

## 【表紙】

【発行登録追補書類番号】 4 - 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】 2022年10月 4 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】 執行役員 経理部長 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】 執行役員 経理部長 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】 50,000百万円

【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）
-	-	-	-	-
実績合計額（円）		なし （なし）	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） 200,000百万円  
（200,000百万円）

（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）
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（％）	<p>(1) 2022年10月11日の翌日から2027年10月11日までにおいては、年1.360％</p> <p>(2) 2027年10月11日の翌日以降においては、各利率改定日（下記に定義する。）に改定され、各改定後利率適用期間（下記に定義する。）について、当該改定後利率適用期間に係る利率基準日（下記に定義する。）における1年国債金利（別記「利息支払の方法」欄第1項(2)イに定義する。）に2.300％を加えた値。ただし、かかる利率は0％を下回らない。</p> <p>「利率改定日」とは、2027年10月11日及びその1年後ごとの応当日をいう。</p> <p>「改定後利率適用期間」とは、各利率改定日の翌日から次の利率改定日または本社債が償還される日のいずれか早い日までの期間をいう。</p> <p>「利率基準日」とは、各改定後利率適用期間につき、当該改定後利率適用期間の開始日直前の利率改定日の2銀行営業日前の日をいう。</p>
利払日	毎年4月11日及び10月11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満期償還日（別記「償還の方法」欄第2項(1)に定義する。）または期限前償還日（別記「償還の方法」欄第2項(2)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について支払う。</p> <p>「利払日」とは、初回を2023年4月11日とし、その後毎年4月11日及び10月11日をいう。</p> <p>ロ 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。ただし、利払日が銀行休業日にあたるときは、利払日の繰り上げは行わず、その支払のみを前銀行営業日に繰り上げる。なお、その場合も支払われる利息額の調整は行われない。</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等の規則（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。本口において「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>ハ 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もしくは拒絶された場合また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（本欄(3)ハ( )に定義する。）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>ニ 本社債の利息の支払については、本項のほか、別記（（注）「6. 劣後特約」）に定める劣後特約に従う。</p>

## (2) 各改定後利率適用期間の適用利率の決定

- イ 別記「利率」欄(2)の規定に基づき決定される本社債の利率の計算に使用する「1年国債金利」とは、利率基準日のレートとして利率決定日(下記に定義する。)の東京時間午前9時30分以降に国債金利情報ページ(財務省ウェブサイト内「国債金利情報」のページにおける「金利情報」  
([https://www.mof.go.jp/jgbs/reference/interest\\_rate/jgbcn.csv](https://www.mof.go.jp/jgbs/reference/interest_rate/jgbcn.csv))(その承継ファイル及び承継ページを含む。)または当該「国債金利情報」ページ(その承継ファイル及び承継ページを含む。)からリンクされる日本国債の金利情報を記載したページもしくはダウンロードできるファイルをいう。以下同じ。)に表示されている1年国債金利をいう。
- ロ ある改定後利率適用期間に係る利率決定日の東京時間午前10時に、利率基準日のレートとしての1年国債金利が国債金利情報ページに表示されない場合、または国債金利情報ページが利用不可能な場合、当社は利率決定日に参照国債ディーラー(当社が国債市場特別参加者(財務省が指定する国債市場特別参加者をいう。)または市場で国債の売買を活発に行っていると認められる金融機関から選定する最大5者の者をいう。以下同じ。)に対し、利率基準日の東京時間午後3時現在のレートとして提示可能であった参照1年国債(下記に定義する。)の売買気配の仲値の半年複利利回り(以下「提示レート」という。)の提示を求めるものとする。
- ハ 上記ロにより当社に提示レートを提示した参照国債ディーラーが4者以上である場合、当該改定後利率適用期間に適用される1年国債金利は、当該参照国債ディーラーの提示レートの最も高い値と低い値をそれぞれ1つずつ除いた残りの提示レートの平均値(算術平均値を算出した上、小数点以下第4位を四捨五入する。)とする。
- ニ 上記ロにより当社に提示レートを提示した参照国債ディーラーが2者または3者である場合、当該改定後利率適用期間に適用される1年国債金利は、当該参照国債ディーラーの提示レートの平均値(算術平均値を算出した上、小数点以下第4位を四捨五入する。)とする。
- ホ 上記ロにより当社に提示レートを提示した参照国債ディーラーが2者に満たない場合、当該利率決定日の東京時間午前10時において国債金利情報ページに表示済みの最新の1年国債金利(ただし、当該利率決定日の東京時間午前10時において国債金利情報ページが利用不可能な場合は、当該利率決定日の直前に国債金利情報ページに表示されていた1年国債金利)を当該改定後利率適用期間に適用される1年国債金利とする。  
「利率決定日」とは、各利率基準日の翌銀行営業日をいう。  
「参照1年国債」とは、ある改定後利率適用期間につき、参照国債ディーラーから当社が選定する金融機関が選定する固定利付国債で、当該改定後利率適用期間の最終日またはその前後に満期が到来し、選定時において市場の慣行として1年満期の円建て社債の条件決定において参照されることが合理的に想定されるものをいう。
- ヘ 当社は、財務代理人(別記(注)「4.財務代理人、発行代理人及び支払代理人」)に定める財務代理人をいう。以下同じ。)に上記イ乃至ホ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。
- ト 当社及び財務代理人はその本店において、各改定後利率適用期間の開始日から5銀行営業日以内(改定後利率適用期間の開始日を含む。)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または一部を繰り延べることができる（当該繰り延べを「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「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「任意停止利払日」という。）。なお、当該任意停止金額には、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、任意未払残高の一部または全部を支払うことができる。当該支払は、弁済される利払日時点の本社債権者に支払われる。

## ハ 強制支払

## ( ) 劣後株式への支払による強制支払

上記イ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（当該利払日が初回の利払日の場合は払込期日）から当該利払日の属する月の第2銀行営業日の前日までの期間において、以下の  
または 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。）また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のことをいい、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。

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（以下併せて「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または支払を行った場合

当社が劣後株式の買入れまたは取得をする場合（ただし、以下の事由のいずれかによる場合を除く。）

(a) 会社法第155条第8号乃至第13号に基づく事由

(b) 会社法第469条第1項、第785条第1項、第797条第1項、第806条第1項または第816条の6第1項に基づく反対株主からの買取請求

(c) 会社法第116条第1項または第182条の4第1項に基づく反対株主からの買取請求

(d) 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

(e) 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

「営利事業として実行可能」とは、当社の証券（社債を含む。）の発行もしくは募集または借入れに重大な障害を生じさせない場合をいう。ただし、当該証券または借入れに関して支払われ得る価格、利率または配当率を考慮しない。

「同順位証券」とは、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。

「優先株式」とは、当社が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をいう。

	<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）「6．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、更生手続もしくは再生手続また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または返済条件が、本社債と実質的に同等のものまたは当社の財務状態及び業績に応じて決定されるものをいう。</p> <p>（ ）同順位証券への支払による強制支払 上記イ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また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>（ ）当社は、任意未払残高の一部または全部を支払う場合、弁済する当該利払日または償還日の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支払う任意未払残高の金額（以下「支払金額」という。）及び当該任意停止利払日の通知を行う。その場合、支払われる金額は、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算出される。本（ ）において「通貨あたりの利子額」とは、業務規程等に従い、支払金額を残存する本社債の元金で除し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>（ ）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）「15．元利金の支払」）記載のとおり。</p>
償還期限	2057年10月11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(2)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、2057年10月11日（以下「満期償還日」という。）に、同日までの経過利息及び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 本項(1)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、2027年10月11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、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</p> <p>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、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全部（一部は不可）を、（ ）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。）が初回任意償還日以前の日（初回任意償還日当日を除く。）である場合には、各社債の金額100円につき金101円で、または（ ）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償還することができる。</p> <p>「税制事由」とは、日本の法令またはその運用もしくは解釈により、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>ハ 資本金変更事由による期限前償還</p> <p>払込期日以降に資本金変更事由（下記に定義する。）が生じ、かつ継続している場合、当社は、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全部（一部は不可）を、（ ）当社が当該期限前償還のために設定する日（以下「資本金変更事由償還日」といい、任意償還日、税制事由償還日と併せて「期限前償還日」という。）が初回任意償還日以前の日（初回任意償還日当日を除く。）である場合には、各社債の金額100円につき金101円で、または（ ）資本金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、資本金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、当該資本金変更事由償還日に償還することができる。</p> <p>「資本金変更事由」とは、信用格付業者（株式会社日本格付研究所また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金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金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、または、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) 本社債の償還日が銀行休業日にあたる時は、償還日の繰り上げは行わず、その支払のみを前銀行営業日に繰り上げる。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(5) 本社債の償還または買入れについては、本項のほか、別記（（注）「6．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</p> <p>別記（（注）「15．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	2022年10月4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	2022年10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	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A-（シングルAマイナス）の信用格付を2022年10月4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する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、機械的また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、本社債権者は自ら本社債を管理し、また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、株式会社三菱UFJ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、本社債権者に対していかなる義務または責任も負わず、また本社債権者との間にいかなる代理関係また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）10に定める方法により本社債権者に通知する。

## 5. 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または期限が到来するものではない。

## 6. 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、更生手続もしくは再生手続また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。

（ ）劣後事由の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

（ ）劣後事由の発生日における当該本社債に関する任意未払残高及び劣後事由の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また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、再生手続また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、更生手続もしくは再生手続また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、更生債権もしくは再生債権また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また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、また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、また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(当該計画内で修正また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、また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(当該計画内で修正また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、また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、再生手続また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、また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。

#### 7. 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。

#### 8. 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、簡易再生の決定も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もしくは再生手続の廃止により再生手続が終了したとき、または再生計画取消の決定が確定したときを除く。)、または日本法によらない清算手続、破産手続、更生手続、再生手続もしくはこれに準ずる手続が外国において行われている場合には、本(注)6に規定される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。

#### 9. 法令の改正等に伴う読替えその他の措置

会社法その他法令の改正等、本社債の社債要項の規定中読み替えその他の措置が必要となる場合には、当社は所要の措置を講じるものとする。

#### 10. 社債権者に通知する場合の公告の方法

- (1) 本社債に関し本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の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。



## 11. 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。

## 12. 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（本（注）7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前(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。

## 13. 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）10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上、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。

## 14. 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）10に定める公告に関する費用

(2) 本（注）13に定める社債権者集会に関する費用

## 15. 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】

## (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	20,500	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80銭とする。
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	12,500	
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	6,000	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	6,000	
ゴールドマン・サックス証券株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	5,000	
計	-	50,000	-

## (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)
50,000	422	49,578

## (2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額49,578百万円は、2023年3月31日までにその全額を虎ノ門・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）のうち、A街区に関連する設備資金に充当する予定である。なお、実際の充当時期までは、現金または現金同等物にて管理する。

本手取金を充当する予定の設備投資計画は、参照書類としての有価証券報告書（第64期）の「第一部 企業情報 第3 設備の状況 3 設備の新設、除却等の計画」に記載のとおりである。

## 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】

本社債の償還及び買入消却時の借り換え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、法的また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しており、本社債を期限前償還または買入消却（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また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または中間期末（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3.0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または中間期末における連結自己資本の金額（以下に定義する。）が、2022年3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

上記において、「当社連結デット・エクイティ・レシオ」とは、当社の事業年度末または中間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。但し、リース債務は含まない。）の総額を、当該事業年度末または中間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）をいう。

また、上記において、「連結自己資本の金額」とは、当社の事業年度末または中間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、満期また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。）また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またはこれに先立ち、上記の条件を満たすことを理由に当該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。

### 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（以下「ICMA」という。）の「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021」（注1）及び環境省の「グリーンボンドガイドライン2020年版」（注2）に即したグリーンボンド・フレームワーク（以下「グリーンボンド・フレームワーク」という。）を策定し、第三者評価機関であるSustainalytics（サステナリティクス）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) 「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021」とは、ICMAが事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social 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です。

- (注2) 「グリーンボンドガイドライン2020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、2020年3月に改訂したガイドラインです。

## グリーンボンド・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のプロセス、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プロジェクトのファイナンスまたはリファイナンスに充当されます。なお、支出には、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等が含まれます。

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  グリーンボンド原則： グリーンビルディング (環境目的：気候変動の緩和)	次の3つの基準のいずれかを満たす新規または既存の物件  ・以下のいずれかの第三者認証を当該グリーンボンド発行日から遡って過去24カ月以内に取得または更新した物件 ・以下のいずれかの第三者認証を将来取得または更新予定の物件 ・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、当該グリーンボンド発行日から遡って過去24カ月以内に竣工された物件  ・CASBEE-建築（新築、既存、改修）またはCASBEE-不動産におけるAランクまたはSランク ・LEED-BD+C (Building Design and Construction) またはLEED-O+M (Building Operations and Maintenance) 認証におけるPlatinumまたはGold ・BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）における4つ星または5つ星 ・DBJ Green Building認証における4つ星または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またはPlatinum	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

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、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、重点テーマである「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。グリーンボンドによる調達資金は、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の担当役員によって承認された上で、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環境計画書制度などの環境関連法規則を含む適用されるすべての法規則の遵守
- ・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

当社ではグリーンボンドの発行による手取金について、全額が償還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、現金または現金同等物にて管理する方針です。

#### 4. レポーティング

##### 資金充当状況レポーティング

当社は適格プロジェクトに調達資金が全額充当されるまで、調達資金の状況（ファイナンスまたはリファイナンスを行った物件のリスト、プロジェクトごとの調達資金の充当額、ファイナンスとリファイナンスの割合、未充当額及び充当予定時期）を年次で当社ウェブサイト上に開示します。

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。

##### インパクト・レポーティング

当社は、実務上可能な範囲で、当該グリーンボンドが全額償還されるまで以下の指標を開示します。本レポーティングは年次で当社ウェブサイト上に開示します。

- ・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
- ・CO<sub>2</sub>排出量
- ・延床面積あたりのCO<sub>2</sub>排出量
- ・水使用量

##### 発行後外部レビュー

当社は、第三者評価機関であるサステナリティクスより、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ティ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64期（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）2022年6月29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（2022年10月4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