

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

～社会に与えるインパクトの貨幣換算価値～

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



渋谷サクラステージ外観

目次

1. 渋谷サクラステージの概要
2. エグゼクティブ・サマリー
3. 「歩行者の回遊性の創出」の貨幣換算価値
4. 「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
5. 「創エネ・省エネによるCO2排出量の低減」の貨幣換算価値
6. 渋谷サクラステージの誕生が社会に生み出す力
7. 参考

■ 本レポートの目的

企業活動が社会にもたらす成果を客観的な指標と数値で示す取り組みが、国内外で広がりを見せるなか、当社グループは、事業が生み出す社会的インパクト（※1）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。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。

（※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。

■ 第三者の評価

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、サステナビリティ・社会的インパクト評価を専門とする「GLIN Impact Consulting株式会社」と協働して、社会的インパクトの定量化・貨幣価値換算を行いました。

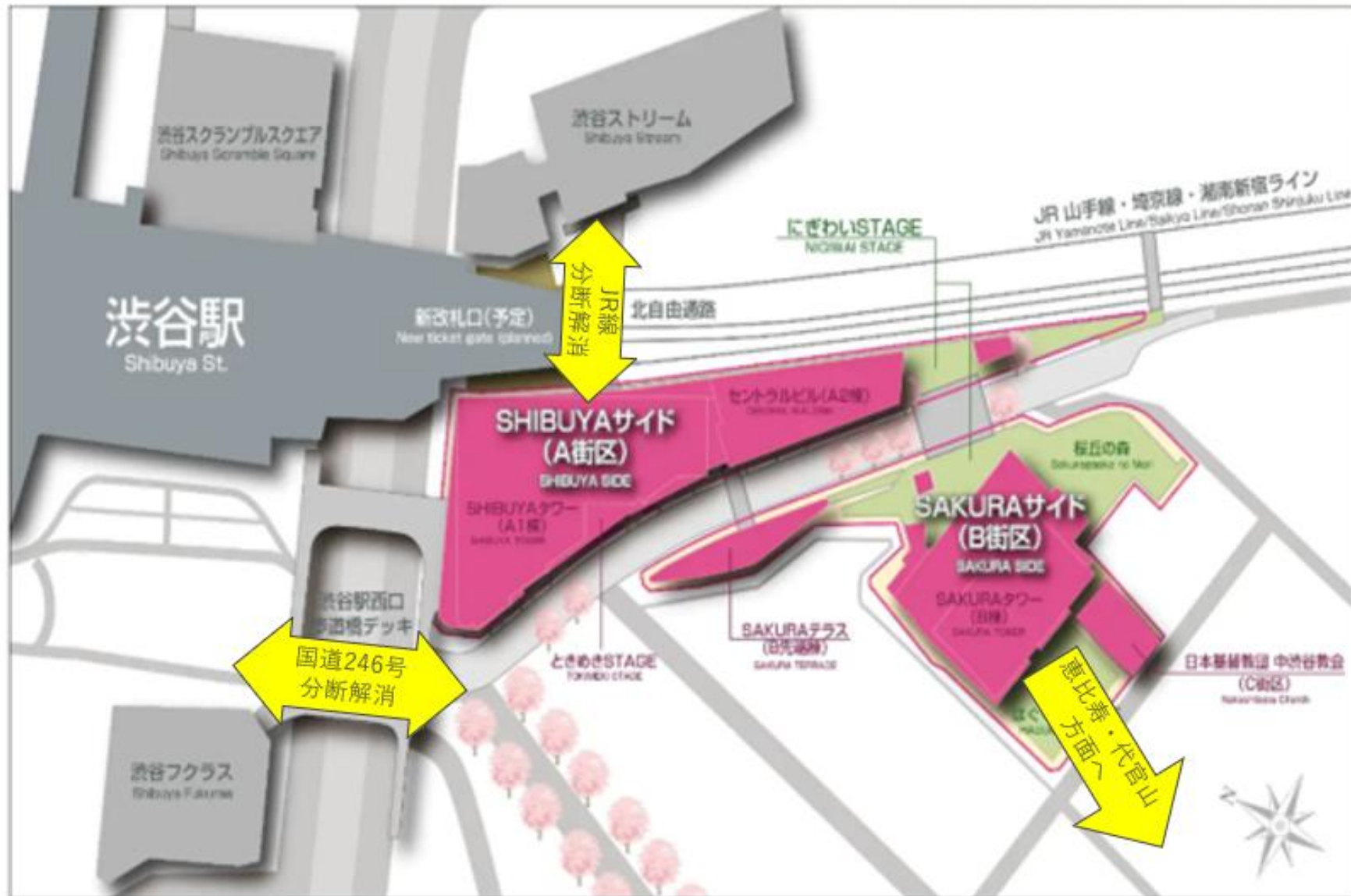
1. 渋谷サクラステージの概要

- ◆ 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
- ◆ 施工区域面積：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まち区）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



開発前の計画地（赤枠内）

1. 渋谷サクラステージの概要



渋谷サクラステージ位置図

1. 渋谷サクラステージの概要

渋谷サクラステージの誕生により、渋谷・桜丘エリアにはこれまでになかった多様な価値が生まれています。



まちを守る防災拠点



フラットな歩行動線



クリエイティブな発想を促すオフィス



未来を育む子育て支援施設



緑を感じられる公共空間



快適な滞在空間



カルチャーを創出する空間



環境に優しいエネルギーの活用

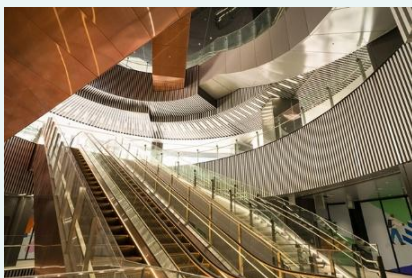


多様な人が利用できる医療機能

2. エグゼクティブ・サマリー

渋谷サクラステージの誕生により多様な価値が生まれましたが、今回は「歩行者の回遊性の創出」「防災拠点整備によるまちの防災・レジリエンス強化」「創エネ・省エネによるCO2排出量の低減」の3つをテーマとして選定し、社会的インパクトを貨幣価値に換算し、インパクトの定量化を行いました。

歩行者の回遊性の創出



- 段差を少なく、移動を楽に
- 安心して通行できる、歩行者専用通路の整備

防災拠点整備による まちの防災・レジリエンスの強化



- 避難場所の提供
- 3日分の災害備蓄
(水・簡易食・毛布など)

創エネ・省エネによる CO2排出量の低減



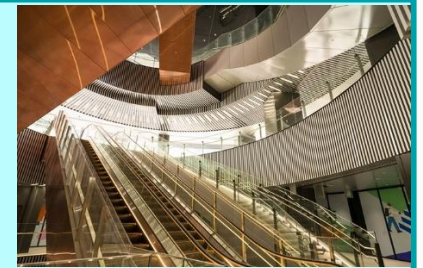
- 再生可能エネルギーの利用
- 地域冷暖房施設の導入

社会的インパクトを貨幣価値に換算

2. エグゼクティブ・サマリー

定量化の結果は、歩行者回遊性の向上（1か月）約50.3億円、防災・レジリエンス強化（3日間）約9.4億円、創エネ・省エネによるCO2低減（年間）約6.7億円と換算。数値はいずれも当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づく概算です。

歩行者の回遊性の創出・歩行者動線の改善(1か月最大)約50.3億円
(通行者44,794人 × 3,743円/人日 × 30日)



防災拠点 整備による街の防災・レジリエンス強化
・ 帰宅困難者受入（3日間） **約9.4億円**
(1人当たり約31.9万円)



創エネ・省エネによるCO2排出量の低減（年間） 約6.7億円
(低減量18,800 t-CO2/年: 再エネ11,100 + 地域冷暖房7,700)



3. 「歩行者の回遊性の創出」の貨幣価値換算

■ 課題

渋谷サクラステージの計画地は、JR線や国道246号により、東西方向、南北方向ともにまちが分断されていました。

また、渋谷のまちの特徴である谷地形の谷底から坂上に跨ぐ地形の高低差が大きい地区であるため、駅と周辺地区をつなぐ歩行者ネットワークが脆弱でした。

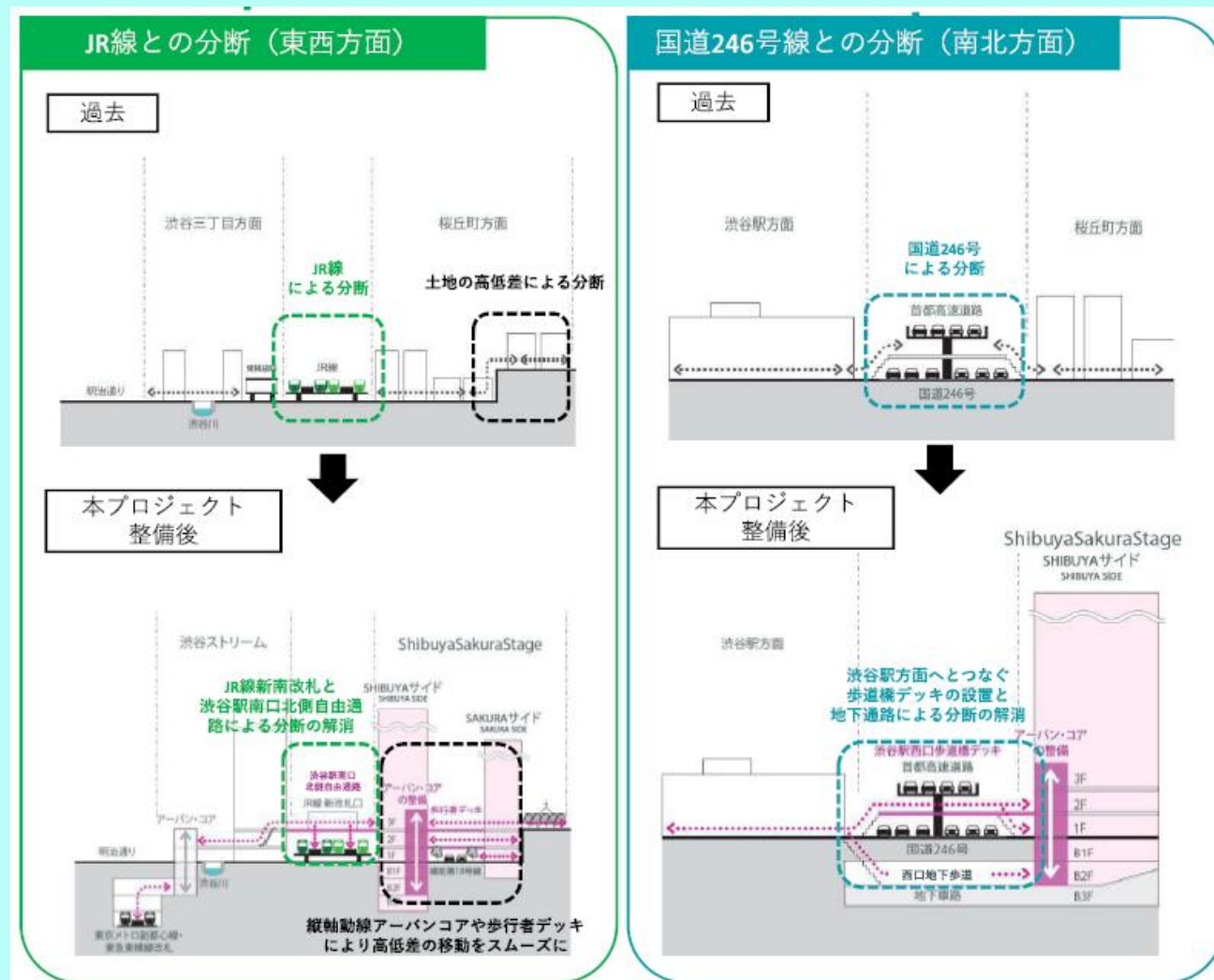
■ 取り組み

まちの分断や地形の高低差を解消し、
周辺地区とのバリアフリーなつながりの
ために、渋谷駅の新たな交通拠点を担う
JR線の駅舎の整備に協力しました。

また、渋谷駅の新南改札からのアプローチとなる渋谷駅南口北側自由通路や国道246号を南北へ横断する渋谷駅西口歩道橋デッキや西口地下歩道など、東西方向、南北方向の回遊動線を構築しました。

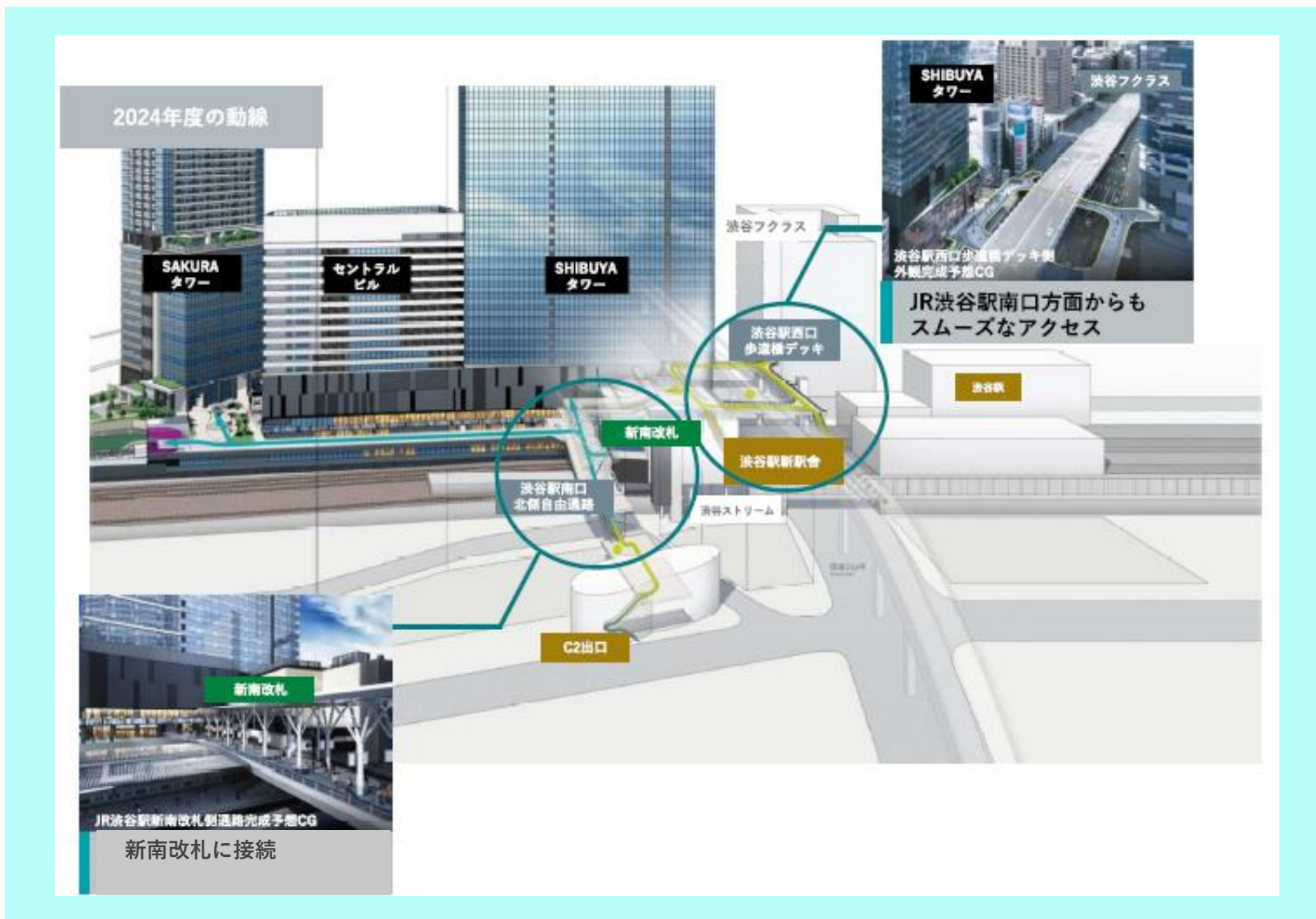
■ 目指す社会的インパクト

周辺地区とのつながりを回復し、大規模ターミナル駅に相応しい交通結節機能の強化、歩行者の利便性・安全性の向上を図りました。



3. 「歩行者の回遊性の創出」の貨幣価値換算

新南改札と渋谷駅南口北側自由通路との接続により、渋谷駅から渋谷サクラステージまで、スムーズにアクセスすることが可能となりました。また、渋谷駅西口歩道橋デッキでつながることでJR渋谷駅南口方面からもスムーズなアクセスを実現しました。



3. 「歩行者の回遊性の創出」の貨幣価値換算

JR線駅舎整備の協力に加え、駅や周辺地区を東西・南北方面に結ぶ渋谷駅南口北側自由通路や都市計画道路（補助幹線街路第18号線）横断のための歩行者デッキを整備しました。また、周辺地区と連携した縦軸動線「アーバン・コア」は、駅とまち、地下と地上を結びつける歩行者動線の要となります。地形の高低差や国道246号、鉄道による地域の分断を解消し、駅・周辺地区との回遊動線を構築し、多層の歩行者ネットワークを整備することで、駅周辺全体の回遊性の向上を図り、代官山や恵比寿といった後背地への接続を実現しました。



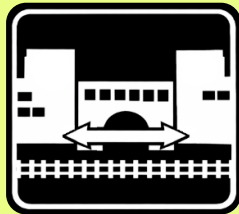
3. 「歩行者の回遊性の創出」の貨幣価値換算

渋谷サクラステージは働く人、訪れる人、暮らす人など、さまざまな人たちに、新たな回遊基盤による歩行者動線の改善という価値を提供します。

「歩行者の回遊性の創出」の結果

- ・ JR線路や国道246号線による地域の分断や坂などの地形の高低差を解消
- ・ 桜丘エリアや恵比寿、代官山方面へアクセスしやすく

回遊しやすくなったことで
来街者が増える



1日あたりの
通行人数※1



通行するために
支払ってもよいと考える
1日あたりの金額※2



貨幣価値換算すると・・・

44,794人/日 × 3,742円/人日 × 30日

約50.3億円/月 (※3)

※1 街びらきから約1年後の2025年7月24日における、JR線および国道246号線と渋谷サクラステージとの流出入の歩行者動線に設置した7か所のカウンター（施設内全25か所から抜粋）にて計測した人数。

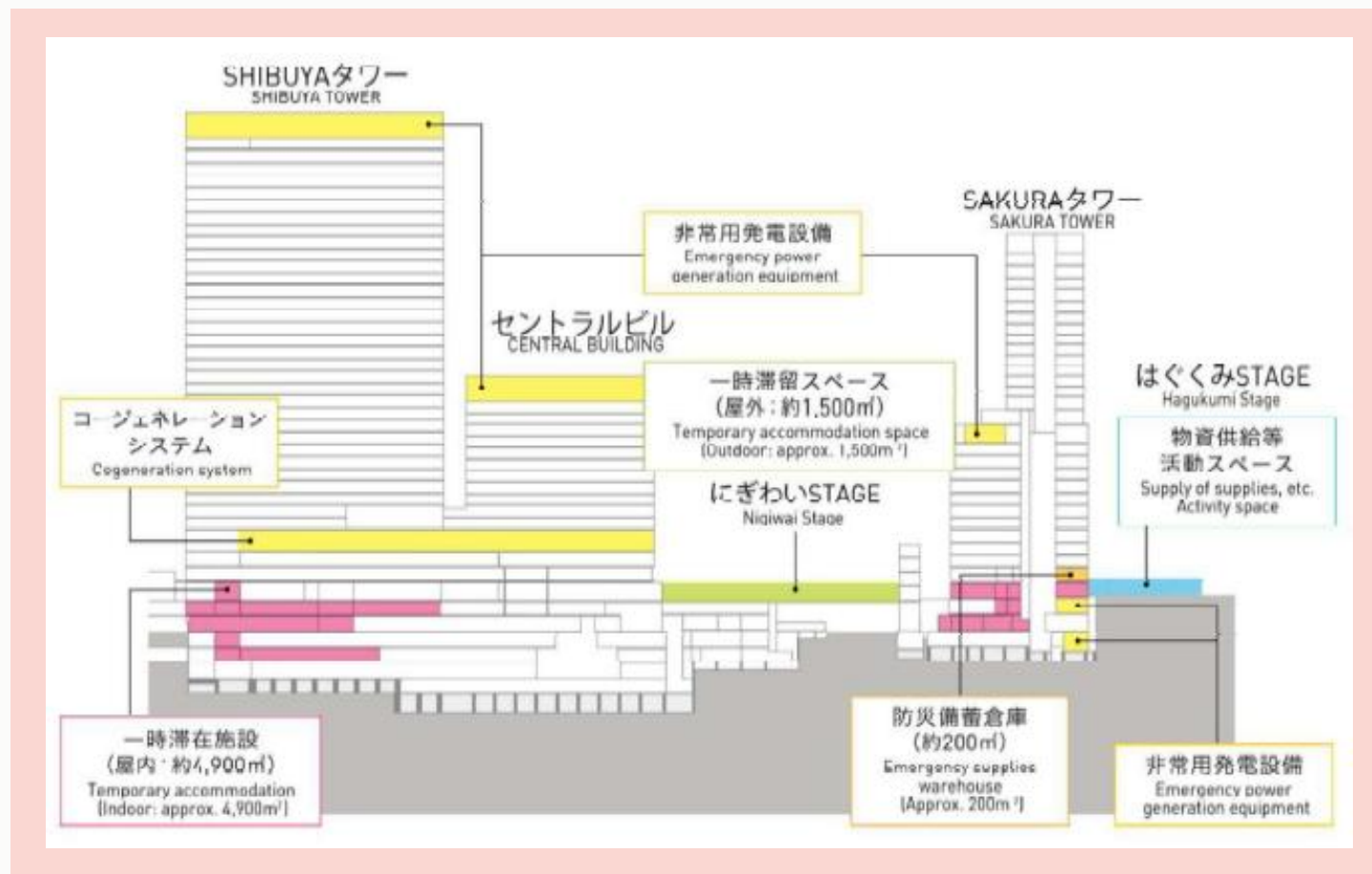
※2 英国/地域・地方自治省により行われた調査データ（Willing to Pay(WTP)：支払意思額）に基づいて算定された貨幣価値を基礎として試算。当該換算係数は、英国のキングスクロス再開発における公共空間の貨幣価値算定において適用されており、オフィス・住居・商業を含む駅前複合型再開発である点が、本物件と共通していることから採用。WTP24.14ポンドを、当時の平均為替レート、現在までの消費者物価指数の変動率等にて調整。

※3 本試算は、1日当たりの通行人数は日々異なる利用者であり、同一人物の重複利用を含まないことを前提とした推計値です。実際には同一人物が複数回利用するケースが含まれる場合、実際の効果額は本試算より小さくなる可能性があります。

4. 「防災拠点 整備による街の防災・レジリエンス強化」の貨幣価値換算

本事業では、一時滞在・一時滞留が可能な空間の確保や、防災備蓄倉庫を設置することにより、災害時の帰宅困難者対策を講じ、災害に強いまちづくりを推進しています。デジタルサイネージを活用した災害情報や各種交通機関の運行情報を発信したり、コージェネレーションシステム※や非常用発電機など、複数系統の電力供給により、非常時においても安定したエネルギー供給を行い、一時滞在施設が防災拠点として有効に機能するよう計画されています。

※コージェネレーションシステム：発電装置を使って燃料から電気を作ると同時に、その時に出る熱を回収して給湯や暖房などに無駄なく使う仕組み



4. 「防災拠点 整備による街の防災・レジリエンス強化」の貨幣価値換算

●一時滞在・一時滞留スペースの確保

災害時に予想される多くの帰宅困難者の発生に対し、渋谷駅周辺開発の防災拠点のひとつとして、周辺の大規模開発事業と連携し、約2,900人を収容することができる、約4,900㎡の一時滞在施設を整備しています。

●防災備蓄倉庫の完備

約200㎡の防災備蓄倉庫に、一時滞在施設に受け入れられる帰宅困難者等約2,900人に対し、おおよそ3日分の災害用備蓄品を確保しています。

帰宅困難者が安心して過ごせる避難場所の提供
(約2,900人収容可能)



帰宅困難者の3日分の災害用備蓄品の保管
(水や簡易食料等)



防災備蓄倉庫イメージ

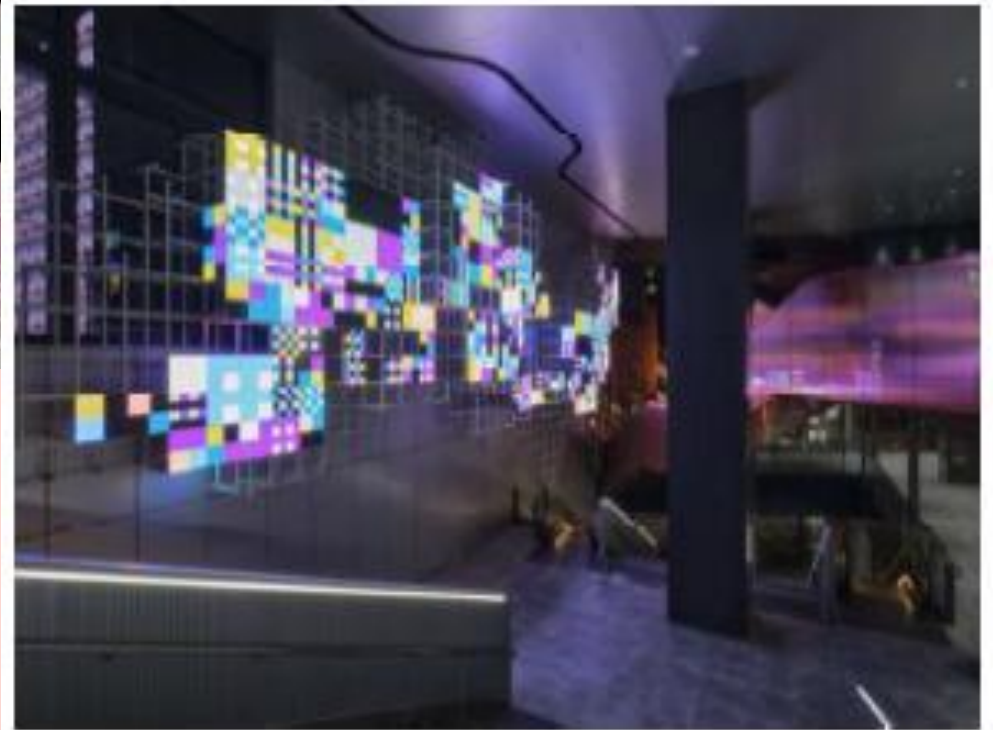
4. 「防災拠点 整備による街の防災・レジリエンス強化」の貨幣価値換算

「ときめきSTAGE」などの視認性の高い空間で、デジタルサイネージ※を活用した災害情報や各種交通機関の運行情報の発信を行います。

※デジタルサイネージ：ディスプレイ等の電子的な表示装置を用いて情報を発信するシステム



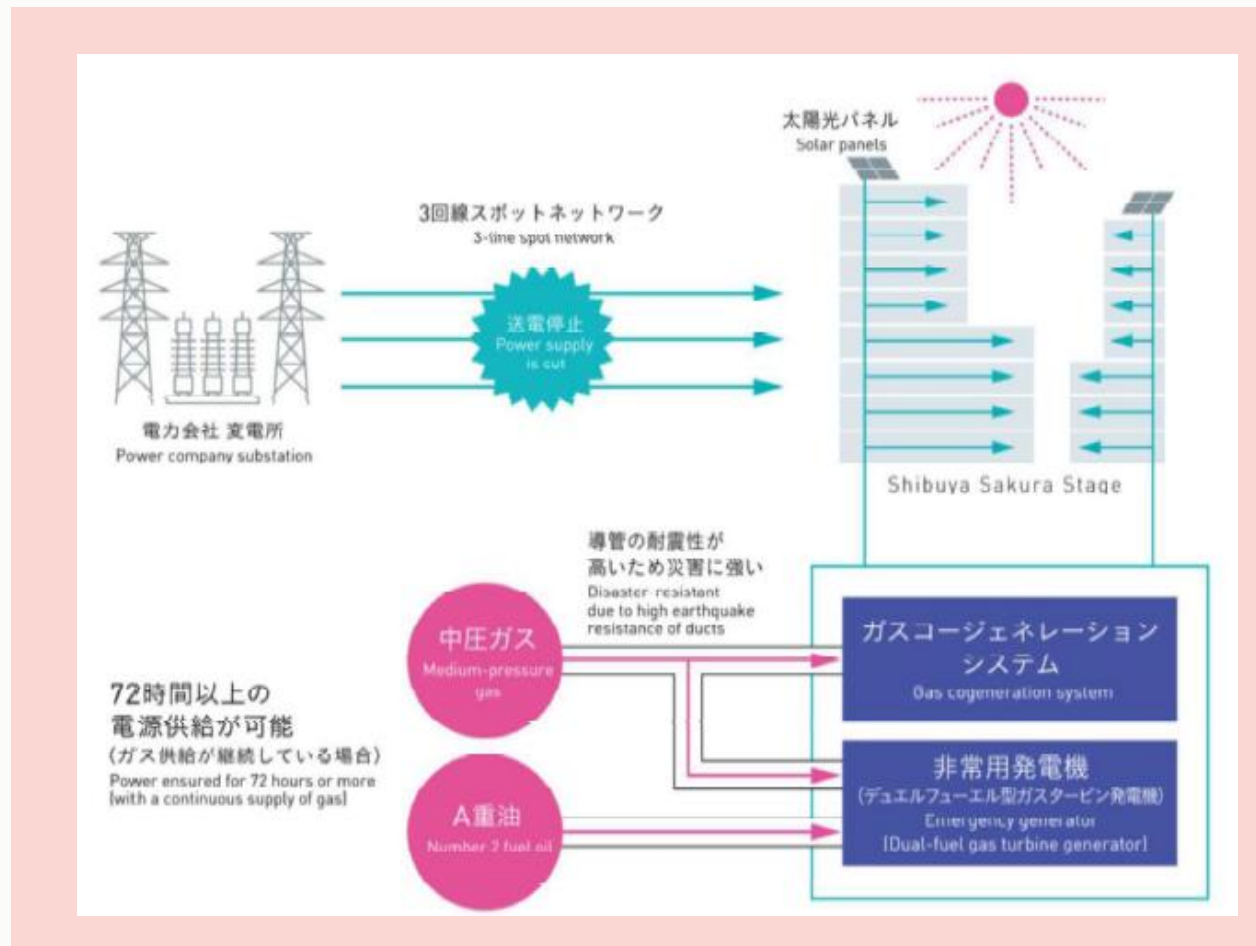
デジタルサイネージ



4. 「防災拠点 整備による街の防災・レジリエンス強化」の貨幣価値換算

●複数系統による電力供給

変電所からの電力を3回線引き込むスポットネットワーク受電を採用しています。SHIBUYAサイド、SAKURAサイドのそれぞれに非常用発電設備を設置し、災害時でも安定した電力供給を行います。なお、SHIBUYAサイドはコージェネレーションシステムを設置し、SHIBUYAサイドには電力と空調用熱源を供給、SAKURAサイドには空調用熱源を供給します。



4. 「防災拠点 整備による街の防災・レジリエンス強化」の貨幣価値換算

渋谷サクラステージは働く人、訪れる人、暮らす人など、さまざまな人たちに対して、「防災拠点」という価値を提供します。

「防災拠点」整備の結果

- ・ 災害時に、約2,900人が安全に滞在できる
- ・ 地震で電車が止まっても、3日分の水や食料を確保できて施設内に留まれる
- ・ 停電が起きても、非常用発電設備やガスコージェネレーションシステムなど複数系統で電気を確保できる

（人命被害の軽減
※1）



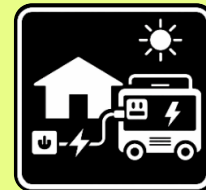
（水と食料の備え
※2）



（安心して過ごせる
避難場所の確保※3）



（複数系統の
電力の確保※4）



貨幣価値換算すると・・・

約2億900万円 + 約1,300万円 + 約5,000万円 + 約6億6,000万円

約9.4億円/3日間

※1 中央防災会議、内閣府、総務省における、都心南部直下型地震の被害想定を元に、死亡・負傷等による損失の回避の貨幣価値を試算。

※2 総務省統計局における、平均世帯収支を基礎として試算。 ※3近隣公共施設の施設料金を基礎として試算。

※4 電力広域的運営推進機関における、停電コストの調査結果を基礎として試算。

5. 「創エネ・省エネによるCO2排出量の低減」の貨幣価値換算

●再生可能エネルギーの利用

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）。
約25,400,000kWh/年の電力を再生可能エネルギー由来とすることで、CO2排出を低減します。

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）

CO2排出
低減量



約**11,100**t-CO2/年

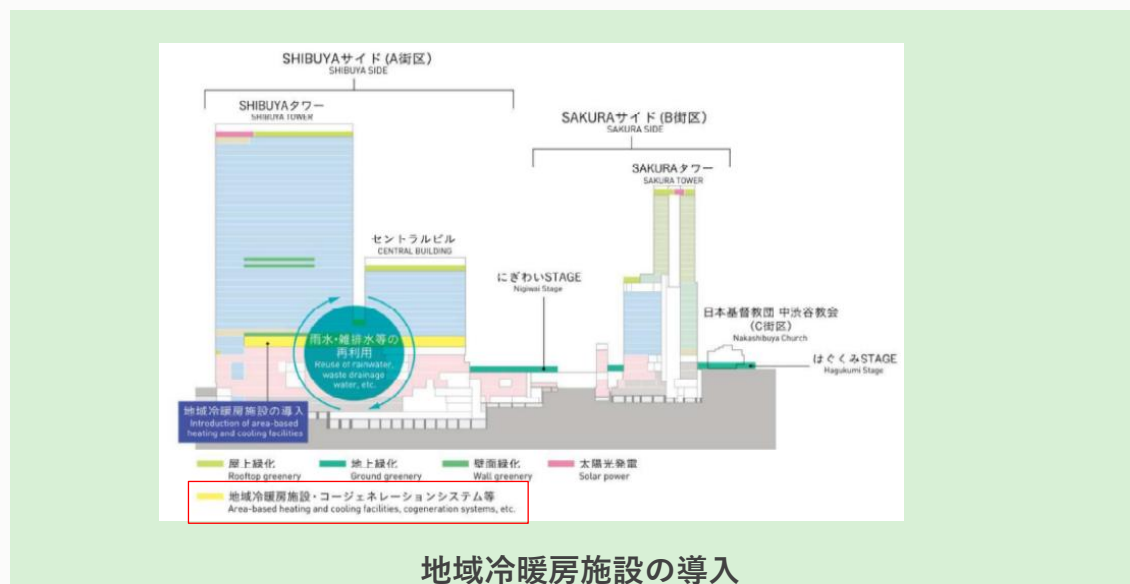
環境省・経済産業省公表の「電気事業者別排出係数（2020年度実績）」における一般送配電事業者のCO2排出係数『433g-CO2/kWh』（沖縄電力(株)以外の全国平均係数）」を使用

5. 「創エネ・省エネによるCO2排出量の低減」の貨幣価値換算

●地域冷暖房施設の導入

建物間連携を目的とした地域冷暖房施設を導入し、SHIBUYAサイドからSAKURAサイドへと熱供給を行うことで、熱源の面的連携を行い、運転効率を高めるなどのエネルギー効率の向上を図っています。

SHIBUYAサイド、SAKURAサイドの熱源設備の集中化にともなう運転効率の向上により、供給地域全体での省エネ効果が生じ、貴重なエネルギー資源を効率的に使用します。個別冷暖房方式を採用する場合に比べ、CO2が年間約7,700トン（※1）低減されます



地域冷暖房施設の導入

CO2排出
低減量



約

7,700t-CO2/年

※1 2022年7月東京都環境局「総量削減義務と排出量取引制度における特定温室効果ガス排出量算定ガイドライン」より

5. 「創エネ・省エネによるCO2排出量の低減」の貨幣価値換算

渋谷サクラステージは、「CO2排出低減」という価値を提供します。



※米国ハーバードビジネススクールのインパクト加重会計（IWA）プロジェクトから設立された組織（IFVI）により開発された、企業活動が社会・環境に与えた影響を金額で表す考え方（インパクト加重会計）に基づき算出。CO2排出量の貨幣価値236ドル（2023年時点）に、151.03円/ドルのレートを使用し、日本円での貨幣価値を算出。

6. 渋谷サクラステージの誕生が社会に生み出す力

渋谷サクラステージの誕生によって、
桜丘エリアは回遊しやすく、災害につよく、環境にやさしい街になりました。

その結果、企業が集まり、住みたい人も増え、
いろいろな人の交流が生まれて、
地域とのつながりもより深まっています。

こうして長い目で見た経済的な価値が育ち、
働く人・訪れる人・暮らす人など、さまざまな人が
渋谷サクラステージを通じてまちの魅力を楽しめるようになり、
まち全体の価値も高まっています。



7. 参考

■貨幣価値換算方法の概要

テーマ	項目	算出方法の概要
歩行者の回遊性の創出	☐ 1日当たりの通行人数 ☐ 通行するために支払っても良いと考える1日当たりの金額	施設エリアの通行人数（オフィス・住居利用者を除く）を算定し、海外での調査データ（英国/地域・地方自治省/Willing to Pay(WTP)：支払意思額）に基づいて通行に係る貨幣価値を換算して試算した。
防災拠点 整備による街の防災・レジリエンス強化	☐ 人的被害の軽減 ☐ 水と食料の備え ☐ 安心して過ごせる避難場所の確保 ☐ 複数系統の電力の確保	都心南部直下地震を想定し、帰宅困難者に提供できる便益として、①周辺混雑会費による2次被害の低減、②飲料水・簡易食の提供、③屋内環境・休息の確保及び毛布・簡易トイレの提供、④非常用電源・自家発電での最低限の証明・電力を確保について、中央防災会議、内閣府、総務省による被害・損失に係るデータをもとに試算した。
創エネ・省エネによるCO2排出量の低減	☐ 1年間に低減できるCO2排出量 ☐ 1トン当たりのCO2排出量のコスト	再生可能エネルギーの利用、地域冷暖房施設導入によるCO2排出低減量に対して、IFVI（International Foundation for Valuing Impacts）による換算係数を用いて試算した。

■注意事項

- ・本レポートにおける貨幣価値換算は、社会的インパクトを一つの尺度で可視化することを目的としたものであり、当該事業・活動が生み出す価値のすべてを表すものではありません。また、算定されたインパクトには、当社の事業・活動以外の要因による影響が含まれる可能性があります。
- ・本レポートに記載されている数値・図表・換算額などは、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束するものではありません。実際の数値や金額などは、さまざまな要因により変わる可能性があります。

WE ARE GREEN



東急不動産ホールディングス

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