

「公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)」発行のお知らせ
～『虎ノ門・麻布台プロジェクト』を資金使途とするグリーンボンドとして発行～

森ビル株式会社(東京都港区 代表取締役社長 辻慎吾)は、本日、公募形式によるハイブリッド社債(劣後特約付社債、以下「本社債」)の発行に関する訂正発行登録書を関東財務局長に提出しましたので、以下の通りお知らせいたします。

なお、本社債は、「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使途とするグリーンボンド※として発行する予定です。

(※)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」に使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、都市と真つ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。細分化された既存市街地を取りまとめて、大きな街区を創り出し、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できます。さらに、都市を創るだけでなく、手塩にかけてコミュニティを育てていくことで、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。

本社債の資金使途対象プロジェクトである「虎ノ門・麻布台プロジェクト」は、「緑に包まれ、人と人をつなぐ『広場』のような街 ～Modern Urban Village～」のコンセプトのもと、中央広場を含む約8.1haもの広大な計画区域は圧倒的な緑に包まれ、オフィス、住宅、ホテル、インターナショナルスクール、商業施設、文化施設など、多様な都市機能を高度に融合させた「ヒルズの未来形」として誕生します。2023年3月の竣工に向けて工事が順調に進捗中です。

このような状況の下、当社は財務戦略の柔軟性を高めることを企図し、財務基盤の増強に資する資金調達手段として、本社債の発行を決定いたしました。加えて、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について、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、本社債の全額をグリーンボンドとして発行することと致しました。

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、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いるため、株式会社日本格付研究所より、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、本社債における調達資金の全額は「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する予定です。尚、グリーンボンドとしての適合性については、第三者評価として、ESG 評価会社であるSustainalytics(サステナリティクス)よりセカンドパーティ・オピニオンを取得しております。

3. 今後のスケジュール

本社債の発行においては、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を事務主幹事として、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、ゴールドマン・サックス証券株式会社を共同主幹事として起用し、需要状況を見ながら、本年10月中旬頃に発行金額等の条件を決定する予定です。

【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・佐々木

TEL : 03-6406-6606 FAX : 03-6406-9306 E-mail : koho@mori.co.jp

(参考)「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 m²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860,400m²、オフィス総貸室面積213,900m²、住宅戸数約1,400戸、A街区タワーの高さは約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6,000m²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250社以上・日本企業は38社(2020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。

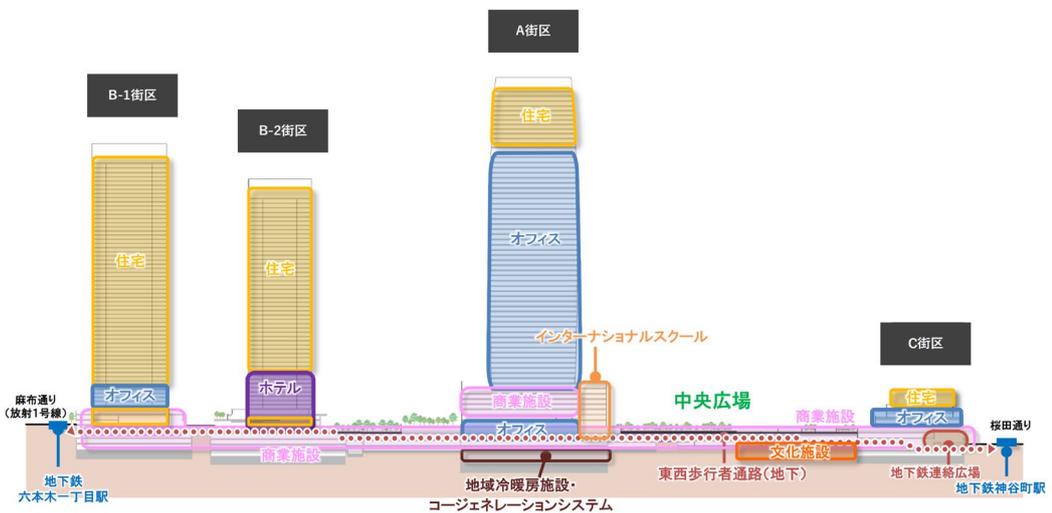
プロジェクト概要

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 ² (約 19,330 坪)
延床面積	: 約 860,400 m ² (約 260,000 坪)
主要用途	: 住宅(約 1,400 戸)、事務所(約 213,900 m ²)、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 ² 、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 ²)、文化施設(約 9,000 m ²) 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)

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」の隣接地では「虎ノ門ヒルズエリア」プロジェクトを推進中

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」の隣接地「虎ノ門ヒルズエリア」では、2014年の「虎ノ門ヒルズ 森タワー」に続き、「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」が本年6月に開業を迎えました。今後、現在建設中の「虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」(2021年1月竣工予定)、東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」(2020年6月6日開業)と一体開発する「(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」(2023年7月竣工予定)が加わることで、国際水準のオフィス、住宅、ホテル、商業施設、インキュベーションセンター、交通インフラ、緑地など、様々な都市機能を徒歩圏内に備えた「国際新都心・グローバルビジネスセンター」として、六本木ヒルズに匹敵するインパクトを有する国際複合都市(区域面積 7.5ha、延床面積 80 万㎡)へと拡大・進化します。「虎ノ門ヒルズエリア」から新たなビジネスやイノベーションを次々と生み出すことで、国際都市・東京のさらなる磁力強化を牽引していきます。



虎ノ門ヒルズエリア 完成予想パース



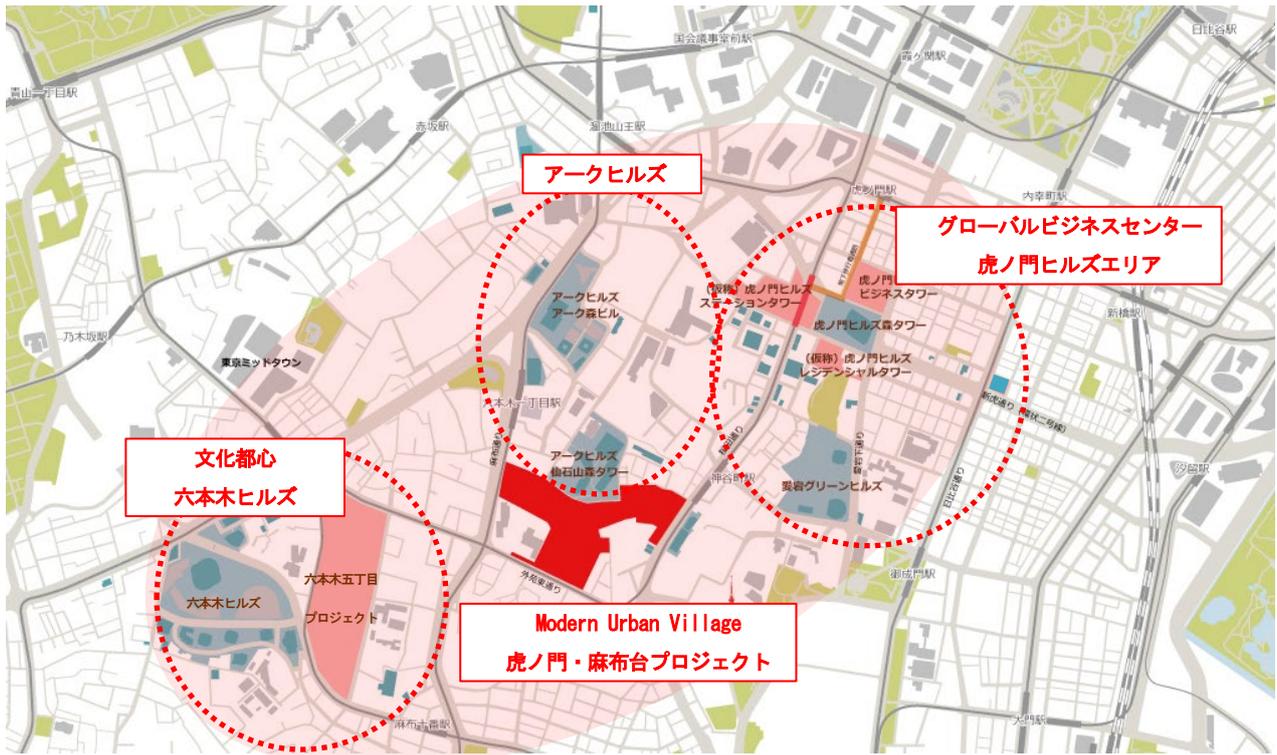
虎ノ門ヒルズエリア 周辺マップ

(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)