

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 5－関東1－4

【提出書類】 発行登録追補書類

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2025年2月7日

【会社名】 中央日本土地建物グループ株式会社

【英訳名】 Chuo-Nittochi Group Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 三宅 潔

【本店の所在の場所】 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

【電話番号】 03(3501)7277

【事務連絡者氏名】 経理部長 内田 盛康

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

【電話番号】 03(3501)7277

【事務連絡者氏名】 経理部長 内田 盛康

【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】 12,000百万円

【発行登録書の内容】

提出日	2023年7月20日
効力発生日	2023年7月28日
有効期限	2025年7月27日
発行登録番号	5－関東1
発行予定額又は発行残高の上限(円)	発行予定額 80,000百万円

【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)
5－関東1－1	2023年8月8日	17,000百万円	—	—
5－関東1－2	2024年2月9日	10,000百万円	—	—
5－関東1－3	2024年8月9日	16,000百万円	—	—
実績合計額(円)		43,000百万円 (43,000百万円)	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) 37,000百万円

(37,000百万円)

(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) 一円

【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	中央日本土地建物グループ株式会社第10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12,000百万円
各社債の金額(円)	1 億円
発行価額の総額(円)	金12,000百万円
発行価格(円)	各社債の金額100円につき金100円
利率(%)	年1.650%
利払日	毎年2月14日及び8月14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償還期日までこれをつけ、2025年8月14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2月及び8月の各14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) 半か年に満たない期間につき利息を支払うときは、その半か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	2030年2月14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、2030年2月14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	2025年2月7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	2025年2月14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、または当社が国内で今後発行する他の無担保社債(ただし、当社が2020年8月31日付吸収分割により日本土地建物株式会社から承継した無担保社債を含み、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、または当社が国内で今後発行する他の無担保社債(ただし、当社が2020年8月31日付吸収分割により日本土地建物株式会社から承継した無担保社債を含み、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ある。
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また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

(1) 株式会社格付投資情報センター(以下「R&I」という。)

本社債について、当社はR&IからA-(シングルAマイナス)の信用格付を2025年2月7日付で取得している。

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定どおりに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見である。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではない。R&Iの信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではない。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、またはその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていない。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じているが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではない。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがある。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を取り下げることがある。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付または保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがある。一般に投資にあたって信用格付に過度に依存することが金融システムの混乱を引き起こす要因となり得ることが知られている。

本社債の申込期間中に本社債に関してR&Iが公表する情報へのリンク先は、R&Iのホームページ(<https://www.r-i.co.jp/rating/index.html>)の「格付アクション・コメント」及び同コーナー右下の「一覧はこちら」をクリックして表示されるレポート検索画面に掲載されている。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。

R&I：電話番号 03-6273-7471

(2) 株式会社日本格付研究所(以下「JCR」という。)

本社債について、当社はJCRからA-(シングルAマイナス)の信用格付を2025年2月7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。

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J C Rが公表する情報へのリンク先は、J C R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。

J C R：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、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

株式会社みずほ銀行

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。

- (1) 当社が別記「償還の方法」欄第2項または別記「利息支払の方法」欄第1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、また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また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、または取締役会において解散(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、また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

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によりこれを行うものとする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告によることができない場合は、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。

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.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条第3項に定める書面を当社に提示したうえ、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	9,600	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40銭とする。
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	2,400	
計	—	12,000	—

(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)
12,000	63	11,937

(2) 【手取金の使途】

上記差引手取概算額11,937百万円は、2026年2月末までに、全額を別記「募集又は売出しに関する特別記載事項」に記載する適格クライテリアを満たすプロジェクトである淀屋橋駅東地区都市再生事業、中央日土地博多駅前ビル及び田町駅前建替プロジェクトに係る設備資金に充当する予定です。上記については、全額を投融資を通じて当社子会社である中央日本土地建物株式会社より充当する予定であります。なお、実際の充当期間までは、現金または現金同等物にて管理します。

本発行登録追補書類提出日(2025年2月7日)現在における淀屋橋駅東地区都市再生事業、中央日土地博多駅前ビル及び田町駅前建替プロジェクトにかかる設備計画(ただし、既支払額については、2024年12月31日現在)は以下のとおりであります。

設備の名称	所在地	設備の内容・用途	セグメント の名称	投資予定額(百万円)		着手及び 完了予定	資金調達 方法
				総額	既支払額		
淀屋橋駅東地区都市再生事業	大阪市中央区	貸事務所、店舗鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造地上31階地下3階1階建延床面積約72,850㎡(全体)	都市開発事業	27,139	10,987	2023年10月～2025年5月	自己資金、社債発行資金、借入金等
中央日土地博多駅前ビル	福岡市博多区	貸事務所、店舗鉄骨造・鉄筋コンクリート造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造地上13階地下2階建延床面積13,037㎡	都市開発事業	15,144	11,087	2023年9月～2025年6月	自己資金、社債発行資金、借入金等
田町駅前建替プロジェクト	東京都港区	貸事務所、店舗鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造地上20階地下3階塔屋1階建延床面積約55,500㎡	都市開発事業	31,700	22,171	2023年10月～2025年8月	自己資金、社債発行資金、借入金等

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、グリーンボンド発行を含むサステナブル・ファイナンスのために、以下の原則及びガイドライン等に基づきサステナブル・ファイナンス・フレームワーク(以下「本フレームワーク」といいます。)を策定しました。また、本フレームワーク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グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1 (F)」を取得しています。

- ・CMA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2024
- ・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2024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2024年版
- ・LMA、APLMA、LSTA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

グリーンファイナンス・フレームワークについて

1. 調達資金の用途

グリーンファイナンスによる調達資金は、以下の適格クライテリアのいずれかを満たすプロジェクトに対する新規投資および既存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①：グリーンビルディング

以下のグリーン適格基準を満たすグリーンビルディングの取得・建設資金(含むリファイナンス)

- 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の払込日から過去36ヶ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の払込日から過去36ヶ月以内に竣工された物件
 - ・CASBEE-建築又はCASBEE-不動産において、Sランク又はAランク又はB+ランクの評価
 - ・DBJ Green Building認証において、5つ星又は4つ星又は3つ星の評価
 - ・LEED-BD+C(v4以降)、LEED-O+M認証において、Platinum又はGold又はSilver評価
 - ・BELS(非住宅)において、2024年4月1日以降取得のBELSにおいてはレベル6～4
 - ・BELS(非住宅)において、2024年3月末日以前に取得したBELS(平成28年基準)における3つ星以上かつ新省エネ基準における既存不適格ではないこと

なお、当社は、所有資産の保全及び改修を通じた環境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。なお、当社は、所有資産の保全及び改修を通じた環境性能の維持及び向上を行い、グリーンビルディング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。

適格クライテリア②：工事改修

保有資産にかかる、以下のいずれかを満たす改修工事

- CO₂、エネルギー、水等の使用量または排出量の削減等、環境面において有益な改善を目的としたもの(従来比30%以上の使用量もしくは排出量の削減効果が見込まれるもの)
- 上記グリーン適格基準を満たす環境認証の取得、再取得、または1段階以上の改善

適格クライテリア③：省エネルギー設備

空調機器の更新、照明器具のLED化ならびに蓄電システムの導入に関する費用(従来比30%のエネルギー削減効果が見込まれるもの)

適格クライテリア④：再生可能エネルギー

太陽光発電設備の取得または設置(保有物件の敷地内または屋上に設置)

2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

当社はプロジェクトを選定するために、適格クライテリアを定め、投資適格基準を充足したプロジェクトにグリーンファイナンスで調達した資金を充当します。

当社の財務部及び経営企画部が適格クライテリアを満たすプロジェクトを選定し、財務部及び経営企画部の担当役員の承認を経て、社長執行役員が最終決定いたします。

3. 調達資金の管理

本フレームワークに基づくグリーンファイナンスの調達資金は、「グリーンファイナンスの対象となる適格クライテリア」に記載のプロジェクトに対し、充当する予定です。また、調達資金と資産の紐付け、調達資金の充当状況の管理は、当社内部管理システムを用いて、グループ財務部にて追跡・管理します。追跡結果については、概ね四半期単位で財務担当役員もしくは財務部長による確認を予定しております。なお、調達資金が充当されるまでの間は、現金または現金同等物にて管理します。

4. レポーティング**(1) 資金充当状況に関するレポーティング**

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年1回、充当状況を当社ウェブサイト上に開示します。

また、充当物件を売却した場合や充当物件価値が著しく毀損した場合は、本フレームワークにおける別の適格プロジェクトに充当し、必要に応じてレポーティングでその状況を開示することを想定しております。

(2) インパクト・レポーティング

本フレームワークに基づくグリーンファイナンスが償還もしくは弁済されるまでの期間、守秘義務の範囲内かつ合理的に実行可能な限りにおいて、以下の情報を当社ウェブサイト公表します。

○資金使途が適格クライテリア①(グリーンビルディング)の場合

- ・充当されたプロジェクトが取得した認証種類と認証レベル
- ・エネルギー使用量(GJ)
- ・CO₂削減量(t-CO₂)
- ・延床面積あたりのCO₂削減量(t-CO₂/m²)

- ・水使用量(m³)

○資金使途が適格クライテリア②～④(工事改修・省エネルギー設備・再生可能エネルギー)の場合

対象プロジェクトの内容に加え、以下のうちいずれかの定量的指標

- ・プロジェクトによる環境認証の取得、再取得、または改善状況(取得認証の種類、認証水準)
- ・CO₂(t-CO₂)、電気(MWh)エネルギー(GJ)、水(m³)等の改修・機器設置による削減量(理論値または実績値)
- ・再生可能エネルギー(太陽光発電)設備による年間発電量およびCO₂(t-CO₂)排出削減量(理論値または実績値)

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4期(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日) 2024年6月25日関東財務局長に提出

2 【半期報告書】

事業年度 第5期中(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日) 2024年12月24日関東財務局長に提出

3 【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(2025年2月7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3号の規定に基づく臨時報告書を2024年10月11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(2025年2月7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也没有。

第3 【参照書類を縦覧に供している場所】

中央日本土地建物グループ株式会社 本店
(東京都千代田区霞が関一丁目4番1号)

第四部 【保証会社等の情報】

該当事項なし