

## 【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】	2024年6月21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】	150,000百万円 (150,000百万円) (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、 2024年6月21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18回無担保社債（グリーンボンド）及び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18回無担保社債（グリーンボンド）及び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）（以下個別に又は総称して「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。

<野村不動産ホールディングス株式会社第18回無担保社債（グリーンボンド）>

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）：2029年7月（注）

払込期日（予定）：2024年7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。

<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）>

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）：2034年7月（注）

払込期日（予定）：2024年7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
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1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S M B C日興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業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号二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、S M B C日興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。)とする予定であり、独立引受幹事が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内容の妥当性を確認し、独立引受幹事が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する等、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条に定める措置を講じる予定です。また、本社債の発行価格等は、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」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する予定です。

## 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C P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C P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(芝浦プロジェクト)」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18回無担保社債（グリーンボンド）及び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「ICMA」という。)の「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2018」(注1)、「ソーシャルボンド原則(Social Bond Principles)2020」(注2)、「サステナビリティボンド・ガイドライン(Sustainability Bond Guidelines)2018」(注3)及び環境省の「グリーンボンドガイドライン2020年版」(注4)に則したサステナビリティボンド・フレームワークを策定しています。

サステナビリティボンド・フレームワークに対する第三者評価として、ヴィジオアイリス(現ムーディーズ・ジャパン株式会社)、株式会社日本格付研究所(以下「JCR」という。)及び株式会社格付投資情報センター(以下「R&I」という。)より、当該フレームワークがグリーンボンド原則2018、ソーシャルボンド原則2020、サステナビリティボンド・ガイドライン2018及びグリーンボンドガイドライン2020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)2018とは、ICMA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)2020とは、ICMA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)2018とは、ICMA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2020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、2020年3月に改訂したガイドラインです。

## サステナビリティボンド・フレームワークについて

当社グループは、ICMAのサステナビリティボンド・ガイドライン2018において言及しているグリーンボンド原則2018及びソーシャルボンド原則2020の両方に共通して定められている5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、レポートング、外部評価)に関する方針を記載した「野村不動産グループ・サステナビリティボンド・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
<p>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)。</p> <p>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。</p> <p>&lt;グリーン適格要件&gt;</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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含む)におけるSランク、AランクもしくはB+ランク</li> <li>・LEED-BD+C (Building Design and Construction) またはLEED-O+M(Building Operations and Maintenance) 認証におけるPlatinum、GoldまたはSilver</li> </ul>	<p>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</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）における5つ星、4つ星または3つ星</li> <li>・DBJ Green Building認証における5つ星、4つ星または3つ星</li> <li>・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</li> </ul> <p>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）</p>	
<p>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。</p> <p>&lt; ソーシャル適格要件 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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「H<sup>1</sup>O（エイチワンオー）」に関する事業が挙げられます）。</li> <li>・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不可欠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。</li> <li>・コミュニティ・エンパワーメント： <ul style="list-style-type: none"> <li>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「H<sup>1</sup>T」（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74拠点（2）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）。</li> </ul> </li> </ul> <p>2 2021年1月時点、出店予定・提携含む。</p> <p>高齢化や単身世帯の増加により取り残される可能性のある人々へのネットワークや社会資源へのアクセスを提供する（地域に貢献するまちづくり活動の「ACTO」等が挙げられます）。</p>	<p>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・エンパワーメント、必要不可欠なサービスへのアクセス、エンパワーメント</p> <p>&lt; 対象となる人々 &gt; 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</p>

## 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ボンド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ボンド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ボンドの残高がある限り、発行された債券の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ボンド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、発行から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、グリーンボンドないしはソーシャルボンド発行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、サステナビリティボンド発行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．レポートニング

当社グループは、年次にて、調達資金の適格事業への充当状況ならびに環境への効果及び社会的インパクトをウェブサイトまたは統合レポートにて報告します。

#### 5．外部評価

##### (1) セカンドパーティオピニオン

当社グループは、ヴィジオアイリス（現ムーディーズ・ジャパン株式会社）、JCR及びR&Iより、本サステナビリティボンド・フレームワークについて、グリーンボンド原則2018、ソーシャルボンド原則2020、サステナビリティボンド・ガイドライン2018及びグリーンボンドガイドライン2020年版への適合性を確認するための外部評価を取得しました。

##### (2) 独立した第三者による年次レビュー

当社グループは、グリーン、ソーシャルまたはサステナビリティボンド発行により調達した資金が本サステナビリティボンド・フレームワークにて定める適格事業に充当されていることを資金充当が完了するまで、または、資金の充当状況に関して大きな変化があった場合は、独立した第三者から発行後レビューを受けます。