

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書	
【提出先】	関東財務局長	
【提出日】	2018年10月3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 大隈 郁仁	
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	
【電話番号】	03(5414)1143	
【事務連絡者氏名】	執行役員 西村 和浩	
【最寄りの連絡場所】	東京都港区南青山二丁目6番21号(本社)	
【電話番号】	03(5414)1143	
【事務連絡者氏名】	執行役員 西村 和浩	
【届出の対象とした募集(売出)有価証券の種類】	株式	
【届出の対象とした募集(売出)金額】	その他の者に対する割当	13,647,900,000円
	一般募集(新株式発行)	28,998,824,760円
	一般募集(自己株式の処分)	10,094,220,000円
	オーバーアロットメントによる売出し	6,115,818,960円
	(注)1	その他の者に対する割当の募集金額は、発行価額の総額であり、2018年9月21日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
	2	一般募集(新株式発行)及び一般募集(自己株式の処分)の募集金額は、それぞれの発行価額の総額であり、2018年9月21日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。 ただし、今回の一般募集における募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
	3	売出金額は、売出価額の総額であり、2018年9月21日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	1	今回の募集(一般募集によるものをいい、その他の者に対する割当によるものを除く。)及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
	2	上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。
【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)	

## 第一部【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	69,783,000株	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。 なお、単元株式数は100株であります。

(注) 1 2018年10月3日(水)開催の取締役会決議によります。

- 2 上記発行数は、後記「2 株式募集の方法及び条件 (1) 募集の方法」に記載のとおり、2018年10月3日(水)開催の取締役会において決議された公募による新株式発行に係る募集株式数71,158,000株及び公募による自己株式の処分に係る募集株式数13,500,000株の合計である募集株式総数84,658,000株の一部をなす日本国内における一般募集(以下「国内一般募集」という。)52,283,000株並びに東京急行電鉄株式会社を割当先とする第三者割当による自己株式の処分(以下「その他の者に対する割当」という。)17,500,000株の合計であります。国内一般募集及びその他の者に対する割当とは別に、海外市場(ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る。)における募集(以下「海外募集」という。)が行われます。

なお、公募による新株式発行及び自己株式の処分に際しては、国内一般募集株数52,283,000株(国内一般募集における新株式発行に係る募集株式数38,783,000株及び国内一般募集における自己株式の処分に係る募集株式数(公募による自己株式の処分に係る募集株式数)13,500,000株)及び海外募集株数32,375,000株(海外引受会社の買取引受けの対象株数28,153,000株及び海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株数4,222,000株)を目処に募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案したうえで、後記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載の発行価格等決定日に決定されるため、国内一般募集における新株式発行に係る募集株式数が変動した場合にはそれに伴い上記発行数(新規発行株式の発行数)も変動します。

海外募集等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 海外市場における当社普通株式の募集について」をご参照下さい。

- 3 国内一般募集における自己株式の処分に係る募集及びその他の者に対する割当は、金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令第9条第1号に定める売付けの申込み又は買付けの申込みの勧誘であります。
- 4 国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から7,842,000株を上限として借入れる当社普通株式の日本国内における売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。  
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。
- 5 公募による新株式発行及び自己株式の処分並びにその他の者に対する割当とは別に、2018年10月3日(水)開催の取締役会において、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の野村證券株式会社を割当先とする当社普通株式7,842,000株の第三者割当増資(以下「本件第三者割当増資」という。)を行うことを決議しております。
- 6 国内一般募集及び海外募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 ロックアップについて」をご参照下さい。
- 7 振替機関の名称及び住所  
株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## 2【株式募集の方法及び条件】

国内一般募集については、2018年10月22日（月）から2018年10月24日（水）までの間のいずれの日（以下「発行価格等決定日」という。）に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け（国内一般募集）」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で国内一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、国内一般募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

その他の者に対する割当については、上記国内一般募集における発行価格と同一の発行価格にて第三者割当を行います。

### （1）【募集の方法】

区分		発行数	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
株主割当		-	-	-
その他の者に対する割当		17,500,000株	13,647,900,000	-
一般募集	新株式発行	38,783,000株	28,998,824,760	12,340,420,467
	自己株式の処分	13,500,000株	10,094,220,000	-
計（総発行株式）		69,783,000株	52,740,944,760	12,340,420,467

（注）1 国内一般募集については、金融商品取引業者の買取引受けにより募集し、その他の者に対する割当については、第三者割当の方法によります。

その他の者に対する割当については、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 4 その他の者に対する割当について」及び後記「第3 第三者割当の場合の特記事項」もご参照下さい。

- 上記各発行数のうち、一般募集における新株式発行に係る発行数（国内一般募集における新株式発行に係る募集株式数）及び発行数の計（新規発行株式の発行数）は、前記「1 新規発行株式（注）2」に記載のとおり、発行価格等決定日に決定されます。
- 上記一般募集における新株式発行に係る発行価額の総額（国内一般募集における新株式発行に係る発行価額の総額）及び上記一般募集における自己株式の処分に係る発行価額の総額（国内一般募集における自己株式の処分に係る発行価額の総額）は、それぞれ引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。また、その他の者に対する割当に係る発行価額の総額は、その他の者に対する割当に係る会社法上の払込金額の総額であります。
- 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、上記一般募集の資本組入額の総額（国内一般募集の資本組入額の総額）は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とします。なお、国内一般募集における自己株式の処分に係る払込金額の総額及びその他の者に対する割当に係る払込金額の総額は資本組入れされません。
- 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、2018年9月21日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## (2)【募集の条件】(国内一般募集)

発行価格(円)	発行価額(円)	資本組入額(円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金(円)	払込期日
未定 (注)1、2 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。	未定 (注)1、2	未定 (注)1	100株	自 2018年10月25日(木) 至 2018年10月26日(金) (注)3	1株につき 発行価格と 同一の金額	2018年10月31日(水) (注)3

(注)1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案したうえで、2018年10月22日(月)から2018年10月24日(水)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に、国内一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(当社が引受人より受取る1株当たりの払込金額)及び資本組入額を決定いたします。なお、国内一般募集の資本組入額は、資本組入額の総額を国内一般募集における新株式発行に係る募集株式数で除した金額とします。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、国内一般募集の資本組入額、売出価格、引受人の引受株式数及び引受人の手取金をいう。以下同じ。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(新規発行株式の発行数、国内一般募集株数、国内一般募集における新株式発行に係る募集株式数、海外募集株数、海外引受会社の買取引受けの対象株数、海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株数、その他の者に対する割当の発行価額の総額、国内一般募集における新株式発行に係る発行価額の総額、国内一般募集における自己株式の処分に係る発行価額の総額、発行価額の総額の計、資本組入額の総額、発行諸費用の概算額、差引手取概算額、海外募集の手取概算額上限、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] <http://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/>) (以下「新聞等」という。)で公表いたします。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

2 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3 申込期間及び払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定であります。

なお、上記申込期間及び払込期日については、需要状況等を勘案したうえで繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で2018年10月16日(火)から2018年10月24日(水)までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、2018年10月22日(月)から2018年10月24日(水)までを予定しております。

したがって、

発行価格等決定日が2018年10月22日(月)の場合、申込期間は「自 2018年10月23日(火) 至 2018年10月24日(水)」、払込期日は「2018年10月29日(月)」

発行価格等決定日が2018年10月23日(火)の場合、申込期間は「自 2018年10月24日(水) 至 2018年10月25日(木)」、払込期日は「2018年10月30日(火)」

発行価格等決定日が2018年10月24日(水)の場合は上記申込期間及び払込期日のとおり

となりますのでご注意ください。

- 4 国内一般募集の共同主幹事会社は野村證券株式会社、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社(以下「国内共同主幹事会社」という。)であります。
- 5 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所(国内一般募集)へ申込証拠金を添えて申込みをするものとしします。
- 6 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金及び自己株式の処分に対する払込金にそれぞれ振替充当します。
- 7 申込証拠金には、利息をつけません。
- 8 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。

したがいまして、

発行価格等決定日が2018年10月22日(月)の場合、受渡期日は「2018年10月30日(火)」

発行価格等決定日が2018年10月23日(火)の場合、受渡期日は「2018年10月31日(水)」

発行価格等決定日が2018年10月24日(水)の場合、受渡期日は「2018年11月1日(木)」

となりますのでご注意ください。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

(3) 【申込取扱場所】(国内一般募集)

後記「3 株式の引受け(国内一般募集)」欄の金融商品取引業者の本店及び全国各支店で申込みの取扱いをいたします。

(4) 【払込取扱場所】(国内一般募集)

店名	所在地
株式会社三菱UFJ銀行 本店	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(5) 【募集の条件】(その他の者に対する割当)

発行価格 (円)	資本組入額 (円)	申込株 数単位	申込期間	申込証拠金 (円)	払込期日
未定 (注)1	- (注)3	100株	自 2018年10月25日(木) 至 2018年10月26日(金) (注)1	該当事項はあ りません。	2018年10月31日(水) (注)1

(注)1 発行価格、申込期間及び払込期日については、前記「(2) 募集の条件(国内一般募集)」において決定される発行価格、申込期間及び払込期日とそれぞれ同一といたします。

2 全株式を東京急行電鉄株式会社に割当て、一般募集は行いません。

3 その他の者に対する割当は、自己株式の処分に係るものであり、発行価格(会社法上の払込金額)は資本組入れされません。

4 上記株式を割当てた者から申込みが行われない場合には、当該株式については失権となります。

5 申込み及び払込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所(その他の者に対する割当)へ申込みをし、払込期日に後記払込取扱場所(その他の者に対する割当)へ発行価格を払込むものとしします。

(6) 【申込取扱場所】(その他の者に対する割当)

店名	所在地
東急不動産ホールディングス株式会社 本社	東京都港区南青山二丁目6番21号

(7) 【払込取扱場所】(その他の者に対する割当)

店名	所在地
株式会社三菱UFJ銀行 本店	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

## 3【株式の引受け】(国内一般募集)

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定	1 買取引受けによります。 2 引受人は新株式払込金及び自己株式の処分に対する払込金として、払込期日に払込取扱場所(国内一般募集)へ発行価額と同額をそれぞれ払込むことといたします。 3 引受手数料は支払われません。ただし、国内一般募集における価額(発行価格)と発行価額との差額は引受人の手取金となります。
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		
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5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		
計	-	52,283,000株	-

(注) 1 引受株式数及び引受株式数の合計数(国内一般募集株数)は、発行価格等決定日に決定されます。

2 その他の者に対する割当については、株式の引受けは行われません。

## 4【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(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
52,740,944,760	236,000,000	52,504,944,760

(注) 1 払込金額の総額(発行価額の総額の計)、発行諸費用の概算額及び差引手取概算額は、国内一般募集における新株式発行及び自己株式の処分並びにその他の者に対する割当における自己株式の処分に係る、それぞれの額の合計額であります。

2 国内一般募集の引受手数料は支払われないため、「発行諸費用の概算額」は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税等は含まれておりません。

3 払込金額の総額(発行価額の総額の計)は、2018年9月21日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## (2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額52,504,944,760円については、国内一般募集及びその他の者に対する割当と同日付をもって取締役会で決議された海外募集の手取概算額上限23,946,435,000円並びに本件第三者割当増資の手取概算額上限5,826,620,240円と合わせ、手取概算額合計上限82,278,000,000円について、80,000,000,000円を2020年9月末までにオフィス、商業施設等当社グループの設備投資資金の一部に充当し、残額は2020年9月末までに有利子負債の返済資金に充当する予定であります。当社グループの設備投資は当社からの投融資を通じて当社連結子会社にて行う予定であり、当該設備投資の詳細は、本有価証券届出書提出日(2018年10月3日)現在(ただし、既支払額については2018年6月30日現在)以下のとおりであります。なお、上記有利子負債は下表に記載の設備投資とは別の設備投資に係るものであります。

セグメントの名称	設備の名称 (所在地)	用途	主たる構造及び規模	工程		資金調達方法	投資予定金額	
				着工年月	完成予定 年月		総額 (百万円)	既支払額 (百万円)
都市	(仮称)南平台プロジェクト (東京都渋谷区)	オフィスビル等	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上21階・地下1階建 延床面積：約46,954㎡	2015年7月	2019年3月	自己資金、借入金、増資資金又は自己株式処分資金	45,613	20,882
都市	道玄坂一丁目駅前地区再開発計画 (東京都渋谷区)	オフィスビル/商業施設等	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上18階・地下4階建 延床面積：約58,970㎡	2015年4月	2019年9月	自己資金、借入金、増資資金又は自己株式処分資金	88,244	60,353
都市	(仮称)竹芝地区開発計画 (東京都港区)	オフィスビル/商業施設/住宅等	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造/地上40階・地下2階建(業務棟) 鉄筋コンクリート造/地上18階建(住宅棟) 延床面積：約201,064㎡	2016年5月	2020年6月	自己資金、借入金、増資資金又は自己株式処分資金	116,251	11,424

(注) 上記の金額に消費税等は含まれておりません。

なお、当社グループは本有価証券届出書提出日(2018年10月3日)付で、高いエリアポテンシャルを有する広域渋谷圏への継続的投資として、上記(仮称)南平台プロジェクト及び道玄坂一丁目駅前地区再開発計画への投資の他、(仮称)神宮前六丁目地区市街地再開発事業及び渋谷駅桜丘口地区再開発計画を含む約2,500億円の投資予定に加え、新規プロジェクトに対して約1,000億円を投資することとし、総額約3,500億円を2023年度までに投資する計画を設定いたしました。

## 第2【売出要項】

## 1【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数	売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	7,842,000株	6,115,818,960	東京都中央区日本橋一丁目9番1号 野村證券株式会社

（注）1 オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から7,842,000株を上限として借入れる当社普通株式の日本国内における売出しであります。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、国内一般募集の資本組入額、売出価格、引受人の引受株式数及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（新規発行株式の発行数、国内一般募集株数、国内一般募集における新株式発行に係る募集株式数、海外募集株数、海外引受会社の買取引受けの対象株数、海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取の権利の対象株数、その他の者に対する割当の発行価額の総額、国内一般募集における新株式発行に係る発行価額の総額、国内一般募集における自己株式の処分に係る発行価額の総額、発行価額の総額の計、資本組入額の総額、発行諸費用の概算額、差引手取概算額、海外募集の手取概算額上限、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <http://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/>）（新聞等）で公表いたします。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

## 2 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## 3 売出価額の総額は、2018年9月21日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## 2【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

売出価格（円）	申込期間	申込単位	申込証拠金（円）	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 （注）1	自 2018年10月25日（木） 至 2018年10月26日（金） （注）1	100株	1株につき売 出価格と同一 の金額	野村證券株式会 社の本店及び全 国各支店	-	-

（注）1 売出価格及び申込期間については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件（2）募集の条件（国内一般募集）」において決定される発行価格及び申込期間とそれぞれ同一といたします。

## 2 株式の受渡期日は、2018年11月1日（木）（ ）であります。

ただし、株式の受渡期日については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件（2）募集の条件（国内一般募集）」における株式の受渡期日と同一といたします。

## 3 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

## 4 申込証拠金には、利息をつけません。

## 5 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。



## 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 海外市場における当社普通株式の募集について

国内一般募集及びその他の者に対する割当並びにオーバーアロットメントによる売出しと同時に、海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る。）における募集（海外募集）が、Nomura International plc、Daiwa Capital Markets Europe Limited、Morgan Stanley & Co. International plc及びMizuho International plcを共同主幹事会社とする海外引受会社（以下「海外引受会社」という。）の総額個別買取引受けにより行われます。また、当社は海外引受会社に対して追加的に発行する当社普通株式を買取る権利を付与します。

公募による新株式発行及び自己株式の処分に係る募集株式総数は84,658,000株であり、国内一般募集株数52,283,000株及び海外募集株数32,375,000株（海外引受会社の買取引受けの対象株数28,153,000株及び海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株数4,222,000株）を目処に募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案したうえで発行価格等決定日に決定されます。

なお、国内一般募集、海外募集及びオーバーアロットメントによる売出しのジョイント・グローバル・コーディネーターは野村證券株式会社、大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社（以下「ジョイント・グローバル・コーディネーター」という。）であります。

また、海外募集にあたり、海外の投資家向けに英文目論見書を発行しておりますが、その様式及び内容（連結財務書類を含む。）は本書と同一ではありません。

### 2 ロックアップについて

国内一般募集及び海外募集に関連して、その他の者に対する割当の割当予定先である東京急行電鉄株式会社はジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり当該募集に係る受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、原則としてその他の者に対する割当により取得した当社普通株式を含む当社株式の売却等を行わない旨合意しております。なお、東京急行電鉄株式会社の当社株式の保有方針は、後記「第3 第三者割当の場合の特記事項 1 割当予定先の状況 e 株券等の保有方針」をご参照下さい。

上記の場合において、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社は上記の期間中であってもその裁量で当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しております。

また、国内一般募集及び海外募集に関連して、当社はジョイント・グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日に始まり当該募集に係る受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、当社株式の発行、当社株式に転換若しくは交換される有価証券の発行又は当社株式を取得若しくは受領する権利を付与された有価証券の発行等（ただし、国内一般募集、海外募集、その他の者に対する割当、本件第三者割当増資及び株式分割による新株式発行等を除く。）を行わない旨合意しております。

上記の場合において、ジョイント・グローバル・コーディネーターは上記の期間中であってもその裁量で当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しております。

### 3 オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から7,842,000株を上限として借入れる当社普通株式の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、7,842,000株を予定しておりますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記当社株主から借入れた株式（以下「借入れ株式」という。）の返却に必要な株式を取得させるために、当社は2018年10月3日（水）開催の取締役会において、野村證券株式会社を割当先とする当社普通株式7,842,000株の第三者割当増資（本件第三者割当増資）を、2018年11月27日（火）を払込期日として行うことを決議しております。（注）1

また、野村證券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2018年11月19日（月）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。（注）2）、借入れ株式の返却を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入れ株式の返却に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に達しない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した当社普通株式の全部又は一部を借入れ株式の返却に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入れ株式の返却に充当する株式数を減じた株式数(以下「取得予定株式数」という。)について、野村證券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当てに応じ、当社普通株式を取得する予定であります。そのため本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

野村證券株式会社が本件第三者割当増資に係る割当てに応じる場合には、野村證券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しにより得た資金をもとに取得予定株式数に対する払込みを行います。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による上記当社株主からの当社普通株式の借入れは行われません。したがって、野村證券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当増資における新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記の取引については、野村證券株式会社は、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と協議のうえ、これらを行います。

(注) 1 本件第三者割当増資の内容は以下のとおりであります。

(1) 募集株式の種類及び数	当社普通株式 7,842,000株
(2) 払込金額の決定方法	発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額は国内一般募集における発行価額と同一とする。
(3) 増加する資本金及び資本準備金の額	増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。
(4) 割当先	野村證券株式会社
(5) 申込期間(申込期日)	2018年11月26日(月)
(6) 払込期日	2018年11月27日(火)
(7) 申込株数単位	100株

2 シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2018年10月22日(月)の場合、「2018年10月25日(木)から2018年11月19日(月)までの間」

発行価格等決定日が2018年10月23日(火)の場合、「2018年10月26日(金)から2018年11月19日(月)までの間」

発行価格等決定日が2018年10月24日(水)の場合、「2018年10月27日(土)から2018年11月19日(月)までの間」

となります。

#### 4 その他の者に対する割当について

国内一般募集、海外募集及びオーバーアロットメントによる売出しと並行して、当社は2018年10月3日(水)開催の取締役会において東京急行電鉄株式会社を割当先とする当社普通株式17,500,000株の第三者割当による自己株式の処分(その他の者に対する割当)を行うことを決議しております。

後記「第3 第三者割当の場合の特記事項 1 割当予定先の状況 c 割当予定先の選定理由」に記載のとおり、東京急行電鉄株式会社は、持分法適用関係にある当社のその他の関係会社であり、2018年3月31日現在、当社の総議決権数の15.91%の議決権を所有しておりますが、引き続き東京急行電鉄株式会社との持分法適用関係を維持するため、その他の者に対する割当を行うものであります。その他の者に対する割当にあたり、当社は日本証券業協会の定める株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分に関する規則第2条第3項に基づく国内一般募集の引受人からの要請を遵守しており、仮にその他の者に対する割当が国内一般募集における親引け(発行者が指定する販売先への売付けをいい、販売先を示唆する等実質的に類似する行為を含む。)として行われた場合であっても、実質的に、同規則第2条第2項に規定する親引けの禁止の例外に該当するものであります。

なお、国内一般募集及び海外募集が中止となる場合は、その他の者に対する割当も中止いたします。

### 第3【第三者割当の場合の特記事項】

#### 1【割当予定先の状況】

a 割当予定先の概要	名称		東京急行電鉄株式会社	
	本店の所在地		東京都渋谷区南平台町5番6号	
	直近の有価証券報告書等の提出日		有価証券報告書 事業年度 第149期(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	2018年6月28日 関東財務局長に提出
			四半期報告書 事業年度 第150期第1四半期(自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	2018年8月8日 関東財務局長に提出
b 当社と割当予定先との間の関係	出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数(2018年3月31日現在)	1,586,849株	
		割当予定先が保有している当社の株式の数(2018年3月31日現在)	96,879,190株	
	人事関係		割当予定先の代表取締役会長が当社の取締役を、割当予定先の取締役が当社の代表取締役会長を兼務しております。	
	資金関係		該当事項はありません。	
	技術又は取引等の関係		当社グループと割当予定先のそれぞれが所有する賃貸施設の賃借や、割当予定先が販売する住宅地、戸建住宅の販売代理業務受託などの取引があります。	
c 割当予定先の選定理由	当社は、割当予定先である東京急行電鉄株式会社の持分法適用関連会社であり、同社を中心とする企業グループの一員であります。 当社は、不動産業を中心とした生活総合企業を目指し、同社グループ各社との的確なコラボレーションにより、多様な価値観に対応した企業活動を展開しております。同社に対する割当では、同社との持分法適用関係を維持することによって、同社及び同社グループ各社との協力関係を保ちながら、当社の企業価値の向上を図ることを趣旨としたものであります。			
d 割り当てようとする株式の数	当社普通株式 17,500,000株			

e 株券等の保有方針	<p>割当予定先は、当社との持分法適用関係維持のため、長期的に保有する方針です。</p> <p>割当予定先より、当該割当予定先がその他の者に対する割当の払込期日から2年以内に、割当株式の全部又は一部を第三者に譲渡した場合には、当社に書面により報告すること、及び当社が当該報告内容等を株式会社東京証券取引所に報告し、当該報告内容が公衆縦覧に供されることについて同意することにつき、確約書を取得する予定です。</p> <p>なお、割当予定先は、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり国内一般募集及び海外募集に係る受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、原則としてその他の者に対する割当により取得した当社普通株式を含む当社株式の売却等を行わない旨合意しております。</p>
f 払込みに要する資金等の状況	<p>当社は、割当予定先の払込みに要する財産の存在について、割当予定先が2018年8月8日に関東財務局長に提出した第150期第1四半期報告書により、当該割当予定先が割当予定株式の払込金額の払込みに足りる現預金その他流動資産を保有していることを確認しております。</p>
g 割当予定先の実態	<p>割当予定先は、株式会社東京証券取引所市場第一部に上場しており、割当予定先が同取引所に提出したコーポレート・ガバナンスに関する報告書に記載している反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況を、同取引所のホームページにて確認することにより、当社は、割当予定先並びにその役員及び主要株主が反社会的勢力とは一切関係がないと判断しております。</p>

## 2【株券等の譲渡制限】

該当事項はありません。

## 3【発行条件に関する事項】

### (1) 払込金額の算定根拠及び合理性に関する考え方

その他の者に対する割当の発行価格（払込金額）は、国内一般募集の発行価格と同額といたします。国内一般募集の発行価格は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により決定いたします。

したがって、その他の者に対する割当の発行価格（払込金額）の決定方法は、会社法第201条第2項に定める「公正な価額による払込みを実現するために適当な払込金額の決定の方法」に該当する適切な決定方法であると当社は判断しており、その他の者に対する割当の発行価格（払込金額）は会社法に定める特に有利な条件には該当しないものと判断しております。なお、発行価格（払込金額）の決定方法に係る適法性につきましては、2018年10月3日（水）開催の取締役会において、監査役4名（うち社外監査役2名）全員が適法である旨意見を表明しております。

### (2) 処分数量及び株式の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

その他の者に対する割当により処分される株式数は17,500,000株（議決権の数175,000個）であり、2018年10月3日現在の当社の発行済株式総数640,830,974株に対する割合は2.73%（2018年3月31日現在の総議決権数6,090,215個に対する割合は2.87%）に相当するものであります。なお、国内一般募集、その他の者に対する割当及び海外募集並びに本件第三者割当増資により発行又は処分される合計株式数は最大110,000,000株（議決権の数最大1,100,000個）であり、2018年10月3日現在の当社の発行済株式総数640,830,974株に対する割合は最大17.17%（2018年3月31日現在の総議決権数6,090,215個に対する割合は18.06%）に相当するものであります。これにより結果として株式の希薄化が生じることとなりますが、前記「第1 募集要項 4 新規発行による手取金の使途（2）手取金の使途」に記載のとおり、今回の調達資金はオフィス、商業施設等当社グループの設備投資資金等に充当する予定であり、当社の更なる企業価値の向上に資するものであるため、今回の処分数量及び株式の希薄化の規模は合理的であると判断しております。

## 4【大規模な第三者割当に関する事項】

該当事項はありません。

## 5【第三者割当後の大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	総議決権数 に対する所有議決権数 の割合 (%)	割当後の 所有株式数 (千株)	割当後の総 議決権数に 対する所有 議決権数の 割合(%)
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	96,879	15.91	114,379	15.91
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	40,152	6.59	40,152	5.58
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	39,751	6.53	39,751	5.53
三井住友信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	16,008	2.63	16,008	2.23
第一生命保険株式会社 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	14,918	2.45	14,918	2.07
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	11,775	1.93	11,775	1.64
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番1号)	9,221	1.51	9,221	1.28
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	9,123	1.50	9,123	1.27
日本生命保険相互会社 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内一丁目6番6号 (東京都港区浜松町二丁目11番3号)	8,107	1.33	8,107	1.13
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口7)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	7,591	1.25	7,591	1.06
計		253,530	41.63	271,030	37.69

(注) 1 所有株式数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は2018年3月31日現在の株主名簿に基づき記載しております。

2 当社は、2018年3月31日現在、自己株式を31,269千株保有しておりますが、議決権を有しないため上記表からは除外しております。

3 上記の所有株式数のうち、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口7)は、信託業に係る株式であります。

- 4 2018年2月6日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書No. 2において、三井住友信託銀行株式会社及びその共同保有者である三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社、日興アセットマネジメント株式会社が2018年1月31日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されております。下記の三井住友信託銀行株式会社の保有株式数35,250千株のうち、16,008千株は確認ができておりますが、その他の保有株式数については、当社として2018年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記表には含めておりません。なお、その変更報告書No. 2の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
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	35,250	5.50
三井住友トラスト・アセット マネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	1,247	0.19
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	15,431	2.41
計		51,929	8.10

- 5 割当後の所有株式数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は、2018年3月31日現在の所有株式数及び総議決権数に国内一般募集及びその他の者に対する割当並びに海外募集(海外引受会社の買取引受けの対象株数分)による増加分を加味し、海外募集において海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株数の全てにつき権利が行使されかつ本件第三者割当増資に対する申込みが全て行われた場合の数字であります。

#### 6 【大規模な第三者割当の必要性】

該当事項はありません。

#### 7 【株式併合等の予定の有無及び内容】

該当事項はありません。

#### 8 【その他参考になる事項】

該当事項はありません。

## 第4【その他の記載事項】

特に新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出届出目論見書に記載しようとしている事項は次のとおりであります。

・裏表紙に当社のロゴマーク  を記載いたします。

東急不動産ホールディングス

・表紙裏に、以下の内容を記載いたします。

### 1．募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」という。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」という。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間（\*1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（\*2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（\*3）の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（\*2）に係る有価証券の借入れ（\*3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

\*1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2018年10月4日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書又は臨時報告書の訂正報告書が提出され、当該訂正届出書又は当該訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間となります。かかる有価証券届出書の訂正届出書及び臨時報告書の訂正報告書は、2018年10月22日から2018年10月24日までの間のいずれかの同一の日に提出されます。なお、上記臨時報告書及びその訂正報告書は、この目論見書により行う株式の募集及び売出しと同時に決議された海外市場における株式の募集に関し提出されるものです。

\*2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）、投資法人債券等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

\*3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

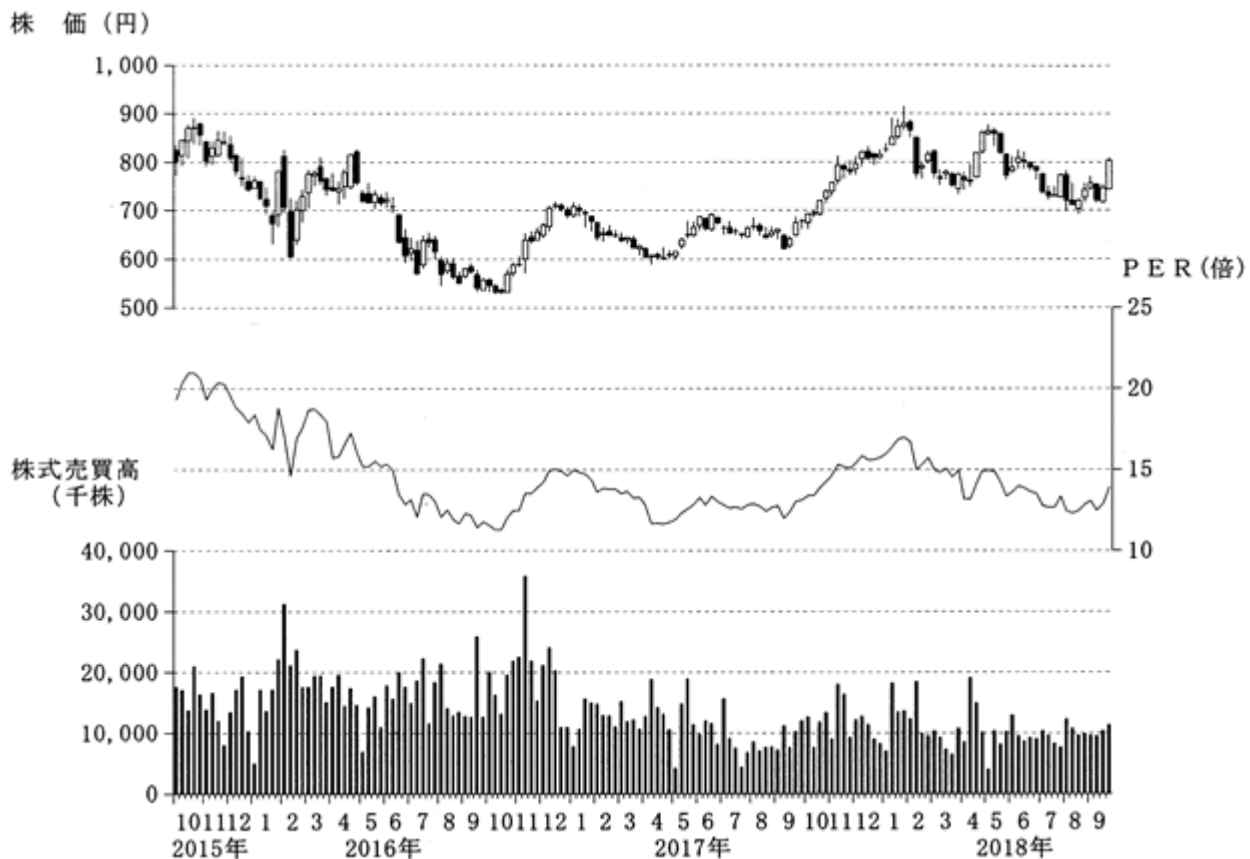
2．今後、発行価格等（発行価格、発行価額、国内一般募集の資本組入額、売出価格、引受人の引受株式数及び引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（新規発行株式の発行数、国内一般募集株数、国内一般募集における新株式発行に係る募集株式数、海外募集株数、海外引受会社の買取引受けの対象株数、海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株数、その他の者に対する割当の発行価額の総額、国内一般募集における新株式発行に係る発行価額の総額、国内一般募集における自己株式の処分に係る発行価額の総額、発行価額の総額の計、資本組入額の総額、発行諸費用の概算額、差引手取概算額、海外募集の手取概算額上限、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <http://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/>）（以下「新聞等」という。）で公表いたします。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

・第一部 証券情報の直前に以下の内容を記載いたします。

(株価情報等)

### 1【株価、P E R及び株式売買高の推移】

2015年9月28日から2018年9月21日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R及び株式売買高の推移(週単位)は以下のとおりであります。



- (注) 1 ・株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。  
 ・始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。  
 ・終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。
- 2 P E Rの算出は、以下の算式によります。

$$P E R (倍) = \frac{\text{週末の終値}}{\text{1株当たり当期純利益}}$$

2015年9月28日から2016年3月31日については、2015年3月期有価証券報告書の2015年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2016年4月1日から2017年3月31日については、2016年3月期有価証券報告書の2016年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2017年4月1日から2018年3月31日については、2017年3月期有価証券報告書の2017年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2018年4月1日から2018年9月21日については、2018年3月期有価証券報告書の2018年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

### 2【大量保有報告書等の提出状況】

2018年4月3日から2018年9月21日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出はありません。



## 第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

## 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5期(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日) 2018年6月27日関東財務局長に提出

#### 2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第6期第1四半期(自 2018年4月1日 至 2018年6月30日) 2018年8月10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、本有価証券届出書提出日(2018年10月3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2018年6月29日に関東財務局長に提出

#### 4【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日(2018年10月3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1号の規定に基づく臨時報告書を2018年10月3日に関東財務局長に提出

(注) なお、発行価格等決定日に本4の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

### 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四半期報告書(以下「有価証券報告書等」という。)の提出日以後、本有価証券届出書提出日(2018年10月3日)までの間において、当該有価証券報告書等に記載された「事業等のリスク」について、変更及び追加がありました。以下の内容は当該「事業等のリスク」を一括して記載したものであり、当該変更及び追加箇所については\_\_\_\_\_ 罫で示しております。

なお、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おりますが、当該事項は下記「事業等のリスク」に記載の事項を除き、本有価証券届出書提出日(2018年10月3日)現在においてもその判断に変更はなく、また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、本有価証券届出書提出日(2018年10月3日)現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 経営環境変動のリスク

当社グループの取り扱う不動産賃貸業、不動産販売業、施設運営業、不動産流通事業、不動産管理事業等については、国内外の景気動向や金利動向、企業業績、個人消費動向、雇用・所得環境、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など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。

#### (2) 金利変動のリスク

当社グループでは不動産の開発資金等を自己資本のほか、金融機関からの借入金や社債発行による資金調達等に対応しており、平成30年3月末現在の有利子負債残高は1,210,376百万円、D/Eレシオは2.6倍となっています。資金調達にあたっては、支払利息の負担軽減と金利変動による影響を軽減するために、有利子負債の大部分を長期による借入とし、金融情勢を踏まえながら一部のプロジェクト融資では変動金利を採用し、それ以外についてはほぼ金利を固定化しております。従って、今後金利が上昇した場合、経営成績に与える影響は、短期的には比較的限定されておりますが、中長期的には大きな影響が生じる可能性があります。

(3) 法制、税制等各種規制変更のリスク

当社グループが取り扱う各事業に関しては、国内外の各種法令や規制、税制等の規制があります。今後、これらの規制が改廃される場合や新たな規制が設けられる場合、業務範囲の拡大により新たな法的規制を受ける場合に、当社グループの事業展開、業績や財政状態に影響を受ける可能性があります。

(4) 情報システムに関するリスク

当社グループでは、情報システムの整備、活用について、そのインフラの整備拡充を行うとともに、データバックアップの確保などさまざまな安全対策を行っておりますが、万が一システムリスクが顕在化した場合や個人情報を含む機密情報の漏えいが発生した場合には、営業活動や業務処理、当社グループの社会的信用に大きな影響を及ぼす可能性があります。

(5) 株式変動のリスクについて

当社グループは、市場性のある株式を保有しておりますが、株式市場が下落し、保有株式の価値が大幅に下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 自然災害や環境問題等の発生に関するリスク

国内外の地震、暴風雨、洪水その他の天災地変、戦争、暴動、テロ、事故、火災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または人口の変動が極端に進んだ場合等には、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。

(7) 不動産等の開発等に関するリスク

当社グループが不動産等の開発等を行う場合、国内外の様々な事由により当初計画通りに進捗せず、プロジェクトの遅延や計画変更等を余儀なくされる可能性があるほか、不動産開発においては、建設会社等の第三者に業務を委託している等、取得・開発コストの上昇や工事等の不備等を含む多くの外部要因に左右され、想定外の費用の発生または開発計画の遅延、変更もしくは中止を余儀なくされる可能性があります。

(8) 中期経営計画に関するリスク

当社グループは平成29年5月に中期経営計画(本計画)を策定しておりますが、成長戦略として掲げた分野・地域の市況等、本計画の前提条件が想定と異なる場合や、当初予定していたシナジー効果や投資が実現されないこと等により予定どおり本計画を遂行できない場合、当社グループは、広域渋谷圏構想や循環型再投資事業の領域拡大、ストックの活用強化といった本計画の成長戦略が実現できず、本計画の目標指標が達成できない可能性があり、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。

以上のような状況になった場合、当社グループの業績、財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

### 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

(東京都港区南青山二丁目6番21号)

登記上の本店所在地は東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号ですが、実際の業務は上記の場所で行っております。

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【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

### 第五部【特別情報】

該当事項はありません。