

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

東急不動産ホールディングス株式会社（証券コード: 3289）

【据置】

長期発行体格付	A
格付の見通し	安定的
債券格付	A
債券格付（期限付劣後債）	BBB+
劣後ローン格付	BBB+
発行登録債予備格付	A
国内CP格付	J-1

■ 格付事由

- 13 年 10 月 1 日に、東急不動産、東急コミュニティー、東急リバブルの共同株式移転により設立された純粋持株会社。東急の持分法適用関連会社である。傘下の事業会社は、不動産関連事業だけでなく施設営業など幅広く事業を展開している。一方で、課題となる事業の見直しにより、強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築を進めている。JCR では、当社と事業子会社との一体性を考慮し、当社の格付にはグループの信用力を反映させている。
- 業績は好調であり、営業利益は 2 期連続で最高益を更新する見通し。今後も賃貸、管理、再生可能エネルギー事業といった安定収益源の強化によって利益水準の維持・向上が図れるか注目していく。財務構成の改善が続いている。再開発プロジェクトなどの投資負担が高まる中で、財務改善の方向性を維持することができるか注視していく。以上を勘案し、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- 23/3 期営業利益は 950 億円（前期比 13.3% 増）となる見通し。オフィス賃貸や再生可能エネルギー事業などが底堅い上、コロナ禍の影響の軽減や事業の見直しによって前期まで赤字だったウェルネス事業の利益が大きく回復する見込みである。24/3 期も現状以上の営業利益を確保可能とみている。今後は 23 年 11 月竣工予定の「渋谷駅桜丘口地区再開発計画」のリーシング等の進捗状況に注目したい。
- 23/3 期第 2 四半期末の自己資本比率は 27.2%（ハイブリッドファイナンスの資本性考慮後）、ネット D/E レシオ 1.8 倍となっている。財務規律の維持を重視しており、純利益の蓄積だけでなく、これまで増資やハイブリッドファイナンスの実行によって自己資本を継続的に拡充しながら財務構成を改善させている。引き続き投資と回収のバランスを注視していく。

（担当）窪田 幹也・里川 武

■ 格付対象

発行体：東急不動産ホールディングス株式会社

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第 2 回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100 億円	2014 年 7 月 29 日	2024 年 7 月 29 日	0.856%	A
第 3 回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100 億円	2015 年 6 月 23 日	2025 年 6 月 23 日	0.968%	A
第 6 回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100 億円	2016 年 6 月 10 日	2031 年 6 月 10 日	0.780%	A
第 7 回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100 億円	2016 年 9 月 15 日	2031 年 9 月 12 日	0.800%	A

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第10回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2017年2月28日	2027年2月26日	0.455%	A
第12回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2017年5月31日	2032年5月31日	0.790%	A
第13回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2017年7月31日	2027年7月30日	0.410%	A
第15回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2017年10月20日	2032年10月20日	0.780%	A
第16回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2018年3月1日	2028年3月1日	0.390%	A
第17回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2018年3月1日	2038年3月1日	0.980%	A
第18回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2018年8月30日	2023年8月30日	0.180%	A
第19回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2018年8月30日	2028年8月30日	0.455%	A
第20回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2019年7月11日	2029年7月11日	0.370%	A
第21回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2019年7月11日	2039年7月11日	0.880%	A
第22回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	100億円	2020年1月23日	2025年1月23日	0.190%	A
第23回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2020年3月11日	2040年3月9日	0.700%	A
第24回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2020年4月22日	2025年4月22日	0.440%	A
第25回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	2020年4月22日	2030年4月22日	0.600%	A
第26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・リンク・ボンド）	100億円	2021年10月11日	2031年10月10日	0.300%	A
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）	400億円	2020年12月17日	2055年12月17日	（注1）	BBB+
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）	300億円	2020年12月17日	2060年12月17日	（注2）	BBB+

（注1） 発行日の翌日から2025年12月の利払日までは年1.06%。2025年12月の利払日の翌日以降は6ヵ月ユーロ円ライボークに2.10%を加えた値。

（注2） 発行日の翌日から2030年12月の利払日までは年1.24%。2030年12月の利払日の翌日以降は6ヵ月ユーロ円ライボークに2.20%を加えた値。

対象	借入額	実行日	弁済期日	利率	格付
劣後特約付タームローン	300億円	2021年4月16日	2056年4月14日	（注）	BBB+

（注） 実行日から2026年4月（同月含まない）までのいずれかの日を開始日とする利息計算期間については基準金利に当初スプレッドを加えた値。2026年4月（同月含む）以降のいずれかの日を開始日とする利息計算期間については基準金利に当初スプレッドおよび1.00%を加えた値。

対象	発行予定額	発行予定期間	予備格付
発行登録債	1,500億円	2021年12月7日から2年間	A

対象	発行限度額	格付
コマーシャルペーパー	2,000億円	J-1

格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2023 年 1 月 17 日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：窪田 幹也
主任格付アナリスト：窪田 幹也
3. 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準は、JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」(2014 年 1 月 6 日) として掲載している。
4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：
本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に、「コーポレート等の信用格付方法」(2014 年 11 月 7 日)、「不動産」(2011 年 7 月 13 日)、「持株会社の格付方法」(2015 年 1 月 26 日)、「国内事業法人・純粋持株会社に対する格付けの視点」(2003 年 7 月 1 日)、「ハイブリッド証券の格付について」(2012 年 9 月 10 日) として掲載している。
5. 格付関係者：
(発行体・債務者等) 東急不動産ホールディングス株式会社
6. 本件信用格付の前提・意義・限界：
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通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。
なお、本件劣後債および劣後ローンにつき、約定により許容される利息の支払停止が生じた場合、当該支払停止は「債務不履行」に当たらないが、JCR では債務不履行の場合と同じ「D」記号を付与することとしている。
本件信用格付は、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、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件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。
本件信用格付は、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、本件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およ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。
7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：
・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表
・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：
JCR は、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
9. 格付関係者による関与：
本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
10. JCR に対して直近 1 年以内に講じられた監督上の措置：なし

■ 留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCR の格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR の格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいております。JCR の格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR の格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

予備格付：予備格付とは、格付対象の重要な発行条件が確定していない段階で予備的な評価として付与する格付です。発行条件が確定した場合には当該条件を確認し改めて格付を付与しますが、発行条件の内容等によっては、当該格付の水準は予備格付の水準と異なることがあります。

■ NRSRO 登録状況

JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■ 本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官(格付)第 1 号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル