

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 30 - 関東 1 - 1

【提出書類】 発行登録追補書類

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年3月8日

【会社名】 東京建物株式会社

【英訳名】 Tokyo Tatemono Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長執行役員 野村 均

【本店の所在の場所】 東京都中央区八重洲一丁目9番9号

【電話番号】 03(3274)0111(代表)

【事務連絡者氏名】 財務部長 中島 浩

【最寄りの連絡場所】 東京都中央区八重洲一丁目9番9号

【電話番号】 03(3274)0111(代表)

【事務連絡者氏名】 財務部長 中島 浩

【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】

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)(37年債)	30,000百万円
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)(40年債)(グリーンボンド)	50,000百万円
計	80,000百万円

【発行登録書の内容】

提出日	2018年8月17日
効力発生日	2018年8月25日
有効期限	2020年8月24日
発行登録番号	30 - 関東 1
発行予定額又は発行残高の上限(円)	発行予定額 150,000百万円

【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)
		なし (なし)		なし
実績合計額(円)			減額総額(円)	

(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)

該当事項はありません。

【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】 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 東京建物株式会社 関西支店
(大阪市中央区本町三丁目4番8号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

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。)(37年債)】

銘柄	東京建物株式会社第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)
記名・無記名の別	
券面総額又は振替社債の総額(円)	金30,000百万円
各社債の金額(円)	1億円
発行価額の総額(円)	金30,000百万円
発行価格(円)	各社債の金額100円につき金100円
利率(%)	1 2019年3月15日の翌日から2026年3月15日までにおいては、年1.66% 2 2026年3月15日の翌日以降においては、6ヶ月ユーロ円ライボー(別記「利息支払の方法」欄第1項第(2)号イに定義する。)に2.62%を加えた値
利払日	毎年3月15日及び9月15日
利息支払の方法	<p>1 利息支払の方法及び期限</p> <p>(1) 利息支払の方法</p> <p>イ 本社債の利息は、払込期日の翌日から本社債の満期償還日(別記「償還の方法」欄第2項第(1)号に定義する。)又は期限前償還日(別記「償還の方法」欄第2項第(2)号ハに定義する。)(併せて以下「償還日」という。)までこれをつけ、利払日(下記に定義する。)に、当該利払日の直前の利払日(ただし、当該利払日が初回の利払日の場合は払込期日。)の翌日から当該利払日までの各期間(以下「利息計算期間」という。)について支払う。ただし、利払日が東京における銀行休業日に当たるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。</p> <p>「利払日」とは、初回を2019年9月15日とし、その後毎年3月15日及び9月15日をいう。</p> <p>ロ () 2019年3月15日の翌日から2026年3月15日までの本社債の利息は、以下により計算される金額を各利払日に支払う。</p> <p>各本社債の社債権者(以下「本社債権者」という。)が各口座管理機関(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(以下「業務規程等」という。))に定める口座管理機関をいう。以下同じ。)の各口座に保有する各本社債の金額の総額に一通貨あたりの利子額を乗じて得られる金額。ただし、円位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てる。本()において「一通貨あたりの利子額」とは、業務規程等に従い、1円に別記「利率」欄第1項に定める利率を乗じ、それを2で除して得られる金額(ただし、半か年に満たない期間につき一通貨あたりの利子額を計算するときは、かかる金額をその半か年間の日割で計算した金額。)をいう。ただし、小数点以下第13位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てる。</p>

	<p>() 2026年3月15日の翌日以降の本社債の利息は、以下により計算される金額を各利払日に支払う。</p> <p>各本社債権者が各口座管理機関の各口座に保有する各本社債の金額の総額に通貨あたりの利子額を乗じて得られる金額。ただし、円位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てる。本()において「通貨あたりの利子額」とは、業務規程等に従い、1円に別記「利率」欄第2項の規定に基づき決定される利率及び当該利息計算期間の実日数を分子とし360を分母とする分数を乗じて得られる金額をいう。ただし、小数点以下第13位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てる。</p> <p>八 本社債の償還日後は、当該償還(本社債の元金の支払が不当に留保若しくは拒絶された場合又は本社債の元金の支払に関して債務不履行が生じている場合を除く。)に係る各本社債の利息は発生しないものとする。なお、当該償還日において残存する経過利息及び任意未払残高(本項第(3)号八()に定義する。以下同じ。)は、別記「償還の方法」欄第2項の規定に従い償還とともに支払われる。</p> <p>二 本社債の利息の支払については、本項のほか、別記「(注)5. 劣後特約」に定める劣後特約に従う。</p> <p>(2) 各利息計算期間の適用利率の決定</p> <p>イ 別記「利率」欄第2項の規定に基づき決定される本社債の利率は、各利息計算期間の開始直前の利払日の2日前(ロンドンにおける銀行休業日はこれに算入しない。以下「利率基準日」という。)のロンドン時間午前11時現在のロイター3750頁(ICE Benchmark Administration Limited(又は下記レートの管理を承継するその他の者。)が管理する円預金のロンドン銀行間オファード・レートを表示するロイターの3750頁又はその承継頁をいい、以下「ロイター3750頁」という。)に表示されているロンドン銀行間市場における円の6ヶ月預金のオファード・レート(以下「6ヶ月ユーロ円ライポー」という。)に基づき、別記「利率」欄第2項の規定に従って、各利率基準日の翌日(東京における銀行休業日に当たるときは、その翌日。以下「利率決定日」という。)に当社がこれを決定する。</p> <p>ロ 利率基準日に、6ヶ月ユーロ円ライポーがロイター3750頁に表示されない場合又はロイター3750頁が利用不能となった場合には、当社は利率決定日に利率照会銀行(ロンドン銀行間市場における主要銀行であって当社が指定する銀行4行をいい、以下「利率照会銀行」という。)の東京の主たる店舗に対し、利率基準日のロンドン時間午前11時現在にロンドン銀行間市場において利率照会銀行が提示していたロンドンの主要銀行に対する円の6ヶ月預金のオファード・レート(以下「提示レート」という。)の提示を求め、その平均値(算術平均値を算出したうえ、小数点以下第5位を四捨五入する。)を当該利息計算期間に適用される6ヶ月ユーロ円ライポーとする。</p> <p>八 本号ロの場合で、当社に提示レートを提示した利率照会銀行が2行以上ではあるがすべてではない場合、当該利息計算期間に適用される6ヶ月ユーロ円ライポーは、当該利率照会銀行の提示レートの平均値(算術平均値を算出したうえ、小数点以下第5位を四捨五入する。)とする。</p>
--	---

- 二 本号ロの場合で、当社に提示レートを提示した利率照会銀行が2行に満たない場合、当社は当社が指定する東京における主要銀行4行に対し、利率決定日の日本時間午前11時現在の期間6ヶ月の対銀行円建貸出金利の提示を求め、その平均値(算術平均値を算出したうえ、小数点以下第5位を四捨五入する。)を当該利息計算期間に適用される6ヶ月ユーロ円ライボーとする。ただし、当該銀行のいずれかがかかる貸出金利を提示しなかった場合には、当該利息計算期間に適用される6ヶ月ユーロ円ライボーは、当該利率基準日が属する利息計算期間に使用された6ヶ月ユーロ円ライボーと同率とする。
- ホ 当社は、財務代理人に本号イ乃至二に定める利率確認事務を委託し、財務代理人は利率決定日に当該利率を確認する。
- ハ 当社及び財務代理人はそれぞれその本店において、各利息計算期間の開始日から5日以内(利息計算期間の開始日を含み、東京における銀行休業日はこれに算入しない。)に、上記により決定された本社債の利率を、その営業時間中、一般の閲覧に供する。

(3) 任意停止

イ 利払の任意停止

当社は、ある利払日において、その裁量により、当該利払日の12銀行営業日前までに、本社債権者及び財務代理人に対し任意停止金額(下記に定義する。)の通知を行うことにより、当該通知に係る利払日における本社債の利息の支払の全部又は一部を繰り延べることができる(当該繰り延べを以下「任意停止」といい、任意停止により繰り延べられた利息の未払金額を以下「任意停止金額」といい、任意停止がなければ当該利息が支払われるはずであった利払日を以下「任意停止利払日」という。)。なお、任意停止金額には、任意停止利払日の翌日から任意停止金額の全額が弁済される利払日までの間、当該任意停止利払日における別記「利率」欄に定める利率による利息(以下「追加利息」という。)が付される(なお、当該任意停止金額に関する追加利息に対する利息は生じない。)

ロ 任意支払

当社は、ある利払日において、その裁量により、任意未払残高の全部又は一部を支払うことができる。

ハ 強制支払

() 劣後株式への支払による強制支払

本号イ及びロの規定にかかわらず、ある利払日に関して、当該利払日の直前利払日の属する月の第2銀行営業日(ただし、当該利払日が初回の利払日の場合は払込期日の翌日。)から当該利払日の属する月の第1銀行営業日までの期間において、以下の又はの事由が生じた場合は、当社は、当該利払日(以下「強制利払日」という。)又は強制利払日の直後の利払日に、当該強制利払日現在の任意未払残高(各本社債に関して、その時点において残存するすべての任意停止金額及びこれに対する追加利息をいい、以下「任意未払残高」という。)の全額を弁済するべく、営利事業として実行可能(下記に定義する。)な限りの合理的な努力を行うこととする。

	<p>当社が当社普通株式並びに剰余金の配当及び残余財産の分配を受ける権利に関して同順位証券(下記に定義する。)に劣後する当社が今後発行する当社普通株式以外の株式(併せて以下「劣後株式」という。)に関する剰余金の配当(会社法第454条第5項に規定される中間配当及び全額に満たない配当をする場合を含む。)を行う決議をした場合又は支払を行った場合</p> <p>当社が劣後株式の買入れ又は取得をする場合(ただし、以下の事由のいずれかによる場合を除く。)</p> <p>(a) 会社法第155条第8号乃至第13号に基づく事由</p> <p>(b) 会社法第192条第1項に基づく単元未満株主からの買取請求</p> <p>(c) 会社法第469条第1項、第785条第1項、第797条第1項又は第806条第1項に基づく反対株主からの買取請求</p> <p>(d) 会社法第116条第1項又は第182条の4第4項に基づく反対株主からの買取請求</p> <p>(e) 会社法第135条第3項に対応するための会社法第163条に基づく子会社からの取得</p> <p>(f) その他当社が買取りを行うことが法令上義務づけられる事由</p> <p>「営利事業として実行可能」とは、当社の証券(社債を含む。)の発行若しくは募集又は借入に重大な障害を生じさせない場合をいう。</p> <p>ただし、当該証券又は借入れに関して支払われ得る価格、利率又は配当率を考慮しない。</p> <p>「同順位証券」とは、最優先株式(下記に定義する。)及び同順位劣後債務(下記に定義する。)をいう。</p> <p>「最優先株式」とは、当社の今後発行する株式であって、剰余金の配当及び残余財産の分配を受ける権利に関して当社普通株式に優先するもの(複数の種類の株式がこれに該当する場合は、剰余金の配当を受ける権利に関して最上位のもの。ただし別記「(注)5・劣後特約」においては残余財産の分配を受ける権利に関して最上位のもの。)をいう。</p> <p>「同順位劣後債務」とは、当社の債務であって、劣後支払条件(別記「(注)5・劣後特約」に定義する。)と実質的に類似する当社の清算手続、破産手続、更生手続若しくは再生手続又は日本法によらないこれらに準ずる手続における支払に関する条件及び権利を有し、その利息に係る権利及び償還又は返済条件が、本社債と実質的に同等のもの又は当社の財務状態及び業績に応じて決定されるもの(本社債と同時に発行する第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)に基づく債務を含むが、これに限られない。)をいう。</p> <p>() 同順位証券への支払による強制支払</p> <p>本号イ及びロの規定にかかわらず、任意停止利払日から当該任意停止利払日の直後の利払日の前日までの期間において同順位証券に関する配当又は利息が支払われたときは、当社は、当該任意停止利払日の直後の利払日に、当該任意停止利払日に係る任意停止金額及びこれに対する追加利息を弁済するべく、営利事業として実行可能な限りの合理的な努力を行うこととする。</p>
--	---

	<p>二 任意未払残高の支払</p> <p>() 任意未払残高は、弁済される利払日又は償還日時点の本社債権者に支払われる。</p> <p>() 当社は、利払日又は償還日において任意未払残高の全部又は一部を支払う場合、弁済する当該利払日又は償還日の12銀行営業日前までに、支払う任意停止金額(以下「支払金額」という。)及び該当任意停止利払日の通知を本社債権者及び財務代理人に対し行う。その場合、支払われる金額は業務規程等に従い下記の方法により一通貨あたりの利子額を算出し、各本社債権者が各口座管理機関の各口座に保有する各本社債の金額の総額を乗じて算出される。</p> <p>支払金額の一通貨あたりの利子額 支払金額を残存する本社債の元金で除したものをいう。ただし、小数点以下第13位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てる。</p> <p>支払金額に対する追加利息の一通貨あたりの利子額 支払金額に該当任意停止利払日における別記「利率」欄に定める利率及び任意停止利払日の翌日から任意停止金額を弁済する当該利払日又は償還日までの本項第(1)号口に準じて算出される金額を、残存する本社債の元金で除したものをいう。ただし、小数点以下第13位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てる。</p> <p>() 当社が、任意未払残高の一部を支払う場合、当該支払は、最も早い任意停止利払日に発生した任意停止金額及びこれに対する追加利息から順に充当される。その場合、当社は、充当する当該任意停止金額及びこれに対する追加利息の内訳を財務代理人に通知する。</p> <p>2. 利息の支払場所 別記「(注)14. 元利金の支払」記載のとおり。</p>
償還期限	2056年3月15日
償還の方法	<p>1. 償還金額 各社債の金額100円につき金100円(ただし、期限前償還の場合は、本欄第2項第(2)号に定める金額による。)</p> <p>2. 償還の方法及び期限</p> <p>(1) 満期償還 本社債の元金は、2056年3月15日(以下「満期償還日」という。)に、任意未払残高の支払とともにその総額を償還する。</p> <p>(2) 期限前償還 前号の規定にかかわらず、当社は以下の場合において、満期償還日前に本社債を償還することができる。</p> <p>イ 当社の選択による期限前償還 当社は、2026年3月15日(以下「初回任意償還日」という。)及び初回任意償還日以降の各利払日(初回任意償還日と併せて以下「任意償還日」という。)において、任意償還日より前の30銀行営業日以上60銀行営業日以内に本社債権者及び財務代理人に対し事前の通知(撤回不能とする。)を行うことにより、当社の選択により、その時点で残存する本社債の元金の全部(一部は不可)を、各社債の金額100円につき金100円で、任意未払残高の支払とともに当該任意償還日に期限前償還することができる。</p>

	<p>□ 税制事由による期限前償還 払込期日以降に税制事由(下記に定義する。)が生じ、かつ継続している場合、当社は、当社が当該期限前償還のために設定する日(以下「税制事由償還日」という。)より前の30銀行営業日以上60銀行営業日以内に本社債権者及び財務代理人に対し事前の通知(撤回不能とする。)を行うことにより、当社の選択により、その時点で残存する本社債の元金の全部(一部は不可)を、()税制事由償還日が初回任意償還日より前の日である場合には、各社債の金額100円につき金101円の割合で計算される金額で、()税制事由償還日が初回任意償還日以降の日である場合には、各社債の金額100円につき金100円で、税制事由償還日までの経過利息及び任意未払残高の支払とともに当該税制事由償還日に期限前償還することができる。</p> <p>「税制事由」とは、日本の法令又はその運用若しくは解釈により、当社に課される法人税の計算において本社債の利息が法人税法第22条第3項に定める損金に算入されなくなる等、当社にとって著しく不利益な税務上の取扱いがなされ、当社の合理的な努力によってもこれを回避できないことをいう。</p> <p>八 資本性変更事由による期限前償還 払込期日以降に資本性変更事由(下記に定義する。)が生じ、かつ継続している場合、当社は、当社が当該期限前償還のために設定する日(以下「資本性変更事由償還日」といい、任意償還日、税制事由償還日と併せて以下「期限前償還日」という。)より前の30銀行営業日以上60銀行営業日以内に本社債権者及び財務代理人に対し事前の通知(撤回不能とする。)を行うことにより、当社の選択により、その時点で残存する本社債の元金の全部(一部は不可)を、()資本性変更事由償還日が初回任意償還日より前の日である場合には、各社債の金額100円につき金101円の割合で計算される金額で、()資本性変更事由償還日が初回任意償還日以降の日である場合には、各社債の金額100円につき金100円で、資本性変更事由償還日までの経過利息及び任意未払残高の支払とともに当該資本性変更事由償還日に期限前償還することができる。</p> <p>「資本性変更事由」とは、信用格付業者(株式会社日本格付研究所又はその格付業務を承継した者をいう。以下同じ。)より、信用格付業者における本社債発行後の資本性評価基準の変更に従い、本社債について、信用格付業者が認める本社債の発行時点において想定されている資本性より低いものとして取り扱うことを決定した旨の公表がなされ、又は書面による通知が当社に対してなされたことをいう。</p> <p>(3) 本社債の償還日が東京における銀行休業日に当たるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。</p> <p>(4) 本社債の買入消却は、法令又は業務規程等に別途定められる場合を除き、払込期日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。</p> <p>(5) 本社債の償還については、本項のほか、別記「(注)5. 劣後特約」に定める劣後特約に従う。</p> <p>3. 償還元金の支払場所 別記「(注)14. 元利金の支払」記載のとおり。</p>
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	2019年3月8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	2019年3月15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茅場町二丁目1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	該当事項なし

(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BBB(トリプルB)の信用格付を2019年3月8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確実性の程度を等級をもって示すものである。

なお、本社債につき、約定により許容される利息の支払停止が生じた場合、当該支払停止は「債務不履行」に当たらないが、JCRでは債務不履行の場合と同じ「D」記号を付与することとしている。

JCRの信用格付は、債務履行の確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、当該確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、債務履行の確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こと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

株式会社みずほ銀行

5. 劣後特約

当社は、劣後事由(下記に定義する。)の発生後すみやかに、本社債権者及び財務代理人に対して、劣後事由が発生した事実を通知する。劣後事由の発生後の当社の清算手続、破産手続、更生手続若しくは再生手続又は日本法によらないこれらに準ずる手続において、各本社債権者は、各本社債につき、次の()及び()を合計した金額の、本社債に基づく劣後請求権(下記に定義する。)を有するものとし、当社はかかる金額を超えて各本社債権者に対する支払義務を負わないものとする。

() 劣後事由発生日において当該本社債権者が保有する未償還の本社債の金額

() 当該劣後事由発生日における当該本社債に関する任意未払残高及び当該劣後事由発生日までの当該本社債に関する経過利息

劣後請求権は、劣後支払条件(下記に定義する。)が成就した場合のみ発生し、かつ劣後事由の発生日において最優先株式が存在する場合には、各本社債の同順位劣後債務残余財産分配額(下記に定義する。)の範囲でのみ、支払(配当を含む。)の対象となるものとする。

「劣後事由」とは、以下のいずれかの事由が生じた場合をいう。

() 当社に対して、清算手続(会社法に基づく通常清算手続又は特別清算手続を含む。)が開始された場合

() 管轄権を有する日本の裁判所が、当社に対して、破産法の規定に基づく破産手続開始の決定をした場合

() 管轄権を有する日本の裁判所が、当社に対して、会社更生法の規定に基づく更生手続開始の決定をした場合

() 管轄権を有する日本の裁判所が、当社に対して、民事再生法の規定に基づく再生手続開始の決定をした場合

- () 当社に対して日本法によらない外国における清算手続、破産手続、更生手続、再生手続又はこれらに準ずる手続が開始された場合

「劣後請求権」とは、当社の清算手続、破産手続、更生手続若しくは再生手続又は日本法によらないこれらに準ずる手続において各本社債権者が有する清算に係る債権、破産債権、更生債権若しくは再生債権又はこれらに準ずる債権であって、本社債に基づくものをいう。

「劣後支払条件」とは、以下に該当する場合をいう。

- () 当社の清算手続において、残余財産の株主への分配を開始する前に支払を受け又は弁済される権利を有する当社の債権者が保有する債権に係るすべての上位債務(下記に定義する。)が、会社法の規定に基づき、全額支払われた場合、又はその他の方法で全額の満足を受けた場合
- () 当社の破産手続において、最後配当のために破産管財人により作成される配当表に記載されたすべての上位債務が、破産法の規定に基づき、全額支払われた場合、又はその他の方法で全額の満足(供託による場合を含む。)を受けた場合
- () 当社の更生手続において、会社更生法に基づき最終的かつ確定的となった更生計画に記載されたすべての上位債務(当該計画内で修正又は減額された場合はこれに従う。)が、かかる計画の条件に従い、全額支払われた場合、又はその他の方法で全額の満足を受けた場合
- () 当社の再生手続において、民事再生法に基づき最終的かつ確定的となった再生計画に記載されたすべての上位債務(当該計画内で修正又は減額された場合はこれに従う。)が、かかる計画の条件に従い、全額支払われた場合、又はその他の方法で全額の満足を受けた場合
- () 当社に対する日本法によらない外国における清算手続、破産手続、更生手続、再生手続又はこれらに準ずる手続において、上記に準じて上位債務が全額支払われた場合、又はその他の方法で全額の満足を受けた場合

「同順位劣後債務残余財産分配額」とは、劣後事由の発生日において最優先株式が存在している場合に、すべての同順位劣後債務(本社債に関する当社の債務を含む。)が、それぞれ最優先株式であったならば、当社の残余財産から各本社債権者に対して支払がなされたであろう金額と同額である、劣後請求権に関し支払われる額をいう。

「上位債務」とは、同順位劣後債務(本社債に関する当社の債務を含む。)に関する当社の債務を除く、劣後債務を含むあらゆる当社の債務をいう。

6. 上位債権者に対する不利益変更の禁止

本社債の社債要項の各条項は、いかなる意味においても上位債権者に対して不利益を及ぼす内容に変更されてはならず、そのような変更の合意はいかなる意味においても、またいかなる者に対しても効力を生じない。この場合に、上位債権者とは、当社に対し、上位債務に係る債権を有するすべての者をいう。

7. 相殺禁止

当社について破産手続開始の決定がなされ、かつ破産手続が継続している場合、更生手続開始の決定がなされ、かつ更生手続が継続している場合、再生手続開始の決定がなされた場合(ただし、再生手続開始の決定がなされた後、簡易再生の決定若しくは同意再生の決定が確定したとき、再生計画不認可の決定が確定したとき、再生手続開始決定の取消若しくは再生手続の廃止により再生手続が終了したとき、又は再生計画取消の決定が確定したときを除く。)、又は日本法によらない清算手続、破産手続、更生手続、再生手続若しくはこれらに準ずる手続が外国において行われている場合には、劣後支払条件が成就されない限りは、本社債権者は、当社に対して負う債務と本社債に基づく元利金の支払請求権を相殺してはならない。

8. 期限の利益喪失に関する特約

本社債権者は、会社法第739条に基づく決議を行う権利を有さず、本社債に関する債務については、本社債の社債要項の規定に基づき期限が到来する場合を除き、期限が繰り上げられ又は期限が到来するものではない。

9. 社債権者に通知する場合の公告の方法

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する各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。

10. 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。

11. 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.を除く。)の変更(本(注)6.の規定に反しない限度とする。)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本(注)11.(1)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。

12. 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)9.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以上に当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条第3項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。

13. 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)9. に定める公告に関する費用
 (2) 本(注)12. に定める社債権者集会に関する費用

14. 元利金の支払

本社債に係る元利金は、社債等振替法及び業務規程等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(37年債)】

(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	13,500	1 引受人は、本社債の全額につき、連帯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80銭とする。
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	13,500	
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	3,000	
計		30,000	

(2) 【社債管理の委託】

該当事項はありません。

3 【新規発行社債(短期社債を除く。)(40年債)】

銘柄	東京建物株式会社第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)
記名・無記名の別	
券面総額又は振替社債の総額(円)	金50,000百万円
各社債の金額(円)	1億円
発行価額の総額(円)	金50,000百万円
発行価格(円)	各社債の金額100円につき金100円
利率(%)	1 2019年3月15日の翌日から2029年3月15日までにおいては、年2.15% 2 2029年3月15日の翌日以降においては、6ヶ月ユーロ円ライボ- (別記「利息支払の方法」欄第1項第(2)号イに定義する。)に3.00%を加えた値
利払日	毎年3月15日及び9月15日
利息支払の方法	<p>1 利息支払の方法及び期限</p> <p>(1) 利息支払の方法</p> <p>イ 本社債の利息は、払込期日の翌日から本社債の満期償還日(別記「償還の方法」欄第2項第(1)号に定義する。)又は期限前償還日(別記「償還の方法」欄第2項第(2)号ハに定義する。)(併せて以下「償還日」という。)までこれをつけ、利払日(下記に定義する。)に、当該利払日の直前の利払日(ただし、当該利払日が初回の利払日の場合は払込期日。)の翌日から当該利払日までの各期間(以下「利息計算期間」という。)について支払う。ただし、利払日が東京における銀行休業日に当たるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。</p> <p>「利払日」とは、初回を2019年9月15日とし、その後毎年3月15日及び9月15日をいう。</p> <p>ロ () 2019年3月15日の翌日から2029年3月15日までの本社債の利息は、以下により計算される金額を各利払日に支払う。</p> <p>各本社債の社債権者(以下「本社債権者」という。)が各口座管理機関(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(以下「業務規程等」という。)に定める口座管理機関をいう。以下同じ。)の各口座に保有する各本社債の金額の総額に通貨あたりの利子額を乗じて得られる金額。ただし、円位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てる。本()において「通貨あたりの利子額」とは、業務規程等に従い、1円に別記「利率」欄第1項に定める利率を乗じ、それを2で除して得られる金額(ただし、半か年に満たない期間につき通貨あたりの利子額を計算するときは、かかる金額をその半か年間の日割で計算した金額。)をいう。ただし、小数点以下第13位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てる。</p>

	<p>() 2029年3月15日の翌日以降の本社債の利息は、以下により計算される金額を各利払日に支払う。</p> <p>各本社債権者が各口座管理機関の各口座に保有する各本社債の金額の総額に通貨あたりの利子額を乗じて得られる金額。ただし、円位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てる。本()において「通貨あたりの利子額」とは、業務規程等に従い、1円に別記「利率」欄第2項の規定に基づき決定される利率及び当該利息計算期間の実日数を分子とし360を分母とする分数を乗じて得られる金額をいう。ただし、小数点以下第13位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てる。</p> <p>八 本社債の償還日後は、当該償還(本社債の元金の支払が不当に留保若しくは拒絶された場合又は本社債の元金の支払に関して債務不履行が生じている場合を除く。)に係る各本社債の利息は発生しないものとする。なお、当該償還日において残存する経過利息及び任意未払残高(本項第(3)号八()に定義する。以下同じ。)は、別記「償還の方法」欄第2項の規定に従い償還とともに支払われる。</p> <p>二 本社債の利息の支払については、本項のほか、別記「(注)5. 劣後特約」に定める劣後特約に従う。</p> <p>(2) 各利息計算期間の適用利率の決定</p> <p>イ 別記「利率」欄第2項の規定に基づき決定される本社債の利率は、各利息計算期間の開始直前の利払日の2日前(ロンドンにおける銀行休業日はこれに算入しない。以下「利率基準日」という。)のロンドン時間午前11時現在のロイター3750頁(ICE Benchmark Administration Limited(又は下記レートの管理を承継するその他の者。)が管理する円預金のロンドン銀行間オファード・レートを表示するロイターの3750頁又はその承継頁をいい、以下「ロイター3750頁」という。)に表示されているロンドン銀行間市場における円の6ヶ月預金のオファード・レート(以下「6ヶ月ユーロ円ライボー」という。)に基づき、別記「利率」欄第2項の規定に従って、各利率基準日の翌日(東京における銀行休業日に当たるときは、その翌日。以下「利率決定日」という。)に当社がこれを決定する。</p> <p>ロ 利率基準日に、6ヶ月ユーロ円ライボーがロイター3750頁に表示されない場合又はロイター3750頁が利用不能となった場合には、当社は利率決定日に利率照会銀行(ロンドン銀行間市場における主要銀行であって当社が指定する銀行4行をいい、以下「利率照会銀行」という。)の東京の主たる店舗に対し、利率基準日のロンドン時間午前11時現在にロンドン銀行間市場において利率照会銀行が提示していたロンドンの主要銀行に対する円の6ヶ月預金のオファード・レート(以下「提示レート」という。)の提示を求め、その平均値(算術平均値を算出したうえ、小数点以下第5位を四捨五入する。)を当該利息計算期間に適用される6ヶ月ユーロ円ライボーとする。</p> <p>八 本号ロの場合で、当社に提示レートを提示した利率照会銀行が2行以上ではあるがすべてではない場合、当該利息計算期間に適用される6ヶ月ユーロ円ライボーは、当該利率照会銀行の提示レートの平均値(算術平均値を算出したうえ、小数点以下第5位を四捨五入する。)とする。</p>
--	---

	<p>二 本号ロの場合で、当社に提示レートを提示した利率照会銀行が2行に満たない場合、当社は当社が指定する東京における主要銀行4行に対し、利率決定日の日本時間午前11時現在の期間6ヶ月の対銀行円建貸出金利の提示を求め、その平均値(算術平均値を算出したうえ、小数点以下第5位を四捨五入する。)を当該利息計算期間に適用される6ヶ月ユーロ円ライボーとする。ただし、当該銀行のいずれかがかかる貸出金利を提示しなかった場合には、当該利息計算期間に適用される6ヶ月ユーロ円ライボーは、当該利率基準日が属する利息計算期間に使用された6ヶ月ユーロ円ライボーと同率とする。</p> <p>ホ 当社は、財務代理人に本号イ乃至二に定める利率確認事務を委託し、財務代理人は利率決定日に当該利率を確認する。</p> <p>ヘ 当社及び財務代理人はそれぞれその本店において、各利息計算期間の開始日から5日以内(利息計算期間の開始日を含み、東京における銀行休業日はこれに算入しない。)に、上記により決定された本社債の利率を、その営業時間中、一般の閲覧に供する。</p> <p>(3) 任意停止</p> <p>イ 利払の任意停止</p> <p>当社は、ある利払日において、その裁量により、当該利払日の12銀行営業日前までに、本社債権者及び財務代理人に対し任意停止金額(下記に定義する。)の通知を行うことにより、当該通知に係る利払日における本社債の利息の支払の全部又は一部を繰り延べることができる(当該繰り延べを以下「任意停止」といい、任意停止により繰り延べられた利息の未払金額を以下「任意停止金額」といい、任意停止がなければ当該利息が支払われるはずであった利払日を以下「任意停止利払日」という。)。なお、任意停止金額には、任意停止利払日の翌日から任意停止金額の全額が弁済される利払日までの間、当該任意停止利払日における別記「利率」欄に定める利率による利息(以下「追加利息」という。)が付される(なお、当該任意停止金額に関する追加利息に対する利息は生じない。)</p> <p>ロ 任意支払</p> <p>当社は、ある利払日において、その裁量により、任意未払残高の全部又は一部を支払うことができる。</p> <p>ハ 強制支払</p> <p>() 劣後株式への支払による強制支払</p> <p>本号イ及びロの規定にかかわらず、ある利払日に関して、当該利払日の直前利払日の属する月の第2銀行営業日(ただし、当該利払日が初回の利払日の場合は払込期日の翌日。)から当該利払日の属する月の第1銀行営業日までの期間において、以下の 又は の事由が生じた場合は、当社は、当該利払日(以下「強制利払日」という。)又は強制利払日の直後の利払日に、当該強制利払日現在の任意未払残高(各本社債に関して、その時点において残存するすべての任意停止金額及びこれに対する追加利息をいい、以下「任意未払残高」という。)の全額を弁済するべく、営利事業として実行可能(下記に定義する。)な限りの合理的な努力を行うこととする。</p>
--	--

	<p>当社が当社普通株式並びに剰余金の配当及び残余財産の分配を受ける権利に関して同順位証券(下記に定義する。)に劣後する当社が今後発行する当社普通株式以外の株式(併せて以下「劣後株式」という。)に関する剰余金の配当(会社法第454条第5項に規定される中間配当及び全額に満たない配当をする場合を含む。)を行う決議をした場合又は支払を行った場合</p> <p>当社が劣後株式の買入れ又は取得をする場合(ただし、以下の事由のいずれかによる場合を除く。)</p> <p>(a) 会社法第155条第8号乃至第13号に基づく事由</p> <p>(b) 会社法第192条第1項に基づく単元未満株主からの買取請求</p> <p>(c) 会社法第469条第1項、第785条第1項、第797条第1項又は第806条第1項に基づく反対株主からの買取請求</p> <p>(d) 会社法第116条第1項又は第182条の4第4項に基づく反対株主からの買取請求</p> <p>(e) 会社法第135条第3項に対応するための会社法第163条に基づく子会社からの取得</p> <p>(f) その他当社が買取りを行うことが法令上義務づけられる事由</p> <p>「営利事業として実行可能」とは、当社の証券(社債を含む。)の発行若しくは募集又は借入に重大な障害を生じさせない場合をいう。</p> <p>ただし、当該証券又は借入れに関して支払われ得る価格、利率又は配当率を考慮しない。</p> <p>「同順位証券」とは、最優先株式(下記に定義する。)及び同順位劣後債務(下記に定義する。)をいう。</p> <p>「最優先株式」とは、当社の今後発行する株式であって、剰余金の配当及び残余財産の分配を受ける権利に関して当社普通株式に優先するもの(複数の種類の株式がこれに該当する場合は、剰余金の配当を受ける権利に関して最上位のもの。ただし別記「(注)5・劣後特約」においては残余財産の分配を受ける権利に関して最上位のもの。)をいう。</p> <p>「同順位劣後債務」とは、当社の債務であって、劣後支払条件(別記「(注)5・劣後特約」に定義する。)と実質的に類似する当社の清算手続、破産手続、更生手続若しくは再生手続又は日本法によらないこれらに準ずる手続における支払に関する条件及び権利を有し、その利息に係る権利及び償還又は返済条件が、本社債と実質的に同等のもの又は当社の財務状態及び業績に応じて決定されるもの(本社債と同時に発行する第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)に基づく債務を含むが、これに限られない。)をいう。</p> <p>() 同順位証券への支払による強制支払</p> <p>本号イ及びロの規定にかかわらず、任意停止利払日から当該任意停止利払日の直後の利払日の前日までの期間において同順位証券に関する配当又は利息が支払われたときは、当社は、当該任意停止利払日の直後の利払日に、当該任意停止利払日に係る任意停止金額及びこれに対する追加利息を弁済するべく、営利事業として実行可能な限りの合理的な努力を行うこととする。</p>
--	--

	<p>二 任意未払残高の支払</p> <p>() 任意未払残高は、弁済される利払日又は償還日時点の本社債権者に支払われる。</p> <p>() 当社は、利払日又は償還日において任意未払残高の全部又は一部を支払う場合、弁済する当該利払日又は償還日の12銀行営業日前までに、支払う任意停止金額(以下「支払金額」という。)及び該任意停止利払日の通知を本社債権者及び財務代理人に対し行う。その場合、支払われる金額は業務規程等に従い下記の方法により一通貨あたりの利子額を算出し、各本社債権者が各口座管理機関の各口座に保有する各本社債の金額の総額を乗じて算出される。</p> <p>支払金額の一通貨あたりの利子額 支払金額を残存する本社債の元金で除したものをいう。ただし、小数点以下第13位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てる。</p> <p>支払金額に対する追加利息の一通貨あたりの利子額 支払金額に該任意停止利払日における別記「利率」欄に定める利率及び任意停止利払日の翌日から任意停止金額を弁済する当該利払日又は償還日までの本項第(1)号口に準じて算出される金額を、残存する本社債の元金で除したものをいう。ただし、小数点以下第13位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てる。</p> <p>() 当社が、任意未払残高の一部を支払う場合、当該支払は、最も早い任意停止利払日に発生した任意停止金額及びこれに対する追加利息から順に充当される。その場合、当社は、充当する当該任意停止金額及びこれに対する追加利息の内訳を財務代理人に通知する。</p> <p>2. 利息の支払場所 別記「(注)14. 元利金の支払」記載のとおり。</p>
償還期限	2059年3月15日
償還の方法	<p>1. 償還金額 各社債の金額100円につき金100円(ただし、期限前償還の場合は、本欄第2項第(2)号に定める金額による。)</p> <p>2. 償還の方法及び期限</p> <p>(1) 満期償還 本社債の元金は、2059年3月15日(以下「満期償還日」という。)に、任意未払残高の支払とともにその総額を償還する。</p> <p>(2) 期限前償還 前号の規定にかかわらず、当社は以下の場合において、満期償還日前に本社債を償還することができる。</p> <p>イ 当社の選択による期限前償還 当社は、2029年3月15日(以下「初回任意償還日」という。)及び初回任意償還日以降の各利払日(初回任意償還日と併せて以下「任意償還日」という。)において、任意償還日より前の30銀行営業日以上60銀行営業日以内に本社債権者及び財務代理人に対し事前の通知(撤回不能とする。)を行うことにより、当社の選択により、その時点で残存する本社債の元金の全部(一部は不可)を、各社債の金額100円につき金100円で、任意未払残高の支払とともに当該任意償還日に期限前償還することができる。</p>

	<p>□ 税制事由による期限前償還 払込期日以降に税制事由(下記に定義する。)が生じ、かつ継続している場合、当社は、当社が当該期限前償還のために設定する日(以下「税制事由償還日」という。)より前の30銀行営業日以上60銀行営業日以内に本社債権者及び財務代理人に対し事前の通知(撤回不能とする。)を行うことにより、当社の選択により、その時点で残存する本社債の元金の全部(一部は不可)を、()税制事由償還日が初回任意償還日より前の日である場合には、各社債の金額100円につき金101円の割合で計算される金額で、()税制事由償還日が初回任意償還日以降の日である場合には、各社債の金額100円につき金100円で、税制事由償還日までの経過利息及び任意未払残高の支払とともに当該税制事由償還日に期限前償還することができる。</p> <p>「税制事由」とは、日本の法令又はその運用若しくは解釈により、当社に課される法人税の計算において本社債の利息が法人税法第22条第3項に定める損金に算入されなくなる等、当社にとって著しく不利益な税務上の取扱いがなされ、当社の合理的な努力によってもこれを回避できないことをいう。</p> <p>八 資本性変更事由による期限前償還 払込期日以降に資本性変更事由(下記に定義する。)が生じ、かつ継続している場合、当社は、当社が当該期限前償還のために設定する日(以下「資本性変更事由償還日」といい、任意償還日、税制事由償還日と併せて以下「期限前償還日」という。)より前の30銀行営業日以上60銀行営業日以内に本社債権者及び財務代理人に対し事前の通知(撤回不能とする。)を行うことにより、当社の選択により、その時点で残存する本社債の元金の全部(一部は不可)を、()資本性変更事由償還日が初回任意償還日より前の日である場合には、各社債の金額100円につき金101円の割合で計算される金額で、()資本性変更事由償還日が初回任意償還日以降の日である場合には、各社債の金額100円につき金100円で、資本性変更事由償還日までの経過利息及び任意未払残高の支払とともに当該資本性変更事由償還日に期限前償還することができる。</p> <p>「資本性変更事由」とは、信用格付業者(株式会社日本格付研究所又はその格付業務を承継した者をいう。以下同じ。)より、信用格付業者における本社債発行後の資本性評価基準の変更に従い、本社債について、信用格付業者が認める本社債の発行時点において想定されている資本性より低いものとして取り扱うことを決定した旨の公表がなされ、又は書面による通知が当社に対してなされたことをいう。</p> <p>(3) 本社債の償還日が東京における銀行休業日に当たるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。</p> <p>(4) 本社債の買入消却は、法令又は業務規程等に別途定められる場合を除き、払込期日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。</p> <p>(5) 本社債の償還については、本項のほか、別記「(注)5・劣後特約」に定める劣後特約に従う。</p> <p>3. 償還元金の支払場所 別記「(注)14・元利金の支払」記載のとおり。</p>
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	2019年3月8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	2019年3月15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茅場町二丁目1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	該当事項なし

(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BBB(トリプルB)の信用格付を2019年3月8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確実性の程度を等級をもって示すものである。

なお、本社債につき、約定により許容される利息の支払停止が生じた場合、当該支払停止は「債務不履行」に当たらないが、JCRでは債務不履行の場合と同じ「D」記号を付与することとしている。

JCRの信用格付は、債務履行の確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、当該確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、債務履行の確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こと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

株式会社みずほ銀行

5. 劣後特約

当社は、劣後事由(下記に定義する。)の発生後すみやかに、本社債権者及び財務代理人に対して、劣後事由が発生した事実を通知する。劣後事由の発生後の当社の清算手続、破産手続、更生手続若しくは再生手続又は日本法によらないこれらに準ずる手続において、各本社債権者は、各本社債につき、次の()及び()を合計した金額の、本社債に基づく劣後請求権(下記に定義する。)を有するものとし、当社はかかる金額を超えて各本社債権者に対する支払義務を負わないものとする。

() 劣後事由発生日において当該本社債権者が保有する未償還の本社債の金額

() 当該劣後事由発生日における当該本社債に関する任意未払残高及び当該劣後事由発生日までの当該本社債に関する経過利息

劣後請求権は、劣後支払条件(下記に定義する。)が成就した場合のみ発生し、かつ劣後事由の発生日において最優先株式が存在する場合には、各本社債の同順位劣後債務残余財産分配額(下記に定義する。)の範囲でのみ、支払(配当を含む。)の対象となるものとする。

「劣後事由」とは、以下のいずれかの事由が生じた場合をいう。

() 当社に対して、清算手続(会社法に基づく通常清算手続又は特別清算手続を含む。)が開始された場合

() 管轄権を有する日本の裁判所が、当社に対して、破産法の規定に基づく破産手続開始の決定をした場合

() 管轄権を有する日本の裁判所が、当社に対して、会社更生法の規定に基づく更生手続開始の決定をした場合

() 管轄権を有する日本の裁判所が、当社に対して、民事再生法の規定に基づく再生手続開始の決定をした場合

- () 当社に対して日本法によらない外国における清算手続、破産手続、更生手続、再生手続又はこれらに準ずる手続が開始された場合

「劣後請求権」とは、当社の清算手続、破産手続、更生手続若しくは再生手続又は日本法によらないこれらに準ずる手続において各本社債権者が有する清算に係る債権、破産債権、更生債権若しくは再生債権又はこれらに準ずる債権であって、本社債に基づくものをいう。

「劣後支払条件」とは、以下に該当する場合をいう。

- () 当社の清算手続において、残余財産の株主への分配を開始する前に支払を受け又は弁済される権利を有する当社の債権者が保有する債権に係るすべての上位債務(下記に定義する。)が、会社法の規定に基づき、全額支払われた場合、又はその他の方法で全額の満足を受けた場合
- () 当社の破産手続において、最後配当のために破産管財人により作成される配当表に記載されたすべての上位債務が、破産法の規定に基づき、全額支払われた場合、又はその他の方法で全額の満足(供託による場合を含む。)を受けた場合
- () 当社の更生手続において、会社更生法に基づき最終的かつ確定的となった更生計画に記載されたすべての上位債務(当該計画内で修正又は減額された場合はこれに従う。)が、かかる計画の条件に従い、全額支払われた場合、又はその他の方法で全額の満足を受けた場合
- () 当社の再生手続において、民事再生法に基づき最終的かつ確定的となった再生計画に記載されたすべての上位債務(当該計画内で修正又は減額された場合はこれに従う。)が、かかる計画の条件に従い、全額支払われた場合、又はその他の方法で全額の満足を受けた場合
- () 当社に対する日本法によらない外国における清算手続、破産手続、更生手続、再生手続又はこれらに準ずる手続において、上記に準じて上位債務が全額支払われた場合、又はその他の方法で全額の満足を受けた場合

「同順位劣後債務残余財産分配額」とは、劣後事由の発生日において最優先株式が存在している場合に、すべての同順位劣後債務(本社債に関する当社の債務を含む。)が、それぞれ最優先株式であったならば、当社の残余財産から各本社債権者に対して支払がなされたであろう金額と同額である、劣後請求権に関し支払われる額をいう。

「上位債務」とは、同順位劣後債務(本社債に関する当社の債務を含む。)に関する当社の債務を除く、劣後債務を含むあらゆる当社の債務をいう。

6. 上位債権者に対する不利益変更の禁止

本社債の社債要項の各条項は、いかなる意味においても上位債権者に対して不利益を及ぼす内容に変更されてはならず、そのような変更の合意はいかなる意味においても、またいかなる者に対しても効力を生じない。この場合に、上位債権者とは、当社に対し、上位債務に係る債権を有するすべての者をいう。

7. 相殺禁止

当社について破産手続開始の決定がなされ、かつ破産手続が継続している場合、更生手続開始の決定がなされ、かつ更生手続が継続している場合、再生手続開始の決定がなされた場合(ただし、再生手続開始の決定がなされた後、簡易再生の決定若しくは同意再生の決定が確定したとき、再生計画不認可の決定が確定したとき、再生手続開始決定の取消若しくは再生手続の廃止により再生手続が終了したとき、又は再生計画取消の決定が確定したときを除く。)、又は日本法によらない清算手続、破産手続、更生手続、再生手続若しくはこれらに準ずる手続が外国において行われている場合には、劣後支払条件が成就されない限りは、本社債権者は、当社に対して負う債務と本社債に基づく元利金の支払請求権を相殺してはならない。

8. 期限の利益喪失に関する特約

本社債権者は、会社法第739条に基づく決議を行う権利を有さず、本社債に関する債務については、本社債の社債要項の規定に基づき期限が到来する場合を除き、期限が繰り上げられ又は期限が到来するものではない。

9. 社債権者に通知する場合の公告の方法

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する各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。

10. 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。

11. 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.を除く。)の変更(本(注)6.の規定に反しない限度とする。)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本(注)11.(1)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。

12. 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)9.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以上に当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条第3項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。

13. 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)9. に定める公告に関する費用
- (2) 本(注)12. に定める社債権者集会に関する費用

14. 元利金の支払

本社債に係る元利金は、社債等振替法及び業務規程等に従って支払われる。

4 【社債の引受け及び社債管理の委託(40年債)】

(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
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	22,500	1 引受人は、本社債の全額につき、連帯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90銭とする。
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	22,500	
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	5,000	
計		50,000	

(2) 【社債管理の委託】

該当事項はありません。

5 【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)
80,000	745	79,255

(注) 上記金額は、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)及び第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)の合計金額であります。

(2) 【手取金の使途】

上記の差引手取概算額79,255百万円のうち、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)の差引手取概算額である29,739百万円については、15,000百万円を2019年3月22日に償還期日が到来する第19回無担保社債の償還資金に、残額を商業紙の償還資金の一部に2019年7月末までに充当し、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)の差引手取概算額である49,516百万円については、10,000百万円をグリーンビルディング(別記「募集又は売出しに関する特別記載事項」欄で定義します。)である「(仮称)豊島プロジェクト」に係る取得・建設資金に2020年6月末までに、10,000百万円を「(仮称)豊島プロジェクト」に係る取得・建設資金(定期借地権に係る支払を含む。)に要した借入金の返済資金の一部に2019年12月末までに、残額の29,516百万円をグリーンビルディングである「中野セントラルパーク サウス」の取得・建設資金に要した借入金の返済資金の一部に2019年9月末までに充当する予定であります。

第2 【売出要項】

該当事項はありません。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

<東京建物株式会社第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)に関する情報>

投資者の情報開示について

本社債の購入を予定している投資者の名称、投資方針や検討状況、需要額・希望価格及び最終的な購入金額等の情報(個人情報は除く。)については、主幹事であるみずほ証券株式会社、大和証券株式会社及びS M B C日興証券株式会社に対して投資者より情報開示にかかる不同意の申出がない限り、各主幹事を通じて、必要に応じて当社に開示、提供及び共有される予定です。なお、当社は当該情報について、本社債の募集又は発行に関する目的以外には使用しません。

本社債の償還及び買入消却に関する制限について

以下に記載される事項は本社債の証券情報の一部を形成せず、法的又は契約上の義務は生じない。

当社は、財務健全性と資本効率の両立及び持続的な成長を目的として本社債を発行する予定であり、本社債を期限前償還又は買入消却(以下「期限前償還等」という。)する場合は、信用格付業者(株式会社日本格付研究所又はその格付業務を承継した者をいう。以下同じ。)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、以下の要件をいずれも満たす場合は、本社債の期限前償還等をするに際して、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。

() 当社より公表(決算短信による公表を含む。)済みの連結貸借対照表に係る財務データ(以下「財務データ」という。)に基づき算出される、当社のいずれかの事業年度末又は各四半期末(期限前償還等を行う日以前12ヶ月間のうちに到来するものに限る。以下同じ。)における当社連結デット・エクイティ・レシオ(以下に定義する。)が3.00倍以下であること

() 財務データに基づき算出される、当社のいずれかの事業年度末又は各四半期末における連結自己資本の金額(以下に定義する。)が、2018年12月期決算期末における連結自己資本の金額と比較して、150億円(注)以上増加していること

「当社連結デット・エクイティ・レシオ」とは、当社の事業年度末又は各四半期末における連結貸借対照表に記載された有利子負債(当該連結貸借対照表における短期社債、短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内償還予定の新株予約権付社債、1年内返済予定の長期借入金、社債、新株予約権付社債及び長期借入金をいう。ただし、リース債務は含まない。)の総額を、当該事業年度末又は各四半期末における連結貸借対照表に記載された連結自己資本の金額(以下に定義する。)で除した値(小数点以下第3位を四捨五入する。)をいう。

「連結自己資本の金額」とは、当社の事業年度末又は各四半期末における連結貸借対照表に記載された純資産合計の金額から、当該連結貸借対照表に記載された新株予約権の金額及び非支配株主持分の金額を減じた値をいう。

(注) 本社債と同様に、資本性が信用格付業者から認定されており、満期又は弁済期日以前に償還、返済、買入消却、取得等がなされる可能性のある負債(劣後ローンを含むがこれに限られない。)又は優先株式であって、その償還、返済、買入消却、取得等を行う場合において、当社が一定の金額(以下「基準増加額」という。)以上の連結自己資本の増加があることを含む一定の条件を満たした場合に借り換え(優先株式の再発行を含む。以下同じ。)を見送る可能性があるもの(以下「同資本性商品」という。)について、当社が、本社債の期限前償還等と同時又はこれに先立ち、上記の条件を満たすことを理由に同資本性商品の借り換えの見送りを行う場合には、当該同資本性商品に係る基準増加額を控除した上で連結自己資本の増加額を算出するものとする。ただし、同資本性商品(基準増加額以上の連結自己資本の増加額に関する条件を連結自己資本の増加額算出の基準時点から2018年12月期決算期末までの期間に満たしたものの。)の借り換えの見送りを行う場合には、基準増加額の控除は行わないものとする。

<東京建物株式会社第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)に関する情報>
投資者の情報開示について

本社債の購入を予定している投資者の名称、投資方針や検討状況、需要額・希望価格及び最終的な購入金額等の情報(個人情報は除く。)については、主幹事である大和証券株式会社、みずほ証券株式会社及びS M B C日興証券株式会社に対して投資者より情報開示にかかる不同意の申出がない限り、各主幹事を通じて、必要に応じて当社に開示、提供及び共有される予定です。なお、当社は当該情報について、本社債の募集又は発行に関する目的以外には使用しません。

本社債の償還及び買入消却に関する制限について

以下に記載される事項は本社債の証券情報の一部を形成せず、法的又は契約上の義務は生じない。

当社は、財務健全性と資本効率の両立及び持続的な成長を目的として本社債を発行する予定であり、本社債を期限前償還等する場合は、信用格付業者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、以下の要件をいずれも満たす場合は、本社債の期限前償還等をするに際して、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。

- () 当社より公表(決算短信による公表を含む。)済みの財務データに基づき算出される、当社のいずれかの事業年度末又は各四半期末における当社連結デット・エクイティ・レシオが3.00倍以下であること
- () 財務データに基づき算出される、当社のいずれかの事業年度末又は各四半期末における連結自己資本の金額が、2018年12月期決算期末における連結自己資本の金額と比較して、250億円(注)以上増加していること

(注) 当社が、本社債の期限前償還等と同時に又はこれに先立ち、基準増加額以上の連結自己資本の増加があることを含む一定の条件を満たすことを理由に同資本性商品の借り換えの見送りを行う場合には、当該同資本性商品に係る基準増加額を控除した上で連結自己資本の増加額を算出するものとする。ただし、同資本性商品(基準増加額以上の連結自己資本の増加額に関する条件を連結自己資本の増加額算出の基準時点から2018年12月期決算期末までの期間に満たしたもの。)の借り換えの見送りを行う場合には、基準増加額の控除は行わないものとする。

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のために国際資本市場協会(ICMA)の「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2018」(注1)及び環境省の「グリーンボンドガイドライン2017年版」(注2)に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しております。当該フレームワークは、グリーンボンドに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所(JCR)より「JCRグリーンボンド評価」(注3)の最上位評価である「Green 1」の本評価を取得しております。

- (注1) 「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2018」とは、国際資本市場協会(ICMA)が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会(Green Bond Principles Executive Committee)により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。
- (注2) 「グリーンボンドガイドライン2017年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表したガイドラインをいいます。
- (注3) 「JCRグリーンボンド評価」とは、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用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。

グリーンファイナンス・フレームワークについて

当社は、グリーンボンド発行を目的として、グリーンボンド原則が定める4つの要件(調達資金の用途、プロジェクトの評価及び選定プロセス、調達資金の管理、レポートング)に適合するフレームワークを以下のとおり策定しました。

1. 調達資金の用途

グリーンボンドで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディング(注4)の取得・建設資金、若しくは同資金のリファイナンスに充当する予定です。

適格クライテリア

下記 乃至 の第三者認証機関の認証又は再認証のいずれかを取得済若しくは今後取得予定であること

DBJ Green Building認証(注5)における5つ星又は4つ星

CASBEE(注6)建築(新築)におけるSランク又はAランク

BELS(注7)認証における5つ星又は4つ星

- (注4) 「グリーンビルディング」とは、当社では、上記適格クライテリアを満たす物件と定めています。
- (注5) 「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が、独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を対象に、5段階の評価ランク(1つ星～5つ星)に基づき評価する認証制度をいいます。
- (注6) 「CASBEE」(Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency/建築環境総合性能評価システム)とは、建築物の環境性能を評価し格付け(Cランク～Sランク)する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムをいいます。
- (注7) 「BELS」(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System/建築物省エネルギー性能表示制度)とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を5段階の評価ランク(1つ星～5つ星)で評価する制度をいいます。

2. プロジェクトの評価・選定のプロセス

資金用途は、当社の財務部及び広報CSR部が、適格クライテリアを満たすプロジェクトを選定します。

資金用途の選定に関しては、当社の財務部が起案し、最終決裁者を財務部担当役員若しくは社長として社内決裁により決定します。

当該資金用途を対象としてグリーンボンドを発行する際は、財務部により起案され、広報CSR部による承認を経て、財務部担当役員若しくは社長による決裁により決定します。

3. 調達資金の管理

調達資金と資産の紐付け、調達資金の充当状況の管理は、当社の内部管理システムを用いて、財務部にて追跡・管理します。また、追跡結果は、財務部担当役員若しくは財務部長による確認を予定しております。未充当資金が発生した場合には、適格クライテリアを満たすプロジェクトの中から新たに選出することとし、再充当先が決定するまでの間は現金及び現金同等物で運用することとします。

4. レポーティング

資金の充当状況に係るレポーティング

グリーンボンドで調達された資金の資金充当状況に関しては、調達資金が全額充当されるまでの間、充当状況を年1回ウェブサイト上に開示します。

環境改善効果にかかるレポーティング

グリーンビルディングに関する環境改善効果は、以下の項目を年1回ウェブサイト上で開示する予定です。

建設期間中

- ・認証取得手続きの進捗状況

竣工後

- ・有効な環境認証の一覧
- ・エネルギー使用量*
- ・CO2排出量*
- ・水使用量*

*：当社の省エネ法届出対象施設の総和ベース

第3 【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第4 【その他の記載事項】

該当事項はありません。

第二部 【公開買付けに関する情報】

第1 【公開買付けの概要】

該当事項はありません。

第2 【統合財務情報】

該当事項はありません。

第3 【発行者(その関連者)と対象者との重要な契約】

該当事項はありません。

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200期(自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日) 2018年 3月28日関東財務局長に提出

2 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第201期第 1 四半期(自 2018年 1月 1日 至 2018年 3月31日) 2018年 5月14日関東財務局長に提出

3 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第201期第 2 四半期(自 2018年 4月 1日 至 2018年 6月30日) 2018年 8月 9日関東財務局長に提出

4 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第201期第 3 四半期(自 2018年 7月 1日 至 2018年 9月30日) 2018年11月 9日関東財務局長に提出

5 【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日(2019年 3月 8日)までに、金融商品取引法第24条の 5 第 4 項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第 9 号の 2 の規定に基づく臨時報告書を2018年 3月30日に関東財務局長に提出

6 【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日(2019年 3月 8日)までに、金融商品取引法第24条の 5 第 4 項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第 9 号の規定に基づく臨時報告書を2018年12月17日に関東財務局長に提出

第 2 【参照書類の補完情報】

参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書(以下「有価証券報告書等」という。)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等の提出日以後本発行登録追補書類提出日(2019年 3月 8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等中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(2019年 3月 8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、その作成時点での予想や一定の前提に基づいており、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】

東京建物株式会社 本店
(東京都中央区八重洲一丁目9番9号)
東京建物株式会社 関西支店
(大阪市中央区本町三丁目4番8号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第四部 【保証会社等の情報】

該当事項はありません。