

発行登録目論見書

2026 年 2 月

東急不動産ホールディングス株式会社

1. この発行登録目論見書が対象とする社債 200,000 百万円の発行登録については、当社は金融商品取引法第 23 条の 3 第 1 項の規定により、発行登録書を 2025 年 10 月 23 日に関東財務局長に提出し、2025 年 10 月 31 日にその効力が生じております。
2. この発行登録目論見書に記載された内容については、訂正が行われる場合があります。また、参照すべき旨記載された参照情報が新たに差し替わる場合があります。
3. この発行登録目論見書にもとづき社債を取得される場合には、発行登録追補目論見書を交付いたします。

【表紙】

| | |
|-----------------------|--|
| 【発行登録番号】 | 7－関東1 |
| 【提出書類】 | 発行登録書 |
| 【提出先】 | 関東財務局長 |
| 【提出日】 | 2025年10月23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 中野 由美 |
| 【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 中野 由美 |
| 【発行登録の対象とした募集有価証券の種類】 | 社債 |
| 【発行予定期間】 | この発行登録書による発行登録の効力発生予定日（2025年10月31日）から2年を経過する日（2027年10月30日）まで |
| 【発行予定額又は発行残高の上限】 | 発行予定額 200,000百万円 |
| 【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】

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

1【新規発行社債】

未定

2【社債の引受け及び社債管理の委託】

未定

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】

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。

第2【売出要項】

該当事項なし

第二部【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

事業年度 第13期（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）2026年6月30日までに関東財務局長に提出予定

事業年度 第14期（自 2026年4月1日 至 2027年3月31日）2027年6月30日までに関東財務局長に提出予定

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14日までに関東財務局長に提出予定

事業年度 第14期中（自 2026年4月1日 至 2026年9月30日）2026年11月16日までに関東財務局長に提出予定

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書の提出後、本発行登録書提出日（2025年10月23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、本発行登録書提出日（2025年10月23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書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）

第三部【保証会社等の情報】

該当事項なし

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

会社名 東急不動産ホールディングス株式会社
代表者の役職氏名 代表取締役社長 西川 弘典

- 1 当社は1年間継続して有価証券報告書を提出しております。
- 2 当社の発行する株券は、東京証券取引所に上場されております。
- 3 当社の発行済株券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。

722,302百万円

(参考)

(2023年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所における最終価格 発行済株式総数
844.3円 × 719,830,974株 = 607,753百万円

(2024年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所における最終価格 発行済株式総数
1,095.0円 × 719,830,974株 = 788,214百万円

(2025年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所における最終価格 発行済株式総数
1,071.0円 × 719,830,974株 = 770,938百万円

事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移

1. 事業内容の概要

当社グループは当社、子会社 333 社（うち連結子会社 293 社）、関連会社 102 社（2025 年 3 月 31 日現在）で構成され、資産活用型ビジネスの都市開発事業と戦略投資事業、人財活躍型ビジネスの管理運営事業と不動産流通事業の 4 つの事業セグメントで構成しております。各事業セグメントの位置づけは次のとおりであり、これらの事業セグメントは連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一であります。

なお、当社は有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第 49 条第 2 項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

都市開発事業

東急不動産㈱等がオフィスビルや商業施設などの開発、賃貸、運営、売却業務及び、分譲住宅や賃貸住宅の開発、分譲、売却業務等を行っています。一部のオフィスビル等については㈱東急コミュニティーに、一部の商業施設については東急不動産 SC マネジメント㈱に管理・運営を委託しております。

戦略投資事業

東急不動産㈱等が再生可能エネルギー発電施設や物流施設の開発、賃貸、運営、売却業務等を行っています。一部の再生可能エネルギー施設についてはリニューアブル・ジャパン㈱に管理を委託しております。

東急不動産キャピタル・マネジメント㈱が不動産私募ファンド等の組成・運用業務、東急不動産リート・マネジメント㈱が不動産投資信託の資産運用業務を行っています。

PT.Tokyu Land Indonesia 及び Tokyu Land US Corporation 等が海外における不動産開発の投資等を行っています。

管理運営事業

㈱東急コミュニティー等がマンション、ビル等の総合管理業務、改修工事業等を行っています。

東急不動産㈱等が会員制リゾートホテル等の販売を行い、主に東急リゾート㈱が販売代理を行っています。

また、東急不動産㈱等がホテル、ゴルフ場、スキー場等の経営を行い、東急リゾート&ステイ㈱に運営を委託しております。さらに、東急不動産㈱がシニア住宅の開発を行い、㈱東急イーライフデザインが経営・運営を行っています。加えて、東急リゾート&ステイ㈱がホテル、ゴルフ場等の運営受託事業、㈱イーウェル※1 が企業福利厚生を受託事業を行っています。

㈱石勝エクステリアが環境緑化事業及び造園事業を行っています。

不動産流通事業

東急リバブル㈱等が不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等を行っています。

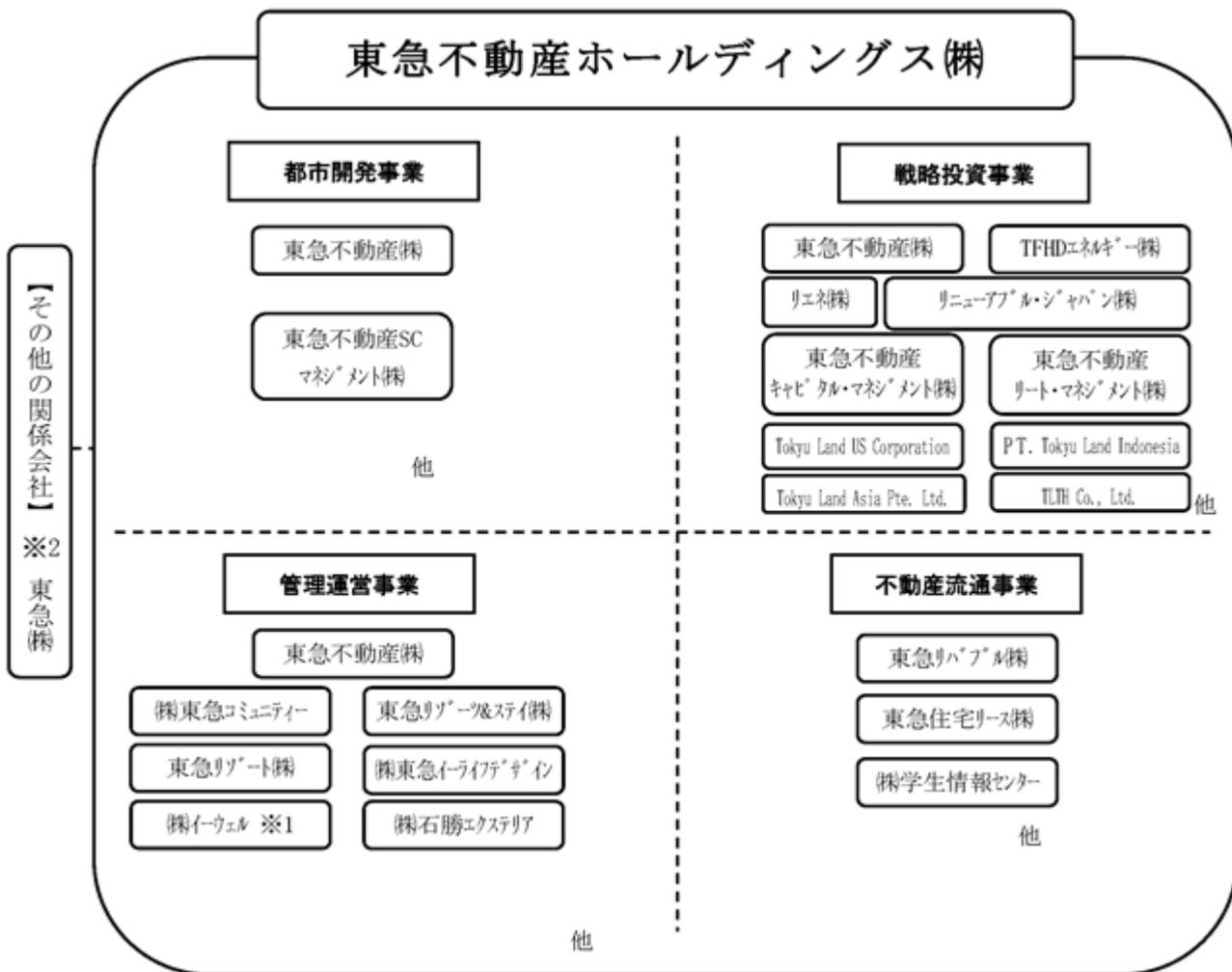
東急住宅リース㈱や㈱学生情報センター等が賃貸住宅や学生マンション等の管理・運営及び転貸業務等を行っています。

上記のほか、不動産流通事業ではその他の関係会社である東急㈱※2 が販売するマンション、戸建住宅の販売代理業務を東急リバブル㈱が受託する等しております。

※1 ㈱イーウェルは 2025 年 4 月より連結子会社から持分法適用関連会社へ移行しました。

※2 東急㈱は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者であります。

2025年3月末における主な事業の系統図は次のとおりであります。



※1 (株)イーウェルは2025年4月より連結子会社から持分法適用関連会社へ移行しました。

※2 東急(株)は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者であります。

2. 主要な経営指標等の推移

(1) 連結経営指標等

| 回次 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 | 第12期 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 決算年月 | 2021年3月 | 2022年3月 | 2023年3月 | 2024年3月 | 2025年3月 |
| 営業収益 (百万円) | 907,735 | 989,049 | 1,005,836 | 1,103,047 | 1,150,301 |
| 経常利益 (百万円) | 46,555 | 72,834 | 99,558 | 110,391 | 129,152 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円) | 21,668 | 35,133 | 48,227 | 68,545 | 77,562 |
| 包括利益 (百万円) | 24,721 | 48,916 | 72,983 | 85,782 | 98,422 |
| 純資産額 (百万円) | 608,723 | 643,298 | 700,702 | 771,900 | 843,500 |
| 総資産額 (百万円) | 2,652,296 | 2,634,343 | 2,738,458 | 3,030,751 | 3,259,928 |
| 1株当たり純資産額 (円) | 829.50 | 878.32 | 964.77 | 1,053.04 | 1,150.27 |
| 1株当たり当期純利益 (円) | 30.13 | 48.84 | 67.21 | 96.40 | 108.69 |
| 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円) | — | — | — | — | — |
| 自己資本比率 (%) | 22.5 | 24.0 | 25.0 | 24.8 | 25.2 |
| 自己資本利益率 (%) | 3.7 | 5.7 | 7.3 | 9.6 | 9.9 |
| 株価収益率 (倍) | 21.7 | 13.8 | 9.4 | 13.0 | 9.2 |
| 営業活動による キャッシュ・フロー (百万円) | 100,411 | 76,453 | 94,739 | 156,465 | 47,426 |
| 投資活動による キャッシュ・フロー (百万円) | △116,031 | △31,786 | △120,060 | △178,190 | △139,980 |
| 財務活動による キャッシュ・フロー (百万円) | 108,344 | △81,273 | 42,764 | 97,774 | 1,468 |
| 現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円) | 189,509 | 153,865 | 170,649 | 246,248 | 157,468 |
| 従業員数 (人) | 23,411 | 21,276 | 21,614 | 21,170 | 21,898 |
| (外、平均臨時雇用 者数) | (11,461) | (9,806) | (8,452) | (7,673) | (7,078) |

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第9期の期首から適用しており、第9期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

| 回次 | | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 | 第12期 |
|---------------------------------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 決算年月 | | 2021年3月 | 2022年3月 | 2023年3月 | 2024年3月 | 2025年3月 |
| 営業収益 | (百万円) | 30,843 | 27,295 | 29,866 | 36,404 | 48,131 |
| 経常利益 | (百万円) | 18,076 | 14,234 | 15,577 | 20,901 | 29,620 |
| 当期純利益 | (百万円) | 17,586 | 12,769 | 14,873 | 20,333 | 28,782 |
| 資本金 | (百万円) | 77,562 | 77,562 | 77,562 | 77,562 | 77,562 |
| 発行済株式総数 | (株) | 719,830,974 | 719,830,974 | 719,830,974 | 719,830,974 | 719,830,974 |
| 純資産額 | (百万円) | 306,431 | 308,185 | 304,701 | 308,597 | 315,307 |
| 総資産額 | (百万円) | 1,473,204 | 1,477,098 | 1,518,491 | 1,671,047 | 1,688,984 |
| 1株当たり純資産額 | (円) | 426.00 | 428.44 | 429.38 | 433.21 | 440.95 |
| 1株当たり配当額 | (円) | 16.00 | 17.00 | 23.50 | 31.00 | 36.50 |
| (内1株当たり中間配当額) | (円) | (8.00) | (8.00) | (9.00) | (14.00) | (17.00) |
| 1株当たり当期純利益 | (円) | 24.45 | 17.75 | 20.73 | 28.60 | 40.33 |
| 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 | (円) | — | — | — | — | — |
| 自己資本比率 | (%) | 20.8 | 20.9 | 20.1 | 18.5 | 18.7 |
| 自己資本利益率 | (%) | 5.8 | 4.2 | 4.9 | 6.7 | 9.2 |
| 株価収益率 | (倍) | 26.8 | 38.0 | 30.6 | 43.7 | 24.8 |
| 配当性向 | (%) | 65.4 | 95.8 | 113.4 | 108.4 | 90.5 |
| 従業員数 | (人) | 74 | 87 | 89 | 100 | 118 |
| (外、平均臨時雇用者数) | (人) | (14) | (14) | (16) | (17) | (22) |
| 株主総利回り | (%) | 129.5 | 136.5 | 133.5 | 257.9 | 216.7 |
| (比較指標： 配当込み TOPIX) | (%) | (142.1) | (145.0) | (153.4) | (216.8) | (213.4) |
| (比較指標： 配当込み TOPIX (不動産業)) | (%) | (137.0) | (135.8) | (132.6) | (213.8) | (197.9) |
| 最高株価 | (円) | 708 | 746 | 812 | 1,266.5 | 1,259.0 |
| 最低株価 | (円) | 399 | 564 | 596 | 625 | 822.9 |

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第9期の期首から適用しており、第9期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

3. 最高株価及び最低株価は2022年4月4日より東京証券取引所プライム市場におけるものであり、それ以前については東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

【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】 | 2025年10月31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 |
| 【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】 | 200,000百万円 (200,000百万円) (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、2025年10月31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】

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

1【新規発行社債】

(訂正前)

未定

(訂正後)

<東急不動産ホールディングス株式会社第4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）（クライメート／ネイチャー・リンク・ボンド）に関する情報>

| | |
|------------------|---|
| 銘柄 | 東急不動産ホールディングス株式会社第4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）（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） | 未定（（注）14） |
| 各社債の金額（円） | 金1億円 |
| 発行価額の総額（円） | 未定（（注）14） |
| 発行価格（円） | 額面100円につき金100円 |
| 利率（％） | 1 2025年（未定）月（未定）日の翌日から2032年（未定）月（未定）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（未定）パーセント（（注）14） 2 2032年（未定）月（未定）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（未定。ただし、本欄第1項の利率の決定時に適用される残存期間7年程度の10年国債の流通利回り（年2回複利ベース）への上乗せ幅に1.00パーセントを加えた値）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。 「利率改定日」とは、2032年（未定）月（未定）日及びその1年後ごとの応当日をいう。 「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。 「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。 （（注）14） |
| 利払日 | 毎年（未定）月（未定）日及び（未定）月（未定）日（（注）14） |
| 利息支払の方法 | 1 利息支払の方法及び期限 (1) 利息支払の方法 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。 「利払日」とは、初回を2026年（未定）月（未定）日とし、その後毎年（未定）月（未定）日及び（未定）月（未定）日をいう。（（注）14） |

- 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。
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。本ロにおいて「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。
- 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(i)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。
- 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。

(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/jgbcn.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。
- ニ 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。

(3) 任意停止

イ 利払の任意停止

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ることができる（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。）。

ロ 任意支払

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ことができる。

ハ 強制支払

(i) 劣後株式への支払による強制支払

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①又は②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。

- ① 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
- ② 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。）
 - (a) 会社法第155条第8号乃至第13号に基づく事由
 - (b) 会社法第192条第1項に基づく単元未払株主からの買取請求
 - (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
 - (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
 - (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
 - (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>「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得る価格、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>(ii) 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>ニ 任意未払残高の支払</p> <p>(i) 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>(ii) 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通貨あたりの利子額を乗じて算出される。本(ii)において「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>(iii) 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（未定）月（未定）日（（注）14） |
| 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（未定）月（未定）日（（注）14）（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> |

(2) 期限前償還

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。

イ 当社の選択による期限前償還

当社は、2032年（未定）月（未定）日（（注）14）（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。

ロ 税制事由による期限前償還

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、（i）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、（ii）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。「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。

ハ 資本性変更事由による期限前償還

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、（i）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、（ii）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。

「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。）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。

(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。

(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。

(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。

3 償還元金の支払場所

別記（（注）13「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） | 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（未定）月（未定）日（（注）14） |
| 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（未定）月（未定）日（（注）14） |
| 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る予定の信用格付

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）の予備格付を2025年10月31日付で取得しており、また、JCRからA-（シングルAマイナス）の本格付を2025年（未定）月（未定）日（本（注）14）付で取得する予定である。ただし、予備格付の付与以降にJCRが入手する情報によっては、本格付が予備格付と異なる符号となる可能性がある。

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」にあたらぬが、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ある可能性がある。

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/>）に掲載される予定である。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(i)及び(ii)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。

(i) 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

(ii) 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。

- (i) 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
- (ii) 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
- (iii) 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
- (iv) 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
- (v) 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。

- (i) 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
- (ii) 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
- (iii) 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
- (iv) 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
- (v) 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てはならず、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。

14 未定事項については、需要状況を勘案したうえで、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）

＜東急不動産ホールディングス株式会社第4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）（クライメート／ネイチャー・リンク・ボンド）に関する情報＞

（1）【社債の引受け】

| 引受人の氏名又は名称 | 住所 |
|-----------------------|-------------------|
| 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 |
| 野村證券株式会社 | 東京都中央区日本橋一丁目13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 |
| 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 |
| SMB 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 |

（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】

該当事項はありません。

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)

<東急不動産ホールディングス株式会社第4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）（クライメート／ネイチャー・リンク・ボンド）に関する情報>

(1) 【新規発行による手取金の額】

本社債の払込金額の総額（未定）百万円（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、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4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）（クライメート／ネイチャー・リンク・ボンド）に関する情報>

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借入れ（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、(i)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、(ii)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、以下のイ乃至ニの当社の証券又は債務をいう。ただし、(i)以下のイ乃至ニ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、(ii)以下のイ乃至ハの場合においては、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、(iii)以下のロ乃至ニの場合においては、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。）
- ハ 同順位劣後債務
- ニ 上記イ乃至ハ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、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も都市部・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 |
|-------|--|---|
| KPI 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 |
| KPI 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. SPTsの設定

本社債においては、以下のSPTsを使用します。

| 項目 | SPTs | 参照期間（参照時点） | 判定日 |
|-------|---|--------------------------|------------|
| SPT 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 |
| SPT 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SPTs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、SPT 1が未達成の場合は、社債発行額の0.05%相当額、SPT 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SPTsにおける数値をアップデートする可能性があります。SPTs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KPIの各年度の実績値
- ・各SPTの各年度の達成状況
- ・その他、KPI、SPTs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
- ・SPTs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KPI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。

【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】 | 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 |
| 【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TOKYU FUDOSAN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、担付切替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 |
| 野村證券株式会社 | 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 <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 |
|-------|--|

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

① 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

② 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) <p>※いずれも株式取得時点</p> |
| 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 |

【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18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 |
| 【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18日(提出日)であります。 |
| 【提出理由】 | 2026年2月10日に提出した訂正発行登録書の「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、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】

訂正箇所は下線を付して表示しております。

第1【募集要項】

<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>

2【社債の引受け及び社債管理の委託】

（訂正前）

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 |
| <u>みずほ証券株式会社</u> | <u>東京都千代田区大手町一丁目5番1号</u> |

（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。

（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 |

（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。