

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）

【見直し変更】

長期発行体格付 A
格付の見直し 安定的 → ポジティブ

【据置】

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、東急リパ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。当社グループは、資産活用型ビジネスの都市開発事業と戦略投資事業、人材活用型ビジネスの管理運営事業と不動産流通事業の4つの事業セグメントで構成され、幅広く事業を展開している。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。
- 収益構造の強化が進む方向にある。再構築が必要な事業の構造改革に集中して取り組む一方、オフィスビル賃貸、不動産管理、再生可能エネルギー等の安定収益源の強化が進んでいる。業績/キャッシュフローは好調に推移。今後も安定収益源の強化を伴った業績/キャッシュフローの向上が図れると考えられる。財務規律を意識した利益成長を掲げ、課題であった財務構成の改善が続いており、今後も改善の方向性を維持するとみられる。以上を勘案し、格付は据え置くものの、見直しは「安定的」から「ポジティブ」へ変更した。
- 24/3期営業利益は1,150億円（前期比4.2%増）と3期連続で過去最高益を更新する見直し。ウェルネス事業の本格的な回復に加え、資産売却益や不動産仲介が主な増益要因である。一方、安定収益源であるオフィスビル賃貸、再生可能エネルギー、管理事業等も底堅く推移する見込みである。25/3期以降も現状以上の営業利益を確保可能とみている。コアとなるオフィスビル賃貸では23年11月に「Shibuya Sakura Stage」が竣工するなど賃貸資産のポートフォリオが拡充されるなど、今後の収益に貢献するものとみられる。
- 24/3期第2四半期末の自己資本比率は26.9%（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1.5倍（同）となっている。前述の通り、財務規律を意識した経営方針が継続している。純利益の蓄積による自己資本の拡充だけでなく、これまで増資やハイブリッドファイナンスなども継続的に実施することで財務構成を改善させている。今後も財務構成が改善するとみているが、引き続き投資と回収のバランス等を注視していく。

（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

【見直し変更】

対象	格付	見直し
長期発行体格付	A	ポジティブ

【据置】

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

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
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
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27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	2023年3月1日	2026年2月27日	0.320%	A
第28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	2023年3月1日	2028年3月1日	0.694%	A
第29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	2023年6月1日	2028年6月1日	0.450%	A
第30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）	100億円	2023年6月1日	2033年6月1日	0.880%	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1）	BBB+
劣後特約付タームローン	345億円	2023年4月14日	2058年4月12日	（注2）	BBB+

（注1）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。

（注2）実行日から2028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算した値。2028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%のステップアップ金利を加算した値。

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	2023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

- 信用格付を付与した年月日：2024年1月16日
- 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
- 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。
- 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」(2023年6月1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。
- 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
- 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。
- 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
- 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。
- 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。
- 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で行っております。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が定める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