

アウトプット

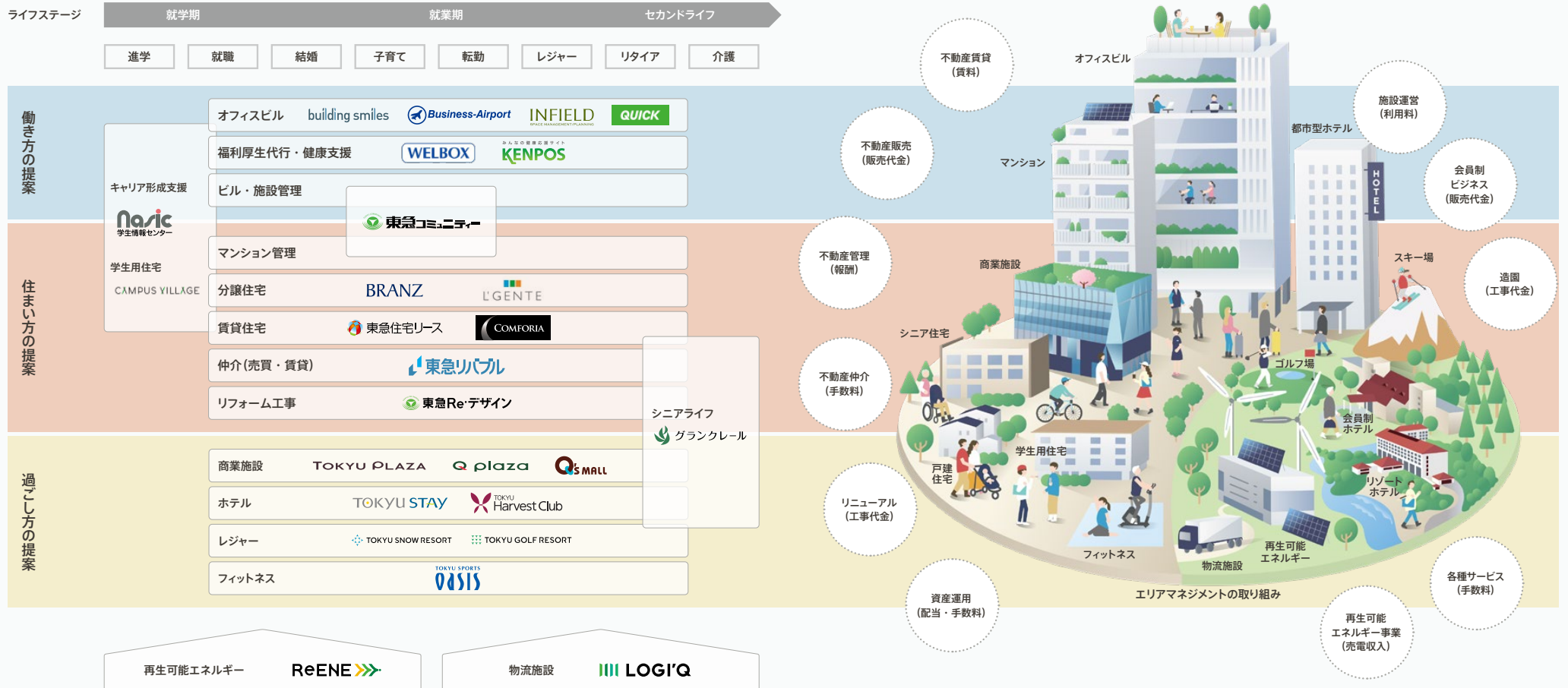
ライフスタイル創造3.0

当社グループの独自性は、住まい方・働き方・過ごし方を融合させた提案を通じて、価値創造を実践している点にあります。お客さまの生活ステージごとに多彩なサービスを提供し、新しいライフスタイルを創造する「時間軸」と、街のあらゆるシーンで、グループの幅広い事業領域を活かした「空間軸」において、価値を生み出しています。

ライフスタイル創造(時間軸での価値創造)



幅広いビジネス領域(空間軸での価値創造)



アウトプット

事例1：広域渋谷圏構想

渋谷エリア全体の価値向上をめざす



東急グループはまちづくり戦略「広域渋谷圏構想 (Greater SHIBUYA)」を推進し、渋谷でしか体験できない「渋谷型都市ライフ」の実現をめざしています。

私たちが向き合う社会課題	アウトプット	インパクト
<ul style="list-style-type: none"> ●都市エリア間の競争の激化 ●人口減少社会における都市の魅力づけ ●多様なライフスタイルの実現 ●グローバル化への対応 ●大規模災害発生リスクへの備え 	<ul style="list-style-type: none"> ●快適な都市生活 ●安心安全な住まい ●充実した余暇 	<ul style="list-style-type: none"> ●不動産の価値向上／安定した社会インフラ ●生活の質の向上／コミュニティ形成 ●地域経済への貢献／災害に強いまちづくり ●スマートシティの実現 ●自然環境の保全／環境負荷の低減 ●ソーシャルインクルージョン

働く・遊ぶ・暮らすが融合した広域渋谷圏ならではの新しいライフスタイルを提案

2021年7月、東急(株)と東急不動産は「Greater SHIBUYA 1.0」のビジョンを進化・深化させた新戦略「Greater SHIBUYA 2.0」を策定しました。この戦略のもと、100年に一度といわれる「渋谷の大規模開発」を推進しています。これまでに「渋谷ソラスタ」「渋谷フラス」が竣工したほか、2023年から2024年度には「渋谷駅桜丘口地区市街地再開発事業」「神宮前六丁目地区市街地再開発事業」「(仮称)代々木公園Park-PFI計画」「(仮称)代官山町プロジェクト」の竣工も控えています。これらの事業によって働く・遊

ぶ・暮らすの融合による新たなライフスタイルを提案するとともに、「デジタル」「サステナブル」の取り組み強化によって、人や企業を惹きつける広域渋谷圏ならではのまちづくりを加速させます。



駅周辺中心地区の将来イメージ図



アウトプット

事例1: 広域渋谷圏構想

渋谷エリア全体の
価値向上をめざす

渋谷ソラスタ竣工/渋谷フクラス竣工

渋谷ソラスタは「爽やかな空の下で働く場所」を体現するオフィスビルとしてワーカーの多様な働き方をサポート。渋谷フクラスはオフィス・商業の複合施設であり、観光案内所のshibuya-sanやバスターミナルも設置しています。

渋谷駅桜丘口地区市街地再開発事業
(竣工予定)

駅西部の広大な敷地に、便利で魅力あるオフィス・商業・住宅空間を創出。グローバル対応の生活支援施設や起業支援施設なども整備し、渋谷の国際競争力強化に貢献します。

(仮称)代官山町プロジェクト
(竣工予定)神宮前六丁目地区市街地再開発事業
(竣工予定)(仮称)代々木公園Park-PFI計画
(供用開始予定)

東急不動産、東急(株)、石勝エクステリア、東急コミュニティーが東京都初の都市公園法に基づく公募設置管理制度(Park-PFI)の事業者認定されました。



2019

2021

2023

2024

再生可能エネルギー導入

2021年4月、東急不動産は本事業所および広域渋谷圏の計17施設で使用する電力を再生可能エネルギーに切り替えました。

スタートアップ支援

クリエイティブ・コンテンツ産業が多い渋谷区で、シェアオフィスや共創スペースを開設するなど、スタートアップ企業の集積を推進しています。

新戦略「Greater SHIBUYA 2.0」策定

Greater SHIBUYA 1.0を強化し、渋谷ならではの魅力を活かして「働く」「遊ぶ」「暮らす」「デジタル」「サステナブル」の取り組みを推進します。

代々木公園整備・管理運営事業「(仮称)代々木公園Park-PFI計画」

渋谷・原宿に隣接する地域特性と豊富な運営ノウハウを活かした魅力あるパークマネジメントを展開



株式会社 石勝エクステリア
緑地管理事業部
管理運営部
プロジェクト推進課

橋本 胡桃

石勝エクステリアは、造園に関する技術や緑を活かすノウハウを公園運営に展開し、さまざまな自治体で実績を積み重ねてきました。近年は都市公園の公民連携事業に力を入れ、当社ならではの魅力ある運営と質の高い管理を提案し、高い評価と信頼を得ています。「代々木公園整備・管理運営事業」では、指定管理者の一人として公園の管理運営に携わります。公園全体の緑の連続性を意識しながら造園分野の管理技術を発揮し、自然本来の美しさを感じられる空間を提供します。また、公園内にはスケートボードが利用でき

る「アーバンスポーツパーク」や、ステージとして活用できる「発信テラス」など魅力的な施設もあり、新しいニーズや文化を受け止める機能も有します。今後も地域特性を活かしつつ、当社の豊富な企画と提案力によって来園者から愛される公園運営をめざします。

サステナブルなファッション
コミュニティ拠点をオープン

2021年7月、東急不動産と体験シェアリングサービスを運営する株式会社STORY&Co.は、ブラザー販売株式会社の協力のもと、循環型ファッションの実現化をめざす拠点「NewMake Labo」を表参道・原宿エリアにオープン。国内外のブランドから提供いただいた洋服や雑貨類をアップサイクルし、新たな価値づくりに取り組みます。

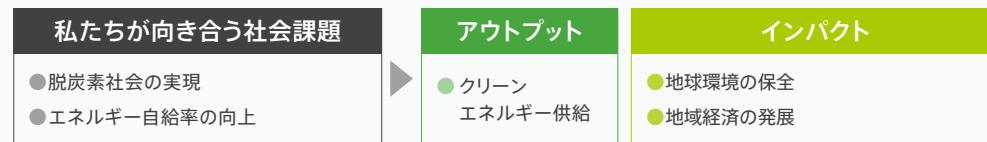
アウトプット

事例2:再生可能エネルギー事業

脱炭素へのさらなる挑戦



当社グループは、環境経営を全社方針に掲げ、幅広い事業領域において環境を起点とした事業機会を拡大させ、脱炭素への取り組みを加速しています。そのひとつとして、再生可能エネルギー事業「ReENE (リエネ)」を拡大。環境ビジネスを強みに脱炭素社会を実現し、企業価値向上とステークホルダーに選ばれ続ける企業をめざしています。



デベロップメント力を活かした事業拡大で、脱炭素へ貢献

事業を通じて社会課題の解決に取り組んできた当社グループは、2014年から再生可能エネルギー事業に参入し、「ReENE」のブランド名で日本全国に展開しています。まちづくりで培った土地開発事業の推進力、地域社会との連携など、多岐にわたるノウハウを活かし、太陽光、風力、バイオマス発電所を展開。3つの目的を掲げ、パートナー企業やステークホルダーの皆さまとともに協働して事業を推進しています。2022年6月末現在では、82事業、定格容量は1,329MWに達し、日本における業界トップレベルの発電能力を保持するまでに大きく成長しました。

「ReENE」の3つの目的

1. 脱炭素社会の実現
2. 地域との共生と相互発展
3. 日本のエネルギー自給率の向上

政府方針として再生可能エネルギーが主力電源化に向かい、今後さらなる需要拡大が見込まれています。洋上風力など新たな発電事業への参入や、大規模な事業展開で、長期安定電源化に寄与し、また、電力の地産地消や地域活性化に貢献しています。

※1. FIT非化石証書(固定価格買取制度対象の再生可能エネルギー)に発電所の属性情報を紐づけし、再生可能エネルギーが由来する発電所の追跡(トラッキング)が可能となる証書。「RE100」に利用が可能
 ※2. 「Power Purchase Agreement」の略。発電事業者と需要家(電気の利用者)との間で締結する電力購入契約



RE100の目標達成を2022年に前倒し

当社グループで発電事業を展開し、大規模施設などを保有する優位性を活かし、再エネをさまざまな事業や分野で積極的に取り入れ、グループの特色である幅広い事業領域を真の強みに変えていきます。

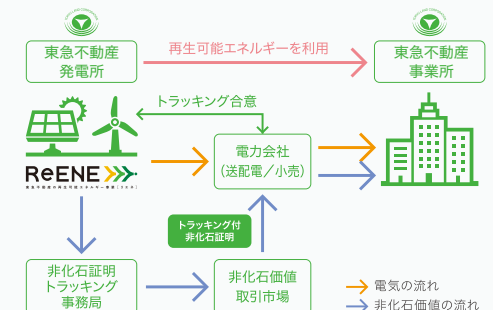
トラッキング付非化石証書※1などの仕組みを用いて、東急不動産が保有する発電所由来の再エネ電力を同社が保有・運営する施設へ供給することで、オフィスや商業施設、ホテルのテナントさまにご利用いただくお客さまへ、脱炭素化の価値を提供していきます。これらの取り組みを加速させ、同社は加盟しているRE100の目標達成を当初の2050年から2022年に前倒しました。企業や個人においても環境問題・SDGsに対応していくことが重視されるなか、この付加価値は、私たちが選ばれる企業グループとなる優位性につながります。

また、今後開発する分譲マンション「BRANZ」やマンションギャラリー、賃貸マンション

「COMFORIA」や学生マンション「CAMPUS VILLAGE」、物流施設「LOGI'Q」に、屋上太陽光発電設備(オンサイトPPA※2モデル含む)を設置。そこで発電した生グリーン電力を当該施設の共用部内で利用するなど、新たな価値を提供します。

この事業のもうひとつの利点は、社会インフラとなる電力事業であるため、景気変動の影響を受けにくく、安定的に収益を生むことです。今後も積極的な継続投資により、事業拡大と脱炭素社会の実現をめざします。

再生可能エネルギー切替導入スキーム



→ 電気の流れ
 → 非化石価値の流れ

アウトプット

事例2:再生可能エネルギー事業

脱炭素への
さらなる挑戦

託間太陽光発電所

当社グループ初の太陽光発電所



太陽光発電
事業参入

風力発電
事業参入

バイオマス発電
事業参入

リエネ季美の森ゴルフ倶楽部太陽光発電所

ゴルフ場のカーポートで再生可能エネルギー事業を開始

リエネ松前風力発電所

北海道初の蓄電池併設型
風力発電所の運転開始。
2020年、地域マイクロ
グリッドに着手開始



リエネLOGI'Q枚方太陽光発電所

物流施設の屋上に太陽光パネルを設置し、
再生可能エネルギー事業を開始

すずらん釧路町太陽光発電所

日本最大級(着工当時)の蓄電池
併設型メガソーラー運転開始



米子バイオマス発電所

木質バイオマス発電所の運転開始

リエネソーラーファーム東松山
太陽光発電所(12月運転開始予定)

ソーラーシェアリング(営農型太陽光
発電)を中心とした再エネの実証施設



完成予想図

2014

2015

2018

2019

2020

2022

2025

事業の
ブランド名を
「ReENE」に統一

不動産業初
東急不動産
「RE100」加盟

RE100

東急不動産
「RE100」達成
(予定)

カーボンマイナス
達成(予定)
➡ 参照ページ p.37へ

営農型発電プロジェクト「リエネソーラーファーム東松山太陽光発電所」

日本のエネルギーと農業の自給率向上、
地産地消という社会課題解決に貢献

東急不動産株式会社
戦略事業ユニット
インフラ・インダストリー
事業本部

熊澤 圭悟

私が携わっているソーラーシェア事業は、太陽光発電施設を設置した地面を農地として活用するものです。再エネのポテンシャル拡大だけでなく、農業の課題解決につなげていくことも狙いのひとつです。例えば発電された電力を用いたEV農機による効率化や、収穫された作物をその場で食品加工・提供し、エネルギーと食の循環を行うといった取り組みも検証しています。私自身、農業の経験がないため、肌で体験したいと考え、田植えイベントを企画しました。当日は多くのお子さまにも参加していただき、農業や地域についての理

解が深まりました。本事業での取り組みや現場の動きを発信し、地域、農家さまをはじめとしたステークホルダーの皆さまとともに、未来を創っていく象徴的な場所にしたいと考えています。



業界発展に向けた取り組み

東急不動産は、「一般社団法人 再生可能エネルギー長期安定電源推進協会 (REASP)」および「一般社団法人 再生可能エネルギー地域活性協会 (FOURE)」を設立し、代表理事企業として活動を推進しています。経済産業省・環境省などの主要省庁や業界団体と連携しながら、事業の持続的成長と地域活性化や脱炭素化の実現に取り組んでいます。



アウトプット

事例3：地域と建物のレジリエンス

建物の長寿命化を実現「我孫子ビレジ」



鉄筋コンクリート住宅の法定耐用年数は47年といわれています。1977年に建設された我孫子ビレジは、築45年を経過してもなお、現代社会のなかでいきいきとした魅力にあふれています。開発当時の最先端技術および理念に基づく設計施工、そして丁寧な長期修繕計画や組合運営を通じて管理組合さまとの信頼関係を築きながら、我孫子ビレジのさらなる価値向上につなげています。

私たちが向き合う社会課題

- 国内住宅の老朽化・空き家増加
- 地域コミュニティの見直し・再生化
- 持続可能な社会づくりの必要性増大
(災害・震災・資源不足・人口減などの対応)

アウトプット

- 快適な都市生活
- 安心安全な住まい

インパクト

- 暮らしの質の向上
- 共助コミュニティの形成
- 都市のレジリエンス

グループの総合力で、住まいの価値向上に寄与

我孫子ビレジは、20棟、全住戸数994戸からなる大規模団地であり、東急コミュニティが約45年にわたり管理・運営を受託しています。「最先端の技術で良い住環境を作りたい」という想いのもと、東急不動産が開発。当時の先進的な建設技術を採用し、緑豊かなランドスケープ、現在の耐震基準をも満たす強固な作りと、配管などの改修がしやすい余裕のある設計で建設されました。また、我孫子ビレジ管理組合さまは、長期活用に向けた維持管理体制を構築し、継続的な維持管理と災害対応や環境配慮、地域コ

ミュニティの形成に取り組んでいます。東急コミュニティは竣工当初より管理組合さまをサポートし、管理運営や長期修繕計画など多様な実績・経験を活かした提案を行ってきました。その結果、良好な生活環境と建物の資産価値向上を実現し、入居率約95%という高い水準を維持しています。

当社グループは、開発から管理まで総合的に建物の長寿命化施策に取り組み、顕在化する建物老朽化への社会課題に対応することで、良質な社会的ストックの形成に寄与します。



「第31回 BELCA賞」※における「ロングライフ部門」を受賞

2022年2月、ロングライフビル推進協会主催の「BELCA賞」において、我孫子ビレジがロングライフ部門を受賞。開発時の先進的な建設計画や、管理組合さま主体で実施した大規模改修工事（3回実施）による、省エネ水準の高いさまざまな最新技術の採用、敷地面積の39%を占める緑地の確保などが高評価を受けました。

我孫子ビレジ管理事務所

お客さまに選ばれる管理運営を実施



株式会社東急コミュニティー

中島 健市



我孫子ビレジ現場勉強会を東急不動産・東急コミュニティー合同で実施

我孫子ビレジ管理組合さまは、「100年マンション委員会」を立ち上げるほど高い意識を持たれています。建物の維持修繕には営繕タスクフォースを組成されており、当社は総合管理や点検全般を担っています。更新時期になると管理報告や修繕提案を行い、管理組合さまが更新内容を協議して決定するというプロセスで維持修繕が実施されています。私たちは総合不動産管理のリーディングカンパニーとして、管理組合さまが取り組んでこられた住まいの価値向上と、その想いにお応えできるよう、今後も良質な管理運営に努めていきます。

※ 日本におけるビルのロングライフ化に寄与することを目的とする表彰制度。ロングライフ部門は、長期使用を考慮した設計の建設、長年にわたる適切な維持保全、今後相当の期間にわたる維持保全が計画されている模範的な建築物を表彰