



平成 24 年 9 月 11 日

各 位

会 社 名 東 京 建 物 株 式 会 社  
代 表 者 名 代 表 取 締 役 社 長 佐 久 間 一  
コ ー ド 番 号 8804 東 証 第 1 部  
問 合 せ 先 広 報 I R 室 長 稲 田 史 夫  
( TEL ( 03 ) 3274 - 1984 )

## ハイブリッドファイナンス（劣後特約付ローン・劣後特約付社債）による資金調達のお知らせ

平成 24 年 9 月 11 日開催の取締役会において、ハイブリッドファイナンス（劣後特約付ローン及び劣後特約付社債（以下「本劣後ローン及び劣後債」という。））による資金調達を行うことを決議いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

### 記

#### 1. 本資金調達の目的・意義

昨今のわが国経済は、欧州債務問題を背景とした海外経済の減速、円高の長期化、原油価格の上昇等の影響から輸出の伸び悩み等があったものの、政策支援等を背景とした個人消費の増加や、震災復興需要の本格化に伴う公共投資の増加等により、持ち直しの動きが見られております。

不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場は新築ビルの大量供給等により、空室率の高止まりが続き、賃料水準も弱含みで推移するなど厳しい事業環境が続きましたが、分譲住宅市場は低金利の継続や政府による税制優遇等の効果もあり、需要は底堅く推移しました。また、不動産投資市場についても、J-REITの新規上場や公募増資が増加し、物件取得も活発化するなど回復の兆しが見えております。

このような事業環境のもと、当社は本年 2 月に発表したグループ中期経営計画に基づき、「選択と集中の構造改革」と「バリューチェーンの最適化」を軸とした収益力・財務体質の強化を図り、将来の飛躍に向けた基盤強化を進めております。

本劣後ローン及び劣後債による資金調達については、上記グループ中期経営計画の達成に向けて、基盤強化を着実に実現していく方策のひとつとして有効であると判断いたしました。本劣後ローン及び劣後債は、格付機関より一定の資本性が認められることから、株式の希薄化なしに実質的な財務体質を強化することが可能となります。今次調達資金については有利子負債の返済や一部事業性資金に充当することにより、健全な財務基盤の早期確立と将来の収益力の強化との両立を図り、持続的な企業価値の向上を目指してまいります。

なお、参画投資家（貸付人及び社債権者）としましては、当社の主要取引先金融機関等（下記「3. 本劣後ローン及び本劣後債の概要（12）」に記載。）を予定しております。

## 2. 本資金調達の特徴

本劣後ローン及び劣後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、負債でありながら、利息の任意繰延、超長期の返済期限、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、格付機関（株式会社日本格付研究所）より、格付の目的上、資金調達額の50%に対し資本性を認められております。また、本劣後ローン及び劣後債は、法的には負債であり、また普通株式への転換権は付されていないことから、株式の希薄化は発生いたしません。

## 3. 本劣後ローン及び劣後債の概要

- (1) 資金調達総額 360 億円
- (2) 契約締結日 平成 24 年 9 月 11 日
- (3) 実行日 / 払込日 平成 24 年 9 月 28 日
- (4) 最終弁済期限 / 満期償還日 平成 24 年 9 月 30 日

ただし、当社は平成 24 年 9 月 30 日以降の各利息支払日において、元本の全部又は一部を期限前弁済・償還することができる。また、(i)利息について実行・払込日以降に当社にとって著しく不利益な税務上の取扱いがなされ当社の合理的な努力によってもこれを回避できない場合、又は(ii)格付機関より本劣後ローン及び劣後債について契約締結日・発行決議日時点の資本性よりも低いものとして取り扱う旨の決定が公表若しくは通知された場合、当社は元本の全部又は一部を期限前弁済・償還（一部の場合は、各利息支払日に限る。）することができる。

また、当社は、全ての貸付人・エージェント及び社債権者との合意により、実行・払込日以降に、元本の全部又は一部を期限前弁済・償還（一部の場合は、各利息支払日に限る。）することができる。

### (5) リプレースメント条項

当社は、期限前弁済・償還日以前 12 ヶ月間に、普通株式又は本劣後ローン及び劣後債と同等以上の資本性を有するものと格付機関から承認を得た証券又は債務により資金を調達していない限り、期限前弁済・償還を行わないことを意図している。

### (6) 適用利率

平成 24 年 9 月 28 日から平成 29 年 9 月 29 日まで  
ユーロ円 LIBOR + 3.30%  
平成 29 年 9 月 30 日以降  
ユーロ円 LIBOR + 4.30%

### (7) 利息支払日

平成 25 年 3 月 31 日を第 1 回の利息支払日として、その後毎年 3 月 31 日及び 9 月 30 日

( 8 ) 利息に関する制限

利息の任意停止

当社は、下記 (i)に記載する強制支払事由の発生により強制支払いの対象となる利息の支払いを除き、本劣後ローン及び劣後債に係る利息の支払いの全部又は一部を繰り延べることができる(繰り延べられた利息の未払金額を「任意停止金額」という。以下同じ。)

強制支払事由発生時の利息の任意停止金額の支払いについての努力

当社が、(i)当社の普通株式並びに剰余金の配当または残余財産の分配を受ける権利に関して本劣後ローン及び劣後債の同順位証券等に劣後する当社株式につき、配当、買入れ又は取得(ただし、法令に基づき買取義務が生じる場合等一定の場合を除く。)を行った場合、又は(ii)同順位証券等につき配当若しくは利息の支払い(その支払いが繰り延べられている配当若しくは利息の支払いを含まない。)を行った場合、当社は、本劣後ローン及び劣後債に係る契約に従い、各場合に応じて、任意停止金額及びその追加利息の全部又は一部を支払うため、営利事業として実行可能な限りの合理的な努力を行う。

( 9 ) 劣後条項

当社に対して清算手続の開始、破産手続開始の決定、更生手続開始の決定又は再生手続開始の決定等がされた場合、本劣後ローン及び劣後債の貸付人・社債権者は、本劣後ローン及び劣後債並びに同順位劣後債務等を除く一切の債務が全額支払われた後に、契約に従って弁済・償還を受けることができる。

( 10 ) 普通株式の交付請求権

なし

( 11 ) 格付機関による本劣後ローン及び劣後債の資本性評価

資本性「中」・「50」(株式会社日本格付研究所)

( 12 ) 本劣後ローン及び劣後債への参画投資家

株式会社みずほコーポレート銀行

みずほ信託銀行株式会社

株式会社三井住友銀行

他 7 社

以上