

2025 年 7 月 4 日

東急不動産ホールディングス株式会社

「広域渋谷圏生物多様性グリーンボンド」および 「Forestgate Daikanyamaサステナビリティボンド」 発行に関するお知らせ

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：西川 弘典、以下「当社」）は、公募形式のグリーンボンド「広域渋谷圏生物多様性グリーンボンド」及びサステナビリティボンド「Forestgate Daikanyamaサステナビリティボンド」の発行（以下、本発行）を予定しておりますのでお知らせ致します。

■本発行の目的および背景

当社は長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において、「WE ARE GREEN」をグループの旗印に掲げ、目標年度である2030年に向かって魅力あふれる多彩なライフスタイルの創造を通じて誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来の実現をめざすことを宣言しました。ありたい姿の実現に向けた全社方針の1つとして「環境経営」に取り組み、「脱炭素社会」「生物多様性」「循環型社会」という3つの環境重点課題のもと、事業活動を進めております。

2025年5月9日には、新たに「中期経営計画2030」を開示し、長期経営方針後半期の強靱化フェーズとして、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、ありたい姿の実現に向け、本計画に取り組むことを掲げています。

当社はこれまで、環境重点課題の一つである「脱炭素社会」に資する取り組みを資金使途としたESG債を発行してまいりましたが、この度、「生物多様性」「循環型社会」に資する取り組みについても幅広いステークホルダーの皆様に一層認知頂き、資金使途となる事業がサステナブルな社会の実現に資することを目的として、本発行を実施することといたしました。

今後も“WE ARE GREEN”ボンドポリシーに基づき、ESG債を継続発行し、債券投資家を含むステークホルダーの皆様とともに、サステナブルな社会の実現と成長を目指します。

東急不動産ホールディングス「“WE ARE GREEN”ボンドポリシー」について

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/sustainabilityfinance/>

■本発行の概要

名称	東急不動産ホールディングス株式会社 第31回無担保社債(社債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	東急不動産ホールディングス株式会社 第32回無担保社債(社債間限定同順位特約付) (サステナビリティボンド)
別称	広域渋谷圏生物多様性 グリーンボンド	Forestgate Daikanyama サステナビリティボンド
発行年限	5年	10年
発行額	100億円	100億円
発行時期	2025年7月9日(予定)	
資金使途	・ Shibuya Sakura Stage (A街区及びB街区) の設備資金にかかるリファイナンス資金 ・ Shibuya Sakura Stage、東急プラザ表参道「オモカド」、東急プラザ原宿「ハラカド」、Forestgate Daikanyama、渋谷ソラストの緑地空間維持管理費用	Forestgate Daikanyama の設備資金及び環境教育イベント実施費用にかかるリファイナンス資金
主幹事	大和証券、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、みずほ証券、野村證券、SMB C日興証券	

本発行については、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）に基づき行われます。なお、本フレームワークは株式会社日本格付研究所（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）」の評価^{※1}を取得しています。

※1 JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価はJCRホームページをご参照ください。

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

■資金使途となるプロジェクト

【広域渋谷圏生物多様性グリーンボンド】

①Shibuya Sakura Stage

Shibuya Sakura Stageは『新しい渋谷のひろがりをつくる、めぐり歩いて楽しいまちへ』の実現をめざし、渋谷の新たなランドマークとして2024年7月25日に全館開業いたしました。

100年に1度とも言われる渋谷駅中心地区の大規模開発のラストピースとして駅周辺の回遊性とアクセス向上を図り、新たなトレンドやカルチャーの発信地として誕生した本施設は、日本を代表するターミナル駅である渋谷駅に隣接し、代官山や恵比寿へのアクセスもよい桜丘エリアの約2.6ヘクタールの敷地を一体的に整備しました。先行する渋谷駅中心地区の他施設とともに、交通基盤の拡充、様々な機能の導入による拠点性向上と防災機能の強化を行いながら、国際競争力をさらに強化していきます。

【Shibuya Sakura Stageの環境への取り組み】

・CASBEE（建築環境総合性能評価システム）最高Sランク（A街区）、Aランク（B街区）

WE ARE GREEN

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）の認証において、A街区（SHIBUYAサイド）については最高Sランク、B街区（SAKURAサイド）についてはAランクを取得しており、建物のサステナビリティを含めた環境負荷低減への取組みに高評価を得ています。



・生物多様性に配慮した緑地

屋外広場である「はぐくみSTAGE」は、生い茂る緑、果樹と菜園、シンボルツリーである大きな山桜に出会うことができます。

大都会の真ん中で人々に健康的な心の余白をはぐくみ、広域渋谷圏における生物多様性を体現しています。



はぐくみSTAGE

・環境負荷の低減

資源の有効活用・再利用等のため、約27kW程度の太陽光発電や、熱効率の高いコージェネレーションシステムの導入、雨水・雑排水・厨房排水の再利用、自然光利用等による環境負荷の低減が図られています。

②東急プラザ表参道「オモカド」

東急プラザ表参道「オモカド」は、東京・原宿の明治通りと表参道の交差点に位置する都市型の商業施設として、2012年4月に開業しました。本施設には、大規模な屋上庭園「おもはらの森」が存在します。

【東急プラザ表参道「オモカド」の環境への取り組み】

・生物多様性に配慮した緑地整備

屋上庭園である「おもはらの森」は、明治神宮と神宮外苑にはさまれた場所で、表参道のケヤキ並木も続いています。たくさんの生きものが住んでいる場所がすぐ近くに位置し、生きものたちが移動する中継地点として鳥やチョウなどが立ち寄りやすくなります。バードバス^{※2}や多種多様な植栽の設置など、これまで10年以上に渡り生物多様性保全を実施し、延べ22種類の鳥類、151種類の昆虫を観測しました。

2024年には、鳥類のことを徹底的に考えた住まいづくりとして「いきもの東急不動産」^{※3}と銘打ち、シジュウカラ専用の巣箱を有識者の知見を交えて作成・設置し営巣となりました。

このように、開業から13年たった今、様々な植物・動物によるエコロジカルネットワークが着実に形成され、広域渋谷圏の緑地を広げ、生物多様性に大きく寄与する屋上庭園になっています。

※2 鳥が水を飲んだり水浴びをしたりできる場所

※3 いきもの東急不動産の詳細はこちら <https://www.tokyu-land.co.jp/ikimono/>



「おもはらの森」



シジュウカラの様子

「おもはらの森」における生物多様性の取り組みの詳細については、下記リリースをご参照ください。

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/news/companies/pdf/b536b49e03fbcf2dddbb7e8c07deecb7301966c8.pdf>

③東急プラザ原宿「ハラカド」

東急プラザ原宿「ハラカド」は、「多様な人々の感性を刺激する、新たな原宿カルチャーの創造・体験の場」の実現を目指し、2024年4月17日に開業いたしました。

【東急プラザ原宿「ハラカド」の環境への取り組み】

・生物多様性に配慮した緑地整備

本施設には、東急プラザ表参道「オモカド」のおもはらの森を神宮前交差点の向かいに臨んだ緑豊かな屋上テラスがあります。都心では希少な緑豊かな庭園空間が広がり、樹木やハーブ類主体の植栽、人口地盤緑地などにより、来館者のWell-being向上への貢献、広域渋谷圏における生物多様性や緑地拡大に貢献しています。



外観

④Forestgate Daikanyama

Forestgate Daikanyama は、「職・住・遊」の近接を具現化し「緑／環境サステナブル」と「食」をキーワードに豊かで新しいライフスタイルを提案する新しい複合施設として 2023 年 10 月 19 日に開業いたしました。

本施設は代官山駅至近かつ八幡通り・代官山通りに面する立地に、賃貸住宅・シェアオフィス・商業施設で構成される世界的に有名な建築家・隈研吾氏がデザイン設計を手掛けた MAIN 棟と、サステナブルな生活体験を提供する木造 2 階建ての TENOHA 棟の 2 棟構成となっており、館内はどこにいても緑を身近に感じる、森のような雰囲気建物となっております。

【Forestgate Daikanyamaの環境への取り組み】

・生物多様性に配慮した緑地整備

Forestgate Daikanyamaに足を踏み入れたら、まず一番に緑の多さを感じることができます。屋内外を問

わず緑で溢れています。施設のグリーンデザインは、植物の生産、買い付けから、設計&施工、メンテナンスに至るまで、グリーンにまつわるあらゆる事業を行う「SOLSO」が手掛けており、在来種、中でも代官山エリアで見られる木々や季節の花々が多く息づいています。



館内に多く植えられている代官山エリアの木々や季節の花々



屋上にも緑が生い茂る TENOHA 棟

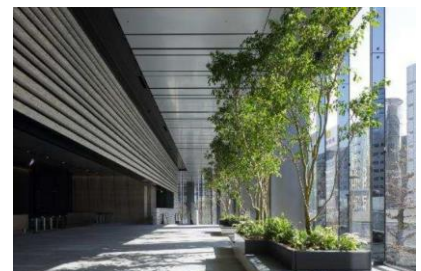
⑤渋谷ソラスト

渋谷ソラストは「building smiles～はたらく人を笑顔に～」というオフィスビル事業コンセプト実現を目指し、2019年3月に竣工いたしました。

【渋谷ソラストの環境への取り組み】

・生物多様性に配慮した緑地整備

生物多様性保全に配慮し、スカイテラスへ鳥の巣箱の設置や、新南平台東急ビルの屋上に植えられていた樹木（ウバメガシ）を保存し、渋谷ソラストの外構に改めて植樹するなど、環境に配慮した活動を推進しています。



明るく心身の健康に寄与する「エントランス」

・いきもの共生事業所®認証（ABINC 認証）

生物多様性保全に配慮した緑地を進めていることが認められ、「ABINC認証（いきもの共生事業所認証）」を取得しました。

・江戸のみどり登録緑地（在来種植栽登録制度）

東京に自然分布している植物（在来種）の植栽を通して、昆虫や鳥などの動物も含めて、東京の生きものに適した環境を回復させるための取り組みを実施していることから、在来種植栽登録制度「江戸のみどり登録緑地」に登録されています。

～広域渋谷圏における当社の生物多様性に向けた取り組み～

広域渋谷圏は、当社グループの事業における重点エリアであり、生物多様性貢献活動においても優先地域として設定しています。当社は広域渋谷圏の各事業拠点において積極的な都市緑化を進め、周辺の緑をつなぐことで、そこに住む生き物たちの中継拠点を担うエコロジカルネットワークの形成に取り組んでいます。

WE ARE GREEN

特に地域への影響が大きい大型物件の開発時には、計画段階で周辺の生態系調査を実施し、生息する鳥類や昆虫類に配慮した植栽で緑化することにより、地域の生物多様性保全を進めています。



当社の広域渋谷圏における生物多様性に向けた取り組みの詳細については、
下記TCFD/TNFDレポート（2025年2月14日開示）をご参照ください。

[TCFD/TNFDレポート](#)

【Forestgate Daikanyamaサステナビリティボンド】

Forestgate Daikanyama

Forestgate Daikanyama は、「職・住・遊」の近接を具現化し「緑／環境サステナブル」と「食」をキーワードに豊かで新しいライフスタイルを提案する新しい複合施設として 2023 年 10 月 19 日に開業いたしました。本施設は代官山駅至近かつ八幡通り・代官山通りに面する立地に、賃貸住宅・シェアオフィス・商業施設で構成される世界的に有名な建築家・隈研吾氏がデザイン設計を手掛けた MAIN 棟と、岡山県西栗倉村の間伐材を使用して建てられた木造 2 階建ての TENOHA 棟（TENOHA 代官山）の 2 棟構成となっており、館内はどこにいても緑を身近に感じる、森のような雰囲気建物となっております。



外観（MAIN 棟）



外観（TENOKHA 棟）

施設の詳細については、下記施設HP及びファクトブックをご参照ください。

[【Forestgate Daikanyama】施設HP](#)

[【Forestgate Daikanyama】ファクトブック](#)

【Forestgate Daikanyamaの社会的課題への取り組み】

・地域活性化に向けた取り組みの一環であるTENOKHA施設の提供

「TENOKHA棟（TENOKHA代官山）」は、利用者にサステナブルな取り組みとの出会いや情報を提供し、新しいライフスタイルを提供する拠点です。代官山ローカルの魅力と循環をテーマにしたカフェ、ワークショップやマルシェが楽しめるイベントスペース、ショップなどから構成されています。



内装（TENOKHA 棟）

・環境教育に関するイベントの提供（TENOKHA棟）

東急不動産株式会社では、環境教育プログラム「ReENE ÉCOLE（リエネ エコール）」という、全国の子供たちが再生可能エネルギーを中心とした環境問題について楽しく学べることを目的とした環境教育プログラムを実施しています。2024年11月には、TENOKHA代官山で「ReENE ÉCOLE（リエネ エコール）」を開催し、55名の方にご参加いただきました。

・会員制シェアオフィス「Business-Airport」の提供（ビジネスエアポート代官山）

「Business-Airport」は、飛躍を求める全てのビジネスパーソンへ、上質なワークスペースを提供することを目的に、渋谷、恵比寿、丸の内などで展開しております。ビジネスエアポート代官山はForestgate Daikanyama MAIN棟3階に位置し、代官山駅より徒歩1分という好立地で、利便性と集中できる環境を兼ね備えたオフィス空間を提供します。



「Business-Airport」事業の概要については、下記HPをご覧ください。

[【Business-Airport】公式HP](#)

ビジネスエアポート代官山については、下記HPをご覧ください。

[【ビジネスエアポート代官山】施設HP](#)

【Forestgate Daikanyamaの環境への取り組み】

・DBJ Green Building認証取得予定（MAIN棟）

日本政策投資銀行が、環境・社会への配慮が優れた不動産を認証する「DBJ Green Building認証」において、国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビルとして認証予定です。

・BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）5つ星取得（TENOKHA棟）

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）において、5つ星評価を取得しました。

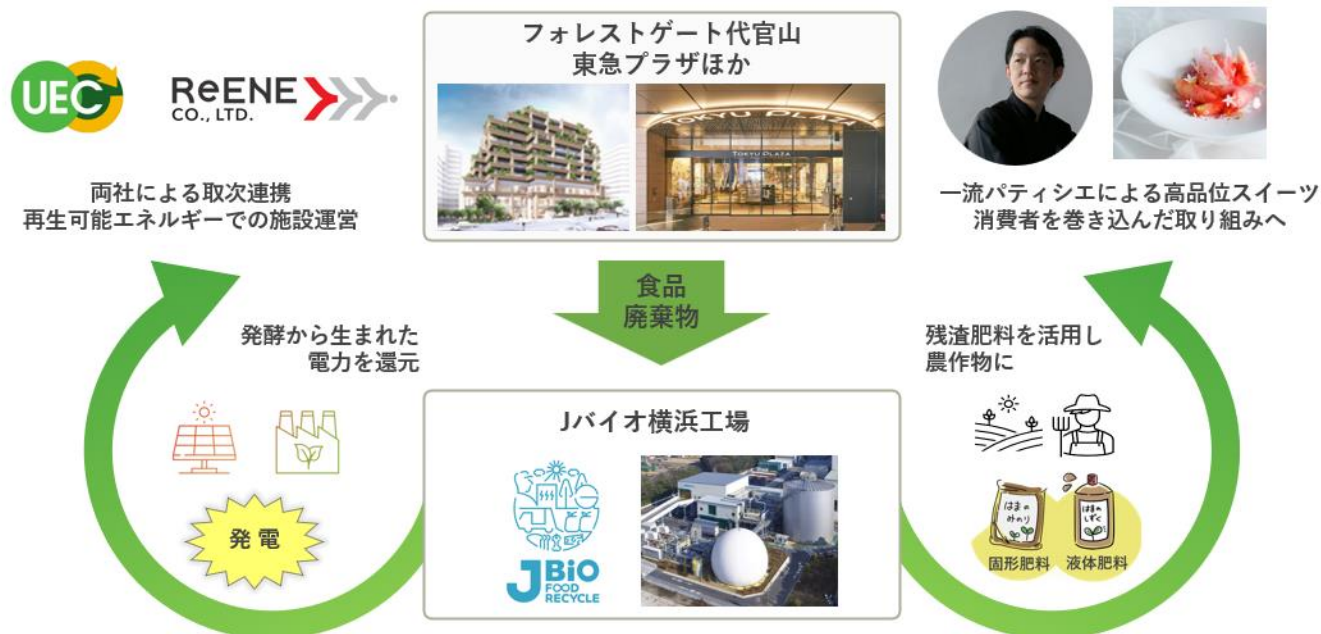
・岡山県西栗倉村の保全森林の間伐材を利用したサステナブルな建築（TENOKHA棟）

TENOKHA棟は木造の2階建てで、岡山県西栗倉村の間伐材を構造材に使った建物です。設計を担当したのは自然と建築が共生する環境建築デザインを手がける、建築家ユニット「SUEP.」です。TENOKHA棟が地域と都市をつなぎ、また、サステナブルな生活体験が広がっていく場になっていければという思いが込められています。TENOKHA棟については、建物自体にもサステナブルで、資材を無駄にせず移築できる造りになっており、建物というハードウェアにもこだわりや思いが詰まっています。

【Forestgate Daikanyamaの循環型社会に向けた取り組み】

・食品廃棄物におけるダブルリサイクルループ

本施設や東急プラザなどで発生した食品廃棄物をメタン発酵させ、発電されたカーボンニュートラルな電気をMAIN棟に還元しています。また、メタン発酵残渣を再利用した堆肥を利用した協力農家との連携により、一流パティシエの商品創造により高品位なスイーツ等に生まれ変わります。この堆肥はTENOKHA棟の屋上ファームでも利用し、フード・ドリンクのメニューとして提供します。



WE ARE GREEN

・循環型社会についての活動と情報発信

TENOHA棟では、誰もが気軽に参加できサーキュラーエコノミーを知るきっかけになる取り組み「CIRTY（サーティー）」を推進しています。循環型社会について理解する、実践するためのワークショップはもちろん、国際的に活動されている方々をお招きし、世界のサーキュラーエコノミーの事例を紹介していただくイベントなども定期的に開催しています。



TENOHA棟（TENOHA代官山）については下記をご覧ください。

[【Forestgate Daikanyama】TENOHA棟HP](#)

■ 長期ビジョン「GROUP VISION 2030」と「中期経営計画 2030」について

東急不動産ホールディングスは2021年に長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を発表しました。多様なグリーン力の力で2030年にありたい姿を実現していく私たちの姿勢を表現する「WE ARE GREEN」をスローガンに、「環境経営」「DX」を全社方針として取り組んでいます。

HDの中核企業である東急不動産では「環境先進企業」をめざして様々な取り組みを積極的に進めております。2022年末には事業所及び保有施設^{※4}の100%再生可能エネルギーへの切り替えを完了し、2024年にはRE100事務局より「RE100」の目標達成を、国内事業会社として初めて認定されました。

2025年5月には東急不動産ホールディングスは2030年度を目標年度とする「中期経営計画 2030」を策定し、「広域渋谷圏戦略の推進」「GXビジネスモデルの確立」「グローバルビジネスの拡大」の3つの重点テーマに取り組み、強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築をめざします。

※4 一部の共同事業案件などを除く

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/>