

## 大阪府住宅供給公社

2023年4月28日

## ソーシャルボンド・フレームワーク

ESG 評価本部

担当アナリスト：税所さやか

格付投資情報センター（R&I）は大阪府住宅供給公社（以下、公社）が2022年5月に策定したソーシャルボンド・フレームワークについて、国際資本市場協会（ICMA）が定める「ソーシャルボンド原則2021」（以下、SBP2021）及び金融庁の「ソーシャルボンドガイドライン2021」に適合していることを確認した。オピニオンは下記の見解に基づいている。

## ■ オピニオンの概要

## (1) 調達資金の使途

資金使途の対象事業は地方住宅供給公社法第21条に定められる事業への新規投資またはリファイナンスである。対象事業は一定の質を備えたアフォーダブル住宅を賃貸住宅市場に安定供給することで需給のミスマッチを軽減しており、特に大阪府における住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）の居住安定に貢献するという直接的な便益を生んでいる。これに加えて、居住者の健康やウェルビーイングの向上、防災・減災効果、地域共生社会の形成、環境負荷低減といった間接的な便益も見込まれる。周辺環境・社会に及ぶ可能性のあるトレードオフの影響は最小化されていると考えられ、全体としてポジティブな便益が期待できると判断した。SBP2021に例示される事業区分では、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）を含む一般大衆を対象とした「手ごろな価格の住宅」に該当する。

## (2) プロジェクトの評価と選定のプロセス

対象事業は大阪府の住生活基本計画である「住まうビジョン・大阪」とこれに基づき公社が策定する経営理念、将来ビジョン2050、経営計画及び年度毎の事業計画の文脈に位置づけられる。年度毎の事業計画は公社の経営戦略室が選定し、経営会議への付議と理事会の議決を経たうえで、大阪府知事の承認により最終決定している。ソーシャルボンドの資金使途となる個別具体的な対象プロジェクトは年度毎の事業計画に基づいて担当部署が起案のうえ、事務決裁要綱に基づいて決定する。以上から、プロジェクトの評価・選定のプロセスは妥当である。

## (3) 調達資金の管理

ソーシャルボンドの調達資金は総務企画部が内部管理システムを用いて追跡管理し、資金調達から1年以内に充当が完了する予定である。調達資金は全額が充当されるまでの間、現金又は現金同等物にて管理される。公社の資金管理状況は外部監査の対象となる。以上から、調達資金の管理は妥当である。

## (4) レポーティング

公社はSBP2021における「透明性向上のための重要な推奨事項」を踏まえ、ソーシャルボンド・フレームワークの概要版をウェブサイトで開示している。資金充当状況は年に1回、充当額と未充当額を債券単位で開示する。インパクト・レポーティングは事業単位で定量的なKPIを設定し、年度毎の業務報告書等で報告する。これらのKPIには高齢者向け優良賃貸住宅の契約戸数や稼働率、新婚・子育て世帯を対象とした優先制度の募集戸数や申込戸数といったアウトプット、アウトカムに相当する指標が含まれている。以上より、レポーティングの内容は妥当である。

## 発行体の概要

公社は地方住宅供給公社法<sup>1</sup>に基づき大阪府が全額出資する特別法人。公社賃貸住宅の管理戸数は約 2.1 万戸（2021 年度業務報告書）と地方住宅供給公社の中で東京都に次ぐ全国 2 位の規模を持つ。1950 年に戦後の都市部への人口集中に伴う住宅難解消を目的として、前身の財団法人大阪府住宅協会として設立された。大阪府の住生活基本計画「住まうビジョン・大阪」によって公社の役割が明記されており、大阪府の住宅政策において重要な位置づけにある。子育て世帯等のファミリー向けや高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給、住戸のグループホームへの活用、良質な既存ストックを活用したセーフティネットとしての役割など、民間賃貸住宅市場では十分に対応ができない住宅の供給に取り組んでいる。

---

<sup>1</sup> 地方住宅供給公社法第 1 条では、地方住宅供給公社の目的について「地方住宅供給公社は、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」と定めている。また、住生活基本法第 18 条第 3 項は「独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。」と定めている。

# 1. 調達資金の使途

## (1) 対象プロジェクト

### 対象プロジェクト

- ソーシャルボンドの調達資金は、地方住宅供給公社法第 21 条に定められる事業への新規投資またはリファイナンスに充当される。主な事業は以下の通りである。なお、ソーシャルボンドの資金使途となる個別具体的な対象プロジェクトは年度毎の事業計画に基づいて選定する。

#### ■ 主な事業

|                                   | 大項目        | 小項目  | 概要  |
|-----------------------------------|------------|--|---|
| 直轄事業<br>(公社自らが所有する住宅及び保有地の管理・運営等) | 賃貸住宅等事業    | 賃貸住宅等管理事業  | 賃貸住宅約 2 万 1 千戸、公益的施設 (駐車場・店舗等)、賃貸土地等の管理               |
|                                   |            | 建替等事業  | 老朽化した公社賃貸住宅は建て替えにより居住水準の向上を図ると共に、建て替え等で生み出される用地の活用を行う |
|                                   |            | 耐震化事業  | 現行の建築基準法が必要としている耐震性能 (新耐震基準) に満たない公社賃貸住宅の耐震化に取り組む     |
|                                   | 宅地管理事業等    | 保有地 (未利用地) 等の処分、賃貸資産の管理等 (分譲事業からは平成 13 年度以降、原則撤退。新たな土地取得は行っていない) |   |
| 受託事業<br>(主に大阪府からの受託による事業)         | 府営住宅計画修繕業務 |  | 公営住宅法の管理代行制度により、全ての府営住宅の計画修繕業務を大阪府から受託 (約 12 万戸)      |
|                                   | 入居者選定等受託業務 |  | 民間が管理する特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の入居者選定等業務を大阪府及び民間管理法人から受託 |

[出所：大阪府住宅供給公社 ソーシャルボンド・フレームワークの概要 (2022 年 5 月策定) ]

- 2019 年 12 月、公社は「将来ビジョン 2050 ～”住宅”供給公社から”生活”供給公社へ～」を策定した。人生 100 年時代の到来、単身世帯の増加、共働き世帯の増加、働き方の多様化といった経営環境の変化を踏まえ、これらの変化に備えるとともに、更なる経営基盤の強化を図りながら、創業 100 年となる 2050 年に向けた公社の将来像とその実現に向けた方向性などを描いたとしている。その実現手段となる団地活用においては、「1. 建替え等による新しい価値の創造」、「2. ストックの長期有効活用」、「3. 団地で地域・まちを活性化」の 3 つの視点から進めていくとしている。

■ 経営理念と将来ビジョン

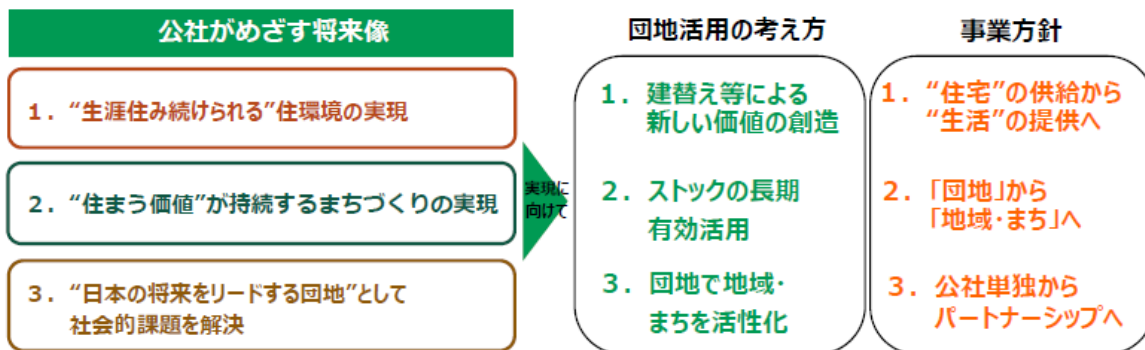
経営理念



笑顔の暮らしを!  
**大阪府住宅供給公社**  
 変革し続ける企業

Live in joyful smile!  
**Osaka Prefectural Housing Corporation**  
 Ever evolving firm

『将来ビジョン2050 ～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～』



[出所：大阪府住宅供給公社 中期経営計画（2022年度～2031年度）]

- また 2022 年 4 月、公社は中期経営計画（計画期間：2022 年度～2031 年度）を公表している。経営のスタンス・考え方として、先述の将来ビジョン 2050 に掲げる将来像の実現に向け、安定した事業運営のための投資を行い、公的機関としての役割を果たすとともに経営基盤の強化を進めることで、公社の社会的・経済的価値の更なる向上を図るとしている。経営の基本方針として、「Ⅰ. 大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献」と「Ⅱ. 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化」に取り組むとしている。
- 中期経営計画は大阪府の住生活基本計画である「住まうビジョン・大阪」（2021 年 12 月改定）等の住宅関連政策を踏まえて策定している。経営の基本方針の一つである「大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献」では、具体的に以下に取り組むとしている。

## ■ 中期経営計画（計画期間：2022年度～2031年度）

### 「I 大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献」

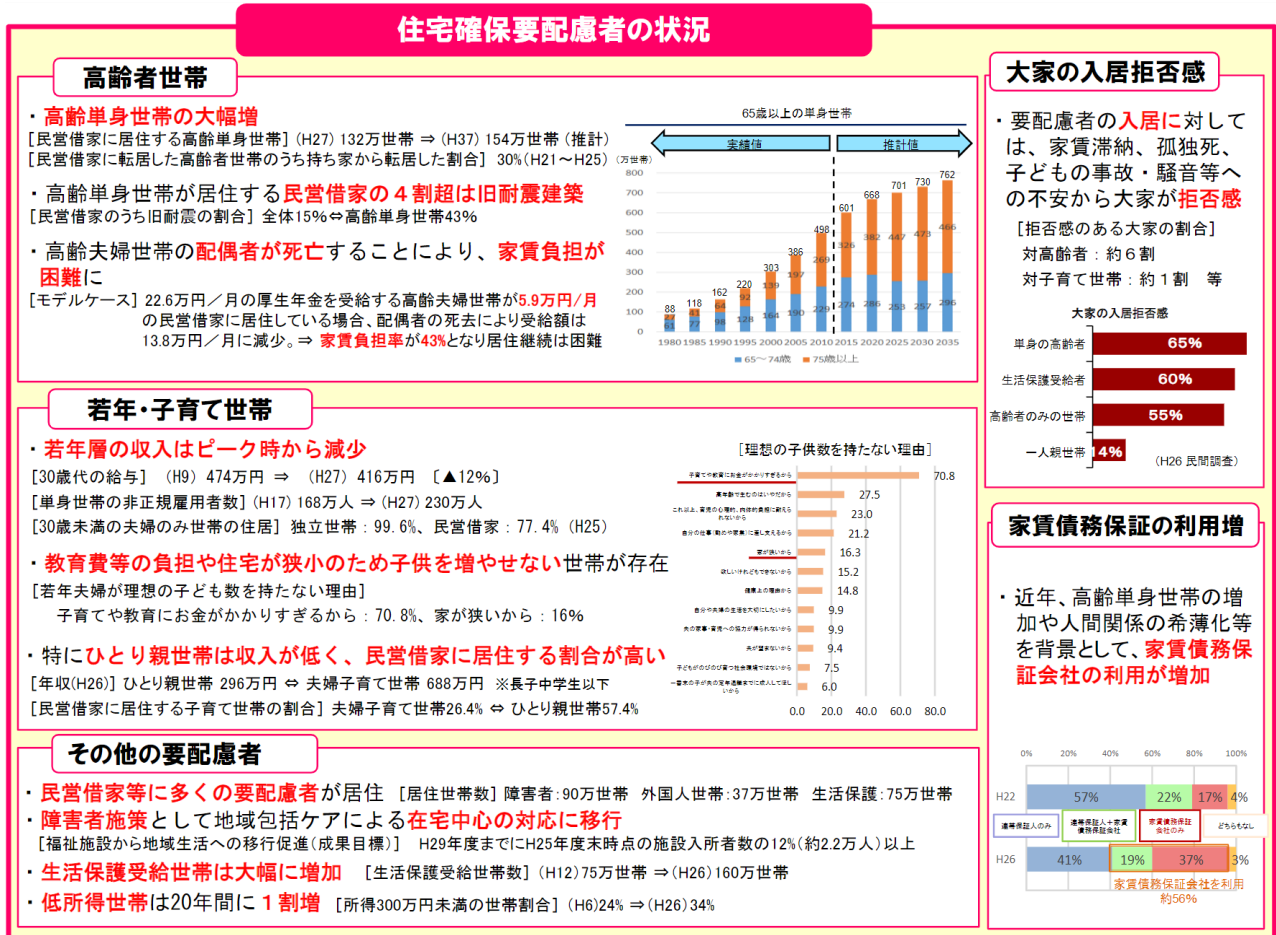
1. 住宅ストックや民間の力を活かし、社会の変化に応じた暮らし方を提供
  - (1) 誰もが暮らしやすい環境整備
    - ・フェアハウジングの推進、アフォーダブル住宅の供給による居住の安定確保
    - ・働き方やライフスタイルの変化、テレワークの進展のニーズ等に対応した居住環境の実現
      - ① 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
      - ② 高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住まいの提供
      - ③ 子どもを産み育てやすい住まいの実現
      - ④ 新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり
  - (2) 地域のまちづくりとコミュニティ活性化
    - ・地域に必要な施設の導入等、地域のまちづくりへ貢献  
(先導的に展開する地区：泉北・千里・金岡東ニュータウン、香里三井エリア)
      - ① ニュータウンの再生・活性化
      - ② 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成
  - (3) 良質な住宅ストックの形成
    - ・良質な賃貸住宅の供給と、安定した賃貸経営を図るため、「ストック活用計画(R4～R13)」に基づき実施
      - ① 将来を見据えたストック活用
      - ② 安全・安心な住まいづくり
      - ③ 快適な住まいづくり
      - ④ 環境に配慮した住まいづくり
      - ⑤ 地域のまちづくりへの貢献
2. 公的機関として信用力を活かした住宅・まちづくり施策の推進
  - (1) 住宅確保要配慮者の居住支援
    - ・「Osaka あんしん住まい推進協議会」を大阪府と共に事務局として運営
    - ・居住支援の取り組みの発展（居住支援法人との連携等）
  - (2) 分譲マンションの管理の適正化
    - ・「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会」の構成団体として支援
    - ・施策の実施主体である市・大阪府を通じた支援  
(修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務等)
  - (3) 住情報の提供や住宅市場の環境整備
    - ・住まいやまちへの関心・理解を深め、多世代が安心・快適に暮らせるよう住情報を発信
    - ・リノベ市場の活性化等により、空家の適正管理及び空家対策によるまちづくりを推進
3. 知識と経験を活かした住宅・まちづくり施策の推進
  - (1) 技術力を活かした市町村からの受託業務
    - ・市町営住宅等の建替えや維持管理など、公共施設の老朽化に対応する技術職員が不足している市町村への支援方策の検討
  - (2) 府営住宅の計画修繕業務（管理代行制度）
    - ・長年の技術と経験の蓄積を活かし、大阪府内すべての府営住宅の計画修繕を適正に実施
  - (3) その他受託業務の拡大
    - ・府（市）営住宅や府（市）有施設の建替・改修等の工事監理・建築設計業務
    - ・特優賃・高優賃の審査業務（大阪府から受託）

[出所：大阪府住宅供給公社「中期経営計画の概要（2022年度～2031年度）」より抜粋]

対象事業の目的

- 対象事業における主要な目的の一つは、公社が中期経営計画で打ち出している「誰もが暮らしやすい環境整備」である。具体的には、大阪府の賃貸住宅市場において、特に住宅確保要配慮者<sup>2</sup>（高齢者、障がい者、子育て世帯等）を対象にフェアハウジング（入居拒否しない住宅）の推進とアフォーダブル住宅（低廉な家賃で質を備えた住宅）の供給を維持することである。
- 2018年の住宅・土地統計調査（総務省）によれば、大阪府における賃貸住宅の空き家率は21.8%と全国平均の18.5%を3ポイント程度上回っているとされ、人口減少とそれに伴う世帯数減少から全国的に住宅ストックの過剰問題が中長期的な課題となっている。他方、民間賃貸住宅市場においては、(1)中堅所得者層のファミリー向けが不十分、(2)住宅確保要配慮者の入居に対して家賃の支払いに対する不安等から拒否感を有しており入居制限がなされている（以下、「住宅確保要配慮者の状況」を参照）、といったミスマッチが存在している。
- 公社の賃貸住宅管理事業では、ミスマッチ解消に向けてフェアハウジングの推進とアフォーダブル住宅の供給による居住の安定確保を推進している。

■ 住宅確保要配慮者の状況



[出所：「新たな住宅セーフティネット制度の背景と方向性」（2017年7月、国土交通省）]

<sup>2</sup> 大阪府における住宅確保要配慮者の対象範囲は、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（及び国土交通省令）と大阪府賃貸住宅供給促進計画によって規定されている。

## 社会の課題認識

- 公社は設立当初の目的であった戦後の都市部への人口集中に伴う住宅不足への対応、そして“量から質”への転換が求められた時代における居住水準の向上などにより、大阪府の住宅政策を補完する役割を果たしてきた。バブル経済崩壊後は分譲住宅事業や宅地開発事業での損失拡大、借上特定優良賃貸住宅の空家の発生などにより経営が悪化したが、借入金の縮減に重点を置いた経営により財務基盤の強化を着実に進めてきた。一方、これまで経営改善を優先し公社賃貸住宅ストックへの投資を抑制してきたことから、現在は設備等の老朽化や多様化する時代のニーズへの対応の遅れによる空家の増加といった負の影響が危惧される状況にある。
- 「大阪府住宅供給公社における今後の事業展開検討委員会 意見書」（2021年3月、以下、意見書）は、同委員会が専門的かつ客観的な立場から前経営計画期間（2012年度から2021年度までの10年間）における公社の取り組みを検証するとともに、今後の公社のあり方について提言したものである。意見書では公社に対する課題認識を踏まえ、公社が今後10年で目指すべき姿と事業展開の視点について以下の通り言及している。民間市場では十分に行き届かない賃貸住宅の供給に取り組むべきとの観点から、フェアハウジングやアフォードブル住宅の供給といった事業に軸足を置きつつ、パートナーシップによる地域のまちづくりへの貢献など新たな事業領域にも展開すべきとされている。

### ■大阪府住宅供給公社における今後の事業展開検討委員会 意見書（2021年3月）

#### 目指すべき姿（一部抜粋）：

民間事業者を含めると一定数の住宅の供給が行われており、今後10年間については供給側の立場に加え、府民である消費者側の立場に立ち、住み手への支援というサービスを提供することが“生活供給公社”に求められている。これを踏まえ、今後は住宅市場のなかでは、フェアハウジングやアフォードブル住宅の安定的な供給はもとより、団地の持つ強みを最大限活かしながら、多様な住まい手のニーズに沿ったハード・ソフトの両面からのサービス提供による暮らしの支援をしていく“生活供給公社”となるべきである。

#### 事業展開の視点：

公社の事業展開については、これまでの“民でできることは民で行う”という前提に立ちながら社会的課題の解決や時代のニーズに沿って、次の4つの役割を担う公的団体として事業展開をしていくべきである。

- ① 市場の誘導・先導：潜在的な需要はあるが、市場が十分に拡大していないため、民間が乗り出すにはリスクが大きいもの。
- ② 市場の補完：子育て向け賃貸住宅の供給など、現状においては、市場では十分対応できていないもの。
- ③ 信用性を活かしたサービス：公的な信用力があれば、効率性が増すサービス。
- ④ 行政の補完：公共団体が自ら実施するよりも外部化した方が効率性が増すもの。

これら4つの役割を踏まえ、子育て世帯等のファミリー向けや高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給、住戸のグループホームへの活用、セーフティネット住宅の供給の役割など、民間賃貸住宅市場では十分に対応できない住宅の供給に取組むべき。

さらに、先進的なリノベーション住宅やDIY対応住宅の供給など民間を先導する取組みを進めるべき。

また、保有する住宅団地ストックを有効に活用し、市町村や大学、NPO等とも連携しながら、地域住民に求められる施設の導入を図るなど、地域のまちづくりに貢献すべき。

これらのほか、公的機関として保有するノウハウや信用力も活用しながら、分譲マンションの管理の適正化や住宅確保要配慮者の居住支援など、大阪府の住宅まちづくり政策の課題に即した事業を展開する役割を担うべきである。

- なお、「住まうビジョン・大阪」は同意見書を受けて、公社の役割について次の通り定めている。

#### ■大阪府 住生活基本計画「住まうビジョン・大阪」（2021年12月）

公的団体の役割（大阪府住宅供給公社）：

大阪府住宅供給公社は、大阪府の住宅施策をともに推進する団体として、子育て世帯等のファミリー向けや高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給、住戸のグループホームへの活用、良質な既存ストックを活用したセーフティネットとしての役割など、民間賃貸住宅市場では十分に対応できない住宅の供給に取り組みます。

さらに、先進的なリノベーション住宅やDIY対応住宅の供給など民間を先導する取組みを進めます。

また、保有する住宅団地ストックを有効に活用し、市町や大学、NPO等とも連携しながら、地域住民に求められる施設の導入を図るなど地域のまちづくりに貢献します。これらのほか、公的機関として保有するノウハウや信用力も活用しながら、分譲マンションの管理の適正化や住宅確保要配慮者の居住支援など、大阪府の住宅政策の課題に即した事業を展開する役割を担います。

## (2) 対象事業の目標がポジティブな社会的成果であること

- 対象事業による便益及び影響は以下のように整理される。

| 対象事業による便益及び影響             |  |
|---------------------------|--|
| <b>直接的<sup>3</sup>な便益</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅確保要配慮者〔高齢者、障がい者、子育て世帯等〕のための居住の安定確保</li> <li>・ 需給バランスの適正化（ミスマッチの解消）</li> <li>・ 災害に強い安心・安全な住まいの供給</li> <li>・ 高齢者や障がい者のための住まいのバリアフリー化</li> <li>・ 単身世帯や共働き世帯などライフスタイルの多様化に対応した快適な住まいの供給</li> <li>・ 環境に配慮した住まいの供給</li> </ul> |
| <b>間接的な便益</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住者の健康やウェルビーイングの向上</li> <li>・ 住まいの耐震化・長寿命化にともなう防災・減災効果</li> <li>・ 地域共生社会の形成</li> <li>・ 建物のライフサイクルを通じた環境負荷の低減</li> <li>・ 魅力ある賃貸住宅市場の形成</li> </ul>  |
| <b>間接的な影響とその対応</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間市場への影響<br/>⇒ 公社の事業範囲や役割、家賃設定の方法等が関連法等によって規定されており、民間市場との競合ではなく補完を目指していることが明確である。市場家賃調査結果をもとに家賃を設定している。</li> <li>・ 府財政への影響<br/>⇒ 大阪府指定出資法人評価等審議会により、公社のあり方や経営状況、経営目標を定期的に評価し、問題がある場合は是正される。</li> </ul>                    |
| <b>広範囲に及ぶ影響とその対応</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替や改修・修繕にともなう環境・社会への影響<br/>⇒ 建替・改修・修繕については環境に配慮しながらストック活用基本計画等にしたがって実施している。</li> </ul>  |

<sup>3</sup> 「直接的」とは対象事業の利用者、「間接的」とは対象事業を行う社会、「広範囲」とは対象事業を行う社会を超える社会を指している。詳細は、「R&I ソーシャルボンドオピニオン 評価方法」を参照のこと。 [https://www.r-i.co.jp/rating/products/esg/so\\_social\\_jpn.pdf](https://www.r-i.co.jp/rating/products/esg/so_social_jpn.pdf)



## ポジティブな社会的成果であること

- 以下の観点から、対象事業は特に大阪府における住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）の居住安定に貢献していると考えられ、ポジティブな社会的成果が期待できる。
- 公社の賃貸住宅管理戸数が約 2.1 万戸であるのに対し、民間でフェアハウジングを表明している“大阪あんぜん・あんしん賃貸登録制度（セーフティネット住宅登録制度）”の住戸数は約 3.3 万戸（意見書に記載の 2021 年 3 月実績）である。一定のボリュームでセーフティネット住宅を供給していることから、対象事業は府内の住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）に対するセーフティネットとして重要な役割を果たしている。また、アフォーダブル住宅に関して意見書がまとめた調査結果によれば、公社が管理する(1)家賃 5 万円未満、(2) 最低居住面積水準（25 m<sup>2</sup>）以上、(3) 新耐震基準を満たしたアフォーダブル住宅の全管理戸数に占める割合は 55.8%とされ、府内民間賃貸市場の 5.7%を大幅に上回っている。対象事業は一定の質を備えたアフォーダブル住宅を市場に安定供給することで、需給のミスマッチを軽減している。対象事業は特に大阪府における住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）の居住安定に貢献するという直接的な便益を生んでいる。
- 上記に加え、対象事業から居住者の健康やウェルビーイングの向上、防災・減災効果、地域共生社会の形成、環境負荷低減といった間接的な便益も見込まれる。
- 周辺の環境・社会に及ぶ可能性のあるトレードオフの影響は以下の観点から最小化されていると考えられる。公社の事業範囲や役割、家賃設定の方法等が関連法等によって規定されており、民間市場と相互補完的な関係を目指していることが明確である。建替・改修・修繕については環境に配慮しながらストック活用基本計画等に従って実施している。

## SBP2021 に例示される事業区分との整合

- SBP2021 が定めるソーシャルプロジェクトの事業区分及び「対象とする人々」は以下に該当すると考えられる。

事業区分： 手ごろな価格の住宅

対象とする人々： 住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）を含む一般大衆

資金使途の対象事業は地方住宅供給公社法第 21 条に定められる事業への新規投資またはリファイナンスである。対象事業は一定の質を備えたアフォーダブル住宅を賃貸住宅市場に安定供給することで需給のミスマッチを軽減しており、特に大阪府における住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）の居住安定に貢献するという直接的な便益を生んでいる。これに加えて、居住者の健康やウェルビーイングの向上、防災・減災効果、地域共生社会の形成、環境負荷低減といった間接的な便益も見込まれる。周辺の環境・社会に及ぶ可能性のあるトレードオフの影響は最小化されていると考えられ、全体としてポジティブな便益が期待できると判断した。SBP2021 に例示される事業区分では、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）を含む一般大衆を対象とした「手ごろな価格の住宅」に該当する。

## <SDGs への貢献>



なお、対象事業は SDGs への貢献という観点では、特に 11.1「2030 年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する」、11.3「2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。」に貢献していると考えられる。

## 2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

### (1) 包括的な目標、戦略等への組み込み

会社の目標は住生活基本法第 18 条第 3 項において「地方住宅供給公社は、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない」と規定され、大阪府の住生活基本計画「住まうビジョン・大阪」において、住宅まちづくり政策の課題に即した事業を展開する公的団体としてその目標が明記されている。公社は「住まうビジョン・大阪」に定められた目標の達成に向けて、経営理念、将来ビジョン 2050、経営計画及び年度毎の事業計画を策定している。

### (2) プロジェクトの評価・選定の判断基準

対象事業は大阪府の「住まうビジョン・大阪」とこれに基づき公社が策定する経営理念、将来ビジョン 2050、経営計画及び年度毎の事業計画に沿ったものである。ソーシャルボンドの資金使途となる個別具体的な対象プロジェクトは毎年度の事業計画に従って選定する。

### (3) プロジェクトの評価・選定の判断を行う際のプロセス

資金使途となる個別具体的な対象プロジェクトは毎年度の事業計画に基づいて担当部署が起案のうえ、事務決裁要綱に基づいて決定する。年度毎の事業計画は経営戦略室が選定し、経営会議への付議と理事会の議決を経たうえで、大阪府知事の承認を得て最終決定している。

なお、公社の経営計画は総務企画部が起案し、大阪府指定出資法人評価等審議会<sup>4</sup>での審議の後、経営会議への付議と理事会の議決を経たうえで策定している。

対象事業は大阪府の住生活基本計画である「住まうビジョン・大阪」とこれに基づき公社が策定する経営理念、将来ビジョン 2050、経営計画及び年度毎の事業計画の文脈に位置づけられる。年度毎の事業計画は公社の経営戦略室が選定し、経営会議への付議と理事会の議決を経たうえで、大阪府知事の承認により最終決定している。ソーシャルボンドの資金使途となる個別具体的な対象プロジェクトは年度毎の事業計画に基づいて担当部署が起案のうえ、事務決裁要綱に基づいて決定する。以上から、プロジェクトの評価・選定のプロセスは妥当である。

## 3. 調達資金の管理

調達資金の充当及び管理は総務企画部が実施する。充当金額及び未充当金額を半期毎に内部管理システムにて追跡管理する。調達資金は 1 年以内に充当する予定である。公社の資金管理状況は外部監査の対象となる。未充当資金は現金又は現金同等物にて管理する。

ソーシャルボンドの調達資金は総務企画部が内部管理システムを用いて追跡管理し、資金調達から 1 年以内に充当が完了する予定である。調達資金は全額が充当されるまでの間、現金又は現金同等物にて管理される。公社の資金管理状況は外部監査の対象となる。以上から、調達資金の管理は妥当である。

<sup>4</sup> 大阪府付属機関条例に基づいて設置された学識経験者からなる知事の付属機関。法人の経営評価に対する「知事等の評価（案）、助言（案）」、法人の経営目標（案）、法人の中期経営計画（案）、経営評価制度、経営目標の達成状況評価、役員業績評価制度、府 OB 役員の報酬制度の見直し案、法人に対する府の人的関与の在り方、といった諮問答申事項等について審議する。

## 4. レポーティング

### (1) 開示の概要

公社はSBP2021における「透明性向上のための重要な推奨事項」を踏まえ、ソーシャルボンド・フレームワークの概要版をウェブサイトで開示している。レポーティングの概要は以下の通り。なお、調達資金の充当計画に大きな変更が生じた場合は、必要に応じて適時に開示する。

|        | 開示事項                                    | 開示タイミング     | 開示方法      |
|--------|---|-------------|-----------|
| 資金充当状況 | 債券単位で以下を開示する。<br>・ 資金充当額<br>・ 調達資金の未充当額 | 全額充当されるまで年次 | 会社のウェブサイト |
| インパクト  | 主な事業における KPI (下表) を開示する。                | 全額償還されるまで年次 | 業務報告書等    |

#### ■ 主な事業における KPI

|                                   | 大項目        | 小項目                       | KPI  |
|-----------------------------------|------------|---------------------------|--|
| 直轄事業<br>(公社自らが所有する住宅及び保有地の管理・運営等) | 賃貸住宅等事業    | 賃貸住宅等管理事業                 | 住宅(高齢者向け優良賃貸住宅)稼働率(%)<br>契約戸数(高齢者向け優良賃貸住宅)(戸)<br>優先申込期間制度(高齢者等世帯対象「1階住宅優先制度」、新婚・子育て世帯対象「ゆったり住宅優先制度」)の募集戸数(戸)、申込戸数(戸)<br>グループホームの活用戶数(戸)<br>あんぜん・あんしん賃貸住宅の登録数(件)<br>住戸改善発注件数(件)<br>コミュニティイベント開催実績数(件) |
|                                   |            | 建替等事業                     | 建設戸数(戸)  |
|                                   |            | 耐震化事業                     | 住宅の耐震化率(%)   |
|                                   | 宅地管理事業等    | 保有地の処分面積(m <sup>2</sup> ) |  |
| 受託事業<br>(主に大阪府からの受託による事業)         | 府営住宅計画修繕業務 |                           | 計画修繕件数(件)  |
|                                   | 入居者選定等受託業務 |                           | 入居者負担額認定事務件数(件)<br>入居者選定・資格審査事務件数(件)   |

[出所：大阪府住宅供給公社 ソーシャルボンド・フレームワークの概要(2022年5月策定)]

## (2)インパクト・レポーティング

インパクト・レポーティングは主な事業における定量的な KPI を設定し、年度毎の業務報告書等で報告する予定である。これらの KPI には”高齢者向け優良賃貸住宅の契約戸数や稼働率、新婚・子育て世帯を対象とした優先制度の募集戸数や申込戸数といったアウトプット、アウトカムに相当する指標が含まれている。

また、大阪府は住生活基本計画である「住まうビジョン・大阪」の進行管理のための指標として「みんなでめざそう値」を設定し、年度毎の進捗を大阪府のウェブサイトで開示している。アウトカム、インパクトは「みんなでめざそう値」の開示内容からも確認することができる。

公社は SBP2021 における「透明性向上のための重要な推奨事項」を踏まえ、ソーシャルボンド・フレームワークの概要版をウェブサイト上で開示している。資金充当状況は年に 1 回、充当額と未充当額を債券単位で開示する。インパクト・レポーティングは事業単位で定量的な KPI を設定し、年度毎の業務報告書等で報告する予定である。これらの KPI には高齢者向け優良賃貸住宅の契約戸数や稼働率、新婚・子育て世帯を対象とした優先制度の募集戸数や申込戸数といったアウトプット、アウトカムに相当する指標が含まれている。以上より、レポーティングの内容は妥当である。

以上

### 【留意事項】

セカンドオピニオンは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第 299 条第 1 項第 28 号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

セカンドオピニオンは、企業等が環境保全および社会貢献等を目的とする資金調達のために策定するフレームワークについての公的機関または民間団体等が策定する当該資金調達に関連する原則等との評価時点における適合性に対する R&I の意見です。R&I はセカンドオピニオンによって、適合性以外の事柄（債券発行がフレームワークに従っていること、資金調達の目的となるプロジェクトの実施状況等を含みます）について、何ら意見を表明するものではありません。また、セカンドオピニオンは資金調達の目的となるプロジェクトを実施することによる成果等を証明するものではなく、成果等について責任を負うものではありません。セカンドオピニオンは、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なく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。セカンドオピニオンは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&I はセカンドオピニオンを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。

R&I がセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報は、R&I がその裁量により信頼できると判断したものであるものの、R&I は、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、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、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、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。

R&I は、R&I がセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報、セカンドオピニオンの意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やセカンドオピニオンの使用に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとします）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何や R&I の帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。セカンドオピニオンに関する一切の権利・利益（特許権、著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、R&I に帰属します。R&I の事前の書面による許諾無く、評価方法の全部又は一部を自己使用の目的を超えて使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）し、又は使用する目的で保管することは禁止されています。

セカンドオピニオンは、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。

### 【専門性・第三者性】

R&I は 2016 年に R&I グリーンボンドアセスメント業務を開始して以来、多数の評価実績から得られた知見を蓄積しています。2017 年から ICMA（国際資本市場協会）に事務局を置くグリーンボンド原則／ソーシャルボンド原則にオブザーバーとして加入しています。2018 年から環境省のグリーンボンド等の発行促進体制整備支援事業の発行支援者（外部レビュー部門）に登録しています。

R&I の評価方法、評価実績等については R&I のウェブサイト（<https://www.r-i.co.jp/rating/esp/index.html>）に記載しています。

R&I と資金調達者との間に利益相反が生じると考えられる資本関係及び人的関係はありません。



## ソーシャルボンド／ソーシャルボンド・プログラム

### 独立した外部レビューフォーム

#### セクション 1. 基本情報

発行体名：大阪府住宅供給公社

ソーシャルボンドの ISIN または発行体のソーシャルボンド発行に関するフレームワーク名（該当する場合）：大阪府住宅供給公社 ソーシャルボンド・フレームワーク

独立した外部レビュー実施者名：格付投資情報センター

本フォーム記入完了日：2023 年 4 月 28 日

レビュー発表日：2023 年 4 月 28 日

#### セクション 2. レビュー概要

レビュー範囲：

必要に応じて、レビューの範囲を要約するために以下の項目を利用又は採用する。

本レビューでは、以下の要素を評価し、ソーシャルボンド原則（以下、SBP）との整合性を確認した：

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の使途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価と選定のプロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング           |

独立した外部レビュー実施者の役割

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> セカンドオピニオン | <input type="checkbox"/> 認証                 |
| <input type="checkbox"/> 検証                   | <input type="checkbox"/> スコアリング/レーティング（格付け） |
| <input type="checkbox"/> その他（ご記入ください）：        |   |

注記：複数のレビューを実施又は異なる複数のレビュー実施者が存在する場合、それぞれ別々の用紙にご記入ください。

## レビューのエグゼクティブサマリおよび／またはレビュー全文へのリンク (該当する場合)

<セカンドオピニオン>

フレームワークが ICMA のソーシャルボンド原則 2021 及び金融庁のソーシャルボンドガイドライン 2021 に則ったものである旨のセカンドオピニオンを提供する。

詳細はレポート本文を参照。

### セクション 3. レビュー詳細

レビュー実施者には可能な限り以下の情報を提供し、レビュー範囲を説明するためにコメントセクションを利用するよう推奨する。

#### 1. 調達資金の使途

セクションに関する全般的なコメント (該当する場合) :

レポート本文の「1. 調達資金の使途」を参照。

#### SBP による調達資金の使途カテゴリ :

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 手ごろな価格の基本的インフラ設備  | <input type="checkbox"/> 必要不可欠なサービスへのアクセス   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 手ごろな価格の住宅  | <input type="checkbox"/> 中小企業向け資金供給及びマイクロファイナンスによる潜在的効果などを通じた雇用創出や社会経済的危機を原因とした失業の防止・緩和 |
| <input type="checkbox"/> 食糧の安全保障と持続可能な食糧システム   | <input type="checkbox"/> 社会経済的向上とエンパワーメント   |
| <input type="checkbox"/> 発行時には知られていなかったが現在 SBP カテゴリへの適合が予想されている、又は、SBP でまだ規定されていないその他の適格分野 | <input type="checkbox"/> その他 (ご記入ください) :  |

SBP の事業区分に当てはまらない場合で、社会に関する分類がある場合は、ご記入ください:

#### 対象とする人々 :

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 貧困ライン以下で暮らしている人々               | <input type="checkbox"/> 排除され、あるいは社会から取り残されている人々、あるいはコミュニティ |
| <input checked="" type="checkbox"/> 障がいのある人々            | <input type="checkbox"/> 移民や難民                              |
| <input type="checkbox"/> 十分な教育を受けていない人々                 | <input type="checkbox"/> 十分な行政サービスを受けられない人々                 |
| <input type="checkbox"/> 失業者                            | <input type="checkbox"/> 女性、或いは性的・ジェンダーマイノリティ               |
| <input checked="" type="checkbox"/> 高齢者と不安定な状態に置かれている若者 | <input type="checkbox"/> その他自然災害の罹災者等を含む弱者グループ              |

その他（ご記入ください）：

住宅確保要配慮者(高齢者、障がい者、子育て世帯等)を含む一般大衆

## 2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

セクションに関する全般的なコメント（該当する場合）：

レポート本文の「2. プロジェクトの評価と選定のプロセス」を参照。

### 評価と選定

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 十分な発行体の社会面での持続可能性に係る目標がある             | <input checked="" type="checkbox"/> 文書化されたプロセスにより、定義された事業区分にプロジェクトが適合すると判断される |
| <input checked="" type="checkbox"/> ソーシャルボンドの適格プロジェクトを定義した透明性の高いクライテリアがある | <input type="checkbox"/> 文書化されたプロセスにより、プロジェクトに関連する潜在的な ESG リスクは特定・管理される       |
| <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価と選定のためのクライテリアの概要が、公表される      | <input type="checkbox"/> その他（ご記入ください）：  |

### 責任およびアカウンタビリティに関する情報

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 外部機関の助言または検証を受けた評価／選定基準である | <input checked="" type="checkbox"/> 組織内で定められた評価基準である |
| <input type="checkbox"/> その他（ご記入ください）：              |  |

## 3. 調達資金の管理

セクションに関する全般的なコメント（該当する場合）：

レポート本文の「3. 調達資金の管理」を参照。

### 調達資金の追跡管理：

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ソーシャルボンドの調達資金は、発行体により適切な方法で分別又は追跡管理される |
| <input checked="" type="checkbox"/> 未充当資金について、想定される一時的な運用方法の種類が開示される       |
| <input type="checkbox"/> その他（明記ください）：                                      |

**追加的な開示：**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 将来の投資にのみ充当         | <input checked="" type="checkbox"/> 既存および将来の投資に充当 |
| <input type="checkbox"/> 個別単位の支出に充当         | <input type="checkbox"/> ポートフォリオ単位の支出に充当          |
| <input type="checkbox"/> 未充当資金のポートフォリオを開示する | <input type="checkbox"/> その他（ご記入ください）：            |

**4. レポーティング**

**セクションに関する全般的なコメント（該当する場合）：**

レポート本文の「4. レポーティング」を参照。

**調達資金の使途に関するレポーティング：**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> プロジェクト単位          | <input type="checkbox"/> プロジェクトポートフォリオ単位 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 個別債券単位 | <input type="checkbox"/> その他（明記ください）：    |

**レポーティングされる情報：**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 充当した資金の額         | <input type="checkbox"/> 投資総額に占めるソーシャルボンドによる調達額の割合 |
| <input checked="" type="checkbox"/> その他（明記ください）：未充当額 |  |

**頻度：**

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 年次 | <input type="checkbox"/> 半年に一度 |
| <input type="checkbox"/> その他（明記ください）：  |                                |

**社会改善効果に関するレポーティング：**

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> プロジェクト単位 | <input type="checkbox"/> プロジェクトポートフォリオ単位             |
| <input type="checkbox"/> 個別債券単位   | <input checked="" type="checkbox"/> その他（明記ください）：事業単位 |

**頻度：**

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 年次 | <input type="checkbox"/> 半年に一度 |
| <input type="checkbox"/> その他（明記ください）：  |                                |

**レポーティングされる情報（計画又は実績）：**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 受益者の数 | <input checked="" type="checkbox"/> 対象とする人々 |
|---|---|



- その他 ESG 指標（明記ください）：
- 【賃貸住宅等管理事業】
    - ・ 住宅（高齢者向け優良賃貸住宅）稼働率（%）
    - ・ 契約戸数（高齢者向け優良賃貸住宅）（戸）
    - ・ 優先申込期間制度（高齢者等世帯対象「1 階住宅優先制度」、新婚・子育て世帯対象「ゆったり住宅優先制度」）の募集戸数（戸）、申込戸数（戸）
    - ・ グループホームの活用戶数（戸）
    - ・ あんしん・あんしん賃貸住宅の登録数（件）
    - ・ 住戸改善発注件数（件）
    - ・ コミュニティイベント開催実績数（件）
  - 【建替等事業】
    - ・ 建設戸数（戸）
  - 【耐震化事業】
    - ・ 住宅の耐震化率（%）
  - 【宅地管理事業等】
    - ・ 保有地の処分面積（㎡）
  - 【府営住宅計画修繕業務】
    - ・ 計画修繕件数（件）
  - 【入居者選定等受託業務】
    - ・ 入居者負担額認定事務件数（件）
    - ・ 入居者選定・資格審査事務件数（件）

## 開示方法

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 財務報告書に掲載  | <input type="checkbox"/> サステナビリティ報告書に掲載                          |
| <input type="checkbox"/> 臨時に発行される文書に掲載   | <input checked="" type="checkbox"/> その他（明記ください）：業務報告書で開示（ウェブサイト） |
| <input type="checkbox"/> レポーティングは外部レビュー済（該当する場合は、レポートのどの部分が外部レビューの対象であるか明記してください）： |  |

該当する場合は、「有益なリンク」のセクションに、報告書の名称、発行日を明記してください。

## 有益なリンク（例えば、レビュー実施者の評価方法や実績、発行体の文書等。）

1. 評価手法及びサービス  
<https://www.r-i.co.jp/rating/products/esg/index.html>
2. 評価実績
  - (1) グリーンファイナンス  
<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/greenfinance/index.html>
  - (2) サステナビリティファイナンス  
<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/sustainabilityfinance/index.html>
  - (3) ソーシャルファイナンス  
<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/socialfinance/index.html>

該当する場合は、利用可能なその他外部レビューをご記入ください

実施されるレビューの種類：

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> セカンドオピニオン     | <input type="checkbox"/> 認証                 |
| <input type="checkbox"/> 検証            | <input type="checkbox"/> スコアリング/レーティング（格付け） |
| <input type="checkbox"/> その他（ご記入ください）： |   |

レビュー実施者：

発表日：

### SBP で定義された独立した外部レビュー機関の役割について

- (i) セカンドオピニオン：発行体の支配下でない社会面の専門性を有する機関がセカンドオピニオンを提供する。オピニオンの提供者は発行体のソーシャルボンド・フレームワーク構築のためのアドバイザーから独立しているべきである。そうでなければ情報隔壁を設けるなど、セカンドオピニオンの独立性を確保するための措置をとることになる。オピニオンは通常はSBPへの適合性評価を基本とする。特に社会面での持続可能性に関する包括的な目標、戦略、方針、プロセスの評価と、調達資金を充当するプロジェクトの種類に応じた社会面の特徴に対する評価を含むことができる。
- (ii) 検証：発行体は、事業プロセスや社会基準などに関連づけて設定する基準に対して独立した検証を受けることができる。検証は、内部基準や外部基準あるいは発行体が作成した要求との適合性に焦点を当てるものになる。また原資産の社会面での持続可能性に係る特徴についての評価を検証と称し、外部クライテリアを参照することがある。さらにソーシャルボンドで調達される資金の内部追跡管理方法とその資金の充当状況、社会面での影響、SBPのレポートとの適合性に関する保証や証明も検証と呼ぶことがある。
- (iii) 認証：発行体は、ソーシャルボンドやそれに関連するソーシャルボンド・フレームワーク、または調達資金の用途について、一般に認知されているソーシャル基準やソーシャルラベルへの適合性に係る認証を受けることができる。ソーシャル基準やソーシャルラベルは具体的なクライテリアを定義したもので、通常は認証クライテリアとの適合性を、検証などの手法を用いて、資格認定された第三者機関が確認する。
- (iv) スコアリング/レーティング（格付け）：発行体は、ソーシャルボンド、それに関連するソーシャルボンド・フレームワーク、調達資金の用途などの特徴について、専門的な調査機関や格付機関の資格を有する第三者機関から、それぞれの機関が確立した評価手法に基づく査定や評価を受けることができる。評価結果には、社会面のパフォーマンスデータ、SBPに関連するプロセス、SBPに関連するプロセス、あるいは他のベンチマークに焦点を当てたものが含まれることがある。このようなスコアリングや格付は、信用格付（たとえその中に重要な社会面のリスクが反映されているとしても）とはまったく異なったものである。