

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 6 - 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】 2026年 1月15日
【会社名】 日鉄興和不動産株式会社
【英訳名】 NIPPON STEEL KOWA REAL ESTATE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 三輪 正浩
【本店の所在の場所】 東京都港区赤坂一丁目 8 番 1 号
【電話番号】 03(6774)8000（代表）
【事務連絡者氏名】 経理財務部長 小野 潔
【最寄りの連絡場所】 東京都港区赤坂一丁目 8 番 1 号
【電話番号】 03(6774)8000（代表）
【事務連絡者氏名】 経理財務部長 小野 潔
【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】 10,000百万円
【発行登録書の内容】

提出日	2024年 3月15日
効力発生日	2024年 3月24日
有効期限	2026年 3月23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（円）	発行予定額 70,000百万円

【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）
6 - 関東 1 - 1	2024年 7月23日	14,000百万円	-	-
6 - 関東 1 - 2	2025年 1月16日	15,000百万円	-	-
6 - 関東 1 - 3	2025年 7月18日	20,000百万円	-	-
実績合計額（円）		49,000百万円 (49,000百万円)	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） 21,000百万円
(21,000百万円)

（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】 日鉄興和不動産株式会社 関西支店
(大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目 1 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。）】

銘柄	日鉄興和不動産株式会社第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10,000百万円
各社債の金額(円)	1億円
発行価額の総額(円)	金10,000百万円
発行価格(円)	各社債の金額100円につき金100円
利率(%)	年2.310%
利払日	毎年1月21日及び7月21日
利息支払の方法	<p>1. 利息支払の方法及び期限</p> <p>(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、2026年7月21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1月及び7月の各21日にその日までの前半か年分を支払う。</p> <p>(2) 利息を支払うべき日が銀行休業日にあたる時は、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。</p> <p>(3) 半年に満たない期間につき利息を支払うときは、その半年の日割をもってこれを計算する。</p> <p>(4) 償還期日後は利息をつけない。</p> <p>2. 利息の支払場所 別記((注)11.「元利金の支払」)記載のとおり。</p>
償還期限	2031年1月21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</p> <p>2. 償還の方法及び期限</p> <p>(1) 本社債の元金は、2031年1月21日にその総額を償還する。</p> <p>(2) 償還すべき日が銀行休業日にあたる時は、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。</p> <p>(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。</p> <p>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。</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	2026年1月15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	2026年1月21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、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、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

本社債について、当社は株式会社格付投資情報センター(以下「R&I」という。)からA-(シングルAマイナス)の信用格付を2026年1月15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。

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」をクリックしたり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. 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の方法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公告をす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	10,000	1. 引受人は、本社債の全額につき、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。
計	-	10,000	-

(2)【社債管理の委託】

該当事項はありません。

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)
10,000	49	9,951

(2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額9,951百万円は、2026年3月31日までに「グリーンファイナンス・フレームワーク」（別記「募集又は売出しに関する特別記載事項」に記載します。）における適格クライテリアを満たすプロジェクトである品川インターシティに係るリファイナンス資金に充当する予定です。なお、本発行登録追補書類提出日（2026年1月15日）現在における2026年3月末までの長期借入金返済予定額は505億円で本金額の一部に充当する予定です。

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	主な用途	物件概要 竣工1998年11月		返済原資	充当開始日
					延床面積 (全体)	簿価		
日鉄興和 不動産(株)	品川インター シティ (注1)	東京都 港区	都市開発 (注2)	オフィス、 商業施設	337,126.4 (㎡)	125,254 (百万円)	社債発行 資金及び 自己資金	2026年1月以降 到来する当社長 期借入金返済資 金に順次充当

(注1) CASBEE不動産認証Sランク取得

(注2) 第74期より、セグメントの区分方法を見直し、報告セグメントを従来の収益種類で区分する「不動産賃貸事業」・「不動産販売事業」・「フィー事業」から、主にアセットタイプで区分する「都市開発事業」・「住宅事業」・「物流・産業用不動産事業」・「その他」に変更しております。

変更後の各セグメントについては、以下のとおりであります。

- 都市開発事業 : オフィス・ホテル等の開発・賃貸・販売・運営
- 住宅事業 : マンション等の開発・賃貸・分譲・運営
- 物流・産業用不動産事業 : 物流施設等の開発・賃貸・販売・運営
- その他 : 不動産仲介、不動産ファンド・証券化に関するコンサルティング等

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】

グリーンボンドとしての適合性について

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行のために、下記の原則等に則って、グリーンファイナンス・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、これらの原則等との適合性に対するオピニオンを第三者評価機関であるR & Iより取得しております。

- ・グリーンボンド原則2021（ICMA：International Capital Market Association）
- ・グリーンローン原則2023（LMA：Loan Market Association等）
- ・グリーンボンドガイドライン2024年版（環境省）
- ・グリーンローンガイドライン2024年版（環境省）

なお、本フレームワークにかかる第三者評価を取得するにあたって、環境省の「令和6年度グリーンファイナンス拡大に向けた市場基盤整備支援事業(脱炭素関連部門)」の補助金交付対象となることについて、発行支援者であるR & Iは、一般社団法人環境パートナーシップ会議より交付決定通知を受領しています。

グリーンファイナンス・フレームワークについて

1. 調達資金の使途

本フレームワークに基づき、グリーンファイナンスによって調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすプロジェクトに対する新規投資及び既存のリファイナンスに充当する予定です。なお、既存のリファイナンスに充当する場合は、グリーンファイナンスの資金調達から遡って36ヶ月以内に実施されたプロジェクトを対象とします。但し、有効期限のある認証を取得した適格プロジェクトについては、資金調達時点で有効期限内のプロジェクトを対象とします。

グリーンカテゴリー	適格クライテリア
グリーンビルディング/エネルギー効率	<p>(1) 以下のいずれかのグリーンビルディング認証を取得した建物の建築、改修、更新にかかる費用ならびに物件取得等にかかる費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CASBEE建築におけるA、Sランク ・DBJ Green Building認証における3つ星、4つ星、5つ星 ・2024年3月末日以前に取得したBELS（平成28年度基準）における5つ星 ・2024年4月1日以降に取得したBELSにおける事務所等（ ）用途はレベル5以上、病院等（ ）用途はレベル4以上（非住宅） <p>建築物省エネ法に基づく省エネ性能表示制度に基づく</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2024年4月1日以降に取得したBELSにおけるレベル3かつ断熱性能5以上（住宅） ・LEED認証におけるPlatinum、Gold、Silver ・BREEAM認証におけるOutstanding、Excellent、Very Good ・ZEB認証（ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented） ・ZEH認証（ZEH、Nealy ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented、ZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented） <p>(2) 上記のいずれかのグリーンビルディング認証取得のための建物の改修等にかかる費用</p>
再生可能エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電設備の設置費用
生物多様性の保全	<p>以下のいずれかの生物多様性に配慮した建物、建物周辺の環境創出の認証を取得するための緑地づくりや管理・利用などの取り組みにかかる費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ABINC認証（認証団体 いきもの共生事業推進協議会） ・SEGES認証（認証団体 SEGES評価・認定委員会） ・SITES認証（認証団体 Green Business Certification Inc.） ・JHEP認証（認証団体 公益財団法人日本生態系協会）

2. プロジェクトの評価及び選定プロセス

適格プロジェクトは、経理財務部長が承認した上で最終決定します。なお、必要に応じ、経理財務部はプロジェクト所管部より助言を受けます。

各プロジェクトの適格性の評価にあたっては、潜在的にネガティブな環境面の影響に配慮しているものであり、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。

- ・国もしくは事業実施の所在地の地方自治体において求められる環境関連法令等の遵守と、必要に応じた環境への影響調査の実施
- ・事業実施にあたり地域住民への十分な説明の実施
- ・当社グループの企業理念、経営方針、サステナビリティ方針等に沿った調達、環境汚染の防止、労働環境、人権への配慮の実施

3. 調達資金の管理

本フレームワークに基づき調達した資金と資産の紐付け、調達資金の充当状況は、当社の内部管理ファイルを用いて、経理財務部にて年次で管理します。その際、本フレームワークに基づいて調達した資金が当社の保有する適格プロジェクトの金額を超過しない旨を確認します。なお、関係会社が主体となる適格プロジェクトについては、当社からプロジェクトを実施する事業会社に出資等を行います。

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。また、適格プロジェクトへの充当時期の遅れ以外の理由により未充当金が発生することが明らかになった場合は、プロジェクトの評価及び選定プロセスに従い、適格クライテリアを満たす他のプロジェクトを選定し、資金を充当します。

4. レポーティング

(1) 資金充当状況レポーティング

当社は、本フレームワークに基づき調達された資金が全額充当されるまで、年1回、充当状況をウェブサイト上に開示します。なお、調達資金を既存の支出、出資・投資資金に充当する場合、その金額または割合を開示する他、調達資金の充当計画に大きな変更が生じた場合は、その変更内容について開示します。

(2) インパクト・レポーティング

当社は、本フレームワークに基づき調達された資金が償還もしくは返済されるまで、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、本フレームワークに基づき調達された資金が充当されたプロジェクトに関する以下の情報をウェブサイト上に毎年開示します。

グリーンカテゴリー	レポーティング内容
グリーンビルディング /エネルギー効率	<ul style="list-style-type: none"> ・取得する不動産の概要 ・環境認証の取得状況（認証取得後は取得した認証の水準）
再生可能エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電設備の導入実績 ・年間発電量 ・CO₂排出削減量
生物多様性の保全	<ul style="list-style-type: none"> ・取得した認証の種類・概要 ・認証対象面積

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【公開買付け又は株式交付に関する情報】

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73期（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日） 2025年6月23日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

事業年度 第74期中（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日） 2025年11月11日関東財務局長に提出

3【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を2025年12月19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（2026年1月15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おける将来に関する事項は、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、当該有価証券報告書等における将来に関する事項は、一定の経済状況、産業動向その他様々な前提・仮定及び見通しに基づき判断したものであり、様々な要因により異なる結果となり得る可能性があります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日鉄興和不動産株式会社 本店
（東京都港区赤坂一丁目8番1号）
日鉄興和不動産株式会社 関西支店
（大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号）

第四部【保証会社等の情報】

該当事項はありません。