

## 「森ビル株式会社グリーンボンド」発行のお知らせ

森ビル株式会社(東京都港区、代表取締役社長:辻 慎吾)は、「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業(以下、「虎ノ門・麻布台プロジェクト」)」の保留床取得資金を用途とする公募形式のグリーンボンド※(森ビル株式会社グリーンボンド)を発行(以下、「本発行」)予定であり、本日10月9日に、本発行に向け社債の訂正発行登録書を関東財務局に提出致しましたのでお知らせします。

(※)国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則の要件を満たすと認められる社債であり、企業や地方自治体等が環境問題の解決に資する事業=「グリーンプロジェクト」に用途を限定して資金を調達するために発行する債券。

## 1. 本発行の目的及び背景

当社は創業以来、変わり続ける時代の中で、「都市を創り、都市を育む」の理念のもと、都市と真っすぐに向き合ってきました。私たちが理想とするのは、様々な都市機能を高度に複合させたコンパクトシティです。住む・働く・遊ぶ・学ぶ・憩う。そのすべてが徒歩圏内に集約された都市をつくることで、多様な人を集める「磁力」となり、その集積のエネルギーがさらなる集積を呼んでいきます。

そして、都心の真ん中で緑豊かなコンパクトシティを実現するために、当社が採用しているのが「ヴァーティカルガーデンシティ」という都市づくりの手法です。細分化された既成市街地を取りまとめて、大きな街区を作り出し、そこに超高層建築を建てることで、足元に緑豊かなオープンスペースを創出することが可能となります。さらに、都市を創るだけではなく、手塩にかけてコミュニティを育てていくことで、アークヒルズ、六本木ヒルズ、虎ノ門ヒルズなどのように、時が経過しても色あせることなく、むしろその魅力を高めていく、磁力ある都市づくりが可能となります。

当社は長年にわたる都市づくりを通じて、都心部の限られた土地の高度利用を図り、高密度かつ高効率のコンパクトシティを実現することで、地球環境に優しく、安心・安全で、楽しく快適な都市生活を提案してきました。

今般、当社の新たな都市再生プロジェクトである「虎ノ門・麻布台プロジェクト」を通じて、当社が創業以来一貫して取り組んできた都市づくりと、それを通じた地球環境への貢献を、幅広いステークホルダーの皆様により一層認知頂くべく、事業の一部の資金調達において、「グリーン」というメッセージ性を有する「グリーンボンド」を発行することと致しました。

## 2. 本発行の概要

発行年限	10年(予定)
発行総額	100億円(予定)
発行日	未定
資金用途	全額を「虎ノ門・麻布台プロジェクト メインタワー(虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業A街区)」の保留床取得資金として充当予定
主幹事	三菱UFJモルガン・スタンレー証券、みずほ証券、野村証券
Green Bond Structuring Agent	三菱UFJモルガン・スタンレー証券



虎ノ門・麻布台プロジェクト(2023年3月竣工予定)

グリーンボンドとしての適格性については、第三者評価として、ESG 評価会社であるSustainalytics(サステイナリティクス)よりセカンドオピニオンを取得しております。

## 【本件に関するお問い合わせ先】

森ビル株式会社 広報室 落合

TEL : 03-6406-6606

FAX : 03-6406-9306

E-mail : koho@mori.co.jp

### 3. 虎ノ門・麻布台プロジェクトの概要

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」は、「アークヒルズ」に隣接し、「文化都心・六本木ヒルズ」と、「グローバルビジネスセンター・虎ノ門ヒルズ」の中間にあり、文化とビジネスの両方の個性を備えたエリアに立地しています。約8.1haもの広大な計画区域は圧倒的な緑に包まれ、約6,000㎡の中央広場を含む緑化面積は約2.4haに上ります。延床面積約860,400㎡、オフィス総貸室面積213,900㎡、住宅戸数約1,400戸、メインタワーの高さは約330m、就業者数約20,000人、居住者数約3,500人、想定年間来街者数2,500～3,000万人で、そのスケールとインパクトは六本木ヒルズに匹敵します。本プロジェクトは、当社がこれまでの「ヒルズ」で培ったすべてを注ぎ込んだ「ヒルズの未来形」として誕生します。

#### “Modern Urban Village”を支える「Green」と「Wellness」

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」のコンセプトは「緑につつまれ、人と人がつながる『広場』のような街 “Modern Urban Village”」。そして、このコンセプトを支える2つの柱が「Green」と「Wellness」です。圧倒的な緑に囲まれ、自然と調和した環境の中で、多様な人々が集い、人間らしく生きられる新たなコミュニティの形成を目指します。

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」では、まずはじめに人の流れや人が集まる場所を考え、街の中心に広場を据えて、シームレスなランドスケープを計画。その後、3棟の超高層タワーを配置しました。これは、まず建物を配置し、空いたスペースを緑化するという、従来の手法とは全く逆のアプローチです。高低差のある地形を生かして、低層部の屋上を含む敷地全体を緑化することで、都心の既成市街地でありながら、約6,000㎡の中央広場を含む約2.4haの緑地を実現しました。水と緑がつながるランドスケープを整備し、自然あふれる憩いの場を創出します。

また、「虎ノ門・麻布台プロジェクト」では、プロジェクト内の医療施設を核として、スパやフィットネスクラブ、レストランやフードマーケットといった様々な施設のほか、広場、菜園なども1つのメンバーシッププログラムで結び、外部施設や医療機関とも連携しながら、この街で住み、働くことの全てが「ウェルネス」に繋がる仕組みを導入する予定です。

さらに、街全体で「RE100 (Renewable Energy 100%)」に対応する再生可能エネルギーの電力を100%供給。「LEED-ND (Neighborhood Development)」認証の取得も目指します。世界最大規模の登録面積となる「WELL認証」の取得も目指しています。



#### RE100 (Renewable Energy 100%) とは

RE100とは、企業が事業運営で使用する電力を2050年までに100%再生可能エネルギー電気で賄うことを宣言する国際的な企業連合体。近年、グローバル企業を中心に、加盟社数が増えている。加盟社数は、全世界で191社・日本企業は20社(2019年8月時点)

#### LEED -Leadership in Energy & Environmental Design- とは

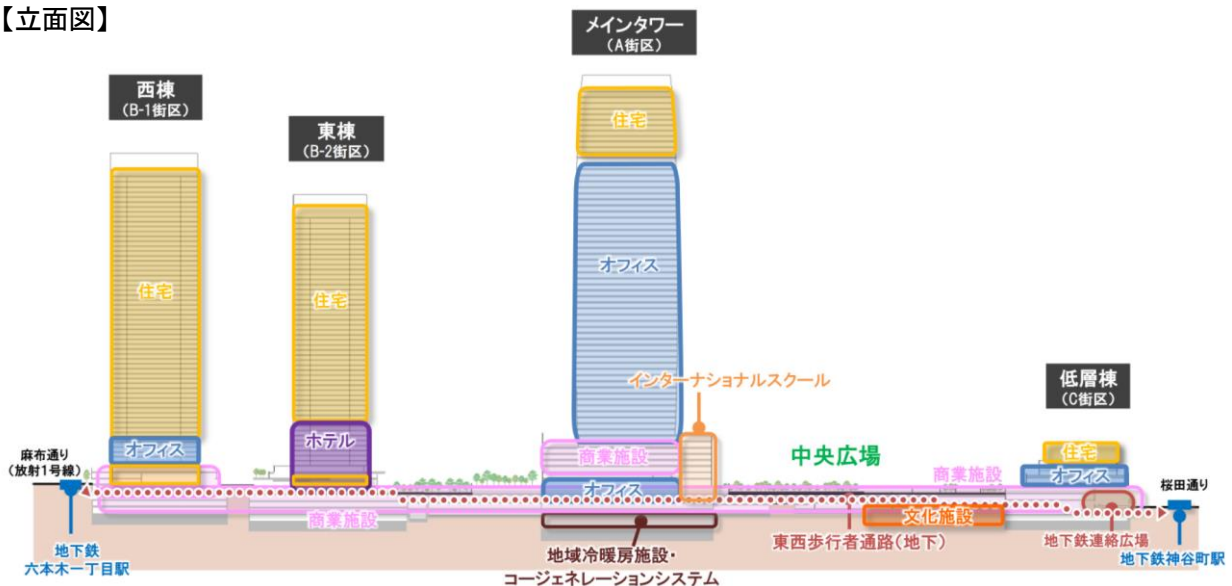
最高クラスの建築や都市の環境を作るための戦略やそれらをどう実現させるかを評価する認証プログラム。コストや資源の削減を進めながら、人々の健康に良い影響を与え得ることに配慮し、また、再生可能なクリーンエネルギーを促進している建築物の認証を行っている。(一般社団法人グリーンビルディングジャパンより抜粋)。なかでも、LEED ND(Neighborhood Development)は複合的なエリア開発の計画段階から設計・施工までが評価される。

事業名称 : 虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業  
 事業者 : 虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合  
 区域面積 : 約 8.1ha(施行地区面積)  
 敷地面積 : 約 63,900 m<sup>2</sup>(約 19,330 坪)  
 延床面積 : 約 860,400 m<sup>2</sup>(約 260,000 坪)  
 主要用途 : 住宅(約 1,400 戸)、事務所(約 213,900 m<sup>2</sup>)、店舗(約 150 店)、ホテル(約 120 室)、  
 インターナショナルスクール(約 14,000 m<sup>2</sup>、ブリティッシュ・スクール・イン・東京(予定))  
 中央広場(約 6,000 m<sup>2</sup>)、文化施設(約 9,000 m<sup>2</sup>) 等  
 緑化面積 : 約 2.4ha  
 駐車場 : 約 1,880 台  
 事業費 : 約 5,800 億円  
 組合員数 : 285 人(2019 年 3 月時点)  
 着工 : 2019 年 8 月 5 日  
 竣工 : 2023 年 3 月 31 日(予定)

【平面図】



【立面図】

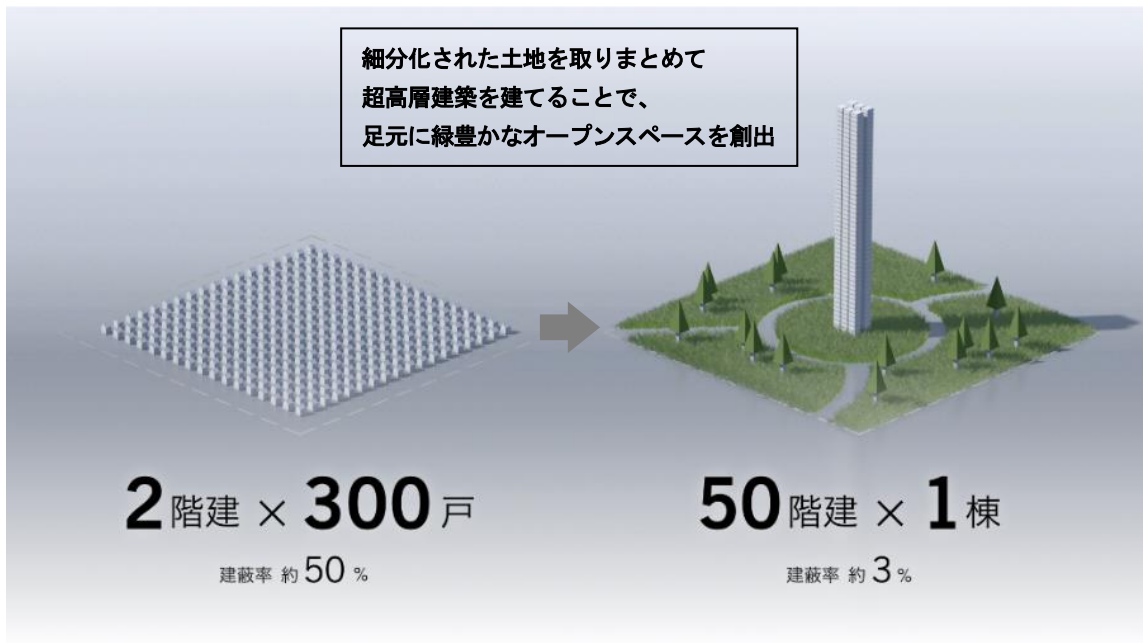




(参考)

都心の真ん中で、緑あふれるコンパクトシティを実現するための手法  
「ヴァーティカルガーデンシティ」

都心の真ん中でコンパクトシティを実現するためには、細分化した既成市街地を取りまとめて、大きな街区を作り出す必要があります。それを実現する手法が「ヴァーティカルガーデンシティ」です。細分化された敷地を取りまとめて大きな敷地を生み出し、そこに超高層建築を建てることで、足元に緑豊かなオープンスペースを創出することが可能となります。ヴァーティカルガーデンシティという手法によって、住む・働く・遊ぶ・学ぶ・憩う等、多様な都市機能が集約した、磁力ある都市を実現することができます。



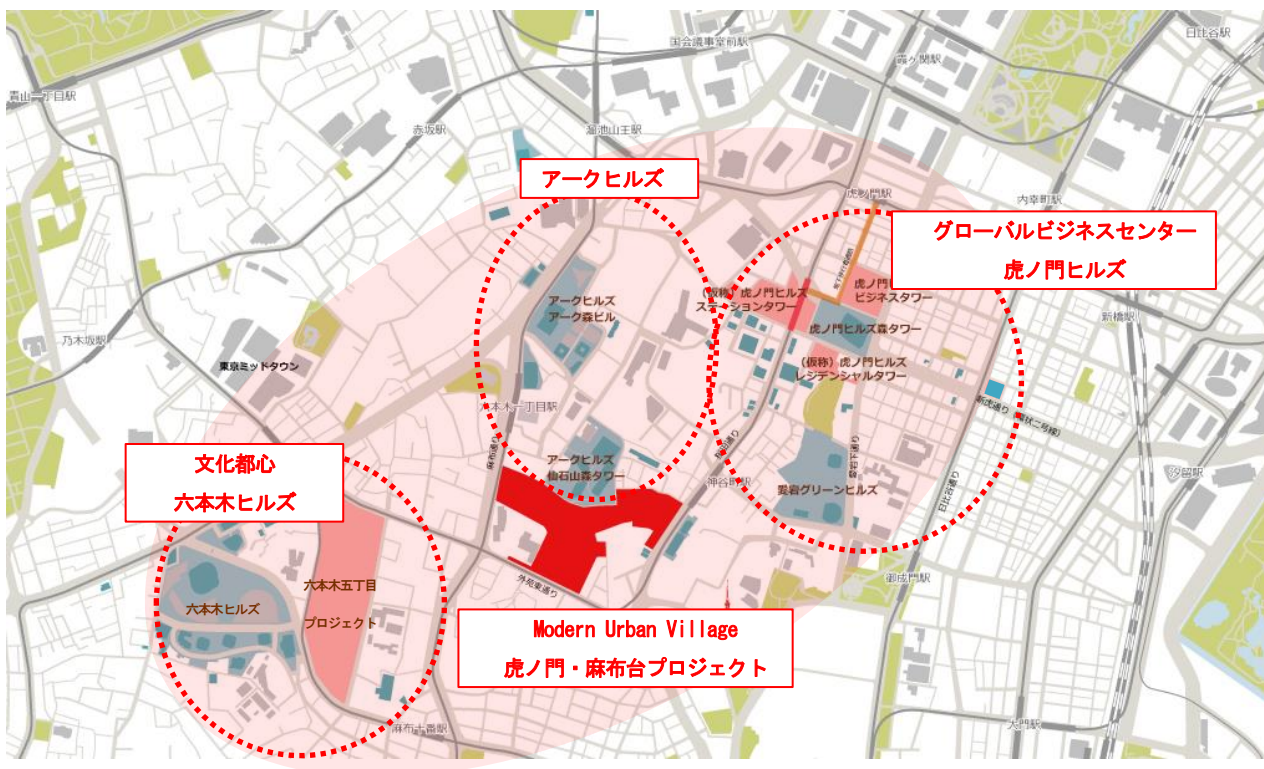


(参考)

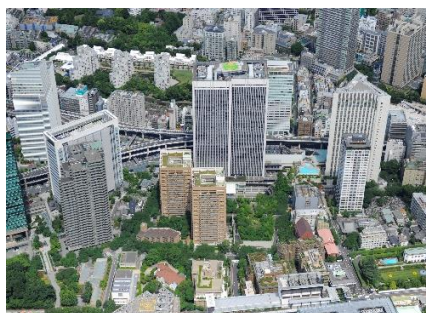
「ヒルズ」がつながり、地球環境にやさしい、新たな文化・経済圏を創出

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」を含む森ビルの戦略エリアは、東京の中心部・港区に位置します。このエリアは外資系企業も多数集まる国際色豊かなエリアであり、外国人居住者数も圧倒的に多い場所です。緑が多く、多様性にあふれ、文化的にも豊かなこのエリアは、「国際新都心」として極めて高いポテンシャルを有しています。

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」が要となり、既存のヒルズと連携・融合することで、緑豊かで地球環境にやさしい、新たな文化・経済圏を創出します。



六本木ヒルズ (2003年)



アークヒルズ (1986年)



アークヒルズ仙石山森タワー (2012年)



愛宕グリーンヒルズ (2001年)



虎ノ門ヒルズプロジェクト (イメージ)