



Osaka Prefectural Housing Corporation IR Presentation

ソーシャルボンド・インパクトレポート
(2023年度発行)

令和7年(2025年)3月



笑顔の暮らしを!

大阪府住宅供給公社

変革し続ける企業

目次

1. ソーシャルボンドの概要	P.3
2. ソーシャルボンドの発行実績 / 資金充当結果 / 令和7年度の発行見通し	P.4
3. これまでの投資表明投資家	P.5
4. インパクト・レポーティング(KPI)	P.6

Appendix. ESG経営の取り組み

主な取り組み事例	P.8
----------	-----

1. ソーシャルボンドの概要

- ソーシャルボンドとは、ICMA（国際資本市場協会）が定めたソーシャルボンド原則に適合する、社会的課題の解決に資する事業の資金調達のために発行される債券のことであり、ESG（環境・社会・ガバナンス）投資の対象となる債券です。
- 当社は、ICMAが定めるソーシャルボンド原則の4つの核となる要素を考慮したソーシャルボンド・フレームワークを策定し、株式会社格付投資情報センター（R&I）よりセカンドオピニオンを取得しています。
- これにより、当社が本フレームワークに基づき発行する債券は、ソーシャルボンドとして扱われることとなります。

株式会社格付投資情報センター（R&I）によるセカンド・オピニオン



セカンドオピニオン

大阪府住宅供給公社

2024 年 5 月 31 日

ソーシャルボンド・フレームワーク

サステナブルファイナンス本部
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のソーシャルボンド・フレームワーク(2024 年 5 月策定)が以下の原則・ガイドラインに適合していることを確認した。

ソーシャルボンド原則(2023、ICMA)
ソーシャルボンドガイドライン(2021、金融庁)

■ 資金使途

事業区分	対象プロジェクト	対象となる人々
手ごろな価格の住宅	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ファイナンス	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

[セカンドオピニオン（令和6年5月31日公表）](#)

大阪府住宅供給公社債（ソーシャルボンド）の資金使途

	大項目	小項目	概要
直轄事業	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	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

- ✓ ソーシャルボンドで調達された資金は、地方住宅供給公社法第21条に定められる事業の新規資金又は借り換え資金に充当します

2. ソーシャルボンドの発行実績 / 資金充当結果 / 令和7年度の発行見通し

- 当社は令和2年度に地方三公社で初めてSDGs債（ソーシャルボンド）を発行しました。
- ソーシャルボンドで調達した資金は、全額が充当されるまでの期間、調達資金の充当状況を年次で公表しています。
- また、令和7年度発行債券についてもソーシャルボンドとしての発行を予定しています。

ソーシャルボンドの発行実績 / 資金充当結果

回号	発行日	格付（R&I）	年限	利率 （対国債スプレッド）	発行金額	充当済金額	未充当金額
18回	令和2年6月19日	AA-	20年	0.540% （国債+16bp）	40億円	40億円	0億円
19回	令和2年6月19日	AA-	20年 （定時償還）	0.369% （国債+31bp）	40億円	40億円	0億円
20回	令和3年6月21日	AA-	25年 （定時償還）	0.464% （国債+25bp）	50億円	50億円	0億円
21回	令和5年6月20日	AA-	10年	0.781% （国債+35bp）	50億円	50億円	0億円

【ご参考】令和7年度 大阪府住宅供給公社債券（ソーシャルボンド）の発行について

発行の目的	● 資金調達の多様化を図り、より安定的で有利な資金を確保するため
発行予定額 / 年限	● 未定（市場環境等を踏まえ決定）
発行時期	● 令和7年度上半期を予定
主幹事	● みずほ証券株式会社（事務・ストラクチャリングエージェント※） ● 大和証券株式会社

※ フレームワークの策定やセカンドオピニオン等の外部評価の取得に関する助言等を通じて、ソーシャルボンド等の発行支援を行う者

3. これまでの投資表明投資家

■ 2020年のソーシャルボンド発行開始以降、多くの投資家の皆様に当公社債券への投資を表明いただいております

- あいち豊田農業協同組合
- 赤城橘農業協同組合
- 足立成和信用金庫
- あぶくま信用金庫
- 独立行政法人奄美群島振興開発基金
- 石川かほく農業協同組合
- 伊豆の国農業協同組合
- いちい信用金庫
- 学校法人 大阪産業大学
- 共栄火災海上保険株式会社
- 桐生信用金庫
- 黒部市農業協同組合
- 甲賀農業協同組合
- さいかつ農業協同組合
- 佐波伊勢崎農業協同組合
- 静岡市農業協同組合
- しずおか焼津信用金庫
- 昭和信用金庫
- 世田谷目黒農業協同組合
- 太陽生命保険株式会社
- 高鍋信用金庫
- 高山信用金庫
- 東京三協信用金庫
- 東京南農業協同組合
- 株式会社長野銀行
- 中ノ郷信用組合
- 日本私立学校振興・共済事業団
- 播州信用金庫
- ひまわり信用金庫
- 兵庫県信用保証協会
- 兵庫信用金庫
- 平塚信用金庫
- 福岡県信用農業協同組合連合会
- 富士宮信用金庫
- 水沢信用金庫

(令和7年1月末時点、五十音順)

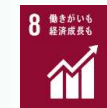
4. インパクト・レポーティング(KPI)

- 令和5年度（2023年度）のソーシャルボンドのインパクト・レポーティング（KPI）は以下の通りです。

事業内容		令和5年度のKPI	
直轄事業 （公社自らが所有する宅及び保有地の 管理・運営等）	賃貸住宅等管理事業	● 高齢者向け優良賃貸住宅の稼働率	: 97.1 %
		● " の契約戸数	: 130 戸
		● 優先申込期間制度の募集戸数	: 283 戸
		● " の申込戸数	: 163 戸
		● グループホームの活用戶数	: 12 戸
		● あんぜん・あんしん賃貸住宅の登録数	: 1,849 件
		● 住宅改善発注件数	: 629 件
		● コミュニティイベント開催実績数	: 10 件
	建替等事業	● 建設戸数（工期R4.4～R6.3）	: 120 戸
	耐震化事業	● 住宅の耐震化率	: 94.7 %
受託事業 （主に大阪府からの受託による事業）	宅地管理事業等	● 保有地の処分面積	: 3,596.89 m ²
	府営住宅計画修繕業務	● 計画修繕件数	: 227 件
	入居者選定等受託業務	● 入居者負担額認定事務件数	: 2,304 件
		● 入居者選定・資格審査事務件数	: 43 件

Appendix. ESG経営の取り組み

主な取り組み事例①（誰もが暮らしやすい環境整備）



1 | 杉本町みんな食堂（SDGs: ③・⑧・⑩・⑪・⑰）

障がい者福祉が高齢者の生活を支える

- NPO法人が行う障がい者の就労支援と連携し、OPH杉本町（大阪市）の一室を活用して、単身高齢者等に対して食事を提供する等のサービスを実施



多世代が集う食事



食事後のレクリエーション

2 | Mimalio（ミマリオ）（SDGs: ⑪・⑰）

IoTを活用した高齢者等見守り支援サービス

- 振動センサとIoTネットワーク技術を活用した高齢者等見守り支援サービスの利用を推進



ミマリオのしくみ（イメージ）

3 | ニコニコのデザインプロジェクト（SDGs: ⑪・⑰）

学生による新たな団地再生プロジェクト

- 寝屋川市・大阪電気通信大学と連携し、新たな団地再生プロジェクトを実施
- 当プロジェクトは国土交通省の「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業」に選定され、集会所の改修によるコミュニティ活動の拠点整備に向けて実施設計を行う
- 学生のアイデアを生かしたイベント開催やフィールドワーク、アンケート調査等を行い、香里三井団地を学生の実学の場として提供



夏祭りイベント（香里三井団地）



「三井竹祭」での竹灯籠モニュメント

4 | シェアサイクル（SDGs: ⑪・⑰）

団地等を基点とする交通利便性の向上

- 地元市が実施するシェアサイクル実証実験に協力。団地内にIoTを活用した「シェアサイクル・ポート」を設置
- 多世代の様々な移動ニーズに対応した環境を整備し、団地及び周辺地域住民の利便性向上、モノを所有しない「シェアリングエコノミー」時代への対応など新しい生活様式の実現のため設置場所を提供

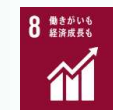


シェアサイクル・ポート（OPH大浜）



シェアサイクル・ポート（山坂団地）

主な取り組み事例②（地域のまちづくりとコミュニティ活性化）



- 泉北ニュータウンの茶山台団地（堺市南区）を、団地再生のリーディングプロジェクト団地として位置付け、様々なプロジェクトを推進

1 | 茶山台としゃん（SDGs: ⑪・⑰）

多世代が集まる交流拠点

- NPO法人と連携し、多世代の住民が交流する拠点として団地内集会所を活用
- 多くの方が訪れるようになり、住民発案の様々な取り組みが行われている



壁画ワークショップをした集会所



集会所内の様子

2 | やまわけキッチン（SDGs: ③・⑧・⑪・⑰）

高齢者等の孤食の解消と栄養ケア

- NPO法人と連携し、団地の1室を活用したイートインもできる総菜屋
- 床貼り・家具作り・ペンキ塗り等は団地の住民によるDIYで実施



店内の様子



多世代が集う食事

3 | DIYのいえ（SDGs: ⑪・⑰）

DIYでつながる、新たなカタチのコミュニティ

- 地域の企業と連携した、団地の一室をDIY工房兼コミュニティスペースとし、地域にも開放
- 地域に住むシニアスタッフが住まいの困りごとをDIYで解決する「DIYサポーターズ」を結成



「DIYサポーターズ」

4 | 茶山台ほけんしつ（SDGs: ③・⑪・⑰）

地域医療とのつながりや健康寿命延伸

- 医療法人・大学等と連携し、健康チェックや健康に関する講義、カフェ、住民同士の交流、健康や子育てに関する相談など曜日ごとに専門職の知見等を活かした健康や生活を支援するサービスを提供



専門家による健康講話の様子

5 | ニコイチ（SDGs: ⑪・⑰）

隣接する2戸を1つにつなげるリノベーション

- 隣接する2戸を1つにつなげ、約90㎡の広々とした空間を実現することで、若年・子育て世帯などの入居促進を図る公社独自の取り組み



ニコイチ住戸内

主な取り組み事例③（良質なストックの形成）



1 | 建替等事業（SDGs: ⑨・⑪・⑰）

地元市と連携した建替等事業の実施

- 「OPH枚方駅前（枚方市）」(令和6年4月経営開始)は、市の街づくりに貢献するため「枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業」に参画
- 公社初の「ZEH-M Oriented」の認定を取得し、太陽光発電設備、LED照明の導入や節水効果・断熱性に優れる設備を導入
- 集約・建替えによって創出した土地を駅前広場等として活用し、駅前のにぎわい創出や防災性向上に寄与し、クリニックの誘致により地域の医療ニーズに応えるなど地域住民にとって魅力あふれる街づくりに貢献
- 第36回「住生活月間」における功労者として国土交通大臣表彰を受賞



太陽光発電システム(OPH枚方駅前)



駅前広場とメディカルモール(OPH枚方駅前)

2 | 耐震化事業（SDGs: ⑨・⑪）

耐震化の取り組み

- 現行の建築基準法が必要とする耐震性能に満たない団地の耐震化を進めており、中層住宅（5階建以下）の耐震化は完了
- 令和7年度末の耐震化率95%、令和13年度末の耐震化率97%をめざし、現在は高層住宅（6階建以上）の耐震化に取り組む



香里三井C団地（平成26年度耐震改修後）



横塚台団地（令和2年度耐震改修後）

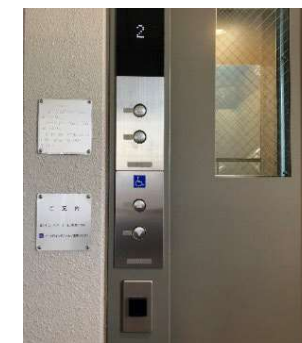
3 | 設備の導入（SDGs: ⑪・⑰）

多様化するライフスタイルに対応した設備の導入

- 建て替えを行う団地には、安全・安心・快適な居住環境の実現と多様化するライフスタイルへの対応を目的に、宅配ボックスや非接触キー付きエレベーター等の新たな住宅設備を導入
- 今後、既存の団地においても、集会所のスマートロックや宅配ロッカー等の住宅設備の導入に取り組む



宅配ボックス



非接触キー付きエレベーター

主な取り組み事例④（良質なストックの形成）



4 | 環境改善の取り組み（SDGs: ⑦・⑨・⑪）

省エネルギー設備への更新・ソーラーパネルの設置

- 共用部の照明器具（蛍光灯・水銀灯）のLED化や給湯器などの老朽化した設備の更新等により、省エネルギー化を実施
- 発電事業者へ屋根を貸し、ソーラーパネルを設置



OPH新千里西町
照明器具のLED化



OPH北千里駅前（4号棟）
ソーラーパネルの設置

5 | 屋外環境整備等の取り組み（SDGs: ⑨・⑪）

外壁・駐車場のリニューアル

- 外壁については、地域の街並みとの調和と団地のイメージアップを図るため、また、駐車場は高齢年団地のイメージアップ及び魅力あふれる住環境づくりをめざし、リニューアルを実施



豊中B団地 リニューアル後の外壁



喜連団地 リニューアル後の駐車場

6 | 防災コミュニティの形成支援（SDGs: ⑪・⑰）

防災意識の向上を図るセミナー等

- 大規模災害の発生に備えた防災セミナーや防災訓練等を開催
- 自主防災会の設立・育成を促進するため、団地の自治会等が組織した自主防災会に対して、救助担架、発電機等の防災用資機材を提供



防災セミナー・防災訓練



7 | 公社賃貸住宅の防災力強化（SDGs: ⑥・⑨・⑪）

かまどベンチ・防災倉庫等の設置

- 大規模災害の発生に備え、停電や断水時でも使用できる「かまどベンチ」や「マンホールトイレ（災害用トイレ）」、物資等を備蓄できる防災倉庫等を設置。安全安心な団地づくりをめざす



かまどベンチ



座面取り外し時

- 本資料は、債券投資家の皆様への情報提供のみを目的としたものであり、債券の募集・売出し、売買などの勧誘を目的としたものではありません。
- 債券へのご投資判断にあたりましては、当該債券の発行などにあたり作成された最終の債券内容説明書などに記載された条件、内容や仕組み、その他入手可能な直近の情報などを必ずご確認くださいませようようお願い申し上げます。
- また、本資料中で示された将来の見通しまたは予測は、当公社として現時点で妥当と考えられる範囲内にあるものの、確実な実現を約束するものではありません。

本件に関するお問い合わせ先



担当：財務課 財務・会計グループ

所在地	〒541-0042 大阪府中央区今橋2丁目3番21号
TEL	06-7652-5861（直通）
FAX	06-6203-7184
e-mail	zaimu@osaka-kousha.or.jp
URL	https://www.osaka-kousha.or.jp/ 