

【表紙】

【発行登録追補書類番号】	7 - 関東 1 - 3								
【提出書類】	発行登録追補書類								
【提出先】	関東財務局長								
【提出日】	2026年 2 月25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								
【今回の募集金額】	<table border="0"> <tr> <td>第34回無担保社債（ 5 年債）</td> <td>10,000百万円</td> </tr> <tr> <td>第35回無担保社債（ 7 年債）</td> <td>10,000百万円</td> </tr> <tr> <td>第36回無担保社債（ 10年債）</td> <td>10,000百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>30,000百万円</td> </tr> </table>	第34回無担保社債（ 5 年債）	10,000百万円	第35回無担保社債（ 7 年債）	10,000百万円	第36回無担保社債（ 10年債）	10,000百万円	計	30,000百万円
第34回無担保社債（ 5 年債）	10,000百万円								
第35回無担保社債（ 7 年債）	10,000百万円								
第36回無担保社債（ 10年債）	10,000百万円								
計	30,000百万円								

【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）
7 - 関東 1 - 1	2025年12月 5 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）１．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。

- ２．今回の募集とは別に、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）（券面総額又は振替社債の総額10,000百万円（発行価額の総額10,000百万円））を発行すべく、2026年 2 月25日に発行登録追補書類（発行登録追補書類番号 7 - 関東 1 - 2）を関東財務局長へ提出しましたが、2026年 3 月12日が払込期日であり、本発行登録追補書類提出日（2026年 2 月25日）現在払込みが完了していないため、上記実績合計額欄の算出には加算されておりません。

【残額】（発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額）	160,000百万円 (160,000百万円)
	(注) 1. 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。
	2. 今回の募集とは別に、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）（券面総額又は振替社債の総額10,000百万円（発行価額の総額10,000百万円））を発行すべく、2026年2月25日に発行登録追補書類（発行登録追補書類番号 7 - 関東1 - 2）を関東財務局長へ提出しましたが、2026年3月12日が払込期日であり、本発行登録追補書類提出日（2026年2月25日）現在払込みが完了していないため、上記残額欄の算出には加算されておられません。
（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34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1.904％
利払日	毎年3月3日及び9月3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9月3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3月3日及び9月3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	2031年3月3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、2031年3月3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	2026年2月25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	2026年3月3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）	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35回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）及び第36回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（クライメート/ネイチャー・リンク・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。 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。
財務上の特約（その他の条項）	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。

（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2026年2月25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關しての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關して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、2026年2月25日付東急不動産ホールディングス株式会社第34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。）に本社債に係わ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
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	2,800	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。
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	2,800	
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	2,200	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	2,200	
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。）（7年債）】

銘柄	東急不動産ホールディングス株式会社第35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2.201％
利払日	毎年3月3日及び9月3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9月3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3月3日及び9月3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	2033年3月3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、2033年3月3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	2026年2月25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	2026年3月3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）	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34回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）及び第36回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（クライメート/ネイチャー・リンク・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。 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。
財務上の特約（その他の条項）	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。

（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2026年2月25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關しての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關して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、2026年2月25日付東急不動産ホールディングス株式会社第35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。）に本社債に係わ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（7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
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	2,500	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。
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	2,500	
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	2,500	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	2,500	
計	-	10,000	-

（2）【社債管理の委託】

該当事項なし

5【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36回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（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2.550％
利払日	毎年3月3日及び9月3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9月3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3月3日及び9月3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	2036年3月3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、2036年3月3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	2026年2月25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	2026年3月3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）	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34回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）及び第35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。 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。
財務上の特約（その他の条項）	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。

（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「J C R」という。）からA +（シングルA プラス）の信用格付を2026年2月25日付で取得している。

J C R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。

J C Rの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJ C R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、J C R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。J C R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。

J C R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、J C Rの信用格付の付与にあたり利用した情報は、J C R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J C Rが公表する情報へのリンク先は、J C R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。

J C R：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、2026年2月25日付東急不動産ホールディングス株式会社第36回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（クライメート/ネイチャー・リンク・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。）に本社債に係わ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以上に当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。

6【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
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	10,000	1 引受人は本社債の全額につき、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。
計	-	10,000	-

（2）【社債管理の委託】

該当事項なし

7【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	146	29,854

（注） 上記金額は、第34回無担保社債、第35回無担保社債及び第36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29,854百万円のうち、第34回無担保社債の差引手取概算額9,953百万円及び第35回無担保社債の差引手取概算額9,953百万円については、別記「募集又は売出しに関する特別記載事項」欄「サステナビリティファイナンス・フレームワークについて」に記載するグリーンプロジェクトに充当する予定であります。

第34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「リエネ行方太陽光発電所」、「リエネ銚子太陽光発電所」、「直方太陽光発電所」、「リエネLOGI'Q京都久御山太陽光発電所」及び「リエネCPD枚方太陽光発電所」の設備資金にかかるリファイナンス資金として、2026年2月27日償還予定の第27回無担保社債の償還に伴い減少する手元資金に充当する予定であります。

第35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「（仮称）松前期風力発電所」の設備資金に係るリファイナンス資金として、2,400百万円を2026年3月末までにコマーシャル・ペーパー償還資金の一部に、残額を2026年3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、第36回無担保社債の差引手取概算額9,947百万円については、全額を2026年3月末までにコマーシャル・ペーパー償還資金の一部に充当する予定であります。

なお、実際の充当時期までは、現金又は現金同等物にて管理します。

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】

＜東急不動産ホールディングス株式会社第34回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）及び東急不動産ホールディングス株式会社第35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、サステナビリティボンド・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。

サステナビリティファイナンス・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、レポーティング）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

サステナビリティファイナンス・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	・ 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 (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 ・ 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 - 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 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。
省エネルギー（改修工事）	・ 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 (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 - 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 例： - 空調設備の更新 - LED照明の導入

プロジェクトカテゴリ	適格プロジェクト
再生可能エネルギー （太陽光発電、風力発電）	・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 （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	・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	・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	・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 例： - 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	・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 - 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

サステナビリティファイナンス・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		・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	・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	・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	・プロジェクト名 ・発電量（kwh） ・CO2削減量（t-CO2）
	株式取得	・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		・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	・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	・森林保全活動の概要 ・森林保全面積（m2）
	間伐材の購入費用	・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	・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	・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	・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	・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	・生物多様性に関する取り組み概要

< 東急不動産ホールディングス株式会社第36回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（クライメート／ネイチャー・リンク・ボンド）に関する情報 >

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・フレームワークを策定しました。当社は、サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークに関する上記原則への適合性について、JCR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「KPI」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「SPTs」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。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	K P I 内容	範囲
K P I 1	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
K P I 2	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CO2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. レポートニング

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（2026年2月25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（2026年2月25日）までの間に生じた変更その他事由はありません。以下の内容は、当該有価証券報告書等に記載された「事業等のリスク」を一括して記載したものであります。

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おります。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。

「事業等のリスク」

当社グループの経営成績、財政状態等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものであり、実際の業績等はこれらの見通しとは異なることがあります。

(1) 経営に重要な影響を及ぼすと想定されるリスク

当社グループでは、「リスク管理基本規程」において、グループ各社の経営目標の達成を阻害する事象として7つの個別リスク（投資リスク、財務資本リスク、人事労務リスク、法務コンプライアンスリスク、IT戦略リスク・デジタル戦略リスク、情報セキュリティリスク、危機管理対応）を定め、加えて、重要性の高いリスクとして気候変動リスクを重要リスクとして認識しております。

また「GROUP VISION 2030」において定めた6つのマテリアリティについて、機会及びリスクと、それに関連する重要リスクの特定を行いました。

マテリアリティ	主な機会とリスク (○機会、●リスク)	主な変動要因	重要リスク
多彩なライフスタイルをつくる	○あらゆる生活シーンの融合 ●消費者ニーズとのミスマッチ	・景気動向、不動産市況 ・競合企業動向 ・金融市場（金利、株価） ・消費者動向	投資リスク 財務資本リスク
ウェルビーイングな街と暮らしをつくる	○コミュニティ形成の重要性増大 ○防災・減災ニーズの高まり ●都市間競争における劣後 ●資産の維持管理不足により価値低下		
サステナブルな環境をつくる	○脱炭素・循環型社会への対応ニーズ拡大 ●気候変動・災害激甚化 ●環境規制強化等によるコスト増	・移行リスク：炭素税など法規制の厳格化等 ・物理リスク：建物被害や気温上昇による施設運営影響等	気候変動リスク
デジタル時代の価値をつくる	○toC接点活用の重要性増大 ●既存事業のディスラプター出現	・デジタル技術・企業等の動向	IT戦略リスク・デジタル戦略リスク
多様な人財が活きる組織風土をつくる	○多様な人財によるイノベーション創発 ●人材獲得市場における競争激化	・人材の確保、育成 ・長時間労働	人事労務リスク
成長を加速するガバナンスをつくる	○透明性向上によるステークホルダーとの関係強化 ●法令違反、セキュリティ体制等不備による損失、信用低下	・サイバー攻撃 ・安全対策、BCPの不備 ・役職員の不正、法令違反 ・取締役会の実効性	情報セキュリティリスク 危機管理対応 法務コンプライアンスリスク

なお、これらのリスクが顕在化する可能性の程度や時期、顕在化した場合に当社グループの経営成績及び財務状況等に与える影響の定量的な内容については、合理的な予見が困難であるため記載しておりません。

各リスクについての考え方は以下のとおりとなります。

投資リスク

当社グループの事業の中で投資を伴う資産活用型の事業である都市開発事業セグメント、戦略投資事業セグメント等においては、国内外の景気動向や企業業績、個人消費動向、不動産市況、競合環境、政府や日本銀行の政策変更、東京都心を中心とした事業エリアの状況等の影響を受けやすい傾向があり、これらにより各事業における利益率の低下や収益性の悪化、保有資産の価値が下落する可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ経営企画部を主管部署とし、投資対象アセットごとのリスクファクターを定めた上でVaR値を算出、継続的なモニタリングを行うことでリスク量の管理を行っております。

財務資本リスク

当社グループでは不動産の開発資金等を自己資本及び、金融機関からの借入金や社債発行による資金調達等で対応しております。今後金利が上昇した場合や株価が著しく下落した場合には、経営成績及び財務状況等に対して大きな影響を与える可能性があります。

金融機関等からの資金調達については、金利変動による影響を軽減するため、有利子負債の大部分を長期による借入とし、さらに金融情勢を踏まえながら一部のプロジェクト融資以外については大部分の金利を固定化し、今後金利が上昇した場合の経営成績に与える影響を最小限に抑える取組を行っております。なお、当連結会計年度末の有利子負債における長期比率は95.3%、固定比率は92.4%（長期比率・固定比率ともにSPC借入を除く）です。また、当社のグループ財務部を主管部署とし、金融市場の動向分析及び金利上昇時の当社への影響の定量的なシミュレーションを行っております。

自己資本については、資本市場の動向分析を行うとともに、IR活動による株主・投資家との対話内容の取締役会等へのフィードバック等を実施しており、引き続き株価の適正化を図ってまいります。

気候変動リスク

当社グループでは1998年に定めた環境ビジョンに基づき、事業活動を通じて、継続的に環境課題への取組を推進しており、中でも気候変動については重要な課題であると認識しています。気候変動における移行リスクと物理リスクは、当社グループの事業への影響を及ぼす可能性があります。移行リスクとしては、炭素税など法規制の厳格化といった政策動向の変化、低炭素社会に対応できない企業に対する需要低下やレピュテーション悪化、物理リスクとしては、地球温暖化による降雪量減少によるスキー場運営事業への影響や、異常気象の激甚化による建物被害や工事期間の延長によるコスト増などが想定され、事業へ悪影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては、当社のグループサステナビリティ推進部を主管部署とし、事業部門と協働してグループ横断的に取り組んでいます。取組の内容についてはサステナビリティ委員会で審議・協議し、取締役会に報告しています。

当社は「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」に2019年より賛同し、その取組について議論する「TCFDコンソーシアム」にも参加しております。提言に基づいた、「ガバナンス」・「戦略」・「リスク管理」・「指標と目標」に分類した開示をしております。また2023年度には「脱炭素社会への移行計画」を策定しています。

詳細は、2 サステナビリティに関する考え方及び取組 における(2) 気候関連および自然関連課題への対応（TCFD提言およびTNFD提言への取組）を参照ください。

IT戦略リスク・デジタル戦略リスク

当社グループ及び社会を取り巻くIT環境は目覚ましく進化しており、技術革新や顧客需要の変化に対して当社グループが適切かつ迅速に対応できなかった場合には、将来的に当社グループの経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループDX推進部を主管部署とし、新規技術の各事業への応用可能性等を検討しております。

人事労務リスク

当社グループでは多様な人財を強みの1つと認識しております。しかし、国内の少子高齢化に伴う労働力人口の減少、それを背景とした人材不足が、当社グループの成長を阻害する大きな要因となる可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ人事部を主管部署とし、長時間労働の削減や有給休暇の取得奨励はもちろん、テレワークや在宅勤務制度等、社員の多様な働き方に対応した施策で、従業員に選ばれる企業を目指しております。また、働き方や働く場所が多様化し、適正な労務マネジメントの重要性が高まっており、2023年度にグループ重点対策として以降、「適正な労務マネジメント（労働時間の適正な把握・管理）」を実施しております。関係する各社の制度や運用、啓発活動の状況を網羅的に調査、把握し、リスクマネジメント委員会への報告を行う予定です。

情報セキュリティリスク

当社グループでは、都市開発事業セグメントや管理運営事業セグメント、不動産流通事業セグメント等において多くのお客さまの個人情報を取り扱っております。サイバー攻撃や当社グループ従業員によって情報漏洩が発生した場合、当社グループの社会的信用やブランドイメージの低下、当社グループの経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ総務部及びグループDX推進部を主管部署とし、セキュリティ対策の強化や、標的型攻撃メール訓練等の研修実施による社員のリテラシー向上施策等を行っております。

危機管理対応

国内外の地震、暴風雨、洪水その他の天災地変、テロ、事故、火災、疫病その他の人災等が発生した場合や、環境問題、不動産の瑕疵が判明した場合等には、保有資産の毀損や補償の義務履行等に関連して紛争が発生する等、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ総務部を主管部署とし、災害等発生時に必要となる安全対策やBCPの整備や、各種災害を想定した訓練の実施により、影響を最小限に抑えるべく取組を行っております。

法務コンプライアンスリスク

当社グループの社員や事業活動において、法令等に抵触する事態が発生した場合や、発生した損害に対する賠償金の支払い等が必要となる場合には、当社グループの社会的信用やブランドイメージの低下、当社グループの経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

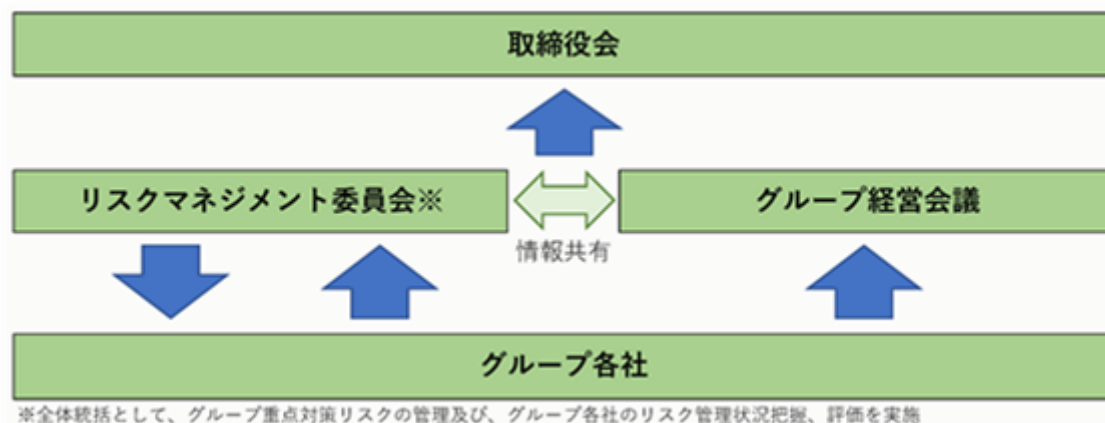
当該リスクについては当社のグループ法務部を主管部署とし、コンプライアンスを実現するための活動計画（コンプライアンス・プログラム）の策定・推進など、グループ各社においてコンプライアンス体制を構築し、コンプライアンス経営の徹底に努めております。具体的には、東急不動産ホールディングスグループの全役員及び従業員の行動の規範となる「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」を定めるとともに、その理解・実践のための具体的マニュアルとして、「東急不動産ホールディングスグループ コンプライアンスマニュアル」を策定し、定期的に研修などを行うことで、全役員及び従業員に対しコンプライアンスの周知・徹底を図っています。

(2) リスク管理体制

個別の重要リスクはリスクの種類に応じてリスクマネジメント委員会及びグループ経営会議が各々管理し、リスク全体の統括的な管理はリスクマネジメント委員会が行い取締役会へ報告いたします。

リスクマネジメント委員会では、グループ横断的に管理が必要と考えられるグループ重点対策リスクの管理と、グループ各社のリスク管理状況の把握、評価を行います。

グループ重点対策リスクには、主管部署を定めて、リスク管理のPDCAを徹底いたします。また、グループ各社のリスク管理状況をリスクマネジメント委員会において把握、評価することによりグループ全体のリスク管理体制を強化いたします。



また、内部監査を通じて管理体制および管理業務の十分性を確認するとともに、重大リスクに関する監査を優先度に応じて計画的に実施しています。緊急かつ重大な損失の危険に対しては、「緊急時対応基本規程」に基づいて情報伝達および意思決定を行い、被害を最小限にとどめる対応を行います。

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