



各 位

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

代表者名 代表取締役社長 西川 弘典

(コード番号 3289 東証プライム市場)

問合せ先 執行役員 山根 英嗣

TEL (03) 6455-2051

公募ハイブリッド社債（公募劣後特約付社債） （クライメート／ネイチャー・リンク・ボンド）の発行に関するお知らせ

当社は公募形式による劣後特約付社債（以下、「本社債」）を検討しており、本社債の発行について、本日訂正発行登録書を関東財務局長に提出いたしましたのでお知らせします。

また、本社債については、サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークに基づいて、クライメート／ネイチャー・リンク・ボンド（注1）としての発行となります。

（注1）クライメート／ネイチャー・リンク・ボンド

気候変動及び自然環境の保全や回復に関する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

記

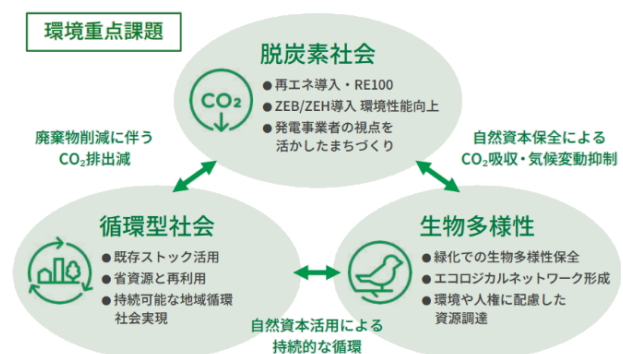
1. 本社債の目的及び背景

当社グループは、2025 年 5 月に長期経営方針後半期の強靱化フェーズとして「中期経営計画 2030」を開示し、本計画期間において各事業におけるプレミアムな価値の創出を通じて、強固で独自性のある事業ポートフォリオを構築し、ありたい姿の実現を目指しています。

ありたい姿の実現に向けた財務資本戦略として、財務規律の維持を経営方針とし、最適な財務資本構成のもと、効率性を意識した利益成長の実現を図っております。特にハイブリッドファイナンスについては、株式の希薄化を伴わず格付上の資本増強につながるため、当社の格付評価にも寄与すると考えております。

このような戦略のもと、当社が2020年度に発行した第一回公募ハイブリッド社債については2025年12月17日に期日前償還し、今回新たに本社債を発行することで財務基盤を維持いたします。

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、



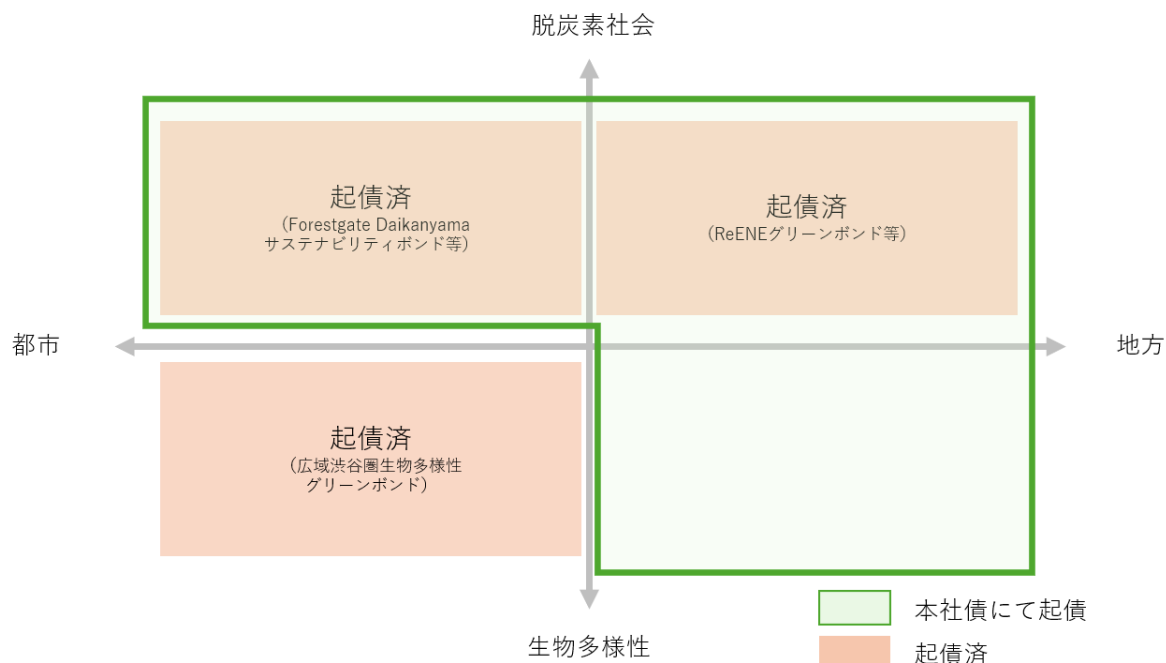
このお知らせは、公募ハイブリッド社債（劣後特約付社債）の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。

「脱炭素社会」と「生物多様性」保全の両分野における KPI と SPT を設定した「クライメート／ネイチャー・リンク・ボンド」として発行いたします。

「脱炭素社会」の実現に向けて、当社は「Scope3（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 Scope1・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、Scope1, 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 Scope3 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。

	旧目標 (前中期経営計画上)	新目標 (現中期経営計画上)	実績 (2024年度)
Scope1・2	2030年度▲46.2%	▲80%	▲77.4%
Scope3（カテゴリ1・2・11）	-	▲46.2%	▲30.0%

「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へ都市部・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。



このお知らせは、公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。

2. 本社債の特徴

本社債による資金調達には、資本と負債の中間的性質を持つハイブリッドファイナンスの一形態であり、負債であることから株式の希薄化は発生しない一方、利息の任意繰延、超長期の償還期限、清算手続及び倒産手続における劣後性等、資本に類似した性質及び特徴を有しております。このため株式会社日本格付研究所（以下、「JCR」）より、資金調達額の50%に対して資本性の認定を受けられる見通しであります。本社債の概略につきましては、本日付で関東財務局長に提出した訂正発行登録書をご参照ください。

また、本社債は、サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークに基づき、「Scope3（カテゴリ1・2・11）のCO2排出量削減率」、「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として活用する予定です。

名称	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）
別称	気候変動／森林保全目標達成型ボンド
償還期限	払込期日の37年後
期限前償還	払込期日の7年後以降の各利払日に、または払込期日以降に税制事由もしくは資本性事由が生じている場合に可能
発行額	400億円
発行時期	2025年12月（予定）
KPI	KPI1：2019年度比でのScope3（カテゴリ1・2・11）のCO2排出量削減率 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
SPT	SPT1：2019年度を基準年とし、2030年度にScope3（カテゴリ1・2・11）のCO2排出量削減率を46.2%削減（参照期間：2030年4月1日～2031年3月31日の実績） SPT2：2030年度に森林保全面積を累計で3,000ha達成（参照時点：2031年3月31日時点）
判定後の債券特性	SPT1が未達成の場合、発行額の0.05%相当額を、SPT2が未達成の場合、発行額の0.05%相当額を、本社債の償還日までに「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寄付を実施
Climate／Nature Link Bond Structuring Agent（注2）	野村證券株式会社
Hybrid Bond Structuring Agent（注3）	大和証券株式会社

（注2）Climate／Nature Link Bond Structuring Agent

サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークの策定及びセカンドパーティ・オピニオン取得に関する助言等を通じて、クライメート／ネイチャー・リンク・ボンドの実行支援を行う者

（注3）Hybrid Bond Structuring Agent

ハイブリッド債の資本性認定要件に関する助言等を通じて、適切な商品設計の策定支援を行う者

このお知らせは、公募ハイブリッド社債（劣後特約付社債）の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。

3. 今後のスケジュール

本社債については、大和証券株式会社を事務主幹事として、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMB C日興証券株式会社を共同主幹事として起用し、需要状況や金利動向等を総合的に勘案した上で、発行金額等の条件を決定する予定であり、決定次第すみやかにお知らせいたします。なお、最終的な調達金額は需要状況や金利動向等の諸般の事情を総合的に勘案した上で決定する予定です。

4. サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク策定及び外部評価の取得について

■ サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク

当社グループは本発行にあたり、ICMA のサステナビリティ・リンク・ボンド原則 2024、LMA・APLMA・LSTA のサステナビリティ・リンク・ローン原則 2025、環境省の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 年版並びに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 年版と適合する「サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク」を策定いたしました。また、本フレームワークの策定にあたり、ICMA の Sustainable Bonds for Nature: A Practitioner's Guide を参照しております。

■ JCRによる外部評価

サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークについて、JCR より、サステナビリティ・リンク・ボンド原則等への適合性に関する第三者意見を取得しました。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

(注 4) サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワーク評価

サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークに対して、企業のサステナビリティ戦略と照らし合わせた KPI・SPTs の有意義性及び野心性、並びにレポート・検証における透明性及び客観性の確保を確認・評価したもの

このお知らせは、公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。

C02排出量の削減

環境貢献型の不動産開発や、建設時 C02 排出量の算定精度向上に取り組む

【概要】

- 脱炭素関連では再エネ事業を含む以下の3つの取り組みへ注力。Scope3のC02排出量削減に向けては、環境貢献型の不動産開発や、C02排出量算定の精緻化などを実施

【脱炭素関連の重点取り組み】

- 再エネ事業を展開、国内トップレベルとなる2.5GWの発電能力を保有
- 環境貢献を施設の付加価値として稼働率や賃料の向上を図る取り組みなど、地域価値向上を目指した再エネ事業者視点のまちづくりを実施
- 自社開発物件の環境性能改善に加え、自社以外の建物への環境貢献の提案や、施設利用者のサステナブル意識向上への取り組みなど、開発における環境貢献事例を積み上げ

【環境貢献型の不動産開発】

- 新築の自社開発物件について、早期のZEB／ZEH 100%化を推進し、建物の環境性能向上を目指す



東急コミュニティー
技術研修センターNOTIA



LOGI' 0南茨木



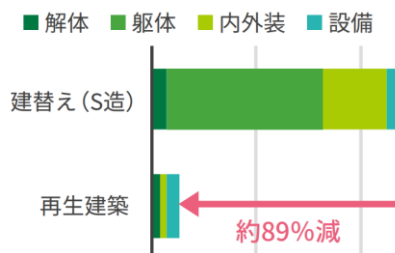
COCONO SUSUKINO



ブランドズ自由が丘

【建設時C02排出量の算定精度向上と応用】

- 不動産協会の「建設時GHG排出量算定マニュアル」などを活用し、建設時排出量の正確な算出や、特に排出量の多い工程の特定を協力会社と共に推進
 - 結果をもとに、建設由来のC02の大部分を占める建物躯体の使用を減らすため、リノベーションや保存建築、再生建築など、既存建物を活かした開発手法を推進



建設時C02排出量の比較※



再生建築を採用したCOERU渋谷道玄坂

※当社比。数値は「One Click LCA」の積み上げにより算出

このお知らせは、公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。

森林保全活動の推進

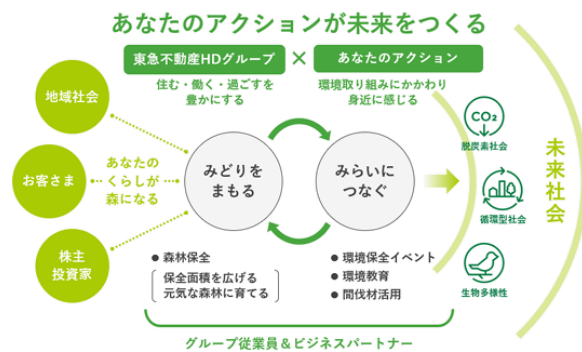
「みどりをつなぐプロジェクト」による森林保全の推進

【概要】

- 事業を通じた都市と自然の調和を図ることを目的に、森林保全活動「みどりをつなぐプロジェクト」を推進。お客様を含むステークホルダーと一体で森林保全に取り組む

【取り組み内容】

- お客様への商品・サービス提供等を起点とする森林保全活動「みどりをつなぐプロジェクト」を推進
- 植林、間伐、枝打ち、下草刈りといった森林保全活動に取り組み、2011年から延べ2,300haの森林保全を実現
- 保全森林から産出された木材を活用した商品・サービスをお客さまに提供することで、循環型社会の実現にも貢献



「みどりをつなぐプロジェクト」の概観

【主な保全森林】



岡山県西栗倉村の保全森林



東急リゾートタウン蓼科の保全森林

【保全森林の間伐材の活用】



岡山県栗倉村の間伐材を
構造材として活用した木造建築
(Forestgate Daikanyama TENOHA棟)

【環境教育の実施】



高校生・大学生向け
施設を通じた環境勉強会
(渋谷サクラステージ)

このお知らせは、公募ハイブリッド社債(劣後特約付社債)の発行に関して一般に公表することを目的としており、一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的としておりません。