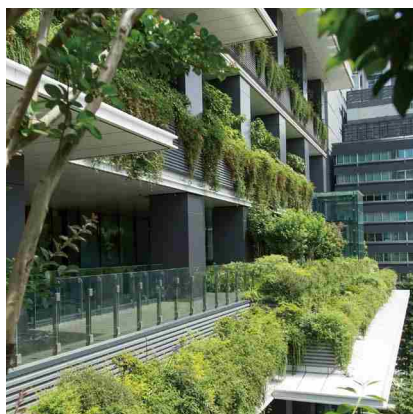
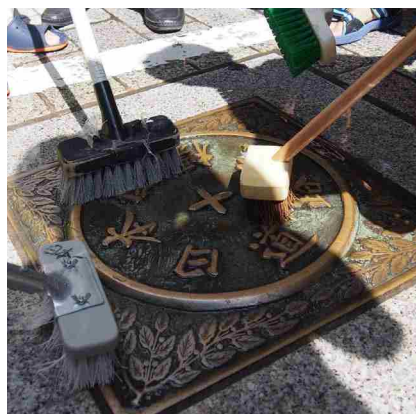


東京建物グループ Sustainability Report 2020

サステナビリティレポート



東京建物 | 次世代デベロッパーへ

東京建物は、1896年の創立以来、総合不動産会社として、豊かで快適な都市環境づくりを目指してきました。

世紀を超えた信頼を誇りに、これからも社会の一員として、社会のさまざまな課題解決に取り組み、
持続可能な社会の実現と企業価値の向上を目指していきます。

企業理念

「信頼を未来へ」

世紀を超えた信頼を誇りとし、企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦します。

企業姿勢

私たちは、豊かで夢のある暮らしを応援します。

私たちは、快適な都市環境づくりを目指します。

私たちは、価値あるやすらぎの空間を創造します。

グループ概要

会社概要

会社名	東京建物株式会社 Tokyo Tatemono Co.,Ltd.
本社	〒103-8285 東京都中央区八重洲一丁目9番9号
創立	1896年（明治29年）10月1日
資本金	924億円（2019年12月末現在）
従業員数	655名（2019年12月末現在）
連結従業員数	5,396名（2019年12月末現在）

東京建物グループの事業

東京建物グループは、豊かで快適な都市環境づくりを通じて、「社会課題の解決」と「企業としての成長」を高い次元で両立し、デベロッパーとしての役割を果たしていきます。

ビル事業	都市開発、オフィスビル
住宅事業	分譲・賃貸住宅
商業施設事業	商業施設、都市型ホテル、物流施設
保育事業	保育所、学童施設
アセットサービス事業	CRE 戦略支援、不動産仲介・賃貸管理、アセットソリューション、不動産鑑定評価
不動産ファンド事業	不動産投資商品
駐車場事業	時間貸し・月極駐車場
海外事業	中国・アジア新興国における不動産開発
シニア事業	高齢者向け住宅、介護サービス
リゾート事業	愛犬同伴型ホテル、温浴施設、ゴルフ場

グループ会社

東京建物不動産販売株式会社
 東京不動産管理株式会社
 東京ビルサービス株式会社
 新宿センタービル管理株式会社
 株式会社プライムプレイス
 西新サービス株式会社
 株式会社東京建物アメニティサポート
 株式会社イー・ステート・オンライン
 日本レンタル保証株式会社
 日本パーキング株式会社
 株式会社パーキングサポートセンター
 東京建物シニアライフサポート株式会社
 東京建物スタッフィング株式会社
 東京建物リゾート株式会社
 東京建物（上海）房地產咨询有限公司
 Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd.
 東京建物不動産投資顧問株式会社
 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
 東京建物キッズ株式会社

Contents

- 3 トップメッセージ
- 5 サステナビリティ推進体制
- 7 東京建物のマテリアリティ（重要課題）

特集

- 10 八重洲・日本橋・京橋エリアにおける
持続可能なまちづくり

東京建物の ESG

- 15 Environment：環境
- 16 環境への取り組み方針と体制
- 21 グリーンファイナンス
- 23 外部評価
- 24 自然との調和（生物多様性）
- 25 環境負荷の低減（水資源）
- 26 環境負荷の低減（汚染防止と資源の有効利用）
- 28 気候変動への対応
- 31 Social：社会
- 32 安全・安心の取り組み
- 41 地域社会への貢献
- 48 社会変化への対応
- 56 ダイバーシティ&インクルージョン
- 60 ワークライフバランス
- 64 人材育成
- 66 Governance：ガバナンス
- 67 コーポレート・ガバナンス
- 70 リスクマネジメント
- 72 コンプライアンス
- 75 サプライチェーンにおける取り組み／人権の尊重
- 77 GRI スタンダード対照表
- 85 第三者保証

編集方針

東京建物グループは、持続可能な社会の実現に向けて、当社グループが果たす役割、そしてどのような取組みを行っているのかをステークホルダーの皆様にお伝えするため、サステナビリティ情報を広く社会に向けて発信しています。

サステナビリティに関するすべてのデータを含む取組みは「サステナビリティサイト」にて公開しています。各年の取組みをまとめた「サステナビリティレポート」と、データのみを収載した「ESG データブック」をPDFで開示しています。

本レポートでは、多くのステークホルダーの皆様にご理解いただけるよう、東京建物グループが社会やお客様にとって重要と考えるテーマを選定し、それに対する近年の取組み事例を中心にまとめています。

「特集」では、ステークホルダーの皆様の特にお伝えしたい、東京建物グループの特徴的な取組みを掲載しました。

本レポートに掲載している情報の正確性を担保するため、第三者機関による実績データの保証を受けているほか、GRI スタンダード対照表も作成しています。

発行日

2020年7月（前回2019年5月発行、6月環境・社会データおよびGRIスタンダード対照表改訂、年1回発行）

掲載対象期間

2019年（2019年1月1日から2019年12月31日まで）を報告対象期間としていますが、一部当該年度以外の内容も記載しています。環境データは各年度4月～翌3月で区切っています。

掲載対象範囲

東京建物株式会社の活動報告を中心に、一部の項目では東京建物グループ全体、あるいはグループ会社の活動についても報告しています。東京建物株式会社の活動については「東京建物」、グループ全体の活動については「東京建物グループ」と表記しています。

参照したガイドライン

GRI スタンダード：参照した項目は対照表に記載しています。

第三者保証

報告数値の信頼性を確保するため、環境・社会データの一部について、ロイド レジスター クオリティ アシュアランス リミテッド（LRQA）による第三者保証を受けています。対象となるデータの種類および数値には＊マークを付しています。

お問い合わせ

〒103-8285

東京都中央区八重洲一丁目4番16号 東京建物八重洲ビル

東京建物株式会社 コーポレートコミュニケーション部

TEL：03-3274-1984

トップメッセージ

**100年後、200年後も存続する
企業グループとなるために、
すべてのステークホルダーにとって
「いい会社」をつかっていきたい**

東京建物株式会社
代表取締役 社長執行役員
野村 均

東京建物グループ設立の祖である安田善次郎は、「不動産事業は人と社会にとって百年・千年の計である」と唱え、「お客様第一の精神」と「進取の精神」を理念に近代的な不動産ビジネスの原型を創っていきました。それから120余年経った今も、その言葉の通り、私たちの事業は社会課題と切り離せないものであり、将来社会に与える影響が非常に大きいと実感します。少子高齢化による人口減少や多発する災害に対するまちづくりの問題、気候変動や地球環境のリスク、グローバル都市間の激しい競争など、現代社会は差し迫った課題を数多く抱えており、いつ不測の変化が起こるかわからない状況が続いています。このような時代のなか、東京建物グループが自

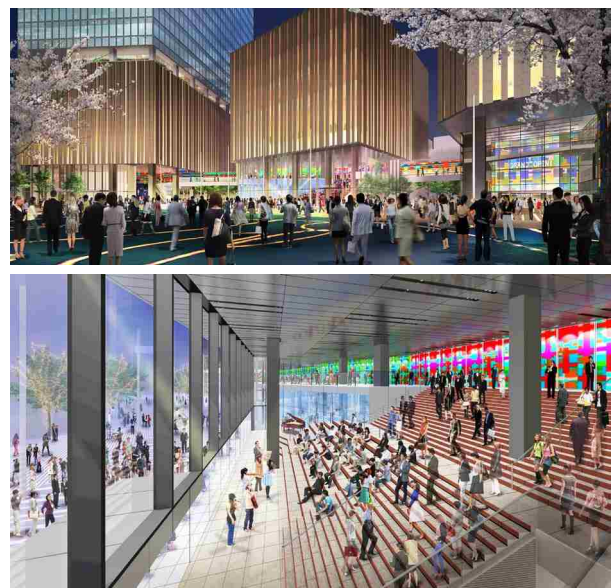
らの事業を通じて、現在、未来のお客様や社会に果たすべき役割は大きく、そして、その役割を果たせない企業は今後も末永く存続することはできないと認識しています。

東京建物グループは、2019年に5カ年の中期経営計画の最終年を締めくくり、営業利益500億円の達成をはじめ複数の目標に到達することができました。これらの成果をもたらした背景には、グループ事業体制の再構築と協働の推進によりシナジーが生まれ、グループ求心力が高まったことがあります。この流れを絶やさず、グループの一体感をさらなる持続的成長へとつなげるために共通認識となる長期ビジョンを策定しました。

この長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」は、SDGsのターゲット年とも重なる2030年頃を見据えたものです。“デベロッパー”という旧来からの言葉をあえて掲げたのには意味があります。“Develop”という言葉は、土地や建物を“開発する”のほかに、ソフトの面から“発展させる”“進展させる”という意味を持っています。単にビルや住宅というハードをつくって収益を積み上げるだけでなく、人が「住む」「働く」「憩う」場をサービスも含めて創造し、長期的な視点からまちの文化や機能を発展させていく、つまり、創業者の唱えた「百年・千年の計」にも通じる、私たちの目指す姿が次世代デベロッパーという言葉に集約されています。

長期ビジョンでは、「社会課題の解決」と「企業としての成長」のより高い次元での両立を目指しています。SDGsの17の目標のなかにも、私たちの事業に関係の深い項目が多く存在していますが、まず、「11.住み続けられるまちづくりを」は、すべての事業活動を通じて貢献していくべき目標と位置づけています。環境や自然災害への適応力を高めたビルや住まいの提供や、安全・安心なまち、魅力的なまちづくりによるさまざまな社会課題の解決に貢献しています。例えば、八重洲・日本橋・京橋エリアの再開発では、地元の地権者の方々と再開発組合を結成し、地域の社会課題の解決と祭りや文化などの魅力向上に貢献するまちづくりに取り組んでいます。また、環境性能と経済性を両立するビルや住宅の創出にも力を注いでおり、2019年7月、池袋の大規模複合開発の「Hareza Tower」が超高層複合ビルで初となる「ZEB Ready」認証を取得しました。住宅では、東京建物グループの分譲マンションシリーズ「Brillia」が環境負荷を抑えた暮らしを提供する「Brillia eco」を提唱しており、2022年竣工予定の「Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 ブルーミングレジデンス」が首都圏初の超高層ZEH-M（ゼッチ・マンション）として認証されました。そして、2020年、グループESG経営の高度化を目的に新たにサステナビリティ委員会を設置しました。社長執行役員直轄の委員会として、サステナビリティに関する取組みを全社横断的に推進していきます。

このように東京建物グループがサステナビリティ経営に大きく舵を切るのは、資本主義の構造的弱点が明らかになり、地球規模の社会的課題が山積する現代では、真に「いい会社」でなければ生き残ることはできないと認識したからです。長期ビジョンのサブステートメントは「すべてのステークホルダーにとっての『いい会社』を目指す」としましたが、私自身、東京建物グループは日本一いい会社だと自負しています。企業理念にあるように、事業において最も大事なことは「信頼」であり、「信頼」こそが未来をつくると信じて、お客様やお取引先様との関係を築いてきました。これはもちろん短い期間で成し得たものではありません。“東京建物グループの社員はいいね”、“あそこは信用できるから長く仕事をしたい”と皆様に言っただけのこと、これこそが私たちの最大の強みであり、あるべき姿なのです。株主様、お客様、お取引先様、社員など、それぞれの立場で利益が相反する部分もありますが、このあるべき姿を今後もしっかりと貫いていくことで、どの角度から見てもバランスのとれた「いい会社」になることは不可能ではないと私は思っています。100年、200年先にも社会から信頼される企業であるために、東京建物グループはもっと「いい会社」を目指し、グループ一丸となって邁進していきます。



Hareza 池袋

東京建物のサステナビリティ

サステナビリティ推進体制

東京建物のサステナブル経営の全体像

東京建物グループでは、企業価値の向上と社会価値の向上をより高い次元で実現するため、グループ全体で積極的にサステナビリティ施策に取り組み、ESG経営の高度化を推進しています。

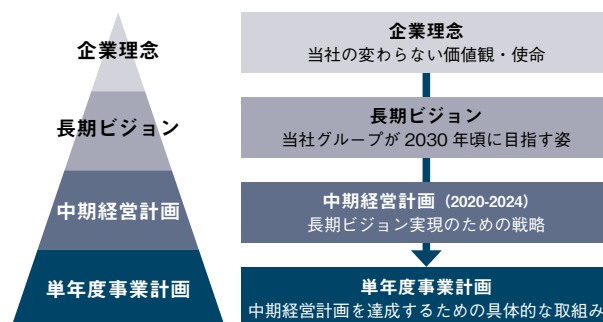
近年、事業環境の変化のスピードが加速する一方で、ESG経営の重要性は増大しています。こうした環境において、2020年以降もグループ丸となって持続的成長を実現するため、長期ビジョンの策定・サステナビリティ推進体制の整備を行いました。

長期ビジョンは、東京建物が現在推進中の大規模再開発が竣工するタイミングであり、SDGsのターゲットイヤーとも重なる2030年頃を見据えています。東京建物グループは、社会課題の解決と企業としての成長や企業価値向上の両立を目指します。

▶ 特に注視する外部環境

国際的な都市間競争の激化
金融環境の変化
国内の総人口・生産年齢人口の減少
ワークスタイルやライフスタイルの多様化
人材獲得の競争の激化
デジタル技術の進展やグローバル化の加速
ESGに対する意識の高まり
地政学リスク、自然災害リスクの増大

▶ 長期ビジョンの位置づけ



長期ビジョン

次世代デベロッパーへ

人口動態の変化や人々の価値観の多様化、テクノロジーの加速度的な進展など、
変化が激しく、不確実性が高まっている時代のなか、
サステナブルな社会の実現に向けて様々な課題が顕在化している。

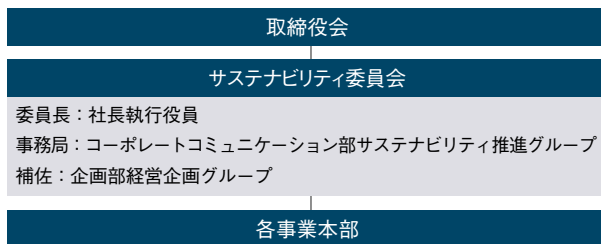
東京建物グループは、デベロッパーが果たす役割も大きく変わるべきだと考え、
事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、
すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指します。

サステナビリティ推進体制

東京建物では、ESG 経営をグループ全社で横断的に推進するため、社長執行役員が委員長を務める「サステナビリティ委員会」を設置しています。

「サステナビリティ委員会」は、「グループ経営会議」「内部統制管理委員会」と並ぶ社長執行役員直轄の会議体と位置づけ、事務局であるコーポレートコミュニケーション部サステナビリティ推進グループが各事業部門と連携して、ESG に関する目標設定や進捗状況のモニタリング、達成内容の評価等を行うことで、サステナビリティ施策を継続的に展開しています。

▶ サステナビリティ推進体制



ステークホルダー・エンゲージメント

東京建物グループでは、デベロッパーという社会に大きく影響を及ぼす事業を通じてかかわりを持つステークホルダーを特定し、積極的なコミュニケーションを進めています。

ステークホルダーの声を取り入れたうえで新たな価値創造に取り組み、「都市の未来に貢献する」まちづくりを実現していきます。

▶ 東京建物グループの主なステークホルダーと対話の考え方・対話の手法

ステークホルダー	対話の考え方	対話の手法
お客様 (ビルのテナント様、住宅のご購入者様、各種サービスのご利用者様等)	安全・安心で価値のある商品・サービスの提供およびお客様満足度の向上に継続的に取り組むため、お客様の声を事業活動に反映するさまざまな仕組みを導入しています。	・お客様満足度調査 ・Brillia オーナーズダイアル (住宅購入者のお問い合わせ窓口) ・各種アンケート ・Web サイトの問い合わせフォーム
地域社会 (物件の立地する地域のコミュニティ、行政等)	まちづくりや地域再生、さまざまなコミュニティ活動等を通じて、地域の価値向上に取り組み、地域社会へ貢献していきます。	・物件の企画・開発・管理での地域住民・行政等との対話 ・クリーン活動等のボランティア活動 ・地域のイベント・祭事への参加 ・教育・芸術支援 ・震災復興支援
社員・従業員	成長を実感できる働きがいのある職場の実現に取り組むとともに、信頼される人材・未来を切り開く人材の育成に努めています。	・各種教育研修・表彰制度 ・定期人事面談 ・労働組合との対話や共催イベント ・育児・介護支援のための個別相談会等
株主・投資家	誠実かつ公正な情報開示と、積極的なコミュニケーションにより、株主や投資家の皆様との長期的な信頼関係の構築および適切な評価の獲得を目指しています。	・Web サイトのIR 情報 ・株主総会 ・個人投資家向けセミナー ・IR ミーティング (国内・海外)
取引先 (物件の企画・開発・管理やサービス提供にかかわる事業者等)	より良いパートナーシップの実現に向け、取引先の皆様と公正・公平な取引を行うとともに、緊密なコミュニケーションの実現に努めています。	・二次下請け、三次下請け先の確認 ・社内チェックシートによる確認 ・定期的な協議

東京建物のマテリアリティ（重要課題）

東京建物グループでは、事業を通じて解決していく社会課題として、9つのマテリアリティ（重要課題）を特定しています。これらの課題解決を通じ、3つの目指す社会価値を提供していきます。

また、グループ全体で横断的にサステナビリティ施策を推進するため、ESG経営の高度化にも取り組んでおり、E（環境）・S（社会）・G（ガバナンス）についてそれぞれ重要テーマを設定しています。

マテリアリティ特定プロセス

東京建物グループは、社会のニーズに応えながら持続的な発展を遂げるため、事業を通じて社会に価値を創出し続ける必要があると考えます。事業を通じて解決すべき社会課題のうち、特に重視すべき項目をマテリアリティ（重要課題）として特定しました。特定に際しては、さまざまな社会課題の情報リソースを踏まえて検討を重ね、社内外からの意見に基づく精査を行いました。

▶ 社会課題の情報リソース

SDGs:

「持続可能な開発のための2030アジェンダ」（2015年9月、国連サミットで採択）に記載された2016年から2030年までの国際目標

未来投資戦略:

「未来投資戦略2018-「Society 5.0」「データ駆動型社会」への変革-」。政府として重点的に取り組むべき戦略分野施策を取りまとめたもの

都市再生基本方針:

政府として都市再生に向けた基本方針をまとめたもの

国家戦略特別区域基本方針:

政府として国家戦略特区の区域方針をまとめたもの

▶ SDGsの17の目標

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



▶マテリアリティの検討ステップ

Step 1

社会課題の 検討・抽出

まず、事業につながる社会課題を幅広く捉えるため、国際的な課題（SDGs）、国内特有の課題（未来投資戦略）、業界特有の課題（都市再生基本方針、国家戦略特別区域基本方針）を加味し、東京建物グループが検討すべき 35 項目の社会課題を抽出しました。

Step 2

抽出した 課題の評価

35 項目の社会課題を評価し、重要度を測りました。評価にあたっては、社会ニーズの大きさ（解決が求められる課題かどうか）、事業との親和性（現状事業との関係が近いのか、将来的に事業として取り組みたい領域か）の 2 つの観点を用いることを決定。さらに重要度を明示化するため、4 つの側面から点数づけを行いました。

・評価の観点

社会ニーズの大きさ

事業との親和性

・指標の点数化

1 不動産業界との関係性

2 自社事業との関連性

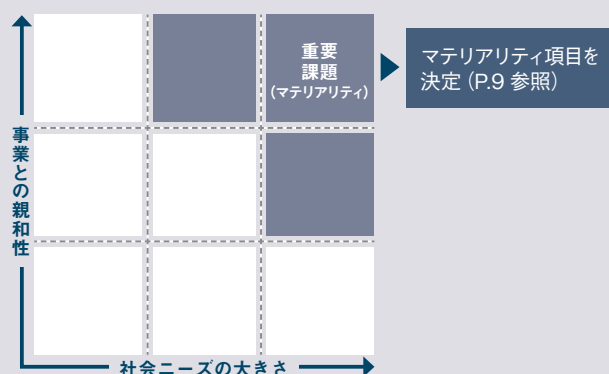
3 中期経営計画との関連性

4 取締役アンケート結果

Step 3

評価に基づく マッピング

マッピングによって絞り込まれた重要度の高い項目を、内容から 3 つの分野に整理し、マテリアリティとして決定しました。



Step 4

マテリアリティの KPI 策定・見直し

今後、マテリアリティを着実に促進し達成するため、成果・進捗を具体的に評価するための KPI 策定を進めています。また、事業環境等の変化に対応していくため、マテリアリティの見直しを 3 ～ 5 年ごとに行う予定です。

東京建物グループのマテリアリティ

目指す社会価値	マテリアリティ（重要課題）	SDGs への貢献
誰もが魅き付けられる 国際都市「TOKYO」に 貢献するまちづくり	都市機能の強化・高度化 ・市街地再開発の推進、公共貢献施設等の整備、エリアマネジメントを通じた賑わいの創出	   
	グローバル化への対応 ・グローバル企業の誘致、訪日外国人の受け入れ環境の整備	
	イノベーションの推進 ・オープンイノベーションの推進、データ・IT 技術の活用	
誰もが自分らしい暮らしを 実現できるまちづくり	不動産ストックの活用・再構築 ・建替え・再開発事業の推進	  
	価値観・ライフスタイルの多様化への対応 ・働き方・家族構成の変化など、時代の変化に応じた空間づくり・場の提供	
	少子高齢化への対応 ・子育てしやすい環境の整備、高齢者にやさしい環境の整備	
自然と環境に配慮した サステナブルなまちづくり	自然との調和 ・緑を取り入れた環境の整備、生態系の維持保全	     
	環境負荷の低減 ・エネルギー・水などの資源の効率利用、廃棄物の削減、リサイクルの推進	
	自然災害対策の推進 ・気候変動に伴う自然災害対策の推進、地震対策の推進	

▶ ESG経営の高度化において取り組む重要テーマ

E：環境	S：社会	G：ガバナンス
事業を通じた環境対策のさらなる強化 ・温室効果ガスの排出削減 ・気候変動への対応強化 ・環境不動産の開発推進	持続的成長を支える人材の確保・育成 ・働き方改革の推進による生産の向上 ・ダイバーシティの推進 ・業容拡大に向けた積極的な人材投資・育成 ステークホルダーとの関係の維持・強化 ・人権への対応強化 ・社会変化に対応した商品・サービスの提供	ガバナンス強化による収益性の向上と経営の透明性向上 ・リスクマネジメント体制の強化 ・サプライチェーンマネジメントの強化 ・グループシナジーのさらなる強化 ・政策保有株式の見直し ・さらなる経営の透明性・実効性向上

特集

八重洲・日本橋・京橋エリアにおける 持続可能なまちづくり

世界最大のメガシティにして日本の首都・東京。

そのなかでも全国の鉄道網の中心である東京駅を擁する八重洲・日本橋・京橋エリアは東京の中心であり、東京建物にとっては、明治29年から現在に至るまで本社を構える、縁の深いエリアです。

東京建物は、サステナブルな社会の実現を目指す次世代デベロッパーとして、この八重洲・日本橋・京橋エリアで持続可能なまちづくりを進めています。



創業当時の社屋（写真右、東京都日本橋区日本橋呉服町）は、関東大震災で大きな被害を受けた。その後、昭和4年に竣工した本社ビル（写真左）には当時最新鋭の耐震、耐火技術が取り入れられた。

ビジネスエリアとしての持続可能性を高めるイノベーション・エコシステム

持続可能なまちづくりを進めるうえで東京建物が重点的に取り組んでいるテーマの一つが、イノベーション・エコシステムづくりです。

イノベーション・エコシステムとは、スタートアップや大企業、投資家、研究機関など、産学官のさまざまなプレイヤーの集積と連携が、イノベーションにつながる新たな産業の育

成や経済成長の好循環を生み出すようなビジネス環境を、自然環境の生態系になぞらえて表現した言葉です。

八重洲・日本橋・京橋エリアは世界を代表するビジネスの中心地ですが、その持続的な発展には、新たな産業を生み出すイノベーションとこれを支えるエコシステムの存在が欠かせません。

江戸時代に始まるイノベーション・エコシステムの基礎形成

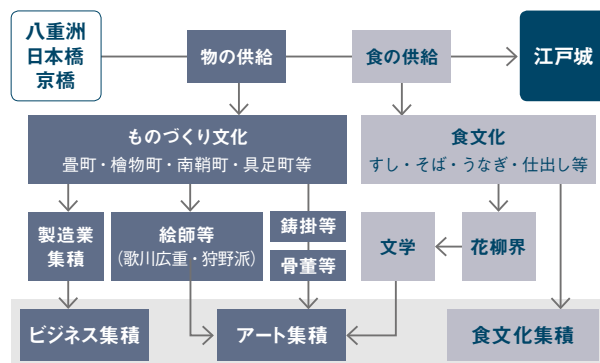
イノベーション・エコシステムはさまざまなプレイヤーの集積と連携により形成されることから、このプレイヤーを集めるための交通基盤の整備は、最も重要な基礎的要件と言えます。

江戸開府にともない、徳川幕府は陸上幹線として日本橋を基点とする五街道を整備しました。これにより、地方からの人や物資、文化の流入が大いに促進され、まちは新たな産業や文化を生む場へと発展しました。

江戸城下には日本全国からモノづくり職人などが集まり、江戸城や武家屋敷で使用する畳や襖、武具などが生産されました。また、襖には絵が描かれることから、日本画史における最大派閥「狩野派」がその拠点を設けたほか、歌川広重など多くの浮世絵画家も居住し、芸術文化も栄えました。そして、これらの産業を担う地方からの単身上京者

の食を満たすために、手軽なファストフードとして屋台の蕎麦や寿司も考案され、江戸の食文化として発展しました。

▶ 江戸時代の物資、文化の流れ



イノベーションを支える交通基盤

交通基盤の整備は、新たな産業や文化の創出・育成、すなわちイノベーションの促進に大きな影響を及ぼします。

八重洲・日本橋・京橋エリアでは江戸時代より現在に至るまで、東京駅を中心とした全国鉄道網のハブ機能、長距離バス網のターミナル、地下鉄網、高速道路網など、他都市と比べて圧倒的な量の交通基盤が整備し続けられてきました。そして今後も、BRT 網や新たな地下鉄線の整備など、さらなる充実が予定されています。

交通基盤の整備には、長大な時間と多大な社会資本の投入が必要となるため、整備される地域は限定的であり、長期にわたって固定化されます。八重洲・日本橋・京橋エリアは、イノベーションの基礎的要件である交通基盤がすでに整っているという、大きな強みを有しているのです。

交通基盤がもたらしたヒト・モノ・カネの流通は、企業集積による経済効果をもたらし、八重洲・日本橋・京橋エリアを国内随一の都市型経済の集積地へと変化させました。この企業集積は他の地区の追随を許さない圧倒的な規模であり、優れた人材の数や集合知の量は、他地区では得られない貴重なイノベーションの源泉でもあります。

▶ 八重洲・日本橋・京橋エリアの位置と機能



日本の鉄道網の中心である東京駅に面し、長距離バスの利用も含め国内随一の高いアクセス性を有するエリア。日本国内の各地方と接続する「国内ハブ機能」と、都営浅草線により成田・羽田空港と直結する「国際ハブ機能」も担う立地。

クリエイティブ・クラスを惹きつける豊かな文化性

八重洲・日本橋・京橋エリアのもう一つの強みが、豊かな文化性です。

都市経済学者のリチャード・フロリダが『クリエイティブ資本論』の中で指摘するように、イノベーションを牽引するクリエイティブ・クラスの人材には、その土地に根ざした文化を好む傾向があります。つまり、豊かな独自の文化性を有するエリアほど、クリエイティブ・クラスを集積させることができると言えるのです。

八重洲・日本橋・京橋エリアは、江戸時代から絵画等の芸術文化が育まれ、現在も美術館をはじめ国内有数の古美術店・ギャラリーが集積するアート地区です。そして同時に、日常の豊かさをもたらす食文化も兼ね備えています。寿司、蕎麦、鰻など独自の日本食文化が発展し、今でもその系譜を江戸時代に求めること

のできる店が数多くあります。ビジネス地区としての発展がさらなる飲食業の集積を促し、多様で質の高い飲食店がビジネスミーティングやプライベートな楽しみのもととして活用されています。食品の製造から卸まで、さまざまな食関連産業の集積により、文化と経済が一体となったエコシステムの基礎が形成されています。



出典：「日本橋魚市繁栄図」国安 国立国会図書館蔵

日本橋川の北岸に沿って形成された魚市場には、江戸近海をはじめ千葉県、神奈川県、静岡県からも多くの魚が集められた。

イノベーション・エコシステムの発展に向けて

八重洲・日本橋・京橋エリアは充実した交通基盤、大規模な企業集積、豊かな文化性という、イノベーション・エコシステムに欠かせない重要な要素を備えており、そのいずれも相当な時間をかけなければ形成できないものであることから、他地域に対する大きな競争優位性となっています。この強固な基礎のうえに新たな要素を加えることで、イノベーション・エコシステムをさらに発展させる取組みを始めています。

スタートアップの呼び込みと、社会課題をテーマとしたオープンイノベーションの促進

産業の活性化には、新たなアイデアの開発と提供が欠かせません。その役割を社会のなかで担っているのが、スタートアップです。彼らの柔軟でスピーディーな活動を既存産業に掛け合わせた時、これまでにないイノベーションの創出が期待できます。

東京建物は2018年より、創業期のスタートアップの集積を促す拠点としてスタートアップスタジオ「xBridge-Tokyo」の運営を開始しました。これまでに20社以上のスタートアップが本拠地として利用し、各々のビジネスの成長に役立ててきました。

また、東京建物ではオープンイノベーションの拠点となる施設の整備と運営も行っています。「City Lab TOKYO」では、まちづくりにかかわるさまざまなプレイヤーの連携を促す場の提供とプログラムの運営を通じて、脱炭素社会の実現などに取り組んでいます。



東京駅前八重洲一丁目東地区開発イメージ

「TOKYO FOOD LAB」では、八重洲・日本橋・京橋エリアの特色である食産業の集積を活かしながら国内外から新たなプレイヤーも呼び込み、国際的な社会課題である食料難の解決など、食のイノベーションに取り組んでいます。キッチンスタジオ「SUIBA」では、食を通じてにぎわいやコミュニケーションを促進するとともに、食にかかわるプレイヤーの新たな挑戦を支援しています。「TOKYO IDEA EXCHANGE」では、3Dプリンターなどの工作機器を備えたウェットラボを設け、新たなクリエーターを呼び込んでいます。それぞれ地域的な課題から世界に共通する課題までさまざまな社会課題の解決をテーマとして設定しており、特色あるネットワークが形成されつつあります。

これらの取組みは東京都にも評価され、2019年度のイノベーション・エコシステム形成促進支援事業「認定地域別協議会」(PR支援型)に認定されました。



Kitchen Studio SUIBA

「食」を通じてにぎわいの場を創出するキッチンスタジオ。世代性別を問わず自然とコミュニケーションが生まれる「食のコンテンツ」を通じ、にぎわいを創出する。



City Lab TOKYO

持続可能な都市・社会づくりを行うためのOpen Innovation Platform。知見の提供、コミュニティづくり、ビジネス創出支援の3つの視点からプログラムを提供する場。約300㎡のスペースに会議室やサロン、レンタルスペースを備えている。

xBridge-Tokyo

「スタートアップスタジオ」によるスタートアップの創出・成長支援、利用者同士を中心として互いに知識・ノウハウを共有できるコミュニティの形成を目指す。



TOKYO FOOD LAB

最先端の植物工場と食の知見を共有・体験できるコミュニティ拠点。テクノロジー・サイエンス・世界各地の調理法・食の楽しみ方を融合することで、世界共通の社会課題解決やSDGsに対応したまちづくりを目指す。



イノベーション・エコシステムの成長の仕組み

米国のブルッキングス研究所は、イノベーション・エコシステムの形成には「経済的資産」としてのさまざまなプレイヤー、「物理的資産」としてのインフラやオフィス、飲食店、オープンイノベーション拠点等の場、「ネットワーク資産」としてのさまざまなネットワーキングプログラムという3つの要素が不可欠であると整理しています。

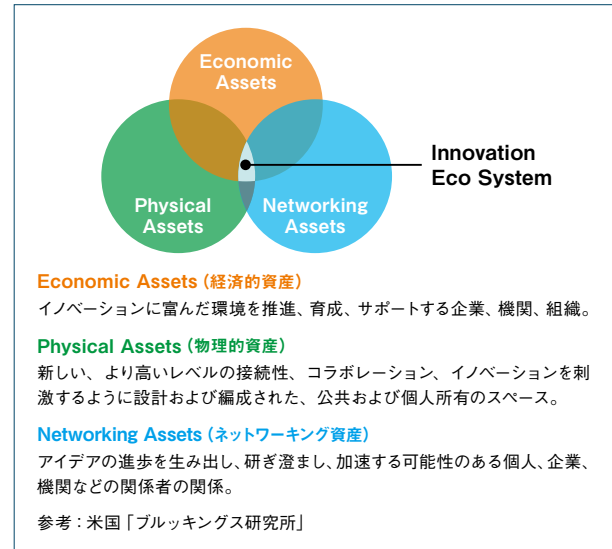
この3つの要素について八重洲・日本橋・京橋エリアの状況を当てはめてみると、経済的資産としては、既存の企業集積にスタートアップの集積を付加することで、その資産価値の増大が期待されます。

物理的資産としては、圧倒的な優位性を有する交通基盤のうえにオフィスや店舗の大規模な集積がすでに存在しています。ここに新たなオープンイノベーション拠点が加わり、さらに今後予定されている大規模再開発事業が行われることで、エリア内の資産は大幅に拡大します。ネットワーク資産も、各オープンイノベーション拠点において運営されているプログラムを契機として、強化されていくと予想されます。

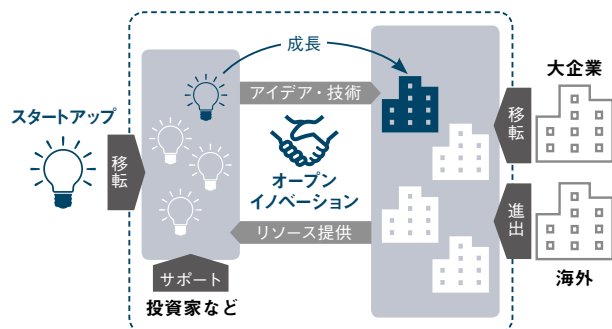
このようにイノベーション・エコシステムがまちなかで成長し始めると、イノベーションを求める大企業等、さまざまなプレイヤーが連鎖的に集まる自律的で持続的な発展サイクルをつくり出すことができます。東京建物が進めている「東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業」や「八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業」のような大規模再開発事業にとっても望ましい状態であり、また、これらの施設は新たなプレイヤーの活躍する舞台としても貢献できます。

東京建物は、イノベーション・エコシステムづくりを通じて、まちと自社事業の持続的発展を同時に実現することを目指しています。

▶ イノベーション・エコシステムの3つの資産



▶ 再開発後に構築される新しいイノベーション・エコシステム



VOICE 「顔」が見える居心地の良さを大切にしながら、世界に伍するまちづくりを進める

八重洲・日本橋・京橋エリアは、日本の経済を牽引するビジネスの中心地でありながらも、老舗飲食店の店主等をはじめとする人々の「顔」が見えるとても人間味のあるまちです。多くの企業が永きにわたってこのまちで事業を続けているのは、その成長を支える交通利便性や企業集積の優位性はもちろんのことながら、そこで働く人々の心が安らぐ居心地の良さもあるからなのかもしれません。私たち東京建物は、その背景にある地域固有の文化を大切にしながら、ビジネスの成長を促すイノベーション・エコシステムの形成も図ることで、世界に伍する魅力的なまちづくりを進めます。



東京建物株式会社
まちづくり推進部長
久間田 尚紀

持続可能なまちを支える防災対応と環境負荷低減の取組み

防災対応力強化

持続可能なまちづくりを考えるうえで、防災対応も欠かすことのできない要素です。

気候変動による異常気象や地震などによる災害への対策は、まちづくりの重要な要素であり、立て続け大規模災害を契機にますます注目が高まっている社会課題でもあります。大規模災害はオフィスビルを損壊するにとどまらず、そこに住み働く人々の命や生活を脅かし、地域全体に被害を及ぼします。東京建物では、防災を地域の単位で捉える考え方にに基づき、近隣の企業や周辺住民、町内会等の地元組織とともに防災対応力の強化を図ることで、より安全・安心なまちづくりに取り組んでいます。

大企業のオフィスが集まる都市部では、災害発生時の帰宅困難者も大きな課題となります。また、災害発生時には送電網や電力供給施設も被害を受けることから、大規模停電等が発生する恐れもあります。

東京建物が建設する大規模ビルでは、帰宅困難者の受け入れを想定した物資の備蓄や災害時のマニュアルを整備し、今後の大規模再開発事業を含め、コージェネレーションシステム^{*}の導入や地域冷暖房施設のネットワーク化によるエリア全体のエネルギーの効率化と環境負荷の低減、非常用発電設備による業務継続機能の強化等を図っています。

^{*} 発電と同時に発生した排熱を冷暖房等に有効利用する省エネルギーシステム

環境負荷低減

東京建物が手掛けるプロジェクトでは、環境方針に基づいてさまざまな環境対策を行っています。

銀座線京橋駅に直結する大規模複合ビル「東京スクエアガーデン」では、脱炭素社会の構築など、環境に配慮したまちづくりを目指し、ビル内に「京橋環境ステーション」を設置・運営しています。ここでは、地域の中小ビルオーナー等に対する省エネ対策の相談や、区民が環境問題を学び、活動する機会と場を提供するほか、当ビルの多様な環境技術の取組みも紹介しています。

2020年5月より東京建物の本社として機能する東京建物八重洲ビルでも、効率的なエネルギー運用や緑化など、環境負荷低減に努めています。

これらの取組みを通じて、国際都市間競争や生産年齢人口の減少、ワークスタイル・ライフスタイルの多様化などに代表される社会の大きな変化のなかにおいても、世界の人々や企業を惹きつけることのできる、魅力的で持続可能なまちを実現することを目指します。



東京スクエアガーデン

TOPICS 「アイカサ」 東京駅周辺エリアでの傘のシェアリングサービス

東京建物では、株式会社Nature Innovation Group および東京ステーションシティ運営協議会など東京駅前エリアの団体・企業と連携して、2019年12月より日本初の傘のシェアリングサービス「アイカサ」を開始しました。全国700ヶ所以上ある「アイカサスポット」で専用アプリを使って傘のQRコードを読み取るだけで、古地図を用いたデザインのお洒落な傘を借りることができます。

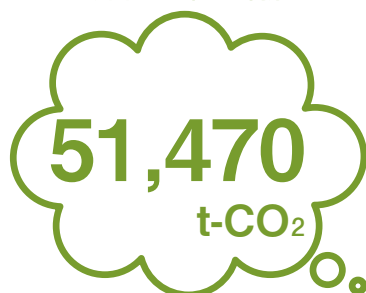
エリアで働く人々や観光客へのおもてなしを提供するとともに、ビニール傘削減を通じたプラスチックごみ問題解決を目的としています。



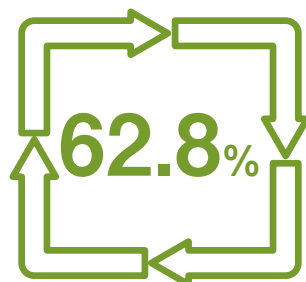
Environment

環境

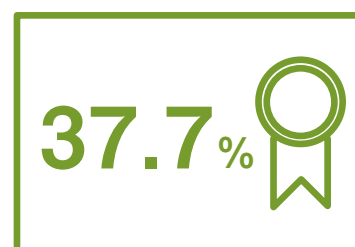
温室効果ガス (GHG) 排出量



廃棄物リサイクル率



「DBJ Green Building 認証」
取得割合



環境への取組み方針と体制

取組み方針と体制

東京建物グループは、環境に配慮した事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献しています。グループ共通で掲げる方針として「グループ環境方針」を制定し、この方針のもと、ビルの建設・運営管理を含むビル事業と、Brilliaブランドをはじめとする住宅の開発事業の、それぞれの事業特性に合わせたマネジメント体制を構築しています。その他の事業およびグループ会社では、グループ環境方針に沿って事業・会社ごとに環境ガイドラインを定め、環境に配慮した事業展開を行っています。

また、気候変動の激化やさらなる環境破壊を防ぐため、事業を通じた環境対策の強化として、温室効果ガス（GHG^{*}）の排出削減、気候変動への対応強化、環境不動産の開発推進など、環境性能の向上や自然と調和した不動産の開発に取り組んでいます。これらの取組みを通じて、環境負荷の低減と豊かで快適な空間を創出します。

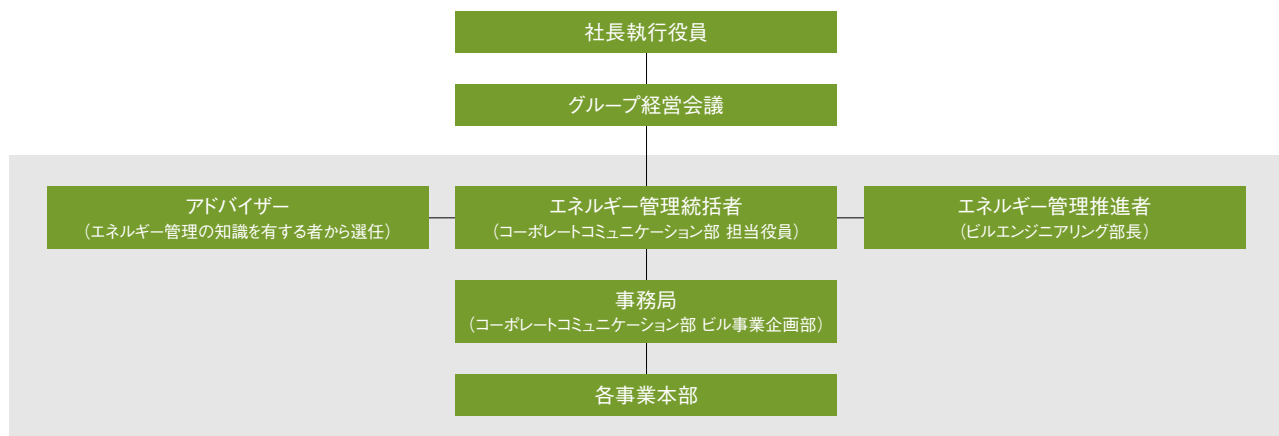
※ GHG（Green House Gas）：温室効果ガス。温室効果のある各種気体の総称

グループ環境方針

- **緑あふれる潤いのある街・暮らしの創造**
緑のもっている力を最大限に活かし、生物多様性にも配慮しつつ、地球にとっても人にとっても、ゆたかで快適な環境を創出します。
- **地域をリードする温暖化防止**
環境に配慮した技術や発想を積極的に商品・サービスに取り入れ、地域をリードする低炭素型の街づくりに取り組みます。
- **地球にやさしい省資源活動**
あらゆる機会を通じて省資源活動や環境負荷の低減に努め、循環型社会の形成に寄与します。
- **環境意識の高い社員づくり**
環境に関する法令等を遵守するとともに、環境についての教育・啓発を行い、社員の環境意識の向上を図ります。

2011年1月制定

▶ 環境推進体制



ビル事業の環境マネジメント

東京建物の事業活動において、最もエネルギーを使用するのはオフィスビル・商業施設を運営管理しているビル事業であり、エネルギー使用割合は91.5%を占めています（省エネ法^{※1}に基づく試算）。そのため、ビル事業でエネルギー使用量を削減することが、東京建物の事業活動全体のエネルギー使用量削減に大きく寄与します。

ビル事業本部では気候変動問題を踏まえ、高い省エネルギー意識のもと、環境実行計画・ガイドラインを策定し、省エネルギー活動に日々努めています。新築ビル開発においては、環境省エネ技術を積極的に採用し、社会に評価される環境配慮型ビルづくりを目指しています。既存ビルでは、計画的に省エネ機器への更新を図ることで省エネルギーを推進するとともに、テナント様と協働して運用面からも省エネルギー・環境負荷の低減に取り組んでいます。

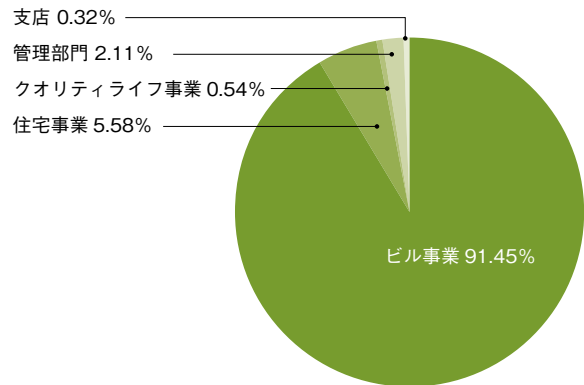
また、エネルギー使用量の削減にあたっては、床面積に

よる原単位を指標とし、省エネ法に基づく5年間の移動平均で毎年1%の原単位削減を目標としています（温室効果ガス（GHG^{※2}）排出量の原単位についてもこれに準ずる）。

※1 エネルギー使用の合理化等に関する法律

※2 GHG（Green House Gas）：温室効果ガス。温室効果のある各種気体の総称

▶ 東京建物の事業別エネルギー使用割合（2019年度）



▶ 環境実行計画・ガイドライン

分野	環境実行計画		ガイドライン
緑化 	都市に変化し成長する緑の豊かさを	都市に変化し成長していく緑の豊かさを感ずることができる緑化を推進します。	新築：建築面積の5%以上の建物緑化、外構面積の50%以上の外構緑化を目標とします。また、ビル内緑化も推進します。 新築・改修：全ビルにおける建物緑化を推進し、利用者にとって豊かな環境を創出します。具体的には屋上緑化や、外構での植物の育成に配慮した配置計画、植栽の維持管理設備の計画を実施します。 運営：植栽の管理計画の作成および維持管理、また定期的なモニタリング・改善計画提案を実施します。
	多様な生物が息づく生態系の再生	多様な生物の競争と共存が生み出す豊かな生態系を育む郷土性豊かな自然を再生します。	既存樹木等の保存と生態系保全に関する認証の取得・更新を行います。 新築・改修：立地特性・地域方針を反映した植栽計画、生態系を破壊する外来種の排除、自生種の保全に配慮した植栽計画、周辺緑地との連続性の確保による生態系の維持を実施します。 運営：寄付活動・啓蒙活動を実施します。
	木漏れ日と潤いを感じる快適な都市環境の創出	木陰の形成や遮熱対策に努め、快適な都市環境の創出に寄与します。	ヒートアイランド現象を緩和するための取組みを推進します。 新築：外構での流体シミュレーションや風を導入する配置計画の検討を行います。 新築・改修：屋根面や外壁面、地表面での対策を取り入れるほか、建物からの照り返し緩和、熱環境緩和対策設備計画、風を導入する空き地計画、日陰の確保、緑被率・水被率の確保、舗装面積の縮小化などを行います。
	緑を通したエリア価値の向上	豊かで潤いある景観を形成し緑を通したコミュニケーションの場を育みエリア価値を向上させます。	新築・改修：自然に親しめる環境や施設の計画、沿道緑化等による良好な景観の形成を推進しています。 運営：自然に親しむイベント等の実施、周辺植栽管理等への参加を進めています。

分野	環境実行計画		ガイドライン
省エネ  	環境性能 第三者認証 取得・継続	環境性能を重視したビルの建設・管理を推進し、環境性能の第三者認証を取得・継続し、持続可能な低炭素型まちづくりに貢献します。 【定量目標】 ＜対象＞ 新築：長期保有付加価値追求クラスおよび標準クラスのオフィスビル 既存：長期保有付加価値追求クラス ＜目標＞ ① DBJ Green Building 認証における5つ星または4つ星 ② CASBEE 建築（新築）におけるSランクまたはAランク ③ BELS 認証における5つ星または4つ星	新築：第三者認証の取得、省CO₂先導事業等の導入検討を行っています。 運営：第三者認証の継続、第三者認証未取得ビルにおける認証取得の促進を行っています。
	高い環境性能ビルの実現	働く人の健康性・快適性と両立しつつ、高い環境性能ビルを実現します。 【定量目標】 ＜対象＞ 特定事業者東京建物として報告している全省エネ法対象事業所 ＜目標＞ 原油換算で5年間の移動平均で毎年1%の原単位削減 ※ GHG^{*1} 排出量 (CO₂ 起源) もこれに準じる	環境性能の向上を目指します。 新築：BPI^{*2}0.90 以下、BEI^{*3}0.65 以下（積極的に ZEB^{*4} を実現）。 運営：一次エネルギー消費原単位の実績値の把握と提示を行います。 環境に配慮した計画・管理を実施します。 新築・改修：LED 照明の採用と専用部照度 500lx、省エネ型ガラス、人感センサーの採用。内装明度への配慮、照明ゾーニング細分化を進めています。 改修・運営：省エネ診断等による省エネ施策検討を進めています。 運営：適正なフィルター清掃を実施しています。
	環境先進技術 取組みの採用	環境先進技術や取組みを積極的に取り入れ、地域をリードする環境先進ビルの実現を推進します。	新築・改修：太陽光発電システムの導入、再生可能エネルギーの利用検討、自然採光・自然通風・地熱利用等自然を活用したパッシブ省エネ技術、昼光利用技術の採用、断熱・遮熱技術、CO₂ の監視システム、高効率機器の導入を進めています。 運営：CO₂ 監視システムのマニュアル採用・運用、再生可能エネルギー発電量把握を実施しています。 CO₂ 排出係数低減電力の採用検討、電力証書導入によるカーボンオフセットを検討しています。
	エネルギー マネジメントによる 省エネ	お客様を含めビルに携わるさまざまな人々と協力し、環境にやさしいビル運営を推進します。	新築・改修：BEMS・見える化システムの導入、エネルギー消費量の目標値の設定を進めています。 運営：テナントへの環境データの開示、ビル運用体制・管理方針の作成、節電施策の実施を進めています。

分野	環境実行計画		ガイドライン
廃棄物・水  	お客様との協働による循環型社会への貢献	お客様と協働し 廃棄物の減量・再利用・再資源化を推進し、循環型社会に貢献します。 【定量目標】 ＜対象＞ 特定事業者東京建物の省エネ法対象ビルに加え、東京建物が提出する全ビル ＜目標＞ 廃棄量原単位 2017 年度比で 2022 年度に▲5%（年▲1%相当）	新築・改修：ゴミ計量システムの導入、適正なリサイクルステーション計画、多種分別が可能なストックスペースの計画、生ゴミの減量化・堆肥化等の検討、建設時廃棄物管理方針・リサイクル率等の確認を行っています。 運営：ゴミ分別・再利用、分別・リサイクルに関するテナントとの会議の実施等を通じた発生抑制や分別等の啓蒙活動の実施、廃棄物処理場の見学等の実施、リサイクル項目を記載した契約の整備、ゴミ減量化対策の実施・運用を行っています。
	節水・中水の再利用等による環境負荷低減	【水削減目標】 水使用量原単位 2017 年度比で 2022 年度に▲5%（年▲1%相当）	新築・改修：洗面台・給湯室等への節水器具の使用、節水型トイレの使用、雨水流出抑制対策の実施、漏水の防止、水質汚濁法・下水道法等の排出基準の遵守を行っています。雨水・雑排水（中水）の再利用を検討しています。 改修・運営：改修時の節水量検討・把握を行っています。 運営：水使用量実績把握、冷却塔水使用量把握および節水検討を行っています。
	維持・更新に配慮した開発によるビルの長寿命化実現	建設段階で 維持更新が容易になるような計画を行い、 ビルの長寿命化を図ります。	新築：長期修繕計画の作成、主要構造躯体の強度確保、躯体と仕上げ材が容易に分別可能となる計画、維持管理に配慮した諸室・仕上げの計画、耐用年数の長いダクト・配管の使用を行っています。 新築・改修：耐用年数の長い外壁仕上げ材・内壁仕上げ材の採用、主要機器のメンテナンス性の配慮、更新しやすさに配慮した空調配管・衛生配管・強電配線・弱電配線の計画を行っています。設備更新時の建物機能維持・バックアップ設備等を検討しています。 運営：PM・BM との長期修繕計画の共有と計画に基づいた整備・保守の実施、コスト・省エネ計画の算出を行っています。
	エコマテリアル・再生材の積極的な利用	エコマテリアル、再生材の活用により リサイクルの循環に取り組みます。	新築・改修・運営：持続可能な木材他、環境負荷の少ないエコマテリアル・再生材の採用に積極的に取り組んでいます。 冷媒に対するオゾン層破壊係数の規制に対応し、その他建築資材（断熱材、ガス消火剤等）についてもオゾン層破壊係数・温暖化指数を考慮した採用に積極的に取り組んでいます。
環境意識  	環境に関する情報の発信と環境保全意識の定着・向上	環境に関する情報の発信・共有を通じ、社員や地域・お客様を含めビルに携わるさまざまな人への環境保全意識の定着向上に貢献します。	サステナビリティに関する取組み公開、省エネ啓蒙活動を行っています。
	環境委員会の組成とPDCAの継続	環境に関する組織を運営し、実効性高い環境活動の取組みをし、環境に関する目標の設定、実行、モニタリング、改善活動を継続していきます。 ＜共通事項＞ ・環境委員会の組成と運営 ・環境マネジメントシステムの体制を構築する（外部認証であるエコアクション21や、自社での内部監査等） ・エネルギー、水等の環境データ集約のため、外部システムを導入する	省エネ・環境保全等に対する定期的なアンケート、敷地内清掃活動や省エネ会議等の実施、グリーンリースの促進、テナントと協力した省エネへの取組み、環境方針の策定・物件管理、物件購入時の環境データ・認証取得状況等の把握を行っています。

※ 1 GHG（Green House Gas）：温室効果ガス。温室効果のある各種気体の総称

※ 2 BPI：Building Palstar Index 省エネ法改正にともない設けられた PAL*（パルスター。建物の屋内周囲空間の床面積当たりの年間熱負荷のこと）により算出される年間熱負荷の基準

※ 3 BEI：Building Energy Index BEI エネルギー消費性能計算プログラムに基づく、基準建築物と比較した時の設計建築物の一次エネルギー消費量の比率

※ 4 ZEB：Net Zero Energy Building 年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを旨とした建築物

住宅事業の環境マネジメント

東京建物の住宅事業本部では、住宅への環境配慮を進めBrilliaブランドの価値を向上させるため、環境対策を体系化した「Brillia環境配慮型すまいガイドライン」を策定しています。住宅開発においては、このガイドラインに沿って個々の物件を設計し、環境負荷の抑制に努めています。ガイドラインは社会の変化や技術の進歩を吸収し、随時改訂を重ねています。

サプライチェーンにおける取組み

東京建物グループではデベロッパー事業を通じ、多くの取引先の皆様と協働して環境への取組みを進めています。

「グループ環境方針」に則り、事業活動のあらゆる段階で環境に配慮した技術や発想を商品・サービスに積極的に取り入れているほか、省資源や環境負荷の低減につながる資材の活用も推進しています。

環境関連法規制への対応

東京建物では、「グループ環境方針」に則り、環境に関する法令等を遵守しています。

国内外の新規開発プロジェクト案件を実施する際には、法令に基づき必要な環境影響評価（環境アセスメント）を実施しています。

2019年の環境関連法規制の違反および環境事故は0件でした。

▶「Brillia 環境配慮型すまいガイドライン」

●全ての基礎となる3つのコンセプト

マンションは大きさや耐用年数、使う資材も多様であり、環境に及ぼす影響も幅広く、とりうる対策も多岐にわたります。そこで、「みどりを想う」「くらしを想う」「みらいを想う」という3つのコンセプトを設けて、全てのBrilliaシリーズに取り入れています。

- I みどりを想う～ 緑あふれる「グリーン&クール」な住空間：**緑地を設けることでヒートアイランド対策を行い、生態系に配慮した豊かな自然環境を生み出す。
- II くらしを想う～ 高効率でクリーンな住設備機器の導入：**高効率な機器で無理なく省エネし、非常時には防災にも貢献する。
- III みらいを想う～ エネルギーと緑の「エコライフサイクル向上計画」：**維持管理への住民参加・コミュニティ育成により、IとIIのコンセプトがサイクルとして続いていくようにする。

●環境性能の格付

どの程度の環境配慮性能を備えたマンションとするかを客観的に判断するため、レベル1・2という2段階の環境性能を設定しています。各レベルは住宅性能評価制度の等級、CASBEE、東京都マンション環境性能表示の取得で評価します。さらなる高度な環境配慮として、オプション仕様も設定しています。



▶ 環境関連法規制違反および環境事故の件数

項目	単位	2015	2016	2017	2018	2019
環境関連法規制上の違反	件	0	0	0	0	0
環境事故	件	0	0	0	0	0
環境に関する罰金コスト	円	0	0	0	0	0

グリーンファイナンス

方針・考え方・体制

パリ協定において、産業革命前に比べて世界の平均気温上昇を2℃未満に抑える合意がなされ、低炭素社会の実現に向けた取組みが求められるなか、不動産業界においても、保有不動産や事業活動を通じて温室効果ガス（GHG^{*}）を削減する取組みが不可欠です。

グリーンファイナンスとは、地球温暖化対策や再生可能エネルギーなどの環境分野への取組みに特化した資金を調達するための債券（グリーンボンド）や借入（グリーンローン）を指します。原則として国際資本市場協会が定める「グリーンボンド原則」「グリーンローン原則」および環境省が定める「グリーンボンドガイドライン」に則って調達されます。

東京建物グループは、「グループ環境方針」の一つに「地域をリードする温暖化防止」を掲げ、省エネルギー設備等の環境性能に優れた不動産の開発に取り組むと同時に、風水害等の自然災害に強い不動産の開発を進めており、これらはグリーンファイナンスの対象となります。サステナビリティへの取組みを一層強化するねらいから、グリーンファイナンスによる資金調達を行っています。

→ [環境への取組み方針と体制 P.16](#)

※ GHG（Green House Gas）：温室効果ガス。温室効果のある各種気体の総称

グリーンファイナンスのフレームワーク

東京建物では、「グリーンボンド原則」「グリーンローン原則」が定める4要件（調達資金の使途、プロジェクトの評価および選定プロセス、調達資金の管理、レポーティング）に適合するグリーンファイナンス・フレームワークを策定しています。

【資金使途】

適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得・建設資金、もしくは同資金のリファイナンスに充当します。

適格クライテリアは、下記①～③の第三者認証機関の上位2つの認証／再認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件です。

- ① DBJ Green Building 認証における5つ星または4つ星
- ② CASBEE 建築（新築）におけるSランクまたはAランク
- ③ BELS 認証における5つ星または4つ星

【プロジェクトの評価・選定プロセス】

財務部およびコーポレートコミュニケーション部が適格クライテリアを満たすプロジェクトを選定し、最終決定は社長執行役員もしくは財務担当役員が行います。

【調達資金の管理】

調達資金の充当状況の管理は東京建物の内部管理システムを用いて財務部にて追跡・管理し、追跡結果は財務担当役員もしくは財務部長が確認します。なお、調達資金が充当されるまでの間は、現金または現金同等物にて管理します。

【レポーティング】

● 資金の充当状況に係るレポーティング

調達資金が全額充当されるまでの間、充当状況を年1回Webサイト上に開示します

● 環境改善効果に係るレポーティング

下記項目を年1回Webサイト上に開示する予定です。

建設期間中：認証取得手続きの進捗状況

竣工後：有効な環境認証の一覧、エネルギー使用量^{*}、CO₂排出量^{*}、水使用量^{*}

※適格クライテリアを満たすグリーンビルディングが含まれる東京建物の省エネ法届出対象施設全体の実績

指標と実績

東京建物は、2019年3月にグリーンファイナンス・フレームワークに基づく公募ハイブリッド社債（グリーンボンド）を500億円発行しました。グリーンボンドとして発行される公募ハイブリッド社債は国内初の事例となり、発行額は国内のグリーンボンドとしては過去最大となります。

調達された資金は、全額をグリーンファイナンス・フレームワークにおける適格クライテリアを満たすグリーンビルディングである「Hareza 池袋」および「中野セントラルパーク サウス」の取得・建設資金のリファイナンスに充当する予定です。

TOPICS 「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」 環境大臣賞（銀賞）受賞

東京建物が発行したグリーン・ハイブリッドボンドは、環境省が創設した「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」のボンド部門にて、環境大臣賞（銀賞）を受賞しました。

本アワードは、ESG金融やグリーンプロジェクトに関して積極的に取り組み、環境・社会に優れたインパクトを与えた投資家・金融機関等や、環境関連の重要な機会とリスクを企業価値向上に向け経営戦略に取り込み、企業価値と環境・社会インパクトを生み出している企業の取り組みを評価・表彰するものです。

【ESGファイナンス・アワード・ジャパンの受賞理由】

- ・国内最高水準のグリーンビルディングを対象とした国内初のハイブリッドボンド
- ・CBI (Climate Bonds Initiative) 基準に沿った取り組みを行い、高い透明性を確保
- ・対象アセットはグリーンビルディング認証の上位レベルを取得
- ・500億円という大規模な資金調達



ESG ファイナンス・アワード・ジャパン表彰式
代表取締役 社長執行役員 野村 均（左）
環境大臣 小泉 進次郎（右）

▶ グリーンファイナンス概要

名称	第2回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（グリーンボンド）
条件決定日	2019年3月8日
発行日	2019年3月15日
償還期限	2059年3月15日
発行総額	500億円
資金使途	Hareza 池袋の取得・建設資金およびリファイナンス 中野セントラルパーク サウスの取得・建設資金のリファイナンス
適格性評価	Green1（JCR）※

※グリーンボンドとしての適格性については、第三者評価として、日本格付研究所（JCR）から、「JCR グリーンボンド評価」の最上位評価である「Green1」の本評価を取得しています。

▶ グリーンファイナンスに関するレポート

資金 充当状況	Hareza 池袋：13,041 百万円 中野セントラルパーク サウス： 29,516 百万円（全額充当済）（2019年12月末時点）
環境改善 効果	認証取得手続き中：なし 認証取得済み： ● Hareza Tower（Hareza 池袋） DBJ Green Building 認証：星5つ CASBEE- 建築（新築）：Sクラス BELS 認証：星5つ（ZEB Ready） ● 中野セントラルパーク サウス DBJ Green Building 認証：星5つ エネルギー使用量・CO ₂ 排出量： → P.28「気候変動への対応」に記載 水使用量：→ P.25「環境負荷の低減（水資源）」に記載

外部評価

不動産に関する世界的ベンチマークで高評価

東京建物は、不動産セクターのE（環境）、S（社会）、G（ガバナンス）の取組みを評価するベンチマーク「GRESB[®]リアルエーステート評価」において、5年連続で最高位の「Green Star」を受けました。また、2016年から導入された総合スコアでの相対評価「GRESBレーティング（5段階評価）」では、最上位評価である「5スター」を3年連続で獲得しています。



※GRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）。欧州の年金基金等により設立された不動産関連に特化したESGベンチマーク。 www.gresb.com/

環境や社会への配慮を証明する「DBJ Green Building 認証」の取得

現在、東京建物が保有・管理するオフィスビル・商業施設等のうち、7物件が「DBJ Green Building 認証」を取得しており、いずれも4つ星から5つ星の高い評価を得ています。

「DBJ Green Building 認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産の取組みを評価する日本政策投資銀行が創設した制度です。「建物の環境性能」「テナント利用者の快適性」「リスクマネジメント」「周辺環境・コミュニティへの配慮」「ステークホルダーとの協働」の5つの視点で総合的に評価し、スコアリング結果に基づき1つ星から5つ星までの5段階のランク[※]で認証します。

東京建物は、不動産を取り巻くステークホルダーからの

社会的要請、テナント様のニーズの多様化等に対応し、これからも環境・社会的な影響にも配慮した不動産の開発を行っていきます。

※ 段階評価「5つ星／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」「4つ星／極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」「3つ星／非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」「2つ星／優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」「1つ星／十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル」

外部評価を取得したビル・住宅一覧

CASBEE ^{※1} 建築			
S ランク		Hareza Tower	
DBJ GB		BELS ^{※2}	
 DBJ Green Building 2019 ○○○○○	東京スクエアガーデン	★★★ ★★	Hareza Tower
	大手町タワー		
	中野セントラル パークサウス		
	SMARK 伊勢崎	★★★★	大手町タワー
Brillia ist Tower 勝どき			
 DBJ Green Building 2019 ○○○○○	東京建物日本橋ビル	★★★★	エンバイヤビル
	Hareza Tower		
 DBJ Green Building 2019 Plan ○○○○○			
ZEB ^{※3}		ABINC 認証 ^{※4} (いきもの共生事業所 [®] 認証)	
ZEB ready		Hareza Tower	
		大手町タワー	
		東京スクエアガーデン	
		大手町タワー	

※1 CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法

※2 BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）は、国土交通省が制定した非住宅建築物の省エネルギー性能の評価および表示を的確に実施するためのガイドライン

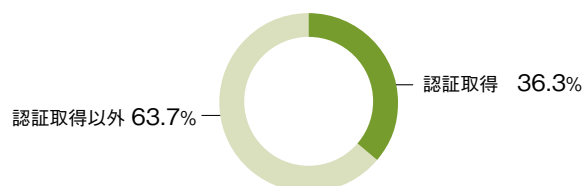
※3 ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）は、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物

※4 ABINC 認証は、一般社団法人企業と生物多様性イニシアチブが開発した「いきもの共生事業所[®] 認証ガイドライン」および「土地利用通信簿[®]」を評価基準として、生物多様性保全の取組みを第三者評価・認証する制度

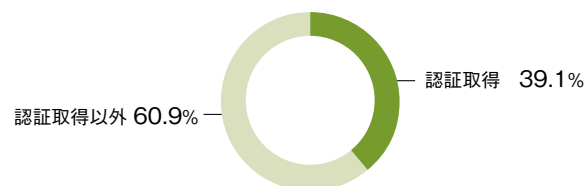
※5 SEGESは、社会・環境貢献緑地評価システム

「DBJ Green Building 認証」の取得割合

オフィスビル賃貸面積に占める認証取得割合



住宅賃貸面積に占める認証取得割合



自然との調和（生物多様性）

方針・考え方・体制

不動産開発は地域の生態系サービスと密接に関係しています。このため、東京建物グループのデベロッパー事業においても、周辺の生態系に直接的または間接的に及ぼす影響を把握し、適切な配慮をすることが必要です。

東京建物グループは、「グループ環境方針」に基づき環境に配慮した事業活動を実施することで、持続可能な社会の実現に貢献しています。生物多様性に関しても、「グループ環境方針」の一つに「緑あふれる潤いのある街・暮らしの創造」を掲げており、緑が持つ力を最大限に活かし、生物多様性に配慮しつつ豊かで快適な環境を創出することを目的としています。開発する物件で緑地を設ける際は、地域に元々ある植物の植生や生物の分布を調査し、植えるべき樹種を選定しています。これらの取組みは、SEGESやABINCなど緑地の第三者認証制度を利用し、公平な第三者の視点で評価を受けています。

→ 環境への取組み方針と体制 P.16

▶ 生物多様性に関連する第三者認証の例



SEGES 「つくる緑」 / 「都市のオアシス」 / ABINC 認証

都市における新しい緑の創出

元々、緑地の少ないオフィス街で一定規模の緑地を設けるには、“緑地の保全”よりも“緑地の創出”が必要です。東京駅周辺地区は巨大なビルが林立するオフィス街ですが、近くには皇居や海があり、多くの鳥類や昆虫類が生息する、生物多様性のある街でもあります。この生物多様性を保全するため、東京建物ではオフィス街で新しい緑を創出する取組みを進めています。

地域の原風景の保全

生物多様性を保全する観点からは、元々ある緑地はできるだけ保存するのが望ましいと言えます。土中に含まれる微生物や植物の種等を保存でき、地形による周辺環境との関係も引き継ぐことが期待できるからです。

2017年11月に竣工した「Brillia Towers 目黒」では、「駅前に森をつくる」というコンセプトのもと、敷地内に森の広場を整備し樹木約900本を植栽したほか、水路も設けています。近隣にある国立科学博物館附属自然教育園などと連携して、地域の生物多様性保全に貢献します。

TOPICS 「大手町の森（大手町タワー）」と「東京スクエアガーデン」における緑の創出

「大手町タワー」（東京都千代田区）では、約3,600㎡に及ぶ「大手町の森」をつくりました。“本物の森”というコンセプトのもと、気候風土が同じ関東圏域から樹木を集め、木々が根を張り健全に生育できる基盤を整備しました。整備にあたっては、「プレフォレスト」という手法を採用し、千葉県君津市の山林1,300㎡で約3年にわたり植物の生育状況や適切な管理方法などを検証してから本敷地に移植しました。「大手町の森」は、木々の蒸散作用や土壌の保水作用で都心のヒートアイランド現象緩和に貢献するだけでなく、皇居の緑地からつながる生態系ネットワークを形成し、生き物に快適な生息地を提供しています。

「東京スクエアガーデン」（東京都中央区）では、新たな環境配慮型の複合ビルとして、太陽光発電や高効率熱源機器等の導入や、約3,000㎡に及ぶ重層的緑化空間「京橋の丘」等の設置によりヒートアイランド対策に寄与する都心のクールスポットを形成しています。

「大手町の森」は第35回「緑の都市賞“国土交通大臣賞”」を、「東京スクエアガーデン」は第14回「屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール“国土交通大臣賞”」を受賞しました。また、両ビルともSEGES（社会・環境貢献緑地評価システム）の「都市のオアシス」に認定されています。



大手町の森

環境負荷の低減（水資源）

方針・考え方・体制

世界的な水不足が深刻化しているなか、先進国を含む世界全体での水利用効率の継続的な改善が求められています。東京建物グループのデベロッパー事業においても水資源を利用しており、今後も豊かで快適な空間の創出を続けていくために不可欠な要素です。「グループ環境方針」の一つに「地球にやさしい省資源活動」を掲げており、このなかで水資源の重要性についても認識しています。あらゆる機会を通じて省資源活動や環境負荷の低減に努め、水資源の保全に取り組んでいます。

→ 環境への取り組み方針と体制 P.16

ビル事業における水資源への取り組み

東京建物が保有・管理するオフィスビルでは、20年単位での中長期の修繕・投資計画を策定しています。計画的にリニューアル工事を推進するとともに、リニューアル工事の際には、環境負荷低減に寄与する設備の導入に努めています。

【2019年に実施した水資源への取り組み】

- 節水器具への更新
- 自動洗浄装置の導入
- 冷却塔減免量の確認
- 外構にある噴水の雨天時停止
- （オフィスビルの開発時）雨水・中水をビル内で処理する設備の導入（非飲料用途で再利用）

▶ 水資源 指標と実績

項目	単位	2015	2016	2017	2018	2019	2020 目標
水使用量（上水）*	千 m ³	569	579	584 *	654 *	622 *	—
原単位	m ³ /m ²	0.9	0.9	0.9	1.0	0.9	0.9
報告対象床面積	千 m ²	629	611	645	683	710	—

● 集計期間：各年度の4月から翌年3月まで

● 集計範囲：省エネ法届出対象施設 ※報告対象となるビルの床面積は年ごとに変動します。

● 集計対象：上水使用量・原単位

東京建物では、報告数値の信頼性を確保するため、環境・社会データの一部について、ロイド レジスター クオリティ アシュアランス リミテッド（LRQA）による第三者保証を受けています。対象となるデータの種類および数値には*マークを付しています。第三者保証書はESGデータブックに掲載しています。

環境負荷の低減（汚染防止と資源の有効利用）

方針・考え方・体制

東京建物はデベロッパー事業等を通じて、多くの資源や化学物質を利用するとともに、廃棄物も排出しています。事業活動を通じて発生する廃棄物や有害物質は、関係する人々や周囲の環境に大きな影響を与える可能性があります。

東京建物グループは、「グループ環境方針」の一つに「地球にやさしい省資源活動」を掲げています。あらゆる機会を通じて省資源活動や環境負荷の低減に努め、廃棄物や有害物質の発生削減と適切な管理を通じ、汚染防止と資源の有効利用に取り組んでいます。

→ 環境への取り組み方針と体制 P.16

ビル事業における廃棄物削減・管理の取り組み

東京建物が保有・管理するオフィスビルでは、廃棄物の分別やリサイクルの強化等を通じて、廃棄物の発生抑制・リサイクル推進に取り組んでいます。また、廃棄物を適正かつ的確に管理・把握するため、2018年より電子マニフェストを活用した廃棄物一元管理システムを導入しています。

【2019年に実施した廃棄物削減・管理の取り組み】

- 物件管理マニュアルでのリユース・リサイクル品の採用促進
- 分別の徹底と情報共有によるリサイクル率向上
- ペットボトルキャップのリサイクル推進
- 使用済み蛍光管・乾電池のリサイクル：30件
- テナント様向けのごみ分別推進会議の開催：5回

アスベスト対策

東京建物では、すべての保有ビルにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用状況の調査を行いました。アスベストの使用を確認したビルにおいては、除去・封じ込め等の適切な措置をとるとともに、テナント様に対して情報提供を行っています。

▶ 汚染防止と資源の有効利用 指標と実績

項目	単位	2015	2016	2017	2018	2019	2020 目標
廃棄物総排出量*	t	4,685	4,914	5,173*	4,945*	5,151*	—
原単位	t/千m ²	7.9	8.6	8.6	8.3	8.5	8.3
廃棄物リサイクル量*	t	—	—	3,395	3,202*	3,280*	—
廃棄物リサイクル率	%	—	—	65.6	64.8	63.7	—
報告対象床面積	千m ²	590	571	603	593	606	—

● 集計期間：各年度の4月から翌年3月まで

● 集計範囲：省エネ法届出対象施設のうち、オフィスビルおよび商業施設の一部 ※報告対象となるビルの床面積は年ごとに変動します。

● 集計対象：廃棄物総排出量・原単位

東京建物では、報告数値の信頼性を確保するため、環境・社会データの一部について、ロイド レジスター クオリティ アシュアランス リミテッド (LRQA) による第三者保証を受けています。対象となるデータの種類および数値には*マークを付しています。第三者保証書はESGデータブックに掲載しています。

フロン[※]の適正処理

東京建物では、オゾン層保護、地球温暖化防止のために、フロン排出抑制法を遵守し、特定フロン（CFC、HCFC等）の限定的な利用、冷媒回収の厳格化、簡易点検・定期点検による漏えい確認を徹底し、フロン類の大気中への放出抑制を図っています。

また、ビル空調設備のリニューアル、ビル解体時等においては、回収した空調機のフロンを適切に破壊処理しています。

建築材料における揮発性有機化合物（VOC）対策

東京建物では、テナント様をはじめとする建物入居者の健康を維持するために、建築基準法の規定とは別に、建物において発生するシックハウス症候群の主な原因物質であるホルムアルデヒド発散製品の使用を禁止し、ホルムアルデヒド対策基準を定めています。この基準に沿って、新築ビルではホルムアルデヒド濃度を測定し、室内環境の安全性を確認しています。

PCB（ポリ塩化ビフェニル）の適正処理

東京建物では、保有する各ビルで使用しなくなったPCB入りの電気機器（トランス、コンデンサ、安定器）は、紛失や漏油事故等のリスクを低減するため、指定された

ビルのPCB保管室に集約管理していましたが、当該保管分については専門処理業者による適切な処理が完了しました。今後も、PCB入りの電気機器については、更新時に専門処理業者による適切な処理を実施していきます。

窒素酸化物（NOx）および硫黄酸化物（SOx）対策

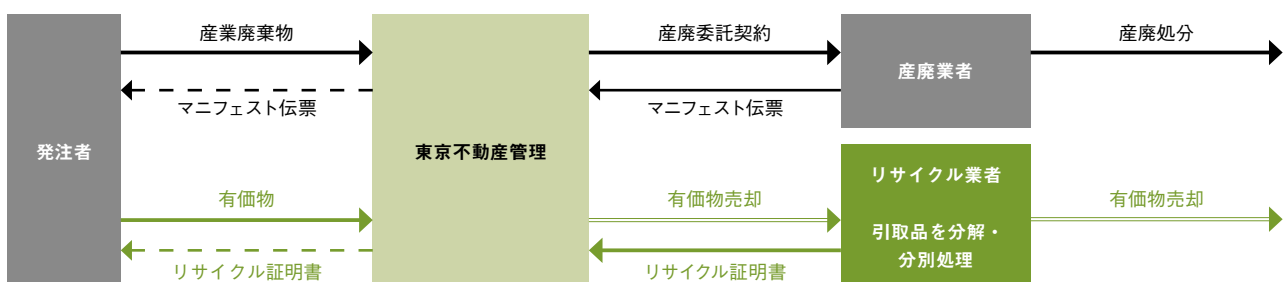
東京建物では、事業活動を通じて排出される大気汚染物質を特定・測定し、適切に管理しています。一部のオフィスビルで使用している冷温水発生機やボイラー機器などのばい煙発生設備から排出される窒素酸化物（NOx）および硫黄酸化物（SOx）については、濃度を定期的に測定するとともに、大気汚染防止法に定める環境基準を遵守し、設備の運転を行っています。

廃棄物の有価リサイクル

東京不動産管理では資源の有効利用のため、建設産業廃棄物として処理していたものを、有価物[※]としてリサイクルする取組みを進めています。原状回復工事、入居工事、設備更新工事等にて発生する各種電線、エアコンの冷媒配管、OAフロアー、蛍光灯、アルミ製フレキシブルダクト等の金属・プラスチック原材料を含むものは、リサイクル業者に有価物として売却し、分解・分別して商品として再利用しています。

※有価物とは、有価処分した売却収入からリサイクル処理にかかる費用を差し引いて1円以上の価値があるもの。例えば、空調機、鉄製品等

▶ 産業廃棄物処理と有価リサイクル処理の流れ



気候変動への対応

方針・考え方・体制

パリ協定において、産業革命前に比べて世界の平均気温上昇を2℃未満に抑える合意がなされ、低炭素社会の実現に向けた取組みが求められるなか、不動産業界においても、保有不動産や事業活動において、温室効果ガス（GHG^{*}）を削減する取組みが不可欠です。

また、気候変動による風水害等の自然災害の増大は、社会に多大な影響を与えると同時に、保有不動産の価値低下等にもつながる可能性があることから、気候変動の影響への備えは重要です。

東京建物グループは、「グループ環境方針」の一つに「地域をリードする温暖化防止」を掲げ、省エネルギー設備等の環境性能に優れた不動産の開発に取り組むと同時に、風水害等の自然災害に強い不動産の開発を進めています。開発後はビル管理会社やテナント様と協働し、運用面からも省エネルギーに取り組んでいます。

※ GHG（Green House Gas）：温室効果ガス。温室効果のある各種気体の総称

→ 環境への取組み方針と体制 P.16

指標と実績

東京建物の事業活動において、最もエネルギーを使用するビル事業におけるエネルギー使用量を削減することが、東京建物全体の温室効果ガス（GHG）排出削減に大きく寄与します。

エネルギー使用量の削減にあたっては、床面積による原単位を指標とし、省エネ法に基づく5年間の移動平均で毎年1%の原単位削減を目標としています（温室効果ガス（GHG）排出量の原単位についてもこれに準ずる）。

2019年度は、エネルギー負荷の高い商業施設およびホテルの開業などにより、エネルギー使用量は増加しましたが、既存のオフィスビルにおける高効率の空調機器およびLED 照明器具の積極的な導入などによりエネルギーの原単位は大きく減少する結果となりました。

▶ エネルギー使用量・温室効果ガス（GHG）排出量

項目	単位	2015	2016	2017	2018	2019	2020 目標
エネルギー使用量（原油換算値） [*]	kl	22,822	21,592	22,083 [*]	23,895 [*]	24,165 [*]	—
原単位	kl/ 千 m ²	36.3	35.4	34.2	35.0	34.0	34.6
温室効果ガス（GHG）排出量 [*]	t-CO ₂	45,059	44,629	42,147 [*]	48,888 [*]	51,465 [*]	—
Scope 1（燃料由来） [*]	t-CO ₂	3,243	2,553	2,402 [*]	3,300 [*]	2,871 [*]	—
Scope 2 [*]	t-CO ₂	41,816	42,076	39,745 [*]	41,259 [*]	41,392 [*]	—
Scope 3 [*]	t-CO ₂	—	—	—	4,329 [*]	7,202 [*]	—
原単位（Scope 3 を除く）	t-CO ₂ / 千 m ²	71.6	73.1	65.3	65.2	62.3	67.8
報告対象床面積	千 m ²	629	611	645	683	710	—

● 集計期間：各年度の4月から翌年3月まで

● 集計範囲：省エネ法届出対象施設 ※ 報告対象となるビルの床面積は年ごとに変動します。

● 集計対象：エネルギー使用量・原単位・温室効果ガス（GHG）排出量・原単位

東京建物では、報告数値の信頼性を確保するため、環境・社会データの一部について、ロイド レジスター クオリティ アシユアランス リミテッド（LRQA）による第三者保証を受けています。対象となるデータの種類および数値には*マークを付しています。第三者保証書はESGデータブックに掲載しています。

ビル事業における気候変動への取り組み

東京建物の保有・管理するオフィスビルにおいては、省エネ設備機器の採用や運用方法の改善など、さまざまな温室効果ガス (GHG^{※1}) の排出削減に関する取り組みを実施しています。特に東京建物が保有するビルではLED化対応を進めており、2019年度までに89%のビルでLED化工事を実施済み・実施中となっています。LED化を含め、2019年度に実施した取り組み実績は以下の通りです。

※1 GHG (Green House Gas): 温室効果ガス。温室効果のある各種気体の総称

※ 以下実績件数は2019年1月～12月

【省エネ設備機器採用・更新による取り組み】

- 専用部・共用部のLED化率: 23%
- 共用部のみのLED化率: 6%
- LED化工事実施中: 60%
- 高効率空調機への更新: 3件
- セキュリティと連動した空調・照明OFF機能の導入: 4件

【運用方法の改善による取り組み】

- 共用部空調温度管理の徹底: 21件
- BEMS導入事業所でのBEMS活用: 6件
- 設計性能を最大に発揮する管理を実現するための情報共有: 2件
- 外部機関によるエネルギー診断の実施: 2件
- バックヤード照明の消灯・間引き

【テナント様との協働による取り組み】

- 節電案内パンフレットの配布
- 夏季・冬季の節電: 35件
- 総量削減制度対象事業所で省エネ推進協議会を年1回開催: 2件
- グリーンリース[※]条項の賃貸借契約書への記載

※ ビルオーナーとテナントが協働し、専用部内の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、取り決め内容を実践すること

地球温暖化対策報告書はこちら

<https://www8.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/ondanka/>

2009年度実績分から、東京都環境確保条例に基づく「地球温暖化対策報告書」を提出しています。

住宅事業における気候変動への取り組み

東京建物では、エネルギー消費量の少ない社会構築のため、経済産業省から発表されたZEHロードマップに基づくZEHの普及実現を目指しています。ZEHデベロッパーとして、2018年5月のZEHデベロッパー登録制度初回登録時に登録しており、ZEH-M (ゼッチ・マンション)[※]の普及に積極的に取り組んでいます。



ゼロエネルギーで、暮らそう。

※ ZEH (ゼッチ) と呼び、Net Zero Energy House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) の略とされる。断熱や省エネルギーなどのエネルギー消費低減と、発電によるエネルギー創出を総合して、年間の一次消費エネルギー量 (空調・給湯・照明・換気) の収支をプラスマイナス「ゼロ」にする住宅のこと。ZEH-M (ゼッチ・マンション) はその集合住宅版

TOPICS 超高層ZEH-M (ゼッチ・マンション) 「(仮称) Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 ブルーミングレジデンス」

「(仮称) Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 ブルーミングレジデンス」は、経済産業省によって公募された「平成31年度 超高層ZEH-M (ゼッチ・マンション) 実証事業[※]」に首都圏初・唯一の事業として採択されました。

本マンションは外壁等の断熱性能の向上や高断熱サッシの採用、高効率給湯設備の採用などにより、6階建て以上の高層集合住宅において目指すべき水準である「ZEH-M Oriented」の基準を満たしています。

※ 正式名称は、「平成31年度 省エネルギー投資促進に向けた支援補助金 (住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業) (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業) のうち超高層ZEH-M (ゼッチ・マンション) 実証事業」。集合住宅のZEH化を促進するための設計ガイドラインを策定するために必要な実証事業。設計仕様やエネルギー性能に関する情報を提供する事業者に対し、集合住宅のZEH化にかかる費用の一部を補助する。



グリーン電力証書による 再生可能エネルギーの利用

東京建物では、2016年5月から、Brillia ブランドのマ
ンションモデルルームにおいて使用する電力を、グリー
ン電力証書の枠組みを利用して100%再生可能エネル
ギーに切り替えています。2019年は約61万kWhの電
力に、グリーン電力証書を活用しました。

太陽光発電所による「創エネ」事業

ビル管理を行う東京不動産管理では、環境事業として、
ビル管理の視点からの省エネルギー提案や、再生可能エ
ネルギーの固定価格買取制度のスタートに合わせた太陽
光発電所による「創エネ」事業に取り組んでいます。北関
東地域を中心に太陽光発電所を展開しており、2019年
12月末時点で8ヶ所、計12,382kWの発電容量を有し
ています。

気候変動問題に関する意識啓発

気候変動問題を多くの方に身近に感じてもらい、社会
全体で取り組んでいける環境を整えるため、商業施設を
運営するプライムプレイスでは、「SMARK（スマーク）伊
勢崎」「岸和田カンカンベイサイドモール」「あびこショッ
ピングプラザ」「モレラ岐阜」の4つの商業施設において、
「親と子の地球環境フェスティバル」（一般財団法人新エ

ネルギー財団主催）を開催しました。

子どもやその保護者の方たちに、楽しみながら環境に
ついて学んでいただくため、人形劇やソーラーカーの工
作、クイズラリー等を実施しました。

レジリエントな不動産の開発

近年、気候変動等が原因とみられる大規模な風水害が
増えています。東京建物グループでは、ビルや住宅の開発
において、台風や水害、大地震等、さまざまな災害の発生
を想定し、災害に対応した設計や設備を採用しています。

【東京建物日本橋ビル（2015年2月竣工）の災害対策】

- 免震構造（地下1階柱頭免震）の採用
- 72時間運転可能な非常用発電機の設置
- ゲリラ豪雨や荒川決壊に対する浸水対策として、浸水
想定以上の防潮板の設置
- ビルの中枢機能である防災センターを2階に設置
- 変電設備・非常用発電機を屋上に設置（万が一のビル
浸水時にも電源供給が途絶えることなく、継続的な運
営が可能）

→ [安全・安心の取り組み／防災対応 P.38](#)

【既存ビルにおける大規模地震対策】

- BCP 拡充のため、新たに屋上に非常用発電設備を設
置。テナント専用部への供給を可能に（東京建物八重
洲ビル）
- 大規模・中規模ビルを中心に物理的にオイルタンクの
増設が可能なビルについては追加設置を実施し、非常
時の非常用発電機運転時間の長時間化を実施
- ビル管理用およびテナント従業員サービスの一環とし
て、保管水と塩による発電で携帯電話の充電が可能な
簡易蓄電池をビル管理室等に設置

▶ 太陽光発電所一覧

名称（所在地）	発電容量	稼働年月
小山太陽光発電所（栃木県小山市）	785kW	2013年2月
いわき太陽光発電所（福島県いわき市）	2,454kW	2013年11月
常総太陽光発電所（茨城県常総市）	672kW	2014年9月
鳩山太陽光発電所（埼玉県比企郡鳩山町）	1,908kW	2015年3月
栃木平井太陽光発電所（栃木県栃木市）	1,559kW	2015年3月
栃木西方太陽光発電所（栃木県栃木市）	1,884kW	2015年6月
白河太陽光発電所（福島県東白川郡棚倉町）	2,034kW	2015年11月
東広島太陽光発電所（広島県東広島市）	1,086kW	2015年12月



小山太陽光発電所



いわき太陽光発電所



鳩山太陽光発電所

Social

社会



離職率



健康診断受診率



平均有給休暇取得日数



安全・安心の取組み

品質・お客様満足度向上

方針・考え方

東京建物グループでは、デベロッパー事業等を通じてより安全・安心なまちづくりを推進するため、品質・お客様満足度向上につながるサービスや仕組みの提供に取り組んでいます。

建物としてのハード面の品質のみならず、お客様に提供するサービスなどのソフト面での品質にも気を配り、お

客様満足度の向上に継続的に取り組むことが、企業の競争力の源泉であると考えています。

そのため、東京建物グループが開発するオフィスや住宅ではバリアフリー化とユニバーサルデザインを導入し、高齢者や障がい者を含む多様なお客様が利用しやすい空間の実現を目指しています。また、お客様の声を事業活動に反映するさまざまな仕組みを導入し、お客様視点での品質改善を進め、お客様満足度の向上に努めています。

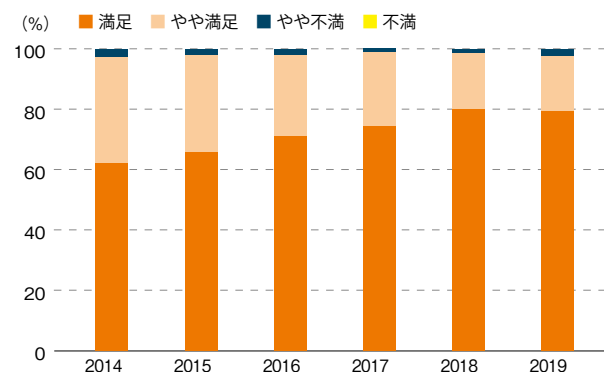
ビル事業における品質・お客様満足度向上

「Human Building」の理念

ビル事業では「Human Building ～ いつも、真ん中に人。～」をインナーコンセプトとして掲げ、ビルを利用するお客様に、ハード面のクオリティのみならず、ソフトやサービスの面でも「安全・安心・快適」を感じていただけるよう、さまざまな取組みを行っています。

このコンセプトをビル事業に従事する従業員全員がより深く理解し、さらなる取組みにつなげられるよう、「Human Building」として私たちが目指すべき「ありたい姿（目標）」と、日々の仕事のなかで大切にすべき「5つのアクション（行動指針）」を定めています。

▶ オフィスビルお客様満足度調査結果



お客様満足度調査の実施に基づく改善

ビル事業では、オフィスビルにご入居いただいているテナント様に対して、お客様満足度調査を毎年1回実施しています。

「安全」「安心」「快適」の観点から、お客様の生の声をうかがい、お客様のニーズに基づいて改善を進めています。また、改善のための施策を関係部門と共有することで、さらなるお客様満足度の向上を図っています。

例えば空調については、ビルごとの設備に応じ、きめ細かな対応ができるようパソコン画面での操作性の向上や建築時における空調ゾーニングの細分化等を実施しています。また、電子タバコ用の喫煙室を設ける工夫をしたり、携帯電話の不感知対策にも取り組んでいます。

▶ お客様満足度調査 回答数上位項目(2019年度)

満足	1 位 当社スタッフの対応
	2 位 トラブル時の防災センターの対応
	3 位 駐車場スタッフの対応
不満	1 位 空調温湿度
	2 位 喫煙禁煙分煙環境
	3 位 携帯電話の電波環境

お客様満足度向上策の例

お客様満足度調査にてお寄せいただいたお客様の声を反映するため、さまざまな取り組みを実施しています。

【2019年度取り組み事例】

●ビルポータルサイト

ご入居いただいているテナントの皆様が当該ビルポータルサイトを通じて、ビル管理者への各種申請や、当該申請の進捗確認ができるほか、ビルの情報や防災情報を知ることができます。また、お知らせ機能を設けることで、ビルでの行事等の情報共有を円滑にし、業務効率向上に寄与しています。2019年度に試験導入を行い、2020年5月より本格導入を開始しました。

●大崎センタービルのリフレッシュルーム

大崎センタービルのお客様満足度調査では、2階に設けているリフレッシュルームについての拡張希望や昼食時の利用を求める声、ビル内でのテナント間交流を求める声等が多数寄せられていました。これを受け、リフレッシュルームの改装を行い、「大崎センタービルのオフィスワーカーが自由に集まって使えるリビングダイニング」をコンセプトに、キッチン機能やプロジェクター、ホワイトボードを設置し、多機能に使用できる居心地の良い空間へと生まれ変わりました。



大崎センタービルのリフレッシュルーム
左が改装前、下が改装後



お客様の「安全・安心・快適」を実現させる「Human Building大会」

東京建物グループでは、ビル事業にかかわる全社が参加し、情報共有とコミュニケーションを図るイベント「Human Building大会」を年1回開催しています。2019年2月に開催した第9回大会では、約420名が参加し、5件が本部長賞として表彰されました。

本大会では、ビル事業の経営方針の共有だけでなく、お客様の「安全・安心・快適」を実現し、東京建物グループのビル事業の理念「Human Building」を体現したさまざまな優秀事例が紹介・表彰されます。好事例の共有や、グループ社員同士の交流によって、お客様の「安全・安心・快適」につながる、より良い改善が実現されることが期待されます。



Human Building 大会

現場力を強化する「グッジョブアイデア大会」

ビル管理を行う東京不動産管理では、現場での改善活動を通じてお客様満足度を向上させるために、2015年から「グッジョブアイデア賞」を導入しています。この取り組みにより、各現場で行われている「安全・安心・快適」の向上、「省エネ」の提案など細かな改善も含めた活動の促進を図ります。

各拠点での改善活動から上期・下期の年2回、好事例を募集・選定し、グッジョブアイデア賞として表彰しています。2019年度は214件が提出され、172件が表彰されました。

また、年度を通じて特に優秀な事案を発表・表彰する「グッジョブアイデア大会」を年1回開催しています。このような取り組みを通じて、各現場での改善意識を高めるとともに、全社で改善活動を共有し、品質やサービスの向上に努めています。

子育てママの意見を取り入れた 商業施設のリニューアル

商業施設「SMARK（スマーク）伊勢崎」では、2018年11月に開業10年を迎えるにあたり、施設の環境改善リニューアル工事を実施しました。リニューアル内容の検討にあたっては、施設の中心のお客様である「子育てママ」の声を聞き、実現することを目的として【ハピママプラス】プロジェクトを発足。子育て中のママたちから直接、意見と要望をうかがい、快適で安全に過ごせる空間となるようリニューアルに反映しました。



SMARK 伊勢崎

【ハピママプラス】プロジェクトで実現した施策の例

フードコート

- ・ベビーカーを置きやすいボックス席
- ・靴を脱いでくつろげる小上がりスペース
- ・ベビーカー専用置き場
- ・DVDモニター設置

BABY ROOM

- ・おむつ台ごとにごみ箱を設置
- ・調乳器を設置

キッズスペース

- ・安全面を考慮して年齢別プレイエリアを設置
- ・保護者用のベンチを完備

ビル管理の技術向上を図る「TFK 研修センター」

ビル管理を行う東京不動産管理では、業務品質の向上・人材育成のため「TFK 研修センター」を東京都日本橋に設けています。2018年1月には、拡張およびリニューアルを実施しました。

TFK 研修センターには、実技と講習を織り交ぜた独自のカリキュラムを実践するため、電気・空調・衛生などのテーマごとに、実際にビル管理の現場で使用されている器具や装置を設置しています。

新入社員をはじめとするすべての従業員に対して、機器やシステムに関する知識や運転操作・取り扱い・修理・部品交換などの実技研修のほか、各種セミナーを開催しています。



TFK 研修センター

住宅事業における品質・お客様満足度向上

「Brillia」のコンセプト

住宅事業では、「洗練」と「安心」がブランドコンセプトの「Brillia」シリーズを中心とした住宅分譲事業と、自分らしい生き方にこだわる方に向けた賃貸マンション「Brillia ist」シリーズを中心とした住宅賃貸事業を行っています。その底流にあるのが、「高品質な商品とサービスによる得がたいこちよさを目指し、それを守り続ける」という、東京建物グループならではのこだわり＝“Brilliaクオリティ”です。企画・開発から管理、修繕・リフォーム、仲介まで、お客様の快適な生活につながるあらゆる業務を一貫して提供する独自の体制を構築し、“Brilliaクオリティ”を実現しています。

品質管理への徹底したこだわり

「Brillia」の住宅分譲事業では、「洗練」を実現するデザインガイドラインを設けるとともに、お客様に「安心」を感じていただくため、品質に関する厳しい基準と管理体制を設けています。

- 住宅性能表示制度の利用
- 約 1,000 項目の品質チェックリスト
建築・構造・設備等に関する詳細な規定を設け、チェックリストに基づき運用しています。
- 施工までの二重の品質検討会
実際の建築までに「プレ品質検討会」「品質検討会」という 2 段階の品質チェックを行います。管理会社や設計会社の目を通じて、品質向上に努めています。
- 各種検査（試験杭の立会検査、躯体検査等）、各段階でのチェック
- お客様への報告（建築レポート）
「安心」につながる取組みとして、ご購入いただいたお客様には、建築中の状況を随時報告しています。

「Brillia」建築現場見学会

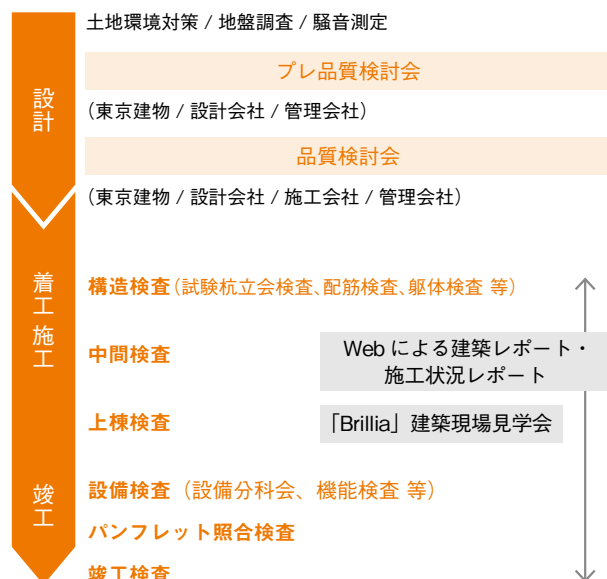
「Brillia」では、お客様に情報を提供することが「安心」につながるの考えのもと、「建築現場見学会」を実施しています。

完成後には見ることでできない工事の各段階をできるだけご覧いただけるよう配慮し、現場のスタッフがガイド役として、施工に関する説明を行います。お客様からは、「専門用語を使わずに具体的な例を挙げて説明してくれたのでわかりやすかった」等の声をいただいています。



建築現場見学会

▶ 竣工までの品質管理



「Brillia」のアフターケア・サポート

「Brillia」では、「住んでからの安心」をテーマに、お客様が住み始めてから、日々の暮らし、売却に至るまで安心できるよう、ハードとソフトの両面からさまざまなサービスを提供しています。

● アフターケア・サポート

2年目までの定期補修に加え、独自に10年、15年、20年目に「住まいの定期診断」を提供しています。また、住戸設備機器の不具合に関し、業界トップクラスである5年間にわたる長期のアフターサービス期間を設定しています。

「アフターケア・サポート」について詳しくはこちら
brillia.com/brillia/promise/management/

● Brillia オーナーズダイヤル

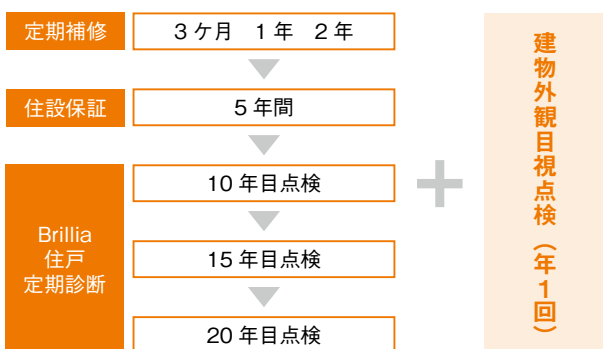
24時間365日、一つの電話番号で、住まいと暮らしに関するお問い合わせができる総合窓口です。内容に応じてオペレーターが適切なサービス窓口へ案内します。

● Value Up Service

物件の売却にあたって、「ハウスクリーニング」「リペア」「不用品回収」「仮測量」「耐震基準適合証明書取得」のなかからお客様が選んだ一つを、無償で提供するサービスです。物件価値を高めることで、お客様による物件の売却を支援します。

「Value Up Service」について詳しくはこちら
sumikae.ttfuhan.co.jp/sell/valueup/

▶ アフターケア・サポートのイメージ



※ Brillia 住戸定期診断と建物外観目視点検は、東京建物アメニティサポートが管理業務を受託している場合に限る

● Brillia 認定中古マンション制度

「Brillia」の中古取引において、第三者機関による事前検査を実施し、一定の基準を満たした物件に認定証を交付します。引渡し後の不具合を最長5年間保証する制度により、安心して売却・購入することができます。

「Brillia 認定中古マンション制度」について詳しくはこちら
brillia.com/brillia/promise/chuko

「Brillia」のマンション管理品質

マンションにおけるお客様の日々の暮らしをサポートするのは、管理員と管理会社です。東京建物グループのマンション管理を担う東京建物アメニティサポートでは、お客様のマンションライフをトータルにサポートするために「Brillia Life Support（ブリリアライフサポート）」を策定しました。「Brillia Life Support」では、「Brillia」のブランドコンセプトである「洗練の暮らし」と「安心の暮らし」を実現するための「6つの約束」を掲げています。マンションの維持管理を適正に行い、お客様へのサービス向上および管理員の接遇向上に努め、お客様の大切な財産であるマンションの価値を適切に維持し、快適で安心な毎日をサポートしていきます。

▶ ブリリアライフサポートのイメージ

【Brillia Life Support 6つの約束】

洗練の暮らし	安心の暮らし
未来が描ける暮らし 住まいの資産価値を維持向上 ・定期的な住戸無料点検 ・管理会社が行う安心の修繕工事 ・長期修繕計画作成	管理が見える暮らし マンション管理の実態を「見える化」 ・外観目視点検 ・「会計監査・業務監査報告書」の提出 ・管理員月報報告
賢くスマートな暮らし 専有部サービスをご提供 ・家事代行サービス ・ハウスクリーニング ・ハウスリフォーム	日々を誇れる暮らし 管理員の対応、行き届いた清掃 ・Brillia 研修センターでの研修プログラム（東京都職業訓練校認定） ・スーパーバイザーによる清掃チェック
ライフスタイルを拓ける暮らし コミュニケーションイベントの支援 ・七夕・クリスマス会の支援 ・Brillia オーナーズクラブ ・管理組合セミナーの開催 等	安心を備える暮らし 緊急・防犯・防災への備え ・緊急駆けつけサービス ・消防訓練の支援 ・防災備品

マンション管理を学び交流する 「Brillia研修センター」

マンション管理を行う東京建物アメニティサポートでは、マンションの管理業務の技能向上・管理人育成のために「Brillia研修センター」を整備しています。

2016年1月に設備等を一新してリニューアルしたセンターでは、マンションの管理事務室や消防設備、給排水設備・配管等の実際にある設備を備え、管理員や清掃員、マネージャー等に対して、幅広く専門的な研修を行うことができます。また、新任理事長を対象としたセミナーや大規模修繕工事セミナー等、マンション管理組合運営に役立つセミナーも開催しています。

さらに、同センターでは、職業能力開発促進法に基づく東京都の職業訓練校の認定を受けており、新たなマンション管理員育成のための質の高い職業訓練を行っています。

「Brillia」のリノベーション

「Brillia」では、お客様のライフスタイルの変化に合わせた住まいのリフォームや補修、リノベーションのサービスを提供しています。「Brillia」のリノベーションは、築年数が経過し、老朽化したお住まいでも、Brilliaオリジナルの設備仕様と品質基準に準拠し、日々の暮らしに安心と快適を提供するリフォームプランです。

間取りはそのままに、内装や設備を刷新することで、空間や機能性を向上させるベーシックリノベーションと、配管から間取りまで刷新することで、見えない部分の性能まで向上させるスケルトンリノベーションの2つのプランを、明瞭な価格システムから選ぶことができます。

“Brillia”クオリティを保つため、アフターサービスは新築のBrilliaと同じ基準の長期保証（内装保証2年、設備保証5年）を備え、住んでからの安心をサポートします。



リノベーション前のリビング



リノベーション後のリビング

社内表彰制度「Brillia Design Award」

Brilliaブランドが継続的に高い評価を得ていくには、ブランドコンセプトである「洗練」と「安心」を、常に向上させていくことが不可欠です。

住宅事業では、「洗練」の向上を図るために、関係者確認会の際のアンケート結果を数値化し、お客様からの目線に近い感覚でデザインを評価する「Brillia Design Award」を実施しています。毎年1月から12月までの1年間に竣工したマンションを対象に、デザインを審査し、優秀な物件を表彰しています。審査では、①全体計画、②外観、③植栽・ランドスケープ、④アプローチ・エントランス、⑤日常動線の洗練度、⑥ディテール、⑦プロジェクトにおけるチャレンジの7項目について、デザイン上で注力したこだわりが高いレベルで実現できているかを評価します。

こうした評価制度を通じて優良事例を共有し、Brilliaブランドのさらなる洗練に向けて、「Brilliaデザイン」に対する意識とモチベーションの向上を図り、Brilliaブランドのさらなる洗練を目指します。

「Brillia Design Award 2019」（2019年竣工物件）では、小規模ながら傾斜地の持つ難しさに対峙し、ディテールのデザインだけでなく、効果的な植栽や計画全体のバランスの良さが高評価だった「Brillia 美しが丘」が1位に選ばれました。2位にはアプローチ・エントランスが最も高く評価された「Brillia Tower 上野池之端」が、3位は屋上に津波避難施設を設えるなど全体計画に高い評価を得た「Brillia 湘南 辻堂海浜公園」が選ばれました。



Brillia 美しが丘

防災対応

方針・考え方

巨大地震や台風等の自然災害は、安全・安心な暮らしを脅かす大きなリスクです。近年の気候変動の影響などにより、甚大な被害をもたらす台風や異常気象が頻発するなか、暮らしの基盤である不動産の安全性に対する関心はこれまで以上に高まっています。

不動産サービスを提供する東京建物グループでは、平常時より災害へのレジリエンス（強靱性）を高め、お客様を含むステークホルダーに安全・安心を提供することは、重要な責務であると考えています。

ビルの防災対策の強化 「被災度判定システム」の導入

東京建物のビル事業では、保有するビルの耐震対策や非常用電源の強化等のハード面の施策のみならず、防災用備蓄品のテナント様への配布や携帯電話充電用電池の設置等のソフト面の施策を実施し、防災対策やBCPサポート等を強化しています。

巨大地震が発生した際には、安全確保のため、建物内にとどまるべきか、建物外へ避難すべきか、迅速に判断する必要があります。東京建物が保有するビルでは、複数のセンサーによって建物の変形度を判定する「被災度判定システム」を導入しており、地震発生後、素早くビルの安全性を確認することができます。こうしたシステムの導入により、2016年に発生した熊本地震のような前震・本震型の地震においても、前震の段階で次に起こる大地震発生時の安全・危険の判定を行うことができます。

東京建物が管理しているビルについては、「被災状況等把握システム」を導入しています。インターネットを介して、当該システムに現地担当者と東京建物の担当者がアクセスし、現地の状況を速やかに情報共有することができます。また、情報共有後に状況に応じた対策指示ができる体制も整えています。震災は昼夜を問わず訪れる可能性があるため、当該システムを活用した夜間訓練も実施しています。

自衛消防訓練・救命講習

東京建物グループでは、災害時の防災対応能力を高めるため、防災訓練・講習等のソフト面の防災対策にも取り組んでいます。

自主防災体制の強化を目的に、年1～2回、自衛消防訓練を実施しています。この訓練では、所轄消防署の指導を仰ぎながら、地震および火災発生時の初動対応、初期消火、救出救護、傷病者搬送、避難誘導等、実践的な訓練を実施しています。

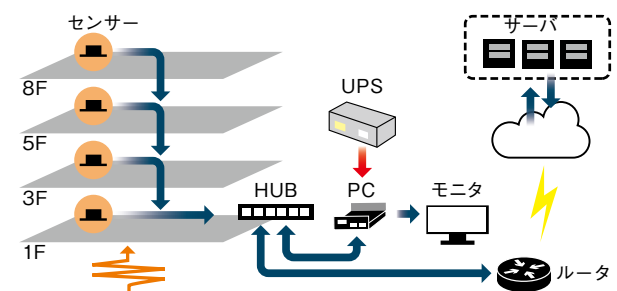
また、東京建物の自衛消防隊は日頃から訓練を重ね、日本橋消防署主催の「自衛消防訓練審査会」に長年出場しており、これまでに5回優勝しています。

応急手当等の救命講習を修了した社員数は、東京建物231名、東京不動産管理587名（2019年12月末現在）です。東京消防庁からは応急手当奨励事業所として、救命講習受講優良証の交付を受けています。



自衛消防訓練審査会

▶ 被災度判定システムのイメージ



複数のセンサーで感知した揺れを自動的に計算し、被災度を判定。設置後に発生したすべての地震情報をデータとして蓄積し、建物構造に累積した損傷を自動計算する機能を有している。大きな揺れが複数回続く前震・本震型の地震が発生した場合でも、前震の段階で本震を想定した安全度の判定が可能となる。

災害時の帰宅困難者支援

大地震等の発生の際には、交通機能が麻痺し、多くの帰宅困難者が発生する可能性があります。東京建物グループの大規模オフィスビルでは、テナント様の帰宅困難者への支援準備を整えるとともに、自治体と協定を結び、周辺からの帰宅困難者の受け入れを想定した体制構築・物資備蓄を進めています。

「東京スクエアガーデン」(東京都中央区)は、中央区帰宅困難者支援施設運営協議会に参画しています。通常のビル管理要員の人数では受け入れ時に人員が不足することから、受け入れた帰宅困難者から支援者を募り、支援施設の運営にご協力いただくことを想定し、マニュアルを整備しています。

また、「大手町タワー」(東京都千代田区)では、地下鉄各線の手町駅につながる大空間「プラザ」で、帰宅困難者の受け入れを想定した物資備蓄等を行っています。

「Brillia」における防災対策

「Brillia」は、「住んでからの安心」をテーマとするサービスの一環として、独自の防災対策を提供しています。平常時、災害時、災害後の3つのフェーズでそれぞれに適切な対策を講じています。

「Brillia 防災対策ガイドライン」のもと、日ごろの備えによる防災意識の醸成を目的に、各物件オリジナルの防災マ

ニュアルの作成、防災説明会、避難訓練、管理スタッフへの救命講習等を実施しています。

災害発生時の耐震・減災対策として、多重の安全確保に向け、専有部においては家具転倒防止用壁下地や耐震仕様の玄関扉、停電時でも点灯する足元保安灯を採用しています。また、共用部においてはAED等を標準装備しています。さらに各住戸に多機能ラジオや簡易トイレ等、いざという時に役立つアイテムを収めた「Brillia」オリジナルのイス型防災リュックを装備しています。

災害時にはコミュニティの住民同士の助け合いも重要です。このため、共用部に避難共助対策として、マンホールトイレや浄水装置、発電機等の防災用品や備蓄用品を保管するための倉庫を整備しています。

本ガイドラインは、日常的な防災啓発や住民同士の防災意識の向上に役立っていることなどが高く評価され、2011年に「グッドデザイン賞 サービスのデザイン部門」を受賞しました。

1st 平常時（そなえる）

- ・防災説明会の開催
- ・オリジナル防災リュックの全戸標準装備
- ・オリジナル防災マニュアルの作成

2nd 災害時（まもる）

- ・廊下へのフットライトの設置
- ・地震対策機能付きエレベーターの設置
- ・家具転倒防止用壁下地の設置
- ・耐震枠玄関ドアの設置

3rd 災害後（たすけあう）

- ・防災備蓄倉庫で防災備蓄品を保管
- ・AED（自動体外式除細動器）の設置



オリジナル防災リュック

TOPICS 「Brillia 湘南 辻堂海浜公園」の津波避難施設を近隣住民へ公開

神奈川県藤沢市の再生事業エリア内に2019年3月に竣工した「Brillia 湘南 辻堂海浜公園」（鉄筋コンクリート造5階建て、総戸数186戸）では、市内の民間分譲マンションとしては初めて「藤沢市津波避難施設整備に対する補助金」を活用し、近隣住民も利用できる約400㎡の津波避難施設を整備しました。マンション屋上に整備した本施設は、万が一、津波が来た場合に、居住者のもとより周辺の皆様も避難しつつ、波が引くまで屋上に待機することで身の安全を保つことが可能となります（約660名避難可能）。

本マンションの竣工引渡しにあたり、近隣住民にも本施設を認知していただき有事の際にはスムーズに避難できるよう、お披露目会を実施しました。近隣住民をはじめ、近隣の幼稚園や保育園に通う園児・スタッフの方々も招待し、避難扉の開け方などのレクチャーを行いました。



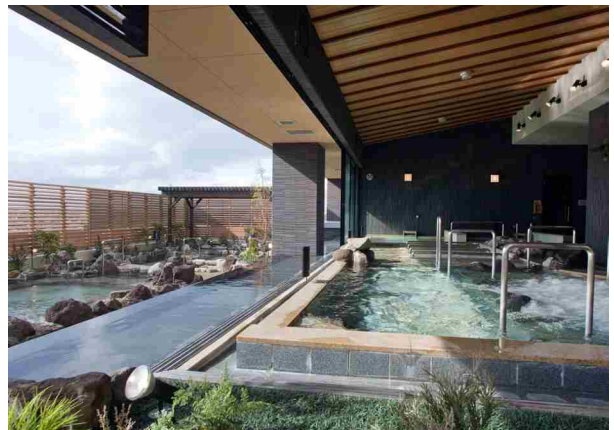
災害時における温浴施設の提供

東京建物リゾートが展開する温浴施設「おふろの王様」では、「地域密着」を第一に「なくてはならない癒しの場」となることを目指し、神奈川県綾瀬市および海老名市と「災害時における温浴施設の利用に関する協定」を締結しました。

大地震などの災害発生時には、綾瀬市および海老名市の近隣に立地する海老名店・高座渋谷駅前店・瀬谷店を、被災者などの入浴施設として提供します。



おふろの王様 海老名店



おふろの王様 高座渋谷駅前店



おふろの王様 瀬谷店（外観）



おふろの王様 瀬谷店（内湯）

地域社会への貢献

地域との共生

方針・考え方

東京建物グループでは、さまざまなコミュニティ活動・ボランティア活動を通じた地域の価値向上は、地域の発展のみならず、自社の事業の持続的な発展にもつながると考えています。そのため、さまざまな活動を通じて都市における人のつながりを支援しています。

事業活動を展開している各地域でグループ内から参加者を募り、街の清掃活動や地域活性化のためのイベント運営等、コミュニティ活動・ボランティア活動を行い、地域の価値向上に取り組んでいます。

地域社会の一員として、まちづくり、コミュニティづくりに取り組むとともに、「豊かな社会づくり」に貢献します。

日本三大祭り「山王祭」への参加

東京建物グループは、東京建物本社所在地において、重要な伝統行事である「山王祭」に積極的に参加し、伝統文化の継承に努めています。

隔年で西暦偶数年に行われる「山王祭」は天下祭と謳われ、大阪天神祭や京都祇園祭とともに、日本三大祭りに数えられています。東京建物グループでは、文化を引き継ぎ、社員一人ひとりが街の住人の意識を持ち、学び、後世へ伝えていくことが、地域の「まちづくり」において重要だと考えています。

神輿12基が八重洲・日本橋・京橋地域等を練り歩く下町連合渡御には、多くのグループ従業員が参加し、神輿担ぎをはじめ地元町内会の方々と一緒にお祭りを盛り上げています。

サステナビリティサイト

特集 東京建物のまちづくり活動（2017年公開）

www.tatemono.com/csr/special/townplanning.html



山王祭

▶ 八重洲・日本橋・京橋でのまちづくり活動実績

イベント名	活動（貢献）内容	グループ従業員の参加人数
さくら祭り	花見・音楽イベント・ラグビーイベント実施（4月5日～7日）	3日間 合計 91名
東京駅前清掃隊	八重洲・日本橋・京橋エリア朝清掃活動（1月24日、9月20日）	2日間 合計 227名
中央通りクリーンウォーク（ゴミ拾い・花の植え替え）	中央通り花壇のゴミ拾い・花の植え替え（事務局スタッフとしても参加、3月19日、7月24日、12月11日）	3日間 合計 53名
ラ・フォル・ジュルネ TOKYO2019	「東京スクエアガーデン」にてエリアコンサート開催（5月3日、4日）	2日間 合計 8名
東京エキマチキラビカ作戦	東京駅周辺の清掃活動（4月18日、11月28日）	2日間 合計 247名
日本橋・京橋まつり	特別協賛、実行委員会スタッフ、ラグビーチームの結成（10月27日）	9名
アート&クラフト市	「東京スクエアガーデン」でのイベント開催（毎月1回）	6日間 合計 6名
京橋マルシェ	「東京スクエアガーデン」でのイベント開催（毎月2回）	—

クリーン活動の実施

東京建物グループでは、東京建物の本社がある八重洲・日本橋・京橋地域をはじめとする複数の地域において、街の美化のため、業務開始前の時間等を活用し、清掃活動を定期的に行っています。この活動が評価され、日本橋清掃事業協力会から感謝状を送られました。

NPO 法人との協業

東京建物では、NPO 法人はな街道の事務局の一員として、中央通りの歩道上の花壇の管理を支援しています。

また、NPO 法人中央区森の応援団と協業し、同法人の活動拠点である中央区の森の間伐材の利活用にも協力しています。

間伐材でプランターカバーを作製し、NPO 法人はな街道を通じて、建設現場の歩道上に約 100 台設置するなど、街の美化に貢献しています。

地域のにぎわい創出

東京建物グループでは、地域の発展に貢献するため、にぎわい創出につながるイベントを開催しています。

「中野セントラルパーク」では、隣接大学や行政とともに整備した約 3ha の緑豊かなオープンスペース（公共空地等）を利用して、年間を通じてフリーマーケットやワークショップ等のイベントを多数開催しています。オープンスペースを効果的に利用してにぎわいを創出するこの取り組みは、2014 年に「グッドデザイン賞 地域づくり、コミュニティづくり部門」を受賞しました。

「東京スクエアガーデン」では、1 階の貫通通路を利用して、新鮮野菜や加工食品を販売する「京橋マルシェ」を 2018 年 8 月から定期開催しています。

オリンピック会場に隣接する有明エリアに開発した「Brillia 有明 Sky Tower」と「Brillia Mare 有明 TOWER&GARDEN」の公開空地において、2019 年 10 月、両管理組合様の協力のもと「秋の文化祭」を開催しました。義足体験会、BMX 試乗体験会、バルーンアートなど体験型アクティビティのほか、夜には「映画のタベ」として 2017 年のアカデミー賞短編実写映画賞を受賞した作品『合唱』を含む 4 作品のショートフィルム鑑賞会を実施しました。計 800 名を超える地域住民にご参加いただきました。



朝の清掃活動の様子



中央通りの歩道上の花壇



中野セントラルパークで行われたフリーマーケット

これから住む地域でのコミュニティづくり

東京建物グループでは、新たに建設した住宅に暮らす人々がスムーズに地域コミュニティに加わり、地域の活性化を促進するための取組みを行っています。

「Brillia 品川南大井」（東京都品川区）では本マンションの建設に先立ち、購入者が地域住民とつながることを目的とした「Brillia 品川南大井 コミュニケーションサロン oooi」を併設しました。購入者と地域住民の接点を増やすため、交流を促すイベント等を行うほか、交流スペースとしても貸し出しています。

東京建物不動産販売が株式会社グローバルエージェンツと共同で事業を進めているソーシャルアパートメント「NEIGHBORS（ネイバーズ）武蔵中原」（神奈川県川崎市）は、企業の社員寮だった建物をリノベーションしたものです。144世帯がつくる小さな街をコンセプトとしており、レストランをテーマにした「ラウンジ」、本格的な機材の揃った「シアター」、交流が広がる「バーラウンジ」など、さまざまな共用スペースを備えています。

この共用スペースを通じて、居住者の交流を生み出し、生活に「交流」「入居者コミュニティ」というオプションを付加した新しいライフスタイルを提案しています。



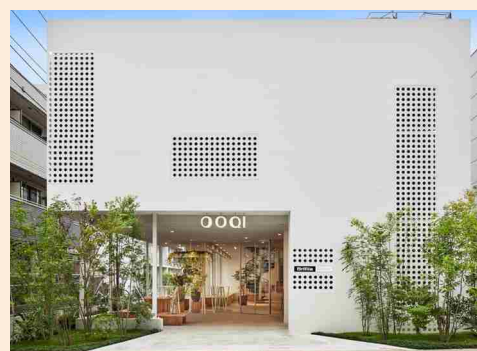
NEIGHBORS（ネイバーズ）武蔵中原

TOPICS

「Brillia 品川南大井 コミュニケーションサロン oooi」グッドデザイン賞受賞

2020年2月に竣工した「Brillia 品川南大井」に併設する「Brillia 品川南大井 コミュニケーションサロン oooi」が、2019年グッドデザイン賞を受賞しました。

今回の受賞は、oooiで実施している地域住民同士の交流や、マンション入居者と地域住民のコミュニケーションを促進しスムーズなコミュニティ形成を支援する取組みが、「従来の広告に変わって、人と人をつないで発信をする、空間的なメディア」として評価されたものです。



リゾート事業を通じた地域活性化

リゾート「レジーナリゾート」

東京建物リゾートが運営する「レジーナリゾート」は、ペット同伴が可能な宿泊施設です。現在、8施設を運営しています。

近年、ペットは家族の一員として認識されるようになり、ペットを受け入れる宿泊施設が増加しています。しかし、実際は最低限受け入れが可能というだけで、人もペットも安心して宿泊できる環境を実現している施設は多くありません。「レジーナリゾート」は施設の企画段階から、犬の同伴を念頭に置いて傷や汚れのつきにくい床、便利なアメニティ、宿泊者個別のドッグラン、誤って設備を破損しても補償される保険制度等を備えています。

ペットと安心して宿泊できるリゾートホテルとして新たな観光需要をつくり出し、地域の経済発展に貢献していきます。



レジーナリゾート富士



レジーナリゾート箱根雲外荘

温浴施設「おふろの王様」

東京建物リゾートが運営する「おふろの王様」は、「地域密着・ふれあい・コミュニケーションを高める」「健康増進・予防医学施設を目指す」をテーマに掲げ、個性ある温浴施設にお食事処等を併設し、現在、9施設を運営しています。

「お風呂」は、日本の文化に根ざした手軽な余暇の一つであり、くつろぎの空間を提供することは豊かな社会づくりにつながるものと、東京建物グループは考えています。また、お客様に安心してご利用いただけるよう、衛生管理には常に力を入れています。お風呂では、日々の清掃・殺菌・水質検査に加え、過酸化水素による配管洗浄を年3回実施しています。お食事処の衛生管理については、店舗ごとにマニュアルを作成し、外部専門業者による衛生検査を行っています。

お客様が安心してくつろげる空間の提供を通じて、地域のコミュニケーション活性化や、地域住民の健康増進などに貢献します。



おふろの王様 海老名店

文化・社会貢献活動

方針・考え方

東京建物グループでは、文化・社会貢献活動を通じた豊かな社会の実現は、持続可能なまちづくりにつながり、さらに自社の事業の持続的な発展にもつながると考えています。そのため、文化・芸術活動、教育支援、スポーツ振興、災害復興支援等、さまざまな社会貢献活動を行っています。

TOPICS Brillia Culture Spice Brillia ART AWARD 入選者作品展／ショートフィルム上映

東京建物は、2020年1月27日から29日までの3日間、「上野の森美術館」（東京都台東区）で「Brillia Culture Spice Brillia ART AWARD入選者作品展／ショートフィルム上映」を開催しました。本イベントでは「Brillia ART AWARD」の入選者による8作品の展示を行いました。



作品展示を行った Brillia ART AWARD 入選者



ショートフィルム上映

Brillia LOUNGE 「THE GALLERY」での アーティスト支援

東京建物は、アートやスポーツ等、さまざまな文化活動に対する支援を行っています。支援活動の一環として、2017年から、東京建物八重洲ビルの1階にある「Brillia LOUNGE」の一角に設けた展示スペース「THE GALLERY」を、新進気鋭のアーティストやその作品を紹介する場として、運営しています。2019年も、4組のアーティストの作品を紹介しました。

また、翌年に紹介するアーティストを公募で決める「Brillia ART AWARD 2020」を開催しました。このアワードで評価するのは、完成した作品そのものでなく、制作プランです。入選者には制作補助金20万円、さらに大賞受賞者には別途賞金30万円を提供し、制作された作品を2020年中に順次入れ替え、展示します。

Brillia LOUNGE 「THE GALLERY」および 「Brillia ART AWARD」の情報はこちら

brillia.com/brillia/topics/
brillia.com/artaward/
brillia.com/artaward/archive.html



2019年にBrillia LOUNGEのTHE GALLERYで展示された作品

障がい者スポーツの支援

東京建物は、社会貢献活動の一環として、2015年8月から公益社団法人日本障がい者スポーツ協会（JPSA）のオフィシャルパートナーを務めています。

障がい者スポーツの理念である「活力ある共生社会の創造」の実現の一助となるべく、障がい者スポーツの普及啓発活動等を通じて、障がい者スポーツを積極的に応援しています。2018年からはグループ内に向けて競技や大会情報を発信し、より多くの社員が大会を観戦・応援する機会をつくることで、障がい者スポーツの振興に貢献しました。

また、2016年12月にオープンした陸上競技施設「新豊洲 Brillia ランニングスタジアム」のネーミングライツを取得し、施設運営に協力しています。「新豊洲 Brillia ランニングスタジアム」では、競技用義足開発ラボラトリーが併設され、障がい者も健常者も一緒にトレーニングが行えます。



米づくりを通じた震災復興支援

東京建物グループは、東日本大震災からの復興および都市と農村の交流を通じた豊かな社会づくりを目指し、福

島県天栄村の特産品「天栄米」の米づくり活動を支援しています。

2016年まで保有していた「羽鳥湖高原レジーナの森」が天栄村に所在していた縁から支援活動を始めたもので、2019年度は社員の有志126名が参加しました。参加した社員とその家族は、地元農家の方々と交流しながら、春の田植え、夏の草とり、秋の稲刈り等の作業を体験しました。

こうした活動を通じて、天栄村に対する理解を深めるとともに、会社と個人が一体となって、福島の復興を応援しています。

「京町家」を再生したコンセプト型ホテルの運営

東京建物不動産販売は、株式会社エイジェインターブリッジと共同で開発したプロジェクトとして、既存京町家を活用したコンセプト型ホテル「THE MACHIYA SHINSEN-EN」を2019年10月にオープンしました。

本プロジェクトでは、老朽化した空き家の京町家を当社が取得し、全面的な補強工事および改修工事を実施することにより京町家の再生を図るとともに、京町家の要素を取り入れた新築棟を増築し、京都の歴史・伝統文化の魅力を具現化したホテルを開発しました。新築棟にはキッチン・洗濯機を設置した長期滞在向けの客室などを設け、外国人観光客のニーズにも応えています。

TOPICS 「Hareza池袋」豊島区立芸術文化劇場ネーミングライツを獲得

東京建物は「Hareza池袋」の開発を推進し、2020年5月にオフィス棟である「Hareza Tower」が竣工しました。また、2019年4月に竣工したホール棟内に整備される「豊島区立芸術文化劇場」のネーミングライツを獲得しました。

愛称名は「東京建物 Brillia HALL（ブリリア ホール）」です。豊島区が推進する「国際アート・カルチャー都市」のシンボルとなる1,300席の多目的ホールとして、さまざまな文化芸術活動を推進していきます。



東京建物 Brillia HALL（内観）



（外観）

難病患者と家族の支援

東京建物が所有する賃貸マンション「Brillia ist Tower 勝どき」は、子育て支援と地域の共生をテーマとしたマンションです。建物内に、認定こども園やファミリーハウス、小児科クリニック、子育て世代向け住宅等を備えています。ファミリーハウスとは、認定NPO 法人※ファミリーハウスが運営する小児がん等の難病治療のために遠方から大都市の病院に来ている子どもと介護する家族が滞在施設として使う、「もうひとつの我が家」のことです。

東京建物はこの活動に賛同し、国立がん研究センター中央病院と聖路加国際病院に近い「Brillia ist Tower 勝どき」に、和洋室2部屋と共用室を備えた130㎡のハウスを設け、無償で提供しています。

※ 認定特定非営利活動法人（認定NPO 法人）とは、団体への寄付を促す税制上の優遇措置を受けられる団体。認証制度によるNPO 法人は申請のみで設立可能だが、認定を受けるには一定の活動期間と所轄庁による調査に合格する必要がある。



Brillia ist Tower 勝どき内にある認定子ども園の園庭



Brillia ist Tower 勝どきのファミリーハウス

アートと組み合わせた募金活動

「SMARK (スマーク) 伊勢崎」では、2018年の開業10周年のリニューアルに合わせて、地域へ貢献するための新たな社会貢献活動を開始しました。

社会貢献活動にアートを組み合わせ、アーティスト長谷川仁氏による上毛三山（群馬県内にある赤城山・榛名山・妙義山）を象ったコミュニケーションアート募金箱「coins」を1階に設置しています。集まった募金は、毎年11月に行う周年祭の都度、群馬県内の自然環境保護団体へ寄付することにしています。

2019年に集まった募金は、群馬県を代表する自然環境を有する尾瀬の保護活動を行う公益財団法人尾瀬保護財団へ寄付しました。



coins みょうぎ



coins はるな

社会変化への対応

高齢化社会への対応

方針・考え方

近年、日本では少子高齢化が急速に進み、2025年には総人口に占める65歳以上の割合が30%を超えると予想されています。そうした状況のなか、終の棲家としての住宅のあり方の提案、介護や医療等のサービスの充実が重要な社会課題と言えます。東京建物グループは高齢者にやさしく住みやすい住宅を提供し、豊かな暮らしの実現を通じて社会課題の解決に貢献していきます。

周辺住民の方々との良好な関係づくりについても計画段階から念頭に置き、地域コミュニティの一員として、生涯住むことができる環境づくりに努めています。

住まいとサービスにより 「自分らしく生きる」環境をつくる

東京建物グループは、高齢者向け住宅事業を拡大するため、介護サービスと高齢者向け住宅の開発運営を行う東京建物シニアライフサポートを2014年7月に設立し、2019年末現在で15棟の「サービス付き高齢者向け住宅※」を運営しています。

東京建物シニアライフサポートが展開するサービス付き高齢者向け住宅「グレイプス」シリーズでは、「人」を中心とした暮らしを実現するための住宅性能とサービスの提供を通じて、そのコンセプトである「満たされた日々、自分らしく生きる」環境を追求しています。

※ サービス付き高齢者向け住宅とは、介護が必要な方が、高額な入居一時金を支払うことなく、介護サービス等を利用しながら自由に生活できる賃貸住宅。高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）によって規定されている。2019年12月末時点で約25万戸が整備され、供給拡大が続いている

デベロッパーならではの高品質な住まい

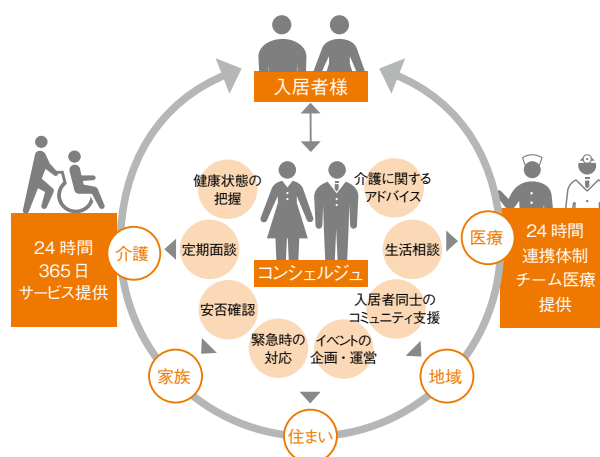
「グレイプス」シリーズでは、「Brillia」ブランドの新築分譲住宅事業で培ったクオリティの高い品質を実現するとともに、バリアフリーに配慮しています。高齢者住宅に多いワンルームだけでなく、物件によって2LDKまでの多様な部屋タイプを用意し、入居者の方それぞれの要望に応じた「自分らしい暮らし」を提供しています。また、スイッチ等の高さ設定や掃除のしやすい素材・形状の採用等、高齢者の方々に使いやすい住環境を整えています。

コンシェルジュサービスをベースとしたソフトサービス

「グレイプス」シリーズではコンシェルジュサービスを導入しており、日中はコンシェルジュが常駐しています。

コンシェルジュは居宅介護支援事業所や訪問介護事業所、医療機関と連携し、入居者一人ひとりに合った最適なサポートを提案します。入居者の要介護度が高くなった場合でも、有料老人ホームと同等のサービスが提供可能です。

▶ 「グレイプス」シリーズのコンシェルジュの役割



▶ 高齢化社会への対応 指標と実績

指標	2015	2016	2017	2018	2019
高齢者向け住宅（サ高住＆有料老人ホーム）の新規整備戸数	240 戸	158 戸	482 戸	0 戸	0 戸
高齢者向け住宅（サ高住＆有料老人ホーム）の整備戸数累計	846 戸	1,004 戸	1,486 戸	1,486 戸	1,486 戸

高額な一時金が不要なので入居しやすいうえ、賃貸借契約の更新が発生しない終身建物賃貸借契約であるため、「終の棲家」として安心して暮らしていただけます。

介護機能の強化

2018年6月、主に介護・看護の現場に人材を派遣・紹介するケアライクおよびフロンティア、フロンティア西日本、メディカルリンクの4社を統合し、東京建物スタッフィングを設立しました。

会社統合によって可能になった効率的な広告活動や認知度向上を通じて、人材採用機能を強化するとともに、最適なマッチングによる安定した人材派遣・職業紹介を強化し、介護分野において常態化している人材不足に対応します。

有料老人ホーム事業の展開

高齢者のなかには、健康状態等の理由からサービス付き高齢者向け住宅よりも手厚い介護や生活支援を受けられる有料老人ホームを選択する人もいます。従来、東京建物グループでは誠愛苑が有料老人ホーム運営を

行ってきましたが、2018年7月に東京建物シニアライフサポートと合併しました。

2019年末時点で、4棟の有料老人ホーム事業を展開しています。

▶ 高齢者向け施設一覧

保有物件	運営受託物件
サービス付き高齢者向け住宅	
・グレイプス浅草 ・グレイプスふじみ野 ・グレイプスウィズ大森西* ・グレイプスフェリシティ戸塚 ・グレイプス川崎新町 ・グレイプスシーズン戸塚 ・グレイプス辻堂西海岸 ・グレイプス立石 ・グレイプス用賀 ・グレイプス湘南辻堂 ・グレイプス世田谷千歳台	・コーシャハイム千歳烏山 ・グレイプスガーデン西新井大師 ・グレイプスJ東池袋 ・コーシャハイム平尾
有料老人ホーム	
・グレイプスウィズ四谷	・アドニスプラザ大宮 ・サンスーシ北浦和 ・サンスーシ大和田

※グレイプスウィズ大森西は「介護付き有料老人ホーム」としても運営しています。

VOICE こだわりの建物と充実した介護サービスで、居住者が輝く高齢者向け住宅をつくる

当社は、サービス付き高齢者向け住宅「グレイプス」の住宅サービス「コンシェルジュ業務」を請け負っているほか、「グレイプス」内に訪問介護事業所や通所介護事業所等を出し、住民や地域の方々への介護サービスを提供しています。

「グレイプス」はたいへん優れたデザインと住みやすさを備えており、東京建物グループの建物らしい住まいへのこだわりを感じます。しかし高齢者向け住宅としての住みやすさを高めるためには、建物だけでなく介護サービスの質も重要です。私たちは介護サービスの質を向上させるため、日々、居住者の皆様との定期面談やコンシェルジュへの指導に力を入れています。

私たちは既存の介護サービスの充実にとどまらず、新たなサービスの開発やさまざまな産学官民との連携にも取り組んでいます。今後もぜひ互いの強みを活かして、居住者の皆様が輝けるような高齢者向け住宅を、ともにつくってまいります。

株式会社ツクイ 事業企画推進本部
営業部 部長
中村 こずえ氏

女性の社会進出の支援

方針・考え方

女性の社会進出が進み、女性の生活や幸せのあり方が多様化するなか、住宅やオフィスにおいても、多様なライフスタイル・ワークスタイルに対応していくことが求められています。

女性が快適に働けるオフィスを目指して、東京建物グループの女性従業員へのアンケートを実施してオフィスの課題を把握し、解決策をビルの施設計画に取り入れています。

東京建物グループでは住宅の開発に女性の目線を取り入れ、住まいづくりから生活をサポートすることで、女性の社会進出を支援したいと考えています。

働く女性の幸せを実現する Bloomoi

東京建物では、働く女性のインサイトを深耕し、多様化したニーズに応えられる住まいを考え、実現する「Brillia Bloomoi（ブリリア ブルーモイ）」プロジェクトを2012年から推進しています。本プロジェクトでは「働く女性」を、仕事を持つ女性に限定せず、家事や育児・介護、地域社会に貢献する活動や学業等を行っている女性と幅広く捉えて、サポートしていきたいと考えています。

東京建物の女性従業員を中心に構成したメンバーが「共感・対話・共創」を大切にし、働く女性たちが自分らしく、より幸せになれる住まいを考えています。Bloom（咲く）とmoi（私）からなる造語のBloomoiという名称には、働く女性たちのたくさんの笑顔や才能がしなやかに咲き誇る、という意味が込められています。

本プロジェクトでは、マンションの間取りや住宅設備にとどまらず、管理やアフターサービスを含むソフトにまで視野を広げて商品開発を行っており、Bloomoiのアイデアを活かした商品が続々と登場しています。

TOPICS Bloomoiプロジェクトによる オリジナルルームフレグランスの開発

2019年9月、五感に訴えることで充実した時間を過ごすための空間づくりを行うため、嗅覚に対して働きかけるオリジナルルームフレグランスを開発しました。北海道下川町のモミの木「トドマツ」の葉から抽出する精油を使用した3種類の香りを開発しました。それぞれの香りには、働く女性の毎日に寄り添うテーマを設けています。



ブリリア ブルーモイ×フブの森 オリジナルルームフレグランス

▶ 女性の社会進出の支援 指標と実績

指標	2015	2016	2017	2018	2019
Bloomoi 新規参画物件数	2 件	4 件	2 件	9 件 [※]	4 件
Bloomoi 参画物件数累計	7 件	11 件	13 件	22 件 [※]	26 件

※リノベーション案件を含む

「共創」でニーズを探る

Bloomoiでは住まいの商品開発において「ともに考え、ともに作る」というプロセスを大切にしています。多様な価値観や深層心理を理解するためには、対話を重ね、リアルな本音と向き合うことが最も重要だと考えています。この考えに基づき、「共創プロセス」によるモノづくりの新たなビジネススキームを構築しました。イベントや対話、Facebook等を通じて働く女性のインサイトを調査し、商品企画につなげています。調査結果やいただいた意見をもとに設計した間取りや設備は、働く女性たちとの意見交換などを経てブラッシュアップしていきます。

公式サイト

bloomoi.brillia.com/

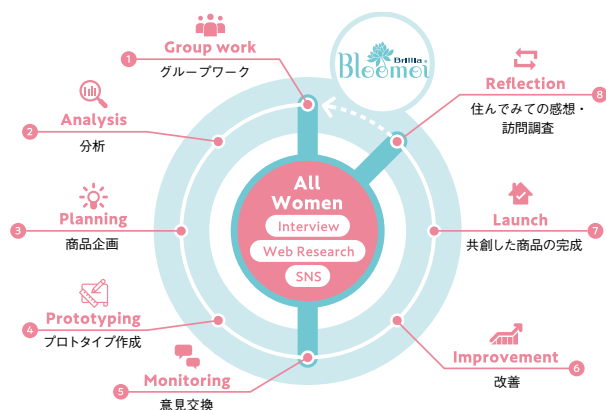
公式フェイスブックページ

www.facebook.com/BrilliaBloomoi/

公式インスタグラムページ

www.instagram.com/brillia_bloomoi/

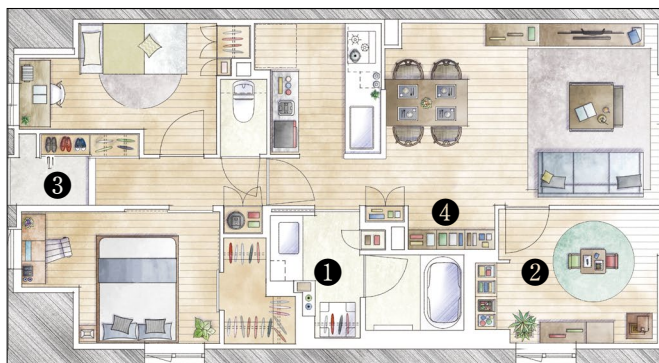
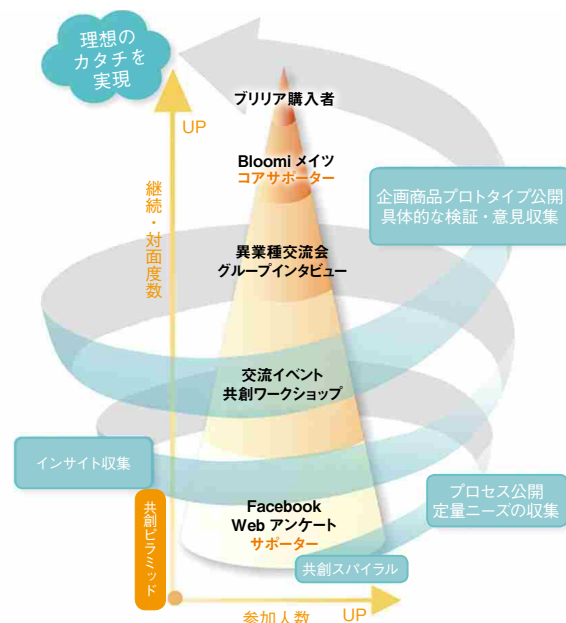
▶ Bloomoiの考える「共創」



気持ちが楽になる収納プラン「OURHOME SELECT」

「Brillia北浦和」では、新たに開発したセレクトプラン「OURHOME SELECT」を導入しています。このプランは、自身も2人の子どもの母親である整理収納アドバイザーのEmiさんと共同で開発した収納プランです。「家族みんなをまきこみ、気持ちがラクになる収納」をコンセプトに、玄関や洗面室、リビングなどそれぞれの場面に合わせた収納を設置します。

▶ Bloomoiの共創プロセス



OURHOME SELECT

気持ちが楽になる収納プラン「OURHOME」セレクトの魅力

- 1 分ける洗う干す。
洗濯が洗面室で完結すれば忙しいママもラクに◎
- 2 オープンな収納なら、子どもでも管理しやすい◎
- 3 宅配ダンボールや自転車のバッテリーも
定位置を決めれば家の中が散らからない◎
- 4 使う場所の近くに収納すれば
出し入れもカンタンに◎



待機児童増加への対応

方針・考え方

近年、都市部では、人口の集中や共働き世帯の増加により、保育施設が不足し、待機児童問題が深刻化しています。保育施設の不足により、保育所へ入所ができず、職場復帰が遅れる等の社会問題も発生しています。

東京建物グループでは、保育事業を展開し、子育て世帯および未来を担う子どもたちのために、保育環境の整備に取り組んでいます。

「おはよう保育園」の展開

東京建物グループは、保育事業を展開する株式会社グローバルグループの協力のもと、2016年8月に東京建物キッズを設立し、保育園運営を開始しました。

2017～2019年の3年間に毎年4園を開園※し、

2020年4月にはさらに認可保育所を2園、学童保育を行う施設を1ヶ所開所しました。「おはよう保育園 関町南」と「関町南アフタースクール(学童)」は、東京建物が分譲する「Brillia」シリーズのマンションに併設しています。

これから「豊かに生きる力を育てる」という保育理念のもと、子どもたちが自ら考え、主体的に物事に取り組む環境を整備していきます。

※2019年開園の4園のうち1園は認証保育所から認可保育所への移行



おはよう保育園 亀戸

▶ おはよう保育園・学童施設一覧

	施設名	所在	運営形態	定員	開園日
おはよう保育園	(旧) おはよう保育園 亀戸	東京都江東区	東京都認証保育所	20名	2017年4月1日
	おはよう保育園 ミツ沢下町	神奈川県横浜市	企業主導型保育事業	15名	2017年4月1日
	おはよう保育園 横浜根岸	神奈川県横浜市	横浜市小規模保育事業	15名	2017年4月1日
	おはよう保育園 南砂町	東京都江東区	東京都認可保育所	80名	2018年4月1日
	おはよう保育園 西栗鴨	東京都豊島区	東京都認可保育所	60名	2018年4月1日
	おはよう保育園 椎名町	東京都豊島区	東京都認可保育所	50名	2018年4月1日
	おはよう保育園 大森町	東京都大田区	東京都認可保育所	60名	2018年4月1日
	おはよう保育園 花咲町	神奈川県横浜市	横浜市認可保育所	58名	2018年4月1日
	おはよう保育園 亀戸	東京都江東区	東京都認可保育所	45名	2019年4月1日
	おはよう保育園 マチノマ大森	東京都大田区	東京都認可保育所	55名	2019年4月1日
	小規模保育園 おはよう保育園 大山西町	東京都板橋区	板橋区認可小規模保育所	19名	2019年4月1日
	おはよう保育園 清澄白河	東京都江東区	東京都認可保育所	60名	2019年4月1日
	おはよう保育園 関町南	東京都練馬区	東京都認可保育所	34名	2020年4月1日
	おはよう保育園 梅屋敷	東京都大田区	東京都認可保育所	40名	2020年4月1日
学童施設	おはよう保育園 のあおやま	東京都港区	東京都認可保育所	23名	2020年7月1日
	関町南アフタースクール	東京都練馬区	民設民営(区の補助金有)	30名	2020年4月1日

▶ 待機児童増加への対応 指標と実績

指標	2017	2018	2019	2020	合計
保育所・学童施設の収容可能人数(定員ベース、新規整備分)	50名	259名	205名	120名	634名
保育所・学童施設の新規開設数	3園	5園	4園*	3園	15園
保育所・学童施設の収容可能人数(定員ベース)	50名	309名	514名	634名	
保育所・学童施設の開設数合計	3園	8園	12園*	15園	

※東京都認証保育所「おはよう保育園 亀戸」は2018年度末にて閉所し、東京都認可保育所として2019年4月に新規開園しました(定員20名→45名)。

集合住宅の再生

方針・考え方

戦後、日本各地につくられ高度成長を支えた「集合住宅」は、建設から数十年を経て老朽化が進んでおり、建替えが必要な時期を迎えています。かつて集合住宅には多くの子育て世代が住んでいましたが、現在は住人の高齢化と減少が進んでおり、高齢者の孤独死が発生する場所となっています。また、建替えとともに、地域住民をつなぐコミュニティの再生も大きな課題です。

東京建物グループは、集合住宅やビル等の既存ストックを更新するとともに、これからの時代に対応した新しい価値を生み出し、地域コミュニティの再生に貢献しています。

東京建物のマンション建替事業実績



● 藤崎住宅マンション建替事業 (「レジデンス百道」として分譲済み／共同事業)

所在地：福岡県福岡市早良区百道 2 丁目
建替後戸数：232 戸（従前 130 戸）
竣工：2015 年 2 月

交通、教育施設、公共施設等に恵まれた生活利便性の高いエリアに位置するマンションです。分譲後約 40 年が経過し、建物老朽化等の問題から建替えを決定しました。

● ハイッ駒込マンション建替事業 (「Brillia 駒込六義園」として分譲済み)



所在地：東京都文京区本駒込 6 丁目
建替後戸数：49 戸（従前 25 戸）
竣工：2014 年 7 月

築後約 40 年が経過し老朽化が進行、設備等の更新に相当の費用を要するため建替えを決定しました。隣接敷地を取得し、総戸数を倍増しました。



● 千里津雲台 A 分譲住宅マンション建替事業 (「Brillia City 千里津雲台」として分譲中／共同事業)

所在地：大阪府吹田市津雲台 3 丁目
建替後戸数：202 戸（従前 96 戸）
竣工：2019 年 11 月

竣工から約 50 年が経過し、建物老朽化等の問題から建替えを決定。住民の方々を中心に関係者が一丸となり、さまざまな検討を重ねて事業を推進しました。

▶ 集合住宅の再生 指標と実績

指標	2015	2016	2017	2018	2019	事業推進中
建替え前 総住戸数累計	794 戸	874 戸	874 戸	874 戸	970 戸	4,427 戸
建替え後 総住戸数累計	1,503 戸	1,617 戸	1,617 戸	1,617 戸	1,819 戸	7,984 戸



再生事例 「Brillia 小金井桜町」

再生のポイント

- ①大規模修繕と建替えを詳細に比較検討
- ②建替えによる住宅性能の大幅向上
- ③緑豊かな環境と防犯を両立する植栽と提供公園

2016年5月に竣工した「Brillia 小金井桜町」（東京都小金井市）は、「小金井コーポラス」の建替えによって生まれました。

マンション再建の検討を始めた時点ですでに築約50年が経過しており、住民の方々の高齢化と建物の老朽化が進行していました。エレベーターやオートロックがないなど、機能・防犯面でも課題を抱えていたため、2013年に建替えを決定。その後、建築費の高騰による事業計画の見直しなどを行いつつ、住民の皆様が話し合いを続けて2014年に権利変換^{*}計画が認可され、無事に完成しました。

建替えにより、大きく住宅性能が向上したうえ、エレベーター設置や防犯性能向上により子どもも高齢者も暮らしやすいマンションとなりました。

※権利変換：旧マンションの区分所有権や敷地利用権を、新マンションでの権利や金銭での給付に変換すること。新旧で評価額が変わるため、住民間での合意形成が必要。権利変換計画は市区町村長による認可を受ける。

▶ 物件データ

事業概要	（建替前） 小金井コーポラス	（建替後） Brillia 小金井桜町
所在地	東京都小金井市桜町二丁目	
建築時期	1964、1965年竣工	2016年竣工
敷地面積	5,356.35㎡	5,219.46㎡
基準建ぺい率	50%	変更なし
許容容積率	150%	変更なし
延床面積	4,914.57㎡	9,081.48㎡
棟数	全3棟、4階建	全1棟、8階建
住戸数	80戸	114戸（うち分譲61戸）
住戸面積	54.24～54.44㎡	46.75～84.96㎡
間取り	2DK、3DK	1LDK～4LDK

再生事例 「Brillia 多摩ニュータウン」

再生のポイント

- ①日本最大級の団地建替事業（640戸→1,249戸）
- ②住民構成の変化によるコミュニティ活性化
- ③緑地保存による生活環境の維持



2013年10月に竣工した「Brillia 多摩ニュータウン」は、40年余りの歴史を持つ多摩ニュータウン「諏訪2丁目住宅」の建替事業によって生まれました。2007年から6年間、権利者や関係者とともに建替事業を進めた結果、緑地保存や公開空地を確保しながら全7棟1,249戸への建替えを実現しました。

集合住宅の老朽化が深刻な社会問題となるなか、「Brillia 多摩ニュータウン」の建替事業は、「日本最大級の建替事業」「歴史ある多摩ニュータウンの再生」という社会的意義が関心を呼び、大きな注目を集めました。

建替え以前、住民の世代構成は高齢者に偏っていましたが、分譲で新たに住宅を購入した層の約7割が20～40代であったこと、旧住民の多くが再入居したことから、一般的な郊外型マンションよりも幅広い年代の人々が住む多世代型コミュニティが誕生しました。

「Brillia 多摩ニュータウン」紹介サイト

www.b-tamant.com

事業概要	（建替前） 諏訪2丁目住宅	（建替後） Brillia 多摩ニュータウン
所在地	東京都多摩市諏訪二丁目2番、4番（地番）	
建築時期	1971年竣工	2013年竣工
敷地面積	64,399.93㎡	変更なし
基準建ぺい率	10%	60%
許容容積率	50%	200% （地区計画により150%）
延床面積	34,037.13㎡	124,904.05㎡
棟数	全23棟、5階建	全7棟、11階・14階建
住戸数	640戸	1,249戸（うち分譲684戸）、 附帯施設3区画
住戸面積	全戸48.85㎡	43.17～101.44㎡
間取り	全戸3DK	2DK～4LDK

TOPICS 品川区初の円滑化法適用によるマンション建替（平塚町住宅）

東京建物は、東京都品川区旗の台6丁目所在の「平塚町住宅」において、事業協力者・参加組合員としてマンション建替組合とともに建替事業を推進しています。

「平塚町住宅」は1959年の竣工から約60年が経過しており、建物・設備の老朽化が進行していました。建替計画では、周辺の閑静な街並みや緑の多い地域性に配慮した、グレード感のある外観や通風・採光の良い住棟配置を採用したほか、高齢者等に便利なバリアフリー、防犯対策を導入しました。

本プロジェクトは、品川区初の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく組合施行方式による建替事業です。竣工は2020年秋を目指しています。



建替え後イメージ

VOICE 問題をともに解決することで強固な信頼関係を構築（イトーピア浜離宮マンション建替事業）

「イトーピア浜離宮」はJR浜松町駅近くに建つ総戸数328戸のマンションです。竣工から約40年が経過しており、老朽化や耐震性などの問題が顕在化してきたため、管理組合で建替えの検討が始まりました。しかし、約8割の権利者がマンションに住んでいない外住者で、地方や海外在住の方も多くいるという事情から、建替えに向けた合意形成は非常に困難でした。私は管理組合理事長として、権利者間のコミュニケーション不足を解消するために勉強会や電子掲示板での意見交換などを行いました。2018年の建替決議を可決した臨時総会では、東京建物やコンサルから権利者目線で建替えへの機運を高める発言をしていただいたのも、大きな後押しになったと思っています。

東京建物は、事業者選定にあたって出した難しい条件にすべて応えてくれたうえ、転出率が予定より低い、アスベスト除去費用が想定より事業収支を圧迫するなどの問題にも丁寧に対応し、さまざまな角度からの提案を出してくれました。この先の建物完成に向けて、非常に良い信頼関係が構築できたと感じています。



イトーピア浜離宮
マンション管理組合
理事長 林 俊幸氏

ダイバーシティ&インクルージョン

方針・考え方

少子高齢化が進み、労働人口が減少するなか、事業を発展させ「都市の未来に貢献する」まちづくりを実現していくためには、女性やシニア世代等の労働力活用がこれまで以上に重要です。また、多様な人材で構成される組織では、より幅広い視野によるサービスの提供やより多角的な視点での意思決定が可能となります。

東京建物では、人事方針に「成長を実感できる『働きがいのある職場』の実現」を掲げ、多様な人材が、障壁を感じることなく、働きがいを感じながら職務に専念し、活躍できる環境づくりを進めています。また、多様な人材の活躍を通じて、高度化・多様化した顧客ニーズに応えられるサービスを提供していきます。

体制

東京建物グループでは、東京建物人事部がグループ各社の労務担当部門と連携して各種施策を推進し、多様な人材が、障壁を感じることなく、成長に挑戦し続けられるよう、グループ横断で支援しています。

東京建物においては、ますます高まる人材開発の重要性、健康経営やダイバーシティ推進に関する社会的要請の高まりに対応するべく、2020年1月に人事部内に「人材開発グループ」および「健康経営・ダイバーシティ推進グループ」を新設しました。

▶ ダイバーシティ&インクルージョン 指標と実績

項目	単位	2015	2016	2017	2018	2019
正社員数（合計）	名	576	584	687	719	749
男性	名	458	461	542	548	563
女性	名	118	123	145	171	186
女性社員比率	%	20.5	21.1	21.1	23.8	24.8
女性従業員比率	%	24.9	25.8	26.6	27.7	28.9
管理職	名	281	295	339	350	360
男性	名	275	287	328	334	342
女性	名	6	8	11	16	18
女性管理職比率	%	2.1	2.7	3.2	4.6	5.0
女性取締役比率	%	0	0	0	0	0
新規採用者（合計）	名	15	14	19	22	20
男性	名	10	10	15	14	15
女性	名	5	4	4	8	5
新規採用者女性比率	%	33.3	28.6	21.1	36.4	25.0
平均勤続年数	年	10.0	10.5	10.6	10.8	11.3
男性	年	10.9	11.7	11.6	12.0	12.5
女性	年	8.6	9.1	9.7	9.3	10.4
男性社員と女性社員の平均勤続年数の差	年	3.9	2.6	1.9	2.7	1.7
障がい者雇用率*	%	2.06（6月）	1.88（6月）	1.98*（6月）	1.87*（6月）	1.81*（6月）
定年退職者再雇用率	%	66.7	75.0	91.7	87.5	100

●集計期間：各年度の1月から12月まで。特定時点での値は断りのない限り各年12月時点

●集計範囲：東京建物

東京建物では、報告数値の信頼性を確保するため、社会・環境データの一部について、ロイド レジスター クオリティ アシュアランスリミテッド（LRQA）による第三者保証を受けています。対象となるデータの種別および数値には*マークを付しています。

女性の活躍推進

東京建物では、女性が個々の能力や個性を最大限に発揮し意欲的に働けるよう、活躍を推進する取組みを行っています。働きやすい職場環境づくりに向けライフイベントに対応したキャリア継続のための各種制度を設けているほか、多様な人材の登用も積極的に進めています。

2019年12月には女性従業員比率が29%となり、2015年から4ポイント増加しました。

妊娠・出産・育児・介護を理由とする休業制度・退職者の再雇用制度

妊娠・出産のための休業制度のほか、女性・男性社員両方が利用できる育児・介護のための休暇制度を設けるとともに、同様の理由で退職した従業員に対する退職者再雇用制度を設けています。

配偶者海外転勤同行制度

グローバル化や男女雇用機会均等化を背景に、男女問わず海外勤務の機会が増えています。東京建物では、従業員の配偶者が海外転勤にともない配偶者に同行して海外で生活する場合は、従業員の充実した家族生活に配慮するために、最長3年間の休業を認める制度を設けています。また、当該事由により退職した従業員は、退職者再雇用制度の対象としています。この制度は女性・男性社員両方が利用できます。

▶ 定年退職者再雇用状況

	定年退職者	再雇用者	
2019	8名	8名	100%
2018	8名	7名	87.5%
2017	12名	11名	91.7%
2016	4名	3名	75.0%
2015	6名	4名	66.7%

シニアの活躍推進

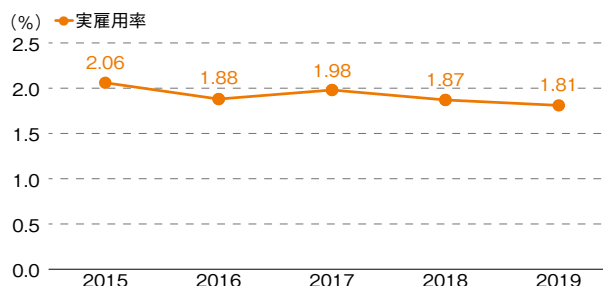
東京建物では、60歳以上の従業員が、これまでのキャリアを活かして活躍し続けられる定年退職者再雇用制度を導入しています。人事部が定年を控えた従業員を対象とする個別面談を行い、一人ひとりのライフプランを踏まえた働き方についての要望を聞きます。それをもとに、60歳以降も十分に活躍できる機会を提供しています。

2019年からは、定年後再雇用時のキャリア選択の機会をポジティブに乗り越えていくためのきっかけづくりの場を提供するべく、ライン管理職経験者を対象としたキャリアデザイン研修も実施しています。

障がい者の活躍推進

東京建物では、障がい者雇用に取り組んでいます。障がい者の活躍を推進していくために、通年での採用活動を実施しているほか、適性を考慮した部署への配属や、人事部との定期面談の実施、障がいの状況に応じた勤務時間の設定等、長期にわたって安定して就業できる体制を整えています。

▶ 障がい者雇用率の推移



▶ 出産育児支援制度の概要

● 妊娠期間中

男性・女性ともに利用できる制度
女性が利用できる制度
※白枠は法定または健康保険で定められたもの
※一部制度においては、勤続期間等の要件があります

制度	概要
フレックスタイム制度	フレックスタイム制度の利用ができる。フレックスタイム制度非適用者の事務職群に適用。
失効有給休暇制度	失効有給休暇の利用ができる。 給与：有給
妊娠・出産・育児を理由とする退職者の再雇用制度	退職後、再就業を希望した場合、会社は再雇用する。

● 出産前後

制度	概要
失効有給休暇制度	失効有給休暇の利用ができる。 給与：有給
妊娠・出産・育児を理由とする退職者の再雇用制度	退職後、再就業を希望した場合、会社は再雇用する。
産前・産後休暇	産前6週間・産後8週間の休暇を取得できる。 給与：有給
育児休業	子が3歳に達した後の3月末+1ヶ月間まで休業することができる。 給与：無給（雇用保険からの給付金有）
育児休業給付金	育児休業中収入の67%（開始から6ヶ月経過後は50%）相当額の支給が受けられる。 期間：子が1歳（特例：1歳6ヶ月～2歳）に達するまで
健康保険料・厚生年金保険料の免除	育児休業中は健康保険料・厚生年金保険料が免除となる。 期間：子が3歳に達するまで
子の出生に伴う特別休暇	特別休暇1日を取得可能。 給与：有給
出産祝い金	出産祝い金5万円を贈呈する。
出産育児一時金（家族出産育児一時金）	出産育児一時金42万円が支給される。多児の場合は人数分。
出産費資金貸付金制度	出産育児一時金（決定給付）までを無利子で借り受けられる。
出産費用の所得税控除	出産にかかった費用は、所得税の医療費控除対象となる。

● 育児期間中

制度	概要
フレックスタイム制度	フレックスタイム制度の利用ができる。 給与：通常のフレックスタイム制度と同様 期間：子が小学校3年生の学年末に達する日まで
失効有給休暇制度	失効有給休暇の利用ができる。 給与：有給
妊娠・出産・育児を理由とする退職者の再雇用制度	退職後、再就業を希望した場合、会社は再雇用する。
短時間勤務制度	所定労働時間を6時間とする勤務ができる。5種の勤務形態から選択。 期間：子が小学校3年生の学年末に達する日まで
育児に関する休暇（育児時間）	1日に連続または分割して1時間以内の休暇をとることができる。 給与：無給 期間：1歳未満
育児のための時間外労働の制限	1ヶ月について24時間、1年について150時間を超過して時間外労働をしないことができる。 期間：子が小学校3年生の学年末に達する日まで
育児のための深夜業の制限	午後10時から午前5時までの深夜に労働しないことができる。 期間：子が小学校3年生の学年末に達する日まで
育児のための所定外労働の免除	所得労働時間を超過して労働をしないことができる。 期間：子が3歳に達した後の3月末+1ヶ月まで
子の看護休暇	4月1日～3月31日の期間につき5日、子2人以上の場合は10日まで、子の負傷・疾病の看護のための休暇をとることができる（半日単位での取得も可）。 給与：無給 期間：子が小学校3年生の学年末に達する日まで
乳幼児医療費助成	子の医療費の自己負担が助成される。
児童手当	児童手当を支給。
ベビーシッター料金優待	福利厚生サービスを利用した場合に、ベビーシッター料金の優待を受けられる。

VOICE 出産育児支援制度の利用でメリハリのあるワークライフバランスを実現

私は娘を出産した際に、産前産後休暇・育児休業を合わせて8ヶ月程取得しました。復帰時は短時間勤務制度を使い、保育園で延長保育を利用できるようになる1歳の誕生月からフルタイムに戻し勤務をしています。

仕事と育児の両立への不安がありましたが、フレックスタイム制度・テレワークトライアル制度を使った柔軟な働き方や周囲の理解があるため、メリハリのあるワークライフバランスがとれていると感じています。娘の通院や急な発熱などで休暇をとらなければならない際には失効有給休暇の取得ができ、夏休みは安心して有給休暇を使った家族旅行ができリフレッシュできました。

また、会社主催の育児休業明け社員向けの研修は、講師の方からの話もさることながら、同じ境遇の社員と知り合い情報交換をすることもでき、たいへん有意義なものでした。

東京建物株式会社
ビル営業推進部
澤井 茉莉子

ワークライフバランス

方針・考え方

長時間労働やメンタルヘルスの問題に対する関心が高まるなか、ワークライフバランスを実現し生産性を向上することは、従業員や企業の持続的な成長のための重要な命題となっています。

東京建物グループでは、「グループ健康経営宣言」に基づき、役職員一人ひとりの健康の維持・増進に向けた取組みを行っています。時間外労働については、「36協定」等の労使協定に基づいて過重労働を防止しながら、時間外労働の抑制を図っています。

また、クラブ活動など労働時間外でのレクリエーションを推進することでも、ワークライフバランス向上を支援しています。

体制

東京建物では、人事部、産業医、各事業場の代表者等を委員とする衛生委員会を設置しています。衛生委員会は、職場における労働衛生水準の向上、従業員の健康維持・増進を図ることを目的として、原則として月1回開催しています。

さらに、東京建物グループ会社間における交流を通じて、グループ全体の健康維持・増進にも取り組んでいます。

東京建物グループ健康経営宣言

東京建物の企業理念は「信頼を未来へ」であり、“世紀を超えた信頼を誇りとし、企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦する”という意味が込められています。

この企業理念を体現するためには、役職員ならびにその家族が健康であることが大切と考えております。

私たち東京建物グループは、役職員の心身の健康を「企業の持続的な発展の源泉」と捉え、一人ひとりの健康の維持・増進活動を積極的に推進してまいります。

私は「最高健康経営責任者」として、そのための環境整備を強化し、グループ一丸となって「健康経営」に取り組むことを宣言いたします。

東京建物株式会社
代表取締役 社長執行役員
野村 均

▶ ワークライフバランス 指標と実績

項目	単位	2015	2016	2017	2018	2019
離職率 ^{※1}	%	2.2	1.4	1.4	2.6*	2.1*
健康診断受診率 [*]	%	100	100	100*	100*	100*
平均有給休暇取得日数 ^{※2} 2020年目標：2015年比3割増（11.4日）	日	8.8	8.7	8.8*	9.9*	10.6*
労働災害件数 ^{※3}	件	2	1	0*	1*	0*
欠勤による総喪失日数 [*]	日	138	47	81*	137*	122*
労働組合加入率	%	100	100	100	100	100
有給休暇取得率	%	—	—	—	—	57.7*

● 集計期間：各年度の4月から翌3月まで（離職率は1月から12月まで）

● 集計範囲：東京建物

東京建物では、報告数値の信頼性を確保するため、環境・社会データの一部について、ロイドレジスター クオリティ アシユアランスリミテッド（LRQA）による第三者保証を受けています。対象となるデータの種類および数値には*マークを付しています。

※1 社員・専任社員・契約社員のうち、自己都合で退職した割合

※2 その他の有給休暇制度として、夏期休暇・創立記念日等あり（上記日数には含まない）

※3 労働災害件数：業務上災害のうち、1日以上休業したもの

健康経営の取組み

東京建物では、「グループ健康経営宣言」に基づき、さまざまな取組みを実施しています。

健康経営に関する外部からの評価

東京建物は2014年、健康への地道な取組みが評価され、株式会社日本政策投資銀行が実施する「DBJ健康経営（ヘルスマネジメント）格付」において、「社員の健康配慮への取組みが特に優れている」として、最高ランクの格付を取得しました。

また、2017年に創設された、経済産業省が優良な健康経営を実践している企業を認定する制度「健康経営優良法人」でも、東京建物およびグループ会社2社が認定されました。

さらに、東京建物およびグループ9社は、健康保険組合連合会東京連合会の健康優良企業認定制度で「健康優良企業」として認定され、「健康優良企業 金の認定証」または「健康優良企業 銀の認定証」の発行を受けています。

健康改善の取組み

東京建物では、すべての従業員が高い健康管理意識を持つことを目指し、定期健康診断の受診率100%を達成するための取組みを進めています（2011年から100%を継続中）。

健康改善に関しては、健保組合と連携してさまざまな取組みを行っています。従業員の健康リスク特性を把握するとともに、特定検診の対象とならない非肥満者や若年層向けの重症化予防対策についても積極的に行い、予防と早期治療による健康改善を目指しています。また、2017年より、集団歯科検診も実施しています。

従業員の健康維持のための日常的な健康管理策として、人間ドックや各種がん検診の受診、治療に要する医療

費や、医薬品の費用、健康管理プログラムへの参加費等、自発的な健康管理に要する費用を、福利厚生カフェテリアプラン*でカバーできるようにしています。

さらに、インフルエンザ流行期における集団感染の予防のため、予防接種費用の補助を行っています。2016年からは社内に医師を招いて接種会を実施し、予防を強化しています。

また2019年から、東京建物の社内禁煙に向けた取組みを開始しました。現在2割程度の喫煙率を2022年度までに12%以下（「がん対策推進基本計画（第3期）」の目標と同値）にすることを目指しています。

※ 一定のポイント枠を従業員に付与し、その中で自由に個別メニューを選択できる制度。個人の状況に応じたメニューを組み合わせることができるメリットがあります。

メンタルヘルスへの取組み

東京建物では、全従業員に対して、毎年Webサービスによるストレスセルフチェックを実施しています。これにより、従業員は自らのストレス状況を適切かつ簡単に把握できます。

また、健保組合では従業員向けのメンタルヘルスカウンセリングを提供しており、メンタルヘル스에不安のある従業員は、自由に利用することができます。2016年からは、「精神科顧問医」との連携を開始し、復職支援トレーニングをはじめとしたサポート体制を整備しています。

メンタルヘルスの啓蒙活動としては、セルフケア・ラインケア研修を実施しており、特に新任管理職に対しては研修参加を義務づけています（受講率100%）。また、新入社員を対象に、スポーツトレーナーを講師に招く全員参加の研修を実施しています。従業員全員にメンタルヘルスの重要性を理解してもらうとともに、メンタルヘルス不調の早期発見と予防に取り組んでいます。

サステナビリティサイト

特集 着実に成果を上げる健康経営（2017年公開）

www.tatemono.com/csr/special/healthcare.html

▶ 健康経営優良法人認定取得状況

	2017	2018	2019
東京建物	認定（ホワイト500）	認定（ホワイト500）	認定
イー・ステート・オンライン	—	認定（ホワイト500）	認定
東京不動産管理	—	—	認定（ホワイト500）

労使の対話

東京建物では、結社の自由・団体交渉に関する権利を支持し、基幹職などを除く全社員が組合員となる「東京建物労働組合」が組織されています。同組合と会社との間で労働協約を結び、組合と経営側との対話を通じてさまざまな課題解決に取り組んでいます。

労使共同で取り組む働き方改革

東京建物では、2017年に労働組合とともに「『働き方改革』労使検討会議」を設置しました。この会議体は、グループ中期経営計画の達成やその先の成長を見据え、業

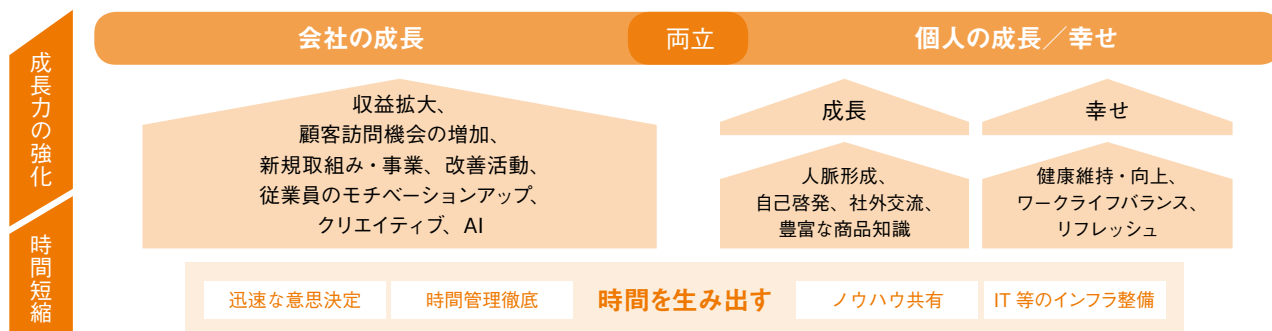
務遂行における生産性や効率性をさらに向上させることを目指し、東京建物に相応しい働き方改革を実行するべく、必要な具体的施策を労使間にて協議するために設置したものです。

「働き方改革」の目的や目指すゴールを共有し、労使間で幅広い議論を行っています。2018年からは、テレワークのトライアルを実施しており、外部のサテライトオフィスの利用や各種ICTツールの拡充等による「生産性向上」に向け、具体的な施策の導入を進めています。

【東京建物における「働き方改革」の考え方】

「働き方改革」で目指すゴールは、“効率化”等により時間を生み出し、「会社の成長」と「個人の成長／幸せ」につなげることです。

▶ 東京建物における「働き方改革」のイメージ



TOPICS 企業を対象としたスペースシェアリングサービス「TIMEWORK」

東京建物は、日鉄興和不動産株式会社、日本土地建物株式会社などと共同で、シェアオフィスのスペースシェアリングプラットフォームを開発し、2019年11月よりスペースシェアリングサービス「TIMEWORK」として提供を開始しました。

働き方改革が進むなか、企業のリモートワークニーズが高まっています。また、リモートワークを支えるシェアオフィス・サービスオフィスを提供する施設も急速に増加しています。しかし、一般的に、事業者が異なるシェアオフィスや会議室等のスペースを利用するためには、個々の事業者ごとに契約を締結し、利用手続きを行う必要があり、多くの施設を利用したい企業にとって環境整備の障害となっていました。この障害を取り除くため、利用企業・加盟施設の双方にとって、より利便性の高いサービスの提供を目指して開発を進め、事業者が異なる複数の施設と利用企業を一契約でつなぐプラットフォームを実現したのが、「TIMEWORK」です。



シェアオフィス (+OURS 新宿)

時間外労働削減への取り組み

東京建物では、ワークライフバランスと従業員の健康管理の観点から、2008年より長時間労働対策を継続して実施しています。

2010年からはパソコンの定時シャットダウンシステムを導入し、深夜労働を抑制して過重労働を防止しています。また、長時間労働が発生した部署においては、直属の上長に改善策の報告を義務づけ、経営層にフィードバックする仕組みを導入しています。こうしたPDCAサイクルを通じて、残業時間（時間外労働時間）削減に努めています。

労働安全衛生

東京建物では、「コンプライアンスマニュアル」において掲げる「働きやすい職場環境の確保」を実現するために、さまざまな取り組みを進め、従業員の安全確保に努めています。OHSAS18001等、労働安全衛生に係る外部認証は取得していないものの、リスク評価や改善活動を実施することで安全確保に努めています。

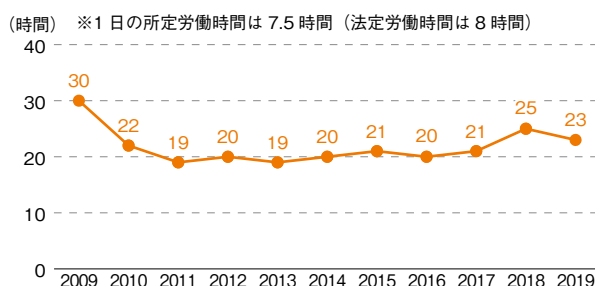
クラブ活動に対する支援

東京建物では、2014年に「クラブ活動公認・補助規程」を整備し、従業員の課外活動を支援する制度を導入しています。

現在、10を超える公認クラブを対象に、活動場所のレンタル費用や大会への参加費用を補助しています。グループ会社の従業員も参加しており、会社の枠を超えたグループ横断の活動が行われています。

また、各クラブは、地方公共団体主催の体育大会やイベントに参加しており、地域社会と積極的なコミュニケーションを行っています。

▶ 1ヶ月あたりの所定外労働時間の推移



▶ 東京建物公認クラブ活動

- | | |
|---------------|---------|
| ● 関西レクリエーション部 | ● 麻雀部 |
| ● ゴルフ部 | ● 野球部 |
| ● サッカー部 | ● 釣り部 |
| ● 卓球部 | ● 音楽部 |
| ● テニス部 | ● ラクロス部 |
| ● バレーボール部 | ● サ活部※ |

※サウナ活動部

人材育成

方針・考え方

東京建物では、従業員こそが企業の持続的な発展の基盤であるという考えのもと、従業員の能力開発に積極的に取り組んでいます。

付加価値を創造する職場づくりや人材育成の強化、さらに個人最適や部門最適を超え全社最適の視点に立った組織風土への変革を目的として、2012年に人事諸制度の改正を行いました。その一環として、「人事方針」を定め、これをもとに新たな人材育成体系を構築しています。

体制（人材育成体系）

東京建物では、新卒入社からの5年間で、ビジネス基礎研修（ロジカルシンキング、マーケティング、経営戦略など）を含む集合研修プログラムを実施し、若手社員を育成しています。

さらに、総合不動産会社の社員に相応しい幅広い見識と経験を積むという目的のもと、入社後10年間で3部署程度の職務を経験する人事ローテーションを行っています。職場におけるOJTの育成サイクルを強化するため、指導にあたる管理職向けの研修や新入社員カウンセラー制度を設け、その運用状況を人事部との定期面談等を通じてモニタリングしています。

入社6年目以上の中堅社員については、社員の「自ら

人事方針

1. 求める人材の育成
求める人材像：
「信頼」される人、「未来」を切り拓く人
2. 成長を実感できる
「働きがいのある職場」の実現

学ぶ」風土を醸成するため、希望参加型の社内研修のほか、外部派遣研修や異業種交流研修等、充実したプログラムを提供しています。

管理職向けには、評価者研修やメンタルヘルスラインケア研修といった日常のラインマネジメントを強化する研修に加えて、戦略的視点やマネジメント力を高めるため、ビジネススクール等の外部研修機関への派遣を実施しています。

その他、すべての職層に対して自発的な学びを支援する自己啓発支援制度や資格取得支援制度を設けています。事業のグローバル展開を踏まえ、特に英語・中国語の語学習得支援や海外派遣研修に力を入れています。

▶ 2020年研修体系(概略)

	階層別研修	グローバル研修	自己啓発社外派遣	資格取得支援制度
役員	役員研修			
部長	新任部長研修			
グループリーダー	新任 GL 研修			
課長	新任課長研修			
課長代理	新任課長代理研修			
主任	戦略的コミュニケーション、プレゼンテーション、アカウントティング、ファイナンス、マーケティング、経営戦略、3年目集大成研修			
新入社員	新入社員研修、不動産基礎実務研修、ロジカルシンキング、IT	語学学校通学 海外現地視察 海外派遣研修 現地法人インターン	ビジネススクール・大学院通学支援 ビジネススクール単科目履修派遣 異業種交流研修 通信教育 社外セミナー	宅地建物取引士 日商簿記検定 ビジネス実務法務検定 ビル経営管理士 不動産コンサルティング技能試験 不動産証券化マスター 再開発プランナー 不動産鑑定士 一級建築士

グループシナジーのための 新入社員向けグループ合同研修

東京建物グループでは、お客様の一生に寄り添う多様な事業を展開し、ステークホルダーに対し、そのグループシナジーが発揮できる組織づくりを行っています。

グループシナジーの発揮には、まず仲間としての意識を醸成し、グループ各社の事業を知り、より深い人間関係を構築することが不可欠と考えます。グループシナジーの発揮に向けた取組みとして、若手社員向けのグループ合同研修を行っています。2019年は新入社員の入社直後に合宿型の「導入研修（3泊4日）」を実施しました。

さらに、入社後3年目までに受講できるさまざまな合同研修プログラムを用意し、グループシナジーを発揮できる人間関係の構築を支援しています。

グローバル人材育成のための海外派遣研修

東京建物では、グローバルに事業展開を進めていくため、社員のグローバルマインドを高めることを目指し、海外派遣研修を実施しています。

2019年はマレーシアへの派遣を行い、グローバルで活躍する人材や現地文化、ビジネス動向を理解するための研修を実施しました。今後も、国内外を問わず「グローバルで新しい価値を生み出すことにチャレンジしたい」という意欲あふれる人材の成長を支援していきます。

TOPICS グループシナジー発揮に向けたグループ合同3年目社員集大成研修

2019年2月に、東京建物グループ5社（東京建物、東京建物不動産販売、東京建物アメニティサポート、イー・ステート・オンライン、日本パーキング）から入社3年目の社員34名が集まり、グループシナジー発揮の土台づくりを目的とした研修を2日間にわたって行いました。

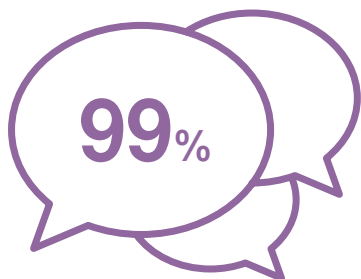
3年間の新入社員向けグループ合同研修の集大成として実施するこの研修では、各社が展開する事業への理解を深めるとともに、グループ全体のありたい姿や事業環境などについてチーム単位で討論します。研修最終日には「グループシナジーを発揮し、5年後に生み出せる新たな事業やサービス」について、各チームが各社の役員や部長等に対して発表を行いました。



Governance

ガバナンス

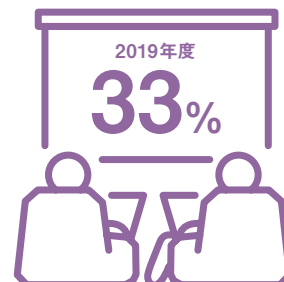
取締役会への平均出席率



コンプライアンス研修の修了率



社外取締役比率



● 監査役（会）

監査役会は、監査役4名（常勤監査役2名）で構成され、うち2名が社外監査役です。

● 執行役員

経営機能と業務執行機能の分離による取締役会の活性化および業務意思決定の迅速化を図るため、執行役員制度を導入しています。

● グループ経営会議

役付執行役員等を構成員とする「グループ経営会議」を設置し、グループ経営に関する重要な事項について審議しています。

また、常勤監査役は審議状況等を把握するため、グループ経営会議に出席し、必要に応じて意見を述べています。

● 内部統制管理委員会

内部統制管理委員会は、内部統制リスク（コンプライアンスリスクおよび内部管理リスク）等について協議およびモニタリングを行い、必要に応じて、取締役会、監査役会等に報告します。

→ リスクマネジメント P.70

● 指名・報酬諮問委員会

取締役候補者・代表取締役の選定や取締役の報酬等（社外取締役を除く）を審議する指名・報酬諮問委員会を、取締役会の諮問機関として設置しています。委員は取締役のなかから選任していますが、社外取締役の知見・助言を活かすとともに、手続きの客観性・透明性を確保するため、総数7名以内のうち過半を社外取締役が担うこととしています。

● サステナビリティ委員会

ESG経営をグループ全社で横断的に推進させるため、社長執行役員直轄の会議体として位置づけています。事業部門と連携して、ESGに関する目標設定や進捗状況のモニタリング、達成内容の評価等を行うことで、サステナビリティ施策を継続的に展開していきます。

▶ コーポレート・ガバナンス 指標と実績

項目	単位	2015	2016	2017	2018	2019
取締役会開催回数	回	13	13	12	13	15
取締役人数	名	9	9	11	12	12
内業務執行取締役人数	名	6	6	7	7	7
内非業務執行取締役人数（独立社外取締役を除く）	名	0	0	1	1	1
内独立社外取締役人数	名	3	3	3	4	4
取締役平均出席率	%	94.6	100	100	100	99
取締役平均在任期間（独立社外取締役を含む）	年	6.7（3月）	5.3（3月）	5.0（3月）	5.8（3月）	3.8（3月）

● 集計期間：各年度の1月から12月まで。特定時点での値は断りのない限り各年12月時点

● 集計範囲：東京建物

社外取締役・社外監査役のサポート体制

東京建物では、社外取締役および社外監査役をサポートするため、取締役会事務局である企画部が適宜必要な説明・情報提供等を行っています。

また、監査役会の要請に応じて、監査役スタッフとして、監査職務を円滑に遂行するために必要な人員を配置することとしています。

さらに、常勤監査役は取締役会に加えてグループ経営会議等の重要な会議に出席し、会計監査人、取締役および各部署の社員から適宜必要な報告を受け、各々と随時意見交換を行うことができるよう体制を整えています。

取締役会の実効性評価

東京建物では年1回、取締役会の構成、議案および運営等に関するアンケート調査を、すべての取締役・監査役に対して実施し、その結果を分析のうえ、取締役会において議論します。

2019年度の実効性評価は2020年2月に実施しました。その結果、取締役会としての実効性は十分に確保されていることを確認しました。

報酬の額およびその算定方法の決定方針

取締役の報酬額は、固定報酬として月額35百万円（年額420百万円に相当）以内^{※1}、業績連動報酬（ただし社外取締役を除く）として前事業年度における連結経常利益の1%かつ親会社株主に帰属する連結当期純利益の2%の範囲内^{※2}で支給することとしています。

また、2018年3月より取締役等の報酬と東京建物の株式価値との連動性をより明確にし、中長期的な企業価値の増大への貢献意識を高めることを目的として、株式給付信託による株式報酬制度を導入しました。本制度の導入により、取締役等の報酬は、「固定報酬」「業績連動報酬」および「株式報酬」の3種類により構成されることとなりました。株式報酬（ただし社外取締役を除く）は、1事業年度あたり4万ポイント（4万株相当）を上限として付与することとしています。

監査役の報酬については、常勤・非常勤の役割に応じた基本報酬のみとしており、報酬額は月額8百万円（年額96百万円に相当）以内と定めています。

※1 2008年（平成20年）3月28日開催の第190期定時株主総会決議に基づく

※2 2013年（平成25年）3月28日開催の第195期定時株主総会決議に基づく

▶ 取締役会の実効性評価項目

分野	内容
構成	社外取締役比率、人数、多様性
議案	議案の数、内容、金額基準
運営	開催回数、開催時間、事前説明のあり方、説明資料、説明時間、討議時間、報告事項の内容
その他	支援体制、トレーニングのあり方

▶ 取締役および監査役報酬等の状況(2019年12月期)

役員区分	支給人員（名）	報酬等の種類別総額内容			支給総額（百万円）
		固定報酬（百万円）	業績連動報酬（百万円）	株式報酬（百万円）	
社内取締役	10	258	183	33	475
監査役（社外監査役を除く）	3	52	—	—	52
社外役員	9	40	—	—	40
合計	22	351	183	33	569

リスクマネジメント

方針・考え方

東京建物グループは、企業価値の安定的な向上に向け、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性のあるリスクの管理に努めています。リスク管理規程を整備し、リスクマネジメント体制を整備したうえで、継続的にリスクをモニタリング・コントロールし、リスク管理の徹底を図っています。

また、リスク管理体制の整備にあたっては、リスクマネジメントの国際規格 ISO 31000 および国内規格 JIS Q 31010 を参考にしています。

内部統制報告書

www.tatemono.com/ir/library/control.html

体制

東京建物グループの経営に大きな影響を与える可能性のある重要なリスクとして、投資リスク・財務リスク・事業リスク・内部統制リスクとそれらの集合体である統合的リスクに分類し管理しています。

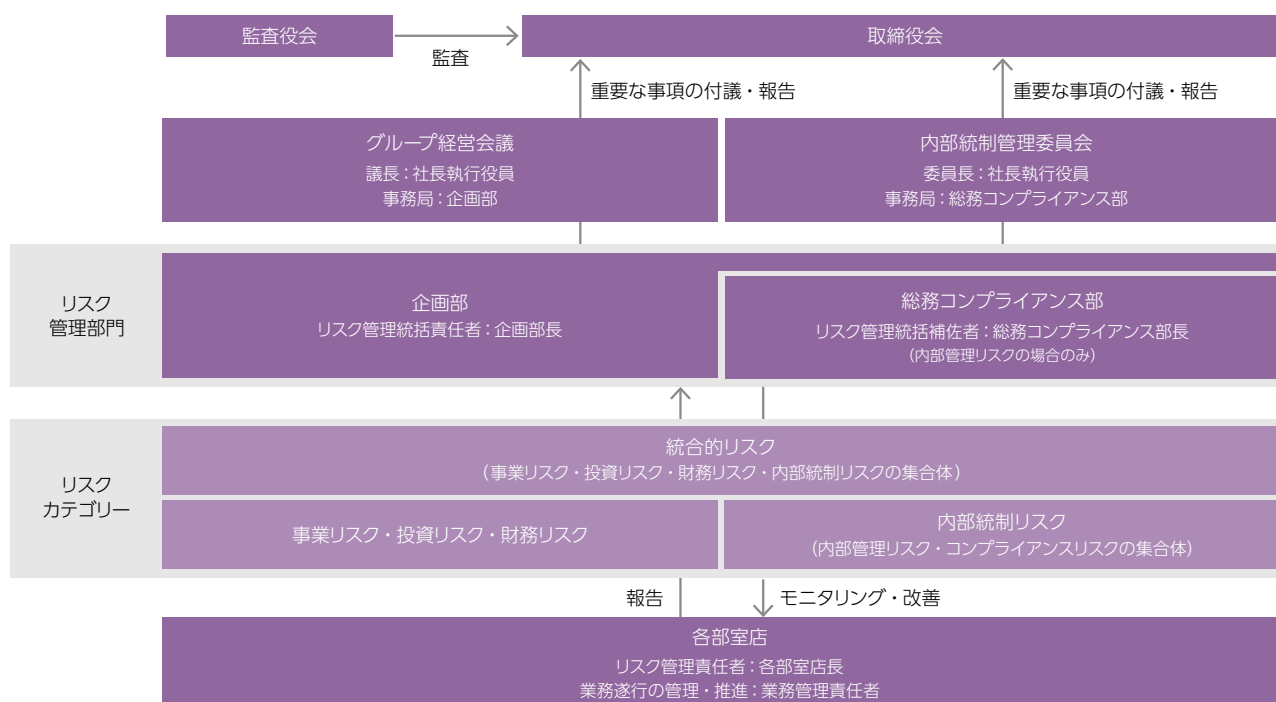
統合的リスクについてはリスクの統括管理部署である企画部が所管し、そのなかの内部統制リスク（内部管理リスクおよびコンプライアンスリスク）については、社長執行役員を委員長とする内部統制管理委員会にて、協議・対策を行っています。

一般的な事業リスクについては、グループ経営会議等に対処方針等が検討されます。

また、これらのリスクに関する重要な事項については、必要に応じて取締役会へ報告され、監査役会がこれを監査します。

こうしたリスク管理の運用状況のモニタリングや改善等の一連のプロセスを通じて、リスク管理の徹底を図っています。

リスクマネジメント体制図



グループ会社を含めた震災対策共同訓練

東京建物グループでは、震災時の基本方針等を「震災対策基本計画書」に定めるとともに、初動対応、備蓄、安否確認等のマニュアルを整備しています。

毎年10月には、グループ各社一丸となって震災対策共同訓練を行い、指揮命令系統、役割分担、情報収集・伝達、安否確認等の方法を確認しています。

情報管理の徹底

東京建物グループでは、業務を通じて取り扱う情報を適切に管理するため、「情報管理規程」や「個人情報取扱規程」「特定個人情報取扱規程」等を定めています。また、情報管理統括責任者を中心とした情報管理体制を整備しています。さらに、内部監査室による情報管理監査等を通じて、個人情報や秘密情報等の管理の強化を図っています。

コンプライアンスマニュアル

東京建物グループでは、「コンプライアンス憲章」の実践を確実にするために「東京建物グループ コンプライアンスマニュアル」を制定しています。

コンプライアンスマニュアルでは、従業員区分・職制・雇用形態にかかわらずグループ会社の職場で業務に従事する者すべてを対象とし、行動基準として15項目の行動指針を定めています。

コンプライアンスマニュアルは冊子にして、グループ会社の職場で業務に従事するすべての従業員に配布するか、または事業所ごとに掲示することで、周知・徹底を図っています。

また、東京建物では、コンプライアンスマニュアルの参考となる事例集を行動指針別にイントラネット上で掲示しています。実際に起こった贈収賄事件やLGBTに関するケーススタディ等を紹介し、腐敗防止や贈収賄防止、差別禁止等に努めています。

<行動指針>

- 1-1 法令等の遵守
- 1-2 取引先との適正な関係
- 1-3 公正な競争
- 1-4 政治・行政との適正な関係
- 1-5 反社会的勢力との関係遮断
- 1-6 情報の適切な管理
- 1-7 不正行為等の禁止
- 1-8 会社財産の尊重
- 2-1 お客様への誠実な対応
- 3-1 環境への配慮
- 3-2 適時・適切な情報開示、財務報告と適正な税務申告
- 3-3 地域社会との共存
- 4-1 人権の尊重、差別の禁止
- 4-2 ハラスメント行為の禁止
- 4-3 働きやすい職場環境の確保



コンプライアンスマニュアル

腐敗防止・贈収賄防止

東京建物グループでは「法令等を遵守し、公正で健全な企業活動を行います」というコンプライアンス憲章での宣言を実現するため、東京建物グループ贈賄防止指針を制定し、贈収賄や汚職などの腐敗防止に取り組んでいます。具体的な取組みとしては、研修等を通じてコンプライアンスマニュアル・東京建物グループ贈賄防止指針に定める行動指針の周知・徹底を図っています。

2019年に腐敗に関する罰金罰則等の適用はありませんでした。

<コンプライアンスマニュアル行動指針の関連項目>

- 1-1 法令等の遵守
- 1-2 取引先との適正な関係
- 1-3 公正な競争
- 1-4 政治・行政との適正な関係

反競争的行為の防止

東京建物グループでは「法令等を遵守し、公正で健全な企業活動を行います」とコンプライアンス憲章で宣言し、研修等を通じて、コンプライアンスマニュアルに定める行動指針の周知・徹底を図ることで、独占的行為の禁止などの反競争的行為防止に取り組んでいます。

2019年に反競争的行為等による罰金罰則等の適用はありませんでした。

<コンプライアンスマニュアル行動指針の関連項目>

- 1-1 法令等の遵守
- 1-2 取引先との適正な関係
- 1-3 公正な競争

コンプライアンス研修

東京建物グループでは、毎年、グループ合同e-ラーニング研修を実施しています。2019年は、グループ全体で15社の役職員約4,000名を対象に、「コンプライアンス全般」「適正飲酒」のほか、腐敗防止の取組みを兼ねてインサイダー取引防止等の「情報管理」、マネーロンダリング防止等の「宅地建物取引業法と犯罪収益移転防止法」について、知識習得および法令改正にともなう知識のブラッシュアップを図りました。ほかにも、グループ新入社員合同研修、部長向けハラスメント防止研修講師用セミナー、適正飲酒セミナーや東京建物新入社員向け研修、新任指導職向け研修等の階層別研修を実施しました。

また、腐敗防止や贈収賄防止を企図して、東京建物の社内イントラネットを活用し、「インサイダー取引防止」「節度ある飲酒」「情報の適切な管理」に関する記事をスポットで掲載し、社内周知を図りました。

業務上重要性の高い法令分野や税務に関するテーマについては、社外専門家を講師に招いてセミナーを開催し、グループ全体で事業に関連する最新の裁判例や税制改正その他の情報を共有しています。

コンプライアンスアンケートの実施

東京建物グループでは、2009年より毎年、グループ従業員のコンプライアンスに関する意識や浸透度を定期的に把握・検証するため、コンプライアンスアンケートを実施しています。

2019年は、グループ18社の従業員9,826名を対象に実施し、回収率は75%でした。

アンケート結果は、全体傾向とグループ会社ごとの特徴を分析したうえで、内部統制管理委員会に報告されます。グループ各社へのフィードバックも行い、問題の未然解決、コンプライアンス体制への反映、コンプライアンス啓発活動に役立てています。

ヘルプラインの設置

東京建物グループでは、法令違反や不正行為などを未然に防止するための相談・通報窓口として、グループ共通で利用が可能な「東京建物グループ ヘルプライン」を設置しています。グループで業務に従事しているすべての従業員が利用できます。窓口で受け付けた相談・通報については、東京建物内部監査室（社長執行役員直轄の組織）に報告され、独立した立場で内容に応じた調査・事実確認等を行います。

コンプライアンスに違反する行為に対しては、速やかに是正措置および再発防止策を講じるなど、適宜対応を行っています。より重大な事案については内部統制管理委員会が招集され、対応が検討されます。

また、通報者については、公益通報者保護法の精神に則り、適切に保護します。

▶ ヘルプラインの通報・相談件数

通報・相談内容	2015	2016	2017	2018	2019
通報	28件	15件	39件	49件	48件
相談	1件	1件	5件	10件	8件
(内訳) 労務問題	11件	3件	13件	11件	16件
セクシャルハラスメント	7件	1件	3件	1件	3件
その他ハラスメント	7件	7件	26件	39件	34件
その他	4件	5件	2件	8件	3件

反社会的勢力への対応

東京建物グループでは、反社会的勢力との一切の関係遮断について「反社会的勢力排除規程」に明記するとともに、「反社会的勢力チェックマニュアル」において対象組織をチェックする具体的方法等を定めています。警察・弁護士などの外部専門機関とも連携を図りつつ、反社会的勢力に対して毅然とした態度で対応しています。

サプライチェーンにおける取り組み

基本的な考え方

不動産デベロッパーの主な事業の流れは、用地取得→開発→賃貸または販売となります。この流れにおいて、用地取得や賃貸・販売活動にともなう資材・物品購入は直接の調達ですが、開発業務は建設会社に一括して発注するため、建設にともなう大量の資材調達や雇用は、東京建物ではなく発注した建設会社で発生します。

こうした事業特性に基づき、東京建物グループでは、コンプライアンスマニュアルにおいて、人権や労働安全衛

生にかかわる項目として、「人権の尊重、差別の禁止」「ハラスメント行為の禁止」「働きやすい職場環境の確保」を定め、調達・発注にかかわる項目として「取引先との適正な関係」「環境への配慮」「地域社会との共存」を定め、汚職や腐敗等のない環境に配慮した適切なサプライチェーンの構築に努めています。さらに、調達にかかわる環境配慮についても、「グループ環境方針」に則り、事業活動のあらゆる段階で、環境に配慮した技術や発想を商品・サービスに積極的に取り入れ、省資源や環境負荷の低減につながる資材の活用に努めています。

人権の尊重

方針・考え方

東京建物グループでは、日本国憲法や世界人権宣言で掲げる基本的人権、国際労働機関（ILO）による国際労働基準を支持し、コンプライアンス憲章のなかで、人格・価値観の尊重を掲げています。

コンプライアンス憲章の実践を確実にするため、「東京建物グループ コンプライアンスマニュアル」を制定し、グループの職場で業務に従事する者すべてを対象に、人権の尊重、人種・国籍・信条・性別・性的指向・年齢・外見・障がい・学歴・社会的地位または出身などに基づ

く差別の禁止、ハラスメント行為の禁止および働きやすい職場環境の確保ならびにサプライチェーンまで含めた児童労働・強制労働の防止について、行動指針として遵守することを定めています。これにより、人権侵害の発生の未然防止を目指しています。

また、最低賃金法のほか、各種労働法令を遵守して従業員へ最低賃金以上の賃金支払いを約束しています。

結社の自由や団体交渉の権利に関しては「ワークライフバランス」（P.60 参照）に記載しています。

→ [コンプライアンス憲章 P.72](#)

→ [コンプライアンスマニュアル P.73](#)

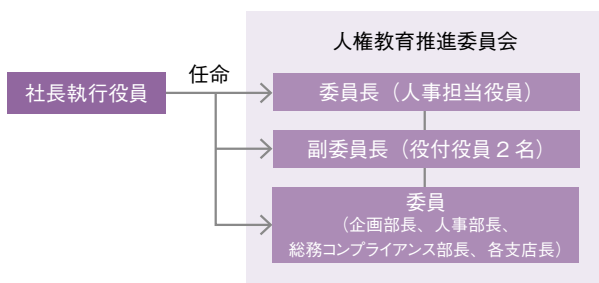
体制

人権の尊重を含むコンプライアンスを推進するために、東京建物グループのコンプライアンスを含めた内部管理リスク全般を協議する「内部統制管理委員会」を設置しています。「内部統制管理委員会」では、グループコンプライアンス活動の統括をしています。

→ [コンプライアンス体制 P.72](#)

また、SDGsを含む社会的な人権問題解決推進の流れを考慮し、2019年1月には従来の同和問題推進委員会を発展的に改組し、「人権教育推進委員会」を設立しました。人権尊重の企業体質を確立するため、社長執行役員任命の各委員による委員会が、人権問題に関する教育プログラム・研修会の計画・実施および点検を行います。

▶ 人権教育推進体制



人権・同和問題への対応

東京建物グループでは、不動産を扱うという事業特性から同和問題にかかわる可能性が少なくありません。このため、人権・同和問題の正しい理解と、事業活動における適切な対応を学ぶための研修を継続的に行い、人権侵害につながる事態の発生を未然に防いでいます。2019年は主に入社1・2年目のグループ従業員29名が参加し、公益財団法人東京都人権啓発センター講師による研修を受講しました。

また、採用活動においても同和問題を含む人権侵害が発生しないよう、公正採用選考人権啓発推進員として人事部長を任命し、採用活動全般を監督しています。

人権尊重の取組み

東京建物グループでは、コンプライアンス憲章実践の行動基準であるコンプライアンスマニュアルのなかで、「人権の尊重、差別の禁止」「ハラスメント行為の禁止」「働きやすい職場環境の確保」「地域社会との共存」を定めています。コンプライアンスマニュアルを従業員へ配布し、事業所へ掲示することで、周知・徹底を図っています。また、人権尊重を含むコンプライアンス研修は、従業員向けおよび管理職向け研修を適宜実施しています。

さらに、グループ共通の相談・通報窓口である「東京建物グループ ヘルプライン」および「コンプライアンスアンケート」を通じて、ハラスメント行為等の問題の予防・早期解決を図っており、ヘルプラインで受け付けた相談・通報およびアンケート結果について、適切な対応をとっています。

具体的な取組みについては以下のページをご覧ください。

→ [コンプライアンス研修 P.74](#)

→ [コンプライアンスアンケートの実施 P.74](#)

→ [ヘルプラインの設置 P.74](#)

GRI スタダード対照表

本レポートはGRIスタンダードを参照しています。

本対照表作成にあたって参照した資料

1. CSRレポート2020	https://tatemono.com/csr/uploads/2020csrall.pdf
2. ESGデータブック2020	https://www.tatemono.com/csr/uploads/esgdata_2020_01.pdf
3. 第202期有価証券報告書	https://www.tatemono.com/ir/library/securities.html
4. コーポレートガバナンス報告書	https://www.tatemono.com/english/ir/library/governance.html
5. 第202期内部統制報告書	https://www.tatemono.com/ir/library/control.html
6. 第202期株主総会招集ご通知	https://www.tatemono.com/ir/stock/meeting.html
7. グループ中期経営計画（2020-2024）	https://www.tatemono.com/ir/management/management.html

	開示項目	掲載ツールおよびページ
GRI 101: 基礎 2016		
一般開示項目		
GRI 102: 一般開示項目 2016		
組織のプロフィール		
102-1	組織の名称	グループ概要 (1)
102-2	活動、ブランド、製品、サービス	グループ概要 (1)
102-3	本社の所在地	グループ概要 (1)
102-4	事業所の所在地	グループ概要 (1)
102-5	所有形態および法人格	グループ概要 (1)
102-6	参入市場	グループ概要 (1)
102-7	組織の規模	グループ概要 (1)
102-8	従業員およびその他の労働者に関する情報	グループ概要 (1)、ダイバーシティ&インクルージョン > 指標と実績 (56)、ワークライフバランス > 指標と実績 (60)、ESG データブック 2020
102-9	サプライチェーン	環境への取組み > サプライチェーンにおける取組み (20)、サプライチェーンにおける取組み (75)
102-10	組織およびそのサプライチェーンに関する重大な変化	第202期有価証券報告書 (11)、第202期定時株主総会招集ご通知 (41)
102-11	予防原則または予防的アプローチ	—
102-12	外部イニシアティブ	東京建物のマテリアリティ (重要課題) > SDGs の17の目標 (7)、東京建物グループのマテリアリティ (9)、外部評価 (23)
102-13	団体の会員資格	—
戦略		
102-14	上級意思決定者の声明	トップメッセージ (3-4)
102-15	重要なインパクト、リスク、機会	東京建物のサステナブル経営の全体像 (5-6)、東京建物のマテリアリティ (重要課題) (7-9)、リスクマネジメント (70)、第202期有価証券報告書 (12)

倫理と誠実性		
102-16	価値観、理念、行動基準・規範	企業理念 (1) 長期ビジョン (5) ステークホルダー・エンゲージメント (6) 環境への取り組み方針と体制 (16) 品質・お客様満足度向上 > 方針・考え方 (32) ビル事業における品質・お客様満足度向上 > 「Human Building」の理念 (32) 住宅事業における品質・お客様満足度向上 > 「Brillia」のコンセプト (35) 防災対応 > 方針・考え方 (38) 地域との共生 > 方針・考え方 (41) 文化・社会貢献活動 > 方針・考え方 (45) 高齢化社会への対応 > 方針・考え方 (48) 女性の社会進出の支援 > 方針・考え方 (50) 待機児童増加への対応 > 方針・考え方 (52) 集合住宅の再生 > 方針・考え方 (53) ダイバーシティ&インクルージョン > 方針・考え方 (56) ワークライフバランス > 方針・考え方 (60) 人材育成 > 方針・考え方 (64) コーポレート・ガバナンス > 方針・考え方 (67) リスクマネジメント > 方針・考え方 (70) コンプライアンス > 方針・考え方 (72)、コンプライアンスマニュアル (73) サプライチェーンにおける取り組み > 基本的な考え方 (75) 人権の尊重 > 方針・考え方 (75)
102-17	倫理に関する助言および懸念のための制度	コンプライアンス > 体制 (72)、ヘルプラインの設置 (74)
ガバナンス		
102-18	ガバナンス構造	コーポレート・ガバナンス (67)
102-19	権限移譲	サステナビリティ推進体制 (6)
102-20	経済、環境、社会項目に関する役員レベルの責任	サステナビリティ推進体制 (6)
102-21	経済、環境、社会項目に関するステークホルダーとの協議	ステークホルダー・エンゲージメント (6)
102-22	最高ガバナンス機関およびその委員会の構成	コーポレート・ガバナンス (67)
102-23	最高ガバナンス機関の議長	コーポレートガバナンス報告書 (4)
102-24	最高ガバナンス機関の指名と選出	コーポレート・ガバナンス > 体制 > 指名・報酬諮問委員会 (68)
102-25	利益相反	コンプライアンス > 腐敗防止・贈収賄防止 (73)
102-26	目的、価値観、戦略の設定における最高ガバナンス機関の役割	コーポレート・ガバナンス (67)
102-27	最高ガバナンス機関の集会的知見	コーポレート・ガバナンス (67)
102-28	最高ガバナンス機関のパフォーマンスの評価	取締役会の実効性評価 (69)
102-29	経済、環境、社会へのインパクトの特定とマネジメント	リスクマネジメント > 体制 (73)
102-30	リスクマネジメント・プロセスの有効性	リスクマネジメント > 体制 (73)
102-31	経済、環境、社会項目のレビュー	リスクマネジメント > 体制 (73)
102-32	サステナビリティ報告における最高ガバナンス機関の役割	サステナビリティ推進体制 (6)
102-33	重大な懸念事項の伝達	第 202 期有価証券報告書 (12)
102-34	伝達された重大な懸念事項の性質と総数	第 202 期有価証券報告書 (12)
102-35	報酬方針	報酬の額およびその算定方法の決定方針 (69)
102-36	報酬の決定プロセス	報酬の額およびその算定方法の決定方針 (69)
102-37	報酬に関するステークホルダーの関与	報酬の額およびその算定方法の決定方針 (69)
102-38	年間報酬総額の比率	—
102-39	年間報酬総額比率の増加率	—
ステークホルダー・エンゲージメント		
102-40	ステークホルダー・グループのリスト	ステークホルダー・エンゲージメント (6)
102-41	団体交渉協定	労使の対話 (62)
102-42	ステークホルダーの特定および選定	—
102-43	ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ方法	ステークホルダー・エンゲージメント (6)
102-44	提起された重要な項目および懸念	—
報告実務		
102-45	連結財務諸表の対象になっている事業体	第 202 期有価証券報告書 (8-9)
102-46	報告書の内容および項目の該当範囲の確定	編集方針・掲載対象期間・掲載対象範囲 (2)
102-47	マテリアルな項目のリスト	東京建物グループのマテリアリティ (9)
102-48	情報の再記述	—
102-49	報告における変更	—
102-50	報告期間	掲載対象期間 (2)
102-51	前回発行した報告書の日付	発行日 (2)

目次	トップメッセージ	サステナビリティ	特集	E: 環境	S: 社会	G: ガバナンス
----	----------	----------	----	-------	-------	----------

102-52	報告サイクル	発行日 (2)
102-53	報告書に関する質問の窓口	お問い合わせ (2)
102-54	GRI スタンダードに準拠した報告であることの主張	—
102-55	内容索引	GRI スタンダード対照表 (77)
102-56	外部保証	第三者保証 (85)、ESG データブック 2020 第三者保証 (2)

GRI スタンダード 200 シリーズ (経済項目)

	開示項目	掲載ツールおよびページ
経済パフォーマンス		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	—
103-2	マネジメント手法とその要素	—
103-3	マネジメント手法の評価方法	—
GRI 201: 経済パフォーマンス 2016		
201-1	創出、分配した直接的経済価値	第 202 期有価証券報告書 (2、29) 第 202 期株主総会招集ご通知 (5)
201-2	気候変動による財務上の影響、その他のリスクと機会	—
201-3	確定給付型年金制度の負担、その他の退職金制度	第 202 期有価証券報告書 (80)
201-4	政府から受けた資金援助	第 202 期有価証券報告書 (52)
地域経済での存在感		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	—
103-2	マネジメント手法とその要素	—
103-3	マネジメント手法の評価方法	—
GRI 202: 地域経済での存在感 2016		
202-1	地域最低賃金に対する標準新人給与の比率 (男女別)	—
202-2	地域コミュニティから採用した上級管理職の割合	—
間接的な経済的インパクト		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	—
103-2	マネジメント手法とその要素	—
103-3	マネジメント手法の評価方法	—
GRI 203: 間接的な経済的インパクト 2016		
203-1	インフラ投資および支援サービス	八重洲・日本橋・京橋エリアにおける持続可能なまちづくり (10-14)、長期ビジョン・中期経営計画 (2020-2024) 説明資料 (18-27)
203-2	著しい間接的な経済的インパクト	八重洲・日本橋・京橋エリアにおける持続可能なまちづくり (10-14)、長期ビジョン・中期経営計画 (2020-2024) 説明資料 (18-27)
調達慣行		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	—
103-2	マネジメント手法とその要素	サプライチェーンにおける取組み (75)
103-3	マネジメント手法の評価方法	コンプライアンス>体制 (72) コンプライアンスアンケートの実施 (74)
GRI 204: 調達慣行 2016		
204-1	地元サプライヤーへの支出の割合	—
腐敗防止		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	—
103-2	マネジメント手法とその要素	腐敗防止・贈収賄防止 (73)
103-3	マネジメント手法の評価方法	コンプライアンス>体制 (72) コンプライアンスアンケートの実施 (74)
GRI 205: 腐敗防止 2016		
205-1	腐敗に関するリスク評価を行っている事業所	腐敗防止・贈収賄防止 (73)
205-2	腐敗防止の方針や手順に関するコミュニケーションと研修	コンプライアンスマニュアル (73)、腐敗防止・贈収賄防止 (73)、コンプライアンス研修 (74)
205-3	確定した腐敗事例と実施した措置	腐敗防止・贈収賄防止 (73)

反競争的行為		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	—
103-2	マネジメント手法とその要素	反競争的行為の防止 (73)
103-3	マネジメント手法の評価方法	コンプライアンス>体制 (72) コンプライアンスアンケートの実施 (74)
GRI 206: 反競争的行為 2016		
206-1	反競争的行為、反トラスト、独占的慣行により受けた法的措置	反競争的行為の防止 (73)

GRI スタンダード 300 シリーズ (環境項目)

	開示項目	掲載ツールおよびページ
環境		
原材料		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	環境への取組み方針と体制 (16)
103-2	マネジメント手法とその要素	環境への取組み方針と体制 (16)、ビル事業の環境マネジメント (17)、住宅事業の環境マネジメント (20)、サプライチェーンにおける取組み (20、75)
103-3	マネジメント手法の評価方法	環境への取組み方針と体制 (16)、ビル事業の環境マネジメント (17)、住宅事業の環境マネジメント (20)、サプライチェーンにおける取組み (20、75)
GRI 301: 原材料 2016		
301-1	使用原材料の重量または体積	—
301-2	使用したリサイクル材料	—
301-3	再生利用された製品と梱包材	—
エネルギー		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	環境への取組み方針と体制 (16)
103-2	マネジメント手法とその要素	環境への取組み方針と体制 (16)、ビル事業の環境マネジメント (17)、住宅事業の環境マネジメント (20)、気候変動への対応>方針・考え方・体制 (28)
103-3	マネジメント手法の評価方法	環境への取組み方針と体制 (16)、ビル事業の環境マネジメント (17)、住宅事業の環境マネジメント (20)、気候変動への対応>方針・考え方・体制 (28)
GRI 302: エネルギー 2016		
302-1	組織内のエネルギー消費量	気候変動への対応 > 指標と実績 (28)
302-2	組織外のエネルギー消費量	—
302-3	エネルギー原単位	気候変動への対応 > 指標と実績 (28)
302-4	エネルギー消費量の削減	気候変動への対応 (28-31)
302-5	製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	気候変動への対応 (28-31)
水と廃水 2018		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	環境負荷の低減 (水資源) (25)
103-2	マネジメント手法とその要素	環境負荷の低減 (水資源) (25)
103-3	マネジメント手法の評価方法	環境負荷の低減 (水資源) (25)
GRI 303: 水と廃水 2018		
303-1	共有資源としての水との相互作用	環境負荷の低減 (水資源) > 方針・考え方・体制 (25)
303-2	排水に関連するインパクトのマネジメント	環境負荷の低減 (水資源) > 方針・考え方・体制 (25)
303-3	取水	—
303-4	排水	—
303-5	水消費	環境負荷の低減 (水資源) > 水資源 指標と実績 (25)
生物多様性		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	自然との調和 (生物多様性) (24)
103-2	マネジメント手法とその要素	自然との調和 (生物多様性) (24)
103-3	マネジメント手法の評価方法	自然との調和 (生物多様性) (24)
GRI 304: 生物多様性 2016		
304-1	保護地域および保護地域ではないが生物多様性価値の高い地域、もしくはそれらの隣接地域に所有、賃借、管理している事業サイト	自然との調和 (生物多様性) (24)
304-2	活動、製品、サービスが生物多様性に与える著しいインパクト	自然との調和 (生物多様性) (24)
304-3	生息地の保護・復元	自然との調和 (生物多様性) (24)
304-4	事業の影響を受ける地域に生息する IUCN レッドリストならびに国内保全種リスト対象の生物種	—

大気への排出		
GRI 103：マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	気候変動への対応（28）
103-2	マネジメント手法とその要素	気候変動への対応（28）
103-3	マネジメント手法の評価方法	気候変動への対応（28）
GRI 305：大気への排出 2016		
305-1	直接的な温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ 1）	気候変動への対応 > 指標と実績（28）
305-2	間接的な温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ 2）	気候変動への対応 > 指標と実績（28）
305-3	その他の間接的な温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ 3）	気候変動への対応 > 指標と実績（28）
305-4	温室効果ガス（GHG）排出原単位	気候変動への対応 > 指標と実績（28）
305-5	温室効果ガス（GHG）排出量の削減	気候変動への対応（28-31）
305-6	オゾン層破壊物質（ODS）の排出量	環境負荷の低減（汚染防止と資源の有効利用）> フロンの適正処理（27）
305-7	窒素酸化物（NOx）、硫黄酸化物（SOx）、およびその他の重大な大気排出物	環境負荷の低減（汚染防止と資源の有効利用）> 窒素酸化物（NOx）および硫黄酸化物（SOx）対策（27）
排水および廃棄物		
GRI 103：マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	環境負荷の低減（汚染防止と資源の有効利用）（26）
103-2	マネジメント手法とその要素	環境負荷の低減（汚染防止と資源の有効利用）（26）
103-3	マネジメント手法の評価方法	環境負荷の低減（汚染防止と資源の有効利用）（26）
GRI 306：排水および廃棄物 2016		
306-1	排水の水質および排出先	—
306-2	種類別および処分方法別の廃棄物	汚染防止と資源の有効活用 指標と実績（26）
306-3	重大な漏出	環境負荷の低減（汚染防止と資源の有効利用）（26-27）
306-4	有害廃棄物の輸送	環境負荷の低減（汚染防止と資源の有効利用）（26-27）
306-5	排水や表面流水によって影響を受ける水域	—
環境コンプライアンス		
GRI 103：マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	ビル事業の環境マネジメント（17）、住宅事業の環境マネジメント（20）、環境関連法規制への対応（20）
103-2	マネジメント手法とその要素	ビル事業の環境マネジメント（17）、住宅事業の環境マネジメント（20）、環境関連法規制への対応（20）
103-3	マネジメント手法の評価方法	ビル事業の環境マネジメント（17）、住宅事業の環境マネジメント（20）、環境関連法規制への対応（20）
GRI 307：環境コンプライアンス 2016		
307-1	環境法規制の違反	環境関連法規制への対応（20）
サプライヤーの環境面のアセスメント		
GRI 103：マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	サプライチェーンにおける取組み（20、75）
103-2	マネジメント手法とその要素	サプライチェーンにおける取組み（20、75）
103-3	マネジメント手法の評価方法	サプライチェーンにおける取組み（20、75）
GRI 308：サプライヤーの環境面のアセスメント 2016		
308-1	環境基準により選定した新規サプライヤー	—
308-2	サプライチェーンにおけるマイナスの環境インパクトと実施した措置	—

GRI スタンドダード 400 シリーズ（社会項目）

	開示項目	掲載ツールおよびページ
社会		
雇用		
GRI 103：マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	ダイバーシティ&インクルージョン（56）、ワークライフバランス（60）、人材育成（64）
103-2	マネジメント手法とその要素	ダイバーシティ&インクルージョン（56）、ワークライフバランス（60）、人材育成（64）
103-3	マネジメント手法の評価方法	ダイバーシティ&インクルージョン（56）、ワークライフバランス（60）、人材育成（64）
GRI 401：雇用 2016		
401-1	従業員の新規雇用と離職	ダイバーシティ&インクルージョン > 指標と実績（56）、ワークライフバランス > 指標と実績（60）
401-2	正社員には支給され、非正規社員には支給されない手当	—
401-3	育児休暇	—

労使関係		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	労使の対話 (62)
103-2	マネジメント手法とその要素	労使の対話 (62)
103-3	マネジメント手法の評価方法	労使の対話 (62)
GRI 402: 労使関係 2016		
402-1	事業上の変更に関する最低通知期間	—
労働安全衛生		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	ワークライフバランス (60)、健康経営の取組み (61)
103-2	マネジメント手法とその要素	ワークライフバランス (60)、健康経営の取組み (61)
103-3	マネジメント手法の評価方法	ワークライフバランス (60)、健康経営の取組み (61)
GRI 403: 労働安全衛生 2018		
403-1	労働安全衛生マネジメントシステム	ワークライフバランス > 体制 (60)、労働安全衛生 (63)
403-2	危険性 (ハザード) の特定、リスク評価、事故調査	労働安全衛生 (63)
403-3	労働衛生サービス	健康経営の取組み (61)
403-4	労働安全衛生における労働者の参加、協議、コミュニケーション	労使共同で取り組む働き方改革 (62)
403-5	労働安全衛生に関する労働者研修	健康経営の取組み > メンタルヘルスへの取組み (61)
403-6	労働者の健康増進	健康経営の取組み (61)、時間外労働削減への取組み (63)
403-7	ビジネス上の関係で直接結びついた労働安全衛生の影響の防止と緩和	—
403-8	労働安全衛生マネジメントシステムの対象となる労働者	—
403-9	労働関連の傷害	ワークライフバランス>指標と実績 (60)
403-10	労働関連の疾病・体調不良	ワークライフバランス>指標と実績 (60)
研修と教育		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	人材育成 (64)
103-2	マネジメント手法とその要素	人材育成 (64)
103-3	マネジメント手法の評価方法	人材育成 (64)
GRI 404: 研修と教育 2016		
404-1	従業員一人あたりの年間平均研修時間	—
404-2	従業員スキル向上プログラムおよび移行支援プログラム	女性の活躍推進 (57)、シニアの活躍推進 (57)、障がい者の活躍推進 (57)、人材育成 (64-65)
404-3	業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合	人材育成 (64)
ダイバーシティと機会均等		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	ダイバーシティ&インクルージョン (56)
103-2	マネジメント手法とその要素	ダイバーシティ&インクルージョン (56)
103-3	マネジメント手法の評価方法	ダイバーシティ&インクルージョン (56)
GRI 405: ダイバーシティと機会均等 2016		
405-1	ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ	ダイバーシティ&インクルージョン > 指標と実績 (56)
405-2	基本給と報酬総額の男女比	—
非差別		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	人権の尊重 (75-76)
103-2	マネジメント手法とその要素	人権の尊重 (75-76)
103-3	マネジメント手法の評価方法	人権の尊重 (75-76)
GRI 406: 非差別 2016		
406-1	差別事例と実施した救済措置	—
結社の自由と団体交渉		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	労使の対話 (62)
103-2	マネジメント手法とその要素	労使の対話 (62)
103-3	マネジメント手法の評価方法	労使の対話 (62)
GRI 407: 結社の自由と団体交渉 2016		
407-1	結社の自由や団体交渉の権利がリスクにさらされる可能性のある事業所およびサプライヤー	—

児童労働		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	人権の尊重 (75-76)
103-2	マネジメント手法とその要素	人権の尊重 (75-76)
103-3	マネジメント手法の評価方法	人権の尊重 (75-76)
GRI 408: 児童労働 2016		
408-1	児童労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	—
強制労働		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	人権の尊重 (75-76)
103-2	マネジメント手法とその要素	人権の尊重 (75-76)
103-3	マネジメント手法の評価方法	人権の尊重 (75-76)
GRI 409: 強制労働 2016		
409-1	強制労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	—
保安慣行		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	—
103-2	マネジメント手法とその要素	—
103-3	マネジメント手法の評価方法	—
GRI 410: 保安慣行 2016		
410-1	人権方針や手順について研修を受けた保安要員	—
先住民族の権利		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	—
103-2	マネジメント手法とその要素	—
103-3	マネジメント手法の評価方法	—
GRI 411: 先住民族の権利 2016		
411-1	先住民族の権利を侵害した事例	—
人権アセスメント		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	人権の尊重 (75-76)
103-2	マネジメント手法とその要素	人権の尊重 (75-76)
103-3	マネジメント手法の評価方法	人権の尊重 (75-76)
GRI 412: 人権アセスメント 2016		
412-1	人権レビューやインパクト評価の対象とした事業所	—
412-2	人権方針や手順に関する従業員研修	人権の尊重 (76)
412-3	人権条項を含むもしくは人権スクリーニングを受けた重要な投資協定および契約	—
地域コミュニティ		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	地域との共生 (41)
103-2	マネジメント手法とその要素	—
103-3	マネジメント手法の評価方法	—
GRI 413: 地域コミュニティ 2016		
413-1	地域コミュニティとのエンゲージメント、インパクト評価、開発プログラムを実施した事業所	地域との共生 > 八重洲・日本橋・京橋でのまちづくり活動実績 (41)
413-2	地域コミュニティに著しいマイナスのインパクト (顕在的、潜在的) を及ぼす事業所	—
サプライヤーの社会面のアセスメント		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	サプライチェーンにおける取組み (75)
103-2	マネジメント手法とその要素	サプライチェーンにおける取組み (75)
103-3	マネジメント手法の評価方法	サプライチェーンにおける取組み (75)
GRI 414: サプライヤーの社会面のアセスメント 2016		
414-1	社会的基準により選定した新規サプライヤー	—
414-2	サプライチェーンにおけるマイナスの社会的インパクトと実施した措置	—

公共政策		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	—
103-2	マネジメント手法とその要素	—
103-3	マネジメント手法の評価方法	—
GRI 415: 公共政策 2016		
415-1	政治献金	—
顧客の安全衛生		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	ビル事業における品質・お客様満足度向上 (32)、住宅事業における品質・お客様満足度向上 (35)、防災対応 (38)
103-2	マネジメント手法とその要素	ビル事業における品質・お客様満足度向上 (32)、住宅事業における品質・お客様満足度向上 (35)
103-3	マネジメント手法の評価方法	ビル事業における品質・お客様満足度向上 (32)、住宅事業における品質・お客様満足度向上 (35)
GRI 416: 顧客の安全衛生 2016		
416-1	製品およびサービスのカテゴリーに対する安全衛生インパクトの評価	—
416-2	製品およびサービスの安全衛生インパクトに関する違反事例	—
マーケティングとラベリング		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	—
103-2	マネジメント手法とその要素	—
103-3	マネジメント手法の評価方法	—
GRI 417: マーケティングとラベリング 2016		
417-1	製品およびサービスの情報とラベリングに関する要求事項	—
417-2	製品およびサービスの情報とラベリングに関する違反事例	—
417-3	マーケティング・コミュニケーションに関する違反事例	—
顧客プライバシー		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	情報管理の徹底 (71)
103-2	マネジメント手法とその要素	情報管理の徹底 (71)
103-3	マネジメント手法の評価方法	情報管理の徹底 (71)
GRI 418: 顧客プライバシー 2016		
418-1	顧客プライバシーの侵害および顧客データの紛失に関して具体化した不服申立	—
社会経済面のコンプライアンス		
GRI 103: マネジメント手法 2016		
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	コンプライアンス (72-74)
103-2	マネジメント手法とその要素	コンプライアンス (72-74)
103-3	マネジメント手法の評価方法	コンプライアンス (72-74)
GRI 419: 社会経済面のコンプライアンス 2016		
419-1	社会経済分野の法規制違反	—

第三者保証



LR 独立保証声明書

東京建物株式会社の 2019 年度環境・社会データに関する保証

この保証声明書は、契約に基づいて東京建物株式会社に対して作成されたものであり、報告書の読者を意図して作成されたものである。

保証業務の条件

ロイドレジスター・オリティアシュアランスリミテッド（以下、LR という）は、東京建物株式会社（以下、会社という）からの委嘱に基づき、2019 年度（2019 年 4 月 1 日～2020 年 3 月 31 日）の ESG データブック 2020 およびサステナビリティレポート 2020 に記載された会社の環境・社会データ（以下、報告書という）に対し、検証人の専門的判断による重要性水準において、ISAE 3000 及び温室効果ガスについては ISO14064-3 を用いて、限定的保証業務を実施した。

LR の保証業務は、会社の日本国内における運営及び活動に対して、以下の要求事項を対象とする。

- ・ 会社の定める報告手順への適合性の検証
- ・ 以下の指標に関するデータの正確性、信頼性の評価

環境データ^{1,2}

- ・ エネルギー使用量 (原油換算値)
- ・ スコープ 1 GHG 排出量 (tCO₂e)³
- ・ スコープ 2 GHG 排出量 (マーケット基準) (tCO₂)
- ・ スコープ 3 GHG 排出量 (カテゴリー 1, 3, 5) (tCO₂e)
- ・ 再生エネルギー量 (自物件太陽光発電量)
- ・ 水使用量 (上水) (m³)
- ・ 水使用量 (再生水) (m³)
- ・ 廃棄物排出量 (トン)
- ・ リサイクル量 (トン)
- ・ リサイクル率 (%)

社会データ

- ・ 障がい者雇用率⁴
- ・ 健康診断受診率
- ・ 平均有給休暇取得日数
- ・ 有給休暇取得率
- ・ 労働災害件数
- ・ 労働災害度数率
- ・ 欠勤による総喪失日数
- ・ 欠勤率
- ・ 離職率 (自己都合のみ)⁵

LR の保証業務は会社の関連会社、サプライヤー、業務委託先、及び報告書で言及される第三者に関するデータや情報は対象としていない。

LR の責任は、会社に対してのみ負うものとする。本声明書の脚注で説明されている通り、LR はそれ以外のいかなる義務または責任を負わない。会社は報告書内の全てのデータ及び情報の収集、集計、分析及び公表、及び報告書の基となるシステムの効果的な内部統制の維持に対して責任を有するものとする。報告書は会社によって承認されており、その責任は会社にある。

保証意見

- LR の保証手続の結果、会社が全ての重要な点において、
- ・ 自らの定める基準に従って報告書を作成していない。
 - ・ 正確で信用できる環境・社会データを開示していない。

ことを示す事実は認められなかった。

本保証声明書で表明された検証意見は、限定的保証水準、及び検証人の専門的判断に基づいて決定された。

¹ GHG 排出量の算定範囲は、「東京建物が保有し、省エネ法上の報告義務が生じる不動産」を対象とする。

² GHG の定量化には固有の不確かさが前提となる。

³ スコープ 1 GHG 排出量は、エネルギー起源 CO₂ を対象とする。

⁴ 障がい者雇用率は 2020 年 6 月 1 日時点を対象とする。

⁵ 離職率は 2019 年（2019 年 1 月 1 日～12 月 31 日）を対象とする。



注: 限定的保証業務の証拠収集は、合理的保証業務に比べて少ない範囲で行われ、各拠点を訪問して元データを確認するより集計されたデータに重点を置いている。従って、限定的保証業務で得られる保証水準は合理的保証業務が行われた場合に得られる保証に比べて実質的に低くなる。

保証手続

LRの保証業務は、ISAE3000及びGHGについてはISO14064-3に従って実施された。保証業務の証拠収集プロセスの一環として、以下の事項が実施された。

- 報告書内に重大な誤り、記載の漏れ及び誤りが無いことを確認するための、会社のデータマネジメントシステムを審査した。LRは、内部検証を含め、データの取り扱い及びシステムの有効性をレビューすることにより、これを行った。
- データの収集と報告書の作成に関わる主たる関係者へのインタビューを行った。
- サンプリング手法を用いて、集計されたデータの再計算と元データとの突合を行った。
- 2019年度の環境・社会データの検証を実施した。
- データマネジメントシステムの運用状況を評価する為、東京建物第3室町ビルと東京建物東渋谷ビルを訪問した。

観察事項

保証業務における観察事項は以下の通りである。

会社のデータマネジメントシステムは年々向上しており、今後、会社が環境・社会データの正確性・信頼性を継続的に維持することが望まれる。また、ステークホルダーの関心をふまえ、会社の報告範囲を連結対象子会社を含めることを期待する。

基準、適格性及び独立性

LRはISO14065 温室効果ガス—認定又は他の承認形式で使用するための温室効果ガスに関する妥当性確認及び検証を行う機関に対する要求事項、ISO17021-1適合性評価—マネジメントシステムの審査及び認証を行う機関に対する要求事項—第1部: 要求事項の認定要求事項に適合する包括的なマネジメントシステムを導入し、維持している。これらは国際会計士倫理基準審議会による国際品質管理基準第1号と職業会計士の倫理規定における要求も満たすものである。

LRは、その資格、トレーニング及び経験に基づき、適切な資格を有する個人を選任することを保証する。全ての検証及び認証結果は上級管理者によって内部でレビューされ、適用された手続が正確であり、透明であることを保証する。

LRが会社に対して実施した業務はこの検証のみであり、それ自体が我々の独立性あるいは中立性を損なうものではない。

署名

2020年6月30日

安本 潤

LR 主任検証人

ロイドレジスタークオリティアシュアランスリミテッド

神奈川県横浜市西区みなとみらい2-3-1 クイーンズタワーA 10F

LR reference: YKA00000704

Lloyd's Register Group Limited, its affiliates and subsidiaries, including Lloyd's Register Quality Assurance Limited (LRQA), and their respective officers, employees or agents are, individually and collectively, referred to in this clause as 'Lloyd's Register'. Lloyd's Register assumes no responsibility and shall not be liable to any person for any loss, damage or expense caused by reliance on the information or advice in this document or howsoever provided, unless that person has signed a contract with the relevant Lloyd's Register entity for the provision of this information or advice and in that case any responsibility or liability is exclusively on the terms and conditions set out in that contract. The English version of this Assurance Statement is the only valid version. Lloyd's Register Group Limited assumes no responsibility for versions translated into other languages.

This Assurance Statement is only valid when published with the Report to which it refers. It may only be reproduced in its entirety.

Copyright © Lloyd's Register Quality Assurance Limited, 2020. A member of the Lloyd's Register Group.



お問い合わせ先：
東京建物株式会社
コーポレートコミュニケーション部
TEL：03-3274-1984

発行：2020年7月