

# ソーシャルボンド・ フレームワークの概要について

---

令和3年(2021年)4月

 大阪府住宅供給公社

# 当社の概要

- 昭和25年に大阪府住宅供給公社の前身である財団法人大阪府住宅協会を設立し、令和2年6月で創業70周年を迎えた
- 昭和40年に地方住宅供給公社法に基づき大阪府の全額出資により大阪府住宅供給公社を設立

創業	昭和25年6月
設立	昭和40年11月
根拠法	地方住宅供給公社法 (昭和40年法律第124号)
設立団体	大阪府
基本金	3,100万円(大阪府全額出資)
主な事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 賃貸住宅管理事業 [府内129団地21,498戸]</li> <li>■ 府営住宅管理事業(受託) [府内2地区 29,662戸] ※R2.3.31時点</li> </ul>
役職員数	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 役員数:7名(常勤3名、非常勤4名)</li> <li>■ 職員数:316名 ※非常勤・派遣職員等を含む ※R3.4.1時点</li> </ul>
事業収益 (一般会計)	206億円(令和2年度見込)
経常利益 (一般会計)	17億円(令和2年度見込)

## 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

## 将来ビジョン2050 ~“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ~

- くらし** “生涯住み続けられる”住環境の実現
- まち** “住まう価値”が持続するまちづくりの実現
- 社会** “日本の将来をリードする団地”として社会的課題を解決

## 設立団体・国の経営への関与

設立団体の長  
(大阪府知事)

- 役員の任命及び解任(理事長及び監事)
- 事業計画及び資金計画の承認
- 財務諸表の提出

国土交通大臣  
・設立団体の長

- 報告及び検査
- 監督命令及び措置命令

<理念に込めた想い>

私たちは、“幸せ”の原点である「住まい」を通して、  
一人ひとりに、自分らしい  
楽しく笑顔あふれる「くらし」を届けたい。

これが、私たちが大切にしてきたことであり、  
これからも大切にしていきたい想いです。

そのために、常に自らが、  
時代の変化に合わせ新しい取り組みに  
スピード感を持って日々チャレンジし続けることで  
新たな価値を創り出す。

それが、大阪府住宅供給公社のめざす姿です。

## 非課税とされる税金

国税

- 所得税
- 法人税
- 登録免許税
- 印紙税

地方税

- 法人住民税  
※均等割は課税
- 事業税
- 事業所税

# ソーシャルボンド・フレームワークの概要

- 当社は、ICMA(国際資本市場協会)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
- 本フレームワークの透明性を確保するため、独立した外部機関である株式会社格付投資情報センター(R&I)からICMAソーシャルボンド原則2020に適合している旨のセカンドオピニオンを取得

## 1 | 資金使途

- 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

### 【主な事業】

	大項目	小項目	概要
直轄事業 (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 (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	

## 2 | プロジェクトの評価と選定のプロセス

- 年度ごとの事業計画は、住生活基本法に定められた目標の達成に向けて、総務企画部によって選定、当社の経営会議に付議され、理事会の議決を経た上で、大阪府知事の承認を経て最終決定
- 個別のプロジェクトについては、担当部署によって起案し、事務決裁要綱に基づいて決定。なお、経営会議運営要綱に定める事項については経営会議に付議

## 3 | 調達資金の管理

- ソーシャルボンドで調達した資金の充当額及び未充当額を半期毎に当社内部管理システムにて追跡管理。なお、調達された資金は発行から1年以内に充当する予定
- 調達資金の全額が事業に充当されるまでの間は、充当された金額及び未充当の金額等を当社ウェブサイト上にて、年次で開示予定。また、調達資金の全額充当後においても充当状況に重要な変化がある場合には、必要に応じて同様の方法で開示を行う予定
- 調達資金が充当されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理する旨をソーシャルボンド発行時に債券内容説明書等の書類で開示予定

## 4 | レポーティング

- 資金充当状況及びインパクトに係るレポーティングを年次で開示予定
- 開示内容については次ページご参照

# レポート

- 調達資金の充当状況及びインパクトについて、年次で当会社のウェブサイト及び業務報告書等の書類にて開示
- 最初のレポートについては、ソーシャルボンド発行から概ね1年以内に実施予定

## 1 | 資金充当状況レポート

- 調達資金が適格プロジェクトに全額充当されるまで、資金の充当状況を年次でウェブサイト上に公表
- 調達資金の充当計画に大幅な変更がある場合は、必要に応じて適時に開示
- 開示内容は以下のとおり
  - プロジェクト毎の資金充当額
  - 調達資金の未充当額
  - 調達資金の充当額のうち既存の支出として充当された金額
- 最初のレポートについては、ソーシャルボンド発行から概ね1年以内に実施予定

## 2 | インパクト・レポート

- ソーシャルボンドが全額償還されるまで、関連指標を業務報告書等の書類で開示予定
- 開示予定の関連指標(KPI)は右表のとおり
- 最初のレポートについては、ソーシャルボンド発行から概ね1年以内に実施予定
- 右表のKPIに加え、当会社の事業は、大阪府の「住まうビジョン・大阪」において、多様な主体が連携・協働して達成すべき目標として、大阪に対するイメージや府民の暮らしの満足度などの意識に関するデータや、住まい・まちづくりを取り巻く客観的なデータをもとに定められる「みんなでめざそう値」の達成に貢献

### 【主な事業におけるKPI】

	大項目	小項目	KPI
直轄事業 (当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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅(高齢者向け優良賃貸住宅)稼働率(%)</li> <li>・契約戸数(高齢者向け優良賃貸住宅)(戸)</li> <li>・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)</li> <li>・グループホームの新規活用戶数(戸)</li> <li>・あんしん賃貸住宅の登録数(件)</li> <li>・住戸改善発注件数(件)</li> <li>・コミュニティイベント開催実績数(件)</li> </ul>
		建替等事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設戸数(戸)</li> </ul>
		耐震化事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の耐震化率(%)</li> </ul>
	宅地管理事業等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有地の処分面積(m<sup>2</sup>)</li> </ul>
受託事業 (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		<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画修繕件数(件)</li> </ul>
	入居者選定等受託業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者負担額認定事務件数(件)</li> <li>・入居者選定・資格審査事務件数(件)</li> </ul>

# 当社の事業を通じたSDGsへの貢献①

- ソーシャルボンドによって調達された資金は、当社の事業を通して、SDGsの「3.すべての人に健康と福祉を」「6.安全な水とトイレを世界中に」「7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに」「8.働きがいも経済成長も」「9.産業と技術革新の基盤をつくろう」「10.人や国の不平等をなくそう」「11.住み続けられるまちづくりを」「13.気候変動に具体的な対策を」「15.陸の豊かさも守ろう」「17.パートナーシップで目標を達成しよう」に貢献

項目	事例	SDGs
高齢者・障がい者への対応	高齢者の買い物支援と孤食を防ぐ取り組み「丘の上の惣菜屋さん『やまわけキッチン』」	3, 8, 11, 17
	障がい者福祉との連携により高齢者の孤立や孤食を防ぐ取り組み「杉本町みんな食堂」	8, 10, 11, 17
	孤立の不安感の緩和と生活を支援するための「ふれあい訪問サービス」	3, 10, 11
	健康寿命の延伸につなげるイベント「まちかど保健室」	3, 11, 17
	IoTを活用した高齢者見守りサービスの実証実験	3, 11, 17
	家賃補助がある「高齢者向け優良賃貸住宅制度」の供給	3, 11
	グループホームとして公社賃貸住宅を活用	3, 11
	エレベーターが無い団地の「1階住宅優先申込制度」	3, 11
	シルバーハウジング	3, 11
車椅子対応住戸	3, 11	

項目	事例	SDGs
外国人への対応	外国人からの相談に多言語で対応する「三者通話電話(トリオフォン)」	10, 11, 17
子育て世帯への対応	50㎡以上の住宅に優先的に申込みができる「ゆったり住宅優先制度」	3, 11
	隣り合う2戸の住戸をつなげて1つにする「ニコイチ」住宅の供給	10, 11, 17
	大阪「こころの再生」パートナー企業としての取り組み	3, 17
住まい情報の提供	新婚・子育て世帯への家賃キャッシュバック等の補助制度	3, 11
	居住安定確保のために公民協働で取り組む「Osaka あんしん住まい推進協議会」	3, 11
	管理組合の活動を支援する「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」	11
環境配慮の取り組み	ソーラーパネルの設置	7, 9, 13
	照明灯のLED化	7, 9, 11
	省エネルギー設備への更新	7, 9, 11
	緑化への取り組み	13, 15

## 当会社の事業を通じたSDGsへの貢献②

項目	事例	SDGs
まちづくりの取り組み	大阪府や地元市町等の関係機関との連携	
	泉北ニュータウンにおける団地再生の取り組み	
	「しんかなの住まいまちづくり(新金岡地区の住まいまちづくり基本方針)」の策定	
ストックの活用	地元市町と連携した建替等事業の実施	
	外壁のリニューアル	
	駐車場のリニューアル	
防災性の向上	公社賃貸住宅の耐震化	
	マンホールトイレ・かまどベンチの設置	
	防災意識の向上を図るセミナー・防災訓練の実施	
	自主防災会結成に向けての啓発活動及び防災資機材の無償提供	
	「津波避難ビル」の指定	
	災害時に飲料を無償で提供できる「地域貢献自動販売機」の設置	

項目	事例	SDGs
コミュニティの形成支援	多世代が集まる交流拠点「茶山台としょかん」	
	大学との連携	
	コミュニティ活性化イベントの開催	
職場環境の向上	全国健康保険協会大阪支部への健康宣言	