



2020年11月9日

各 位

会 社 名 東急不動産ホールディングス株式会社
代 表 者 名 代表取締役社長 西川 弘典
(コード:3289 東証第一部)
問い合わせ先 執行役員 西村 和浩
T E L 0 3 - 6 4 5 5 - 0 8 3 4

公募ハイブリッド社債(公募劣後特約付社債)の発行に関するお知らせ

当社は公募形式による劣後特約付社債(「第1回債」、「第2回債」、合わせて以下、「本社債」)及び劣後特約付ローンによる調達(以下、「本ハイブリッドファイナンス」)を検討しており、このうち、本社債の発行について、本日訂正発行登録書を関東財務局長に提出いたしましたのでお知らせします。

また、第2回債については、サステナビリティファイナンス・フレームワークに基づいて、サステナビリティボンド(注1)として発行されるものであり、国内初のサステナビリティボンド形式の公募劣後社債の発行事例となります。

(注1)サステナビリティボンド

調達資金の使途が、①社会的課題の解決に資するものであること(ソーシャル性)及び、②環境改善効果があること(グリーン性)の双方を有する債券

記

1. 本ハイブリッドファイナンスの目的及び背景

当社グループは、2017年5月に公表した「Value Frontier 2020 STAGE 2 中期経営計画 2017-2020」に基づき、これまで財務規律を維持しつつ、将来の新たな収益柱の確立および安定的キャッシュ・フロー創出に取り組んでまいりました。本年は「Value Frontier 2020 STAGE 2 中期経営計画 2017-2020」の最終年度であり、次のステージに向けた重要な年になります。

このような状況下、当社は本ハイブリッドファイナンスを財務健全性及び資本効率向上の両方に資する資金調達手段として捉え、次のステージにおける更なる成長に繋がるものと判断し、本ハイブリッドファイナンスのうち本社債について発行を決定いたしました。

2. 本社債の特徴

本社債による資金調達は、資本と負債の中間的性質を持つハイブリッドファイナンスの一形態であり、負債であることから株式の希薄化は発生しない一方、利息の任意繰延、超長期の償還期限、清算手続及び倒産手続における劣後性等、資本に類似した性質及び特徴を有しております。このため

このお知らせは、公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。

株式会社日本格付研究所(以下、「JCR」)より、資金調達額の 50%に対して資本性の認定を受けられる見通しであります。本社債の概略につきましては、本日付で関東財務局長に提出した訂正発行登録書をご参照ください。

また、第2回債は、東京ポートシティ竹芝や(仮称)九段南一丁目プロジェクト等サステナビリティファイナンス・フレームワークの対象プロジェクトに係る支出の新規又はリファイナンス資金として充当する予定です。

名称	第1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)	第2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)(サステナビリティボンド)
償還期限	払込期日の 35 年後	払込期日の 40 年後
期限前償還	払込期日の5年後以降の各利払日に、または払込期日以降に税制事由もしくは資本性事由が生じている場合に可能	払込期日の 10 年後以降の各利払日に、または払込期日以降に税制事由もしくは資本性事由が生じている場合に可能
発行額	未定	未定
発行時期	2020 年 12 月(予定)	
Sustainability Bond Structuring Agent (注2)	-	みずほ証券株式会社
Hybrid Finance Structuring Agent (注3)	野村証券株式会社	

(注2)Sustainability Bond Structuring Agent

サステナビリティファイナンス・フレームワークの策定及びセカンドパーティ・オピニオン取得に関する助言等を通じて、サステナビリティファイナンスの実行支援を行う者

(注3)Hybrid Finance Structuring Agent

ハイブリッドファイナンスの資本性認定要件に関する助言等を通じて、適切な商品設計の策定支援を行う者

3. 今後のスケジュール

本社債については、みずほ証券株式会社を事務主幹事として、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社、野村証券株式会社を共同主幹事として起用し、需要状況や金利動向等を総合的に勘案した上で、発行金額等の条件を決定する予定であり、決定次第すみやかにお知らせいたします。なお、本ハイブリッドファイナンス全体の調達資金は、現時点では総額 1,000 億円の規模を目途としており、最終的な調達金額は需要状況や金利動向等の諸般の事情を総合的に勘案した上で決定する予定です。

このお知らせは、公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。

4. サステナビリティボンド発行について

(1) 目的及び背景

当社グループは、創業の起源となる田園調布の開発以来、様々な「社会課題」に真摯に向き合い、事業活動を通じた価値創造に取り組んでまいりました。また、「環境課題」に対しても、業界に先駆けて、2019年3月に「TCFD提言(注4)」に賛同を表明、同年4月に「RE100(注5)」に加盟するなど、脱炭素社会の実現に向けた取り組みを推進しています。現在も、当社グループのサステナビリティ・ビジョンである「事業活動を通じて社会課題を解決し、ステークホルダーとともに、サステナブルな社会と成長を実現する」理念のもと、事業のリソースを最大限活用することで、「事業活動を通じた提供価値(アウトプット)」を提供し、「社会的価値(アウトカム)」の創出に取り組んでいます。

事業活動を通じたお客さまへの提供価値(アウトプット)

①快適な都市生活、②安心安全な住まい、③心身の健康、④充実した余暇、⑤クリーンエネルギー

今般、こうした当社グループの社会課題や環境課題への取り組みについて、幅広いステークホルダーのみなさまに一層認知頂き、さらに、資金使途となる事業がサステナブルな社会の実現に資することを目的として、サステナビリティボンドを発行することといたしました。

(注4)TCFD

「気候関連財務情報開示タスクフォース」金融安定理事会により設置。気候変動関連のリスクや機会について開示することを推奨する提言

(注5)RE100

2050年までに事業使用電力を100%再生可能エネルギーで調達することを推進するイニシアチブ

(2) サステナビリティファイナンス・フレームワーク策定および外部評価の取得

■ サステナビリティファイナンス・フレームワーク

本発行にあたって、国際資本市場協会(ICMA)のサステナビリティボンド・ガイドラインにおいて言及しているグリーンボンド原則及びソーシャルボンド原則の両方に共通して定められている4つの要素(1.調達資金の使途、2.プロジェクトの評価と選定のプロセス、3.調達資金の管理、4.レポートイング)に関する方針を記載した「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」を策定しました。

■ JCRによる外部評価

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、JCRより、「サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」(注6)において最上位評価である「SU1(F)」の評価を取得しました。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

(注6)サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価

サステナビリティファイナンス・フレームワークに基づき調達される資金が、JCRの定義するソーシャルプロジェクトまたはグリーンプロジェクトに充当される程度、ならびに当該サステナビリティファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を評価したもの

このお知らせは、公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。

— 参考情報 —

当社が参画している適格クライテリアを満たすサステナビリティプロジェクト

東京ポートシティ竹芝

「デジタル×コンテンツ」を軸に、世界中の人、情報、ビジネスをつなぎ、
職住近接による新たなライフスタイル創造をめざす大規模複合施設プロジェクト

【特徴】

- 都有地を活用した国際ビジネス拠点づくり
- オフィスタワーにはソフトバンク株式会社が入居し、最先端のテクノロジーを活用したスマートシティ共創を推進
- 一般社団法人CiP協議会(注7)と連携し、デジタル技術を活用した新しいビジネス創造
- 浜松町と竹芝をつなぐ歩行者デッキの整備
- 産官学連携でのエリアマネジメント



【事業を通じた提供価値】

快適な都市生活、安全安心な住まい

【ソーシャルプロジェクトにおける適格クライテリア】

基本的インフラ整備・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

【ソーシャル性】

帰宅困難者の受入スペースの提供、防災用品の備蓄倉庫の提供、子育て支援施設の提供、高齢者・障がい者等の利便性を考慮したバリアフリー設備の設置

【グリーンプロジェクトにおける適格クライテリア】

DBJ Green Building認証 5つ星、CASBEE Sランク(自己評価)

【本物件に関する主なリリース】

リアルタイムデータ活用で快適さを追求した最先端の都市型スマートビル「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」2020年5月29日(金)竣工・9月14日(月)開業決定

<https://www.tokyu-land.co.jp/news/2020/001127.html>



このお知らせは、公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。

(仮称)九段南一丁目プロジェクト

登録有形文化財の歴史的建造物「旧九段会館」の建替えを通じ、
歴史と自然が息づく街づくりを推進する大規模複合施設プロジェクト

【特徴】

- 真正性を追求した「旧九段会館」の一部保存
- 自然を配した広場およびお濠沿いテラス、こみちなどの遊歩道整備を通じた歩行者ネットワークの創出



【事業を通じた提供価値】

快適な都市生活

【ソーシャルプロジェクトにおける適格クライテリア】

基本的インフラ整備・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

【ソーシャル性】

帰宅困難者の受入スペースの提供、防災用品の備蓄倉庫の提供、高齢者・障がい者等の利便性を考慮したバリアフリー設備の設置

【グリーンプロジェクトにおける適格クライテリア】

DBJ Green Buildingプラン認証 5つ星、CASBEE Sランク(自己評価)

【本物件に関する主なリリース】

登録有形文化財の歴史的建造物「旧九段会館」建て替え事業(仮称)九段南一丁目プロジェクトが新規着工「水辺に咲くレトロモダン」をコンセプトに2022年7月竣工予定

<https://www.tokyu-land.co.jp/news/2019/001040.html>

このお知らせは、公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。

会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」

多様な働き方を実現するオフィス空間やビジネス共創の場の提供

【特徴】

- デザイン、居心地、ホスピタリティ、そのすべてがハイクラスなサービスオフィス
- 駅近立地で、東京の主要な街へアクセスしやすいロケーション
- 交流会やセミナーの開催を通じたビジネス共創の場
- 東京都から「インキュベーション施設認定」を受けており、同施設会員は一定の条件を満たした上で「創業助成金(注8)」の申請が可能



〈ビジネスエアポート竹芝〉



〈ビジネスエアポート日本橋〉

【事業を通じた提供価値】

快適な都市生活

【ソーシャルプロジェクトにおける適格クライテリア】

社会経済的向上・エンパワーメント

【ソーシャル性】

スタートアップ企業の事業機会獲得と成長のための基本インフラの提供、スタートアップ間の情報交換・連携や大企業および投資家等と交流する場の提供

【本物件に関する主なリリース】

多様な働き方に対応する会員制シェアオフィス 14 店舗目「Business-Airport Shinjuku 3-chome (ビジネスエアポート新宿三丁目)」新宿三丁目駅直結・明治通り沿いに12月21日(月)開業

<https://www.tokyu-land.co.jp/news/2020/001160.html>



このお知らせは、公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。

スタートアップ支援・共創事業

スタートアップ向け共創施設の提供や資金支援・創業助成等を通じた
スタートアップ企業の成長と起業促進のエコシステムの形成

【特徴】

- スタートアップ向け共創施設(Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産やGUILDシリーズ)の展開を通じたビジネス支援
- スタートアップ企業や、VCへの出資(CVCプログラム等を通じた出資含む)
- 「Plug and Play Shibuya powered by東急不動産」は東京都から「インキュベーション施設認定」を受けており、同施設会員は一定の条件を満たした上で「創業助成金(注8)」の申請が可能
- 令和2年度、東京都イノベーション・エコシステム形成促進支援事業「認定地域別協議会」に当社を構成員に含むコンソーシアムが選定



<GUILD Dogenzaka>



<Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産>

【事業を通じた提供価値】

快適な都市生活

【ソーシャルプロジェクトにおける適格クライテリア】

社会経済的向上・エンパワーメント

【ソーシャル性】

スタートアップ企業の事業機会獲得と成長のための基本インフラの提供、スタートアップ間の情報交換・連携や大企業および投資家等と交流する場の提供

【本物件に関する主なリリース】

オフィスの賃貸借契約においてストック・オプションの活用により費用負担の軽減が可能に 広域渋谷圏でのスタートアップ向け共創施設7拠点目となる「GUILD Koendori(ギルド公園通り)」(2020年7月開設)を導入

<https://www.tokyu-land.co.jp/news/2020/001107.html>



このお知らせは、公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。

シニア住宅事業

シニア住宅(自立者向け)・介護住宅(要介護者向け)「グランクレール」の運営を通じた健康長寿社会の実現や「世代循環型の街づくり」の推進

【特徴】

- 高齢者が自分らしく過ごせる住まいづくり、上質なサービスの提供
- シニアレジデンスの一部施設における、順天堂大学および東急スポーツオアシスと共同開発した健康延伸プログラム等の提供
- シニア住宅入居者が要介護となった際の介護施設への住み替え対応
- 分譲マンション、シニア住宅及び介護住宅を併設させる複合開発事業の推進(世田谷中町プロジェクト、横浜十日市場プロジェクト等)



〈世田谷中町プロジェクト〉



〈横浜十日市場プロジェクト〉



〈グランクレール芝浦(2020年7月開業)〉



〈グランクレール立川(2020年9月開業)〉

【事業を通じた提供価値】

安全安心な住まい、心身の健康

【ソーシャルプロジェクトにおける適格クライテリア】

基本的インフラ整備・必要不可欠なサービスへのアクセス

【ソーシャル性】

高齢者に必要不可欠なバリアフリー設備の提供、24時間365日の看護・介護体制(介護住宅)、健康な高齢者用の住宅と介護が必要となる住宅を隣接させた施設の提供

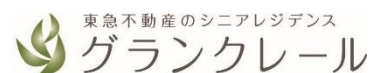
【本物件に関する主なリリース】

JR中央線初進出のシニア向け住宅シリーズ「グランクレール立川」2020年9月開業予定

<https://www.tokyu-land.co.jp/news/2019/000969.html>

品川新駅(高輪ゲートウェイ駅)から徒歩圏内に展開、2020年7月開業予定 シニア住宅「(仮称)グランクレール芝浦」

<https://www.tokyu-land.co.jp/news/2018/000946.html>



このお知らせは、公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。

再生可能エネルギー事業「ReENE」

CO₂排出量の削減や日本の国内エネルギー自給率向上への貢献

【特徴】

- 再生可能エネルギー事業(太陽光発電、風力発電等)を日本全国に展開
- 2020年10月末時点で、開発中案件15件、稼働済案件38件の計53件のプロジェクトが進捗中



〈すずらん釧路町太陽光発電所〉



〈一関市吉高太陽光発電所〉

【事業を通じた提供価値】

クリーンエネルギー

【グリーンプロジェクトにおける適格クライテリア】

再生可能エネルギー(太陽光発電、風力発電)

【本物件に関する主なリリース】

「(仮称)すずらん釧路町太陽光発電所」着工 ～北海道釧路町に国内最大級の蓄電池併設型 メガソーラー発電所を建設～

<https://www.tokyu-land.co.jp/news/2017/000716.html>

ReENE 
東急不動産の再生可能エネルギー事業 [リエネ]

このお知らせは、公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。

物流施設事業「LOGI'Q」

安全安心で長く地域に愛されるサステナブルな物流施設の実現

【特徴】

- 環境性能の高い施設に加え、再生可能エネルギー事業「ReENE」と提携し、施設の屋上に太陽光パネルを設置することで、環境への負荷の低い施設の運営
- 敷地と前面道路境界に歩道状空間を整備し、安全性の向上や憩いの空間の創出



〈LOGI'Q三芳〉

【事業を通じた提供価値】

快適な都市生活

【グリーンプロジェクトにおける適格クライテリア】

今後環境認証を取得予定

【本物件に関する主なリリース】

次世代物流センター「LOGI'Q三芳」竣工 東急ハンズ空間設計、東急スポーツオアシス健康サポートなどグループシナジーを活かして 新しい働き方を提案し、安全安心で長く地域に愛されるサステナブルな物流施設へ

<https://www.tokyu-land.co.jp/news/2020/001089.html>



このお知らせは、公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。

東急リゾートタウン蓼科「もりぐらし」

「森をまもり、森とともに暮らす」をコンセプトに「まもる・つかう・つなぐ」
の地域循環型の環境づくりを実践

【特徴】

- 間伐材をタウン内にあるゴルフ場のバイオマスボイラーの燃料として利用
- 「もりぐらし協議会(注9)」を主体とし、間伐、木質チップの製造、バイオマスボイラーの導入コンサルティングについて地域でアライアンス(同盟)を展開



＜間伐後の蓼科の森＞



＜バイオマスボイラー木質チップ製造状況＞

【事業を通じた提供価値】

充実した余暇、クリーンエネルギー

【グリーンプロジェクトにおける適格クライテリア】

森林保全への取り組み

【本物件に関する主なリリース】

「東急リゾートタウン蓼科」大規模リニューアル ～「もりぐらし」をテーマにしたグランピングなどの3つの施設が新たに誕生～

<https://www.tokyu-land.co.jp/news/2017/000689.html>



(注7)一般社団法人 CiP 協議会

東京都港区(竹芝地区)に「コンテンツ×デジタル」産業の拠点を形成する活動母体。『コンテンツを核とした国際ビジネス拠点』を形成する都市開発計画において、ハブ・特区・人材育成・事業支援を柱に活動。2014年から準備会として活動し、2015年4月に一般社団法人 CiP(Contents innovation Program)協議会(以下 CiP 協議会と表記)として設立

(注8)創業助成金

東京都及び公益財団法人東京都中小企業振興公社は、都内開業率を10%台に上昇させるという政策目標達成に向け、創業予定者又は創業から間もない中小企業者に対して、創業初期に必要な経費(人件費、賃借料、広告費等)の一部を助成する「創業助成事業」を実施

(注9)もりぐらし協議会

リゾートタウン蓼科が所在する茅野市からの賛同を背景に、土地所有者である財産区の方と協業して設立した活動主体

以上

このお知らせは、公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。