

2026 年 9 月 1 日

東急不動産ホールディングス株式会社
株式会社東急不動産 R&D センター

都市再開発がもたらす社会的インパクトを貨幣価値で定量化

～「渋谷サクラステージ」の開発による歩行者の回遊性創出や街の防災力向上等に寄与～

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、代表取締役社長：星野浩明、以下「当社」）と、当社グループのサステナビリティに関する調査・研究および発信を行う株式会社東急不動産 R&D センター（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：中野由美）は、「渋谷サクラステージ」の開発によって生み出された社会的インパクト（※1）を評価し、その結果を貨幣価値に換算した調査レポート「渋谷サクラステージの誕生がもたらす社会的インパクトの定量評価」を東急不動産 R&D センターのウェブサイトにて公開しましたのでお知らせいたします。

企業活動が社会・環境に与えるインパクトを客観的指標と数値で示す取り組みが国内外で広がるなか、当社グループは、事業が生み出す社会的インパクトを、投資家をはじめとするステークホルダーの皆さまにわかりやすくお伝えすることを目的に本レポートを作成しました。対象は「渋谷サクラステージ」における、①歩行者の回遊性の創出、②防災拠点整備による街の防災・レジリエンス強化、③創エネ・省エネによる CO2 排出量の低減の 3 つのテーマです。各テーマについて国内外の評価手法や調査データに基づき、社会的インパクトを貨幣価値換算し、インパクトの定量化を行いました。なお、渋谷サクラステージが社会にもたらすインパクトはこれらにとどまらず多岐にわたることから、今回はその一端を選定・定量化したものです。

レポート本編は、以下のリンクよりご確認ください。[東急不動産 R & D センター](#)



渋谷サクラステージ外観

渋谷サクラステージは、「渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業」により誕生した、オフィス、商業、住宅、医療・子育て支援、起業支援、イベント・文化施設等で構成する複合施設です。1998年の旧再開発準備組合設立から2023年の竣工まで約25年をかけ、桜丘一帯約2.6haを一体的に再編しました。JR渋谷駅新南改札接続の動線整備や渋谷駅南口北側自由通路・西口歩道橋デッキとの接続により、JR線・国道246号線・谷地形による分断と高低差を解消。震災時の一時滞在施設や非常用電源の整備などで地域の防災・レジリエンスを強化し、再生可能エネルギーや地域冷暖房施設の導入によりCO2排出量の低減にも取り組んでいます。

なお、本レポートの作成および貨幣価値換算は、サステナビリティ・社会的インパクト評価を専門とするコンサルティング会社「GLIN Impact Consulting 株式会社」（本社：東京都港区、代表取締役社長：中塚一徳）と協業しています（第三者の評価）。

（※1）「社会的インパクト」とは、内閣府によると、短期、長期の変化を含め当該事業や活動の結果として生じた社会的・環境的なアウトカム（便益・成果）のこと、と定義されています。

■ 評価結果（レポートサマリー）

① 「歩行者の回遊性の創出」の貨幣換算価値：約50.3億円/月

JR渋谷駅新南改札自由通路の開設、歩行者専用デッキやアーバン・コア等の整備により歩行動線をフラット化。JR線路による東西分断や国道246号・首都高3号線による南北分断を解消。歩行者ネットワークが向上したエリアの1日あたり通行人数を44,794人として価値を試算。

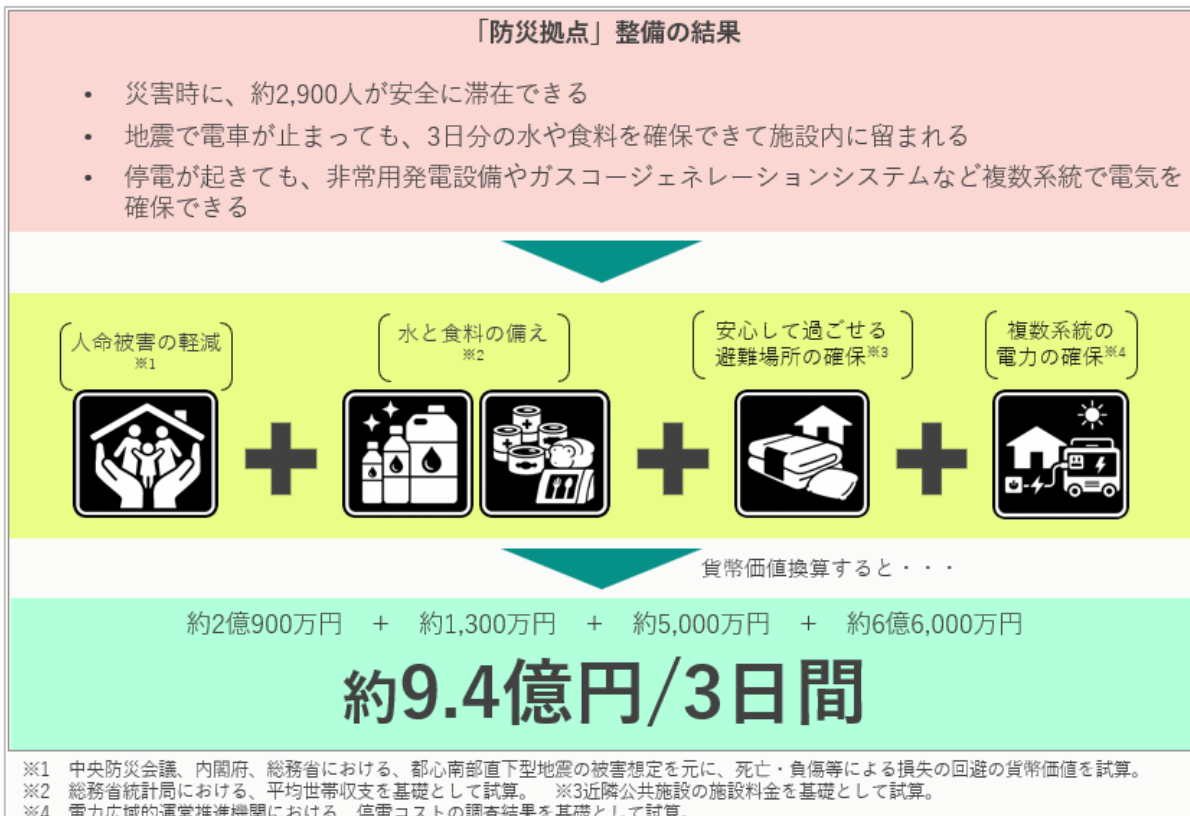


【歩行者ネットワークの改善】

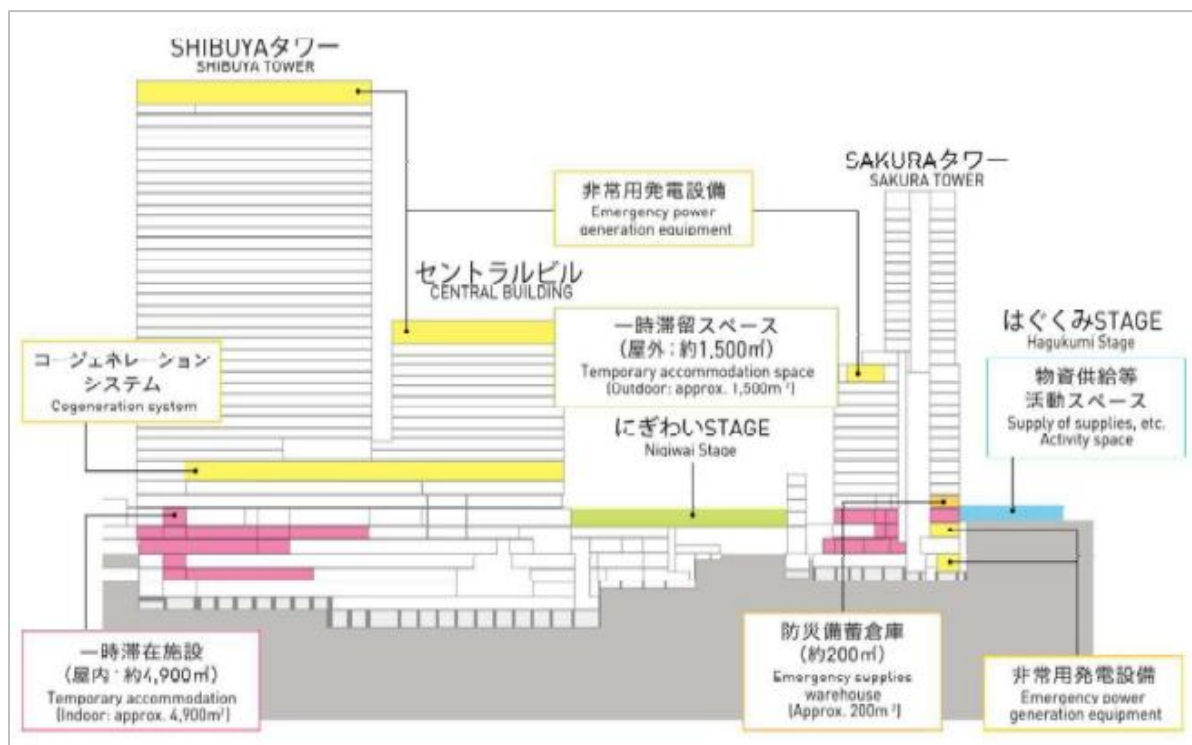


②「防災拠点整備による街の防災・レジリエンス強化」の貨幣換算価値：約9.4億円/3日間

約 2,900 人を収容できる避難場所の提供、3 日分の災害用備蓄品の保管、非常用発電・太陽光発電による複数系統の電力確保など、帰宅困難者が安全・安心して過ごせる防災拠点を提供。人的被害の軽減や避難場所確保などの便益を合算。

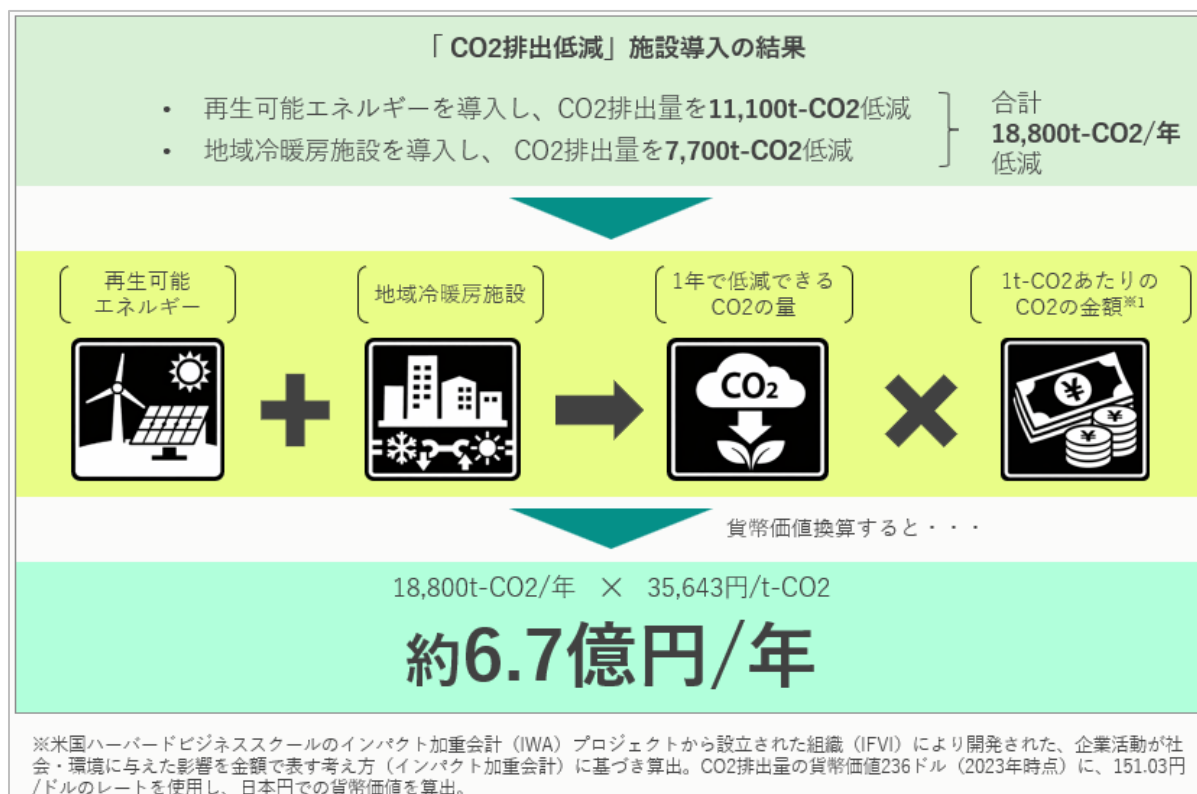


【防災拠点整備】



③ 「創エネ・省エネによる CO2 排出量の低減」の貨幣換算価値：約 6.7 億円/年

再生可能エネルギーの使用や地域冷暖房施設の導入により、年間約 18,800 トンの CO2 排出量を低減。インパクト加重会計の考え方に基づき、1 トンあたり 35,643 円で換算。



【再生可能エネルギーの導入】



当社グループが保有する再生可能エネルギー発電施設（左：リエネ行方太陽光発電所／右：リエネ松前風力発電所）
渋谷サクラステージは、使用する電力に再生可能エネルギーを導入しています（一部を除く）

■ 「渋谷サクラステージ」 物件概要

- 事業名：渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業
- 所 在：東京都渋谷区・桜丘エリア（渋谷駅隣接、渋谷駅中心地区の南西側）
JR 渋谷駅「新南改札」直結動線、渋谷駅南口北側自由通路・西口歩道橋デッキ・西口地下歩道と接続
- 施行区域面積：約 2.6ha（桜丘エリア一帯の一体的再開発）
SHIBUYA サイド（A 街区）延床面積約 184,700 ㎡、地上 39 階（SHIBUYA タワー）
地上 17 階（セントラルビル）地下 4 階
SAKURA サイド（B 街区）延床面積約 69,100 ㎡、地上 30 階地下 1 階（SAKURA タワー）
- 用途：オフィス、商業、住宅、サービスアパートメント、国際医療、子育て支援、起業支援、イベント・文化、公開空地・広場
- 再開発の歩み：
1998 年：旧再開発準備組合設立
2014 年 6 月：都市計画決定／2015 年 9 月：市街地再開発組合設立認可
2023 年 11 月 30 日：竣工
2024 年 7 月 25 日：開業

■ 株式会社東急不動産 R&D センターについて

東急不動産 R&D センターは、当社グループにおける調査研究開発機能として、グループ横断で新たな知見創出を推進する組織です。環境・サステナビリティ領域を中心に、産学連携や社外パートナーとの共創を通じて、長期視点でグループの持続的成長とナレッジを支える価値創造に取り組んでいます。

- 本社所在地：東京都渋谷区道玄坂 1-21-1
- 代 表 者：代表取締役社長 中野由美
- 事 業 概 要：中長期的な調査研究開発および戦略的発信
- 沿 革：1984 年（株）東急住生活研究所 設立
2014 年（株）東急不動産次世代技術センターに改組・社名変更。
2017 年（株）東急不動産 R & D センターに改組・社名変更。
- 株 主：東急不動産ホールディングス（株）100%
- U R L：<https://www.tokyu-nextgec.co.jp/>

東急不動産ホールディングス「GROUP VISION 2030」について

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/group-vision-2030/>

東急不動産ホールディングス「中期経営計画 2030」について

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/mgtpolicy/mid-term-plan/>

東急不動産ホールディングス「2025 統合報告書」について

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/about/valuecreation/>