

【表紙】

【提出書類】	訂正発行登録書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年 6 月20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 小 澤 克 人
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号 (上記は登記上の本店所在地であり、実際の業務は「最寄りの 連絡場所」で行っております。)
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	財務部長 柳 澤 伸 彦
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目 4 番16号
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	財務部長 柳 澤 伸 彦
【発行登録の対象とした募集有価証券の種類】	社債
【発行登録書の提出日】	2024年 8 月16日
【発行登録書の効力発生日】	2024年 8 月25日
【発行登録書の有効期限】	2026年 8 月24日
【発行登録番号】	6 - 関東 1
【発行予定額又は発行残高の上限】	発行予定額 200,000百万円
【発行可能額】	150,000百万円 (150,000百万円) (注) 発行可能額は、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。
【効力停止期間】	この訂正発行登録書の提出による発行登録の効力停止期間は、 2025年 6 月20日(提出日)である。
【提出理由】	2024年 8 月16日に提出した発行登録書の「第一部 証券情報」 のうち、「第 1 募集要項」の記載を訂正するため、また、 「募集又は売出しに関する特別記載事項」の記載を追加するた め、本訂正発行登録書を提出します。
【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)

【訂正内容】

第一部 【証券情報】

第1 【募集要項】

1 【新規発行社債】

(訂正前)

未定

(訂正後)

< 東京建物株式会社第36回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）に関する情報 >

本発行登録の発行予定額のうち、金10,000百万円を社債総額とする東京建物株式会社第36回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）（以下「第36回債」という。）（愛称：東京建物 Brillia サステナビリティボンド）を利率年1.45%～2.05%の範囲内（需要状況を勘案した上で、2025年6月27日に決定する予定です。）で、下記の概要にて発行する予定であります。なお、財務上の特約として、担保提供制限及び担付切換条項を特約する予定であります。

各社債の金額：10万円

発行価格：各社債の金額100円につき金100円

利払日：毎年1月11日及び7月11日（初回利払日：2026年1月11日）

条件決定日：2025年6月27日

申込期間：2025年6月30日から2025年7月10日まで

払込期日：2025年7月11日

償還期限：2032年7月9日（7年債）

(注)信用格付業者から提供され、もしくは閲覧に供される予定の信用格付

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）の信用格付を2025年6月27日付で取得する予定である。

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/>）に掲載される予定である。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 【社債の引受け及び社債管理の委託】

(訂正前)

未定

(訂正後)

< 東京建物株式会社第36回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）に関する情報 >

(1) 【社債の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所
株式会社 S B I 証券	東京都港区六本木一丁目 6 番 1 号
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
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
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) 【社債管理の委託】

社債管理者の名称	住所
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 5 号

3 【新規発行による手取金の使途】

(訂正前)

(1) 【新規発行による手取金の額】

未定

(2) 【手取金の使途】

設備資金、投融資資金、運転資金、借入金返済資金、社債償還資金及びコマーシャルペーパー償還資金に充当する予定であります。

(訂正後)

< 東京建物株式会社第36回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）に関する情報 >

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額10,000百万円（発行諸費用の概算額は未定）

(2) 【手取金の使途】

設備資金、投融資資金、運転資金、借入金返済資金、社債償還資金及びコマーシャルペーパー償還資金に充当する予定であります。

なお、本社債の発行による手取金については、当社が策定したサステナビリティファイナンス・フレームワークPART “顧客・社会の多様なニーズの実現等を通じて「場の価値」と「体験価値」を創出するまちづくり”における環境改善効果のあるグリーンプロジェクト（別記「募集又は売出しに関する特別記載事項」欄に記載します。）及び社会課題の解決に資するソーシャルプロジェクト（別記「募集又は売出しに関する特別記載事項」欄に記載します。）に係る取得・建設資金のリファイナンス資金に充当する予定であります。なお、実際の充当期間までは、現金又は現金同等物として管理する予定です。

「第一部 証券情報」「第2 売出要項」の次に以下の内容を追加します。

【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36回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）に関する情報>

サステナビリティボンドとしての適格性について

当社は、本社債を含むサステナビリティボンドの発行のために国際資本市場協会(以下「ICMA」といいます。)の「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2021年版」(注1)、「ソーシャルボンド原則(Social Bond Principles)2021年版」(注2)、「サステナビリティボンド・ガイドライン(Sustainability Bond Guidelines)2021年版」(注3)、「グリーンローン原則(Green Loan Principles)2021年版」(注4)、「ソーシャルローン原則(Social Loan Principles)2021年版」(注5)、「グリーンボンドガイドライン2020年版」(注6)及び「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2020年版」(注7)に則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、株式会社日本格付研究所(以下「J C R」といいます。)より「J C Rサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」(注8)において最上位評価である「S U 1 (F)」の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)2021年版」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をいい、以下「グリーンボンド原則」といいます。

(注2) 「ソーシャルボンド原則(Social Bond Principles)2021年版」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ソーシャルボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「ソーシャルボンド原則」といいます。

(注3) 「サステナビリティボンド・ガイドライン(Sustainability Bond Guidelines)2021年版」とは、ICMAにより策定されているサステナビリティボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「サステナビリティボンド・ガイドライン」といいます。

(注4) 「グリーンローン原則(Green Loan Principles)2021年版」とは、ローン市場協会(LMA)、アジア太平洋地域ローン市場協会(APLMA)及びローンシンジケーション&トレーディング協会(LSTA)により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインをいい、以下「グリーンローン原則」といいます。

(注5) 「ソーシャルローン原則(Social Loan Principles)2021年版」とは、ローン市場協会(LMA)、アジア太平洋地域ローン市場協会(APLMA)及びローンシンジケーション&トレーディング協会(LSTA)により策定された社会的分野に用途を限定する融資のガイドラインをいいます。

(注6) 「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をいいます。

(注7) 「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2020年版」とは、環境省が2020年3月に策定・公表したガイドラインをいいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローン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が示されています。

(注8) 「J C Rサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」とは、評価対象である調達資金がグリーンボンド原則及びソーシャルボンド原則に例示されるプロジェクト等に充当される程度並びに資金使途等に係る管理、運営及び透明性確保の取り組みの程度に関する、J C Rの総合的な意見の表明です。

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

当社は、サステナビリティファイナンスの調達を目的として、グリーンボンド原則、ソーシャルボンド原則及びサステナビリティボンド・ガイドラインが定める4つの要件(調達資金の使途、プロジェクトの評価と選定のプロセス、調達資金の管理、レポートング)に適合するサステナビリティファイナンス・フレームワークを以下のとおり策定しました。

1. 調達資金の使途

本社債で調達される資金は、当社が策定したサステナビリティファイナンス・フレームワークPART “顧客・社会の多様なニーズの実現等を通じて「場の価値」と「体験価値」を創出するまちづくり”において、以下の適格クライテリアを満たす環境改善効果のあるグリーンプロジェクト及び社会的課題の解決に資するソーシャルプロジェクトに係る取得・建設資金又は同資金のリファイナンス資金に充当する予定です。

適格クライテリア

・グリーンプロジェクト

下記 乃至 の第三者認証機関の上位2つの認証又は再認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定である物件

DBJ Green Building認証(注9)における5つ星又は4つ星

CASBEE(注10)-建築(新築)におけるSランク又はAランク

BELS(注11)認証における5つ星又は4つ星

BELSにおけるZEB(注12)認証取得(Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedを含む)

(注9)「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10)「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11)「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。

(注12)「ZEB」とは、Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物をいいます。

・ソーシャルプロジェクト

下記 乃至 のいずれかに資するプロジェクト

必要不可欠なサービスへのアクセス

社会経済的向上・エンパワーメント

具体的には、以下のプロジェクトへの充当を予定しています。

プロジェクト名	適格クライテリア
Hareza Tower	DBJ Green Building認証5つ星 ZEB Ready (BELS 5つ星)
中野セントラルパークサウス	DBJ Green Building認証5つ星
Brillia ist Tower 勝どき	DBJ Green Building認証5つ星 必要不可欠なサービスへのアクセス 社会経済的向上・エンパワーメント
ののあやま民活棟	必要不可欠なサービスへのアクセス 社会経済的向上・エンパワーメント

2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

当社の財務部及びサステナビリティ推進部が、適格クライテリアの適用があるプロジェクトを選定し、最終決定は当社の社長執行役員もしくは財務部担当役員が行います。

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、追跡結果は、四半期単位で財務部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。また、調達資金が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。未充当資金が発生した場合には、適格クライテリアの適用がある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

本社債による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。

環境改善効果に係るレポーティング

年1回、以下の項目を当社ウェブサイト上に開示します。

- ・有効な環境認証の一覧
- ・エネルギー使用量：東京建物グループ全体の使用量/東京建物の省エネ法対象施設の使用量
- ・CO2排出量：東京建物グループ全体の使用量
- ・水使用量：東京建物の長期保有ビルの使用量

社会的便益に係るレポーティング

年1回、以下の項目を当社ウェブサイト上に開示します。

アウトプット及びアウトカム

	プロジェクト名	アウトプット	アウトカム
1	Brillia ist Tower勝どき	・医療施設の提供 ・認定こども園（保育施設）の提供 ・ファミリーハウス（小児難病患者向け滞在施設）の提供	・医療施設（歯科、眼科、小児科） ・保育施設における最大受入人数（計114名/保育園108名、幼稚園6名） ・ファミリーハウスの部屋数、宿泊可能人数（2部屋あり、定員は2名・3名。その他、共用室のソファベット等により追加3名程度は宿泊可能）
2	ののあおやま民活棟	・高齢者向け住宅の提供 ・保育施設の提供	・高齢者向け住宅戸数（計49戸） ・保育施設における最大受入人数（計20名）

インパクト

顧客・社会の多様なニーズの実現等を通じて「場の価値」と「体験価値」を創出するまちづくり