

円貨建て債券の契約締結前交付書面

(この書面は、金融商品取引法第 37 条の 3 の規定によりお渡しするものです。)

この書面には、個人向け国債を除く円貨建て債券のお取引を行っていただくうえでのリスクや留意点が記載されています。あらかじめよくお読みいただき、ご不明な点はお取引開始前にご確認ください。

- 円貨建て債券のお取引は、主に募集・売出し等や当社が直接の相手方となる等の方法により行います。
- 円貨建て債券は、金利水準の変化や発行体または円貨建て債券の償還金及び利子の支払いを保証している者の信用状況に対応して価格が変動すること等により、損失が生じるおそれがありますのでご注意ください。

手数料など諸費用について

円貨建て債券を募集・売出し等により、または当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。

当社との相対取引により売買する場合は、取引価格※に取引の実行に必要なコストが含まれております。別途手数料をお支払いいただく必要はございません。

※当社は、お客様とのお取引にあたっては、社内時価を基準として当社が定めた一定の値幅の範囲内において、売買対象銘柄の種類、市場環境（相場変動を含む。）、当社が得るべき利益、銘柄固有の流動性、信用リスク、カントリーリスク、取引金額の規模等を考慮して取引価格（「お客様が購入される価格」と「お客様が売却される価格」）を決定しております。

金利、金融商品市場における相場その他の指標にかかる変動などにより損失が生じるおそれがあります

- 円貨建て債券の市場価格は、基本的に市場の金利水準の変化に対応して変動します。利子の適用利率が固定利率の場合、金利が上昇する過程では債券価格は下落し、逆に金利が低下する過程では債券価格は上昇することになります。したがって、償還日より前に換金する場合には市場価格での売却となりますので、売却損が生じる場合があります。利子の適用利率が変動利率の場合には、利子が増減するという特性から、必ずしも上記のような金利水準の変化に対応して変動するわけではありません。
- 金利水準は、日本銀行が決定する政策金利、市場金利の水準(例えば、既に発行されている債券の流通利回り)や金融機関の貸出金利等の変化に対応して変動します。
- 円貨建て債券が物価連動国債である場合には、元金額は全国消費者物価指数の変化に対応して変動しますので、売却時あるいは償還時の全国消費者物価指数の状況によって売却損

または償還差損が生じる場合もあります。また、このような特性から、物価連動国債の価格は、必ずしも上記のような金利水準の変化に対応して変動するわけではありません。

- ・ 円貨建て債券が 15 年変動利付国債である場合には、その利子は 10 年国債の金利の上昇・低下に連動して増減しますので、このような特性から、15 年変動利付国債の価格は、必ずしも上記のような金利水準の変化に対応して変動するわけではありません。

円貨建て債券の発行体または円貨建て債券の償還金及び利子の支払いを保証している者の業務または財産の状況の変化などによって損失が生じるおそれがあります

<発行体等の信用状況の変化に関するリスク>

- ・ 円貨建て債券の発行体または円貨建て債券の償還金及び利子の支払いを保証している者の信用状況に変化が生じた場合、円貨建て債券の市場価格が変動することによって売却損が生じる場合があります。
- ・ 円貨建て債券の発行体または円貨建て債券の償還金及び利子の支払いを保証している者の信用状況の悪化等により、償還金や利子の支払いの停滞若しくは支払不能の発生または特約による額面の切下げや株式への転換等が生じた場合、投資額の全部または一部を失ったり、償還金に代えて予め定められた株式と調整金またはいずれか一方で償還されることがあります。償還金に代えて予め定められた株式と調整金またはいずれか一方で償還された場合、当該株式を換金した金額と調整金の合計額が額面または投資額を下回るおそれがあります。また、額面の一部が切り下げられた場合には、その後の利子の支払いは切り下げられた額面に基づき行われることとなります。したがって、当初予定していた利子の支払いを受けられない場合があります。
- ・ 金融機関が発行する債券は、信用状況が悪化して破綻のおそれがある場合等には、円貨建て債券の発行体または償還金及び利子の支払いを保証している者の本拠所在地国の破綻処理制度が適用され、所管の監督官庁の権限で、債権順位に従って額面の切下げや利子の削減や株式への転換等が行われる可能性があります。ただし、適用される制度は円貨建て債券の発行体または償還金及び利子の支払いを保証している者の本拠所在地国により異なり、また今後変更される可能性があります。
- ・ 主要な格付会社により「投機的要素が強い」とされる格付がなされている債券については、当該発行体または本債券の償還金及び利子の支払いを保証している者の信用状況の悪化等により、償還金や利子の支払いが滞ったり、支払不能が生じるリスクの程度が上位の格付けを付与された債券と比べより高いと言えます。

<償還金及び利子の支払いが他の債務に劣後するリスク>

弁済順位が他の債務に劣後する特約が付されている債券については、劣後事由が発生した

場合には、弁済順位が上位と位置付けられる債務が全額弁済された後に償還金及び利子の支払いが行われることとなります。劣後事由とは破産宣告、会社更生法に基づいた会社更生手続きの開始、民事再生法に基づく民事再生手続きの開始、外国においてこれらに準ずる手続きが取られた場合となります。

その他のリスク

<適用利率が変動するリスク>

円貨建て債券の利子の適用利率が変動利率である場合、各利率基準日に指標金利を用いた一定の算式に従って決定されます。このため、利子の適用利率は、各利率基準日の指標金利により変動し、著しく低い利率となるおそれがあります。

<流動性に関するリスク>

- ・円貨建て債券は、市場環境の変化により流動性(換金性)が著しく低くなった場合、売却することができない、あるいは購入時の価格を大きく下回る価格での売却となるおそれがあります。
- ・国外で発行される円貨建て債券（ユーロ円債）は、原則として、当社から他社へ移管（出庫）することができません。償還日より前に売却する場合には、お客様と当社との相対取引となり、当社が合理的に算出した時価に基づいた価格で取引いただきます。

企業内容等の開示について

円貨建ての外国債券は、募集・売出し等の届出が行われた場合を除き、金融商品取引法に基づく企業内容等の開示が行われておりません。

円貨建て債券のお取引は、クーリング・オフの対象にはなりません

円貨建て債券のお取引に関しては、金融商品取引法第 37 条の 6 の規定の適用はありません。

無登録格付に関する説明書について

当社から無登録格付業者が付与した格付の提供を受けた場合は、「無登録格付に関する説明書」をご覧ください。

円貨建て債券に係る金融商品取引契約の概要

当社における円貨建て債券のお取引については、以下によります。

- ・円貨建て債券の募集若しくは売出しの取扱いまたは私募の取扱い
- ・当社が自己で直接の相手方となる売買
- ・円貨建て債券の売買の媒介、取次ぎまたは代理

円貨建て債券に関する租税の概要

個人のお客様に対する円貨建て債券（一部を除く。）の課税は、原則として以下によります。

- 円貨建て債券の利子については、利子所得として申告分離課税の対象となります。外国源泉税が課されている場合は、外国源泉税を控除した後の金額に対して国内で源泉徴収されます。この場合には、確定申告により外国税額控除の適用を受けることができます。
- 円貨建て債券の譲渡益及び償還益は、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となります。
- 円貨建て債券の利子、譲渡損益及び償還損益は、上場株式等の利子、配当及び譲渡損益等との損益通算が可能です。また、確定申告により譲渡損失の繰越控除の適用を受けることができます。
- 割引債の償還益は、償還時に源泉徴収されることがあります。

法人のお客様に対する円貨建て債券の課税は、原則として以下によります。

- 円貨建て債券の利子、譲渡益、償還益については、法人税に係る所得の計算上、益金の額に算入されます。なお、お客様が一般社団法人又は一般財団法人など一定の法人の場合は、割引債の償還益は、償還時に源泉徴収が行われます。
- 国外で発行される円貨建て債券（一部を除く。）の利子に現地源泉税が課税された場合には、外国源泉税を控除した後の金額に対して国内で源泉徴収され、申告により外国税額控除の適用を受けることができます。

なお、税制が改正された場合等は、上記の内容が変更になる場合があります。

詳細につきましては、税理士等の専門家にお問い合わせください。

譲渡の制限

- 振替債(我が国の振替制度に基づいて管理されるペーパーレス化された債券をいいます。)は、当社では原則として、その利子支払日の前営業日を受渡日とするお取引はできません。なお、国外で発行される円貨建て債券についても、現地の振替制度等により譲渡の制限が課される場合があります。
- 利付国債は、当社では原則として、その償還日の3営業日前の日を、その他の円貨建て債券はその償還日の4営業日前を約定日とするお取引までが可能です。

当社が行う金融商品取引業の内容及び方法の概要

当社が行う金融商品取引業は、主に金融商品取引法第28条第1項の規定に基づく第一種金融商品取引業であり、当社において円貨建て債券のお取引や保護預けを行われる場合は、以下によります。

- 国内で発行される円貨建て債券のお取引にあたっては、保護預り口座または振替決済口座の開設が必要となります。国外で発行される円貨建て債券のお取引にあたっては、外国証券取引口座の開設が必要となります。
- お取引のご注文をいただいたときは、原則として、あらかじめ当該ご注文に係る代金または有価証券の全部または一部(前受金等)をお預けいただいたうえで、ご注文をお受けいたします。
- 前受金等を全額お預けいただいていない場合、当社との間で合意した日までに、ご注文に係る代金または有価証券をお預けいただきます。
- ご注文にあたっては、銘柄、売り買いの別、数量、価格等お取引に必要な事項を明示していただきます。これらの事項を明示していただけなかったときは、お取引できない場合があります。また、注文書をご提出いただく場合があります。
- ご注文いただいたお取引が成立した場合には、取引報告書をお客様にお渡しいたします(郵送または電磁的方法による場合を含みます。)

○その他留意事項

日本証券業協会のホームページ（<https://www.jsda.or.jp/shijyo/foreign/meigara.html>）に掲載している外国の発行体が発行する債券のうち国内で募集・売出しが行われた債券については、金融商品取引法に基づく開示書類が英語により記載されています。

当社の概要

商 号 等 株式会社 SBI 証券
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第 44 号
本 店 所 在 地 〒106-6019 東京都港区六本木 1-6-1
加 入 協 会 日本証券業協会
指定紛争解決機関 特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター
資 本 金 54,323,146,301 円(2024 年 9 月 30 日現在)
主 な 事 業 金融商品取引業
設 立 年 月 1944 年 3 月
連 絡 先 「インターネットコース」でお取引されているお客様：SBI 証券 カスタマーサービスセンター
電話番号：0120-104-214（携帯電話からは、0570-550-104（有料））
受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分（年未年始を除く）

SBI マネープラザのお客様：SBI 証券 マネープラザカスタマーサポートセンター
電話番号：0120-142-892
受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分（年未年始を除く）

IFA コース、IFA コース（プラン A）のお客様：IFA サポート
電話番号：0120-581-861
受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分（年未年始を除く）

担当営業員のいらっしゃるお客様は、お取引のある各店舗へご連絡をお願いいたします。

SBI 証券に対するご意見・苦情等に関するご連絡窓口

当社に対するご意見・苦情等に関しては、以下の窓口で承っております。

住 所：〒106-6019 東京都港区六本木 1-6-1

連 絡 先：「インターネットコース」でお取引されているお客様：SBI 証券 カスタマーサービスセンター

電話番号：0120-104-214（携帯電話からは、0570-550-104（有料））

受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分（年未年始を除く）

SBI マネープラザのお客様：SBI 証券 マネープラザカスタマーサポートセンター

電話番号：0120-142-892

受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分（年未年始を除く）

IFA コース、IFA コース（プラン A）のお客様：IFA サポート

電話番号：0120-581-861

受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分（年末年始を除く）

担当営業員のいらっしゃるお客様は、お取引のある各店舗へご連絡をお願いいたします。

金融 ADR 制度のご案内

金融 ADR 制度とは、お客様と金融機関との紛争・トラブルについて、裁判手続き以外の方法で簡易・迅速な解決を目指す制度です。

金融商品取引業等業務に関する苦情及び紛争・トラブルの解決措置として、金融商品取引法上の指定紛争解決機関である「特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター（FINMAC）」を利用することができます。

住 所：〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 号 第二証券会館

電話番号：0120-64-5005（FINMAC は公的な第三者機関であり、当社の関連法人ではありません。）

受付時間：月曜日～金曜日 9 時 00 分～17 時 00 分（祝日、年末年始を除く）

お客さま各位

資金使途に係るご説明

当該有価証券に係る手取金は、発行会社において、弊社および弊社の親法人等・子法人等に対して有する借入金に係る債務の弁済に充てられる可能性があります。

金融商品取引法第 36 条第 2 項および金融商品取引業等に関する内閣府令第 153 条第 1 項第 3 号に基づき、申し添えます。

株式会社 SBI 証券

WC202007-3

東京建物 Brillia サステナビリティボンド

発行登録追補目論見書

2025 年 6 月

東京建物株式会社

2025年 6 月

発行登録追補目論見書

東京建物株式会社

東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 6－関東1－2

【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6月27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

【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8月16日
効力発生日	2024年8月25日
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(円)	発行予定額 200,000百万円

【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	2025年5月30日	50,000百万円	—	—
実績合計額(円)		50,000百万円 (50,000百万円)	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) 150,000百万円
(150,000百万円)

(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) 一円

【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】

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)

目次

	頁
第一部 【証券情報】	1
第1 【募集要項】	1
1 【新規発行社債（短期社債を除く。）】	1
2 【社債の引受け及び社債管理の委託】	4
3 【新規発行による手取金の使途】	4
第2 【売出要項】	5
【募集又は売出しに関する特別記載事項】	5
第3 【第三者割当の場合の特記事項】	7
第二部 【公開買付け又は株式交付に関する情報】	8
第1 【公開買付け又は株式交付の概要】	8
第2 【統合財務情報】	8
第3 【発行者(その関連者)と対象者との重要な契約(発行者(その関連者)と株式交付子会社との重要な契約)】	8
第三部 【参照情報】	9
第1 【参照書類】	9
第2 【参照書類の補完情報】	9
第3 【参照書類を縦覧に供している場所】	12
第四部 【保証会社等の情報】	13
・ 「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	14
・ 事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移	15

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	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) (愛称: 東京建物 Brillia サステナビリティボンド)
記名・無記名の別	—
券面総額又は振替社債の総額(円)	金10,000,000,000円
各社債の金額(円)	10万円
発行価額の総額(円)	金10,000,000,000円
発行価格(円)	各社債の金額100円につき金100円
利率(%)	年1.76%
利払日	毎年1月11日及び7月11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2032年7月9日(以下「償還期日」という。)までこれをつけ、2026年1月11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11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)13. 元利金の支払」記載のとおり。
償還期限	2032年7月9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、償還期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)13. 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6月30日から2025年7月10日まで
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7月11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)	1. 当社は、本社債発行後、本社債の未償還残高が存する限り、当社が国内で既に発行したまたは国内で今後発行する他の社債のために、担保提供(当社の資産に担保権を設定する場合、当社の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合及び当社の特定の資産につき特定の債務以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいう。)を行う場合には、本社債のために担保付社債信託法に基づき、同順位の担保権を設定する。 2. 当社が、合併または会社法第2条第29号に定める吸収分割により、担保権の設定されている吸収合併消滅会社または吸収分割会社が国内で発行した社債を承継する場合は、本欄第1項は適用されない。
財務上の特約(その他の条項)	担保付社債への切換 1. 当社は、社債管理者と協議のうえ、いつでも本社債のために担保付社債信託法に基づき、社債管理者が適当と認める担保権を設定することができる。 2. 当社が別記「財務上の特約(担保提供制限)」欄第1項または本欄第1項により本社債のために担保権を設定する場合は、当社は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告する。 3. 当社が別記「財務上の特約(担保提供制限)」欄第1項または本欄第1項により本社債のために担保権を設定した場合、以後、別記「財務上の特約(担保提供制限)」欄第1項及び別記「(注)6. 社債管理者への通知」第(2)号は適用されない。

(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。

JCR：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. 発行代理人及び支払代理人

株式会社みずほ銀行

4. 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喪失する。ただし、当社が本社債権保全のために担保付社債信託法に基づき、社債管理者が適当と認める担保権を設定したときには、本(注)4. 第(2)号に該当しても期限の利益を喪失しない。

- (1) 当社が別記「利息支払の方法」欄第1項または別記「償還の方法」欄第2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)」欄第1項の規定に違背したとき。
- (3) 当社が別記「財務上の特約(その他の条項)」欄第2項、本(注)5.、本(注)6.、本(注)7. 及び本(注)11. の規定に違背し、社債管理者の指定する1か月を下回らない期間内にその履行または補正をしないうとき。
- (4) 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。
- (5) 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10億円を超えない場合は、この限りではない。

- (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。
 - (7) 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。
 - (8) 当社がその事業経営に不可欠な資産に対し差押もしくは競売(公売を含む。)の申立てを受け、または滞納処分を受ける等当社の信用を著しく害損する事実が生じ、社債管理者が本社債の存続を不適当であると認めたとき。
5. 定期報告
- (1) 当社は、随時社債管理者にその事業の概況を報告し、また、毎事業年度の決算、剰余金の配当(会社法第454条第5項に定める中間配当を含む。)については書面をもって社債管理者にこれを通知する。当社が、会社法第441条第1項の定めに従い一定の日において臨時決算を行った場合も同様とする。ただし、当該通知については、当社が次号に定める書類の提出を行った場合は当該通知を省略することができる。
 - (2) 当社は、金融商品取引法に基づき作成する有価証券報告書、半期報告書、確認書、内部統制報告書、臨時報告書、訂正報告書及びこれらの添付書類について、金融商品取引法第27条の30の3に基づき電子開示手続の方法により提出を行う。なお本社債発行後に金融商品取引法(関連法令を含む。)の改正が行われた場合、改正後の金融商品取引法に従って開示手続を行うものとする。
6. 社債管理者への通知
- (1) 当社は、本社債発行後、社債原簿に記載すべき事由が生じたとき並びに変更が生じたときは、遅滞なく社債原簿にその旨の記載を行い、書面によりこれを社債管理者に通知する。
 - (2) 当社は、本社債の未償還残高が存する限り、当社が国内で既に発行したまたは国内で今後発行する他の社債のために担保提供を行う場合には、あらかじめ書面によりその旨並びにその債務額及び担保物その他必要な事項を社債管理者に通知する。
 - (3) 当社は、次の各場合には、あらかじめ書面により社債管理者に通知する。
 - ① 事業経営に不可欠な資産を譲渡または貸与しようとするとき。
 - ② 事業の全部または重要な事業の一部を休止または廃止しようとするとき。
 - ③ 資本金または準備金の額の減少、組織変更、合併、会社分割、株式交換または株式移転(いずれも会社法において定義され、または定められるものをいう。)をしようとするとき。
7. 社債管理者の調査権限
- (1) 当社は、社債管理者が本社債権保全のために必要と認め請求した場合には、当社並びに当社の連結子会社及び持分法適用会社の事業、経理、帳簿書類等に関する報告書を提出しなければならない。また、社債管理者は、当社の費用で自らもしくは人を派して当社並びに当社の連結子会社及び持分法適用会社の事業、経理、帳簿書類等につき調査を行うことができる。
 - (2) 前号の場合で、社債管理者が当社並びに当社の連結子会社及び持分法適用会社の調査を行うときは、当社は、社債権者の利益保護に必要かつ合理的な範囲内でこれに協力する。
8. 社債管理者の裁判上の権利行使
- 社債管理者は、社債権者集会の決議によらなければ、本社債の全部についてする訴訟行為または破産手続、再生手続、更生手続もしくは特別清算に関する手続に属する行為(会社法第705条第1項に掲げる行為を除く。)を行わない。
9. 債権者保護手続における社債管理者の異議申述
- 会社法第740条第2項本文の定めは、本社債には適用されず、社債管理者は、会社法第740条第1項に掲げる債権者の異議手続において、社債権者集会の決議によらずに社債権者のために異議を述べることはしない。
10. 社債管理者の辞任
- (1) 社債管理者は、以下に定める場合その他の正当な事由がある場合には、社債管理者の事務を承継する者(事前に当社の承諾を得た者に限る。)を定めて辞任することができる。
 - ① 社債管理者と本社債の社債権者との間で利益が相反するまたは利益が相反するおそれがある場合。
 - ② 社債管理者が、社債管理者としての業務の全部または重要な業務の一部を休止または廃止しようとする場合。
 - (2) 前号の場合には、当社並びに辞任及び承継する者は、遅滞なくかかる変更によって必要となる行為をしなければならない。
11. 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、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、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。)または社債管理者が認めるその他の方法によりこれを行う。また、社債管理者は、社債管理者が社債権者のために必要と認める場合には、社債管理者の定款所定の公告方法により公告する。
12. 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、当社または社債管理者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)11. 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以上に当たる本種類の社債を有する社債権者は、社債等振替法第86条第3項に定める書面を社債管理者に提示したうえ、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または社債管理者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。
13. 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
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	5,500	1 引受人は、本社債の全額につき、連帯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50銭とする。
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	3,000	
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	1,000	
SMB 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	500	
計	—	10,000	—

(2) 【社債管理の委託】

社債管理者の名称	住所	委託の条件
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	1 社債管理者は、本社債の管理を受託する。 2 本社債の管理手数料については、社債管理者に、期中において年間各社債の金額100円につき金2銭を支払うこととしている。

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	95	9,905

(2) 【手取金の使途】

上記の差引手取概算額9,905百万円は、500百万円を、別記「募集又は売出しに関する特別記載事項」欄に記載するグリーンプロジェクト及びソーシャルプロジェクトである「Brillia ist Tower 勝どき」に係る取得・建設資金に要した借入金返済資金の一部に2026年3月末までに、残額を、当該グリーンプロジェクトである「中野セントラルパークサウス」に係る取得・建設資金に要した借入金返済資金の一部に2026年5月末までに充当する予定であります。なお、実際の充当時期までは、現金または現金同等物にて管理する予定であります。

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】

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「JCR」といいます。)より「JCR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) 「JCR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、JCR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、レポーティング)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 II「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①乃至④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

- ① DBJ Green Building認証(注9)における5つ星又は4つ星
- ② CASBEE(注10)-建築(新築)におけるSランク又はAランク
- ③ BELS(注11)認証における5つ星又は4つ星
- ④ 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①乃至②のいずれかに資するプロジェクト

- ① 必要不可欠なサービスへのアクセス
- ② 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
ののあおやま民活棟	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。

① 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)

② 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

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。

第二部 【公開買付け又は株式交付に関する情報】

第 1 【公開買付け又は株式交付の概要】

該当事項はありません。

第 2 【統合財務情報】

該当事項はありません。

第 3 【発行者(その関連者)と対象者との重要な契約(発行者(その関連者)と株式交付子会社との重要な契約)】

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207期(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日) 2025年3月26日関東財務局長に提出

2 【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6月27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9号の2の規定に基づく臨時報告書を2025年3月28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の提出日以後本発行登録追補書類提出日(2025年6月27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。以下の内容は、当該有価証券報告書に記載された「事業等のリスク」を一括して記載したものであります。

また、当該有価証券報告書中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(2025年6月27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。なお、当該将来に関する事項については、その作成時点での予想や一定の前提に基づいており、その達成を保証するものではありません。

「事業等のリスク」

当社グループは、企業価値の安定的な向上に向け、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性のあるリスクを適切に管理するため、関連規程を整備するとともに、リスクマネジメント体制を構築し、継続的なリスクのモニタリング・コントロールを実行しております。

(1) リスクマネジメント体制

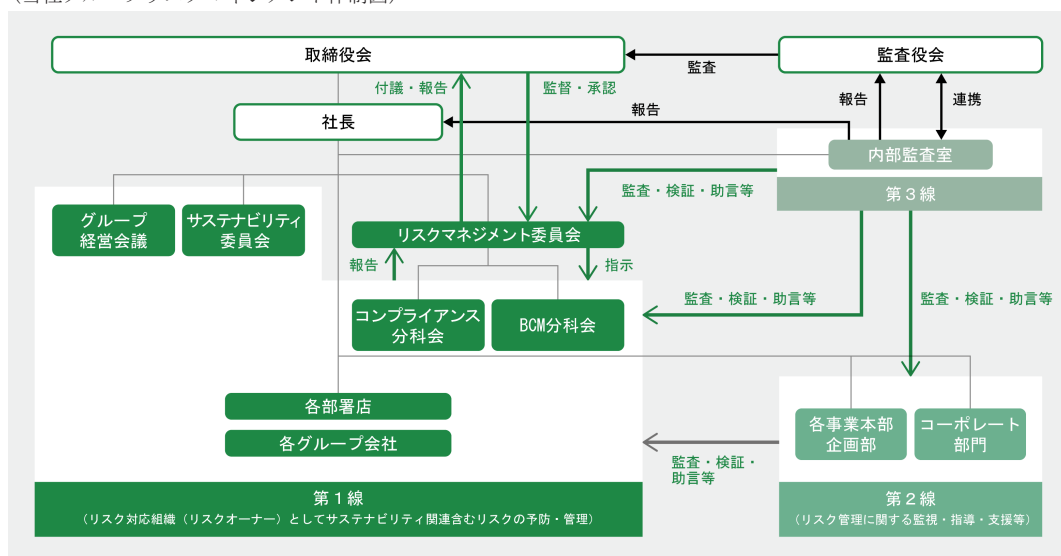
当社は、リスクマネジメントの推進にあたり、「リスク管理規程」に基づき、社長を「リスク管理統括責任者」として定めるとともに、当社グループのリスク管理を統括するため、社長を委員長とする「リスクマネジメント委員会」を設置しております。

リスクマネジメント委員会では、リスクマネジメントに関する年次計画の策定、当社グループの経営上重要なリスク(対策優先リスク)に係る評価及び分析、予防策並びに対応策の策定、対応状況の定期的なモニタリングを実施するとともに、その内容を取締役会に対して定期的に付議・報告を行っております。

また、対策優先リスク以外のリスク(部門管理リスク)については、リスク管理規程に定める「リスク管理責任者」である各部室店長のほか、各会議体がリスク対応組織(リスクオーナー)として、リスクの予防及び管理を適切に実施しております。

さらに、リスクマネジメント活動に係る実効性の維持・向上のため、リスクガバナンス(3ラインモデル)体制を構築しており、コーポレート部門及び各事業本部企画部門(第2線)は、各部室店等(第1線)のリスク管理に関して、モニタリング、支援、指導を行い、内部監査室(第3線)は、これらのコーポレート部門及び各事業本部企画部門による各部室店等のリスク管理に対する対応について、監査、助言を行うこととしております。

(当社グループリスクマネジメント体制図)



(2) 事業等のリスク

当社グループでは、リスクを「当社グループにおける業務遂行に伴い生じるすべての不確実性」と定義し、当社グループにおけるリスクに関して、影響度(財務損失・人的損失等)、発生可能性、事業環境の変化及び企業の価値観の観点からリスクアセスメントを実施し、リスクマネジメント委員会において、同委員会が直接モニタリングするべき「対策優先リスク」を特定しております。

対策優先リスクを含む、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性のある主なリスクを、以下に記載しております。なお、以下に記載したリスクは当社グループに係る全てのリスクを網羅したものではなく、その他のリスクも存在し、投資家の判断に影響を及ぼす可能性があります。

文中における将来に関する事項は、第207期連結会計年度末現在において入手可能な情報に基づき、当社グループが判断した内容であります。

① 不動産開発に関するリスク

当社グループは、不動産開発事業で想定されるリスクを、主にグループ経営会議において、あらかじめ把握・分析し、対策を講じたうえで事業を推進しておりますが、天候不順、自然災害の発生、許認可の取得の遅延、土壌汚染や埋設物の判明その他の予期し得ない事象等の影響により、事業におけるスケジュールの遅延、コストの増加等が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

② 物価変動に関するリスク

当社グループは、各事業における原価の動向を常に把握・分析するなど、収益性への影響を注視しておりますが、大幅かつ急激な物価変動が発生し、コスト上昇分を必ずしも賃料や販売価格に反映することができない場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

③ 不動産市況の動向に関するリスク

当社グループは、国内外の景気動向や不動産市況を常に把握・分析し、経営への影響を注視しておりますが、急速又は大幅な景気や市況の変動により、賃貸オフィス市場における企業業績悪化に伴うオフィスニーズの減退、分譲住宅市場における顧客の購入意欲の低下、不動産投資市場における投資需要の低下等が生じた場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

④ 金利の変動に関するリスク

当社グループは、有利子負債の大部分を長期の借入等とする安定的な資金調達を行うとともに、ほぼ全ての長期借入について金利を固定化し、金利変動による影響を極力少なくするべく対処しておりますが、金利が上昇した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼし、また当社グループ所有資産の価値低下につながる可能性があります。

⑤ 保有株式に関するリスク

当社グループは、取引関係の維持・強化等により、中長期的な企業価値の向上に資すると判断される他社株式を純投資目的以外の株式(政策保有株式)として保有しております。個別の政策保有株式については、「コーポレートガバナンス・コード(原則1-4)」に則り、取締役会へ取引実績等を定期的に報告し、保有意義の適否を検証するなど、縮減に向けて適切に管理しておりますが、株式の市場価格が下落するなど、保有する株式の価値が大幅に下落した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 環境問題・気候変動に関するリスク

当社グループは、気候変動に伴う政策・法規制の強化や異常気象の頻発・激甚化等は、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があると考えております。そのため、当社社長を委員長とするサステナビリティ委員会における協議を経て「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言」に賛同し、TCFD提言に沿ったシナリオ分析を行うことで、気候変動リスク及び機会の特定、重要度の評価、並びに当社グループの事業利益に与える影響を検証しております。そのうえで、マテリアリティの一つとして特定した「脱炭素社会の推進」に関する目標を設定し、目標の達成に向けた取り組みを推進しております。しかし、今後、気候変動に伴う政策・法規制の更なる強化等が生じた場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 自然災害・人災等に関するリスク

当社グループでは、地震、暴風雨、洪水その他の自然災害、戦争、暴動、テロその他の人災が発生した場合に備え、各種規程やマニュアルの整備、定期的な訓練の実施など、有事の際における事業継続のための対策を講じておりますが、自然災害や人災等が発生した場合には、従業員の被災による事業活動への支障や、当社グループが保有、管理、運営する不動産の価値低下等を招くおそれがあり、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 情報漏洩・セキュリティに関するリスク

当社グループでは、各事業において個人情報をはじめとする多くの機密情報を取り扱っているため、「情報管理規程」及び「情報システム管理規程」等を整備し、書類・データ等の管理体制を強化するなど、適切な情報管理を行っております。また、情報端末に対するハード・ソフト両面でのセキュリティ強化や情報セキュリティリスクの発現を想定した訓練など、具体的な取り組みを進めるとともに、必要に応じてサイバー保険を付保しております。しかし、サイバー攻撃や当社グループ役職員の不注意等によって外部への情報漏洩が発生した場合、当社グループの社会的信用の失墜、損害賠償の発生等により、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 法令遵守に関するリスク

当社グループは、会社法、金融商品取引法、労働基準法、宅地建物取引業法、建築基準法をはじめとする法規制のもとで事業活動を行っております。また、「コンプライアンス憲章」及び「コンプライアンス規程」に基づく法令遵守のための体制を整備し、当社グループとその役職員に対し、定期的な研修をはじめとする教育等を実施しておりますが、当社グループとその役職員が法令等に違反した場合、当社グループの社会的信用の失墜、罰金・罰則等が課されることにより、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 法制、税制、政策の制定・改定に関するリスク

当社グループの事業は、各種法令のほか、各自治体が制定した条例、税制等の規制に影響を受けているため、関係当局、業界団体及び専門家等より、適時情報を収集し適切な対応を図ったうえで事業を推進しておりますが、将来において、関連する法令、条例、税制等が制定・改定等された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限等により、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼし、また当社グループ所有資産の価値低下につながる可能性があります。また、税務申告において税務当局との見解に相違が生じた場合は、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑪ 海外展開におけるカントリーリスク

当社グループは、グループ中期経営計画の重点戦略「海外事業の拡大」に基づき、米国、豪州、タイ及び中国等において事業展開を行っております。海外での事業にあたっては、進出国における政治・経済情勢や法規制等に精通した現地企業との連携等を通じて必要かつ適切な情報収集に努めておりますが、進出国における政治・経済情勢の悪化、法規制の変更、治安の悪化等により、事業の休停止、スケジュールの遅延、コストの増加等が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑫ 感染症に関するリスク

わが国においては、新型コロナウイルス感染症の再拡大やインフルエンザの流行等により、経済が停滞又は悪化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。当社グループが海外事業を展開している国(米国、豪州、タイ及び中国等)においても同様の懸念があり、経済が停滞又は悪化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

第3 【参照書類を縦覧に供している場所】

東京建物株式会社 本店

(東京都中央区八重洲一丁目9番9号)

(注) 上記は登記上の本店所在地であり、実際の業務は下記の場所で行っております。

東京都中央区八重洲一丁目4番16号

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)

第四部 【保証会社等の情報】

該当事項はありません。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

会社名 東京建物株式会社

代表者の役職氏名 代表取締役社長執行役員 野 村 均

- 1 当社は1年間継続して有価証券報告書を提出している。
- 2 当社の発行する株券は、東京証券取引所に上場されている。
- 3 当社の発行済株券は、3年平均上場時価総額が250億円以上である。

436,358百万円

(参考)

(2022年6月30日の上場時価総額)

東京証券取引所に
おける最終価格

発行済株式総数

1,869円 ×

209,167,674株 = 390,934百万円

(2023年6月30日の上場時価総額)

東京証券取引所に
おける最終価格

発行済株式総数

1,850.5円 ×

209,167,674株 = 387,064百万円

(2024年6月28日の上場時価総額)

東京証券取引所に
おける最終価格

発行済株式総数

2,539円 ×

209,167,674株 = 531,076百万円

(注) 2024年6月30日は取引休業日であるため、その直前取引日である2024年6月28日の東京証券取引所における最終価格で計算している。

事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移

1. 事業内容の概要

当社及び当社の関係会社 80 社（うち、連結子会社 39 社、持分法適用関連会社 29 社）（2024 年 12 月 31 日現在）が営んでいる主な事業の内容、当該事業に係る主要な会社名及び位置付けは以下の通りであります。

（1）ビル事業

当社は、オフィスビル、商業施設、物流施設等の開発・販売・賃貸・運営等を行っております。

連結子会社である東京建物リゾート㈱、名駅 2 丁目開発特定目的会社及び㈱東京プライムステージを営業者とする匿名組合ほか 4 社並びに持分法適用関連会社である霞が開開発特定目的会社は、オフィスビル等の賃貸・運営を行っております。

連結子会社である東京不動産管理㈱、新宿センタービル管理㈱、東京ビルサービス㈱及び西新サービス㈱は、建物管理等を行っております。

連結子会社であるエキスパートオフィス㈱は、サービスオフィス・コワーキングスペースの運営を行っております。

連結子会社である㈱プライムブレイスは、商業施設の管理・運営を行っております。

（2）住宅事業

当社は、マンション等の開発・分譲・販売・賃貸等を行っております。

連結子会社である㈱東京建物アメニティサポートは、マンション管理等を行っております。

当社及び連結子会社であるかちどき GROWTH TOWN㈱は、マンションの賃貸・運営を行っております。

連結子会社である㈱イー・ステート・オンラインほか 2 社は、マンション分譲等における WEB プロモーションに関連するサービス等を行っております。

（3）アセットサービス事業

連結子会社である東京建物不動産販売㈱は、不動産の売買・仲介・コンサルティングを行っております。

連結子会社である日本パーキング㈱は、駐車場の開発・運営等を行っております。

（4）その他事業

（クオリティライフ事業）

連結子会社である東京建物リゾート㈱は、ホテル、スーパー銭湯及びゴルフ場の運営を行っております。

当社及び連結子会社である㈱河口湖カントリークラブは、ゴルフ場の運営を行っております。

（資産運用事業）

連結子会社である東京建物不動産投資顧問㈱は、不動産投資に関するコンサルティング及び不動産ファンドの組成・運用を行っております。

連結子会社である㈱東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントは、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく資産運用会社として投資法人の資産運用を行っております。

（海外事業）

当社及び連結子会社である Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd.、Tokyo Tatemono US Ltd.、Tokyo Tatemono (Thailand) Ltd. 及び TT Investment Holdings Australia Pty Limited は、連結子会社 3 社・持分法適用関連会社 24 社を通じて、米国、豪州、タイ及び中国等において不動産の開発等を行っております。

連結子会社である東京建物(上海)房地產咨询有限公司は、中国において不動産コンサルティングを行っております。

（その他）

当社は、不動産の鑑定評価を行っております。

連結子会社である Tokyo Legacy Parks㈱は、都立明治公園において Park-PFI 事業を行っております。

連結子会社である Tokyo Sports Wellness Village㈱は、複合型スポーツレジャー施設「有明アーバンスポーツパーク（通称名：livedoor URBAN SPORTS PARK）」の整備・運営を行っております。

2. 主要な経営指標等の推移

(1) 連結経営指標等

回次	第 203 期	第 204 期	第 205 期	第 206 期	第 207 期
決算年月	2020 年 12 月	2021 年 12 月	2022 年 12 月	2023 年 12 月	2024 年 12 月
営業収益 (百万円)	334,980	340,477	349,940	375,946	463,724
経常利益 (百万円)	47,072	46,270	63,531	69,471	71,722
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	31,795	34,965	43,062	45,084	65,882
包括利益 (百万円)	24,490	38,898	41,616	67,511	55,764
純資産 (百万円)	399,129	427,661	456,838	508,035	547,524
総資産 (百万円)	1,624,640	1,650,770	1,720,134	1,905,309	2,081,226
1 株当たり純資産額 (円)	1,862.81	1,996.52	2,135.08	2,378.61	2,567.66
1 株当たり当期純利益 (円)	152.12	167.35	206.15	215.82	315.50
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	24.0	25.3	25.9	26.1	25.8
自己資本利益率 (%)	8.3	8.7	10.0	9.6	12.8
株価収益率 (倍)	9.3	10.0	7.8	9.8	8.3
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	43,524	65,889	△3,332	20,588	18,894
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△66,724	△1,642	△21,204	△54,069	△142,089
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	38,307	△32,187	18,421	77,908	105,636
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	54,645	87,008	82,439	127,303	111,139
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	5,344 [5,070]	5,648 [4,782]	5,878 [4,687]	4,661 [4,525]	4,925 [4,505]

- (注) 1. 潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 当社は、第 201 期より株式給付信託 (BBT (=Board Benefit Trust)) を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は 1 株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式数から控除する自己株式に含めております。また、1 株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第 29 号 2020 年 3 月 31 日)等を第 205 期の期首から適用しており、第 205 期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第 203 期	第 204 期	第 205 期	第 206 期	第 207 期
決算年月	2020 年 12 月	2021 年 12 月	2022 年 12 月	2023 年 12 月	2024 年 12 月
営業収益 (百万円)	210,283	219,005	217,383	229,645	325,322
経常利益 (百万円)	41,694	47,450	47,509	49,235	57,380
当期純利益 (百万円)	30,025	25,564	32,023	32,264	57,616
資本金 (百万円)	92,451	92,451	92,451	92,451	92,451
発行済株式総数 (株)	209,167,674	209,167,674	209,167,674	209,167,674	209,167,674
純資産 (百万円)	392,317	406,956	425,708	460,859	487,721
総資産 (百万円)	1,456,329	1,474,985	1,543,513	1,712,838	1,867,540
1株当たり純資産額 (円)	1,876.94	1,948.17	2,037.96	2,206.09	2,336.10
1株当たり配当額 (円)	46.00	51.00	65.00	73.00	95.00
(内1株当たり中間配当額)	(22.00)	(24.00)	(29.00)	(36.00)	(37.00)
1株当たり当期純利益 (円)	143.65	122.35	153.30	154.45	275.91
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	26.9	27.6	27.6	26.9	26.1
自己資本利益率 (%)	7.8	6.4	7.7	7.3	12.1
株価収益率 (倍)	9.9	13.7	10.4	13.7	9.4
配当性向 (%)	32.0	41.7	42.4	47.3	34.4
従業員数 (名)	677	725	760	807	830
[外、平均臨時雇用者数]	[74]	[87]	[95]	[100]	[108]
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	85.5 (107.4)	104.0 (121.1)	103.0 (118.1)	137.3 (151.5)	171.9 (182.5)
最高株価 (円)	1,828	1,852	2,190	2,191	2,774
最低株価 (円)	904	1,367	1,569	1,484	2,029

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 最高・最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所（プライム市場）におけるものであり、それ以前は東京証券取引所（市場第一部）におけるものであります。
3. 当社は、第201期より株式給付信託（BBT）を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式数から控除する自己株式に含めております。また、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。
4. 当社は、2020年1月20日開催の取締役会決議により、2020年1月31日付で自己株式7,795,700株を消却いたしました。この結果、第203期の発行済株式総数は7,795,700株減少しております。
5. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第205期の期首から適用しており、第205期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。