

【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】	2026年 2 月10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】	0 3 (6 4 5 5) 2 0 5 1
【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】	0 3 (6 4 5 5) 2 0 5 1
【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
【発行登録書の提出日】	2025年10月23日
【発行登録書の効力発生日】	2025年10月31日
【発行登録書の有効期限】	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】	発行予定額 200,000百万円
【発行可能額】	160,000百万円 (160,000百万円) (注) 発行可能額については、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、2026年 2 月10日 (提出日) であります。
【提出理由】	2025年10月23日に提出した発行登録書の「第一部 証券情報」のうち、「第 1 募集要項」の記載を訂正するため、また、「募集又は売出しに関する特別記載事項」の記載を追加するため、本訂正発行登録書を提出します。
【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】

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、東急不動産ホールディングス株式会社第33回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「本社債」という。）（愛称：環境に、全力T O K Y U F U D O S A Nボンド～Shibuya Sakura Stage編～）を、下記の概要にて発行する予定であります。

券面総額又は振替社債の総額：金10,000,000,000円

各社債の金額：金10万円

発行価格：額面100円につき金100円

利率：年1.800%～2.400%の範囲内

利率の決定日（予定）：2026年２月25日（注）

申込期間（予定）：2026年２月26日から2026年３月11日まで（注）

払込期日（予定）：2026年３月12日（注）

利払日（予定）：毎年３月12日及び９月12日（初回利払日：2026年９月12日）（注）

償還期限（予定）：2031年３月12日（５年債）（注）

財務上の特約：担保提供制限条項、担付切換条項及び特定資産の留保条項を付す予定。

信用格付：株式会社日本格付研究所よりA＋の信用格付を取得予定。

（注）それぞれの具体的な日付については、利率の決定日に決定する予定であります。

２【社債の引受け及び社債管理の委託】

(訂正前)

未定

(訂正後)

本社債を取得させる際の引受金融商品取引業者及び社債管理を委託する社債管理者は、次の者を予定しております。

(１)【社債の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所
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
株式会社ＳＢＩ証券	東京都港区六本木一丁目６番１号
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番１号
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
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

（注）元引受契約を締結する金融商品取引業者は、上記を予定しておりますが、各引受人の引受金額、引受けの条件については、利率の決定日に決定する予定であります。

(２)【社債管理の委託】

社債管理者の名称	住所
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号

（注）社債管理者は上記を予定しておりますが、委託の条件については、利率の決定日に決定する予定であります。

3【新規発行による手取金の使途】

(訂正前)

(1)【新規発行による手取金の額】

未定

(2)【手取金の使途】

設備資金、投融資資金、運転資金、社債償還資金、コマーシャル・ペーパー償還資金及び借入金返済資金に充当する予定であります。

(訂正後)

(1)【新規発行による手取金の額】

本社債の払込金額の総額100億円(発行諸費用の概算額は未定)

(2)【手取金の使途】

設備資金、投融資資金、運転資金、社債償還資金、コマーシャル・ペーパー償還資金及び借入金返済資金に充当する予定であります。

なお、本社債の手取金については、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】

<東急不動産ホールディングス株式会社第33回無担保社債(社債間限定同順位特約付)(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

当社は、当社事業に要する資金をグリーンボンドの発行を含む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(調達資金の使途、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、レポートニング)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. 調達資金の使途

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します。

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使途とするファイナンス

適格クライテリア

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 <p><u>第三者認証</u></p> <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 <p>例：</p> <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
-------	--

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	開発に必要となる法令・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. レポーティング

資金充当状況に関するレポーティング

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・レポーティング

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・レポーティングとして、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。

プロジェクトカテゴリ		レポーティング項目例
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