

東急不動産 HD 第 2 回利払繰延条項社債・期限前償還条項付 無担保社債（劣後特約付）（サステナビリティボンド） 2020 年度レポート結果

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）は、2020 年 12 月 17 日に発行いたしました東急不動産 HD 第 2 回利払繰延条項社債・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）（サステナビリティボンド）について、2020 年度のレポートを行いました。

■ 資金充当状況

本サステナビリティボンドによる調達資金 (発行諸費用の概算額差引後)	充当済金額
29,711 百万円	① 東京ポートシティ竹芝：12,000 百万円
	② (仮称) 九段南一丁目プロジェクト：4,000 百万円
	③ 会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」：1,000 百万円
	④ スタートアップ支援・共創事業：300 百万円
	⑤ シニア住宅事業：12,411 百万円

■ ①東京ポートシティ竹芝

東京ポートシティ竹芝は、「デジタル×コンテンツ」を軸に、世界中の人、情報、ビジネスをつなぎ、職住近接による新たなライフスタイル創造をめざす大規模複合施設プロジェクトです。所有地を活用した国際ビジネス拠点づくりや、産官学連携でのエリアマネジメントを行っております。

・東京ポートシティ竹芝の環境への取り組み

DBJ Green Building 認証 5 つ星 (five stars)

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されました。



・インパクトレポート(2021 年 12 月 16 日時点)

エネルギー使用量 (GJ) (実績値) 2020 年 6 月~2021 年 3 月(※) 146,012GJ

CO2削減量 (t-CO2) (想定値) 10,253t-CO2

延床面積当たりのCO2削減量 (kg-CO2/m²) (想定値) 56.3kg-CO2/m²

水使用量 (m³) (実績値) 2020年6月~2021年3月(※) 46,469 m³

※竣工が2020年5月29日のため、6月からの数値を記載

・森林保全/自然保護に対する取組状況

本物件の中のスキップテラスは、緑に囲まれた憩いの空間として整備しています。「空・蜂・水田・香・菜園・水・島・雨」の8つの景から成る「竹芝新八景」を展開し、緑豊かな環境づくりを行うと同時に、都市における生物多様性の取り組みを発信します。また、働く人々が抱えるさまざまな問題を、緑の力を活用して解決する「Green Work Style」の一環として、働く人へのリラクセス効果や生産性向上をサポートします。

・スマートシティ・スマートビルの取組概要について

スマートビルならびにスマートシティはテナントであるソフトバンク株式会社との共創事業として取り組んでおります。スマートビルは館内に約1,400個のカメラやセンサーを設置し、店舗の混雑状況の可視化、サイネージを活用したリアルタイムクーポンなど新しい取り組みを実施しています。スマートシティは2020年7月にスマート東京に採択されており、2022年を目指して都市OSを活用したスマートシティの構築を行っております。

・デジタル、コンテンツ領域のビジネス支援、各種イベント開催状況

2020年9月に東京ポートシティ竹芝の開業イベント、2021年3月にはMGMみなと協議会（港区との官民連携の座組）のイベントを実施。2021年7月には開業時から延期したCip協議会のイベントを実施しました。

・帰宅困難者の受入スペースの概要

地域の防災拠点として、ガレリア、オフィ스로ビー等の低層部共用空間を一時滞在施設として整備しております。また、東京都所有の展示施設、民間所有のホールを一時滞在施設として開放し、帰宅困難者の受入れを行います。

・防災用品の備蓄倉庫の概要（防災物資対応人数）

本物件には防災用品の備蓄倉庫を設けており、東京都所有区画の受入人数も含めた6,350人の3日分の備蓄品の保管、従業員用として100人の3日分の備蓄品を保管、コージェネレーションシステムおよび非常用発電機による非常時の電源供給などにより減災対策を行っております。

・バリアフリーな歩行者ネットワークの概要

本プロジェクトにより整備されたポートデッキは、浜松町駅から竹芝駅・竹芝ふ頭までをシームレスにつなぐ約500mのデッキです。バリアフリー化が実施されており、回遊性の向上や都市地の機能更新に貢献しております。

・外国人幼児対応可能な子育て支援施設の概要

レジデンスタワーの1階に保育施設を設置しております。

・オールジェンダー対応トイレの設置状況

オフィスタワー2階に設置しており、多様な文化、宗教を信仰する方々にも利用しやすい施設を目指しています。

・祈祷室の設置状況

東京ポートシティ竹芝オフィスタワー2階に2箇所設置しており、多様な文化、宗教を信仰する方々にも利用しやすい施設を目指しています。

■ ②（仮称）九段南一丁目プロジェクト

「（仮称）九段南一丁目プロジェクト」は地上17階、地下3階、延床面積約68,000㎡のオフィス・商業施設等の複合用途施設として、2022年7月に竣工を予定しております。登録有形文化財の歴史的建造物「旧九段会館」を、一部保存しながら建替を行う事業であり、歴史と自然が息づく街づくりの推進を目指しております。

レポートینگに関しては竣工後、記載いたします。

■ ③ 会員制シェアオフィス事業「Business-Airport」

会員制シェアオフィス事業である「ビジネスエアポート」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。

・施設概要

Business-Airportは東急不動産が手掛けるサービスオフィス・シェアオフィスです。Business-Airportの特徴は、ターミナル駅を中心に最寄駅から徒歩数分の利便性の高い立地に所在していることです。また、利用者のビジネスをサポートするコンシェルジュを全店舗に備え、そのエリアに合わせた内装で、店舗ごとに異なる上質なワークスペースを提供しています。また利用形態に合わせ、様々な会員形態をご用意しています。

・付帯サービス(福利厚生サービス、健康プログラム、創業助成サービス等)の概要

- ーWELBOX(福利厚生サービス)
- ーウェルネスキャン(カラダ測定会/オアシス)
- ーウェルネスピットイン(産業医面談)
- ー創業助成事業申請(東京都認定インキュベーション施設)※一部店舗のみ
- ーコミュニケーションカフェ(コミュニケーションサイト)

・入居者間の交流イベントの開催概要

- ー各店舗ランチ会(会員交流会)(各店舗/月1回) ※コロナ状況により実施を見送った回もあり
- ーウェルネス講談会(オンライン 月2回)
- ー(通常であれば)会員ピッチイベント、会員交流会の実施 ※コロナ状況により2020年度は未実施
- ー2021年4月下旬よりコミュニケーションサイト「コミュニケーション」の設立

・稼働物件数（東京都インキュベーション認定取得数）

稼働物件数は現時点で 19 施設、2020 年度末時点で 15 施設となっております。その内、計 14 施設にて東京都インキュベーション認定を取得しております。

■ ④ スタートアップ支援・共創事業

スタートアップ向け共創施設は、「Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産」や「GUILD」などのブランドで、現在広域渋谷圏に展開しております。同施設の提供を通じて、広域渋谷圏を中心にスタートアップが集まり、オープンイノベーション創出の支援を行うことを目的としております。また、ベンチャーキャピタルなどとの連携や、スタートアップ企業への資金援助等を通じて、イノベーション（ベンチャー）エコシステムを構築しております。

・施設概要

GUILD は、既存ビルをリノベーションした、スタートアップ向けの新たなスモールオフィスです。家具付きの小割専有オフィスのほか、共用ラウンジを設け、交流を生み出す場を提供します。当社は渋谷駅周辺を中心としたエリア一体を広域渋谷圏と定め、都市開発の重点拠点として位置づけている中で、渋谷でコワーキングスペースからの独立や、新たに渋谷への進出を希望するスタートアップの需要に応えるべく、開設いたしました。

・入居者間の交流イベントの開催概要

- ー資金調達手段について（M&A、株式投資型クラウドファンディング）
- ースタートアップコミュニティ座談会
- ーオープンイノベーションの方法論について
- ー事業成長のノウハウについて

・開催されたイベント回数

2020 年度においては、リアルイベントを 9 回開催いたしました。

■ ⑤ シニア住宅事業

「グランクレール」は、シニア住宅（自立者向け）・介護住宅（要介護者向け）として、高齢者が自分らしく過ごせる住まいづくりを目指し運営しております。また、グランクレール世田谷中町やクレールレジデンス横浜十日市場については、「世代循環型の街づくり」の実現として、シニア向け住宅と一般分譲マンションを併設させ、多世代が交流できる環境を整備しております。

・建物、施設の概要

「グランクレール」シリーズは、「私らしくを、いつまでも。」を事業ステートメントに掲げ、東急不動産ホールディングスグループが住宅づくりで培ったノウハウとグループ力を結集した、シニアのための住まいです。人生の円熟期を迎えた方々に向けて、安全で安心、そして快適で質の高いシニアライフの実現が可能な住まいを提供しています。

・入居者の状況概要

2021年3月末時点での入居人数は約1,700名となっており、シニア住宅にお住まいの方が8割程度、ケア住宅にお住まいの方が2割程度となっております。

・オペレーションの概要

オペレーションについて、基本的に株式会社東急イーライフデザインが運営しております。ケアレジデンスについて、食事・清掃・設備管理・医療につきましては外部委託しております。また協力医療機関と連携し、月2回内科医による定期訪問診療を行っております。

シニアレジデンスについては、上記清掃等に加え、中町・十日市場などで地域の社会資源（社会福祉協議会や地元のサークル団体、地区センター等、各種学校）と連携し、イベント・講座の企画運営を実施しております。

・提供された居室数

2021年3月末時点で1,931戸となっております。

以上