

## 公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)の発行条件決定に関するお知らせ

森ビル株式会社(東京都港区 代表取締役社長 辻慎吾)は、2020年9月7日にお知らせしました「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業」の保留床取得資金を用途とする公募形式によるハイブリッド社債(劣後特約付社債)(グリーンボンド※1)(以下「本社債」)について、本日本下記のとおり発行条件を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本社債には多数の投資家から関心が寄せられており、2020年10月13日現在、国内ESG債(※2)の起債史上最多となる、111件の投資家より投資表明を頂いております。

(※1)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。

(※2)グリーンボンド(環境債)、ソーシャルボンド(社会貢献債)、サステナビリティボンド(環境と社会双方の特徴をあわせ持つ)の総称。

## 記

(1)名称	森ビル株式会社第2回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債(劣後特約付)(グリーンボンド)
(2)発行価額の総額	450億円
(3)当初利率(注1)	年1.17%
(4)利払日	毎年4月19日及び10月19日
(5)払込期日	2020年10月19日
(6)償還期限	2056年10月19日
(7)期限前償還(注2)	2026年10月19日及び以降の各利払日に当社の裁量で期限前償還可能
(8)利息支払に関する条項	当社は、その裁量により、利息の全部又は一部の支払いを繰り延べ可能
(9)優先順位	本社債の弁済順序は当社の一般の債務に劣後し、普通株式に優先する
(10)募集の方法	日本国内における公募形式(主に機関投資家向け)
(11)資金用途	全額を虎ノ門・麻布台プロジェクト(虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業)のうち、A街区に関連する設備資金に充当予定
(12)取得格付	A-(株式会社日本格付研究所)
(13)資本性	株式会社日本格付研究所:資本性「中・50%」
(14)主幹事	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、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
(15)Green Bond Structuring Agent	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
(16)セカンドパーティ・オピニオン	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(サステイナリティクス)よりセカンドパーティ・オピニオンを取得しております。

(注1)2020年10月19日の翌日から2026年10月19日までは固定利率、2026年10月19日の翌日以降は変動利率(2026年10月20日に金利のステップアップが発生)。

(注2)当社は、本社債を期限前償還する場合は、株式会社日本格付研究所から本社債と同等以上の資本性が認定される商品により、本社債を借り換えることを想定している。

ただし、以下をいずれも満たす場合には、同等以上の資本性が認定された商品による借り換えを見送る可能性がある。

- ① 連結貸借対照表上のデット・エクイティ・レシオが3.0倍以下
- ② 連結貸借対照表上の自己資本の金額が、2020年3月末対比で225億円以上増加

このお知らせは、本社債の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘またはそれに類する行為を目的としておりません。

以上

## ■本社債への投資表明投資家

本社債への投資を表明していただいている投資家をご紹介します(2020年10月13日現在、五十音順)。

- ・愛知県医療信用組合
- ・愛知県中央信用組合
- ・株式会社あおぞら銀行
- ・秋田信用金庫
- ・アセットマネジメント One 株式会社
- ・阿南信用金庫
- ・アルプス中央信用金庫
- ・淡路信用金庫
- ・飯田信用金庫
- ・飯塚信用金庫
- ・伊勢農業協同組合
- ・一関信用金庫
- ・茨城県信用農業協同組合連合会
- ・岩手県医師信用組合
- ・岩手県信用農業協同組合連合会
- ・上田信用金庫
- ・羽後信用金庫
- ・大阪シティ信用金庫
- ・大阪商工信用金庫
- ・大阪府信用農業協同組合連合会
- ・おかやま信用金庫
- ・神奈川県信用農業協同組合連合会
- ・かながわ西湘農業協同組合
- ・川口信用金庫
- ・北おおさか信用金庫
- ・株式会社北日本銀行
- ・北見信用金庫
- ・岐阜商工信用組合
- ・岐阜信用金庫
- ・桐生信用金庫
- ・気仙沼信用金庫
- ・神戸市職員信用組合
- ・佐賀県信用農業協同組合連合会
- ・佐賀東信用組合
- ・札幌中央信用組合
- ・七島信用組合
- ・新発田信用金庫
- ・しまね信用金庫
- ・住宅改良開発公社
- ・巢鴨信用金庫
- ・住友生命保険相互会社
- ・一般財団法人石油エネルギー技術センター
- ・全国漁業信用基金協会
- ・学校法人創価大学
- ・株式会社大光銀行
- ・太陽生命保険株式会社
- ・大和アセットマネジメント株式会社
- ・高岡信用金庫
- ・高松信用金庫
- ・多気郡農業協同組合
- ・但馬信用金庫
- ・但陽信用金庫
- ・中日信用金庫
- ・銚子商工信用組合
- ・鶴岡信用金庫
- ・株式会社電業社機械製作所
- ・トーア再保険株式会社
- ・東京東信用金庫
- ・東春信用金庫
- ・東濃信用金庫
- ・徳島信用金庫
- ・戸田ファイナンス株式会社(戸田建設グループ)
- ・株式会社富山銀行
- ・富山県医師信用組合
- ・富山県信用組合
- ・豊田信用金庫
- ・豊橋商工信用組合
- ・長崎県医師信用組合
- ・長野県信用農業協同組合連合会
- ・長野県信用組合
- ・中ノ郷信用組合
- ・長浜信用金庫
- ・株式会社南都銀行
- ・新潟縣信用組合
- ・新潟信用金庫
- ・西中国信用金庫
- ・西兵庫信用金庫
- ・一般財団法人日本建築センター
- ・株式会社日本政策投資銀行
- ・飯能信用金庫
- ・東山口信用金庫
- ・尾西信用金庫
- ・兵庫信用金庫
- ・枚方信用金庫
- ・広島県信用漁業協同組合連合会
- ・福岡県医師信用組合
- ・福岡県信用農業協同組合連合会
- ・福岡ひびき信用金庫
- ・福智町役場
- ・富国生命保険相互会社
- ・北陸労働金庫
- ・毎日信用組合
- ・巻信用組合
- ・松阪農業協同組合
- ・松本信用金庫
- ・マニユライフ・インベストメント・マネジメント株式会社
- ・丸八信用組合
- ・三重県信用農業協同組合連合会
- ・三重中央農業協同組合
- ・三島信用金庫
- ・水沢信用金庫
- ・三井住友 DS アセットマネジメント株式会社
- ・三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社
- ・みどり生命保険株式会社
- ・宮城県市町村職員共済組合
- ・宮古信用金庫
- ・株式会社宮崎太陽銀行
- ・学校法人明治学院
- ・明治安田生命保険相互会社
- ・名正運輸株式会社
- ・盛岡信用金庫

【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㎡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、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6,000㎡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。

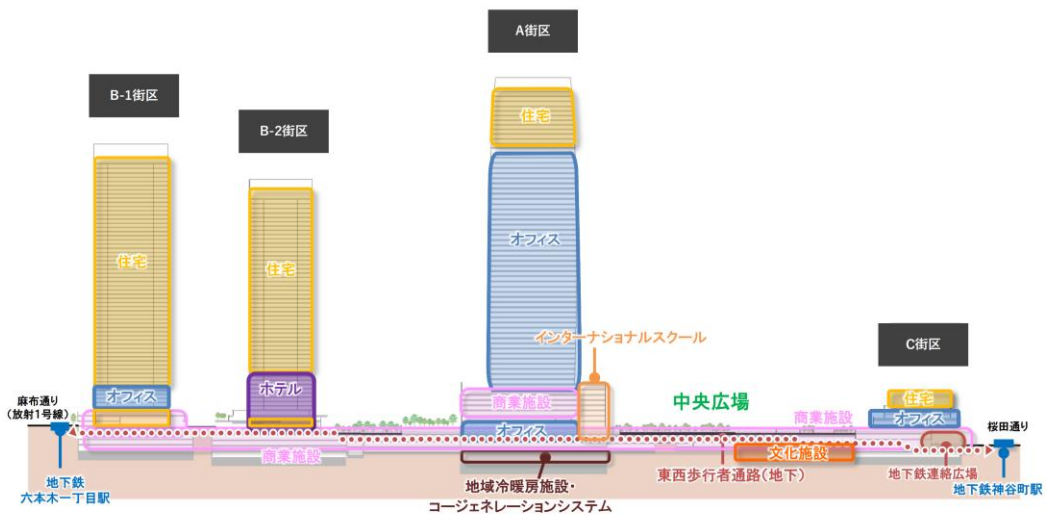
## プロジェクト概要

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 <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)

「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



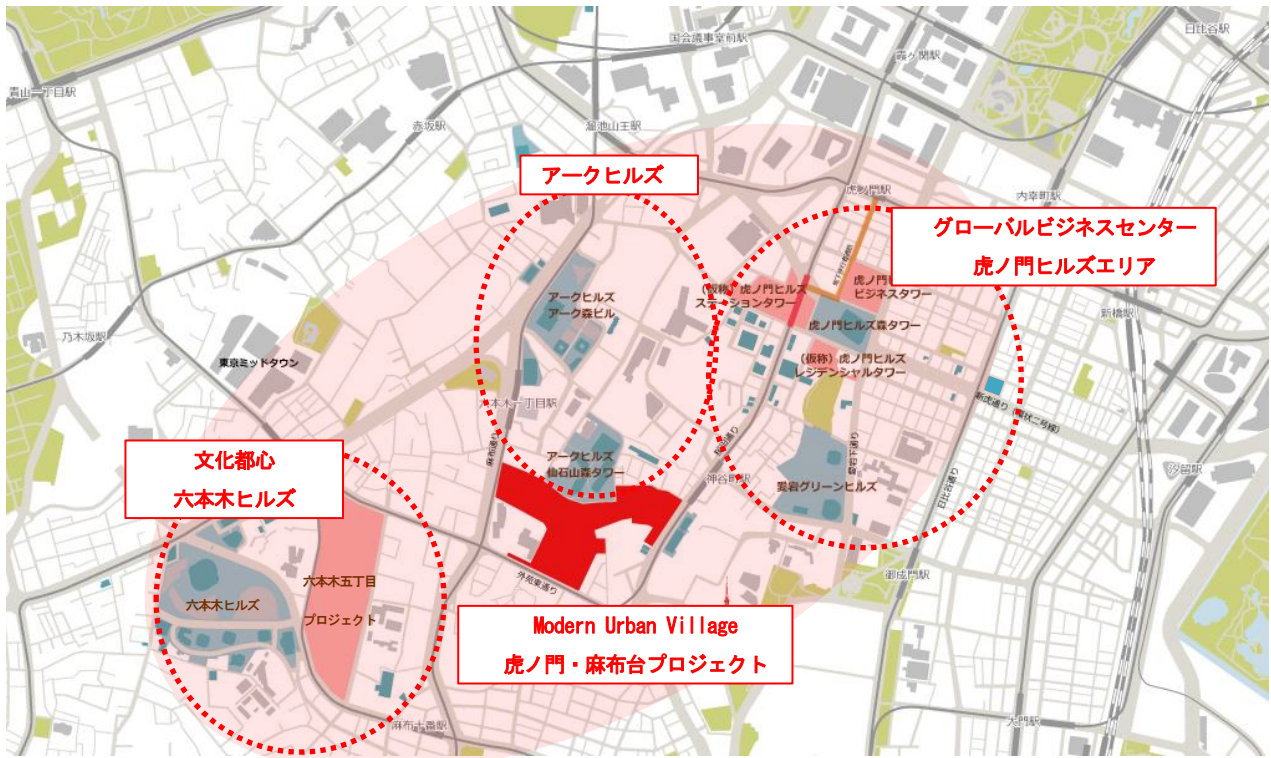
虎ノ門ヒルズエリア 周辺マップ

(参考)

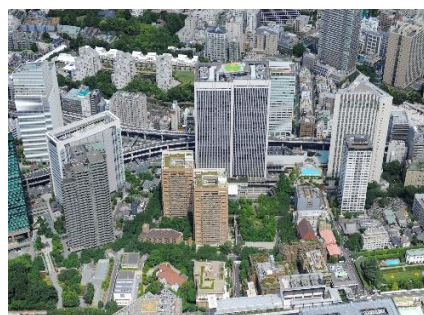
「ヒルズ」がつながり、地球環境にやさしい、新たな文化・経済圏を創出

「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)