

第一部 証券情報

第 1 募集要項

1 新規発行債券（20年債）

銘 柄	第 48 回 東京都住宅供給公社債券	債 券 の 総 額	7,000 百万円
記名・無記名の別	—	発行価額の総額	7,000 百万円
各債券の金額	1,000 万円	申 込 期 間	令和 6 年 9 月 6 日
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付けない。
利 率	年 1.779%	払 込 期 日	令和 6 年 9 月 20 日
利 払 日	毎年 6 月 20 日 及び 12 月 20 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 26 年 6 月 20 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、発行日の翌日から償還期日までこれをつけ、令和 6 年 12 月 20 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 20 日及び 12 月 20 日の 2 回に、各その日までの前半箇年分を支払う。</p> <p>(2) 発行日の翌日から第 1 回の支払期日までの期間につき利息を計算するとき及び償還の場合に半箇年に満たない利息を支払うときは、半箇年の日割をもって計算する。</p> <p>(3) 利息を支払うべき日が銀行休業日に当たるときは、その前日にこれを繰り上げる。</p> <p>(4) 償還期日後は、利息をつけない。</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 26 年 6 月 20 日にその総額を償還する。</p> <p>(2) 償還すべき日が銀行休業日に当たるときは、その前日にこれを繰り上げる。</p> <p>(3) 本債券の買入消却は、発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。</p>		
担 保	本債券には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はない。		
損 失 補 償	本債券には、東京都の損失補償は付されていない。		
財 務 上 の 特 約	担保提供制限	<p>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。</p> <p>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。</p>	
	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た信用格付 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6年9月6日付で取得している。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>一般に投資に当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。</p> <p>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」をクリックしたりレポート検索画面に掲載されている。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。</p> <p>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適用 本債券は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号）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) 本債券に関する募集の受託会社（以下「募集の受託会社」という。）は、株式会社みずほ銀行とする。 (2) 募集の受託会社は、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なす権限を有する。 (3) 募集の受託会社は、法令、本債券の発行要項（以下「本要項」という。）並びに当社及び募集の受託会社との間の令和6年9月6日付第48回東京都住宅供給公社債券募集委託契約証書に定める事務を行う。</p> <p>4 期限の利益喪失に関する特約 当社は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本債券について期限の利益を失う。 (1) 当社が別記「償還の方法」欄第2項又は別記「利息支払の方法」欄の規定に違背し、5営業日以内に履行又は治癒されないとき。 (2) 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。 (3) 当社が発行する本債券以外の債券及びその他の借入金債務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。又は、当社以外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がされないとき。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。 (4) 当社が破産手続開始の申立てをしたとき。 (5) 当社が破産手続開始の決定を受けるほか、地方住宅供給公社法の規定に基づく解散事由に該当したとき。 (6) 当社が地方住宅供給公社法の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、又はその他の事由により本債券の債権者の権利の実現に重大な影響を及ぼす事実が生じた場合で、募集の受託会社が本債券の存続を不適当であると認め、当社にその旨を通知したとき。</p>
------------	---

<p>摘 要</p>	<p>5 期限の利益喪失の公告 前項の規定により当社が本債券について期限の利益を喪失したときは、募集の受託会社はその旨を本「摘要」欄第6項(2)に定める方法により公告する。</p> <p>6 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、募集の受託会社が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、東京都公報並びに東京都内において発行する時事に関する事項を掲載する1種以上の日刊紙にこれを公告する。</p> <p>7 債券原簿の公示 当社は、当社本社内に債券原簿を据え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供する。</p> <p>8 本要項の変更 (1) 当社は、募集の受託会社と協議のうえ、本債券の債権者の利害に重大なる関係を有する事項を除き本要項を変更することができる。 (2) 前号に基づき本要項が変更されたときは、当社はその内容を公告する。ただし、当社と募集の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する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なすことができる。 (2) 債権者集会は、東京都において行う。 (3) 債権者集会は、当社又は募集の受託会社がこれを招集するものとし、会日より少なくとも3週間前に債権者集会を開く旨及び会議の目的たる事項を公告する。 (4) 本債券総額（償還済みの額を除く。）の10分の1以上に当たる債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を募集の受託会社に提出したうえ、債権者集会の招集を請求することができる。 (5) 債権者集会においては、債権者は、その有する本債券の金額に応じて、議決権を有するものとする。 (6) 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。以下本募集要項において同じ。）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。ただし、以下のいずれかに該当する決議をなすことはできないものとし、これらに該当する決議がなされた場合、かかる決議は効力を有しない。 ①債権者集会の招集の手續又はその決議の方法が法令又は本要項の定め違反するとき ②決議が不当の方法によって成立したとき ③決議が著しく不公正なとき ④決議が本債券の債権者の一般の利益に反するとき (7) 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をもって、意見を述べるができる。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、募集の受託会社が定めるところにしたがい、書面をもって議決権を行使することができる。 (8) 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、その執行は募集の受託会社があたるものとする。 (9) 本項(4)乃至(6)の規定は、当社の所有する本債券については、これを除外する。 (10) 本項に定めるほか債権者集会に関する手續は当社と募集の受託会社が協議して定め、本「摘要」欄第6項(2)に定める方法により公告する。 (11) 本項の手續に要する合理的な費用は当社の負担とする。</p>
----------------	--

摘 要	<p>10 募集の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募集の受託会社に提出する。</p> <p>(2) 募集の受託会社は、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>
--------	---

2 債券の引受け及び債券に関する事務（20年債）

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 2,400	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40銭とする。
	野 村 証 券 株 式 会 社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	2,300	
	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	2,300	
計			7,000	
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 み ず ほ 銀 行	東京都千代田区大手町一丁目5番5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1.6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
7,000 百万円	32 百万円	6,968 百万円

(2) 手取金の使途

上記の差引手取概算額 6,968 百万円は、全額、地方住宅供給公社法第 21 条第 3 項及び東京都住宅供給公社定款第 22 条に定める住宅の建設及びこれに附帯する業務（関連公共・公益的施設の整備）に要する資金の一部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、東京都による損失補償は付されていません。

本債券を含めて、当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

当社は「ソーシャルボンド原則 2023(注1)」(以下「SBP2023」といいます。)及び「ソーシャルボンドガイドライン(2021年版)(注2)」(以下「ソーシャルボンドガイドライン」といいます。)に即したソーシャル・ファイナンス・フレームワーク(以下「本フレームワーク」といいます。)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」といいます。)より、本フレームワークがSBP2023及びソーシャルボンドガイドラインに適合している旨のセカンドオピニオンを取得しています。

(注1)「ソーシャルボンド原則(Social Bond principles)2023」とは、国際資本市場協会(ICMA)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)「ソーシャルボンドガイドライン(2021年版)」とは、ソーシャルボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がソーシャルボンドに関する具体的対応を検討する際に参考となるよう、いわゆる先進国課題を多く抱える我が国の状況に即した具体的な対応の例や解釈を示すことで、我が国においてソーシャルボンドの普及を図ることを目的として、金融庁が2021年10月に策定・公表したガイドラインです

ソーシャル・ファイナンス・フレームワークについて

当社はソーシャル・ファイナンスを目的として、SBP2023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) 調達資金の使途

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、以下のプロジェクトの新規資金又は借換資金に充当します。

社会的課題	対象プロジェクト	対象プロジェクト小分類	プロジェクト概要
(1) 新たな日常に対応した住まい方の実現	公社住宅管理事業 公社住宅再生事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ライフスタイルや社会状況の変化に対応した住まいの提供 ・健康志向ニーズに応えた住まいの提供 ・コミュニティ活性化に向けた取組 	<ul style="list-style-type: none"> ・働き方や健康に対する意識の変化などの新たなニーズに対応した住まいと住環境を提供
(2) 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 (3) 住まいにおける子育て環境の向上 (4) 高齢者の居住の安定		<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯や高齢者等に対する入居支援制度の充実 ・行政等と連携した入居支援 ・住宅の空家リニューアル及び長寿命化 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯や高齢者等に向けた倍率優遇や優先申込、また近居希望者や新婚世帯等を対象とした家賃減額などの入居支援制度を充実させ、住宅確保要配慮者の入居機会を拡大 ・住宅セーフティネット制度を活用した、ひとり親世帯をはじめとする住宅確保要配慮者に向けた住宅提供など、地元自治体の住宅施策と連携した取組を推進 ・空家リニューアル及び計画修繕を着実に実施し、住宅ストックを最大限に活用していくことで、都の重層的な住宅セーフティネット機能の一翼を担っていく
(5) 災害時における安全な居住の持続		<ul style="list-style-type: none"> ・防災機能の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え等により創出した用地に広場などの避難場所となるオープンスペースを整備するとともに、マンホールトイレ、防災井戸、かまどベンチ等の避難時に必要な機能を整備
(6) 空き家対策の推進による地域の活性化 (7) 安全で良質なマンションストックの形成		<ul style="list-style-type: none"> ・空家提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅密集地域整備事業、道路整備事業、マンション建替え等で住宅が必要となった方へ空家提供
(8) 都市づくりと一体となった団地の再生		<ul style="list-style-type: none"> ・創出用地の有効活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え等により創出した用地や建物内スペースを活用し、保育所などの子育て支援施設や特別養護老人ホームなどの高齢者支援施設等の誘致を推進

(2) プロジェクトの評価と選定のプロセス

対象プロジェクトは、東京都や区市の住宅政策、その他の重要な社会的課題の解決に資するかどうか、事業採算性等を重視し、理事長、常勤の理事、監事が出席する役員会等において決定いたします。

(3) 調達資金の管理

調達資金はソーシャル・ファイナンスの対象プロジェクト毎に区分して管理されており、充当金額の総額は、当社の会計システムにより適切に管理します。

調達資金は、原則調達年度内に対象プロジェクトに充当します。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、年次で開示する予定です。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、調達資金が適格プロジェクトに全額充当されるまで、以下の内容の資金の充当状況を、年次で当社ウェブサイト上に公表します。なお、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。

- ・ 調達資金を充当したソーシャルプロジェクト
- ・ 各ソーシャルプロジェクトの概要
- ・ ソーシャルプロジェクトに充当した資金の額
- ・ 未充当資金の金額又は割合、充当予定時期及び未充当期間の運用方法
- ・ 調達資金をリファイナンスに充当した場合リファイナンスに充当された概算額

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、業務報告書等の書類で、以下の関連指標を開示可能な範囲で年次で開示します。

社会的課題	指標
(1) 新たな日常に対応した住まいの実現	・ テレワーク環境を整備した団地数 ・ 禁煙住棟の整備数 ・ 地域コミュニティ活動等登録団体数 等
(2) 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 (3) 住まいにおける子育て環境の向上 (4) 高齢者の居住の安定	・ 入居支援制度成約件数 ・ 子育て世帯向け住宅供給戸数 ・ 計画修繕等実施件数 等
(5) 災害時における安全な居住の持続	・ 建替えを通じて防災設備を整備した団地数
(6) 空き家対策の推進による地域の活性化 (7) 安全で良質なマンションストックの形成	・ 公共事業、マンション建替等で住宅が必要となった方への JKK 住宅の空家提供件数
(8) 都市づくりと一体になった団地の再生	・ 子育て、高齢者、障がい者支援施設整備件数 等