

【表紙】

【提出書類】	訂正発行登録書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年6月5日
【会社名】	野村不動産ホールディングス株式会社
【英訳名】	Nomura Real Estate Holdings, Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 新井 聡
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
【電話番号】	(03) 3348-8878
【事務連絡者氏名】	資金部長 根本 肇
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
【電話番号】	(03) 3348-8820
【事務連絡者氏名】	資金部長 根本 肇
【発行登録の対象とした募集有価証券の種類】	社債
【発行登録書の提出日】	2023年10月13日
【発行登録書の効力発生日】	2023年10月23日
【発行登録書の有効期限】	2025年10月22日
【発行登録番号】	5-関東1
【発行予定額又は発行残高の上限】	発行予定額150,000百万円
【発行可能額】	120,000百万円 (120,000百万円) (注) 発行可能額は、券面総額又は振替社債の総額の合計額 (下段()書きは発行価額の総額の合計額)に基づき 算出しております。
【効力停止期間】	この訂正発行登録書の提出による発行登録の効力停止期間は、 2025年6月5日(提出日)であります。
【提出理由】	2023年10月13日に関東財務局長に提出した発行登録書の記載事項 中、「第一部 証券情報」「第1 募集要項」の記載について訂 正を必要とするため、また、「第一部 証券情報」「募集又は売 出しに関する特別記載事項」の記載の追加を必要とするため。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

【訂正内容】**第一部【証券情報】****第1【募集要項】**

＜野村不動産ホールディングス株式会社第19回無担保社債（グリーンボンド）（別称：野村不動産ホールディングス芝浦グリーンボンド）に関する情報＞

1【新規発行社債】

（訂正前）

未定

（訂正後）

本発行登録の発行予定額のうち、金（未定）円を社債総額とする野村不動産ホールディングス株式会社第19回無担保社債（グリーンボンド）（以下「本社債」という。）（別称：野村不動産ホールディングス芝浦グリーンボンド）を、下記の概要にて募集する予定です。

券面総額又は振替社債の総額：未定（注）

各社債の金額：金1億円

発行価格：各社債の金額100円につき金100円

償還期限（予定）：2030年6月（注）

払込期日（予定）：2025年6月（注）

（注） 券面総額又は振替社債の総額及びそれぞれの具体的な日付は今後決定する予定です。

2【社債の引受け及び社債管理の委託】

(訂正前)

未定

(訂正後)

社債の引受け

本社債を取得させる際の引受金融商品取引業者は、次の者を予定しております。

引受人の氏名又は名称	住所
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号

(注) 1. 上記のとおり、元引受契約を締結する金融商品取引業者のうち、主たるものは野村證券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を予定していますが、その他の引受人の氏名又は名称及びその住所並びに各引受人の引受金額、引受けの条件等については、利率の決定日に決定する予定です。

2. 本社債は金融商品取引等に関する内閣府令（以下「金商業等府令」という。）第153条第1項第4号ニに掲げる株券等に該当し、当社は、金商業等府令第147条第3号に規定する本社債の主幹会社となる予定の野村證券株式会社の親法人等に該当します。当社は、野村證券株式会社の完全親会社である野村ホールディングス株式会社の関連会社です。当社は、本社債の発行価格及び利率（以下「発行価格等」という。）の決定を公正かつ適切に行うため、当社及び野村證券株式会社と資本及び人的関係において独立性を有し、かつ、社債の引受募集に係る主幹会社としての実績を多く有する等社債の引受業務に十分な経験を有している三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を、本社債の独立引受幹事会社（以下「独立引受幹事」という。）として選定する予定であります。

独立引受幹事は、野村證券株式会社と事務遂行上で同等の権限をもって引受審査を行うとともに、野村證券株式会社が行った引受審査の妥当性を確認する予定であります。また、本社債の発行価格等は、野村證券株式会社及び独立引受幹事との間で協議が行われ、日本証券業協会の定める「有価証券の引受け等に関する規則」第25条の2に定めるプレ・マーケティングの手続きに従い決定される予定であります。独立引受幹事は当社及び野村證券株式会社との間に、独立引受幹事が本社債の引受審査の内容又は発行価格等の決定が不適切であると判断し、引受けを行わないこととした場合には、本社債の募集の引受けが中止される旨の契約を締結しており、かつ、野村證券株式会社から発行価格等の決定に関する情報提供を受けて本社債の発行価格等の決定に関与し、野村證券株式会社が行った発行価格等の決定の妥当性についても確認を行う等、本社債には、日本証券業協会の定める「『有価証券の引受け等に関する規則』に関する細則」第2条に定める措置が講じられる予定です。

当社は、独立引受幹事に対して、独立引受幹事を務めることに伴う追加的な手数料等は支払いません。また、当社及び野村證券株式会社は、上記以外に、独立引受幹事の関与に関する事項その他の事項であって、投資者の投資判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項は認識しておりません。

3【新規発行による手取金の使途】

(1)【新規発行による手取金の額】

(訂正前)

未定

(訂正後)

払込金額の総額（未定）円（発行諸費用の概算額は未定）

(2)【手取金の使途】

(訂正前)

投融資資金、社債償還資金、借入金返済資金及びCP償還資金に充当する予定であります。

(訂正後)

投融資資金、社債償還資金、借入金返済資金及びCP償還資金に充当する予定であります。

なお、本社債発行による手取金は、全額を当社子会社への投融資資金に充当し、当社子会社が実施する大規模複合開発「BLUE FRONT SHIBAURA」に要した資金のリファイナンスに充当する予定であります。

「第一部 証券情報」「第2 売出要項」の次に以下の内容を追加します。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

＜野村不動産ホールディングス株式会社第19回無担保社債（グリーンボンド）（別称：野村不動産ホールディングス芝浦グリーンボンド）に関する情報＞

グリーンボンドとしての適格性について

当社グループは、グリーンボンドの発行のために国際資本市場協会（以下「I CMA」という。）の「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021」（注1）、「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2023」（注2）、「サステナビリティボンド・ガイドライン（Sustainability Bond Guidelines）2021」（注3）、国際ローン市場協会（LMA）、アジア太平洋ローン市場協会（A P LMA）、ローンシンジケーション&トレーディング協会（L S T A）が定めるグリーンローン原則（G L P）2023、ソーシャルローン原則（S L P）2023、環境省が定める「グリーンボンドガイドライン2024年版」（注4）、「グリーンローンガイドライン（2024年版）」及び金融庁が定める「ソーシャルボンドガイドライン（2021年版）」に則したサステナビリティファイナンス・フレームワークを策定しています。

サステナビリティファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として、株式会社日本格付研究所より、当該フレームワークがグリーンボンド原則2021、ソーシャルボンド原則2023、サステナビリティボンド・ガイドライン2021、グリーンローン原則2023、ソーシャルローン原則2023、グリーンボンドガイドライン2024年版、グリーンローンガイドライン2024年版及びソーシャルボンドガイドライン2021年版に適合する旨のセカンドパーティオピニオンを取得しております。

- （注） 1. グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021とは、I CMAが事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインです。
2. ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2023とは、I CMAが事務局機能を担う民間団体であるグリーン・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているソーシャルボンドの発行に係るガイドラインです。
3. サステナビリティボンド・ガイドライン（Sustainability Bond Guidelines）2021とは、I CMAにより策定されているサステナビリティボンドの発行に係るガイドラインです。
4. グリーンボンドガイドライン2024年版とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2024年11月に改訂したガイドラインです。

サステナビリティファイナンス・フレームワークについて

当社グループは、I CMAのサステナビリティボンド・ガイドライン2021において言及しているグリーンボンド原則2021及びソーシャルボンド原則2021の両方に共通して定められている4つの要素（調達資金の使途、プロジェクトの評価と選定のプロセス、調達資金の管理、レポーティング）に関する方針を記載した「野村不動産グループ・サステナビリティファイナンス・フレームワーク」を策定しています。その概要は以下のとおりです。

1. 調達資金の使途

本フレームワークにもとづき、調達された資金は、新規または既存の適格事業に関連する支出または投資の新規ファイナンスまたはリファイナンスに充当されます。

適格事業	グリーンボンド原則/ ソーシャルボンド原則カ テゴリー
下記のグリーン適格要件を満たす環境に関する性能を確認済の建物及び当該建物に関連する土地取得等含めた事業とします（※1）。 ※1 土壌汚染や水質汚染等の問題が残る土地取得は含めないこととします。 ＜グリーン適格要件＞ A. 以下のいずれかの建物認証を債券の発行日から遡って過去36ヶ月以内に取得または、更新した建物。または、将来取得又は更新予定の建物。 ・CASBEE建築(新築、既存、改修)またはCASBEE不動産(地方自治体によるCASBEEを除く)におけるSランク、AランクもしくはB+ランク ・LEED-BD+C (Building Design and Construction) またはLEED-O+M (Building Operations and Maintenance) 認証（ともにv4以降）におけるPlatinum、GoldまたはSilver ・BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）においては以下の通り ●平成28年度基準：5つ星、4つ星または3つ星（既存不適格（※2）は除く） ●令和6年度基準：（非住宅）レベル6、5、4（既存不適格（※2）は除く）、（住宅）レベル3以上 ※2 工場等（物流倉庫含む）：BEI=0.75超えではないこと ・DBJ Green Building認証における5つ星、4つ星または3つ星 ・BCA(シンガポール建築建設局) Green Mark認証におけるPlatinum、Gold PlusまたはGold B. 集合住宅におけるZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）に該当する住棟（ZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Orientedのいずれかの定義に該当する建物）	グリーンボンド原則： グリーンビルディング、 省エネルギー

下記のいずれかのソーシャル適格要件を満たす建物及び当該建物に関連する土地取得等含めた事業とします。 <ソーシャル適格要件> ・防災:地震や台風などの自然災害の発生確率の高い日本において、災害時に「安全・安心」を提供する拠点機能を担う施設や装備に関する投資や出費であること。ビルの利用者のみならず、周辺の人々や周囲の帰宅困難者を受け入れる場所の確保、食料・資機材などの備蓄を含む。 ・雇用の創出:社会課題を解決する事業の創出、雇用の機会が限定された人々による事業の立ち上げを図る中小事業者へのワーキングスペースや事業成長への機会の提供に関する投資や支出であること(オフィスの効率化や、起業及びさらなる成長のためにオフィスを構えたいなどの企業を中心としたニーズに資するために提供しているサービス付小規模オフィス「H¹0(エイチワンオー)」に関する事業が挙げられます)。 ・高齢者・介護向けサービス:日本において急速に進む高齢化により増加する潜在的に脆弱な立場になる人々への生活に必要なサービスを提供するための投資や支出であること(高齢化の進行に伴う、介護や自立した生活が送れるような支援などのニーズに資するために提供している賃貸型シニアレジデンス「オウカス」に関する事業が挙げられます)。医療介護施設、介護離職への解決手段としての社会インフラを含む。 ・コミュニティ・エンパワーメント: ① ライフスタイルの変化に伴う住まいへのニーズの多様化やオフィスに対する価値観の変化等を背景とした、人々の多様な働き方を支援する(テレワーク利用やサテライト促進などの多様な働き方のニーズに資するために提供しているシェアオフィス「H¹T」(入会金・月額固定費等が掛からない料金形態や、首都圏エリアを中心に281拠点(※3)を構えるなど高い利便性を有す)に関する事業が挙げられます)。 ※3 2024年3月時点、提携店含む。 ② 少子高齢化や単身世帯の増加等による住民同士のつながりの希薄化という社会課題に対して、コミュニティ形成を促し、災害などの非常時に円滑な共助や治安の向上等、街の持続可能性をソフト面から支える(地域に貢献する街づくり活動の「Be ACT0」等が挙げられます)。	ソーシャルボンド原則: 基本的インフラ整備(防災)、雇用創出・エンパ ワメント、必要不可欠 なサービスへのアクセ ス、エンパワーメント <対象となる人々> 自然災害の罹災者を含む 弱者、スタートアップ事 業者、女性、基本的な物 資とサービスへのアクセ スが不足している人、高 齢者、多様な働き方を求 める人々、社会において 孤立する可能性のある 人々・コミュニティ
---	--

2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

本フレームワークに基づき発行されるグリーン、ソーシャルまたはサステナビリティファイナンスの調達資金が充当される事業は、発行会社の管理部門(野村不動産ホールディングスにおいては、資金部及びサステナビリティ推進部)が調達資金の用途にて定める適格要件への適合状況に基づいて選定し、資金部担当役員が最終決定します。

3. 調達資金の管理

発行会社の資金管理部署(野村不動産ホールディングスにおいては資金部)がグリーン、ソーシャルまたはサステナビリティファイナンスとして調達した資金について、適格事業への充当及び管理を行います。本フレームワークにて発行されたグリーン、ソーシャルまたはサステナビリティファイナンスの残高がある限り、残高合計額が適格事業の資産合計額を超えないように充当を行います。

グリーン、ソーシャルまたはサステナビリティファイナンスによる調達資金が適格事業に充当されるまでの間、または十分な適格事業がない場合の未充当資金については、現金または現金同等物にて運用し、調達から3年程度の間には大半の充当を完了する予定です。また、調達した資金を充当した物件の売却等の理由により未充当資金が発生した場合は、他の適格要件を満たす事業に遅滞なく再充当しますが、それまでの期間については現金または現金同等物として管理します。なお、再充当に際して、グリーンないしはソーシャルファイナンスにより調達した資金の充当は各々の適格要件を満たすように、サステナビリティファイナンスにより調達した資金の充当は、再充当後もグリーン適格要件及びソーシャル適格要件を満たすようにします。

発行会社の資金管理部署にて半期毎に資金の充当状況(適格事業の選定基準への準拠の確認含む)を内部で追跡、管理します。

4. レポーティング

適格事業への充当状況ならびに環境・社会への効果を、年次で当社グループウェブサイトまたはサステナビリティレポートにて報告します。ローンの貸付人から要請があった場合は、貸付人への報告方法を協議の上決定します。