

【新規格付】

大阪府住宅供給公社

発行体格付： A+ [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き大阪府が100%出資する特別法人。「府の事務事業と密接な関係があり、かつ特に指導又は調整の必要がある法人」として府の指定出資法人に指定され、「財政構造改革プラン(案)」で存続の方針が示されている。一般に大都市圏は持ち家比率が低く、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅への依存度が高い。特に民間による供給が十分ではない中堅所得者層向けファミリー用賃貸住宅の需要は旺盛で、886万人と都道府県中3位の人口を擁する大阪府内では公社賃貸住宅へのニーズが強い。こうした状況下、大阪府住宅供給公社は、府内で一般賃貸住宅等2万2135戸、借上型特定優良賃貸住宅(借上型特優賃)4508戸を供給・運営しており、府営住宅の受託管理を含む総管理戸数は13万5671戸に達する。

一般賃貸住宅が安定収益源になっている。一方、借上型特優賃は実質赤字だが、オーナーとの契約期限が2012年度以降順次到来して事業規模が縮小していくため、賃貸管理等事業全体では収益の底上げが期待できる。このため、現在検討されている耐震化計画に必要な投資負担を考慮しても資本負債構成の改善が進み、公社が「自立化に向けた10年の取り組み」で掲げた借入金残高を、2017年度末には1500億円以下に削減するという目標を達成できる可能性は十分にあると、R&Iはみている。

「大阪府住宅まちづくりマスタープラン(大阪府住生活基本計画)」では、公社を新婚・子育て世帯や高齢者世帯などへの支援や地域のまちづくりへの貢献など、住宅・まちづくり政策の補完、民間市場の誘導・補完を担う公的な団体と位置付けている。府営住宅の管理に指定管理者制度が導入されたものの、公社の政策上の位置付けに大きな変化はない。府における政策執行機関としての重要性を勘案し、格付には、設立団体である大阪府の信用力を強く反映している。

格付の方向性は安定的。ただ、府の住宅・まちづくり政策における公社の位置付けが変わった場合や、府の信用力が変化した場合には格付を見直す可能性がある。

【格付対象】 11月11日付

発行者：大阪府住宅供給公社

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A+ (新規)	安定的

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 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. 03-3276-3438

株式会社 格付投資情報センター 〒103-0027東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目ビルディング <http://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<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.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	安田 稔
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	神林 尚

信用格付を付与した日	2011年11月07日
主要な格付方法	政府系機関等の格付の考え方 [2011. 07. 27]

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。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/methodology/index.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。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/ratingpolicy/index.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。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/definition/index.html>

格付関係者	大阪府住宅供給公社
-------	-----------

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
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
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、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 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. 03-3276-3438

株式会社 格付投資情報センター 〒103-0027東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目ビルディング <http://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<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html>をご覧ください。