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）2022 年度レポーティング結果

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、2022 年度のレポーティングを行いました。

■ 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 九段会館テラス：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「グランクレール」：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。都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。

・インパクトレポーティング(2023 年 3 月 31 日時点)

エネルギー使用量（GJ）（実績値）2022 年 4 月~2023 年 3 月　234,742GJ（※）
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/㎡）（想定値）　56.3kg-CO2/㎡
水使用量（㎥）（実績値）　2022 年 4 月~2023 年 3 月　82,958 ㎥（※）

（※）持分換算後の値。

・森林保全/自然保護に対する取組状況

本施設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、働く人へのリラック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、都市 OS を活用したスマートシティの実装を引き続き推進しております。

・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

2023 年 5 月には旧芝離宮恩賜庭園を活用した夜間のライトアップイベント「旧芝離宮夜会」、2023 年 9 月には竹芝ふ頭を活用した「竹芝夏ふぇす 2023」を開催致しました。また、2023 年 9 月には一般社団法人 CiP 協議会のイベント「ちょっと先のおもしろい未来」を 3 年連続で実施しました。

・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、オフィスロ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、回遊性の向上や都有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。

■ ②九段会館テラス

九段会館テラスは地上 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 10 月 1 日（土）に開業いたしました。「水辺に咲くレトロモダン」というコンセプトのもと、登録有形文化財建築物である旧九段会館を一部保存しながら、最新テクノロジーの活用や企業の健康経営など、現代の様々なニーズを具現化し、建て替えたレトロモダンな施設です。

・森林保全/自然保護に対する取組状況

正面玄関前には、外部との交流を生む緑豊かな広場として「九段ひろば」を設置しました。都心のオフィスビルながら、様々な人が能動的に関わることのできる緑地デザインは、公益財団法人都市緑化機構が主催する「第 32 回緑の環境プラン大賞」緑化大賞（シンボル・ガーデン部門）を受賞しました。

・九段会館テラス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。

いきもの共生事業所認証

いきもの共生事業所認証制度要綱に基づく基準に適合している認証を取得いたしました。（2023 年 2 月）

江戸のみどり登録緑地＜優良緑地＞

東京都による在来種植栽登録制度に基づく優良緑地に認定され登録されました。（2023 年 2 月）

・インパクトレポーティング(2023 年 3 月 31 日時点)

エネルギー使用量（GJ）（実績値）2022 年 4 月~2023 年 3 月　44,438GJ（※）
CO2 削減量（t-CO2）（想定値）　1,646t-CO2
延床面積当たりの CO2 削減量（kg-CO2/㎡）（想定値）　25.48kg-CO2/㎡
水使用量（㎥）（実績値）　2022 年 4 月~2023 年 3 月　9,479 ㎥（※）

（※）持分換算後の値。

・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、1 階プラザホール、オフィスエントランスの共用空間を一時滞在施設として整備しております。

・防災用品の備蓄倉庫の概要

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約 400 人の 3 日分の備蓄品の保管、従業員用として 3 日分の備蓄品を保管しています。上下水道が停止した際は、受水槽の貯留水をトイレ洗浄水として供給可能であり、バックアップ機能も強化しております。

・停電時の緊急用電源の概要

停電時はビル用非常用発電機が作動し、テナント専有部に共有できる非常用電源（10VA/㎡）を 120 時間分確保致します。トイレやエレベーター等を含めた共用部設備も、120 時間の利用が可能です。

・オールジェンダー対応トイレの設置状況

地下 1 階に 2 か所設置をしており、利用者の多様性に配慮した施設を目指しています。

・礼拝堂の設置状況

地下 1 階に男女別で設置をしており、様々な文化、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。

・歴史的建築物保存

現代では入手や再現が困難な 90 年前の職人技と素材からなる旧九段会館を、建物北側と東側部分の L 字状に保存し、保存部分と新築部分が一体となった"ここにしかないデザイン"を採用しています。また、保存部分を単に展示して眺めるだけの場にせず、あえて日常利用を続ける動態保存とすることで、旧九段会館の歴史を身近に感じながら過ごせる空間といたしました。

・歩行者ネットワークの概要

正面玄関前の「九段ひろば」からつながる西側のお濠沿いには、一般歩行者用のデッキ通路「お濠沿いテラス」を、さらに南側に隣接する千代田区高齢者総合サポートセンター「かがやきプラザ」との間には、内堀通りから「お濠沿いテラス」へつながる遊歩道「九段こみち」を、千代田区と共に整備しました。これらの整備により連続する歩行者空間が生まれ、周辺エリアの回遊性向上にも寄与します。

■ 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

ビジネスエアポート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。ビジネスエアポートの特徴は、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

—WorkersGarden(福利厚生サービス)
—ウェルネスピットイン(産業医面談)
—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
—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

—各店舗会員交流会実施（各店舗/半年 1 回)
—ウェルネス講談会(オンライン　月 1～2 回)
—会員ピッチイベント、会員向けイベントの開催
—コミュニケーションサイト「コミューン」の活用

・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 21 施設、2022 年度末時点で 20 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

—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）
—スタートアップコミュニティ座談会
—オープンイノベーションの方法論について
—事業成長のノウハウについて

・開催されたイベント回数

2022 年度においては、リアルイベントを 6 回開催いたしました。

■ ⑤ シニア住宅事業

「グランクレール」シリーズは、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

2023 年 3 月末時点での入居人数は約 1,900 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

2023 年 3 月末時点で 1,934 戸となっております。

以上