



東京建物



2019年3月8日

各 位

会社名 東京建物株式会社
 代表者名 代表取締役 社長執行役員 野村 均
 コード 8804 東証第1部
 問合せ先 広報CSR部長 後藤 芳朗
 (TEL (03)3274-1984)

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

当社は、2019年2月5日にお知らせいたしました公募形式によるハイブリッド社債（劣後特約付社債）（以下、第1回債と第2回債を合わせて「本社債」といいます。）について、本日、下記のとおり発行条件を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、第2回債（以下、「本グリーンボンド」といいます。）については、グリーンファイナンス・フレームワークに基づいてグリーンボンドとして発行されるものであり、公募ハイブリッド社債では国内初の事例となります。また、国内のグリーンボンドとしては過去最大の発行額となります。

記

1. 本社債の概要

	第1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）	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）
(1)発行価額の総額	300億円	500億円
(2)当初利率	年1.66%（注1）	年2.15%（注2）
(3)払込期日	2019年3月15日	
(4)償還期限	2056年3月15日	2059年3月15日
(5)期限前償還(注3)	2026年3月15日以降の各利払日に当社の裁量で期限前償還可能	2029年3月15日以降の各利払日に当社の裁量で期限前償還可能
(6)利払日	毎年3月15日及び9月15日（銀行休業日の場合は支払は前銀行営業日）	
(7)利息の任意停止	当社は、各利払日において、その裁量により、本社債の利息の全部又は一部の支払を繰り延べる事ができる	
(8)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	
(9)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）	
(10)取得格付	BBB（株式会社日本格付研究所）	
(11)資本性	株式会社日本格付研究所：資本性「中・50%」	

(12)引受証券会社	みずほ証券株式会社（事務主幹事）、 大和証券株式会社（共同主幹事）、 SMB C日興証券株式会社（共同主幹事）	大和証券株式会社（事務主幹事）、 みずほ証券株式会社（共同主幹事）、 SMB C日興証券株式会社（共同主幹事）
------------	---	---

- (注1) 2019年3月15日の翌日から2026年3月15日までは固定利率、2026年3月15日の翌日以降は変動利率（2026年3月16日に金利のステップアップが発生）。
- (注2) 2019年3月15日の翌日から2029年3月15日までは固定利率、2029年3月15日の翌日以降は変動利率（2029年3月16日に金利のステップアップが発生）。
- (注3) 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る商品による借り換えを見送る可能性がある。
- ① 当社連結デット・エクイティ・レシオが3.00倍以下であること
 - ② 当社連結自己資本の金額が、2018年12月末対比、第1回債については150億円、第2回債については250億円以上増加していること

2. 本グリーンボンドに関する事項

1) 資金使途

本グリーンボンドにより調達された資金は、全額をグリーンファイナンス・フレームワークにおける適格クライテリアを満たすグリーンビルディング（*1）である「Hareza 池袋（（仮称）豊島プロジェクト）」の取得・建設資金及び当該プロジェクトに係る資金のリファイナンス、並びに「中野セントラルパーク サウス」の取得・建設資金のリファイナンスに充当する予定です。

詳細は、2019年2月5日公表の下記プレスリリースを併せてご参照ください。

2019年2月5日公表「公募ハイブリッド社債（劣後特約付社債）の発行に関するお知らせ」

<https://pdf.irpocket.com/C8804/sCL4/BREa/Ki6s.pdf>

2) グリーンボンドとしての適格性

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、株式会社日本格付研究所（JCR）から、「JCR グリーンボンド評価」（*2）の最上位評価である「Green1」の本評価を取得しております。

3) グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント（*3）

大和証券株式会社

（*1）グリーンビルディング

下記①～③の第三者認証機関の上位2つの認証／再認証のいずれかを取得済みしくは今後取得予定の物件

- ① DBJ Green Building 認証における5つ星または4つ星
- ② CASBEE 建築（新築）におけるSランクまたはAランク
- ③ BELS 認証における5つ星または4つ星

(*2) 「JCR グリーンボンド評価」

国際資本市場協会（ICMA）が作成したグリーンボンド原則及び環境省が策定したグリーンボンドガイドライン 2017年版を受けたグリーンボンドに対する JCR による第三者評価をいいます。当該評価においてはグリーンボンドの調達資金の使途がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」及び発行体の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」が行われ、これらの評価の総合評価として「JCR グリーンボンド評価」が決定されます。本グリーンボンドの「JCR グリーンボンド評価」は、以下の JCR のホームページに掲載されています。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

(*3) グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント

グリーンファイナンス・フレームワークの策定及びセカンドパーティ・オピニオン取得の助言等を通じて、グリーンボンドの発行を支援する者

3. 本グリーンボンドへの投資表明投資家

本日時点において、本グリーンボンドへ投資を表明して頂いている投資家を掲載していません。

<投資表明投資家一覧> (50 音順)

- | | |
|-------------------|-----------------|
| ・ アルプス中央信用金庫 | ・ 館山信用金庫 |
| ・ 飯塚信用金庫 | ・ 株式会社千葉興業銀行 |
| ・ 株式会社大垣共立銀行 | ・ 朝銀西信用組合 |
| ・ 神奈川県信用農業協同組合連合会 | ・ 土佐信用組合 |
| ・ 観音寺信用金庫 | ・ 長崎三菱信用組合 |
| ・ 京都共済協同組合 | ・ 名古屋青果物信用組合 |
| ・ 共立信用組合 | ・ 株式会社日本政策投資銀行 |
| ・ 株式会社高知銀行 | ・ 飯能信用金庫 |
| ・ 札幌中央信用組合 | ・ 福智町 |
| ・ 三条信用金庫 | ・ 福津市 |
| ・ 株式会社滋賀銀行 | ・ 芙蓉総合リース株式会社 |
| ・ 一般財団法人住宅改良開発公社 | ・ 三島信用金庫 |
| ・ 大和証券投資信託委託株式会社 | ・ 三菱UFJ信託銀行株式会社 |

以上

この文書は、当社の公募ハイブリッド社債（劣後特約付社債）の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘又はそれに類似する行為のために作成されたものではありません。また、この文書は、米国1933年証券法（以下、米国証券法）上の米国における証券の募集行為ではありません。本社債は米国証券法に基づき登録されておらず、また登録される予定もありません。米国証券法に基づいて登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における本社債の募集又は販売を行うことはできません。本件は、日本における当社の社債の発行であり、本社債については、米国における証券の募集又は販売は行われません。