

—— JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd. ——

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりソーシャルファイナンス・フレームワークの評価結果を公表します。

神奈川県住宅供給公社の ソーシャルファイナンス・フレームワークに Social 1(F)を付与

発行体 / 借入人 : 神奈川県住宅供給公社

評価対象 : 神奈川県住宅供給公社
ソーシャルファイナンス・フレームワーク

<ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価結果>

総合評価	Social 1 (F)
ソーシャル性評価（資金使途）	s1 (F)
管理・運営・透明性評価	m1 (F)

第 1 章: 評価の概要

神奈川県住宅供給公社（本公社）は、1950 年 9 月、神奈川県の出資により「財団法人神奈川県住宅公社」として設立された。1951 年 1 月には川崎市、1952 年 3 月に横浜市が出資参加し、その後、1966 年 6 月 30 日に地方住宅供給公社法に基づき、神奈川県を設立者とする特別法人「神奈川県住宅供給公社」に組織変更され現在に到っている。

本公社は、県民の住宅政策の執行機関として、住宅を必要とする県民に対し居住環境の良好な集団住宅およびその用に供する宅地を供給している。資本金は 3,000 万円であり、その出資割合は神奈川県 50%、横浜市および川崎市が各々 25% となっている。

本公社の事業は、賃貸住宅管理事業、管理受託住宅管理事業およびその他事業に大別される。本公社は、1960 年代の高度成長期には、「汐見台団地」、「相武台団地」などをはじめとした「団地」の建設による住宅需要に対応する住戸の供給を行い、バブル期には、高齢化を見据えた高齢者向け住宅の建設、また近年の「団地」の高齢化、人口減少に対しては、高齢者向け住宅の団地内への建設、既存住戸の建替え、改修などにより団地の魅力度の向上による若年世代や子育て世代の移住の促進を行い、団地コミュニティの活性化を図るなど、住宅に関する社会的課題に対する取り組みを、県民の住宅政策の一翼を担うという本公社の経営理念の下、積極的に進めてきた。

本評価の対象は、本公社が賃貸住宅管理事業にて保有する物件の建替え、改修、大規模修繕に関する資金またはそのリファイナンスのために策定したフレームワークである。JCR は、本フレームワークについ

てソーシャルボンド原則（2021 年版）¹、ソーシャルローン原則（2021 年版）²、ソーシャルボンドガイドライン³および SDGs の目標に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は、それぞれ国際資本市場協会（ICMA）、ローンマーケット協会（LMA）および金融庁が自主的に公表している原則またはガイドラインであって規制ではないため、いかなる拘束力を持つものでもないが、現時点において国内外の統一された基準として当該原則およびガイドラインを参照して JCR では評価を行う。

JCR は、本会社が本フレームワークにて定めた資金使途の対象は、住宅確保要配慮者に対する住宅の供給、防災・減災に向けた取組みの強化、新しい日常に対応した住宅環境の整備および団地特性を活かしたコミュニティの形成といった社会的課題の解決に資するものであり、対象プロジェクトが裨益する人々についても、国土交通省が「住生活基本計画（全国版）」で定めた住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等）を含んだ、資金使途の対象となる団地の入居者と明確に定義されていると評価している。また、プロジェクトの選定プロセス、資金管理体制およびレポーティングについても適切に構築され、透明性が高いと評価している。

これらの結果、JCR は、本フレームワークについて、JCR ソーシャルファイナンス評価手法に基づき、「ソーシャル性評価（資金使途）」を“s1(F)」、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCR ソーシャルファイナンス評価」を“Social 1(F)”とした。本フレームワークは、ソーシャルボンド原則、ソーシャルローン原則およびソーシャルボンドガイドラインにおいて求められる項目について基準を十分に満たしているほか、SDGs 目標および政府の SDGs 目標に対する具体的施策にも合致している。

¹ ICMA(International Capital Market Association) ソーシャルボンド原則 2021 年版

² ソーシャルローン原則 2021 年版 <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

ソーシャルローン原則については、Loan Market Association、Asia Pacific Loan Market Association および Loan Syndications and Trading Association が自主的に公表している「原則」であって規制ではないことから、如何なる拘束力を持つものでもないが、現時点においてグローバルに広く参照されている原則であることから、同原則への適合性を確認する。

³ 金融庁 ソーシャルボンドガイドライン 2021 年 10 月策定

第2章：各評価項目における対象事業の現状とJCRの評価

評価フェーズ1：ソーシャル性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、本フレームワークの資金使途の100%がソーシャルプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1：ソーシャル性評価は、最上位である『s1(F)』とした。

(1) 評価の視点

本項では、最初に、調達資金が明確な社会的便益をもたらすソーシャルプロジェクトに充当されるかを確認する。次に、資金使途において社会・環境へのネガティブな影響が想定される場合に、その影響が組織内の専門部署または外部の第三者機関によって十分に検討され、必要な回避策・緩和策が取られているかを確認する。最後に、資金使途のSDGs（持続可能な開発目標）との整合性を確認する。

(2) 評価対象のフレームワークとJCRの評価

<資金使途等に係る本フレームワーク>

[資金使途の概要]

ソーシャルファイナンスで調達した資金は、地方住宅供給公社法第21条に定められる事業として、新規投資資金又は借換資金に充当する。ソーシャルプロジェクトの事業区分としては、手ごろな価格の住宅に該当する。

[適格プロジェクト]

地方住宅供給公社法第21条に定められる事業

社会的課題	対象事業 (賃貸住宅管理事業)	概要	対象とする人々
・住宅確保要配慮者に対する住宅の供給 ・防災・減災に向けた取組みの強化 ・新しい日常に対応した住宅環境の整備 ・団地特性を活かしたコミュニティの形成	管理事業	・高齢者、子育て世帯、被災者等、住宅の確保に配慮を要する方等の入居機会を確保し、多様な世代の方が安心して住み続けることができる住環境を整備する ・予防保全型の維持管理による長寿命化を図る	住宅確保要配慮者（高齢者、子育て世帯、被災者等）を含んだ、当該団地の居住者
	建替事業	・老朽化した一般賃貸住宅について、新しい日常や生活様式などのニーズへの対応や災害対策機能を整備した建替えを実施	
	再編事業	・人口減少が見込まれる地域に立地する一般賃貸住宅について、今後の人口動態等を踏まえ、住棟の集約を実施。継続管理する住棟は、大規模修繕工事や耐震改修工事等により、安全・安心な住宅の提供と建物の長寿命化を行う	

SDGs との整合性

SDGs 目標	当社の取組み
 目標 3 すべての人に健康と福祉を	- 一般賃貸住宅を高齢者向け賃貸住宅等に改修 - 一般賃貸住宅において、IT 機器を活用したみまもりツールの導入により高齢者等に安全・安心な住環境を提供 - 賃貸施設に高齢者の生活支援施設や子育て支援施設を整備
 目標 11 住み続けられるまちづくりを	- 一般賃貸住宅の耐震化率の向上 - 一般賃貸住宅へ防災井戸やかまどベンチ等の災害対策機能を整備 - 住宅専有部や共用部に、テレワークスペースやコミュニティ促進のためのシェアラウンジ等を整備 - 防災備蓄倉庫や備蓄用品の整備 - 地域資源や物件特性を活用したコミュニティの形成
 目標 12 つくる責任 つかう責任	- 老朽化した一般賃貸住宅等の建替え、再編、大規模修繕等の実施 - 住宅専有部のプラン変更や設備更新等による長寿命化 - 住宅性能改善工事による既存ストックの有効活用

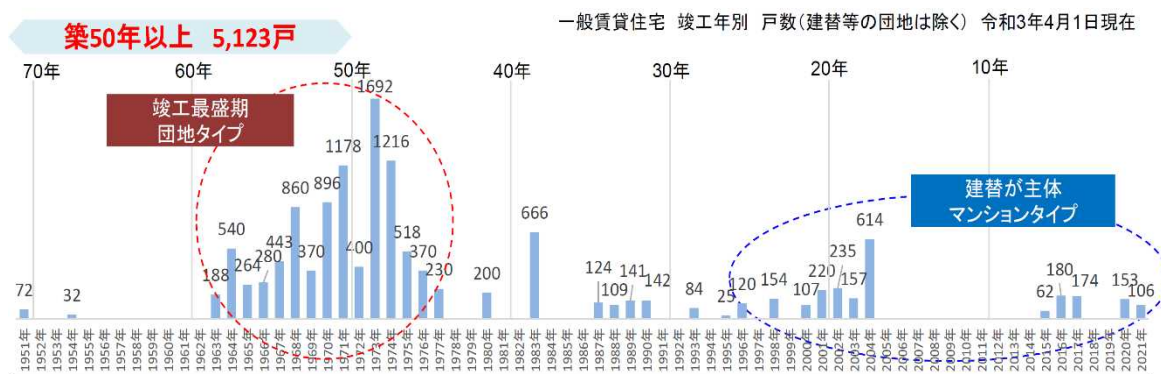
＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

a. プロジェクトの社会的便益について

- i. 本フレームワークに基づいて調達した資金は、神奈川県住宅供給公社が管理する賃貸住宅の建設・建替えや改修、大規模修繕のための資金またはそのリファイナンスに充当される。これらは、日本独自の SDGs 目標にかかる具体的施策に資するものであり、社会的便益を有する。

本公社は、地方住宅供給公社法第 21 条に定められる事業として、賃貸住宅管理事業を適格プロジェクトとしている。本公社は 2021 年 4 月時点で 111 団地 13,322 戸の住宅を所有しているが、約 4 割の建物が築 50 年以上となっており、建物・設備の老朽化が進行している。今後も賃貸住宅管理事業を安定的に進め、高齢者、子育て世帯、被災者などをはじめとする多くの人々に住宅インフラを提供するためには、既存建物の建替えや、改修・大規模修繕といった予防保全型の維持管理による長寿命化が不可欠である。本公社では、本フレームワークの制定に際して、上記状況並びに以下の社会的課題の解決のために、本公社保有資産の建替え、改修、大規模修繕を適格クライテリアに定めた。

(図 1 本公社保有資産の状況 (2021 年 4 月時点))

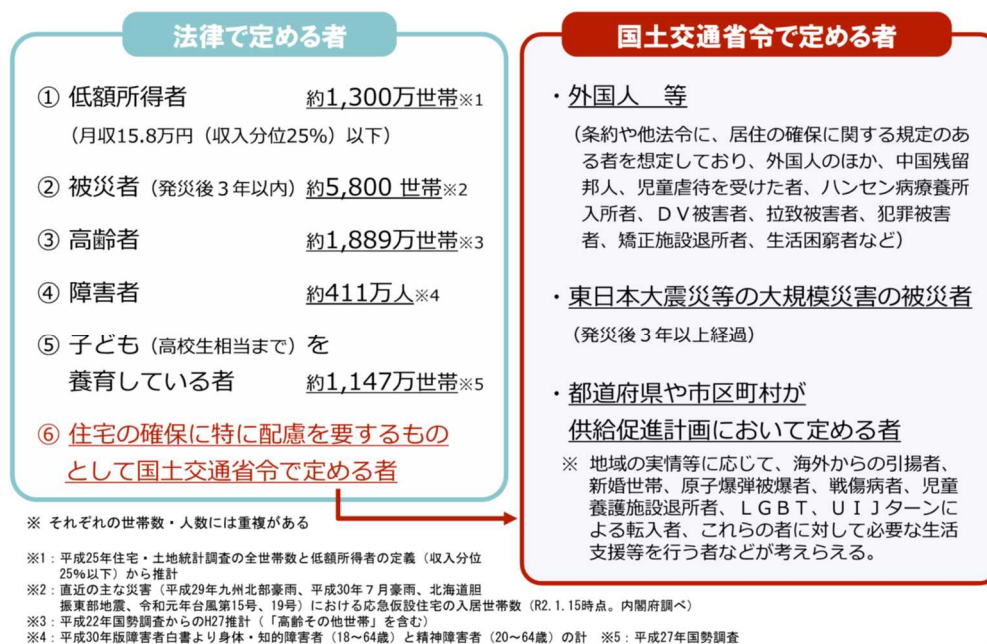


(引用元 本公社 経営計画 (令和 3～令和 7 年度))

社会的課題1:住宅確保要配慮者への住宅の提供

政府は、2006年に、豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策について「住生活基本法」として定めた。その第6条において、住宅確保に特に配慮を要する者として、「低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭」等が例示された。2007年に成立し、2017年に改正された「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」（住宅セーフティネット法）において、上記の人々は「住宅確保要配慮者」として定義され、この定義に該当する人々の居住の安定の確保のために国、地方、および民間の各プレーヤーにおいて取り組みを行うことが求められている。

（図2 住宅確保要配慮者の定義）



42

(引用元: 国土交通省ウェブページ)

前述の住生活基本法を受け、日本政府は「住生活基本計画(全国計画)」を数年に一度策定している。直近の2021年3月に策定された計画では、8つの目標のうちの1つとして、「目標5 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」が設定されている。本公社が所在する神奈川県でも、2022年3月に、「住生活基本計画(全国計画)」の都道府県版として「神奈川県住生活基本計画」が策定された。住宅セーフティネット法では、地方公共団体が賃貸住宅供給促進計画を定めることによって、住宅確保要配慮者を追加することができるとされており、「神奈川県住生活基本計画」では、別途定められた「神奈川県賃貸住宅供給促進計画」を踏まえて、政府が定めた住宅確保要配慮者に加えて下図の通り定義し、取り組みを進めている。

(図3 神奈川県が定めた住宅確保要配慮者の定義)

(1) 住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者

- ・低額所得者 ・被災者（発災後3年以内） ・高齢者
- ・身体障がい者 ・知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者

(2) 国土交通省令で定める住宅確保要配慮者

- ・外国人 ・中国残留邦人 ・児童虐待を受けた者
- ・ハンセン病療養所入所者等
- ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・北朝鮮拉致被害者等 ・犯罪被害者等 ・生活困窮者
- ・更生保護対象者等 ・東日本大震災による被災者
- ・賃貸住宅供給促進計画で定める者

(3) 賃貸住宅供給促進計画で定める者

住宅セーフティネット法及び国土交通省令で定める住宅確保要配慮者に加え以下のいずれかに該当する者について、住宅確保要配慮者とします。

- ・海外からの引揚者
- ・新婚世帯
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者等¹
- ・性的マイノリティ
- ・U I J ターンによる転入者
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

(引用元：神奈川県住生活基本計画)

神奈川県住宅供給公社では、上記の神奈川県住生活基本計画にのっとり、賃貸住宅管理事業において、高齢者、子育て世帯及び被災者など住宅確保要配慮者への入居機会を確保し、多様な世代の方が安心して住み続けることができる住環境を整備する取り組みを進めている。本公社では、その実現に向け高齢者や子育て世代の方等誰でも、一定の要件を満たせば入居可能な賃貸住宅を整備することや、住宅セーフティネット法に基づく「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」の登録を拡大するなどの取り組みを通じて、住宅確保要配慮者に対し2021年度から2030年度までの10年間で延べ5,000戸の供給目標を設定し、取り組みを推進している。また、その取り組みは県内にとどまらず、県外の災害被災者や、ロシアによるウクライナ侵攻で発生した避難民に対しても、本公社の賃貸住宅にて受け入れを行っている。

以上より、本公社が定めた資金使途は、上記社会的課題の解決に資するとJCRでは評価している。

社会的課題2：自然災害リスクの増大を受けての防災・減災に向けた取り組みの強化

自然災害が頻発し、その被害が激甚化しているなか、本公社では、暮らしを支えるという役割を認識し、公社資産の計画的な維持更新を実施している。また、仮に災害が発生した場合に備えて、その被害を最小化するための安全対策について取り組んでいる。

(図4 本社の防災・減災に向けた取り組み)

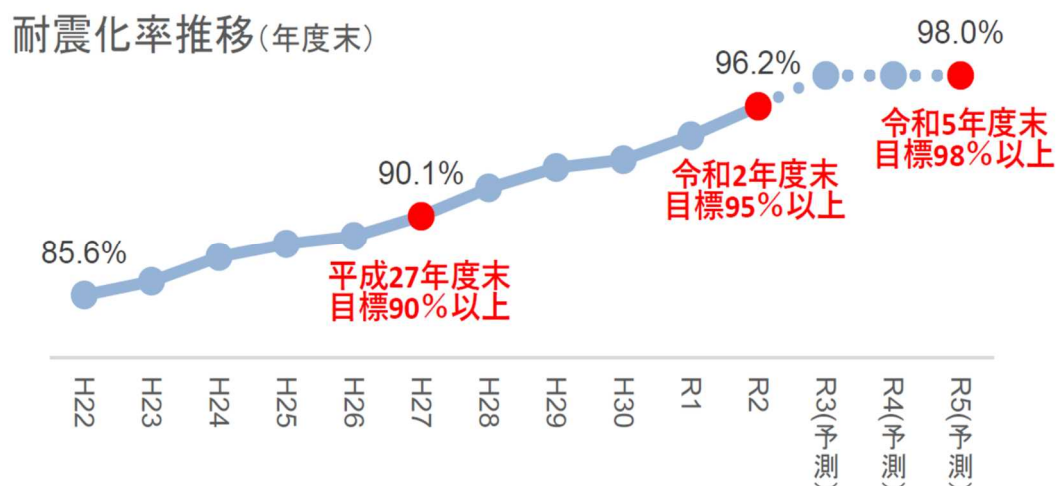
- ・防災井戸やかまどベンチ等の災害対策を整備
- ・土砂災害警戒区域等の指定範囲の確認や保有土地管理の計画的な予防保全
- ・防災関連情報の発信や防災活動への協力支援
- ・地方公共団体が実施する復興整備を支援
- ・神奈川県耐震改修促進計画に基づき耐震化率の向上を企図

(引用元 本公社ソーシャルファイナンス・フレームワーク)

本公社は、災害による断水に備えての防災井戸の設置や、災害時にかまどとして使用できるかまどベンチの設置を進めているほか、保有資産ごとにリスクの洗い出しを行い、管理会社と共同で対応策を進めている。また、本公社では保有する賃貸住宅が経年により損傷や劣化する前に適切な対策を行う予防保全型の維持管理による住宅の長寿命化を図っており、その一環として既存賃貸住宅の大規模改修を行い、上記取り組みに関連する設備の設置をおこなっているほか、改修で対応できない建物については、建て替えを行い、防災・減災対策を進めてきた。

それに伴い、本公社の賃貸住宅の耐震化も進めており、直近では令和2年度（2020年度）末の目標値である95%を達成しているほか、令和5年度（2023年度）末の目標値98%の達成に向けて改修計画を進めている。

(図5 耐震化率の推移)



(引用元 本公社 中期経営計画)

神奈川県耐震改修促進計画によると、大正型関東地震が発生した際には、全壊・半壊を合わせて約86万棟の被害が発生することが想定されており、本公社の耐震化を含めた防災・減災に向けた取り組みにより、災害による被害を防ぐことが期待されるほか、災害が発生した際には、地方公共団体が実施する復興整備として、被災者に対して一時提供住宅として空き部屋の提供を行うなどの活動が期待される。

以上より、本公社が定めた資金使途は、上記社会的課題の解決に資するとJCRでは評価している。

(図 6 大規模地震による建物被害想定)

【大規模地震による揺れや液状化による建物被害想定結果】

(単位：棟)

想定地震	全壊			半壊			総計		
	木造	非木造	合計	木造	非木造	合計	木造	非木造	合計
都心南部直下地震	44,220	21,610	65,820	180,920	44,550	225,470	225,140	66,160	291,290
三浦半島断層群の地震	16,440	6,210	22,650	73,480	14,980	88,460	89,920	21,190	111,110
神奈川県西部地震	3,720	1,050	4,780	16,000	2,280	18,270	19,720	3,330	23,050
東海地震	290	150	440	1,960	690	2,650	2,250	840	3,090
南海トラフ巨大地震	420	210	640	4,240	1,130	5,370	4,660	1,340	6,010
大正型関東地震	327,960	99,890	427,850	351,730	81,350	433,080	679,690	181,240	860,930
(参考)	元禄型関東地震	327,980	99,890	427,860	351,720	81,350	433,080	679,700	181,240
	相模トラフ沿いの最大クラスの地震(西側モデル)	464,710	145,810	610,520	357,990	86,830	444,810	822,700	1,055,330

出典：神奈川県地震被害想定調査報告書(2015(平成 27)年3月)を一部加工

(引用元：神奈川県耐震改修促進計画)

社会的課題 3:新しい日常に対応した住宅環境の整備による感染拡大防止

2020年に発生した新型コロナウイルスの世界的流行（パンデミック）は、新型コロナウイルスの変異等に伴い、現在まで幾度も感染者の増減を繰り返してきた。従来からオフィスではない場所（遠隔地等）で働くテレワークという働き方は存在していたが、新型コロナウイルスの感染拡大防止対策としてテレワークに改めて注目が集まり、政府（厚生労働省等）を中心にテレワークが推奨されている。その一方で、テレワークを行うためのインフラについては急ピッチで整備が進んでいるものの、未だ解決されない課題も多い。公益財団法人日本生産性本部が実施している「働く人の意識に関する調査」によると、「部屋、机、椅子、照明など物理的環境の整備」や「Wi-Fiなど、通信環境の整備」をテレワークの課題として挙げる人の割合は、調査開始から一貫して高くなっている⁴。

神奈川県住生活基本計画では、基本目標の一つとして新型コロナウイルスの流行をきっかけとした「新たな日常」に対応した多様な住まい方等の実現」を掲げており、具体的な取り組みの一つとして、住宅内テレワークスペースや地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィス等の環境整備の推進が掲げられている。

神奈川県の住宅政策の一翼を担う本公社でも、「新しい日常」への対策として、建替え物件について、住戸内に書斎やテレワーク可能なスペースを確保したプランを用意するほか、シェアラウンジや集会所などの共用部においてテレワーク可能な環境を整える予定である。これらの取り組みはテレワークの一層の推進に貢献し、人流の抑制を通じて新型コロナウイルスの感染拡大の防止に貢献することができる。

以上より、本公社が定めた資金使途は、上記社会的課題の解決に資すると JCR では評価している。

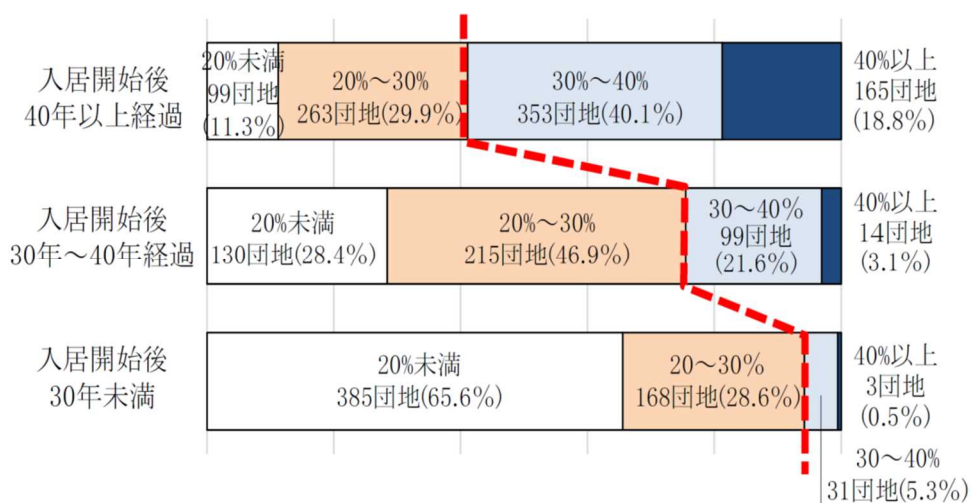
⁴ 日本生産性本部 「第11回 働く人の意識に関する調査」 P17
https://www.jpc-net.jp/research/assets/pdf/11th_workers_report.pdf

社会的課題 4: 高齢化・人口減少による団地におけるコミュニティ機能の低下

本公社では、高度経済成長に伴う勤労者の受け皿として「団地」の大規模開発を行った実績を有している。1964年に完成した横浜市の「汐見台団地」は、無電柱化、TV 共同視聴アンテナの設置など、その後全国に次々と建設されたニュータウンの先行事例となったほか、1965年に建設された相模原市の「相武台団地」は、勤労者分譲住宅の第1号として、勤労者の住宅取得を推進した。

しかし、年月が経つにつれて、団地で育った子供の団地外への流出や、住民である親世代の高齢化などにより、人口減少及び高齢化の問題に直面する団地も発生している。団地は、その特性として、一度入居した後の人口移動が少なく、入居後40年以上経過を境に高齢化率が急上昇する傾向を有している。その傾向は、特に持ち家の比率が高い団地で顕著であり、前述の「相武台団地」では、団地建設後55年が経過した2020年時点で65歳以上の高齢者の割合が49.5%と、ほぼ2人に1人が高齢者となり、全国平均の約28.6%（2020年）を大きく上回っている。また、これらの団地においては、外からの人口の流入も減少し、団地コミュニティの維持が課題となっている。

（図7 住宅団地の高齢化率）



（引用元 国土交通省「住宅団地の実態について」（2018年））

既存団地におけるこれらの問題に対して、本公社では団地内住棟の大規模改修や人口動態に合わせた住戸の集約のために建替えを行い、住宅ストックの再生・有効活用を行うとともに、それに伴って団地コミュニティの活性化を目指して様々な取り組みを行っている。

建替えを行った物件では、「住環境の管理」と「居住者間や地域と居住者をつなぐイベント等の企画・開催」を行う管理人の設置や、居住者同士が利用できるシェアラウンジの設置、地域住民同士が利用可能な地域交流スペースの設置、認可保育園の併設による子育て世代の入居を推進した。また、改修を行った物件では、人口動態に合わせて一般賃貸住宅の一部を、高齢者向け賃貸住宅に改修し、高齢者の方も引き続き団地に住み続けることができるようにしたり、住居のリノベーションを行い、子育て世代や若年世代の入居を推進するなどにより、団地に若者や子育て世代の流入を促している。本公社では、団地に住む高齢者と若年、子育て世代の交流イベントの開催や、団地内商店街の空き店舗への店舗誘致を行うことで、新しいコミュニティの形成に取り組んでいる。

（図8 団地再生への取組）



横浜若葉台団地店舗（横浜市中区）

【横浜若葉台団地】

- ・規模：分譲・賃貸住宅 約 6,300 戸他
- ・内容：グループ会社である(一財)若葉台まちづくりセンターと連携し、団地全体の将来のまちづくり指針であるマスタープランに基づく事業用地の利活用推進、補助事業を活用したバリアフリー住宅の整備等の各種取組みを実施



相武台団地（相模原市南区）

【相武台団地】

- ・規模：分譲・賃貸住宅 約 2,500 戸他
- ・内容：グループ会社である(一財)シニアライフ振興財団並びに地域包括支援センター等と連携し、健康まちづくりに向けた各種イベント・介護予防講座等を実施

（引用元 本公社 ソーシャルファイナンス・フレームワーク）

これらの取り組みは、住生活基本計画（全国計画）の目標にある、「子どもを産み育てやすい住まいの実現」および「多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり」の達成に資するほか、神奈川県住生活基本計画における「若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現」および、「高齢者がいきいきと暮らせる住生活の実現」の目標にも資するものである。

以上より、本公社が定めた資金使途は、上記社会的課題の解決に資すると JCR では評価している。

ii. 本出資金の資金使途は、ソーシャルボンド原則のプロジェクト分類のうち「手ごろな価格の住宅」に該当する。対象とする人々は、住宅確保要配慮者（高齢者、子育て世帯、被災者等）を含んだ、当該団地の入居者である。

資金使途の対象となる、本公社の賃貸住宅管理事業は、「手ごろな価格の住宅」に該当する。本公社が所在する神奈川県では、国の住生活基本計画（全国版）をふまえて、「神奈川県住生活基本計画」を策定している。本公社の事業は、本公社の経営理念である「私たちは、神奈川県の住宅政策の一翼を担う社会的企業として、みなさまの安全・安心・豊かな暮らしを支え続けます」に従って、「神奈川県住生活基本計画」にある目標の達成に向けて行われており、直接的に「神奈川県住生活基本計画」の目標達成に貢献するほか、国の住生活基本計画の目標達成にも貢献すると JCR では判断している。

b. 社会・環境に対する負の影響について

本公社では、資金使途の充当対象となるプロジェクトにおいて想定されるリスクとして、建設中の騒音、周辺住民等からの苦情、工事現場における事故の発生等を想定している。それらに対しては、各種関係法令に則った工事の実施や、工事前における建替えや改修対象となった住居の住民や近隣住民に対して説明会を開催し、丁寧に対応することによって、資金充当の対象プロジェクトによる社会・環境に対するネガティブな影響を最小限に抑える取り組みを行っている。

以上から、JCR は、本公社が社会・環境に対する負の影響について、特定を行い、必要な回避・緩和措置を講じていると評価している。

c. SDGs との整合性について

i. ICMA の SDGs マッピングとの整合性

JCR は、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、本借入金の資金使途が以下の SDGs の目標およびターゲットに貢献すると評価している。



目標 11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 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。

ii. 日本の SDGs 達成に向けた施策との整合性

資金使途の対象となる住宅事業は、「SDGs アクションプラン 2022」における SDGs 実施指針の優先課題 8 分野のうち「持続可能で強靱な国土と質の高いインフラの整備」と整合的である。

本フレームワークに基づき調達される資金は、住宅分野に充当されることから、日本国内の優先課題の一つ「持続可能で強靱な国土と質の高いインフラの整備」にポジティブに貢献すると判断する。

評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、管理・運営体制がしっかり整備され、透明性も非常に高く、計画通りの事業の実施、調達資金の充当が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価は、最上位である『m1(F)』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、ソーシャルファイナンスを通じて実現しようとする目標、ソーシャルプロジェクトの選定基準およびそのプロセスの妥当性、ならびに一連のプロセスが、適切に貸付人等へ開示されているか否かを確認する。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

a. 目標

本公社は、本フレームワークにおいて、「公社の社会的意義」を以下の通り定めている。

定款では、住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により、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、あわせて市街地の不燃化を促進して都市再開発に資することにより神奈川県内における都市の秩序ある発展に協力し、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を目的としている。

社会環境が大きく変化しつつある中、公社は社会的企業として今まで以上に安全・安心・豊かな「住まい」や「暮らし」を提供し、県民を支え続けていくという公社の役割を再認識し、住まいや居住者を取り巻く環境の変化に対応した次の8つの取組みを進める。これらの取組みを通して持続可能な社会の実現に貢献していく。



本公社がソーシャルファイナンスによって調達した資金は、本公社の賃貸住宅管理事業に充当される。本公社が定めた本フレームワークにおける適格プロジェクトでは、上記公社の社会的意義における①住宅確保要配慮者に対する住宅の供給、②防災・減災に向けた取組みの強化、③新しい日常に対応した住宅環境の整備、⑥団地特性を活かしたコミュニティの形成といった本公社の役割の実現に貢献するとJCRでは評価している。

b. 選定基準

本フレームワークにおける資金使途は、本公社の賃貸住宅管理事業における住宅の建替え、または大規模修繕、改修工事である。JCR は評価フェーズ 1 で既述の通り、上記の資金使途は高い社会的便益を有すると評価している。

c. プロセス

<プロセスに係る本フレームワーク>

1 適格プロジェクトの選定基準とプロセス

- ・選定基準である「Ⅱ 調達資金の使途 2 適格プロジェクト」は、総務部によって策定し、理事長の承認を得て決定する。

- ・毎事業年度における事業計画及び資金計画については、国の住生活基本計画（全国計画）や県住生活基本計画を踏まえ、総務部によって策定し、理事会・評議員会の議決後、神奈川県知事の承認を経て最終決定する。

- ・個別の適格プロジェクトについては、経営会議等の社内会議にて審議した上で決定する。

【主な社内会議】

- ・理事会（不定期）

理事長及び理事をもって構成され、毎事業年度の予定貸借対照表、予定損益計算書及び決算等、業務管理上重要な事項について審議する。

- ・評議員会（不定期）

神奈川県知事、横浜市長、川崎市長の推薦する者につき、理事長が委嘱する。

定款又は業務方法書の変更、基本財産たる財産の変更等について諮問する。

- ・経営会議（原則毎月 2 回）

理事長、専務理事、理事、監事、各統括部長、部長及び担当部長をもって構成され、経営計画の進捗管理など公社経営における重要事項について意思決定を行う。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

本フレームワークにおける適格プロジェクトは、総務部により策定が行われ、理事長の承認を経て決定が行われる。個別の適格プロジェクトの選定においては、本公社の担当部署においてフレームワーク内の適格プロジェクトに照らして適切かどうか確認が行われたうえで、経営会議等の社内会議により決定が行われる。フレームワークにおける適格プロジェクトの策定から、ソーシャルファイナンスの選定において、経営陣が適切な関与の下で決定が行われている。

また、本フレームワークに定められている目標、選定基準、プロセスは、本評価レポートに記載されているほか、ソーシャルローン借入時の貸付基本合意書添付の資料で貸付人に、ソーシャルボンド発行時の債券内容説明書において投資家に関示予定である。

以上より、JCR ではプロセスは適切に整備されており、貸付人等に対する透明性は確保されていると評価している。

2. 資金管理の妥当性および透明性

(1) 評価の視点

調達資金の管理方法は、借入人/発行体によって多種多様であることが通常想定される。ソーシャルファイナンスにより調達された資金が、確実にソーシャルプロジェクトへ充当されること、また、その充当状況が容易に追跡管理できるような仕組みと内部体制が整備されているか否かを確認する。

なお、ソーシャルファイナンスにより調達した資金が、早期にソーシャルプロジェクトに充当される予定となっているか、また、未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<資金管理にかかる本フレームワーク>

1 調達資金と資産の紐付方法

- ・調達資金は、選定された個別の適格プロジェクトに全額紐付けられる。

2 調達資金の追跡管理の方法

- ・調達資金の管理は、資金使途、期日、残高等を別途エクセルファイル等電子媒体ファイルにより行う。
- ・調達資金の支払い及び入金、事務決裁規程に基づく決裁権者の承認の後、経理処理を総務部企画財務課担当者が行い、担当者による入力の後、企画財務課長による経理処理に関する承認が行われる。

3 追跡管理に関する内部統制および外部監査

- ・預金残高、借入残高の資金状況および適格プロジェクトの資金状況については、年 1 回以上、当公社監事による内部監査および監査法人による外部監査の対象となっている。

4 未充当資金の管理方法

- ・調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金または現金同等物にて管理する旨をソーシャルローン借入時に貸付基本合意書の添付書類等で貸付人に、またソーシャルbond発行時に債券内容説明書にて投資家に対して開示予定である。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

本フレームワークで資金使途の対象となるプロジェクトは、本公社が賃貸住宅管理事業で建設する住宅の建替え、改修、大規模修繕である。新規プロジェクトの場合は、調達から 36 か月以内に充当が行われ、リファイナンスの場合については、適格プロジェクトに対して充当が行われる。また、調達資金を新規投資とリファイナンスに充当する場合は、その割合をソーシャルローン借入時は貸付人に、ソーシャルbond発行時は投資家に開示予定である。

調達された資金の入金および出金は、経理処理を総務部企画財務課担当者が行った後、企画財務課長による承認が行われる。企画財務課長の承認後は、ネットバンキングシステムによって、出金の証跡を確認することが可能である。

本フレームワークに基づくファイナンスは、資金使途、期日および残高について電子ファイルによって管理が行われ、内部監査および外部の監査法人による監査が年 1 回以上行われる予定であり、これら

の帳票については、本公社の文書管理規程によって、本フレームワークに基づくファイナンスの終了まで保管が行われる予定である。

また、仮に本フレームワークに基づくファイナンスを行った物件を本公社が売却する場合は、現金または現金同等物で管理されて貸付人等へ開示が行われ、適格プロジェクトに適合する代替りのプロジェクトに充当される予定である。

以上より、本公社の資金管理は適切に実施されており、貸付人等への投資家への透明性も高い、とJCRは評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、ソーシャルファイナンスの調達前後での貸付人等への開示体制が、詳細かつ実効性のある形で計画されているか否かを評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<レポーティングにかかる本フレームワーク>

1 資金の充当状況に関する開示の方法

- ・調達資金は、全額を充当予定であることを開示する。
- ・ソーシャルローン実行時は当該資金が充当されるまで、充当した資金の額および未充当資金の運用方法について年1回貸付人に対し報告する。また、ソーシャルボンド発行時は調達資金額・資金使途・資金の充当状況について年1回ウェブサイトを開示する。
- ・調達資金の金額が充当された後、大きな資金状況の変化が生じた場合、ソーシャルローン実行時は貸付人に対し速やかに通知する。また、ソーシャルボンド発行時はその内容をウェブサイトで公開する。

2 インパクト・レポーティングの開示方法および開示頻度

- ・業務報告書等の書類にて、年1回ウェブサイトを開示予定である。
- ・ソーシャルファイナンスが全額返済または償還されるまで、関連指標を可能な範囲で継続して開示予定である。

3 インパクト・レポーティングにおける KPI(key performance indicator)

対象事業 (賃貸住宅 管理事業)	レポーティング内容		
	アウトプット	アウトカム	インパクト（定性目標）
管理事業	・管理戸数 ・入居戸数 ・入居率（募集団地） ・耐震化率	・建替え、再編等を行った団地の入居率向上 ・予防保全型の維持管理による長寿命化および耐震化率等の向上	・神奈川県住宅政策の一翼を担う社会的企業として、県の住宅政策をはじめとする暮らし全般にわたる幅広い施策を担い、県民の安全・安心・豊かな暮らしを支え続ける
建替事業	・建替えによる建設戸数		
再編事業	・再編整備による戸数		

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

本公社は、ソーシャルローンの借入時は、貸付人に対して資金の充当額および未充当資金の運用方法を年次で報告を行う。また、ソーシャルボンドの発行時には、調達資金額・資金使途・資金の充当状況についてウェブサイトにて年次で開示を行うことが予定されている。

b. 社会的便益に係るレポーティング

本公社では、ソーシャルファイナンスに関するレポーティングを年次で開示予定である。本公社では、賃貸住宅管理事業におけるレポーティングとして、アウトプット、アウトカムおよびインパクトに分けて開示予定である。JCR では、開示予定のアウトプットおよびアウトカムの内容について、インパクトで掲げている目標の実現に関連する内容であり、適切であると評価している。

本会社の資金の充当状況および社会的便益の両方について、貸付人等に対して適切にレポーティングされる仕組みが構築されている、と JCR は評価している。

4. 組織の社会課題への取り組み

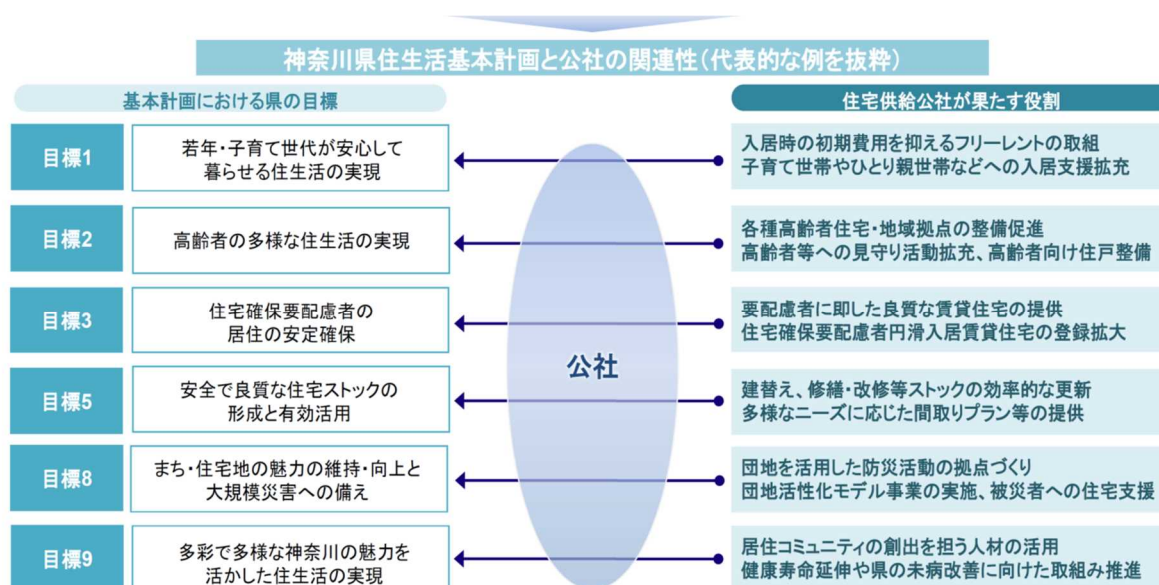
(1) 評価の視点

本項では、借入人/発行体の経営陣が社会的課題について、経営の優先度の高い重要課題と位置付けているか、社会的課題を専門的に扱う部署の設置または外部機関との連携によって、ソーシャルファイナンス調達方針、ソーシャルプロジェクトの選定基準・プロセス等が明確に設定されているか等を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

本社は、1950 年の設立後、神奈川県住宅政策の一翼を担う機関として、その時々社会課題の解決に向けた取り組みを進めてきた。本社の経営理念においても、「私たちは、神奈川県の住宅政策の一翼を担う社会的企業として、みなさまの安全・安心・豊かな暮らしを支え続けます」とそのことが述べられている。

(図 9 神奈川県住生活基本計画と公社の関連性)



(引用元 本公社 経営計画 (令和 3～7 年度))

前述の通り、1960 年代には高度経済成長に伴う勤労者の受け皿として「汐見台団地」や「相武台団地」など「団地」の大規模開発を行った。また、1980 年代より人口の高齢化を見据えて高齢者向けの住宅の建設を開始し、1990 年には公的住宅供給機関として初めてのケア付高齢者住宅「ヴィンテージ・ヴィラ横浜」を竣工させ、2023 年 1 月までに「ヴィンテージ・ヴィラ横浜」を含む 7 棟の介護付有料老人ホーム（自立型 5 棟、介護専用型 2 棟）、1 棟のサービス付き高齢者向け住宅を建設している。また、昨今では団地の高齢化問題に取り組み、若年、子育て世代に対する団地の魅力の訴求による団地の再生や、団地に住む高齢者と若年、子育て世代の交流イベントの開催による団地コミュニティの活性化を行っている。

本社は、物件を建設するにあたって、各部署において、建設会社に対してヒアリングを行い、環境・社会に対するネガティブな影響がないかを確認している。他方、社会的課題について知見を有する専門部署は設置されていないものの、本社の事業そのものがソーシャル性を有するものであり、本社の取り組みは社会的課題に対する知見を踏まえたものであると JCR では評価している。

また、本社は神奈川県が定める「かながわ SDGs パートナー」制度に登録しており、神奈川県の SDGs に関する各種取組みに貢献している。

(図 10 本会社の SDGs への貢献)

① まちづくりと地方創生 フロール梶が谷建替／二宮団地の取組みなど



② 環境 メガソーラー／県内産木材活用 など



③ 健康と福祉 介護付有料老人ホーム／サービス付き高齢者向け住宅 など



(引用元：本会社 経営計画（令和 3～7 年度）)

以上から、本会社の経営陣は、社会課題の解決を優先度の高い経営課題と位置づけ、ソーシャルプロジェクト実行に際しては、これまで本公社内に蓄えられてきた知見を踏まえ、ソーシャルファイナンスの実行方針・プロセス、ソーシャルプロジェクト選定基準等を適切に定めている、と JCR は評価している。

■評価結果

JCR は本フレームワークについて、JCR ソーシャルファイナンス評価手法に基づき、「ソーシャル性評価（資金使途）」を“s1 (F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1 (F)”とした結果、「JCR ソーシャルローン評価」を“Social 1 (F)”とした。本フレームワークは、ソーシャルボンド原則、ソーシャルローン原則およびソーシャルボンドガイドラインにおいて求められる項目について基準を十分に満たしているほか、SDGs 目標および政府の SDGs 目標に対する具体的施策にも合致している。

【JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
ソ ー シ ャ ル 性 評 価	s1(F)	Social 1(F)	Social 2(F)	Social 3(F)	Social 4(F)	Social 5(F)
	s2(F)	Social 2(F)	Social 2(F)	Social 3(F)	Social 4(F)	Social 5(F)
	s3(F)	Social 3(F)	Social 3(F)	Social 4(F)	Social 5(F)	評価対象外
	s4(F)	Social 4(F)	Social 4(F)	Social 5(F)	評価対象外	評価対象外
	s5(F)	Social 5(F)	Social 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 梶原 敦子・梶原 康佑

本評価に関する重要な説明

1. JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価は、ソーシャルフレームワークで定められた方針を評価対象として、JCR の定義するソーシャルプロジェクトへの適合性ならびに資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明です。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券または借入等の資金使途の具体的な社会貢献度及び管理・運営・透明性評価等を行うものではなく、本フレームワークに基づく個別債券または個別借入につきソーシャルファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR ソーシャルフレームワーク評価は、本フレームワークに基づき実施された個別債券または借入等が社会に及ぼす改善効果を証明するものではなく、社会に及ぼす改善効果について責任を負うものではありません。ソーシャルフレームワークにより調達される資金が社会に及ぼす改善効果について、JCR は発行体または発行体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定される事項を確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本評価を実施するうえで使用した手法

本評価を実施するうえで使用した手法は、JCR のホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「サステナブルファイナンス・ESG」に、「JCR ソーシャルファイナンス評価手法」として掲載しています。

3. 信用格付業にかかるとの関係

JCR ソーシャルファイナンス評価を付与し提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかるとは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価上の第三者性

本評価対象者と JCR の間に、利益相反を生じさせる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果的、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価は、評価の対象である調達資金にかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCR ソーシャルファイナンス評価は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR ソーシャルファイナンス評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価のデータを含め、本文書にかかる一切の権利は、JCR が保有しています。JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価のデータを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価：本フレームワークに基づき調達される資金が JCR の定義するソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。評価は 5 段階で、上位のものから順に、Social1(F)、Social2(F)、Social3(F)、Social4(F)、Social5(F) の評価記号を用いて表示されます。

■サステナブルファイナンス等の外部評価者としての登録状況等

- ・環境省 グリーンボンド発行支援者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会オプザーパー登録) ソーシャルボンド作業部会メンバー
- ・UNEP FI ポジティブインパクト金融原則 作業部会メンバー

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・信用格付業者 金融庁長官（格付）第 1 号
- ・EU Certified Credit Rating Agency
- ・NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ（<https://www.jcr.co.jp/en>）に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第 1 号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル