

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）	A-
劣後ローン格付	A-
発行登録債予備格付	A+
国内CP格付	J-1

### ■格付事由

- (1) 13年10月1日に、東急不動産、東急コミュニティ、東急リバブルの共同株式移転により設立された純粹持株会社。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などを考慮し、当社の格付にはグループの信用力を反映させている。
- (2) 近年の業績は堅調に推移している。特にオフィスビル賃貸、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。足元の良好な事業環境を踏まえると、当面も高水準の営業利益/キャッシュフローを維持できると考えられる。リニューアブル・ジャパンの連結子会社化によって25/3期末の有利子負債は増加したが、資本性を有する劣後債での資金調達により財務構成への影響を軽減している。財務規律を意識した経営方針を維持しており、今後、財務構成は改善に向かうと考えられる。以上を勘案し、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1,600億円（前期比13.7%増）と5期連続で過去最高益を更新する見通し。都市開発事業における賃貸収益および資産売却益の増加がけん引する見込みである。また、好調な不動産仲介事業も利益が伸長する見通しである。27/3期以降も高水準の営業利益を維持できると考えられる。再生可能エネルギー事業では、リニューアブル・ジャパンとのシナジー効果発現の状況をフォローしていく。
- (4) 26/3期第2四半期末のハイブリッドファイナンスの資本性考慮後の自己資本比率は27.9%（前年同期末28.7%）、ネットD/Eレシオ1.7倍（同1.6倍）となった。25年3月と12月に合計800億円の劣後債（資本性は「中・50%」）を調達するなど財務健全性の維持を意識した財務運営がなされている。今後も投資と回収のバランス等を引き続き注視していく。

（担当）里川 武・山口 孝彦

### ■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+

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
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 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 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 儻円	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 儻円	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 儻円	2023 年 6 月 1 日	2033 年 6 月 1 日	0.880%	A+
第 31 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 儻円	2025 年 7 月 15 日	2030 年 7 月 12 日	1.374%	A+
第 32 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 儻円	2025 年 7 月 15 日	2035 年 7 月 13 日	2.045%	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）（サステナビリティボンド）	300 儻円	2020 年 12 月 17 日	2060 年 12 月 17 日	(注 1)	A-
第 3 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）（グリーンボンド）	400 儻円	2025 年 3 月 13 日	2060 年 3 月 12 日	(注 2)	A-
第 4 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）（クライメート／ネイチャー・リンク・ボンド）	400 儻円	2025 年 12 月 16 日	2062 年 12 月 15 日	(注 3)	A-

(注 1) 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 カ月ユーロ円ライバーに 2.20%を加えた値。

(注 2) 発行日の翌日から 2030 年 3 月の利払日までは年 2.208%。2030 年 3 月の利払日の翌日以降は 1 年国債金利に 2.070%を加えた値。

(注 3) 発行日の翌日から 2032 年 12 月の利払日までは年 2.753%。2032 年 12 月の利払日の翌日以降は 1 年国債金利に 2.110%を加えた変動金利。

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 儻円	2021 年 4 月 16 日	2056 年 4 月 14 日	(注 1)	A-
劣後特約付タームローン	345 儻円	2023 年 4 月 14 日	2058 年 4 月 12 日	(注 2)	A-

(注 1) 実行日から 2026 年 4 月（同月含まない）までのいづ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）以降のいづ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（同月を含まない）までのいづ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（同月を含む）以降のいづ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	発行予定期額	発行予定期間	予備格付
発行登録債	2,000 儻円	2025 年 10 月 31 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：2026年1月27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) 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、明示的であると默示的であると問わず、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はありません。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