

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 5 - 関東 1 - 2

【提出書類】 発行登録追補書類

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2025年 7月 9日

【会社名】 東急不動産ホールディングス株式会社

【英訳名】 Tokyu Fudosan Holdings Corporation

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 西川 弘典

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番 1号

【電話番号】 03(6455)0834

【事務連絡者氏名】 執行役員 山根 英嗣

【最寄りの連絡場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番 1号（本社）

【電話番号】 03(6455)0834

【事務連絡者氏名】 執行役員 山根 英嗣

【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】

第31回無担保社債（5年債）	10,000百万円
第32回無担保社債（10年債）	10,000百万円
計	20,000百万円

【発行登録書の内容】

提出日	2023年11月29日
効力発生日	2023年12月7日
有効期限	2025年12月6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）
5 - 関東 1 - 1	2025年 3月 7日	40,000百万円	-	-
実績合計額（円）		40,000百万円 (40,000百万円)	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）に基づき算出しております。

【残額】（発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額） 110,000百万円
(110,000百万円)

（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）に基づき算出しております。

（発行残高の上限を記載した場合）

該当事項なし

【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】 該当事項なし

【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。）（5年債）】

銘柄	東急不動産ホールディングス株式会社第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）
記名・無記名の別	-
券面総額又は振替社債の総額（円）	金10,000,000,000円
各社債の金額（円）	金1億円
発行価額の総額（円）	金10,000,000,000円
発行価格（円）	額面100円につき金100円
利率（%）	年1.374%
利払日	毎年1月15日及び7月15日
利息支払の方法	1．利息支払の方法及び期限 (1) 本社債の利息は、払込期日の翌日から償還すべき日（以下「償還期日」という。）までこれをつけ、2026年1月15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15日及び7月15日の2回に各々その日までの前半か年分を支払う。 (2) 支払期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。 (3) 半か年に満たない利息を支払うときは、その半か年の日割でこれを計算する。 (4) 償還期日後は、利息をつけない。 2．利息の支払場所 別記（注）10．記載のとおり。
償還期限	2030年7月12日
償還の方法	1．償還金額 額面100円につき金100円 2．償還の方法及び期限 (1) 本社債の元金は、2030年7月12日にその総額を償還する。 (2) 償還期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は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、法令又は別記「振替機関」欄記載の振替機関の業務規程その他の規則等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）10．記載のとおり。
募集の方法	一般募集
申込証拠金（円）	額面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	2025年7月9日
申込取扱場所	別項引受金融商品取引業者の本店及び国内各支店
払込期日	2025年7月15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	本社債には担保並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）	<p>1. 当社は、本社債の未償還残高が存する限り、本社債発行後、当社が既に国内で発行した、若しくは今後国内で発行する他の無担保社債（ただし、本社債と同時に発行する第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）を含み、別記「財務上の特約（その他の条項）」欄で定義する担付切換条項が特約されている無担保社債を除く。）のために担保を提供する場合（当社の所有する資産に担保権を設定する場合、当社の所有する特定の資産につき担保権設定の予約をする場合及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場合をいう。）には、本社債のためにも、担保付社債信託法に基づき、当該資産の上に同順位の担保権を設定する。</p> <p>2. 当社が前項により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ものとする。</p>
財務上の特約（その他の条項）	<p>本社債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていない。担付切換条項とは、純資産額維持条項等当社の財務指標に一定の事由が生じた場合に、期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は当社が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいう。</p>

（注）1. 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本社債について、当社は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」という。）からA+（シングルAプラス）の信用格付を2025年7月9日付で取得している。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どお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。

JCRの信用格付は、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、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。JCRの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。

JCRの信用格付は、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、JCRの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及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、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性がある。

本社債の申込期間中に本社債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、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」をクリックして表示される

「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されている。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性がある。その場合の連絡先は以下のとおり。

JCR：電話番号 03-3544-7013

2. 社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

(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業務規程その他の規則等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、本社債に係る社債券は発行されない。

3. 社債管理者

本社債には会社法第702条ただし書に基づき、社債管理者は設置されていない。

4. 財務代理人並びに発行代理人及び支払代理人

(1) 当社は、2025年7月9日付東急不動産ホールディングス株式会社第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）財務代理契約に基づき、株式会社三菱UFJ銀行（以下「財務代理人」という。）に本社債に係る事務の取扱を委託する。

(2) 財務代理人は、社債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また社債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していない。

(3) 財務代理人を変更する場合には本（注）6. に定める方法により社債権者に公告する。

(4) 別記「振替機関」欄記載の振替機関の業務規程その他の規則等に基づく本社債の発行代理人業務及び支払代理人業務は、財務代理人がこれを取り扱う。

5. 期限の利益喪失に関する特約

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、本（注）6. に定める方法によりその旨公告を行う。

(1) 当社が、別記「償還の方法」欄第2項の規定に違背したとき。

(2) 当社が、別記「利息支払の方法」欄第1項の規定に違背し、7日以内にその履行をしないとき。

(3) 当社が、別記「財務上の特約（担保提供制限）」欄第1項の規定に違背したとき。

- (4) 当社が、本社債以外の社債について期限の利益を喪失し、又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。
 - (5) 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、若しくは当社以外の社債又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、その履行をすることができないとき。ただし、当該債務の合計額(邦貨換算後)が5億円を超えない場合は、この限りではない。
 - (6) 当社が、破産手続開始、民事再生手続開始若しくは会社更生手続開始の申立をし、又は解散(合併の場合を除く)の決議を行ったとき。
 - (7) 当社が、破産手続開始、民事再生手続開始若しくは会社更生手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。
6. 社債権者に通知する場合の公告の方法
- 本社債に関して社債権者に通知をする場合の公告は、法令に別段の定めがあるものを除いて、当社定款所定の電子公告の方法によりこれを行うものとする。ただし、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、当社の定款所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行する各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. 社債要項の変更
- (1) 本社債の社債要項に定められた事項(ただし、本(注)4.を除く。)の変更は、法令に定めがあるときを除き、社債権者集会の決議を要する。ただし、社債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じない。
 - (2) 裁判所の認可を受けた前号の社債権者集会の決議は、本社債の社債要項と一体をなすものとする。
8. 社債権者集会に関する事項
- (1) 本社債及び本社債と同一の種類(会社法の定めるところによる。)の社債(以下「本種類の社債」と総称する。)の社債権者集会は、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及び会社法第719条各号所定の事項を本(注)6.に定める方法により公告する。
 - (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(償還済みの額を除く。また、当社が有する本種類の社債の金額の合計額は算入しない。)の10分の1以上にあたる本種類の社債を有する社債権者は、本種類の社債に関する社債等振替法第86条第3項に定める書面を提示したうえ、社債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を当社に提出して、本種類の社債の社債権者集会の招集を請求することができる。
9. 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。
10. 元利金の支払
- 本社債に係る元利金は、社債等振替法及び別記「振替機関」欄記載の振替機関の業務規程その他の規則等に従って支払われる。

2【社債の引受け及び社債管理の委託(5年債)】

(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
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	3,000	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額面100円につき金40銭とする。
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	3,000	
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	1,500	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	1,500	
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	1,000	
計	-	10,000	-

(2)【社債管理の委託】

該当事項なし

3【新規発行社債(短期社債を除く。)(10年債)】

銘柄	東急不動産ホールディングス株式会社第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)
記名・無記名の別	-
券面総額又は振替社債の総額(円)	金10,000,000,000円
各社債の金額(円)	金1億円
発行価額の総額(円)	金10,000,000,000円
発行価格(円)	額面100円につき金100円
利率(%)	年2.045%
利払日	毎年1月15日及び7月15日
利息支払の方法	<p>1. 利息支払の方法及び期限</p> <p>(1) 本社債の利息は、払込期日の翌日から償還すべき日(以下「償還期日」という。)までこれをつけ、2026年1月15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15日及び7月15日の2回に各々その日までの前半か年分を支払う。</p> <p>(2) 支払期日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。</p> <p>(3) 半か年に満たない利息を支払うときは、その半か年の日割でこれを計算する。</p> <p>(4) 償還期日後は、利息をつけない。</p> <p>2. 利息の支払場所</p> <p>別記(注)10.記載のとおり。</p>
償還期限	2035年7月13日
償還の方法	<p>1. 償還金額</p> <p>額面100円につき金100円</p> <p>2. 償還の方法及び期限</p> <p>(1) 本社債の元金は、2035年7月13日にその総額を償還する。</p> <p>(2) 償還期日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。</p> <p>(3) 本社債の買入消却は、法令又は別記「振替機関」欄記載の振替機関の業務規程その他の規則等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。</p> <p>3. 償還元金の支払場所</p> <p>別記(注)10.記載のとおり。</p>
募集の方法	一般募集
申込証拠金(円)	額面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	2025年7月9日
申込取扱場所	別項引受金融商品取引業者の本店及び国内各支店
払込期日	2025年7月15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	本社債には担保並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）	<p>1. 当社は、本社債の未償還残高が存する限り、本社債発行後、当社が既に国内で発行した、若しくは今後国内で発行する他の無担保社債（ただし、本社債と同時に発行する第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）を含み、別記「財務上の特約（その他の条項）」欄で定義する担付切換条項が特約されている無担保社債を除く。）のために担保を提供する場合（当社の所有する資産に担保権を設定する場合、当社の所有する特定の資産につき担保権設定の予約をする場合及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場合をいう。）には、本社債のためにも、担保付社債信託法に基づき、当該資産の上に同順位の担保権を設定する。</p> <p>2. 当社が前項により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ものとする。</p>
財務上の特約（その他の条項）	<p>本社債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていない。担付切換条項とは、純資産額維持条項等当社の財務指標に一定の事由が生じた場合に、期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は当社が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいう。</p>

（注）1. 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本社債について、当社は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」という。）からA+（シングルAプラス）の信用格付を2025年7月9日付で取得している。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どお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。

JCRの信用格付は、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、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。JCRの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。

JCRの信用格付は、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、JCRの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及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、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性がある。

本社債の申込期間中に本社債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、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」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されている。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性がある。その場合の連絡先は以下のとおり。

JCR：電話番号 03-3544-7013

2. 社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

(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業務規程その他の規則等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、本社債に係る社債券は発行されない。

3. 社債管理者

本社債には会社法第702条ただし書に基づき、社債管理者は設置されていない。

4. 財務代理人並びに発行代理人及び支払代理人

(1) 当社は、2025年7月9日付東急不動産ホールディングス株式会社第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）財務及び発行・支払代理契約に基づき、三井住友信託銀行株式会社（以下「財務代理人」という。）に本社債に係る事務の取扱を委託する。

(2) 財務代理人は、社債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また社債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していない。

(3) 財務代理人を変更する場合には本（注）6. に定める方法により社債権者に公告する。

(4) 別記「振替機関」欄記載の振替機関の業務規程その他の規則等に基づく本社債の発行代理人業務及び支払代理人業務は、財務代理人がこれを取り扱う。

5. 期限の利益喪失に関する特約

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、本（注）6. に定める方法によりその旨公告を行う。

- (1) 当社が、別記「償還の方法」欄第2項の規定に違背したとき。
- (2) 当社が、別記「利息支払の方法」欄第1項の規定に違背し、7日以内にその履行をしないとき。
- (3) 当社が、別記「財務上の特約（担保提供制限）」欄第1項の規定に違背したとき。
- (4) 当社が、本社債以外の社債について期限の利益を喪失し、又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。
- (5) 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、若しくは当社以外の社債又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、その履行をすることができないとき。ただし、当該債務の合計額（邦貨換算後）が5億円を超えない場合は、この限りではない。
- (6) 当社が、破産手続開始、民事再生手続開始若しくは会社更生手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除く）の決議を行ったとき。
- (7) 当社が、破産手続開始、民事再生手続開始若しくは会社更生手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

6. 社債権者に通知する場合の公告の方法

本社債に関して社債権者に通知をする場合の公告は、法令に別段の定めがあるものを除いて、当社定款所定の電子公告の方法によりこれを行うものとする。ただし、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、当社の定款所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行する各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. 社債要項の変更

- (1) 本社債の社債要項に定められた事項（ただし、本（注）4. を除く。）の変更は、法令に定めがあるときを除き、社債権者集会の決議を要する。ただし、社債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じない。
- (2) 裁判所の認可を受けた前号の社債権者集会の決議は、本社債の社債要項と一体をなすものとする。

8. 社債権者集会に関する事項

- (1) 本社債及び本社債と同一の種類（会社法の定めるところによる。）の社債（以下「本種類の社債」と総称する。）の社債権者集会は、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及び会社法第719条各号所定の事項を本（注）6. に定める方法により公告する。
- (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（償還済みの額を除く。また、当社が有する本種類の社債の金額の合計額は算入しない。）の10分の1以上にあたる本種類の社債を有する社債権者は、本種類の社債に関する社債等振替法第86条第3項に定める書面を提示したうえ、社債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を当社に提出して、本種類の社債の社債権者集会の招集を請求することができる。

9. 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。

10. 元利金の支払

本社債に係る元利金は、社債等振替法及び別記「振替機関」欄記載の振替機関の業務規程その他の規則等に従って支払われる。

4【社債の引受け及び社債管理の委託（10年債）】

（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
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	3,000	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額面100円につき金45銭とする。
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	3,000	
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	1,500	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	1,500	
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	1,000	
計	-	10,000	-

（2）【社債管理の委託】

該当事項なし

5【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）
20,000	100	19,900

（注） 上記金額は、第31回無担保社債及び第32回無担保社債の合計金額であります。

（2）【手取金の使途】

上記差引手取概算額19,900百万円は、全額を別記「募集又は売出しに関する特別記載事項」欄「本フレームワークについて」に記載するソーシャルプロジェクト及び/又はグリーンプロジェクトに充当する予定であります。

第31回無担保社債の差引手取概算額9,953百万円については、グリーンプロジェクトである「Shibuya Sakura Stage」（A街区及びB街区）の設備資金に係るリファイナンス資金として、9,922百万円を2025年9月末までに借入金返済資金の一部に充当する予定であります。また、残額を2026年7月末までに投融資資金として、Shibuya Sakura Stage、東急プラザ原宿「ハラカド」、Forestgate Daikanyama（フォレストゲート代官山）、渋谷ソラスタ、東急プラザ表参道「オモカド」の緑地空間維持管理費用に当社連結子会社である東急不動産株式会社を通じて充当する予定であります。

また、第32回無担保社債の差引手取概算額9,947百万円については、ソーシャルプロジェクト及びグリーンプロジェクトであるForestgate Daikanyama（フォレストゲート代官山）のMAIN棟及びTENOA棟（TENOA代官山）に係る設備資金（間伐材購入費用を含む。）のリファイナンス資金並びにForestgate Daikanyama（フォレストゲート代官山）における環境教育イベント実施費用のリファイナンス資金として、2025年9月末までに借入金返済資金の一部に充当する予定であります。

第2【売出要項】

該当事項なし

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

グリーンボンド及びサステナビリティボンドとしての適格性について

当社は、当社事業に要する資金をサステナビリティファイナンスとして調達するため、国際資本市場協会（ICMA：International Capital Market Association）のグリーンボンド原則、ソーシャルボンド原則、サステナビリティガイドライン等の枠組みに則り、2020年10月に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ました。2024年5月及び2025年2月には、主に適格クライテリアの追加／更新を行うことを目的とし、サステナビリティファイナンス・フレームワークを改訂いたしました。改訂後のサステナビリティファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」という。）の適合性については、第三者評価機関である「JCRより「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」において最上位評価である「SU1（F）」を取得しております。

本フレームワークについて

当社は、サステナビリティファイナンスの調達を目的として、グリーンボンド原則、ソーシャルボンド原則及びサステナビリティボンド・ガイドラインが定める4つの要件（調達資金の用途、プロジェクトの評価及び選定のプロセス、調達資金の管理、レポートング）に適合するサステナビリティファイナンス・フレームワークを以下のとおり策定しました。

1. 調達資金の用途

本フレームワークに基づき当社が調達した資金は、当社グループが実施する、以下のグリーンプロジェクト及び／又はソーシャルプロジェクトを満たす新規又は既存の資産にかかる支出又は投資への充当を予定しています。すべてのグリーンプロジェクト及び／又はソーシャルプロジェクトは、当社の「事業を通じた提供価値」を充足しており、当社のサステナブルな成長に実現する施策／取り組みであります。

なお、グリーンビルディング及び再生可能エネルギーを除き、既存の資産にかかる支出はグリーン／ソーシャル／サステナビリティファイナンス実行日から遡って36ヵ月以内に実施された支出に限ります。

種別	内容
グリーンファイナンス： グリーンボンド／グリーンローン	グリーンプロジェクトのみを資金用途とするファイナンス
ソーシャルファイナンス： ソーシャルボンド／ソーシャルローン	ソーシャルプロジェクトのみを資金用途とするファイナンス
サステナビリティファイナンス： サステナビリティボンド／サステナビリティローン	グリーンプロジェクト及びソーシャルプロジェクトの双方を資金用途とするファイナンス

適格クライテリア
 <グリーンプロジェクト>

プロジェクトカテゴリ	適格プロジェクト
グリーンビルディング/省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次の(1)～(3)のいずれかを満たす新規又は既存の物件に関する支出（土地取得費、企画開発費、建設費等）又は投資 <ul style="list-style-type: none"> (1) 以下のいずれかの第三者認証を取得又は更新した物件 (2) 以下のいずれかの第三者認証を将来取得又は更新予定の物件 (3) 建築物の省エネ性能を示す指標（BEI等）がZEB基準の水準相当を満たしている、グリーンファイナンス実行日から遡って過去36ヶ月以内に竣工した物件 第三者認証 <ul style="list-style-type: none"> ・ CASBEE-建築又はCASBEE-不動産においてSランク又はAランク ・ LEED-BD+C、LEED-O+M認証（v4以降）においてPlatinum又はGold ・ BELS（平成28年度基準）において5つ星又は4つ星 ・ BELS（令和6年度基準）における以下のレベル <ul style="list-style-type: none"> - 非住宅：レベル6～レベル4 - 再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル6～レベル3 - 再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル4又はレベル3 ・ DBJ Green Building認証において5つ星～3つ星 ・ 低炭素建築物認定 <p>なお、当社は、所有資産の保全及び改修を通じた環境性能の維持及び向上を行い、第三者認証取得後も継続的にかかる認証を更新し続ける方針です。</p>
省エネルギー（改修工事）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次の(1)、(2)のいずれかに関する省エネルギーに資する取り組みのため支出 <ul style="list-style-type: none"> (1) 以下のいずれかを満たす改修工事に関する新規支出又は既存支出 <ul style="list-style-type: none"> - 前項に記載したグリーンビルディングの第三者認証の1段階以上の改善を意図した改修工事 - エネルギー使用量、CO2排出量のいずれかを30%以上削減することが見込まれる改修工事 (2) 設備の更新費用 <ul style="list-style-type: none"> 例： <ul style="list-style-type: none"> - 空調設備の更新 - LED照明の導入
再生可能エネルギー（太陽光発電、風力発電）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 以下の基準を満たす、クリーンなエネルギーをつくり出すとともに、発電所の開発や運営を通じて、地域の雇用創出や経済活性化にも貢献する再生可能エネルギー事業への新規又は既存の投資資金 <ul style="list-style-type: none"> (1) 対象設備、案件において設備認定（経済産業省）、許認可を得たものであり、環境アセスメント（適用されるものに限る）が適正に終了していること (2) 潜在的にネガティブな環境面・社会面の影響を配慮していること ・ 再生可能エネルギー事業を専業とする事業会社の株式取得資金
蓄電池	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発電側、系統用又は需要側蓄電池の設置に関する支出
森林保全	<ul style="list-style-type: none"> ・ 森林資源の地産地消サイクルの構築を通じて、地域循環型の環境づくりに係る事業への新規又は既存の資産に関する支出 ・ 森林保全活動に関する支出 ・ 間伐材の購入費用
循環型社会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存躯体を活用し、省資源化・長寿命化を目指した建物の改修・建設に関する支出 ・ 再生材や再生可能資源等の環境負荷低減効果のある素材の利用等に関する支出 ・ 廃棄物の再資源化に関する支出 <ul style="list-style-type: none"> 例： <ul style="list-style-type: none"> - 建物全体のリノベーションや再生建築に関する支出 - 再生冷媒の購入費用 - 食品廃棄物由来の肥料製造やバイオガス発電に関する支出
生物多様性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生物多様性に配慮した緑地空間整備及び維持管理に関する支出 ・ 以下の第三者認証を取得又は更新するための支出 <ul style="list-style-type: none"> - ABINC - SEGES - SITES - JHEP - 江戸のみどり登録緑地（優良緑地） - 自然共生サイト

<ソーシャルプロジェクト>

下記(1)～(3)のいずれかの提供に資するプロジェクト(具体例は下表参照)

- (1) 基本的インフラ整備
- (2) 必要不可欠なサービスへのアクセス
- (3) 社会経済的向上・エンパワーメント/地方創生

プロジェクトカテゴリ	適格プロジェクト	対象となる人々	社会課題
基本的インフラ整備	<ul style="list-style-type: none"> ・災害発生時に帰宅困難者を受け入れるスペースの設置に関する支出 ・防災備蓄倉庫整備に関する支出 ・再開発による街の区画整理に伴う防災機能向上に関する支出 	<ul style="list-style-type: none"> ・自然災害の罹災者等 ・地域企業 ・地域住民 	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時における安全確保
必要不可欠なサービスへのアクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・シニア住宅事業に関する支出 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化社会
	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援に関する支出 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育てをする人 	<ul style="list-style-type: none"> ・ダイバーシティの推進 ・女性の活躍推進
	<ul style="list-style-type: none"> ・健康推進に関する支出 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民 ・施設利用者 	<ul style="list-style-type: none"> ・健康・長寿の達成 ・地域の活力向上
	<ul style="list-style-type: none"> ・環境教育に関する支出 - イベントの開催 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民 ・子供 ・施設利用者 ・イベント参加者 	<ul style="list-style-type: none"> ・環境リテラシーの向上
社会経済的向上・エンパワーメント/地方創生	<ul style="list-style-type: none"> ・ダイバーシティ推進に関する支出 - 高齢者・障がい者等の利便性を考慮したバリアフリー設備の設置 - 祈祷室の設置 - オールジェンダー対応トイレの設置 - 外国人幼児対応可能な子育て支援施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者 ・障がい者 ・外国人 ・ジェンダーマイノリティの人 	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー、ジェンダーフリー、ダイバーシティの推進
	<ul style="list-style-type: none"> ・シェアオフィス事業に関する支出 	<ul style="list-style-type: none"> ・スタートアップ企業 ・地域の中小企業 ・地域住民 	<ul style="list-style-type: none"> ・イノベーションの推進 ・多様な働き方の実現
	<ul style="list-style-type: none"> ・スタートアップ支援・共創事業に関する支出 	<ul style="list-style-type: none"> ・スタートアップ企業 ・地域の中小企業 	<ul style="list-style-type: none"> ・イノベーションの推進
	<ul style="list-style-type: none"> ・地方創生、地域活性化に関する支出 - イベントの開催 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域企業 ・地域住民 ・施設利用者 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方創生、地域の活性化

2. プロジェクトの評価及び選定プロセス

プロジェクトを選定するために適格クライテリアを定め、投資適格基準を充足したプロジェクトにグリーンファイナンス、ソーシャルファイナンス又はサステナビリティファイナンスで調達した資金を充当します。

プロジェクトは、当社の財務部門の担当者及びサステナビリティ推進部門の担当者によって選定され、財務部門及びサステナビリティ推進部門の担当役員が承認した上で最終決定いたします。

なお、適格プロジェクトは環境・社会的リスク低減のために、以下の事項を中心に対応していることを確認いたします。

ネガティブな影響	対応策・緩和策
土壌汚染	地歴調査、（必要に応じて）地質調査の実施
工事に伴う騒音・振動	周辺住民や関係者への意見聴取・説明 / （必要に応じて）防音対策等を実施
生態系への悪影響	周辺エリアの生態系の調査 / 環境アセスメントの実施 / 発電施設の敷地の緑化対応
労働者の安全衛生	工事事業者の労務管理状況の確認
廃棄物排出、大気汚染による悪影響	開発に必要な法令・規制に則った適切な手続き・工事の実施
周辺住民への配慮	周辺住民への説明の実施

3. 調達資金の管理

本フレームワークに基づき実行を予定しているグリーンファイナンス、ソーシャルファイナンス又はサステナビリティファイナンスの調達資金は、プロジェクトに対し、実行後概ね24ヶ月程度を目途に充当する予定です。また、調達資金と資産の紐付け、調達資金の充当状況の管理は、当社内部管理システムを用いて、グループ財務部にて追跡・管理します。追跡結果については、概ね四半期単位で財務担当役員もしくは財務部長による確認を予定しております。なお、調達資金が充当されるまでの間は、現金又は現金同等物にて管理します。

4. レポートニング

資金充当状況に関するレポートニング

資金充当状況に関しては、調達資金が全額充当されるまで年1回、以下の内容を当社ウェブサイト上に開示します。なお、資金使途の対象となるプロジェクトが債券の償還又はローンの返済までに売却などにより適格クライテリアを満たさなくなった場合、当社は適格クライテリアを満たす代替のプロジェクトの取得資金又は取得資金のリファイナンスに充当することを企図しています。

調達資金を充当したプロジェクト

充当金額

未充当金の残高及び充当予定時期

調達資金のうちリファイナンスに充当された部分の概算額又は割合

インパクト・レポートニング

調達資金の全額が対象プロジェクトに充当されるまでの期間において、対象プロジェクトのインパクト・レポートニングとして、実務上可能かつ守秘義務の範囲内において以下の指標等を、当社ウェブサイトにて年に1回公表します。

<グリーンプロジェクト>

プロジェクトカテゴリ		レポート項目例
グリーンビルディング / 省エネルギー		<ul style="list-style-type: none"> ・物件もしくはプロジェクト名 ・取得した認証種類と認証レベル ・エネルギー使用量 (GJ) ・CO2削減量 (t-CO2) ・延床面積あたりのCO2削減量 (kg-CO2 / m2) ・水使用量 (m3)
省エネルギー (改修工事)	改修工事	<ul style="list-style-type: none"> ・物件もしくはプロジェクト名 ・取得した認証種類と認証レベル ・CO2削減量 (t-CO2) ・エネルギー使用量の削減量 (kwh)
	設備の更新	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギーに資する取り組みの概要 ・CO2削減量 (t-CO2)
再生可能エネルギー (太陽光発電、風力発電)	プロジェクト投資	<ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクト名 ・発電量 (kwh) ・CO2削減量 (t-CO2)
	株式取得	<ul style="list-style-type: none"> ・対象企業名 ・再生可能エネルギー種別 ・発電所数 ・年間発電容量 (MW) ・CO2削減量 (t-CO2) いずれも株式取得時点
蓄電池		<ul style="list-style-type: none"> ・蓄電池の設置状況 ・蓄電池の容量 (kwh)
森林保全	森林資源の地産地消サイクルの構築を通じて、地域循環型の環境づくりに係る事業への新規又は既存の資産に関する支出	<ul style="list-style-type: none"> ・バイオマスボイラー給湯量 (kw)
	森林保全活動に関する支出	<ul style="list-style-type: none"> ・森林保全活動の概要 ・森林保全面積 (m2)
	間伐材の購入費用	<ul style="list-style-type: none"> ・間伐材の使用量 (本)
循環型社会	既存躯体を活用し、省資源化・長寿命化を目指した建物の改修・建設に関する支出	<ul style="list-style-type: none"> ・リノベーション / 再生建築を行った物件又はプロジェクト名 ・リノベーション / 再生建築工事の概要 ・新規建替工事の代替としてのCO2排出削減量 (t-CO2) 又は、ライフサイクル全体におけるCO2排出削減量 (t-CO2) ・廃棄物削減量 (t)
	再生材や再生可能資源等の環境負荷低減効果のある素材の利用等に関する支出	<ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトの概要 ・CO2削減量 (t-CO2)
	廃棄物の再資源化に関する支出	<ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトの概要 ・再資源化に活用される受入廃棄物量 (t)
生物多様性	第三者認証取得 / 更新費用	<ul style="list-style-type: none"> ・物件もしくはプロジェクト名 ・取得又は更新した認証種類及び認証取得 / 更新年
	緑地空間整備及び維持管理に関する支出	<ul style="list-style-type: none"> ・生物多様性に関する取り組み概要

<ソーシャルプロジェクト>

適格プロジェクト	アウトプット	アウトカム	インパクト
<ul style="list-style-type: none"> ・災害発生時に帰宅困難者を受け入れるスペースの設置に関する支出 ・防災備蓄倉庫整備に関する支出 ・再開発による街の区画整理に伴う防災機能向上に関する支出 	<ul style="list-style-type: none"> ・帰宅困難者の受入スペースの概要 ・防災用品の備蓄倉庫の概要 ・再開発した街の概要 	<ul style="list-style-type: none"> ・帰宅困難者の受入可能人数 ・防災用品の備蓄品の量 ・再開発を行い防災性能が向上した面積 	<ul style="list-style-type: none"> ・災害に強い都市機能の拡充
<ul style="list-style-type: none"> ・シニア住宅事業に関する支出 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物、施設の概要 ・入居者の状況概要 ・オペレーションの概要 ・居室数 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者数 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢社会への対応
<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援に関する支出 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の概要 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援サービスの利用者数 / 子育て支援サービス不足の改善 	<ul style="list-style-type: none"> ・女性の活躍推進
<ul style="list-style-type: none"> ・健康推進に関する支出 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の概要 ・提供された施設の数 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の健康の向上・維持 	<ul style="list-style-type: none"> ・健康・長寿の達成
<ul style="list-style-type: none"> ・環境教育に関する支出 - イベントの開催 	<ul style="list-style-type: none"> ・イベントの開催概要 	<ul style="list-style-type: none"> ・環境教育へのアクセスの向上 ・イベントの開催数 	<ul style="list-style-type: none"> ・環境リテラシーの向上
<ul style="list-style-type: none"> ・ダイバーシティ推進に関する支出 - 高齢者・障がい者等の利便性を考慮したバリアフリー設備の設置 - 祈祷室の設置 - オールジェンダー対応トイレの設置 - 外国人幼児対応可能な子育て支援施設の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー設備の概要 ・祈祷室の設置状況 ・オールジェンダー対応トイレの設置状況 ・外国人幼児対応可能な子育て支援施設の概要 	<ul style="list-style-type: none"> ・サービスのアクセシビリティ向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・ダイバーシティの推進
<ul style="list-style-type: none"> ・シェアオフィス事業に関する支出 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の概要 ・付帯サービス(福利厚生サービス、健康プログラム、創業助成サービス等)の概要 	<ul style="list-style-type: none"> ・働きやすさの向上 ・施設の利用人数 	<ul style="list-style-type: none"> ・イノベーションの創出 ・多様な働き方の実現
<ul style="list-style-type: none"> ・スタートアップ支援・共創事業に関する支出 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の概要 ・交流イベントの開催概要 	<ul style="list-style-type: none"> ・交流の増加 ・イベント開催数 	<ul style="list-style-type: none"> ・イノベーションの創出
<ul style="list-style-type: none"> ・地方創生、地方活性化に関する支出 - イベントの開催 	<ul style="list-style-type: none"> ・イベントの開催概要 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域におけるつながり、交流の増加 ・イベント開催数 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済の活性化

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項なし

第4【その他の記載事項】

該当事項なし

第二部【公開買付け又は株式交付に関する情報】

第1【公開買付け又は株式交付の概要】

該当事項なし

第2【統合財務情報】

該当事項なし

第3【発行者（その関連者）と対象者との重要な契約（発行者（その関連者）と株式交付子会社との重要な契約）】

該当事項なし

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参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第12期（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）2025年6月25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（2025年7月9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2025年6月30日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた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（2025年7月9日）までの間に生じた変更その他事由はありません。

また、当該有価証券報告書には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は本発行登録追補書類提出日現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。なお、当該将来に関する事項については、その達成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】

東急不動産ホールディングス株式会社 本社
（東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1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】

該当事項なし