

【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10月6日
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 植田 俊
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 香月 聡
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 香月 聡
【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4月4日
【発行登録書の効力発生日】	2024年4月12日
【発行登録書の有効期限】	2026年4月11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 400,000百万円
【発行可能額】	270,000百万円 (270,000百万円) (注)発行可能額は、券面総額の合計額(下段() 書きは発行価額総額の合計額)に基づき算出した。
【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10月6日(提出日)である。
【提出理由】	2024年4月4日に提出した発行登録書の記載事項中、「第一部 証券情報 第1 募集要項」の記載について訂正を必要とするた め及び「募集又は売出しに関する特別記載事項」を追加するた め、本訂正発行登録書を提出する。 (訂正内容については本文参照)
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 (大阪市中央区備後町四丁目1番3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】

<三井不動産株式会社第（未定）回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に関する情報>

第1【募集要項】

1【新規発行社債】

（訂正前）

未定

（訂正後）

本発行登録の発行予定額のうち、金（未定）円を社債総額とする三井不動産株式会社第（未定）回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「本社債」という。）を、下記の概要にて募集する予定です。

各社債の金額：金1億円

発行価格：各社債の金額100円につき金100円

2【社債の引受け及び社債管理の委託】

（訂正前）

未定

（訂正後）

社債の引受け

本社債を取得させる際の引受金融商品取引業者は、次の者を予定しています。

引受人の氏名又は名称	住所
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

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】

（訂正前）

未定

（訂正後）

本社債の払込金額の総額（未定）円（発行諸費用の概算額は未定）

（2）【手取金の使途】

（訂正前）

設備資金、運転資金、社債償還資金、借入金返済資金及び投融資資金の一部に充当する予定であります。

（訂正後）

設備資金、運転資金、社債償還資金、借入金返済資金及び投融資資金の一部に充当する予定であります。

なお、本社債発行による手取金は、全額を別記「募集又は売出しに関する特別記載事項」に記載の適格グリーンプロジェクトに対する新規または既存の投資資金または支出（開発、建設、改修、取得、借換）に充当する予定であります。

「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】

<三井不動産株式会社第(未定)回無担保社債(社債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)に関する情報>
グリーンボンドとしての適格性について

当社は、グリーンボンドの発行を含むグリーンファイナンスの実施のために「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2021」(注1.)及び「グリーンボンドガイドライン2022年版」(注2.)等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、第三者評価機関であるムーディーズ・ジャパン株式会社より、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、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・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2022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、2022年7月に再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、グリーンファイナンスフレームワークにおいて、グリーンボンドの発行を目的として、グリーンボンド原則2021及びグリーンボンドガイドライン2022年版が定める4つの要件(調達資金の用途、プロジェクトの評価と選定のプロセス、調達資金の管理、レポートニング)に適合するグリーンボンド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、以下の適格基準に合ったプロジェクト(以下「適格グリーンプロジェクト」という。)に充当する予定です。適格グリーンプロジェクトに対する資金調達は、その全部または一部のみが当社またはその関係会社により行われる場合があります。

グリーンビルディング

以下のいずれかの基準に合致する物件(オフィスビル、商業施設、住宅、物流施設、ホテル・リゾート施設を含むがこれらに限らない。)に対する新規または既存の投資資金または支出(開発、建設、改修、取得、借換)に充当します。

()以下に定める基準を満たすいずれかの設計段階認証、竣工後認証または使用開始後認証を取得したか、グリーンボンドの償還日以前に取得する予定の建物(新築・中古・改築物件のいずれも含む。)

- ・LEED:「Platinum」または「Gold」
- ・BREEAM:「Outstanding」または「Excellent」
- ・CASBEE建築(新築、既存、改修)、CASBEE不動産:「S」または「A」
- ・DBGグリーンビルディング認証:「5」または「4」
- ・BELS(2016年基準):「5」または「4」
- ・BELS(2024年新基準):「6」または「5」
- ・BCAグリーンマーク認証:「Platinum」または「Gold」
- ・HQE:「Exceptional」または「Excellent」
- ・DGNB:「Platinum」または「Gold」
- ・Green Star:「6-star」または「5-star」

()Climate Bond Initiativesによる「Location Specific Criteria for Commercial Buildings & Calculator」もしくは「Location Specific Criteria for Residential Buildings & Calculator」を用いた場合における、対象物件の位置する地域の中でエネルギー効率の高い建物のうち上位15%に相当する建物。グリーンボンドの償還日以前に竣工、改修、資金手当された建物(新築・中古・改築物件のいずれも含む。)は適格とする。

() (a)エネルギー効率や排出効率、水効率の大幅な改善、または(b)その他の環境面での改善を目的とした建物もしくは建物のサブシステムなどを含む物件の改修。これらの改修は建物全体の環境効率の改善に資する改修であり、CO2または同等物の排出換算量の削減、水使用量の削減、廃棄物転換率の向上を目的とした改修に関する投

資（例：LED等の省エネ照明、クールルーフ等の持続可能性を重視する建材、スマートメーター、電力・再生可能エネルギーのチャージステーションとバッテリー、廃棄物転換、節水・省エネ技術と素材及びサステナビリティ格付制度等で認められている改良）を含むがこれらに限らない。なお、エネルギー効率や排出効率を目的とした改修については、当該効率もしくはPrimary Energy Demandが改修前対比20%以上の改善効果のあるものを対象とする。グリーンボンドの償還日以前に竣工、改修、資金手当された既存または新規の建物（中古・新築・改築物件のいずれも含む。）は適格とする。

2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

グリーンボンドの調達資金が充当されるプロジェクトに対しては、上記の適格基準に従って環境及び社会的リスク低減のためのスクリーニングを実施します。かかるスクリーニングは当社のESGに関する活動の推進を総括する部門及び資金の調達・運用・管理を統括する経理部で確認を行います。選定されたプロジェクトリストは、原則、年に一度以上、ESG推進委員会（代表取締役社長執行役員を委員長とし、当社の各事業エリアを所管する担当執行役員及び本部長から構成される。）にて、評価されます。最終的なプロジェクトの選定は経理部関係業務を担当する担当執行役員によって決裁されます。

当社は、グリーンビルディングに係る適格グリーンプロジェクトが環境改善効果を創出しコミュニティと連携・協力する機会を生み出すことで、環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上を図る可能性がある一方で、社会面または環境面における悪影響を生じる潜在的リスクを有することを認識しています。グリーンビルディングの開発・建築・運用に関する主要な環境面及び社会面における潜在的リスクとしては、水使用、環境汚染、資源利用、気候変動、生物多様性への脅威、環境・社会面での持続的なサプライチェーンに係るリスクが挙げられます。当社は、関連する法規制を遵守し、(i) 法規制に従った環境影響評価や生態系への影響評価の実施、() エネルギー消費量・水使用量・廃棄物排出量・温室効果ガス排出量を含む環境データのモニタリング、及び() ESG課題の解決に資するサステナブル調達に係る指針をまとめたグループの「サステナブル調達基準」に遵守することを含む、サプライチェーンに渡った環境実務の改善策に取り組んでいます。また、当社は、新規開発の検討に当たって、利便性・安全性を提供できる施設からの公共交通機関への近傍性に注目しています。施設管理上は、ホテルや商業施設でCO2排出のより少ない公共交通機関の利用を訪問客に対して推奨しています。

3. 調達資金の管理

当社が開発する適格グリーンプロジェクトについては、経理部財務グループにより、グリーンボンドの調達資金と同等の金額が、既存及び新規の適格グリーンプロジェクトのファイナンス資金またはリファイナンス資金に充当されます。関係会社が主体となる適格グリーンプロジェクトについては、当社からその関係会社に資金が貸し付けられます。グリーンボンドの発行残高がある限り、当社は適格グリーンプロジェクトのリストと、その関係会社の社内融資データシステムに基づく融資を、年に一度管理します。これに加え、当社の社内管理システムや別途作成する管理表、当該ローンに係る記録で、常に、グリーンボンドの調達資金と同額が適格グリーンプロジェクトに充当されていることを確認します。仮に未充当資金が生じた場合には、未充当資金と同額を現金同等物で管理します。当社は、24ヶ月以内に適格グリーンプロジェクトに充当するように努めます。

4. レポートニング

当社は、グリーンボンドの発行から償還日までの間、年次でグリーンボンドレポートをウェブサイトにおいて開示し、重大な進展が生じた場合には適時に開示を行います。グリーンボンドの調達資金が全額充当された以降も資金充当状況に重大な変更が生じた場合には適時に開示を行います。なお、グリーンボンドレポートは、以下の資金充当状況レポートニングとインパクト・レポートニングを含みます。

資金充当状況レポートニング

- () 当該グリーンボンドからの調達金額の適格グリーンプロジェクトへの充当状況、調達資金を充当した適格グリーンプロジェクトの概要、適格グリーンプロジェクトへの当該時点での充当金額、充当日、未充当資金がある場合はその金額と充当予定時期
- () 当該グリーンボンドの調達金額と同額が適格グリーンプロジェクトに充当されたか、現金同等物で管理している旨の経営陣による表明

インパクト・レポートニング

当社は、CO2等のトンによる温室効果ガス排出量、水使用量、エネルギー使用量等の数値情報ならびに適格グリーンプロジェクトの認証の種類及びレベルをそれぞれ報告する予定です。可能な範囲で、当社は、インパクト・レポートを、適格グリーンプロジェクトのカテゴリー別に総量ベースで開示する予定です。