

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 7 - 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】 2025年12月5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)2051
 【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)2051
 【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】 40,000百万円

【発行登録書の内容】

提出日	2025年10月23日
効力発生日	2025年10月31日
有効期限	2027年10月30日
発行登録番号	7 - 関東 1
発行予定額又は発行残高の上限(円)	発行予定額 200,000百万円

【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)に基づき算出しております。

【残額】(発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額) 200,000百万円

(200,000百万円)

(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。)】

銘柄	東急不動産ホールディングス株式会社第4回利払緑延条項・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)
記名・無記名の別	-
券面総額又は振替社債の総額(円)	金40,000,000,000円
各社債の金額(円)	金1億円
発行価額の総額(円)	金40,000,000,000円
発行価格(円)	額面100円につき金100円
利率(%)	<p>1 2025年12月16日の翌日から2032年12月16日までの利払日(別記「利息支払の方法」欄第1項第(1)号イに定義する。)においては、年2.753パーセント</p> <p>2 2032年12月16日の翌日以降の利払日においては、各利率改定日(下記に定義する。)に改定され、各改定後利率適用期間(下記に定義する。)について、当該改定後利率適用期間にかかる利率基準日(下記に定義する。)における1年国債金利(別記「利息支払の方法」欄第1項第(2)号イに定義する。)に2.110パーセントを加えた値。ただし、かかる利率は0パーセントを下回らない。</p> <p>「利率改定日」とは、2032年12月16日及びその1年後ごとの応当日をいう。</p> <p>「改定後利率適用期間」とは、各利率改定日の翌日から次の利率改定日又は本社債が償還される日のいずれか早い日までの期間をいう。</p> <p>「利率基準日」とは、各改定後利率適用期間につき、当該改定後利率適用期間の開始日直前の利率改定日の2銀行営業日前の日をいう。</p>
利払日	毎年6月16日及び12月16日
利息支払の方法	<p>1 利息支払の方法及び期限</p> <p>(1) 利息支払の方法</p> <p>イ 本社債の利息は、払込期日の翌日から本社債の満期償還日(別記「償還の方法」欄第2項第(1)号に定義する。)又は期限前償還日(別記「償還の方法」欄第2項第(2)号ハに定義する。)(併せて以下「償還日」という。)までこれをつけ、利払日(下記に定義する。)に、当該利払日の直前の利払日(ただし、当該利払日が初回の利払日の場合は払込期日。)の翌日から当該利払日までの各期間について支払う。ただし、利払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。</p> <p>「利払日」とは、初回を2026年6月16日とし、その後毎年6月16日及び12月16日をいう。</p> <p>ロ 本社債の利息は、以下により計算される金額を各利払日に支払う。</p> <p>各本社債の社債権者(以下「本社債権者」という。)が各口座管理機関(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(以下「業務規程等」という。)に定める口座管理機関をいう。以下同じ。)の各口座に保有する各本社債の金額の総額に一通貨あたりの利子額を乗じて得られる金額。ただし、円位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てる。本口において「一通貨あたりの利子額」とは、業務規程等に従い、1円に別記「利率」欄各項に定める利率を乗じ、それを2で除して得られる金額(ただし、半か年に満たない期間につき一通貨あたりの利子額を計算するときは、かかる金額をその半か年間の日割で計算した金額。)をいう。ただし、小数点以下第13位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てる。</p> <p>ハ 本社債の償還日後は、当該償還(本社債の元金の支払が不适当に留保若しくは拒絶された場合又は本社債の元金の支払に関して債務不履行が生じている場合を除く。)にかかる各本社債の利息は発生しないものとする。なお、当該償還日において残存する経過利息及び任意未払残高(本項第(3)号ハ()に定義する。以下同じ。)は、別記「償還の方法」欄第2項の規定に従い償還とともに支払われる。</p> <p>ニ 本社債の利息の支払については、本項のほか、別記((注)5「劣後特約」)に定める劣後特約に従う。</p>

(2) 各改定後利率適用期間の適用利率の決定

- イ 別記「利率」欄第2項の規定に基づき決定される本社債の利率の計算に使用する
「1年国債金利」とは、利率基準日のレートとして利率決定日（下記に定義する
。）の午前9時30分以降に国債金利情報ページ（財務省ウェブサイト内「国債金
利情報」のページにおける「金利情報」
(https://www.mof.go.jp/jgbs/reference/interest_rate/jgbcm.csv)（その承継
ファイル及び承継ページを含む。）又は当該「国債金利情報」ページ（その承継
ファイル及び承継ページを含む。）からリンクされる日本国債の金利情報を記載し
たページ若しくはダウンロードできるファイルをいう。以下同じ。）に表示される
1年国債金利をいう。
「利率決定日」とは、各利率基準日の翌銀行営業日をいう。
- ロ ある改定後利率適用期間にかかる利率決定日の午前10時に、利率基準日のレートと
しての1年国債金利が国債金利情報ページに表示されない場合、又は国債金利情報
ページが利用不可能な場合、当社は利率決定日に参照国債ディーラー（当社が国債
市場特別参加者（財務省が指定する国債市場特別参加者をいう。）又は市場で国債
の売買を活発に行っていると認められる金融機関から選定する最大5者の者をい
う。以下同じ。）に対し、利率基準日の午後3時現在のレートとして提示可能で
あった参照1年国債（下記に定義する。）の売買気配の仲値の半年複利利回り（以
下「提示レート」という。）の提示を求めるものとする。
「参照1年国債」とは、ある改定後利率適用期間につき、参照国債ディーラーから
当社が選定する金融機関が選定する固定利付国債で、当該改定後利率適用期間の最
終日又はその前後に満期が到来し、選定時において市場の慣行として1年満期の円
建て社債の条件決定において参照されることが合理的に想定されるものをいう。
- ハ 本号ロにより当社に提示レートを提示した参照国債ディーラーが4者以上である場
合、当該改定後利率適用期間に適用される1年国債金利は、当該参照国債ディー
ラーの提示レートの最も高い値と低い値をそれぞれ一つずつ除いた残りの提示レー
トの平均値（算術平均値を算出したうえ、小数点以下第4位を四捨五入する。）と
する。
- 二 本号ロにより当社に提示レートを提示した参照国債ディーラーが2者又は3者である
場合、当該改定後利率適用期間に適用される1年国債金利は、当該参照国債
ディーラーの提示レートの平均値（算術平均値を算出したうえ、小数点以下第4位
を四捨五入する。）とする。
- ホ 本号ロにより当社に提示レートを提示した参照国債ディーラーが2者に満たない場
合、当該利率決定日の午前10時において国債金利情報ページに表示済みの最新の1
年国債金利（ただし、当該利率決定日の午前10時において国債金利情報ページが利
用不可能な場合は、当該利率決定日の直前に国債金利情報ページに表示されていた
1年国債金利）を当該改定後利率適用期間に適用される1年国債金利とする。
- ヘ 当社は、財務代理人に本号イ乃至ホに定める利率確認事務を委託し、財務代理人は
利率決定日に当該利率を確認する。
- ト 当社及び財務代理人はそれぞれその本店において、各改定後利率適用期間の開始日
から5銀行営業日以内（改定後利率適用期間の開始日を含む。）に、上記により決
定された本社債の利率を、その営業時間中、一般の閲覧に供する。

	<p>(3) 任意停止</p> <p>イ 利払の任意停止</p> <p>当社は、ある利払日において、その裁量により、当該利払日の12銀行営業日前までに、本社債権者及び財務代理人に対し任意停止金額（下記に定義する。）の通知を行うことにより、当該通知にかかる利払日における本社債の利息の支払の全部又は一部を繰り延べ POSSIBILITY ことができる（当該繰り延べを以下「任意停止」といい、任意停止により繰り延べられた利息の未払金額を以下「任意停止金額」といい、任意停止がなければ当該利息が支払われるはずであった利払日を以下「任意停止利払日」という。）。なお、当該任意停止金額には、任意停止利払日の翌日から任意停止金額の全額が弁済される利払日までの間、当該任意停止利払日における別記「利率」欄各項に定める利率による利息（以下「追加利息」という。）が付される（なお、当該任意停止金額に関する追加利息に対する利息は生じない。）。</p> <p>ロ 任意支払</p> <p>当社は、ある利払日において、その裁量により、任意未払残高の全部又は一部を支払う POSSIBILITY ができる。</p> <p>ハ 強制支払</p> <p>() 劣後株式への支払による強制支払</p> <p>本号イ及びロの規定にかかわらず、ある利払日に関して、当該利払日の直前利払日の属する月の第2銀行営業日（ただし、当該利払日が初回の利払日の場合は払込期日。）から当該利払日の属する月の第2銀行営業日の前日までの期間において、以下の 又は の事由が生じた場合は、当社は、当該利払日（以下「強制利払日」という。）又は強制利払日の直後の利払日に、当該強制利払日現在の任意未払残高（各本社債に関して、その時点において残存するすべての任意停止金額及びこれに対する追加利息をいい、以下「任意未払残高」という。）の全額を弁済するべく、営利事業として実行可能（下記に定義する。）な限りの合理的な努力を行うこととする。</p> <p>当社が当社普通株式並びに剰余金の配当及び残余財産の分配を受ける権利に関して同順位証券（下記に定義する。）に劣後する当社が今後発行する当社普通株式以外の株式（併せて以下「劣後株式」という。）に関する剰余金の配当（会社法第454条第5項に規定される中間配当及び全額に満たない配当をする場合を含む。）を行う決議をした場合又は支払を行った場合</p> <p>当社が劣後株式の買入れ又は取得をする場合（ただし、以下の事由のいずれかによる場合を除く。）</p> <p>(a) 会社法第155条第8号乃至第13号に基づく事由</p> <p>(b) 会社法第192条第1項に基づく単元未満株主からの買取請求</p> <p>(c) 会社法第469条第1項、第785条第1項、第797条第1項、第806条第1項又は第816条の6第1項に基づく反対株主からの買取請求</p> <p>(d) 会社法第116条第1項又は第182条の4第1項に基づく反対株主からの買取請求</p> <p>(e) 会社法第135条第3項に対応するための会社法第163条に基づく子会社からの取得</p> <p>(f) その他当社が買取りを行うことが法令上義務づけられる事由</p> <p>「営利事業として実行可能」とは、当社の証券（社債を含む。）の発行若しくは募集又は借入れに重大な障害を生じさせない場合をいう。ただし、当該証券又は借入れに関して支払われる価格、利率又は配当率を考慮しない。</p> <p>「同順位証券」とは、最優先株式（下記に定義する。）及び同順位劣後債務（下記に定義する。）をいう。</p>
--	--

	<p>「最優先株式」とは、当社の今後発行する株式であって、剰余金の配当及び残余財産の分配を受ける権利に関して当社普通株式に優先するもの（複数の種類の株式がこれに該当する場合は、剰余金の配当を受ける権利に関して最上位のもの。ただし別記（（注）5「劣後特約」）においては残余財産の分配を受ける権利に関して最上位のもの。）をいう。</p> <p>「同順位劣後債務」とは、当社の債務であって、劣後支払条件（別記（（注）5「劣後特約」）に定義する。）と実質的に類似する当社の清算手続、破産手続、更生手続若しくは再生手続又は日本法によらないこれらに準ずる手続における支払に関する条件及び権利を有し、その利息にかかる権利及び償還又は返済条件が、本社債と実質的に同等のもの又は当社の財務状態及び業績に応じて決定されるものをいう。</p> <p>（ ）同順位証券への支払による強制支払</p> <p>本号イ及びロの規定にかかわらず、任意停止利払日から当該任意停止利払日の直後の利払日の前日までの期間において同順位証券に関する配当又は利息が支払われたときは、当社は、当該任意停止利払日の直後の利払日に、当該任意停止利払日にかかる任意停止金額及びこれに対する追加利息を弁済するべく、営利事業として実行可能な限りの合理的な努力を行うこととする。</p> <p>二 任意未払残高の支払</p> <p>（ ）任意未払残高は、任意未払残高が支払われる利払日又は償還日時点の本社債権者に支払われる。</p> <p>（ ）当社は、利払日又は償還日において任意未払残高の全部又は一部を支払う場合、弁済する当該利払日又は償還日の12銀行営業日前までに、支払う任意未払残高の金額（以下「支払金額」という。）及び該当任意停止利払日の通知を本社債権者及び財務代理人に対し行う。その場合、支払われる金額は、各本社債権者が各口座管理機関の各口座に保有する各本社債の金額の総額に一通貨あたりの利子額を乗じて算出される。本（ ）において「一通貨あたりの利子額」とは、業務規程等に従い、支払金額を残存する本社債の元金で除して得られる値をいう。ただし、小数点以下第13位未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てる。</p> <p>（ ）当社が、任意未払残高の一部を支払う場合、当該支払は、最も早い任意停止利払日に発生した任意停止金額及びこれに対する追加利息から順に充当される。その場合、当社は、充当する当該任意停止金額及びこれに対する追加利息の内訳を財務代理人に通知する。</p> <p>2 利息の支払場所</p> <p>別記（（注）13「元利金の支払」）記載のとおり。</p>
償還期限	2062年12月15日
償還の方法	<p>1 償還金額</p> <p>額面100円につき金100円（ただし、期限前償還の場合は、本欄第2項第(2)号に定める金額による。）</p> <p>2 償還の方法及び期限</p> <p>（1）満期償還</p> <p>本社債の元金は、2062年12月15日（以下「満期償還日」という。）に、任意未払残高の支払とともにその総額を償還する。</p>

	<p>(2) 期限前償還</p> <p>前号の規定にかかわらず、当社は以下の場合において、満期償還日前に本社債を償還することができる。</p> <p>イ 当社の選択による期限前償還</p> <p>当社は、2032年12月16日（以下「初回任意償還日」という。）及び初回任意償還日以降の各利払日（初回任意償還日と併せて以下「任意償還日」という。）において、任意償還日より前の30銀行営業日以上60銀行営業日以内に本社債権者及び財務代理人に対し事前の通知（撤回不能とする。）を行うことにより、当社の選択により、その時点で残存する本社債の元金の全部（一部は不可）を、額面100円につき金100円で、任意未払残高の支払とともに当該任意償還日に期限前償還することができる。</p> <p>ロ 税制事由による期限前償還</p> <p>払込期日以降に税制事由（下記に定義する。）が生じ、かつ継続している場合、当社は、当社が当該期限前償還のために設定する日（以下「税制事由償還日」という。）より前の30銀行営業日以上60銀行営業日以内に本社債権者及び財務代理人に対し事前の通知（撤回不能とする。）を行うことにより、当社の選択により、その時点で残存する本社債の元金の全部（一部は不可）を、（ ）税制事由償還日が初回任意償還日より前の日である場合には、額面100円につき金101円の割合で計算される金額で、（ ）税制事由償還日が初回任意償還日以降の日である場合には、額面100円につき金100円で、当該税制事由償還日までの経過利息及び任意未払残高の支払とともに当該税制事由償還日に期限前償還することができる。</p> <p>「税制事由」とは、日本の法令又はその運用若しくは解釈により、当社に課される法人税の計算において本社債の利息が法人税法第22条第3項に定める損金に算入されなくなる等、当社にとって著しく不利益な税務上の取扱いがなされ、当社の合理的な努力によってもこれを回避できないことをいう。</p> <p>ハ 資本性変更事由による期限前償還</p> <p>払込期日以降に資本性変更事由（下記に定義する。）が生じ、かつ継続している場合、当社は、当社が当該期限前償還のために設定する日（以下「資本性変更事由償還日」といい、任意償還日、税制事由償還日と併せて以下「期限前償還日」という。）より前の30銀行営業日以上60銀行営業日以内に本社債権者及び財務代理人に対し事前の通知（撤回不能とする。）を行うことにより、当社の選択により、その時点で残存する本社債の元金の全部（一部は不可）を、（ ）資本性変更事由償還日が初回任意償還日より前の日である場合には、額面100円につき金101円の割合で計算される金額で、（ ）資本性変更事由償還日が初回任意償還日以降の日である場合には、額面100円につき金100円で、当該資本性変更事由償還日までの経過利息及び任意未払残高の支払とともに当該資本性変更事由償還日に期限前償還することができる。</p> <p>「資本性変更事由」とは、信用格付業者（株式会社日本格付研究所又はその格付業務を承継した者をいう。以下同じ。）により、信用格付業者における本社債発行後の資本性評価基準の変更に従い、本社債について、信用格付業者が認める本社債の発行時点において想定されている資本性より低いものとして取り扱うことを決定した旨の公表がなされ、又は書面による通知が当社に対してなされたことをいう。</p> <p>(3) 本社債の償還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。</p> <p>(4) 本社債の買入消却は、払込期日の翌日以降、業務規程等が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。</p> <p>(5) 本社債の償還については、本項のほか、別記（（注）5「劣後特約」）に定める劣後特約に従う。</p> <p>3 儻還元金の支払場所</p> <p>別記（（注）13「元利金の支払」）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12月5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12月16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	該当事項はありません。

（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マイナス）の信用格付を2025年12月5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。

なお、本社債につき、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」にあたらないが、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。

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、業務規程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 社債の管理

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おらず、本社債権者は自ら本社債を管理し、又は本社債にかかる債権の実現を保全するために必要な一切の行為を行う。

4 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

三井住友信託銀行株式会社

5 劣後特約

当社は、劣後事由（下記に定義する。）の発生後すみやかに、本社債権者及び財務代理人に対して、劣後事由が発生した事実を通知する。劣後事由の発生後の当社の清算手続、破産手続、更生手続若しくは再生手続又は日本法によらないこれらに準ずる手続において、各本社債権者は、各本社債につき、次の（ ）及び（ ）を合計した金額の、本社債に基づく劣後請求権（下記に定義する。）を有するものとし、当社はかかる金額を超えて各本社債権者に対する支払義務を負わないものとする。

（ ）劣後事由発生日において当該本社債権者が保有する未償還の本社債の金額

（ ）当該劣後事由発生日における当該本社債に関する任意未払残高及び当該劣後事由発生日までの当該本社債に関する経過利息

劣後請求権は、劣後支払条件（下記に定義する。）が成就した場合のみ発生し、かつ劣後事由の発生日において最優先株式が存在する場合には、各本社債の同順位劣後債務残余財産分配額（下記に定義する。）の範囲でのみ、支払（配当を含む。）の対象となるものとする。

「劣後事由」とは、以下のいずれかの事由が生じた場合をいう。

- () 当社に対して、清算手続（会社法に基づく通常清算手続又は特別清算手続を含む。）が開始された場合
- () 管轄権を有する日本の裁判所が、当社に対して、破産法の規定に基づく破産手続開始の決定をした場合
- () 管轄権を有する日本の裁判所が、当社に対して、会社更生法の規定に基づく更生手続開始の決定をした場合
- () 管轄権を有する日本の裁判所が、当社に対して、民事再生法の規定に基づく再生手続開始の決定をした場合
- () 当社に対して日本法によらない外国における清算手続、破産手続、更生手続、再生手続又はこれらに準ずる手続が開始された場合

「劣後請求権」とは、当社の清算手続、破産手続、更生手続若しくは再生手続又は日本法によらないこれらに準ずる手続において各本社債権者が有する清算にかかる債権、破産債権、更生債権若しくは再生債権又はこれらに準ずる債権であって、本社債に基づくものをいう。

「劣後支払条件」とは、以下に該当する場合をいう。

- () 当社の清算手続において、残余財産の株主への分配を開始する前に支払を受け又は弁済される権利を有する当社の債権者が保有する債権にかかるすべての上位債務（下記に定義する。）が、会社法の規定に基づき、全額支払われた場合、又はその他の方法で全額の満足を受けた場合
- () 当社の破産手続において、最後配当のために破産管財人により作成される配当表に記載されたすべての上位債務が、破産法の規定に基づき、全額支払われた場合、又はその他の方法で全額の満足（供託による場合を含む。）を受けた場合
- () 当社の更生手続において、会社更生法に基づき最終的かつ確定的となった更生計画に記載されたすべての上位債務（当該計画内で修正又は減額された場合はこれに従う。）が、かかる計画の条件に従い、全額支払われた場合、又はその他の方法で全額の満足を受けた場合
- () 当社の再生手続において、民事再生法に基づき最終的かつ確定的となった再生計画に記載されたすべての上位債務（当該計画内で修正又は減額された場合はこれに従う。）が、かかる計画の条件に従い、全額支払われた場合、又はその他の方法で全額の満足を受けた場合
- () 当社に対する日本法によらない外国における清算手続、破産手続、更生手続、再生手続又はこれらに準ずる手続において、上記に準じて上位債務が全額支払われた場合、又はその他の方法で全額の満足を受けた場合

「同順位劣後債務残余財産分配額」とは、劣後事由の発生日において最優先株式が存在している場合に、すべての同順位劣後債務（本社債に関する当社の債務を含む。）が、それぞれ最優先株式であったならば、当社の残余財産から各本社債権者に対して支払がなされたであろう金額と同額である、劣後請求権に関し支払われる額をいう。

「上位債務」とは、同順位劣後債務（本社債に関する当社の債務を含む。）に関する当社の債務を除く、劣後債務を含むあらゆる当社の債務をいう。

6 上位債権者に対する不利益変更の禁止

本社債の社債要項の各条項は、いかなる意味においても上位債権者に対して不利益を及ぼす内容に変更されはならず、そのような変更の合意はいかなる意味においても、またいかなる者に対しても効力を生じない。この場合に、上位債権者とは、当社に対し、上位債務にかかる債権を有するすべての者をいう。

7 相殺禁止

当社について破産手続開始の決定がなされ、かつ破産手続が継続している場合、更生手続開始の決定がなされ、かつ更生手続が継続している場合、再生手続開始の決定がなされた場合（ただし、再生手続開始の決定がなされた後、簡易再生の決定若しくは同意再生の決定が確定したとき、再生計画不認可の決定が確定したとき、再生手続開始決定の取消若しくは再生手続の廃止により再生手続が終了したとき、又は再生計画取消の決定が確定したときを除く。）、又は日本法によらない清算手続、破産手続、更生手続、再生手続若しくはこれらに準ずる手続が外国において行われている場合には、劣後支払条件が成就されない限りは、本社債権者は、当社に対して負う債務と本社債に基づく元利金の支払請求権を相殺してはならない。

8 期限の利益喪失に関する特約

本社債権者は、会社法第739条に基づく決議を行う権利を有さず、本社債に関する債務については、本社債の社債要項の規定に基づき期限が到来する場合を除き、期限が繰り上げられ又は期限が到来するものではない。

9 社債権者に通知する場合の公告の方法

本社債に関して本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。

10 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。

11 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(本(注)6の規定に反しない限度とする。)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。

12 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)9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。

13 元利金の支払

本社債にかかる元利金は、社債等振替法及び業務規程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】

(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	12,000	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。
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	9,600	
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	7,200	2 本社債の引受手数料は額面100円につき金80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	7,200	
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	4,000	
計	-	40,000	-

(2) 【社債管理の委託】

該当事項なし

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)
40,000	334	39,666

(2) 【手取金の使途】

上記差引手取概算額39,666百万円は、全額を2025年12月17日に期限前償還予定の第1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)の償還資金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】

本社債の償還及び買入消却に関する制限について

以下に記載される事項は本社債の証券情報の一部を形成せず、法的又は契約上の義務は生じない。

当社は、本社債につき、期限前償還又は買入れによる取得(併せて以下「期限前償還等」という。)を行う日以前12ヶ月間に、借換必要金額(下記に定義する。)につき、借換証券(下記に定義する。)を発行若しくは処分又は買入れ(以下「発行等」という。)することにより資金調達(以下「借換資金調達」という。)をしていない限り(ただ

し、初回任意償還日以降に期限前償還等を行う場合において、以下のイ及びロの要件をいずれも充足する場合を除く。)、期限前償還等を行わないことを意図している。

- イ 直近連結デット・エクイティ・レシオ(下記に定義する。)が3.00倍以下であること
- ロ 直近連結自己資本金額(下記に定義する。)が、8,261億円(以下「基準金額」という。)に期限前償還等がなされる本社債の評価資本相当額(下記に定義する。)を加算した金額以上であること

なお、本社債、東急不動産ホールディングス株式会社第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)(以下「第2回債」という。)及び東急不動産ホールディングス株式会社第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)(以下「第3回債」という。)並びに当社が2021年4月に締結した劣後特約付タームローン契約書に基づく借入債務(以下「2021年4月劣後ローン」という。)及び当社が2023年4月に締結した劣後特約付タームローン契約書に基づく借入債務(以下「2023年4月劣後ローン」という。)の全部若しくは一部の期限前償還等又は期限前弁済(併せて以下「期限前弁済等」という。)に際して、本社債の期限前償還等に先立ち、()当社が、上記ただし書の適用を理由として、期限前弁済等がなされる本社債、第2回債、第3回債、2021年4月劣後ローン及び2023年4月劣後ローンの評価資本相当額について借換資金調達をしなかった場合は、借換資金調達をすることなく期限前弁済等を行った本社債、第2回債、第3回債、2021年4月劣後ローン及び2023年4月劣後ローンの評価資本相当額を、また、()当社が、普通株式又は優先株式等の種類株式の発行によって、期限前弁済等がなされる本社債、第2回債、第3回債、2021年4月劣後ローン及び2023年4月劣後ローンの評価資本相当額について資金調達を行った場合で、当該資金調達額が直近連結自己資本金額に計上されている場合には、かかる評価資本相当額に対応する普通株式又は優先株式等の種類株式の資金調達額を、それぞれ基準金額に加算する。

「借換必要金額」とは、借換証券が普通株式の場合には期限前償還等がなされる本社債の評価資本相当額をいい、借換証券が普通株式以外の場合には、期限前償還等がなされる本社債の評価資本相当額を、当該借換証券について信用格付業者から承認された資本性(パーセント表示される。)で除して算出される金額をいうものとし、普通株式と普通株式以外の借換証券を併せた発行等を行う場合は、それぞれの算式を準用する。

「借換証券」とは、以下のイ乃至二の当社の証券又は債務をいう。ただし、()以下のイ乃至二のいずれの場合においても、借換証券である旨を当社が公表している場合に限り、()以下のイ乃至八の場合においては、当社の連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則第2条第3号に定める子会社及び同条第7号に定める関連会社以外の者に対して発行等されるものに限り、()以下のロ乃至二の場合においては、当社における50パーセント以上の資本性を有するものと信用格付業者から承認を得たものに限る。

イ 普通株式

- ロ 上記イ以外のその他の種類の株式(最優先株式を含む。)

八 同順位劣後債務

二 上記イ乃至八以外のその他一切の証券及び債務

「直近連結デット・エクイティ・レシオ」とは、本社債の期限前償還等を行う時点で当社より公表(決算短信による公表を含む。)されている最近連結会計年度末時点の連結貸借対照表における連結デット(社債及び借入金の合計額)を連結自己資本金額(純資産合計から新株予約権及び非支配株主持分を控除した金額)で除した値(小数点以下第3位を四捨五入)をいう。

「直近連結自己資本金額」とは、本社債の期限前償還等を行う時点で当社より公表(決算短信による公表を含む。)されている最近連結会計年度末又は四半期連結会計期間末時点の連結貸借対照表に基づいて計算される連結自己資本金額をいう。

「評価資本相当額」とは、本社債、第2回債、第3回債、2021年4月劣後ローン又は2023年4月劣後ローンにつきそれぞれ対象となる払込金額の総額又は元本金額に50パーセントを乗じた金額をいう。

クライメート/ネイチャー・リンク・ボンドとしての適格性について

当社は、クライメート/ネイチャー・リンク・ボンド(注1)の発行のために「サステナビリティ・リンク・ボンド原則2024」(注2)、「サステナビリティ・リンク・ローン原則2025」(注3)、「グリーンボンド及びサステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン2024年版」(注4)及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2024年版」(注5)に即したサステナビリティ・リンク・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。)を策定しました。当社は、本フレームワークに関する上記原則への適合性について、J C Rより第三者評価を取得しております。また、同評価はICMAのSustainable Bonds for Nature: A Practitioner's Guideを参照しております。

(注)1. 「クライメート/ネイチャー・リンク・ボンド」とは、気候変動及び自然環境の保全や回復に関する両目標を達成するか否かによって特性が変動する仕組みの債券をいいます。クライメート/ネイチャー・リンク・ボンドの発行体は、あらかじめ定めた時間軸の中で、将来の持続可能性に関する成果の改善にコミットします。具体的には、クライメート/ネイチャー・リンク・ボンドは、発行体があらかじめ定めた重要な評価指標(以下「K P I」という。)とサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット(以下「S P

「T S」という。)による将来のパフォーマンスの評価に基づいた金融商品であり、KPIに関して達成すべき目標数値として設定されたSPTsの達成を促します。

2. 「サステナビリティ・リンク・ボンド原則2024」とは、国際資本市場協会（ICMA）が2024年6月に公表したサステナビリティ・リンク・ボンドの商品設計、開示及びレポーティング等に係るガイドラインです。
3. 「サステナビリティ・リンク・ローン原則2025」とは、ローン市場協会（LMA）、アジア太平洋地域ローン市場協会（APLMA）及びローンシンジケーション＆トレーディング協会（LSTA）が2025年3月に公表したサステナビリティ・リンク・ローン等の商品設計、開示及びレポーティング等に係るガイドラインです。
4. 「グリーンボンド及びサステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン2024年版」とは、グリーンボンド原則、サステナビリティ・リンク・ボンド原則等の国際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及びサステナビリティ・リンク・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、グリーンボンド及びサステナビリティ・リンク・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2024年11月に公表したガイドラインです。
5. 「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2024年版」とは、グリーンローン原則、サステナビリティ・リンク・ローン原則等の国際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ローン及びサステナビリティ・リンク・ローン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、グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2024年11月に公表したガイドラインです。

1. KPIの選定

本社債においては、以下のKPIを使用します。当社は「長期経営方針」及び「中期経営計画 2030」において環境経営を全社方針として据え、「脱炭素社会」「循環型社会」「生物多様性」という3つの環境重点課題への積極的な取り組みを通じ、環境を起点とした事業機会の拡大を目指しています。本社債は、環境課題解決への当社コミットメントを明確に示すため、「脱炭素社会」と「生物多様性」保全の両分野におけるKPIを選定いたしました。

「脱炭素社会」の実現に向けて、当社は「Scope 3（カテゴリ1・2・11）のCO2排出量削減率」をKPIとして設定しました。当社はScope 1・2の削減において既に大きな成果を上げており、前中期経営計画策定時には、Scope 1・2の削減目標について、2030年度までに2019年度対比46.2%以上削減と定めておりましたが、本年5月に公開した「中期経営計画2030」においては、2019年度対比80%以上削減とSBT（1.5℃水準）を上回る目標へ上方修正しました。本目標に対して、2024年度末時点で77.4%の進捗を達成しており、目標の80%に迫る水準まで前倒しで到達しております。然る状況下、本社債においては、より一層の課題解決が求められるScope 3の削減目標に焦点を当て、更なる社会的インパクトに対する働きかけを改めてお示しすることといたしました。

「生物多様性」保全においては、「みどりをつなぐプロジェクトにおける森林保全面積累計」をKPIとして設定しました。本年2月に公開した「TCFD/TNFDレポート」の中で詳述したとおり、都市部（特に広域渋谷圏）と地方（特に当社リゾート施設等13地域）の両面で活動を推進しています。都市部の中でもとりわけ広域渋谷圏における取り組みについては、2025年7月発行の「広域渋谷圏生物多様性グリーンボンド」で資金調達を行いましたが、本社債では地方における当社の森林保全活動をKPI/SPTとして掲げることでステークホルダーの皆様に都市部・地方両面での当社の取り組みをご理解いただく機会になればと考えております。

項目	KPI内容	範囲
KPI1	2019年度比でのScope 3（カテゴリ1・2・11）のCO2排出量削減率	東急不動産ホールディングス及び連結子会社のScope 3（カテゴリ1・2・11）排出量合計
KPI2	みどりをつなぐプロジェクトにおける森林保全面積累計	東急不動産ホールディングスグループが保全した森林面積の累計

2 . S P T s の設定

本社債においては、以下の S P T s を使用します。

項目	S P T s	参照期間（参照時点）	判定日
S P T 1	2019年度を基準年とし、2030年度にScope 3（カテゴリ1・2・11）のCO ₂ 排出量削減率を46.2%削減	2030年4月1日～ 2031年3月31日	2032年3月31日
S P T 2	2030年度に森林保全面積を累計で3,000ha達成	2031年3月31日時点	2032年3月31日

3 . 債券の特性

本社債にかかる判定日において各 S P T s が未達成の場合、「みどりをつなぐプロジェクト」に関連した寄付先、その他類似の環境保全活動等を目的とする団体等への寄付を本社債の償還までに実施します。

金額は、S P T 1 が未達成の場合は、社債発行額の0.05%相当額、S P T 2 が未達成の場合は、社債発行額の0.05%相当額とします。

重要なM&A活動、規制等の制度面の大幅な変更、又は異常事象の発生等があった場合にはS P T s における数値をアップデートする可能性があります。S P T s における数値がアップデートされた場合は、当該更新内容について、当社のウェブサイト上にて開示します。

4 . レポート

当社グループは、クライメート・ネイチャー・リンク・ボンド発行の翌年度を初回とし、最終判定日まで年次で以下の項目について実務上可能な範囲で当社のウェブサイト上に公表します。

- ・各 K P I の各年度の実績値
- ・各 S P T の各年度の達成状況
- ・その他、K P I、S P T s に関連する発行体の最新のサステナビリティ戦略に関する情報
- ・S P T s 未達成の場合、支払いの施行状況

5 . 検証

当社グループは、独立した第三者により、判定日が到来するまで年次でK P I の数値について検証を受ける予定であり、当該検証結果は当社のウェブサイト上にて開示します。

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【半期報告書】

事業年度 第13期中（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）2025年11月12日関東財務局長に提出

3【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12月5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及び半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）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等の提出日以後、本発行登録追補書類提出日（2025年12月5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等には将来に関する事項が記載されていますが、そのうち有価証券報告書の「第一部 企業情報 第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載された2026年3月期における数値予想及び「第一部 企業情報 第2 事業の状況 4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」に記載された2026年3月期におけるキャッシュ・フローの予想については、本発行登録追補書類提出日現在の業績予想に基づく数値とは異なっています。当該事項を除き、当該有価証券報告書等に記載されている将来に関する事項は、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