

2025年1月29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。

大阪府住宅供給公社（証券コード：－）

【維持】

発行体格付：AA- [安定的]

債券格付：AA-

【格付理由】

地方住宅供給公社法に基づき、大阪府が全額出資する特別法人。約2.1万戸の管理戸数を有する賃貸住宅は東京都に次ぐ全国2位の規模を持つ。公社は府の住生活基本計画において「大阪府の住宅政策とともに推進する団体」として位置付けられ、住宅などに関する課題に即した事業を展開する役割を担うことが明記されている。民間では不十分な賃貸住宅の供給、地域のまちづくり貢献、ストック資産を活用したセーフティネットの提供など、様々な施策を実行する。府からみた住宅政策上の重要性は高く、格付には公社の収益・財務基盤の評価とともに府の信用力を反映している。

賃貸管理事業と府営住宅の受託事業などを手掛け、合計120団地を運営する賃貸管理事業が安定したキャッシュフローを生んでいる。府からは、公営住宅法上の管理代行制度による府営住宅計画修繕業務と高齢者向け優良賃貸住宅などの入居者選定業務を受託している。

2022年春に公表した10カ年の中期経営計画と住宅ストック活用計画をもとに各種の施策を実施している。府の住生活基本計画に沿って、人口減に対応した適正な住宅戸数を維持しつつ、必要な投資を行い、良質な賃貸住宅の供給を着実に進める方針だ。好立地の既存団地の建て替えでは、2024年度に公社初の「ZEH-M Oriented」の認定を取得して賃貸を開始した。当該物件は太陽光発電設備、LED照明の導入や節水効果や断熱性に優れる設備を導入し、省エネ性能に優れる建物として評価を得た。今後も既存団地の建て替え時に立地条件や周辺の状況を考慮して認定を取得するとみられる。

2023年度まで17期連続の黒字決算を達成するなど収支は安定している。賃貸住宅事業での稼働率上昇も寄与した。建て替え、長期有効活用、耐震改修などのストックへの投資は前経営計画期間に比べ倍増する予定。足元では資材費や労務費の高騰もあり、投資負担から有利子負債の削減ペースは鈍るものの、資本負債構成は今後も改善が進むとみている。

【格付対象】

発行者：大阪府住宅供給公社

【維持】

名称	格付		格付の方向性	
発行体格付	AA-		安定的	
名称	発行額	発行日	償還日	格付
第7回大阪府住宅供給公社債券	50億円	2015年11月25日	2025年11月25日	AA-
第8回大阪府住宅供給公社債券	90億円	2016年10月21日	2026年10月21日	AA-
第9回大阪府住宅供給公社債券	40億円	2016年10月21日	2036年10月21日	AA-
第10回大阪府住宅供給公社債券	70億円	2017年6月20日	2027年6月18日	AA-
第11回大阪府住宅供給公社債券	60億円	2017年6月20日	2037年6月19日	AA-
第12回大阪府住宅供給公社債券	50億円	2018年6月20日	2028年6月20日	AA-

■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：経営企画部(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。

©Rating and Investment Information, Inc.

第13回大阪府住宅供給公社債券	50億円	2018年6月20日	2038年6月18日	AA-
第14回大阪府住宅供給公社債券	100億円	2018年6月20日	2048年6月19日	AA-
第15回大阪府住宅供給公社債券	30億円	2019年6月20日	2029年6月20日	AA-
第16回大阪府住宅供給公社債券	40億円	2019年6月20日	2039年6月20日	AA-
第17回大阪府住宅供給公社債券	50億円	2019年6月20日	2049年6月18日	AA-
第18回大阪府住宅供給公社債券	40億円	2020年6月19日	2040年6月19日	AA-
第19回大阪府住宅供給公社債券	40億円	2020年6月19日	2040年6月19日	AA-
第20回大阪府住宅供給公社債券	50億円	2021年6月21日	2046年6月21日	AA-
第21回大阪府住宅供給公社債券	40億円	2023年6月20日	2033年6月20日	AA-

■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 : 経営企画部(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	大阪府住宅供給公社
主任格付アナリスト	喜多 総治郎
信用格付を付与した日	2025年1月29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 : 経営企画部(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> をご覧下さい。

©Rating and Investment Information, Inc.