

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、2022年9月12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」(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)(以下「本社債」)について、本笔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、2022年10月4日現在、78件の投資表明を頂いております。

記

(1)名称	森ビル株式会社第3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	500億円
(3)当初利率(注1)	年1.36%
(4)利払日	毎年4月11日及び10月11日
(5)払込期日	2022年10月11日
(6)償還期限	2057年10月11日
(7)期限前償還(注2)	2027年10月11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A街区保留床取得資金に充当予定
(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	みずほ証券株式会社、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。

(注1)2022年10月11日の翌日から2027年10月11日までは固定金利、2027年10月11日の翌日以降は変動金利(2027年10月12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、2022年3月末対比で250億円以上増加

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(2022年10月4日現在、五十音順)。

- ・株式会社愛知銀行
- ・愛知県警察信用組合
- ・株式会社あおぞら銀行
- ・秋田信用金庫
- ・朝日新聞信用組合
- ・朝日生命保険相互会社
- ・アセットマネジメント One 株式会社
- ・株式会社阿波銀行
- ・一関信用金庫
- ・永和信用金庫
- ・SBI 損害保険株式会社
- ・大阪協栄信用組合
- ・大阪商工信用金庫
- ・大阪府医師信用組合
- ・大阪府信用農業協同組合連合会
- ・神奈川県信用農業協同組合連合会
- ・蒲郡信用金庫
- ・北見信用金庫
- ・岐阜商工信用組合
- ・君津信用組合
- ・協栄信用組合
- ・京都中央信用金庫
- ・群馬県信用組合
- ・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
- ・島根県信用保証協会
- ・しまね信用金庫
- ・昭和信用金庫
- ・巢鴨信用金庫
- ・静岡信用金庫
- ・全国漁業信用基金協会
- ・学校法人 創価大学
- ・SOMPO アセットマネジメント株式会社
- ・大同生命保険株式会社
- ・大和アセットマネジメント株式会社
- ・高岡信用金庫
- ・田川信用金庫
- ・瀧野川信用金庫
- ・学校法人多摩美術大学
- ・淡陽信用組合
- ・千葉信用金庫
- ・銚子商工信用組合
- ・鶴岡信用金庫
- ・学校法人鶴学園
- ・東京東信用金庫
- ・東濃信用金庫
- ・徳島信用金庫
- ・学校法人 常葉大学
- ・株式会社富山銀行
- ・豊田信用金庫
- ・長崎三菱信用組合
- ・長野県信用組合
- ・長浜信用金庫
- ・奈良県農業協同組合
- ・西兵庫信用金庫
- ・ニッセイアセットマネジメント株式会社
- ・公益社団法人日本海員掖済会
- ・株式会社日本政策投資銀行
- ・学校法人根津育英会武蔵学園
- ・飯能信用金庫
- ・兵庫信用金庫
- ・富国生命保険相互会社
- ・北星信用金庫
- ・北陸労働金庫
- ・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
- ・みえなか農業協同組合
- ・水沢信用金庫
- ・三井住友海上火災保険株式会社
- ・株式会社宮崎太陽銀行
- ・村上信用金庫
- ・株式会社 もみじ銀行
- ・山口県信用農業協同組合連合会
- ・横浜信用金庫
- ・横浜農業協同組合

【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、都心の既存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。

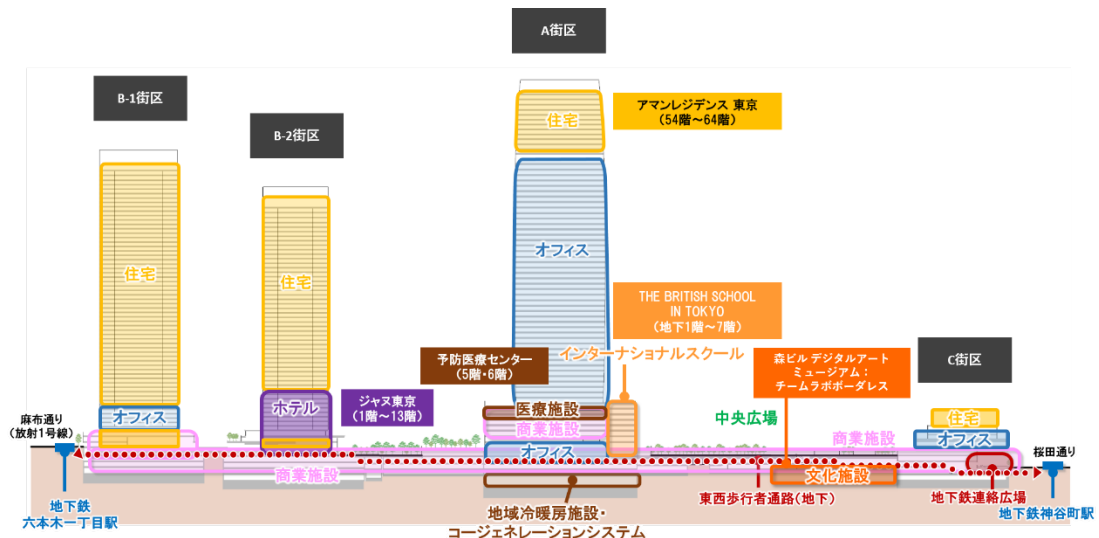
プロジェクト概要

- 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 m² (約 19,330 坪)
 延床面積 : 約 861,500 m² (約 260,000 坪)
 主要用途 : 住宅(約 1,400 戸)、事務所(約 213,900 m²)、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 m²)、中央広場(約 6,000 m²)、
 文化施設(約 9,000 m²)、予防医療センター(約 3,600 m²)
 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】



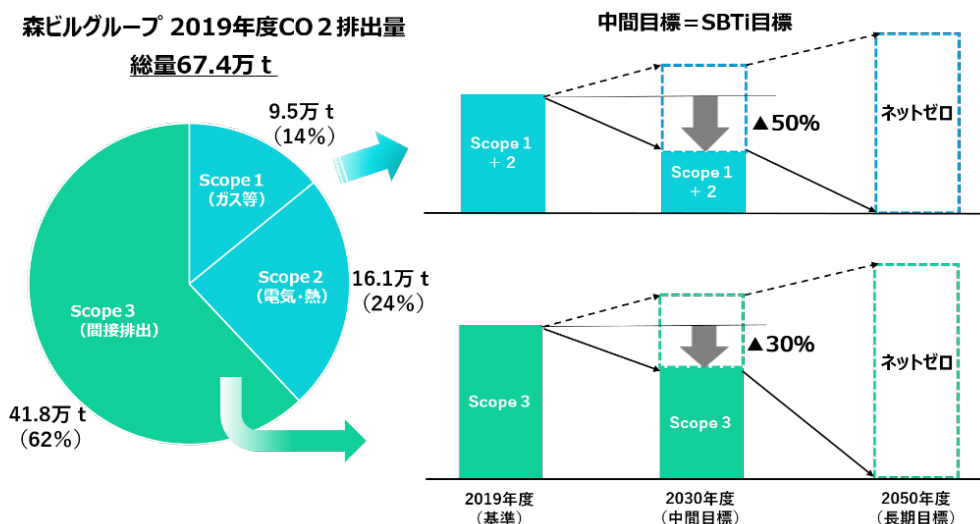
【立面図】



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、本年秋頃の情報開示を予定しております。

SBTi認定	RE100参加	CDP回答	TCFD賛同
<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>2030年までに100%</p> <p>RE100</p> <p>※加盟済み</p>	<p>気候関連情報開示プラットフォーム</p> <p>CDP</p> <p>DISCLOSURE INSIGHT ACTION</p> <p>※2022年7月回答済み</p>	<p>気候変動関連財務情報開示</p> <p>TCFD</p> <p>TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES</p> <p>※2022年4月賛同、秋頃開示予定</p>
<p>JCLP</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>			

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

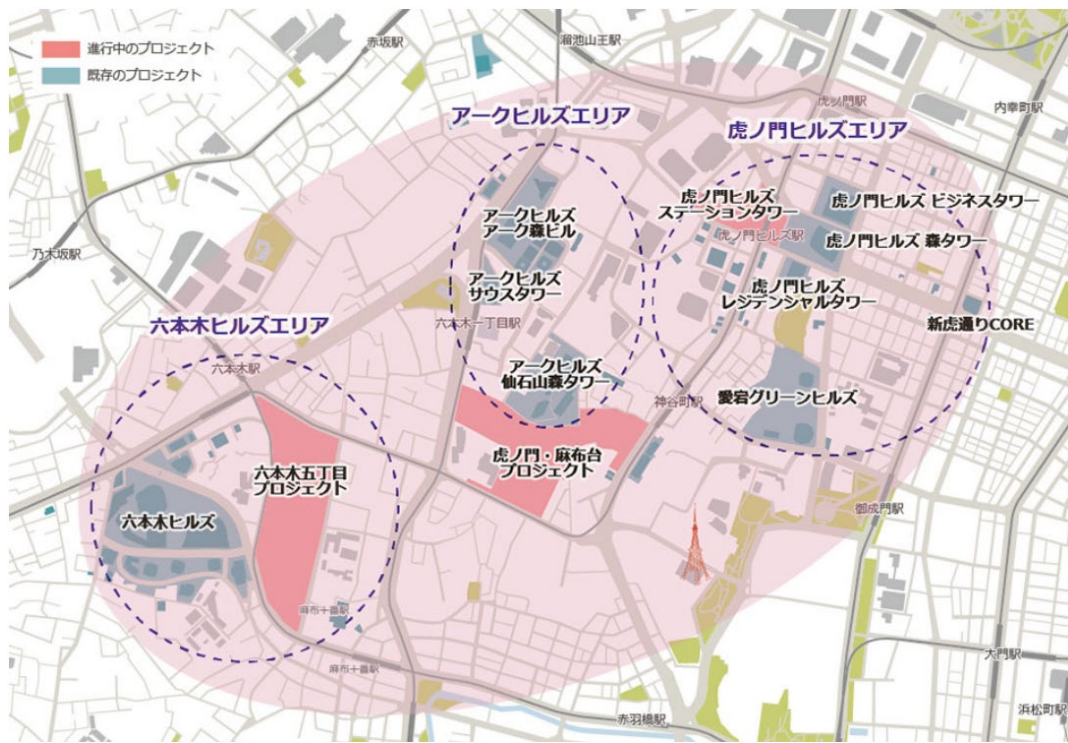


虎ノ門ヒルズエリア 周辺マップ

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。

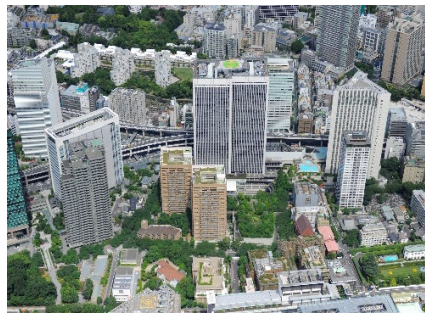
「虎ノ門・麻布台プロジェクト」は、「アークヒルズ」に隣接し、「文化都心・六本木ヒルズ」と、「グローバルビジネスセンター・虎ノ門ヒルズ」の中間、まさに森ビルの戦略エリアの中心にあり、文化とビジネスの両方の個性を備えたエリアに位置します。「虎ノ門・麻布台プロジェクト」が要となり、既存のヒルズと連携・融合することで新たな文化・経済圏を創出します。また、緑豊かで環境や生物多様性に配慮した都市づくりを実践し、未来へとつながる持続可能な社会の実現に貢献します。



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)