

2023年01月25日

【格付維持】

横浜市住宅供給公社

発行体格付： AA－ [格付の方向性： 安定的]

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

地方住宅供給公社法に基づいて横浜市が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、市街地整備などの街づくり事業も手掛ける。外郭団体の中で政策上の重要性が高く、市の財政への影響度が大きいいため、市が経営に積極的に関与している。民間が手掛けにくい公益性の高い事業展開に強みを持ち、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に加え、横浜市の信用力を反映している。

政令指定都市で最多の横浜市の人口は2021年にピークを打ったが、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、営業基盤に恵まれている。展開エリアの利点を生かして、駅前再開発や市有地の活用といった街づくり事業でも安定して業務量を確保している。持ち家の約4割を分譲マンションが占める横浜市ではマンション・団地の高経年化対策が今後、増加する見通し。建て替えや改修を支援する団地再生事業の需要拡大に向けて積極的に取り組んでいる。

神奈川県内の公的機関が分譲した青葉区の老朽化団地では公社が建て替え業務を担い、大規模な工事が2022年度に始まり2024年度に竣工する予定で進んでいる。綱島駅東口駅前の再開発事業では、公社がアドバイザーを担当し、事業主体となって建設を進めることになった。総事業費約300億円の大型案件で2025年度着工、2027年度竣工の予定だ。金融機関からの借り入れの際、融資を円滑に進める目的で市の損失補償を設定することになった。事業の重要性が高く、市の公社に対する支援姿勢が明確に示された。

賃貸事業の資産規模が小さく事業収益の額は限定的ながら、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確保することで、今後も資本負債構成は改善が進むとみている。もともと、大規模な再開発事業などの建設期間に資産と負債が両建てで膨らみ、一時的に財務構成が悪化することがある。事業終了後に総資産規模が減少し、中期的には財務は安定推移する特長がある。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

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	AA－（維持）	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

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2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。

信用格付に関わる事項

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。
主任格付アナリスト	喜多 総治郎
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

信用格付を付与した日	2023年01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]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html

評価の前提は、以下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

格付符号とその定義は、以下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>

格付関係者	横浜市住宅供給公社
-------	-----------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

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。
情報提供者	格付関係者

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、その蓋然性が高まると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。

■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2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。