その他の特約 : なし

【据置】

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

1. 信用格付を付与した年月日： 長期発行体格付 2014年12月3日
第1回神奈川県住宅供給公社債券 2014年12月5日
2. 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：杉浦 輝一
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（<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。
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（<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。
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
 - ・ 格付関係者が提供した格付対象の商品内容に関する書類
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. 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が定める 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