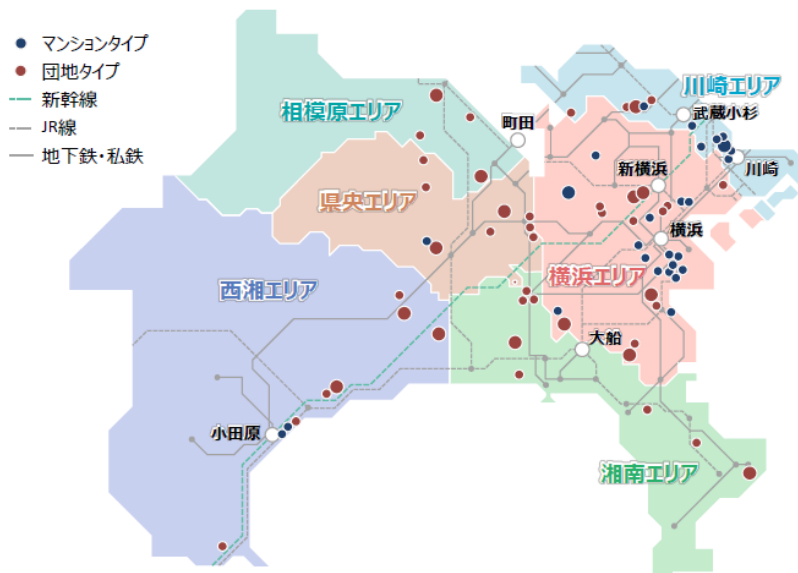


キャピタル・アイ特別企画：財務担当に聞く

神奈川県住宅供給公社、年限短期化のニーズに対応

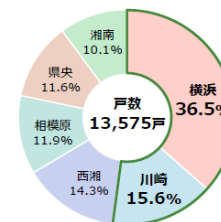
神奈川県住宅供給公社は12月に5年・10年債を起債する。5年債は2014年12月以来11年ぶり。投資家の年限短期化のニーズに応えつつ、償還の平準化と利払い負担の軽減を図る。今年で創立75周年を迎える公社の課題とその解決に向けた取り組みについて、総務部副部長の山本英樹氏と企画財務課長の志村能成氏に話を聞いた。

収益性が高いマンションタイプは横浜・川崎が中心



戸数（一般賃貸住宅）

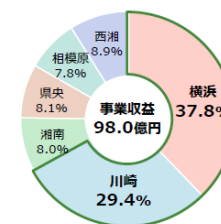
横浜・川崎が2分の1超



※ 令和7年3月末時点

事業収益（一般賃貸住宅）

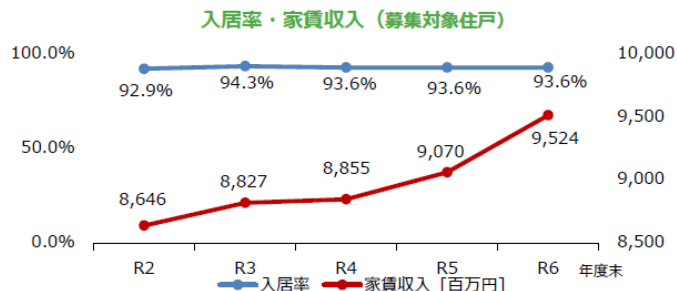
横浜・川崎が3分の2超



※ 令和7年3月末時点

安定した賃貸住宅ニーズを背景に、一般賃貸住宅事業は安定的な収益を継続

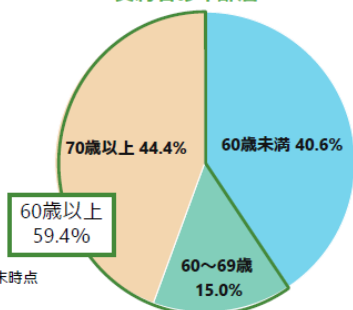
■ 建替新築物件の順調な稼働で入居率・家賃収入は堅調に推移



■ 契約者本人の年齢層は60歳以上の割合が59.4%

■ 高齢者世帯は居住年数が長い傾向があり家賃収入も安定

契約者の年齢層



※ 令和7年3月末時点

■ 1万3600戸・93%

神奈川県住宅供給公社は、県内に約1万3600戸の一般賃貸住宅を保有しており、中堅所得者層に住まいを提供してきた。物件は、エレベーターを備えた比較的新しい「マンションタイプ」と、歴史のある「団地タイプ」の2種類に大別される。特に収益性の高いマンションタイプは横浜・川崎エリアに集中しており、戸数ベースでは両市で全体の約半分を占め、事業収益ベースでは全体の3分の2以上を稼ぎ出している。近年は建て替え物件の順調な稼働もあり、全体の入居率は93%台という高い水準で推移している。入居者の約6割が60歳以上で、居住年数が長く、家賃収入も安定している。

一般賃貸住宅と並ぶもう1つの柱がケア付高齢者住宅。県内に5施設を展開する介護付有料老人ホーム「ヴィンテージ・ヴィラ」シリーズがその中核を成す。「入居時自立」を条件とし、24時間体制の生活

サポートを提供するモデルで、入居率は、90%以上の高い水準を維持している。さらに、要介護度が上がった入居者が移り住むための介護専用型施設や、賃貸住宅に訪問介護事業所などを併設した「サービス付き高齢者向け住宅」も運営しており、高齢者の多様なニーズに対応している。



外壁塗装後の藤沢西部団地

■ 2つの古い

公社は主に2つの課題を抱えている。1つは建物の老朽化だ。築50年を超える物件が多く、外壁の剥離による落下リスクや、給排水管の詰まりなど、入居者の安全・安心を脅かす前に資産を更新する必要がある。本来であれば順次建て替えを進める計画だったが、昨今の資材価格と人件費の高騰で、計画の再検討が必要となっている。

こうした壁を乗り越えるため、建て替え計画の再検討や、建て替えだけでなく、既存の建物を活かすリノベーションも積極的に推進している。例えば外壁塗装によるリニューアルは、建て替えに比べて低コスト・短期間で行える団地再生であり、建物の外観が美しくなるほか、劣化の遅延や機能性の強化にもつながる。相模原田名団地や藤沢西部団地など、2019年以降14団地で外壁塗装によるリニューアルを実施した。施工完了半年後の入居率は上昇傾向にあり、新たな入居者を呼び込むことに成功している。

■ 大学連携で三方よし

もう1つの課題は、建設当時から住み続ける入居者などの高齢化だ。入居者の約6割が60歳以上を占め、コミュニティの活力低下や孤立死といった問題に直面している。公社独自の取り組みとして、県内8つの大学と連携し、大学生の入居によるコミュニティの活性化を進めている。

エレベーターのない団地の上層階は高齢者に敬遠されがちだが、対象となる大学の学生に家賃を半額にして提供する代わりに、自治会活動に参加してもらった「団地活性サポーター制度」を展開している。大学は社会貢献プログラムとして学生を派遣でき、公社は空室の多い上層階の対策と団地の活性化を両立させる。こうした三方良しの施策を施しつつ、団地全体の若返りを図っている。

学生入居によるコミュニティ形成・強化



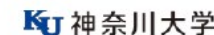
浦賀団地 どんぶりの会
(横須賀市)



部活動と並行して地域活動に参画



竹山団地 介護予防事業
(横浜市緑区)



また、高齢者の孤立死対策として、地域の新聞販売店などに見守り協定を結び、郵便受けに新聞が何日分も溜まっているなど、異常を感じた際に管理会社に連絡してもらう。さらに、機器を冷蔵庫やトイレなどに設置し、一定期間ドアの開閉がない場合、緊急連絡先にメールで知らせる「IT みまもりサービス」も導入し、住宅の内から見守ることによる安全な暮らしを提供している。

外国籍の入居者が増加するなか、共同生活上のルールやマナーを 13 言語で解説した「住まいのルールブック」を作成・配布するなど、多様な人々が安心して暮らせる環境づくりにも力を注ぐ。東日本大震災や能登半島地震の際には被災者へ住宅を提供するなど、公的機関としてのセーフティネット機能も果たしている。

■ 堅実財務と持続可能な経営基盤

財務基盤は健全な状態を維持している。JCR からダブル A プラスという高い格付けを取得している。自己資本比率は、2024 年度末時点で 30.7%と、前年度から数字は少し下がったものの、これは会計方針の変更による一時的な影響であり、経営は安定している。

2024 年度の経常利益は 22 億円を確保した。こうした利益を着実に内部留保として積み上げていくことで、将来の団地再生などに向けた大規模な再投資を可能にする、持続可能な経営基盤を今後も強化していく方針だ。

--11 年ぶりに 5 年債を起債する狙いについて

近年では毎年 4 月に社債市場に登場しているが、今回の起債は、2015 年 12 月に発行した 10 年債の償還に合わせ、12 月というタイミングを選択した。金利の先高観が強まるなか、投資家からは「より短い年限の債券が好まれる」という声が多く寄せられている。こうしたニーズに柔軟に応えるため、今回は 5 年債も含んだ 2 本立てとした。特定の年に償還が集中するリスクを避けるため、複数の年限を組み合わせることで償還時期を平準化させる狙いもある。発行額は 50 億円程度とアナウンスしているが、旺盛な需要が見込めれば、増額の可能性も十分にある。



神奈川県住宅供給公社
総務部副部長 山本 英樹 氏

・過去 3 回の起債

| 条件決定 | 年限 | 発行額 | 償還日 | 表面利率 | 対国債 | 対カーブ | 主幹事 |
|-----------|----|-----|-----------|-------|-----|------|-------------|
| 2024/4/11 | 10 | 30 | 2034/4/21 | 1.023 | 19 | 18 | 大和/三菱 |
| 2023/4/14 | 10 | 40 | 2033/4/25 | 0.860 | 40 | 40 | みずほ/大和 |
| 2022/4/15 | 20 | 30 | 2042/4/25 | 0.838 | 10 | 9.5 | 三菱 UFJMS/大和 |

発行額：億円/表面利率：%/対国債・カーブ：+bp



神奈川県住宅供給公社
企画財務課長 志村 能成 氏

--12月の起債に向けた IR について

久々の5年債の起債に備え、従来のディール IR に加え、8~9月にノンディール IR を初めて実施した。個別訪問を軸としつつ、オンラインも活用し、最終的には約40件の投資家と対話していきたい。昨年度の実績である9件と比べると大幅な増加で、公社事業の社会的な意義や財務の健全性を直接伝えられる良い機会と捉えている。

--ソーシャルボンドの発行について

SDGs債の発行実績はまだないものの、ソーシャル債のフレームワークは既に作成済みで、ソーシャルローンを実行した経験もある。我々の事業は社会課題の解決に直結しており、SDGsとの親和性は非常に高いと認識している。ソーシャル債の発行についても、タイミングを見て検討していきたい。

写真・図表等の出典：神奈川県住宅供給公社（2025年8月）

[2025/10/20 聞き手：キャピタルアイ・ニュース 趙 睿]