

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。

野村不動産ホールディングス株式会社（証券コード: 3231）**【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）	A -
発行登録債予備格付	A +
国内 C P 格付	J - 1

■格付事由

- (1) 04 年に設立された純粋持株会社。野村不動産など傘下の事業会社は、住宅事業、都市開発事業、サービス・マネジメント分野（資産運用事業、仲介・CRE 事業、運営管理事業）などを展開している。中でも「ブラウド」シリーズを展開する分譲マンションでは高いブランド力が構築されている。当社はグループにおける戦略の立案と決定など、グループ全体の重要事項に関する決定権を有する。また、出資比率や人的関係などを考慮し、当社の格付には傘下の事業会社との一体性が認められる点を反映させている。
- (2) 近年の業績は堅調に推移している。回転型ビジネスのウェイトが比較的高いため、不動産市況の変動には引き続き留意していく必要があるが、足元の良好な事業環境を踏まえると、当面も高水準の収益/キャッシュフローを維持すると考えられる。また、中期的に再開発等によって賃貸ポートフォリオの強化も進むとみている。一方、財務の健全性も維持されている。再開発を含め積極的な投資を進める計画であるが、今後も現状程度の財務構成は維持可能とみられる。以上により、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 26/3 期営業利益は 1,220 億円（前期比 2.6% 増）と 5 期連続で過去最高益を更新する見通し。BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S の竣工に伴う減価償却費増加等の影響はあるものの、住宅分譲や収益不動産売却による利益の増加が見込まれる。同プロジェクトは 25 年 9 月に全体開業を予定しており、27/3 期以降、利益貢献が高まる見通し。当社の収益不動産のストック状況等も踏まえると、当面は高水準の利益計上が続くと考えられる。引き続き、賃貸事業、資産運用事業、運営管理事業といった安定収益源の強化が進むか注目している。
- (4) 25/3 期末の自己資本比率（ハイブリッドファイナンスの資本性を考慮後）は 29.9%（24/3 期末 33.0%）、ネット D/E レシオは 1.8 倍（同 1.5 倍）となった。住宅・都市開発部門における用地取得の進捗や BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S の竣工に伴い総資産が増加したこともあり財務諸指標が悪化したが、健全な財務内容が維持されている。今後も都市開発事業、海外事業、住宅事業等で積極的な投資が計画されているものの、資金回収を進めることで現状程度の財務構成は維持されるとみられる。

（担当）里川 武・山口 孝彦

■格付対象

発行体：野村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 7 回無担保社債	100 億円	2016 年 1 月 28 日	2026 年 1 月 28 日	0.780%	A+
第 9 回無担保社債	100 億円	2016 年 6 月 2 日	2036 年 6 月 2 日	0.990%	A+
第 11 回無担保社債	100 億円	2017 年 9 月 12 日	2037 年 9 月 11 日	0.990%	A+

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第14回無担保社債	100億円	2020年6月9日	2030年6月7日	0.480%	A+
第15回無担保社債（サステナビリティボンド）	100億円	2021年2月26日	2031年2月26日	0.390%	A+
第16回無担保社債（グリーンボンド）	140億円	2023年10月19日	2028年10月19日	0.698%	A+
第17回無担保社債（グリーンボンド）	60億円	2023年10月19日	2033年10月19日	1.311%	A+
第18回無担保社債（グリーンボンド）	300億円	2024年7月10日	2029年7月10日	0.913%	A+
第19回無担保社債（グリーンボンド）	270億円	2025年6月17日	2030年6月17日	1.428%	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）	300億円	2018年3月13日	2058年3月13日	（注1）	A-
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）	200億円	2018年3月13日	2060年3月12日	（注2）	A-

（注1） 発行日の翌日から2028年3月の利払日（同日を含む）までの利息期間においては年1.30%。2028年3月の利払日（同日を含まない）以降に開始する利息期間については6ヵ月ユーロ円ライボークに2.03%を加えた値。

（注2） 発行日の翌日から2030年3月の利払日（同日を含む）までの利息期間においては年1.48%。2030年3月の利払日（同日を含まない）以降に開始する利息期間については6ヵ月ユーロ円ライボークに2.13%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	2023年10月23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：2025 年 8 月 26 日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：水川 雅義
主任格付アナリスト：里川 武
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」（2024 年 10 月 1 日）、「不動産」（2023 年 6 月 1 日）、「持株会社の格付方法」（2025 年 4 月 2 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） 野村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、改変等する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