

2025年5月9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 小澤 克人
コード 8804 東証プライム
問合せ先 コーポレートコミュニケーション部長 春永 宗俊
(TEL(03)3274-1984)

公募ハイブリッド社債（劣後特約付社債）（サステナビリティボンド）の発行に関するお知らせ

当社は、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」）の発行を予定しておりますので、お知らせいたします。なお、本社債は、社会課題の解決と環境配慮を目的としたサステナビリティボンド（*1）として発行する予定です。

1. 本社債発行の目的・背景

当社グループは、SDGsのターゲットイヤーである2030年を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」に基づき、「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立するため、グループ全体で積極的にサステナビリティの取り組みを推進しております。

現在、当社は、1896年（明治29年）の創業当時から本社を構える八重洲・日本橋・京橋エリア（以下、「YNKエリア」）において、「TOFROM YAESU（東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業（A地区・B地区）」や「八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業」をはじめとする大規模再開発プロジェクトを推進しております。また、有望なスタートアップ企業の誘致やSDGs・食・ものづくり等を支援する取り組みなど、YNKエリアの歴史と文化、多様な地域特性を生かしたまちづくりも地域の皆様とともに進めております。これらを通じて、YNKエリアの更なる発展と国際都市東京の競争力強化に貢献し、企業としての持続的な成長を目指しております。

このような状況下、本社債を財務健全性及び資本効率向上の両立に資する資金調達手段と捉え、財務戦略の柔軟性を高め、長期的な視野での成長戦略を補完するものとして、本社債の発行を決定いたしました。

また、当社では、2019年3月にグリーンボンドとしては国内初（不動産セクターとして世界初）となる公募ハイブリッド社債を、2020年7月に不動産セクターとして国内初となるサステナビリティボンドを発行し、ESGファイナンスを積極的に活用しております。

当社は持続可能なまちづくりを更に推進するため、本社債をサステナビリティボンドとして発行し、調達資金をサステナブルなプロジェクトに充当するサイクルを一層加速してまいります。

なお、財務戦略の一環として、2019年3月に発行した第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）につきましては、期限前償還を行う予定です。

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、負債であることから株式の希薄化は発生しない一方、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おります。このため、当社では格付機関である株式会社日本格付研究所（以下、「JCR」）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。

名称	第4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） （サステナビリティボンド）
発行額	未定
発行時期	2025年6月上旬（予定）
償還期限	払込期日の37年後
期限前償還	払込期日の7年後以降の各利払日に、当社の裁量で期限前償還可能
資金使途（予定）	当社が選定したソーシャルプロジェクト（*2）及び グリーンプロジェクト（*3）へ充当 YNKエリアにおける、社会課題解決に貢献するまちづくり ① TOFROM YAESU（東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発 事業（A地区・B地区）） ② 東京スクエアガーデン
主幹事証券会社	みずほ証券株式会社（事務）、 大和証券株式会社、SMB C日興証券株式会社

3. サステナビリティファイナンス・フレームワーク策定及び外部評価の取得

■サステナビリティファイナンス・フレームワーク

サステナビリティファイナンスの調達にあたって、国際資本市場協会（ICMA）のサステナビリティボンド・ガイドラインにおいて言及しているグリーンボンド原則及びソーシャルボンド原則の両方に共通して定められている4つの要素（1.調達資金の使途、2.プロジェクトの評価及び選定のプロセス、3.調達資金の管理、4.レポーティング）に関する方針を記載した「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」を策定しております。

■JCRによる外部評価

サステナビリティファイナンス・フレームワークについて、2020年6月19日にJCRより、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」（*4）において最上位評価である「SU1（F）」の評価を取得しております。

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

(*1) サステナビリティボンド

調達資金の使途が、①社会的課題の解決に資するものであること（ソーシャル性）及び、②環境改善効果があること（グリーン性）の双方を有する債券です。

(*2) ソーシャルプロジェクト

下記①～③のいずれかに資するプロジェクト

- ① 基本的インフラ整備・必要不可欠なサービスへのアクセス
- ② 社会経済的向上・エンパワーメント
- ③ 食の安全

(*3) グリーンプロジェクト

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も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

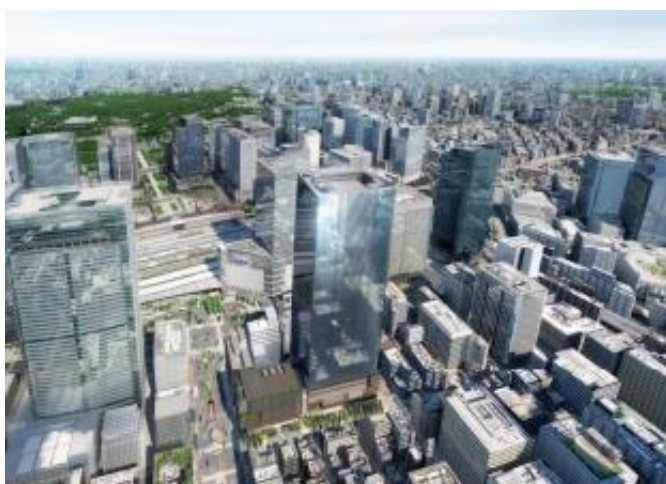
(*4) JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価

サステナビリティファイナンス・フレームワークに基づき調達される資金がJCRの定義するソーシャルプロジェクトまたはグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営及び透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。

TOFROM YAESU
(東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業 (A 地区・B 地区))
 東京駅直結、国家戦略特区の大規模複合再開発

【特徴】

1. 地下ネットワークを通じ東京駅に直結。オフィスや医療施設、劇場・カンファレンス施設、バスターミナル、商業施設等多様な機能の導入により、都市機能強化と東京の国際競争力向上に貢献
2. ウェルビーイングの向上に資する施設やプログラム等を多数実装することにより、オフィステナント企業の人的資本経営や人材採用・維持・強化に貢献



【物件概要】

	TOFROM YAESU THE FRONT (A 地区)	TOFROM YAESU TOWER (B 地区)
所在地	東京都中央区八重洲一丁目 9 番の一部	東京都中央区八重洲一丁目 6 番、7 番、8 番及び 9 番の一部
用途	事務所、店舗、診療所等	事務所、医療施設、劇場・カンファレンス、バスターミナル、店舗、住宅等
敷地面積	約 1,300 m ²	約 10,600 m ²
延床面積	約 12,000 m ²	約 225,000 m ²
階数	地上 10 階・地下 2 階	地上 51 階・地下 4 階
高さ	約 45m	約 250m
設計	大成建設株式会社一級建築士事務所	株式会社大林組一級建築士事務所
施工	大成建設株式会社	大林・大成建設共同企業体
竣工	2026 年 7 月 (予定)	2026 年 2 月 (予定)
環境性能	DBJ Green Building 認証 5 つ星 (取得予定) BELS 5 つ星 (取得予定) ZEB Ready (事務所部分) (取得予定) CASBEE S ランク	DBJ Green Building 認証 5 つ星 BELS 5 つ星 ZEB Ready (事務所部分) CASBEE S ランク

※ 概要は今後変更となる場合があります。

【位置図】



【関連ニュースリリース】

2025年3月3日 東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業（A地区・B地区）
街区名称を「TOFROM YAESU」に決定

<https://tatemono.com/news/20250303.html>

【TOFROM YAESU 公式サイト】

<https://office.tatemono.com/yaesupi/>

東京スクエアガーデン

国内最高水準の環境配慮型ビルとして、省 CO2 技術を導入するとともに、周辺地域の CO2 削減等に取り組む「京橋環境ステーション」、立体的な緑で構成された「京橋の丘」を整備



【物件概要】

所在地	東京都中央区京橋三丁目 1 番 1 号
用途	事務所・店舗・交流施設・医療施設・子育て支援施設・駐車場等
敷地面積	約 8,130 m ²
延床面積	約 117,000 m ²
階数	地上 24 階・地下 4 階・塔屋 2 階
竣工	2013 年 3 月

【主な認証実績一覧】

- 2010 年 「住宅・建築物省 CO2 先導事業」に選定
- 2013 年 「DBJ Green Building 認証」の最高ランクである「プラチナ」の認証
- 2014 年 「グッドデザイン賞（産業用の空間・建築・施設部門受賞）」の受賞
- 2015 年 「屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール（屋上緑化部門）」“国土交通大臣賞”の受賞
- 2016 年 「SEGES（社会・環境貢献緑地評価システム）都市のオアシス 2016」に認定
- 2016 年 「BCS（建築業協会）賞」の受賞
- 2021 年 「いきもの共生事業所（ABINC）」認証

以上