

# ソーシャルボンド・ フレームワークの概要について

---

令和4年(2022年)5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
- 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	■ 賃貸住宅管理事業 〔府内128団地21,373戸〕 ※R3.3.31時点
役職員数	■ 役員数:7名(常勤3名、非常勤4名) ■ 職員数:230名 ※非常勤・派遣職員等を含む ※R4.4.1時点
事業収益 (一般会計)	203億円(令和2年度)
経常利益 (一般会計)	18億円(令和2年度)

## 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

<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「暮らし」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て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。

## 公社賃貸住宅「SMALIO(スマリオ)」

SMALIO

公社賃貸住宅 スマリオ

公社賃貸住宅のマスターブランドである「SMALIO(スマリオ)～SMART LIFE OSAKA～」には、住まいを通してお客様に楽しく笑顔あふれる“自分らしい”暮らしをお届けしたいという想いが込められています。

# 将来ビジョン・中期経営計画

- 令和元年12月に経営理念を具体化した「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
- 令和4年4月に「将来ビジョン2050」の実現に向けた「中期経営計画(令和4年度～令和13年度)」を策定

## 「将来ビジョン2050 ～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～」

- 笑顔のくらしの実現に向け、今後予想される経営環境の変化へ備えるとともに、さらなる経営基盤の強化を図りながら、これから先のめざす将来像とその実現に向けた方向性等を描き、時代の変化へ柔軟に対応しながら新たな価値を創造することを目的に策定

### 公社がめざす将来像

#### くらし

1. “生涯住み続けられる”  
住環境の実現

#### まち

2. “住まう価値”が持続する  
まちづくりの実現

#### 社会

3. “日本の将来をリード  
する団地”として  
社会的課題を解決

実現に  
向けて

### 団地活用の考え方

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

### 事業方針

1. “住宅”の供給から  
“生活”の提供へ
2. 「団地」から  
「地域・まち」へ
3. 公社単独から  
パートナーシップへ

## 「中期経営計画(令和4年度～令和13年度)」

- 「将来ビジョン2050」に掲げる“公社がめざす将来像”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、企業の社会的・経済的価値のさらなる向上を図り、全ての事業活動を通じてSDGsの実現に貢献し、安心・快適で新たな日常に対応した住まいを実現

### 【視点】

- 経営資源(既存ストック、人材、資金)の最大限の活用と新たなブランド価値の創造
- 住宅・まちづくりと環境・健康・福祉領域との連携
- あらゆるステークホルダーからの信頼を得るパートナーシップの構築と働き方改革の推進

### 経営の基本方針

#### 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
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
3. 知識と経験を活かした住宅・まちづくり施策の推進

#### 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

1. 経営・財務基盤の強化
2. 組織体制の強化・人材戦略
3. ESG経営

# 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2021及び金融庁ソーシャルボンドガイドライン2021に適合している旨のセカンドオピニオンを取得

## 1 | 資金用途

- 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、経営戦略室によって選定、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
  - 債券単位の資金充当額
  - 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をわかりやすく提示するとともに、計画の進行管理を行うための指標として設定された「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>・グループホームの活用戸数(戸)</li> <li>・あんぜん・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 3.すべての人に健康と福祉を 8 8.働きがいも経済成長も 11 11.住み続けられるまちづくりを 17 17.パートナーシップで目標を達成しよう
	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 8.働きがいも経済成長も 10 10.人や国の不平等をなくそう 11 11.住み続けられるまちづくりを 17 17.パートナーシップで目標を達成しよう
	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 3.すべての人に健康と福祉を 10 10.人や国の不平等をなくそう 11 11.住み続けられるまちづくりを
	健康寿命の延伸につなげるイベント「まちかど保健室」	3 3.すべての人に健康と福祉を 11 11.住み続けられるまちづくりを 17 17.パートナーシップで目標を達成しよう
	IoTを活用した高齢者見守りサービス「Mimalio（ミマリオ）」	3 3.すべての人に健康と福祉を 11 11.住み続けられるまちづくりを 17 17.パートナーシップで目標を達成しよう
	家賃補助がある「高齢者向け優良賃貸住宅」	3 3.すべての人に健康と福祉を 11 11.住み続けられるまちづくりを
	グループホームとして公社賃貸住宅を活用	3 3.すべての人に健康と福祉を 11 11.住み続けられるまちづくりを
	エレベーターが無い団地の「1階住宅優先制度」	3 3.すべての人に健康と福祉を 11 11.住み続けられるまちづくりを
	シルバーハウジング	3 3.すべての人に健康と福祉を 11 11.住み続けられるまちづくりを
車椅子対応住戸	3 3.すべての人に健康と福祉を 11 11.住み続けられるまちづくりを	

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 10.人や国の不平等をなくそう 11 11.住み続けられるまちづくりを 17 17.パートナーシップで目標を達成しよう
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 3.すべての人に健康と福祉を 11 11.住み続けられるまちづくりを
	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 10.人や国の不平等をなくそう 11 11.住み続けられるまちづくりを 17 17.パートナーシップで目標を達成しよう
	大阪「こころの再生」パートナー企業としての取り組み	3 3.すべての人に健康と福祉を 17 17.パートナーシップで目標を達成しよう
住まい情報の提供	新婚・子育て世帯への家賃補助制度「スマリオの若年・子育て割」	3 3.すべての人に健康と福祉を 11 11.住み続けられるまちづくりを
	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」	8 8.働きがいも経済成長も 11 11.住み続けられるまちづくりを
	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 11.住み続けられるまちづくりを
環境配慮の取り組み	ソーラーパネルの設置	7 7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに 9 9.産業と技術革新の基盤をつくろう 13 13.気候変動に具体的な対策を
	照明灯のLED化	7 7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに 9 9.産業と技術革新の基盤をつくろう 11 11.住み続けられるまちづくりを
	省エネルギー設備への更新	7 7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに 9 9.産業と技術革新の基盤をつくろう 11 11.住み続けられるまちづくりを
	緑化への取り組み	13 13.気候変動に具体的な対策を 15 15.陸の豊かさも守ろう

## 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	11 持続可能な都市とコミュニティ、17 パートナーシップを強化しよう
	泉北ニュータウンにおける団地再生の取り組み	11 持続可能な都市とコミュニティ、17 パートナーシップを強化しよう
	「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)」に基づくまちづくり	11 持続可能な都市とコミュニティ、17 パートナーシップを強化しよう
ストックの活用	地元市町と連携した建替等事業の実施	9 産業とインフラの持続可能な発展、11 持続可能な都市とコミュニティ、17 パートナーシップを強化しよう
	外壁のリニューアル	9 産業とインフラの持続可能な発展、11 持続可能な都市とコミュニティ
	駐車場のリニューアル	9 産業とインフラの持続可能な発展、11 持続可能な都市とコミュニティ
防災性の向上	公社賃貸住宅の耐震化	9 産業とインフラの持続可能な発展、11 持続可能な都市とコミュニティ
	マンホールトイレ・かまどベンチの設置	6 安全な水とトイレを世界中に、9 産業とインフラの持続可能な発展、11 持続可能な都市とコミュニティ
	防災意識の向上を図るセミナー・防災訓練の実施	11 持続可能な都市とコミュニティ、17 パートナーシップを強化しよう
	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	11 持続可能な都市とコミュニティ
	「津波避難ビル」の指定	9 産業とインフラの持続可能な発展、11 持続可能な都市とコミュニティ
	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	9 産業とインフラの持続可能な発展、11 持続可能な都市とコミュニティ

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」	11 持続可能な都市とコミュニティ、17 パートナーシップを強化しよう
	大学との連携	10 人や国を超えて連携し、力を出し合おう、11 持続可能な都市とコミュニティ、17 パートナーシップを強化しよう
	コミュニティ活性化イベントの開催	11 持続可能な都市とコミュニティ、17 パートナーシップを強化しよう
職場環境の向上	健康経営の推進	8 豊かで持続可能な消費を促進しよう