

2024年1月25日

格付投資情報センター（R&I）は以下の格付を公表しました。

横浜市住宅供給公社（証券コード：－）

【維持】

発行体格付：AA- [安定的]

【格付理由】

横浜市が地方住宅供給公社法に基づいて全額出資する、外郭団体の1つ。賃貸住宅の供給・管理、市営住宅の管理のほか、団地再生や市街地整備などの街づくり事業も手掛ける。外郭団体の中でも政策上の重要性が高く、市の財政への影響度も大きいため、市は積極的に経営に関与している。民間の関与が手薄で公益性の高い事業に強みを持ち、住宅・都市政策の実行機関としての役割は大きい。格付には公社の収益基盤・財務基盤に対する評価とともに、横浜市の信用力を反映している。

横浜市の人口は2021年にピークに減少に転じたものの、世帯数は増加を続けている。推計ベースの世帯数は単独世帯や夫婦世帯を中心に今後も増加が見込まれ、政令指定都市トップの人口を有するなど営業基盤に恵まれている。再開発を中心とする街づくり事業で安定した業務量を確保しているほか、市営住宅の指定管理業務もノウハウを生かして一定の業務量を受託している。2024年度から始まる次期の5カ年も管理業務を受託することになった。

横浜市では持ち家の約4割を分譲マンションが占め、高経年化対策が喫緊の課題となっている。建て替えや改修を支援する団地再生事業の拡大に取り組んでいる。他の公的機関が分譲した青葉区の団地では公社が建て替え業務を担い、2026年度に竣工する予定で売買契約が順調に進んでいる。綱島駅東口駅前の再開発事業は、公社が事業主体を務めることになった。総事業費約300億円の大型案件で2027年度着工、2030年度竣工の予定だ。公社が建設資金を調達する際、市の支援姿勢が明確に示され、損失補償が付くことになった。「建設業務代行者」を公募・選定中であり、内容を確認していく。

賃貸事業の資産規模が限定的で事業収益額は大きくないものの、安定的に黒字を確保している。毎期、安定的に数億円の利益を出すことで、今後も資本負債構成は改善が進むとみている。もっとも、大規模な再開発物件の建設中は資産と負債が両建てで膨らみ、財務構成が悪化することがある。事業完了後は総資産が減少し、中期でみれば財務は安定推移する。土地取得を伴う分譲住宅事業は撤退済みで、収支・財務は不動産市況の影響を受けにくい。

【格付対象】

発行者：横浜市住宅供給公社

【維持】

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	AA-	安定的

■お問合せ先：マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先：経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054東京都千代田区神田錦町三丁目22番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

信用格付に関わる事項

格付関係者	横浜市住宅供給公社
主任格付アナリスト	喜多 総治郎
信用格付を付与した日	2024年1月25日
主要な格付方法	政府系機関等の格付の考え方 [2022/12/26]
情報提供者	格付関係者

利用した主要な情報	決算書類、開示情報、格付関係者から入手した情報等
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。格付アナリストが妥当性を判断した情報であること。
格付方法の概要	次のウェブサイト上に上記格付方法及び考慮した他の格付方法をともに掲載しています。 https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html
評価の前提	次のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。 https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html
格付符号と定義	次のウェブサイトに掲載しています。 https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html

信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を取り下げることがあります。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。

一般に投資に当たって信用格付に過度に依存することが金融システムの混乱を引き起こす要因となり得ることが知られています。

信用格付の付与について代表して責任を有する者	丸山 博哉
信用格付業者登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官(格付)第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054東京都千代田区神田錦町三丁目22番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。