

「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。

1. 本発行の目的及び背景

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。本年4月21日には「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業A街区」(以下、「虎ノ門・麻布台プロジェクト A街区」)が上棟し、2023年の竣工に向けて工事が順調に進捗しています。

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 A街区」の保留床取得資金として充当する予定です。「虎ノ門・麻布台プロジェクト A街区」は、米国グリーンビルディング協会による国際環境性能認証制度「LEED (Leadership in Energy & Environmental Design)」の新築テナントビルを対象とした建物単位の認証「BD+C (CS) (Building Design and Construction/Core and Shell Development)」カテゴリーにおいて、最高ランクのPlatinum予備認証を取得しております。

なお、グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェントとして三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を起用し、グリーンボンドフレームワークの適合性については、第三者評価機関である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。

3. 今後のスケジュール

本社債の発行においては、みずほ証券株式会社を事務主幹事として、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社、野村證券株式会社、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最速で本年10月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 山崎

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

参考資料①：「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861,500㎡、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。



©DBOX for Mori Building Co.

「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、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「Wellness」に繋がる仕組みを導入する予定です。

さらに、2021年には国際環境性能を評価する街区単位の認証「LEED ND (Leadership in Energy & Environmental Design Neighborhood Development)」カテゴリーのPlatinumランクの予備認証を、2022年には新築テナントビルを対象とした建物単位の認証「LEED BD+C (CS) (Building Design and Construction/Core and Shell Development)」カテゴリーにおいて、Platinumランクの予備認証を取得しました。なお、「ND」と「BD+C (CS)」の両カテゴリーにおける本認証取得が実現した際には、世界初の事例となる見込みです。くわえて、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。

LEED 認証機関「米国グリーンビルディング協会」

President & CEO Peter Templeton 氏のコメント

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」と「虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト」は、「LEED ND」と「LEED BD+C(CS)」の両方で最高ランクのPlatinum 予備認証を取得したことで、未来に向けた「グリーンビルディング」の革新を象徴するプロジェクトとなりました。建築デザインはもちろんのこと、二酸化炭素の排出量削減、資源の節約、人々の健康に配慮したウェルネスの取り組みなど、持続可能な街の運営を実現する両プロジェクトは、次世代の都市づくりにおける国際的なモデルとなるでしょう。

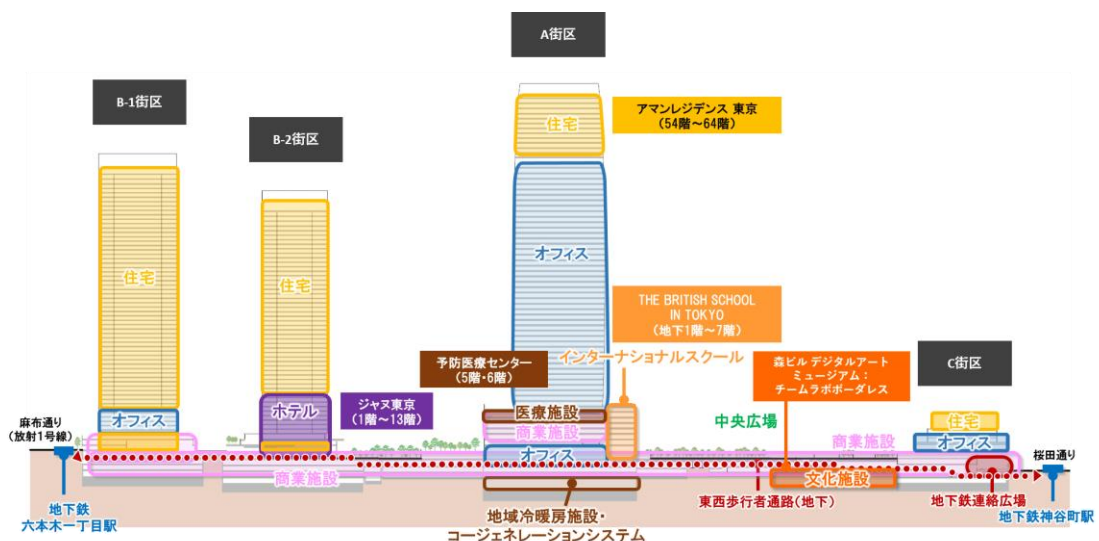
プロジェクト概要

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 861,500 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)、 国際スクール(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)、予防医療センター(約 3,600 m ²)
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(予定)

【平面図】



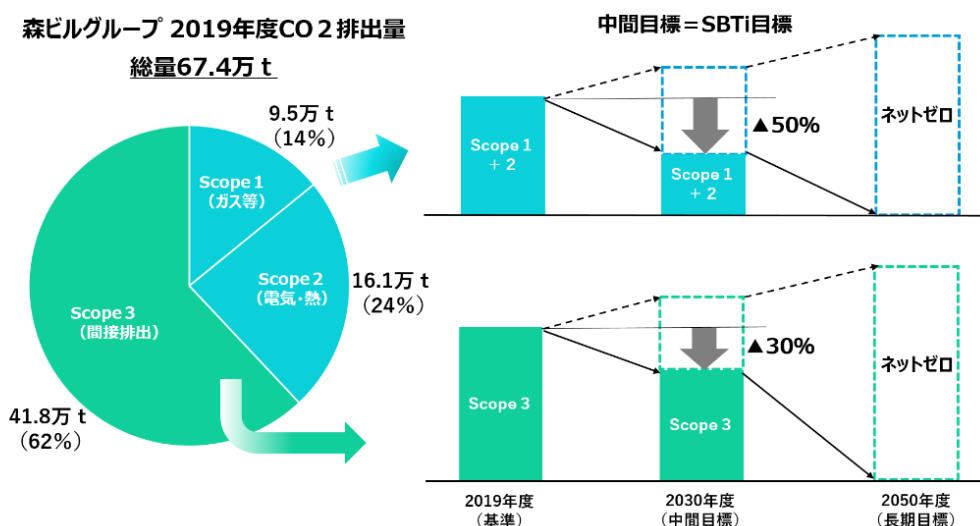
【立面図】



参考資料②：温室効果ガス排出量削減 中長期目標を設定

～森ビルらしい都市づくりを推進し、2050年までにネットゼロに～

森ビル株式会社（東京都港区、代表取締役社長 辻慎吾）は、脱炭素社会の実現に向けて、森ビルグループ（連結対象）の事業活動に伴う温室効果ガス排出量をスコープ1及び2については2030年度に50%削減（2019年度比）、スコープ3については2030年度に30%削減（2019年度比）とし、2050年度までにネットゼロとする目標を設定しています。



なお、当目標は、温室効果ガス排出削減に関する国際的枠組みである「パリ協定」達成のために科学的根拠に基づいた削減目標を設定することを推奨する「SBTi (Science Based Targets initiative)」に対してコミットメントを表明し、「1.5°C水準（産業革命以降の気温上昇を1.5°C以内に抑えるための科学的根拠に基づく削減目標）」にて申請中で、今年度中に認定を取得する予定です。毎年の実績報告は気候関連情報開示プラットフォーム「CDP」への回答を活用していきます。また、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする国際的なイニシアティブ「RE100」、および日本のRE100加盟窓口であり、持続可能な脱炭素社会の実現を目指す企業グループ「日本気候リーダーズ・パートナーシップ (JCLP)」にも参画いたしました。加えて、気候変動関連のリスクと機会を認識して経営戦略に織り込み、情報開示することを推奨する気候関連財務情報開示タスクフォース「TCFD」の提言に賛同し、順次、情報開示を進めています。

<p>SBTi認定</p> <p>温室効果ガス削減中期目標</p> <p>※2022年4月コミットメント</p> <p>※1.5°C水準（産業革命以降の気温上昇を1.5°C以内に抑えるための科学的根拠に基づく削減目標）にて申請中（今年度取得予定）</p>	<p>RE100参加</p> <p>2030年までに100%</p> <p>※申請手続中</p>  <p>日本気候リーダーズ・パートナーシップ加盟 (Japan Climate Leaders' Partnership)</p>	<p>CDP回答</p> <p>気候関連情報開示プラットフォーム</p>  <p>DISCLOSURE INSIGHT ACTION</p> <p>※2022年7月回答済み</p>	<p>TCFD賛同</p> <p>気候変動関連財務情報開示</p>  <p>TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES</p> <p>※2022年4月賛同、秋頃開示予定</p>
--	--	---	--

参考資料③：隣接するエリアでは「虎ノ門ヒルズエリア」プロジェクトも推進中

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」近隣の「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2020年1月、「虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」が2022年1月に竣工を迎えました。今後、東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」(2020年6月開業)と一体開発する現在建設中の「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・進化する。「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

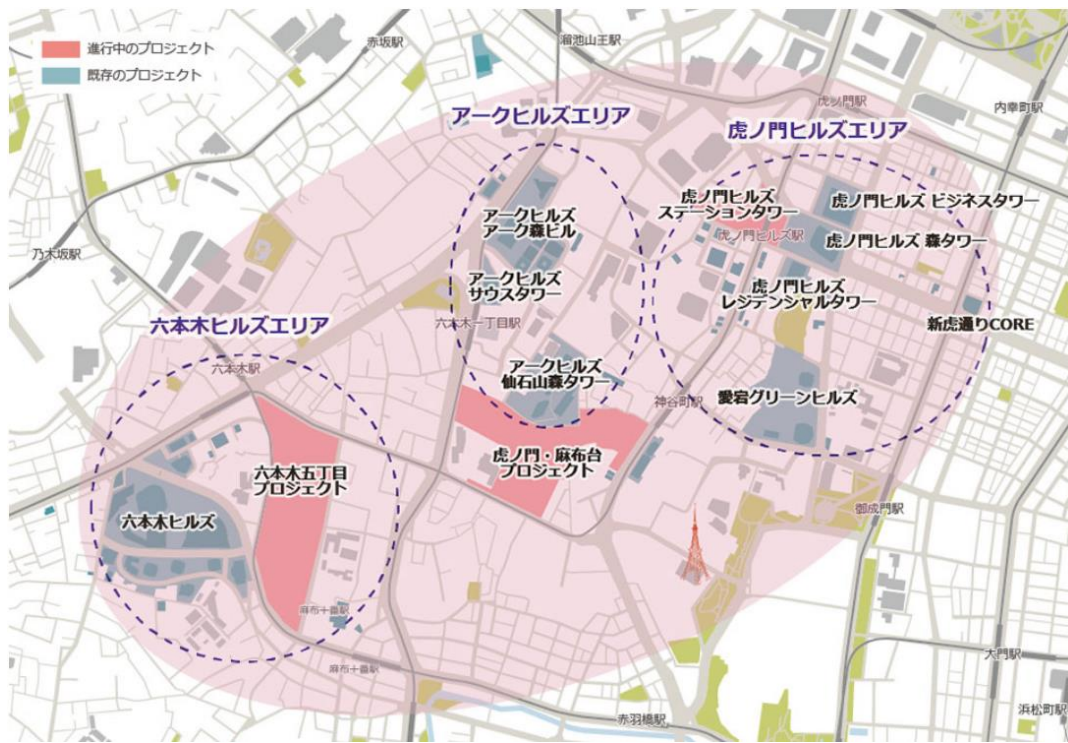


虎ノ門ヒルズエリア 周辺マップ

参考資料④：「ヒルズ」がつながり、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」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、まさに森ビルの戦略エリアの中心にあり、文化とビジネスの両方の個性を備えたエリアに位置します。「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・融合することで新たな文化・経済圏を創出します。また、緑豊かで環境や生物多様性に配慮した都市づくりを実践し、未来へとつながる持続可能な社会の実現に貢献します。



森ビルの戦略エリア



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)



虎ノ門ヒルズエリア (イメージ)



虎ノ門・麻布台プロジェクト (イメージ)