



各 位

会 社 名	東京建物株式会社
代 表 者 名	代表取締役 社長執行役員 野村 均
コ ー ド	8804 東証第1部
問 合 せ 先	広報CSR部長 後藤 芳朗 ( TEL (03)3274-1984 )

## 公募ハイブリッド社債（劣後特約付社債）の発行に関するお知らせ

当社は、公募形式によるハイブリッド社債（劣後特約付社債）（以下、「第1回債」、「第2回債」、合わせて「本社債」といいます。）の発行に関する訂正発行登録書を関東財務局長に本日提出いたしましたので、お知らせいたします。

なお、第2回債については、グリーンファイナンス・フレームワークに基づいてグリーンボンドとして発行されるものであり、公募ハイブリッド社債では国内初の事例となります。

### 1. 本社債発行の目的・背景

当社グループでは、2015年に策定したグループ中期経営計画「次も選ばれる東京建物グループへ～革新的なグループシナジーで驚きの価値提供を～」に基づき、財務規律を意識したセレクトティブな投資を実施しつつ、既存事業の収益力強化と新たな成長分野への事業展開を着実に実行してまいりました。本年は5年に亘るグループ中期経営計画の最終年度であり、次のステージへと繋げるための重要な年になります。

一方、現在当社は、「東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業」をはじめとする長期的に当社の安定収益に寄与する複数のプロジェクトを推進しております。

このような状況下、本社債を財務健全性及び資本効率向上の両立に資する資金調達手段と捉え、財務戦略の柔軟性を高め、長期的な視野での成長戦略を補完するものとして、本社債の発行を決定いたしました。

また、当社では、事業を通じて持続可能な社会への発展に貢献するべく、これまで重点的に取り組んできた環境への配慮をさらに進展させており、資金調達手段の多様化を進めるとともに、サステナビリティへの取り組みを一層強化するねらいから、第2回債についてはグリーンファイナンス・フレームワークに基づいてグリーンボンドとして発行する予定です。公募ハイブリッド社債にてグリーンボンドを発行するのは国内で初の事例であり、調達された資金は適格クライテリアを満たすグリーンビルディング(\*1)の取得・建設資金、もしくは同資金のリファイナンスに充当する予定です。

### 2. 本社債の特徴

本社債は、資本と負債の中間的性質を持つハイブリッドファイナンスの一形態であり、負債であることから株式の希薄化は発生しない一方、利息の任意繰延、超長期の償還期限、清算手続及び倒産手続における劣後性等、資本に類似した性質及び特徴を有しております。このため、当社では

格付機関である株式会社日本格付研究所（JCR）より、資金調達額の 50%に対して資本性の認定を受けられることを見込んでおります。

また、第 2 回債にかかるグリーンボンドの適格性については、第三者評価として、株式会社日本格付研究所（JCR）から、「JCR グリーンボンド評価」（\*2）の最上位評価である「Green1」の予備評価を取得いたしました。

### 3. 今後のスケジュール

本社債については、みずほ証券株式会社、大和証券株式会社（グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント）（\*3）及びSMB C日興証券株式会社を主幹事として起用し、最終的な調達金額は需要や金利動向等の事情を総合的に勘案しながら、2019年3月に発行金額等の条件を決定する予定です。

#### （\*1）グリーンビルディング

下記①～③の第三者認証機関の上位 2 つの認証／再認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件

- ① DBJ Green Building 認証における 5 つ星または 4 つ星
- ② CASBEE 建築（新築）における S ランクまたは A ランク
- ③ BELS 認証における 5 つ星または 4 つ星

#### （\*2）「JCR グリーンボンド評価」

国際資本市場協会（ICMA）が作成したグリーンボンド原則及び環境省が策定したグリーンボンドガイドライン 2017 年版を受けたグリーンボンドに対する JCR による第三者評価をいたします。当該評価においてはグリーンボンドの調達資金の用途がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」及び発行体の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCR グリーンボンド評価」が決定されます。本グリーンボンドの「JCR グリーンボンド評価」は、以下の JCR のホームページに掲載されています。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

#### （\*3）グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント

グリーンファイナンス・フレームワークの策定及びセカンドパーティ・オピニオン取得の助言等を通じて、グリーンボンドの発行を支援する者

当社が開発中の適格クライテリアを満たすグリーンビルディング

**Hareza 池袋 ((仮称) 豊島プロジェクト)**

豊島区が掲げる「国際アート・カルチャー都市」のシンボルプロジェクト  
池袋の豊島区庁舎跡地及び豊島公会堂跡地に建設中の再開発高層複合施設

【特徴】

1. 池袋エリア最大級の大規模・高規格オフィスの整備による新たなビジネス拠点の形成
2. 多様な芸術・文化を世界に発信する「8つの劇場」の創出
3. 防災意識の高まりに応える最高レベルの安全性と防災拠点の整備



【物件概要】

	オフィス棟 (A 敷地)	ホール棟 (B 敷地)
計画地	東京都豊島区東池袋一丁目 18 番 1	東京都豊島区東池袋一丁目 19 番他
用途	1 階： 店舗 2～ 6 階： 映画館 7～32 階： オフィス	1 階： ライブ劇場 1～2 階： 店舗・スタジオ 2～8 階： 新ホール
敷地面積	3,619.67 m <sup>2</sup>	2,983.59 m <sup>2</sup>
計画容積率	約 1,680%	約 300%
延床面積	約 68,600 m <sup>2</sup>	約 10,600 m <sup>2</sup>
階数	地上 33 階・地下 2 階	地上 8 階・地下 1 階・塔屋 1 階
最高高さ	約 158m	約 41m
設計	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	
施工	鹿島建設株式会社	
着工	2016 年 12 月	2017 年 1 月
竣工	2020 年 5 月 (予定)	2019 年 4 月 (予定)

※ 計画概要は今後変更となる可能性があります。

【計画地】



【本件 PJ 関する主なリリース】

2016年12月8日 池袋エリアの国際競争力を強化する「誰もが輝く劇場都市」  
「(仮称)豊島プロジェクト」着工

<https://pdf.irpocket.com/C8804/HJXQ/ZXAr/ONaE.pdf>

2017年3月28日 「(仮称)豊島プロジェクト」を含むエリア愛称が  
「Hareza (ハレザ) 池袋」に決定

<http://pdf.irpocket.com/C8804/HJXQ/cx5b/enL7.pdf>

【ハレザタワー公式サイト】

<http://hareza-ikebukuro.com/office/>

当社が保有・管理する適格クライテリアを満たす主なグリーンビルディング

中野セントラルパーク サウス

周辺の大学や行政とともに中野四季の都市（まち）約 16.8ha を一体的に整備し、約 3ha の開放的な緑地空間（中野四季の森公園を含む）を創出



【物件概要】

所在地	東京都中野区中野四丁目 10 番 2 号
用途	事務所・店舗・集会場（ホール）・駐車場
敷地面積	約 23,835 m <sup>2</sup>
延床面積	約 151,523 m <sup>2</sup>
階数	地上 22 階・地下 1 階
竣工	2012 年 5 月

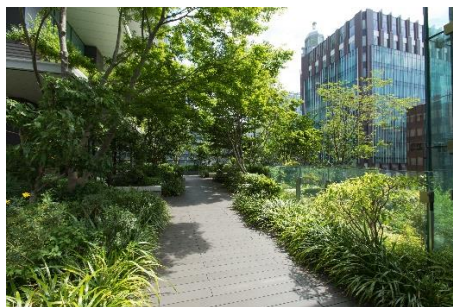
【主な認証実績一覧】

2012 年 「DBJ Green Building 認証」の最高ランクである「プラチナ」の認証

2014 年 「グッドデザイン賞（都市づくり、地域づくり、コミュニティづくり部門）」を受賞

東京スクエアガーデン

国内最高水準の環境配慮型ビルとして、省 CO2 技術を導入するとともに、周辺地域の CO2 削減等に取り組む「京橋環境ステーション」、立体的な緑で構成された「京橋の丘」を整備



【物件概要】

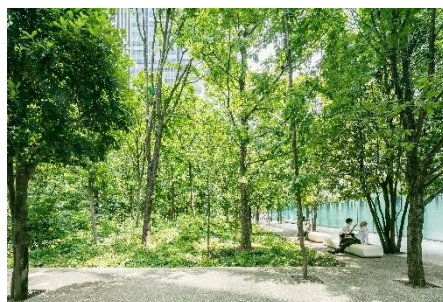
所在地	東京都中央区京橋三丁目1番1号
用途	事務所・店舗・交流施設・医療施設・子育て支援施設・駐車場等
敷地面積	約 8,130 m <sup>2</sup>
延床面積	約 117,000 m <sup>2</sup>
階数	地上 24 階・地下 4 階・塔屋 2 階
竣工	2013 年 3 月

【主な認証実績一覧】

- 2010 年 「住宅・建築物省 CO2 先導事業」に選定
- 2013 年 「DBJ Green Building 認証」の最高ランクである「プラチナ」の認証
- 2014 年 「グッドデザイン賞（産業用の空間・建築・施設部門受賞）」の受賞
- 2015 年 「屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール（屋上緑化部門）」“国土交通大臣賞”の受賞
- 2016 年 「SEGES（社会・環境貢献緑地評価システム）都市のオアシス 2016」に認定

大手町タワー

「都市を再生しながら自然を再生する」という開発コンセプトを具現化すべく、敷地全体の約 3 分の 1 に相当する、約 3,600 m<sup>2</sup>の自然の森「大手町の森」を整備



【物件概要】

所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番5号
用途	事務所・ホテル・店舗・駐車場等
敷地面積	約 11,037 m <sup>2</sup>
延床面積	約 198,000 m <sup>2</sup>
階数	地上 38 階・地下 6 階・塔屋 3 階
竣工	2014 年 4 月

【主な認証実績一覧】

- 2013 年 「DBJ Green Building 認証」の最高ランクである「プラチナ」の認証
- 2014 年 「いきもの共生事業所®認証制度（都市・SC版）」の第1号認証を取得  
都市公園コンクールで最高位「国土交通大臣賞（企画・独創部門）」を受賞
- 2015 年 「SEGES（社会・環境貢献緑地評価システム）：都市のオアシス 2015」に認定  
「緑の都市賞（緑の事業活動部門）」“国土交通大臣賞”を受賞
- 2017 年 「屋上・壁面緑化技術コンクール（屋上緑化部門）」“環境大臣賞”を受賞