

## 【表紙】

【発行登録追補書類番号】 5 - 関東 1 - 1  
【提出書類】 発行登録追補書類  
【提出先】 関東財務局長  
【提出日】 2024年 7 月 4 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】 ( 0 3 ) 3 3 4 8 - 8 8 7 8  
【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】 ( 0 3 ) 3 3 4 8 - 8 8 2 0  
【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  
【今回の募集金額】 30,000百万円  
【発行登録書の内容】

提出日	2023年10月13日
効力発生日	2023年10月23日
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（円）	発行予定額 150,000百万円

## 【これまでの募集実績】

（発行予定額を記載した場合）

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
実績合計額（円）		なし （なし）	減額総額（円）	なし

（注） 実績合計額は、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）に基づき算出しています。

【残額】（発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額） 150,000百万円  
（150,000百万円）

（注） 残額は、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）に基づき算出しています。

（発行残高の上限を記載した場合）

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限 - 実績合計額 + 償還総額 - 減額総額） - 円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【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）

## 第一部【証券情報】

## 第1【募集要項】

## 1【新規発行社債（短期社債を除く。）】

銘柄	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）
記名・無記名の別	
券面総額又は振替社債の総額（円）	金30,000,000,000円
各社債の金額（円）	金1億円
発行価額の総額（円）	金30,000,000,000円
発行価格（円）	各社債の金額100円につき金100円
利率（％）	年0.913%
利払日	毎年1月10日および7月10日
利息支払の方法	1．利息支払の方法および期限 (1) 本社債の利息は、払込期日の翌日から償還期日までこれをつけ、2025年1月10日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年1月10日および7月10日の2回に各々その日までの前半か年分を支払う。 (2) 利息を支払うべき日が銀行休業日に当たるときは、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。 (3) 半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年間の日割をもってこれを計算する。 2．利息の支払場所 別記（（注）9．「元利金の支払」）記載のとおり。
償還期限	2029年7月10日
償還の方法	1．償還金額 各社債の金額100円につき金100円 2．償還の方法および期限 (1) 本社債の元金は、2029年7月10日にその総額（ただし、買入消却を行った場合は、買入消却された本社債の金額の合計額を差し引くものとする。）を償還する。 (2) 償還すべき日が銀行休業日に当たるときは、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。 (3) 本社債の買入消却は、法令または別記「振替機関」欄記載の振替機関の振替業にかかる業務規程等の規則に別途定められる場合を除き、払込期日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。 3．償還元金の支払場所 別記（（注）9．「元利金の支払」）記載のとおり。
募集の方法	一般募集
申込証拠金（円）	各社債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当する。申込証拠金には利息をつけない。
申込期間	2024年7月4日
申込取扱場所	別項引受金融商品取引業者の本店および国内各支店
払込期日	2024年7月10日
振替機関	株式会社証券保管振替機構 東京都中央区日本橋兜町7番1号
担保	本社債には担保ならびに保証は付されておらず、また本社債のために特に留保されている資産はない。
財務上の特約（担保提供制限）	当社は、本社債発行後、当社が国内で既に発行した社債、または国内で今後発行する他の社債（当社が合併または吸収分割により承継した担保付社債を除く。）のために担保提供する場合には、本社債のためにも担保付社債信託法に基づき同順位の担保権を設定する。本社債の社債要項において担保提供とは、当社の資産に担保権を設定すること、当社の特定の資産につき担保権設定の予約をすることおよび当社の特定の資産につき特定の債務以外の債務の担保に供しない旨を約することをいう。

財務上の特約（その他の条項）	該当事項はありません。
----------------	-------------

### （注）1．信用格付

本社債について信用格付業者から取得した信用格付および取得日、申込期間中に各信用格付業者が公表する情報の入手方法は以下のとおり（電話番号はシステム障害等により情報が入手できない場合の各信用格付業者の連絡先）。

#### （1）株式会社日本格付研究所（以下「JCR」という。）

信用格付：A +（シングルA プラス）（取得日 2024年7月4日）

入手方法：JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックした「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されている。

問合せ電話番号：03-3544-7013

#### （2）株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」という。）

信用格付：A（シングルA）（取得日 2024年7月4日）

入手方法：R&Iのホームページ（<https://www.r-i.co.jp/rating/index.html>）の「格付アクション・コメント」および同コーナー右下の「一覧はこちら」をクリックしたりレポート検索画面に掲載されている。

問合せ電話番号：03-6273-7471

信用格付は債務履行の確実性（信用リスク）についての現時点における各信用格付業者の意見であり事実の表明ではない。また、信用格付は、投資助言、販売推奨、または情報もしくは債務に対する保証ではない。信用格付の評価の対象は信用リスクに限定されており、流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて言及するものではない。各信用格付業者の信用格付は信用リスクの評価において各信用格付業者が必要と判断した場合に変更され、または情報の不足等により取り下げられることがある。各信用格付業者は評価にあたり信頼性が高いと判断した情報（発行体から提供された情報を含む。）を利用しているが、入手した情報を独自に監査・検証しているわけではない。

### 2．振替社債

（1）本社債は、社債、株式等の振替に関する法律（以下「社債等振替法」という。）の規定の適用を受け、別記「振替機関」欄記載の振替機関の振替業にかかる業務規程等の規則に従って取り扱われるものとする。

（2）社債等振替法に従い本社債の社債権者が社債券の発行を請求することができる場合を除き、本社債にかかる社債券は発行されない。

### 3．社債管理者の不設置

本社債は会社法第702条ただし書きの条件を満たすものであり、社債管理者は設置されない。

### 4．担保権設定の場合の公告

当社が本社債のために担保権を設定する場合は、当社は、ただちに登記その他必要な手続きを完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告する。

### 5．期限の利益喪失

当社は、次の各場合には、本社債について期限の利益を喪失し、別記「利率」欄所定の利率で経過利息をつけて、ただちに本社債の総額を償還する。当社は期限の利益を喪失した場合、その旨を公告するものとする。ただし、当社が社債権者集会の決議により担保付社債信託法に基づき担保権を設定したときは、本（注）5．(2)に該当しても期限の利益を喪失しない。

（1）当社が別記「利息支払の方法」欄第1項に定める利息の支払いを怠り、7日を経過してもこれを履行または解消することができないとき。

（2）当社が別記「財務上の特約（担保提供制限）」欄の規定に違背したとき。

（3）当社が、本社債以外の社債について期限の利益を喪失し、または期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

（4）当社が、社債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したとき、または当社以外の社債もしくはその他の借入金債務に対して当社が行った保証債務について、履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をしないとき。ただし、当該債務の合計額（邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りでない。

（5）当社が、破産手続開始、民事再生手続開始または会社更生手続開始の申立てをしたとき。

（6）当社が、破産手続、民事再生手続もしくは会社更生手続の開始決定、または特別清算開始の命令を受けたとき。

（7）当社の株主総会が解散（合併の場合を除く。）の決議をしたとき。

### 6．社債権者に通知する場合の公告

本社債に関して社債権者に対し通知する場合の公告は、法令に別段の定めがあるものを除いては、当社の定款所定の電子公告の方法によりこれを行う。ただし、事故その他やむをえない事由によって電子公告による

公告をすることができない場合は、当社の定款所定の新聞紙ならびに東京都および大阪市において発行する各1種以上の新聞紙(ただし、重複するものがあるときはこれを省略することができる。)にこれを掲載する。

#### 7. 社債要項の公示

当社は、その本店に本社債の社債要項の謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供する。

#### 8. 社債権者集会の招集

(1) 本社債の社債権者集会は、本社債の種類(会社法第681条第1号に定める種類をいう。)の社債(以下「本種類の社債」という。)の社債権者により組織され、当社がこれを招集するものとし、社債権者集会の日の3週間前までに社債権者集会を招集する旨および会社法第719条各号に掲げる事項を公告する。

(2) 本種類の社債の社債権者集会は、東京都においてこれを行う。

(3) 本種類の社債の総額(償還済みの額を除き、当社が有する当該社債の金額の合計額は算入しない。)の10分の1以上に当たる本種類の社債を有する社債権者は、社債権者集会の目的である事項および招集の理由を記載した書面を当社に提出して、社債権者集会の招集を請求することができる。

#### 9. 元利金の支払

本社債にかかる元利金は、社債等振替法および別記「振替機関」欄記載の振替機関の振替業にかかる業務規程等の規則に従って支払われる。

#### 10. 財務代理人、発行代理人および支払代理人

株式会社三菱UFJ銀行

## 2【社債の引受け及び社債管理の委託】

### (1)【社債の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	21,000	1. 引受人は本社債の全額につき連帯して買取引受を行う。 2. 本社債の引受手数料は各社債の金額100円につき金40銭とする。
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	3,300	
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	3,300	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	2,400	
計		30,000	

(注) 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事会社である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、本社債の発行価格および利率(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。)とし、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ています。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しました。

### (2)【社債管理の委託】

該当事項はありません。

### 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】

払込金額の総額（百万円）	発行諸費用の概算額（百万円）	差引手取概算額（百万円）
30,000	143	29,857

#### (2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額29,857百万円については、全額を2024年7月末までに当社子会社への投融資資金に充当し、当社子会社は、大規模複合開発「BLUE FRONT SHIBAURA（芝浦プロジェクト）」に要した当社からの借入金のリファイナンスに充当する予定であります。なお、当社は、当社子会社による返済資金を、当社の借入金返済およびCP償還に充当する予定であります。

## 第2【売出要項】

該当事項はありません。

### 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

#### 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（調達資金の用途、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. 調達資金の用途

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
<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> <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>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>
<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>0(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> </ul>	<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>

・コミュニティ・エンパワーメント：

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）。

2 2021年1月時点、出店予定・提携含む。

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）。

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。

### 第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

### 第4【その他の記載事項】

該当事項はありません。

## 第二部【公開買付け又は株式交付に関する情報】

該当事項はありません。

## 第三部【参照情報】

### 第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第20期（自2023年4月1日 至2024年3月31日）2024年6月21日関東財務局長に提出

#### 2【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（2024年7月4日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を2024年6月25日に関東財務局長に提出

### 第2【参照書類の補完情報】

参照書類としての有価証券報告書に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書の提出日以後、本発行登録追補書類提出日（2024年7月4日）までの間において生じた変更その他の事由はありません。また、当該有価証券報告書中における将来に関する事項は、本発行登録追補書類提出日（2024年7月4日）現在においても変更の必要はないと判断しております。なお、当該有価証券報告書に記載されている将来に関する事項は、その作成時点での予想や一定の前提に基づいており、その達成および将来の業績を保証するものではありません。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

野村不動産ホールディングス株式会社 本店

（東京都新宿区西新宿一丁目26番2号）

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）

## 第四部【保証会社等の情報】

該当事項はありません。