

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 4 - 関東 1 - 2
 【提出書類】 発行登録追補書類
 【提出先】 関東財務局長
 【提出日】 2024年 7月 5日
 【会社名】 森ビル株式会社
 【英訳名】 MORI BUILDING Co., Ltd.
 【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 辻 慎吾
 【本店の所在の場所】 東京都港区六本木六丁目10番1号
 【電話番号】 03 (6406) 6617
 【事務連絡者氏名】 常務執行役員 小坂 雄一
 【最寄りの連絡場所】 東京都港区六本木六丁目10番1号
 【電話番号】 03 (6406) 6617
 【事務連絡者氏名】 常務執行役員 小坂 雄一
 【発行登録の対象とした募集有価証券の種類】 社債
 【今回の募集金額】 10,000百万円
 【発行登録書の内容】

提出日	2022年 9月 7日
効力発生日	2022年 9月16日
有効期限	2024年 9月15日
発行登録番号	4 - 関東 1
発行予定額又は発行残高の上限（円）	発行予定額 200,000百万円

【これまでの募集実績】

（発行予定額を記載した場合）

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
4 - 関東 1 - 1	2022年10月 4日	50,000百万円	-	-
実績合計額（円）		50,000百万円 (50,000百万円)	減額総額（円）	なし

（注） 実績合計額は、券面総額又は振替社債の総額の合計額（下段（ ）書きは、発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

【残額】（発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額） 150,000百万円
 （150,000百万円）

（注） 残額は、券面総額又は振替社債の総額の合計額（下段（ ）書きは、発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

（発行残高の上限を記載した場合）

該当事項なし

【残高】（発行残高の上限 - 実績合計額 + 償還総額 - 減額総額） - 円

【安定操作に関する事項】 該当事項なし

【縦覧に供する場所】 該当事項なし

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行社債（短期社債を除く。）】

銘柄	森ビル株式会社第27回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）
記名・無記名の別	-
券面総額又は振替社債の総額（円）	金10,000百万円
各社債の金額（円）	1億円
発行価額の総額（円）	金10,000百万円
発行価格（円）	各社債の金額100円につき金100円
利率（％）	年0.893％
利払日	毎年1月末日及び7月末日
利息支払の方法	1．利息支払の方法及び期限 (1) 本社債の利息は、払込期日の翌日から2029年7月11日（以下「償還期日」という。）までこれをつけ、2025年1月31日を第1回の利息支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年1月末日及び7月末日にその日までの前半か年分を支払う。 (2) 利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。 (3) 払込期日の翌日から2024年7月31日までの期間につき利息を計算するとき及び半年に満たない期間につき利息を支払うときは、その半年の日割をもってこれを計算する。 (4) 償還期日後は利息をつけない。 2．利息の支払場所 別記（（注）「11．元利金の支払」）記載のとおり。
償還期限	2029年7月11日
償還の方法	1．償還金額 各社債の金額100円につき金100円 2．償還の方法及び期限 (1) 本社債の元金は、償還期日にその総額を償還する。 (2) 償還すべき日が銀行休業日にあたるときは、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。 (3) 本社債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「振替機関」欄記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。 3．償還元金の支払場所 別記（（注）「11．元利金の支払」）記載のとおり。
募集の方法	一般募集
申込証拠金（円）	各社債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当する。申込証拠金には利息をつけない。
申込期間	2024年7月5日
申込取扱場所	別項引受金融商品取引業者の本店及び国内各支店
払込期日	2024年7月11日
振替機関	株式会社証券保管振替機構 東京都中央区日本橋兜町7番1号
担保	本社債には担保及び保証は付されておらず、また本社債のために特に留保されている資産はない。
財務上の特約（担保提供制限）	当社は、当社が国内で既に発行した、又は当社が国内で今後発行する他の無担保社債（ただし、別記「財務上の特約（その他の条項）」欄で定義する担付切換条項が特約されている無担保社債を除く。）に担保権を設定する場合には、本社債にも担保付社債信託法に基づき、同順位の担保権を設定する。したがって、本社債は、当社が国内で既に発行した、又は当社が国内で今後発行する他の無担保社債（ただし、別記「財務上の特約（その他の条項）」欄で定義する担付切換条項が特約されている無担保社債を除く。）以外の債権に対しては劣後することができる。

財務上の特約（その他の条項）	本社債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていない。担付切換条項とは、純資産額維持条項等当社の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約又は当社が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいう。
----------------	--

- (注) 1. 信用格付業者から提供され、もしくは閲覧に供された信用格付
 本社債について、当社は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」という。）からAA-の信用格付を2024年7月5日付で取得している。
 JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される現実性の程度を等級をもって示すものである。
 JCRの信用格付は、債務履行の現実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該現実性の程度を完全に表示しているものではない。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の現実性の程度以外の事項は含まれない。
 JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
 本社債の申込期間中に本社債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されている。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性がある。その場合の連絡先は以下のとおり。
 JCR：電話番号 03-3544-7013
2. 社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用
 本社債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（以下「社債等振替法」という。）第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けるとする旨を定めた社債であり、社債等振替法第67条第2項に定める場合を除き、社債券を発行することができない。
3. 社債の管理
 本社債には会社法第702条ただし書に基づき、社債管理者は設置されておらず、社債権者は自ら本社債を管理し、又は本社債に係る債権の実現を保全するために必要な一切の行為を行う。
4. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人
 (1) 当社は、株式会社三井住友銀行を財務代理人として、本社債の事務を委託する。
 (2) 本社債に係る発行代理人業務及び支払代理人業務は、財務代理人が行う。
 (3) 財務代理人は、社債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また社債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係を有しない。
 (4) 財務代理人を変更する場合、当社は事前にその旨を本(注)6に定める方法により社債権者に通知する。
5. 期限の利益喪失に関する特約
 当社は、次の各場合に該当したときは、直ちに本社債について期限の利益を失う。本(注)5の規定により本社債について期限の利益を失った場合は、当社は直ちにその旨を公告するものとする。
 (1) 当社が別記「利息支払の方法」欄第1項又は別記「償還の方法」欄第2項の規定に違背したとき。
 (2) 当社が別記「財務上の特約（担保提供制限）」欄の規定に違背したとき。
 (3) 当社が本社債以外の社債について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。
 (4) 当社が社債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したとき、もしくは当社以外の社債又はその他の借入金債務に対して当社が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該債務の合計額（邦貨換算後）が5億円を超えない場合は、この限りではない。
 (5) 当社が、破産手続開始、民事再生手続開始もしくは会社更生手続開始の申立てをし、又は株主総会において解散（合併の場合を除く。）の決議を行ったとき。
 (6) 当社が、破産手続開始、民事再生手続開始もしくは会社更生手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。
6. 社債権者に通知する場合の公告の方法
 (1) 本社債に関し社債権者に対し公告を行う場合は、法令に別段の定めがあるときを除き、当社定款所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市において発行される各1種以上の新聞紙（ただし、重複するものがあるときはこれを省略することができる。）によりこれを行う。
 (2) 当社が定款の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるときを除き、電子公告の方法によりこれを行うものとする。ただし、電子公告の方法によることができない事故その他の

やむを得ない事由が生じた場合は、当社定款所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市において発行される各1種以上の新聞紙(ただし、重複するものがあるときはこれを省略することができる。)によりこれを行う。

7. 社債要項の公示

当社は、その本店に本社債の社債要項の謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供する。

8. 社債要項の変更

(1) 本社債の社債要項に定められた事項(ただし、本(注)4(1)に定める事項を除く。)の変更は、法令に定めがあるときを除き、社債権者集会の決議を要する。ただし、社債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じない。

(2) 裁判所の認可を受けた前号の社債権者集会の決議は、本社債の社債要項と一体をなすものとする。

9. 社債権者集会に関する事項

(1) 本社債及び本社債と同一の種類(会社法の定めるところによる。)の社債(以下「本種類の社債」と総称する。)の社債権者集会は、当社がこれを招集するものとし、社債権者集会の日の3週間前までに社債権者集会を招集する旨及び会社法第719条各号所定の事項を本(注)6に定める方法により公告する。

(2) 本種類の社債の社債権者集会は、東京都においてこれを行う。

(3) 本種類の社債の総額(償還済みの額を除く。また、当社が有する本種類の社債の金額の合計額は算入しない。)の10分の1以上にあたる本種類の社債を有する社債権者は、本種類の社債に関する社債等振替法第86条に定める書面を提示したうえ、社債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を当社に提出して本種類の社債の社債権者集会の招集を請求することができる。

10. 費用の負担

以下に定める費用は当社の負担とする。

(1) 本(注)6に定める公告に関する費用

(2) 本(注)9に定める社債権者集会に関する費用

11. 元利金の支払

本社債に係る元利金は、社債等振替法及び別記「振替機関」欄記載の振替機関の業務規程その他の規則に従って支払われる。

2【社債の引受け及び社債管理の委託】**(1)【社債の引受け】**

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	4,600	1. 引受人は、本社債の全額につき、共同して買取引受を行う。 2. 本社債の引受手数料は各社債の金額100円につき金37.5銭とする。
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	2,700	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	2,700	
計	-	10,000	-

(2)【社債管理の委託】

該当事項なし

3【新規発行による手取金の使途】**(1)【新規発行による手取金の額】**

払込金額の総額(百万円)	発行諸費用の概算額(百万円)	差引手取概算額(百万円)
10,000	50	9,950

(2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額9,950百万円は、直ちにその全額を「サステナブルファイナンス・フレームワーク」(下記「募集又は売出しに関する特別記載事項」に記載)の適格プロジェクトである麻布台ヒルズ森JPタワー(2023年6月竣工)に対する支出(土地取得費、建物取得費、企画開発費、建設費(保留床取得に係る費用の支払を含む)、改修及び運営管理に関連する費用、研究開発費等)で減少した手元資金に充当する予定であります。

第2【売出要項】

該当事項なし

【募集又は売出しに関する特別記載事項】**グリーンボンドとしての適格性について**

当社は、本社債についてグリーンボンドの発行を含むサステナブルファイナンスの実行のために、サステナブルファイナンス・フレームワーク(以下「本フレームワーク」という。)を策定しました。

当社は、第三者評価機関であるJCRから、本フレームワークにつき関連する以下の原則及びガイドライン等との適合性に関するセカンド・パーティ・オピニオンを取得しております。

- ・ ICMA(注1)グリーンボンド原則2021
- ・ ICMAサステナビリティ・リンク・ボンド原則2023
- ・ 環境省グリーンボンド及びサステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン2022年版
- ・ 環境省グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2022年版
- ・ LMA(注2)、APLMA(注3)、LSTA(注4)グリーンローン原則2023
- ・ LMA、APLMA、LSTAサステナビリティ・リンク・ローン原則2023

(注1) ICMA : 国際資本市場協会(International Capital Market Association: ICMA)

(注2) LMA : ローン・マーケット・アソシエーション

(注3) APLMA : アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション

(注4) LSTA : ローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション

1. 調達資金の用途

グリーンファイナンス（グリーンボンド/グリーンローン）によって調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすプロジェクト（適格プロジェクト）の新規投資又はリファイナンスに充当されます。

なお、再生可能エネルギープロジェクトに関するリファイナンスに充当する場合は、グリーンファイナンス実行から遡って36カ月以内に実施した支出に限ります。

プロジェクトカテゴリ	適格クライテリア	SDGsとの整合性
グリーンビルディング	<ul style="list-style-type: none"> ・次の ~ のいずれかを満たす新規又は既存の物件に関する支出（土地取得費、建物取得費、企画開発費、建設費（保留床取得に係る費用の支払を含む）、改修及び運営管理に関連する費用、研究開発費等） ・次の ~ のいずれかを満たす物件を保有又は取得予定のSPCへの出資（匿名組合出資含む） <ul style="list-style-type: none"> ・以下のいずれかの第三者認証を当該グリーンファイナンス実行日から遡って過去24カ月以内に取得又は更新した物件 ・以下のいずれかの第三者認証を将来取得又は更新予定の物件 ・以下のいずれかの第三者認証が有効期間内である物件のうち、当該グリーンファイナンス実行日から遡って過去24カ月以内に竣工された物件 <p><u>第三者認証</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - CASBEE-建築（新築、既存、改修）又はCASBEE-不動産におけるAランク又はSランク（自治体版CASBEEは除く） - LEED-BD+C（Building Design and Construction）（v4.0以降）又はLEED-O+M（Building Operations and Maintenance）認証（v4.0以降）におけるGold又はPlatinum - BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）（令和6年度基準）における以下のレベル <ul style="list-style-type: none"> ・非住宅：レベル4～レベル6 ・再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル3～レベル6 ・再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル3又はレベル4 - BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）（平成28年度基準）における4つ星又は5つ星 - DBJ Green Building認証における4つ星又は5つ星 - BCA（シンガポール建築建設局）Green Mark認証におけるGold Plus又はPlatinum 	<ul style="list-style-type: none"> 9. 産業と技術革新の基盤をつくろう 11. 住み続けられるまちづくりを
再生可能エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> ・再生可能エネルギー由来（太陽光、風力）の電力の調達 ・再生可能エネルギー（太陽光、風力）設備の設置又は取得に関する支出（土地取得費、設備取得費、企画開発費、建設費、研究開発費等） ・再生可能エネルギー（太陽光、風力）設備を保有又は取得予定のSPCへの出資（匿名組合出資含む） 	<ul style="list-style-type: none"> 3. すべての人に健康と福祉を 7. エネルギーをみんなにそしてクリーンに 9. 産業と技術革新の基盤をつくろう 13. 気候変動に具体的な対策を

当社は、所有物件の保全及び改修を通じた改修性能の維持及び向上を行い、グリーンビルディングに関する第三者認証取得後も継続的にかかる認証を更新し続ける方針です。

2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

当社は、重要なテーマである「環境・緑」に貢献するプロジェクトを選定するための適格クライテリアを設定しています。グリーンファイナンスによる調達資金は、適格クライテリアを満たすプロジェクト（適格プロジェクト）に充当されます。

当社の財務部門及びサステナビリティ委員会事務局が、適格クライテリアに従ってプロジェクトの選定を行います。適格プロジェクトの選定は、財務部門及びサステナビリティ委員会事務局の担当役員によって承認された上で、サステナビリティ委員会委員長である代表取締役社長が最終決定を行います。

なお、当社では、プロジェクトの選定にあたり対象事業のすべてについて、環境、社会リスク低減のため、以下の項目について対応していることを確認しています。

- ・環境影響評価や建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律、建築物環境計画書制度などの適用されるすべての法規則及び条例の遵守
- ・事業実施にあたり必要に応じた地域住民への情報提供及び住民や関連自治体の意見聴取

3. 調達資金の管理

当社は、グリーンファイナンスによる調達資金について、全額が償還／返済されるまで半期ごとに追跡・管理する内部管理システムを用いて、当社の財務部門が充当状況を管理します。

調達資金が適格プロジェクトに充当されるまでの間は、現金又は現金同等物にて管理します。

4. レポートニング

資金充当状況レポートニング

当社は適格プロジェクトにグリーンファイナンスによる調達資金が全額充当されるまで、以下の項目を年次で当社ウェブサイト上に開示（ローンの場合は貸し手に対して報告）します。なお、調達資金の全額充当後、大きな変更が生じる等の重要な事象が生じた場合は、適時に開示します。

- ・新規投資又はリファイナンスを行ったプロジェクトのリスト
- ・プロジェクトごとの調達資金の充当額
- ・未充当額及び充当予定時期
- ・新規投資とリファイナンスの割合

インパクト・レポートニング

当社は、実務上可能な範囲で、当該グリーンファイナンスによる調達資金が全額償還／返済されるまで以下の項目を開示します。本レポートニングは年次で当社ウェブサイト上に開示（ローンの場合は貸し手に対して報告）します。

プロジェクト	インパクト・レポートニング項目
グリーンビルディング	<ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトの概要（物件及びプロジェクトの名称） ・適格プロジェクトが取得した第三者認証の名称とレベル ・エネルギー使用量 ・CO₂排出量 ・延床面積あたりのCO₂排出量 ・水使用量
再生可能エネルギー由来（太陽光、風力）の電力の調達	<ul style="list-style-type: none"> ・再生可能エネルギー調達量 ・CO₂排出削減量
再生可能エネルギー設備（太陽光、風力）の設置又は取得 再生可能エネルギー（太陽光、風力）設備を保有又は取得予定のSPCへの出資（匿名組合出資含む）	<ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトの概要（発電所、SPC等の名称） ・再生可能エネルギー設備の設置状況 ・再生可能エネルギー設備による発電量 ・CO₂排出削減量

発行後外部レビュー

当社は、本フレームワークに基づいて調達された資金が適格プロジェクトに少なくとも全額充当されるまでの間、独立した外部機関より、資金の充当状況及び環境改善効果に係る指標の開示内容等のレポートニングの状況を主としたレビューを取得する予定です。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項なし

第4【その他の記載事項】

該当事項なし

第二部【公開買付け又は株式交付に関する情報】

該当事項なし

第三部【参照情報】

第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第66期（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日） 2024年6月26日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書の提出日以後、本発行登録追補書類提出日（2024年7月5日）までの間において生じた変更その他の事由はありません。

また、当該有価証券報告書には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は本発行登録追補書類提出日現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。なお、当該将来に関する事項についてはその達成を保証するものではありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

森ビル株式会社本店

（東京都港区六本木六丁目10番1号）

第四部【保証会社等の情報】

該当事項なし