

第一部 証券情報

第1 募集要項

1 新規発行債券 (3年リテール債)

銘 柄	第25回 大阪府住宅供給公社債券 (愛称「公社賃貸スマリオ債」)	債券の総額	金500百万円
記名・無記名の別	—	発行価額の総額	金500百万円
各債券の金額	10万円	申込期間	令和8年6月5日から 令和8年6月15日まで
発行価額	額面100円につき 金100円	申込証拠金	額面100円につき金100円とし、 払込期日に払込金に振替充当す る。申込証拠金には利息をつけない。
利率	未定(年1.500%~年2.100%を 仮条件とし、当該仮条件により 需要状況を勘案したうえで2026 年6月4日に決定する予定。)	払込期日	令和8年6月16日
利払日	毎年6月16日 及び12月16日	申込取扱場所	別項引受金融商品取引業者の本 店及び国内各支店
償還期限	令和11年6月15日	振替機関	株式会社証券保管振替機構 東京都中央区日本橋兜町7番1号
募集の方法	一般募集		
利息支払の方法	<p>利息支払の方法及び期限</p> <p>(1) 本債券の利息は、払込期日の翌日から本債券を償還すべき日(以下「償還期日」という。)まで付し、令和8年12月16日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年6月16日及び12月16日の2回に各その日までの前半箇年分を支払う。なお、半箇年に満たない期間に対する利息は、その半箇年の日割をもって計算する。</p> <p>(2) 利息を支払うべき日が銀行休業日に当たるときは、その支払は前銀行営業日に繰り上げる。ただし、かかる支払の繰り上げに関し、利息額の調整は行わない。</p> <p>(3) 償還期日後は、利息を付さない。</p>		
償還の方法	<p>1 償還金額 額面100円につき金100円</p> <p>2 償還の方法及び期限</p> <p>(1) 本債券の元金は、令和11年6月15日にその総額を償還する。</p> <p>(2) 償還期日が銀行休業日に当たるときは、その支払は前銀行営業日に繰り上げる。</p> <p>(3) 本債券の買入消却は、払込期日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。</p>		
担保	本債券には担保及び保証は付されておらず、また本債券のために特に留保されている資産はない。		
財務上の特約	担保提供制限	当社は、本債券の未償還残高が存する限り、当社が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の債券(以下「他の債券」という。)のために担保提供を行わない。本欄において担保提供とは、他の債券のために当社の資産に担保権を設定する場合及び当社の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合並びに当社の特定の資産につき他の債券以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいう。	
	その他の条項	該当事項なし	

<p>摘 要</p>	<p>1 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付 本債券について、当社は株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」という。）からAA-の信用格付を令和8年6月4日付で取得する予定である。 R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定どおりに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見である。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではない。R&Iの信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではない。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていない。 R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じているが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではない。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがある。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を取り下げることがある。 利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがある。 一般に投資にあたって信用格付に過度に依存することが金融システムの混乱を引き起こす要因となり得ることが知られている。 本債券の申込期間中に本債券に関してR&Iが公表する情報へのリンク先は、R&Iのホームページ (https://www.r-i.co.jp/rating/index.html) の「格付アクション・コメント」及び同コーナー右下の「一覧はこちら」をクリックして表示されるレポート検索画面に掲載される予定である。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性がある。その場合の連絡先は以下のとおり。 R&I：電話番号 03-6273-7471</p> <p>2 社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用 本債券については、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含む。以下「社債等振替法」という。）の規定の適用を受けるものとする。</p> <p>3 募集の受託会社 (1) 本債券の募集の受託会社（以下「受託会社」という。）は株式会社りそな銀行とする。 (2) 受託会社は、本債券の債権者のために本債券に基づく支払の弁済を受け、又は本債券の債権者の権利の実現を保全するために必要な一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有する。 (3) 受託会社は、法令、本債券の発行要項（以下「本要項」という。）並びに当公司及び受託会社との間の令和8年6月4日締結予定の第25回大阪府住宅供給公社債券募集委託契約証書（以下「委託契約」という。）に定める事務を行う。</p> <p>4 公告の方法 (1) 当社は、本債券に関し、本債券の債権者の利害に関係を有する事項であって、受託会社が本債券の債権者にこれを通知する必要があると認める事項がある場合は、これを公告する。 (2) 公告は、法令又は契約に別段の定めがあるものを除き、官報、大阪府公報並びに東京都及び大阪市で発行する各1種以上の新聞紙（ただし、重複するものがあるときは、これを省略することができる。）に掲載することにより行う。</p>
------------	---

<p>摘 要</p>	<p>5 期限の利益喪失に関する特約 当社は、次の各場合に該当したときは、直ちに本債券の総額について期限の利益を喪失する。</p> <p>(1) 当社が別記「償還の方法」欄第2項の規定に違背し、5営業日以内にその履行をしないとき。</p> <p>(2) 当社が別記「利息支払の方法」欄の規定に違背し、5営業日以内にその履行をしないとき。</p> <p>(3) 当社が別記「財務上の特約 担保提供制限」欄の規定に違背したとき。</p> <p>(4) 当社が発行する本債券以外の債券について期限の利益を喪失し、又は期限が到来したにもかかわらず、5営業日以内にその弁済をすることができないとき。</p> <p>(5) 当社が債券を除く借入金債務について期限の利益を喪失したとき、若しくは当社以外に社債、債券又はその他の借入金債務に対して当社が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、当該債務にかかる契約上定められた保証債務を履行すべき期間の最終日から5営業日以内にその履行をすることができないとき。ただし、当該債務の合計額（邦貨換算後）が30億円を超えない場合は、この限りでない。</p> <p>(6) 当社が、破産手続開始の申立てをしたとき。</p> <p>(7) 当社が、破産手続開始の決定を受けたとき。</p> <p>(8) 当社が、公社法に定める解散事由に該当したとき。</p> <p>(9) 当社が公社法に定める業務の全部若しくは重要な一部を休止若しくは廃止した場合等本債券の債権者の権利の実現に重大な影響が生じた場合で、受託会社が本債券の存続が不適當であると認め、当社にその旨を通知したとき。</p> <p>6 期限の利益喪失の公告 前項の規定により、当社が本債券の期限の利益を喪失した場合、受託会社はその旨を本「摘要」欄第4項(2)に定める方法により公告する。</p> <p>7 本要項及び委託契約の公示方法 本要項及び委託契約の謄本は当社の本社及び受託会社の本店で営業時間中一般の閲覧に供する。</p> <p>8 本要項の変更 (1) 当社は、本債券の債権者に不利益を与えない事項については、受託会社と協議のうえ、本要項を変更することができる。</p> <p>(2) 本項(1)に基づき本要項が変更されたときは、当社は本「摘要」欄第4項(2)に定める方法によりその内容を公告する。ただし、当社と受託会社が協議のうえ不要と認めた場合は、この限りでない。</p> <p>9 本債券の債権者集会 (1) 本債券の債権者集会（以下「債権者集会」という。）は、本債券の全部についてその支払の猶予その他本債券の債権者の利害に重大なる関係を有する事項につき決議をすることができる。</p> <p>(2) 債権者集会は、当社又は受託会社が招集するものとし、債権者集会の日の3週間前までに、債権者集会を招集する旨、債権者集会の日時及び場所、債権者集会の目的である事項及びその他の必要な事項を公告する。</p> <p>(3) 債権者集会は大阪府において行う。</p> <p>(4) 本債券の総額（償還済みの額を除く。また、当社が有する本債券の金額はこれに算入しない。）の10分の1以上に当たる本債券の債権者は、受託会社に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して、債権者集会の招集を請求することができる。</p> <p>(5) 本債券の債権者は、債権者集会において、その有する本債券の金額（償還済みの額を除く。）に応じて、議決権を有するものとする。</p> <p>(6) 本項(5)の規定にかかわらず、当社は、その有する本債券については、議決権を有しない。</p>
------------	---

<p>摘 要</p>	<p>(7) 債権者集会において決議をする事項を可決するには、議決権者（議決権を行使することができる本債券の債権者をいう。以下同じ。）の議決権の総額の 5 分の 1 以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の 3 分の 2 以上の議決権を有する者の同意がなければならない。</p> <p>(8) 本項(7)の場合においては、以下のいずれかに該当する決議をすることはできないものとし、これらに該当する決議がされた場合、かかる決議は効力を有しない。</p> <p>①債権者集会の招集の手続又はその決議の方法が法令又は本要項の定めに違反するとき。 ②決議が不正の方法によって成立するに至ったとき。 ③決議が著しく不公正であるとき。 ④決議が本債券の債権者の一般の利益に反するとき。</p> <p>(9) 本債券の債権者は、本人又はその代理人によって、債権者集会に出席することができる。当社は、その代表者を当該集会に出席させ、又は書面により意見を述べるることができる。本人又はその代理人が当該集会に出席しない本債券の債権者は、受託会社が定めるところに従い、書面によって議決権を行使することができる。書面によって行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入する。</p> <p>(10) 債権者集会の決議は、本債券のすべての債権者に対し効力を有するものとし、その執行は受託会社があたるものとする。</p> <p>(11) 本項に定めるほか債権者集会に関する手続は当社と受託会社が協議して定め、本「摘要」欄第 4 項(2)に定める方法により公告する。</p> <p>(12) 本項の手続に要する合理的な費用は、当社の負担とする。</p> <p>10 受託会社への事業概況等の通知・報告義務</p> <p>(1) 当社は、毎年、事業の概況、決算の概況等が記載された書類を受託会社に提出する。 (2) 受託会社は、本債券の債権者の利益保護のために必要と認める場合は、法令、契約又は当社の内部規則その他の定めに反しない範囲において、当社に対し、業務、財産状況を知るために必要な書類の提出を請求することができる。</p> <p>11 元利金の支払</p> <p>本債券の元利金の支払は、社債等振替法のほか、別記「振替機関」欄に定める振替機関の社債等に関する業務規程、社債等に関する業務規程施行規則及び振替機関が行う振替に関する業務処理の方法に従って行われる。</p>
----------------	---

2 債券の引受け及び債券に関する事務 (3年リテール債)

債券の引受け	引受人の氏名又は名称	住 所	引受金額	引受けの条件
	大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	百万円 200	1 引受人は本債券の全額につき共同して買取引受を行う。 2 本債券の引受手数料は額面100円につき金20銭とする。
	みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	150	
	野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	150	
計	—	500	—	
債券に関する事務	募集の受託会社の名称	住 所	委託の条件	
	株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	本債券の募集の委託手数料については、額面100円につき金0.9銭を支払うこととする。	

3 新規発行による手取金の使途

(1) 新規発行による手取金の額

払込金額の総額	発行諸費用の概算額	差引手取概算額
500 百万円	1 百万円	499 百万円

(2) 手取金の使途

上記の差引手取概算額 499 百万円全額を、公社が保有する約 2 万 1 千戸の公社賃貸住宅を活用したアフォーダブル住宅の安定供給、子育て世帯・高齢者など住宅確保要配慮者への居住支援、団地やニュータウンの再生を通じた地域活性化等の事業に充当する予定です。

第2 募集又は売出しに関する特別記載事項

本債券に関する留意事項について

本債券には、府による損失補償は付されていません。

本債券を含めて、当公社が発行する債券は担保付社債信託法の適用対象外であり、同法に基づき担保権の設定をすることはできません。

ソーシャルボンドとしての適合性について

当公社は「ソーシャルボンド原則 2025(注1)」(以下「SBP2025」という。)に即したソーシャルボンド・フレームワーク(以下「本フレームワーク」という。)を策定しました。

本フレームワークに対する第三者評価として、株式会社格付投資情報センター(以下「R&I」という。)より、本フレームワークに従って実施する資金調達に SBP2025 及び金融庁が定めるソーシャルボンドガイドラインに適合していることを表明するセカンドオピニオン(注2)を取得しています。

(注1)「ソーシャルボンド原則(Social Bond principles)2025」とは、国際資本市場協会(以下「ICMA」という。)が事務局機能を担う民間団体であるグリーン・ソーシャルボンド原則執行委員会(Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee)により策定されているソーシャルボンドの発行等に係るガイドラインです。

(注2)「セカンドオピニオン」とは、ソーシャルボンド発行のフレームワークについて ICMA が策定する SBP2025 との評価時点における適合性に対する R & I の意見です。

ソーシャルボンド・フレームワークについて

当公社は SBP2025 が定める 4 つの要件(調達資金の用途、プロジェクトの評価と選定のプロセス、調達資金の管理、レポートニング)に適合するフレームワークを以下のとおり策定しました。

(1) 調達資金の用途

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されます。

【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します。

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します。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します。

(3) 調達資金の管理

調達資金の充当及び管理は、当社の総務企画部が実施します。当社（総務企画部）は、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します。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です。

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、年次で開示予定です。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です。

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します。

(4) レポーティング

資金充当状況レポーティング

当社は、調達資金が適格クライテリアに適合する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します。

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します。

開示内容は、プロジェクト毎の資金充当額、調達資金の未充当額及び調達資金毎の充当額全額のうち既存の支出として充当された金額です。

なお、最初のレポーティングについては、ソーシャルボンド発行から概ね1年以内に実施予定です。

インパクト・レポーティング

当社は、当該ソーシャルボンドが全額償還されるまで、以下の関連指標を業務報告書等の書類で開示予定です。

なお、最初のレポーティングについては、ソーシャルボンド発行から概ね1年以内に実施予定です。

【主な事業における KPI】

	大項目	小項目	KPI
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	住宅(高齢者向け優良賃貸住宅)稼働率(%) 契約戸数(高齢者向け優良賃貸住宅)(戸) 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) グループホームの活用户数(戸) あんぜん・あんしん賃貸住宅の登録数(件) 住戸改善発注件数(件) コミュニティイベント開催実績数(件)
		建替等事業	建設戸数(戸)
		耐震化事業	住宅の耐震化率(%)
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		計画修繕件数(件)
	入居者選定等受託業務		入居者負担額認定事務件数(件) 入居者選定・資格審査事務件数(件)