



令和6事業年度  
都市再生機構インパクトレポート  
Urban Renaissance Agency

令和7年8月



# UR都市機構の概要

## 企業理念


### URミッション


人が輝く都市をめざして、美しく安全で快適なまちをプロデュースします。

名称	独立行政法人都市再生機構 (略称:UR都市機構)	主務大臣	国土交通大臣
設立	平成16年7月 都市基盤整備公団及び地域振興整備公団の地方都市開発整備部門を統合し設立 設立根拠法:独立行政法人都市再生機構法(平成15年法律第100号)		
資本金	9,880億円(令和7年4月1日現在)		
職員数	3,215人(令和7年4月1日現在)		

1955  日本住宅公団

1975  宅地開発公団

1974  地域振興整備公団

1981  住宅・都市整備公団

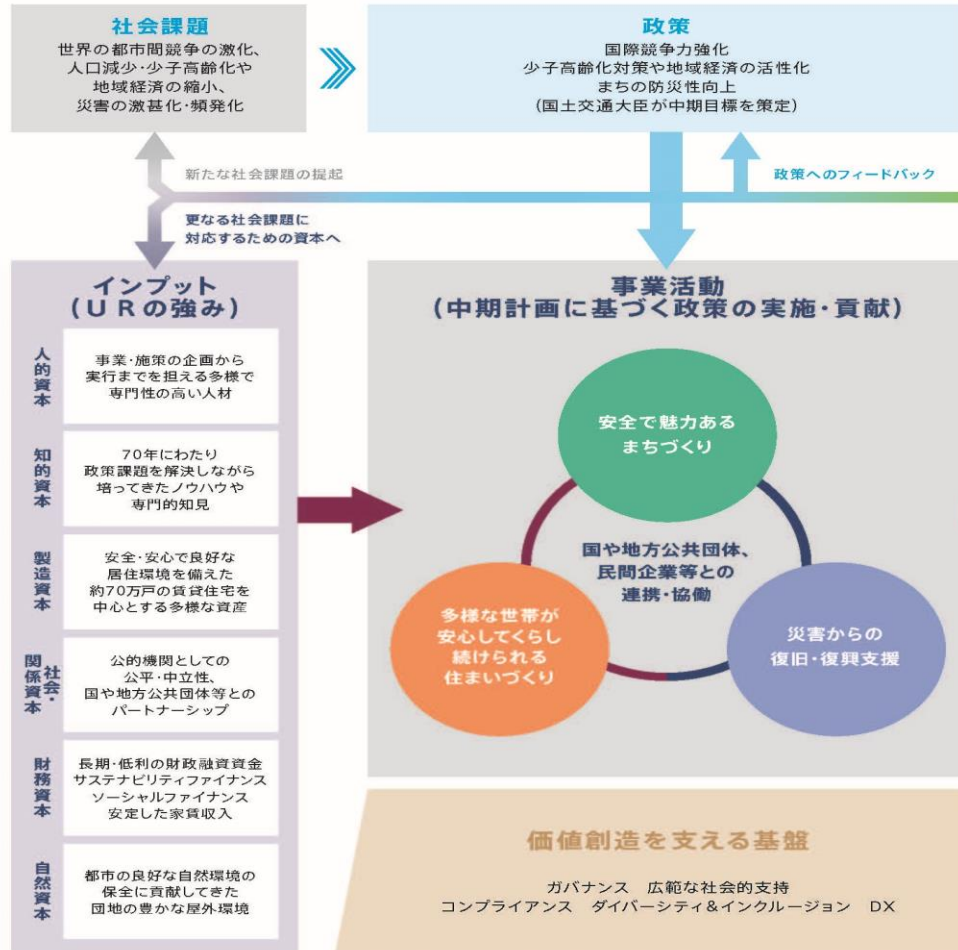
1999  都市基盤  
整備公団

2004  独立行政法人  
都市再生機構  
(UR都市機構)

# URの事業のご紹介

## URとは 価値創造プロセス

URは、国の政策実施機関としてこれまで培ってきたノウハウ、専門性・人材面での強みを活かし、多様な主体との連携により、まちづくり・暮らしづくりを通して社会課題を解決し、「人が輝く都市」の実現を目指してまいります。



# サステナビリティ・ファイナンス・フレームワークについて

- 令和5年3月に、既存のソーシャル・ファイナンス・フレームワークに環境的課題の解決に資するプロジェクトを加えた、サステナビリティ・ファイナンス・フレームワークを策定。令和6年7月には、当機構として地球温暖化対策を一層推進すべく、不動産の環境認証を追加する等の改定を実施し、格付投資情報センター(R&I)から第三者評価をそれぞれ取得
- 社会的課題の解決に資するソーシャルプロジェクトの一部は、環境的課題の解決にも資するソーシャルかつグリーンプロジェクト(グリーン100%)として資金を充当
- 今後、グリーンプロジェクトに充当するために発行する債券及びローンは、サステナビリティ・ボンド及びローンとして発行

## 都市再生機構が発行するすべての債券及びローン = ソーシャル・ファイナンス

- 都市再生
- 賃貸住宅
- 災害対応支援
- 市街地整備特別※

## 都市再生機構がグリーンプロジェクトに 充当するために発行する債券及びローン = サステナビリティ・ファイナンス

- 都市再生の一部 (グリーン100%)
- 賃貸住宅の一部

※市街地整備特別は、令和7年4月1日付で都市再生と統合

# URのサステナビリティ・ファイナンス

URの事業		URが直面する解決すべき主要な社会的・環境的課題に対する取り組み
都市再生	ソーシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 国際競争力と魅力を高める都市の再生</li> <li>■ 地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生</li> <li>■ 防災性向上による安全・安心なまちづくり</li> <li>■ 都市開発の海外展開支援</li> </ul>
	グリーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 防災公園街区整備事業における公園整備、植樹等によるCO2削減</li> <li>■ 土地区画整理事業等における下水道施設整備</li> <li>■ 市街地再開発事業等における新築物件のZEB・ZEH(ZEH-Mを含む)化及び省エネ性能表示制度に基づく評価取得等</li> <li>■ 市街地再開発事業等におけるグリーンビルディング認証取得等</li> <li>■ 市街地再開発事業等における自然エネルギー利用等</li> </ul>
賃貸住宅	ソーシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ UR賃貸住宅ストックの多様な活用 (多様な主体と連携したミクストコミュニティの形成、良質な住まい・まちづくりの推進)</li> </ul>
	グリーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 既存賃貸住宅及び団地再生事業における植樹、樹木の移植保存による環境維持型管理</li> <li>■ 新築賃貸住宅のZEH(ZEH-Mを含む)化及び省エネ性能表示制度に基づく評価取得等</li> <li>■ 既存賃貸住宅の複層ガラス化及び潜熱回収型給湯器の設置等</li> <li>■ UR賃貸住宅(管理サービス事務所を含む)への太陽光パネル設置</li> </ul>
災害対応支援	ソーシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 東日本大震災からの復興</li> <li>■ 地方公共団体等の復旧・復興への対応能力の向上、大規模な自然災害等が発生した場合における被災地域の復旧・復興に向けた支援の円滑な実施</li> </ul>
ニュータウン※	ソーシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 保有する賃貸宅地資産周辺の地域づくり・まちづくりにおける課題への対応</li> </ul>

# 社会改善効果報告

社会的課題 (ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク)	事業区分 (ソーシャルボンド原則)	細目例示 (ICMA/金融庁が「ドライ」)	対象となる人々 (ICMA/金融庁が「ドライ」)	SDGsアクションプラン	インパクト (主な成果指標) (令和6年度末時点)
<ul style="list-style-type: none"> <li>国際競争力と魅力を高める都市の再生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>社会経済的向上とエンパワーメント</li> <li>雇用創出</li> <li>手ごろな価格の基本的インフラ整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化対策</li> <li>ICTインフラ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般の大衆 (主に大都市圏でビジネスを実施する人々 (外国人を含む))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持続可能で強靱な国土と質の高いインフラ整備 (防災・減災対策、インフラ老朽化対策)</li> </ul>	<p>コーディネート及び事業の実施地区数</p> <p><b>301地区</b></p> <p>都市再生事業等に係る民間建築投資誘発額</p> <p><b>1.6兆円規模</b></p> <p>経済波及効果</p> <p><b>3兆円規模</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>地方都市等の再生 (地域経済の活性化、コンパクトシティの実現)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要不可欠なサービスへのアクセス</li> <li>手ごろな価格の基本的インフラ整備</li> <li>社会経済的向上とエンパワーメント</li> <li>雇用創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方創生、地域活性化</li> <li>高齢者の必要不可欠なサービスへのアクセス支援</li> <li>老朽化対策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地理的・社会経済的に困難な状況に置かれている地域の企業・住民</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方創生・地域活性化</li> <li>持続可能で強靱な国土と質の高いインフラ整備 (防災・減災対策、インフラ老朽化対策)</li> </ul>	<p>地方都市等における事業化や計画策定等のコーディネート効果発現数</p> <p><b>35件</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害の頻発化・激甚化</li> <li>密集市街地の存在</li> <li>南海トラフ地震、首都直下地震の発生の危険性の高まり等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>手ごろな価格の基本的インフラ整備</li> <li>必要不可欠なサービスへのアクセス</li> <li>社会経済的向上とエンパワーメント</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災・減災対策</li> <li>老朽化対策</li> <li>高齢者の必要不可欠なサービスへのアクセス支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般の大衆 (地域企業・住民)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持続可能で強靱な国土と質の高いインフラ整備 (防災・減災対策、インフラ老朽化対策)</li> </ul>	<p>防災性の向上に資する安全・安心なまちづくり実施地区数</p> <p><b>84地区</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>都市開発の海外展開支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>手ごろな価格の基本的インフラ整備</li> <li>社会経済的向上とエンパワーメント</li> <li>雇用創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>輸送機関</li> <li>ICTインフラ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>十分な行政サービスを受けられない人々</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国際協力</li> </ul>	<p>海外の都市開発事業への参入の促進を図るため、機構が我が国事業者に対してコーディネート業務により支援した件数</p> <p><b>125件</b></p>

都市再生

# 社会改善効果報告

社会的課題  
(ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク)

事業区分  
(ソーシャルボンド原則)

細目例示  
(ICMA/金融庁ガイドライン)

対象となる人々  
(ICMA/金融庁ガイドライン)

SDGsアクションプラン

インパクト (主な成果指標)  
(令和6年度末時点)

賃貸住宅

- 本格的な人口減少・少子高齢化の進展、単身世帯・共働き世帯の増加といった人口構造・世帯構成や社会経済情勢の変化に伴い多様化するニーズへの対応

- 必要不可欠なサービスへのアクセス
- 手ごろな価格の住宅
- 社会経済的向上とエンパワーメント

- 子育て支援
- 介護支援
- 高齢者福祉・介護
- 高齢者への必要不可欠なサービスへのアクセス支援

- 女性 (特に若年女性、仕事と子育て/介護等を両立する女性等)
- 高齢者 (所得の低い高齢者、独居高齢者、生活に不可欠な財・サービスにアクセスの難しい高齢者)、障がい者を含む居住者

- 働き方改革とディーセントワークの実現
- 高齢社会への対応
- 低所得者の住宅支援

地域の医療福祉拠点化団地の形成数

**31団地**

UR賃貸住宅が立地する地方公共団体における  
居住支援協議会等との関係構築数

**21件**

地域コミュニティ形成・まちづくりに貢献する  
地方公共団体・大学・民間等との間で締結した  
連携協定等の件数

**121件**

子育て・高齢世帯等向け住宅の契約件数

**8,676件**

UR賃貸住宅ストックの省エネ改修による年間の  
CO2削減効果量の累計

**年間2,437トン**

地域の価値・魅力向上に資する施設の導入数

**65件**

UR賃貸住宅ストックの価値・魅力向上に資する  
リノベーション住宅、建替住宅の供給戸数

**6,100件**

UR賃貸住宅ストック全体に占める  
バリアフリー化を図った住宅の割合

**65.4%**

UR賃貸住宅ストックの耐震化率

**96.0%**

新しい暮らしに対応するための  
共用部・屋外空間等への機能導入数

**57団地**

ストック削減戸数

**1,310件**

# 社会改善効果報告

	社会的課題 (ソーシャル・ファインズ・フレームワーク)	事業区分 (ソーシャルボンド原則)	細目例示 (ICMA/金融庁ガイドライン)	対象となる人々 (ICMA/金融庁ガイドライン)	SDGsアクションプラン	インパクト (主な成果指標) (令和6年度末時点)
災害対応・復興支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災からの復興</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>手ごろな価格の基本的インフラ整備</li> <li>必要不可欠なサービスへのアクセス</li> <li>社会経済的向上とエンパワーメント</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害復興</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害の罹災者を含むその他の弱者グループ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持続可能で強靱な国土と質の高いインフラ整備 (防災・減災対策、インフラ老朽化対策)</li> </ul>	復興拠点整備事業約216haについて、各地方公共団体が定める事業計画等に基づき着実に実施し、宅地等の整備を令和10年度までに完了 <b>171ha完了</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方公共団体等の復旧・復興への対応能力の向上</li> <li>大規模な自然災害等が発生した場合における被災地域の復旧・復興に向けた支援の円滑な実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>手ごろな価格の基本的インフラ整備</li> <li>必要不可欠なサービスへのアクセス</li> <li>社会経済的向上とエンパワーメント</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害復興</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害の罹災者を含むその他の弱者グループ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持続可能で強靱な国土と質の高いインフラ整備 (防災・減災対策、インフラ老朽化対策)</li> </ul>	地方公共団体等における災害対応力向上に資する人材育成の支援のための研修の提供回数 <b>36回</b> 被災地方公共団体への被災建築物応急危険度判定士、被災宅地危険度判定士、応急仮設住宅建設支援要員その他職員派遣数 <b>883人・日</b> 災害発生に伴い被災地方公共団体から要請を受けた災害復興等のコーディネート及び事業 (災害発生に伴い被災地方公共団体からの要請に基づく市街地整備、災害公営住宅の建設等) の実施地区数等 <b>1地区</b> 災害発生時の迅速かつ円滑な復旧・復興支援のための機構職員に対する訓練、研修等の実施回数 <b>8回</b> 防災・災害対応に関するイベント等での啓発活動の実施回数 <b>30回</b>
ニュータウン	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有する賃貸宅地資産周辺の地域づくり・まちづくりにおける課題への対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>手ごろな価格の基本的インフラ整備</li> <li>必要不可欠なサービスへのアクセス</li> <li>社会経済的向上とエンパワーメント</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方創生、地域活性化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地理的・社会経済的に困難な状況に置かれている地域の企業・住民</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方創生・地域活性化</li> </ul>	令和元年8月に策定・公表した「賃貸宅地資産の管理・運用方針」に基づく、地域づくり・まちづくりにおける課題への対応

# 事例紹介

取組事例については事業報告書をご覧ください

<https://www.ur-net.go.jp/aboutus/jkoukai/jigyo/index.html>

# 環境改善効果報告

- サステナビリティ・ファイナンス・フレームワークに基づき、令和6年度に発行したサステナビリティボンドによって調達した資金は、全額を以下のグリーンプロジェクトに充当しております。

## 事業区分

## プロジェクトの概要

## インパクト(主な成果指標)(令和6年度末時点)

事業区分	プロジェクトの概要	インパクト(主な成果指標)(令和6年度末時点)
<ul style="list-style-type: none"> <li>生物自然資源及び土地利用に係る環境持続型管理</li> <li>陸上及び水生生物の多様性の保全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【都市再生事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>防災公園街区整備事業における公園整備、植樹等によるCO<sub>2</sub>削減の取組み</li> </ul> </li> <li>【賃貸住宅事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>既存賃貸住宅における植樹、樹木の移植保存による環境維持型管理</li> <li>団地再生事業における植樹、樹木の移植保存</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【都市再生事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>事業地区数:1地区</li> </ul> </li> <li>【賃貸住宅事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>植樹本数:約7,900本</li> <li>維持管理中の高中木本数:約40万本</li> </ul> </li> <li>【ご参考】 <ul style="list-style-type: none"> <li>自然共生サイト認証:1件</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギー効率</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【都市再生事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地再開発事業等における新築物件のZEB・ZEH(ZEH-Mを含む)化及び省エネ性能表示制度に基づく評価取得等の取組み</li> </ul> </li> <li>【賃貸住宅事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>新築賃貸住宅のZEH(ZEH-Mを含む)化及び省エネ性能表示制度に基づく評価取得等の取組み</li> <li>既存賃貸住宅の複層ガラス化</li> <li>潜熱回収型給湯器の設置等</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【UR賃貸住宅の共用部及びオフィス】 <ul style="list-style-type: none"> <li>CO<sub>2</sub>排出削減量:約75千トン(対2013年度比)</li> </ul> </li> <li>【都市再生事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地再開発事業等における新築住宅のZEH化件数:1件</li> </ul> </li> <li>【賃貸住宅事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>既存賃貸住宅の複層ガラス化件数:約1.2万戸</li> <li>潜熱回収型給湯器の設置件数:9,168件</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【都市再生事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地再開発事業等における自然エネルギー利用等の取組み</li> </ul> </li> <li>【賃貸住宅事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>UR 賃貸住宅(管理サービス事務所を含む)への太陽光パネル設置</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【UR賃貸住宅の共用部及びオフィス】 <ul style="list-style-type: none"> <li>CO<sub>2</sub>排出削減量:約75千トン(対2013年度比)</li> </ul> </li> <li>【都市再生事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>導入件数:4件</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>地域、国または国際的に環境性能のために認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【都市再生事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地再開発事業におけるCASBEE認証(Sランク・Aランク・B+ランク)取得等の取組み</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【都市再生事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>事業地区数:1件</li> <li>取得済のCASBEE認証:Sランク1件</li> </ul> </li> </ul>

# 事例紹介 環境への取組み

取組事例については環境報告書をご覧ください

<https://www.ur-net.go.jp/aboutus/action/kankyo/e-report/index.html>

# 都市再生債券の発行実績

## 令和6年度の発行実績

・総額800億円を発行し、ソーシャル・ボンドを190億円、サステナビリティ・ボンドを610億円それぞれ発行しております。

	第1四半期						第2四半期						第3四半期						第4四半期						合計	
	5Y	10Y	20Y	30Y	40Y	50Y	5Y	10Y	20Y	30Y	40Y	50Y	5Y	10Y	20Y	30Y	40Y	50Y	5Y	10Y	20Y	30Y	40Y	50Y		
R3年度			100		150	50			100	100	100				100		100							100		900
R4年度					200	50			100		120	30			130		50									680
R5年度	50	100	100				50	100			50		90	130												670
R6年度	100	100	50				110	100	40				100	100					100							800

サステナビリティボンド  
 ソーシャルボンド

## 回号ごとの発行実績（令和6年度）

回号	発行額	年限	ラベル	発行価格	表面利率	対国債スプレッド	募集日	発行日	償還日	回号	発行額	年限	ラベル	発行価格	表面利率	対国債スプレッド	募集日	発行日	償還日
194回債	100億円	5年	サステナ	100.00円	0.604%	+7bp	R6.6.7	R6.6.19	R11.6.20	199回債	40億円	20年	ソーシャル	100.00円	1.764%	+5.5bp	R6.9.6	R6.9.19	R26.9.20
195回債	100億円	10年	サステナ	100.00円	1.043%	+9bp	R6.6.7	R6.6.19	R16.6.20	200回債	100億円	5年	サステナ	100.00円	0.829%	+10bp	R6.12.6	R6.12.19	R11.12.20
196回債	50億円	20年	ソーシャル	100.00円	1.792%	+6.5bp	R6.6.7	R6.6.19	R26.6.20	201回債	100億円	10年	サステナ	100.00円	1.207%	+14bp	R6.12.6	R6.12.19	R16.12.20
197回債	110億円	5年	サステナ	100.00円	0.600%	+10bp	R6.9.6	R6.9.19	R11.9.20	202回債	100億円	5年	ソーシャル	100.00円	1.047%	+9bp	R7.2.7	R7.2.19	R12.2.20
198回債	100億円	10年	サステナ	100.00円	1.023%	+14.5bp	R6.9.6	R6.9.19	R16.9.20										

# 投資表明投資家一覧

当機構は令和2年9月以降ソーシャル・ボンド、令和5年6月以降サステナビリティ・ボンドを発行しており、URの行う社会的・環境的課題の解決に資する取組みにご賛同いただいた多くの投資家様から投資表明を頂いております。

当機構HPに当該投資家様のお名前を掲載しています。

<https://www.ur-net.go.jp/aboutus/ir/sustainability.html>

本資料は、債券投資家等の皆さまへの情報提供のみを目的としたものであり、債券の募集、売出し及び売買の勧誘などを目的としたものではありません。

債券のご投資またはご融資の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債券内容説明書及び財務諸表など、入手可能な直近の情報を必ずご確認ください、皆さまのご自身の責任でご判断くださいますようお願い申し上げます。

## お問合せ先

独立行政法人 **都市再生機構**

財務部 市場金融担当

TEL:045-650-0322

FAX:045-650-0328

URL:<https://www.ur-net.go.jp/>

投資家の皆さま向けのホームページもございます。

<https://www.ur-net.go.jp/aboutus/ir/index.html>