

目次	社長ごあいさつ	特集	企業理念とCSR	環境への取組み
安全・安心の取組み	社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備

環境への取組み

環境への取組み方針と体制

方針・考え方

東京建物グループは、「グループ環境方針」を制定し、環境に配慮した事業活動を通じて持続可能な社会の構築に貢献します。

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

体制

東京建物グループでは、「グループ環境方針」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あ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。

環境推進体制図



目次	社長ごあいさつ	特集	企業理念とCSR	環境への取組み
安全・安心の取組み	社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備

ビル事業の環境マネジメント

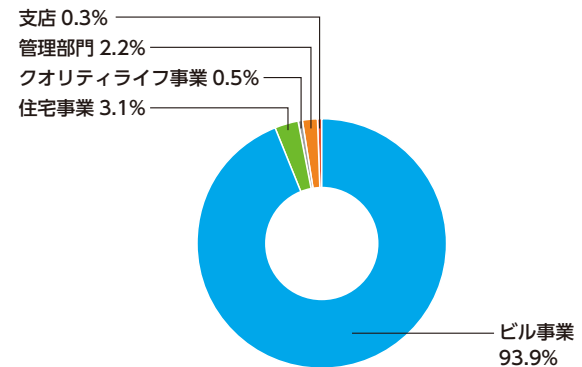
東京建物の事業活動において、最もエネルギーを使用するのはオフィス（商業）ビルを運営管理しているビル事業であり、エネルギー使用割合は、東京建物の93.9%を占めています（省エネ法*に基づく試算）。そのため、ビル事業でエネルギー使用量を削減することが、東京建物全体のエネルギー使用量削減に大きく寄与します。

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・環境負荷の削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（GHG排出量の原単位についてもこれに準ずる）。

*エネルギー使用の合理化等に関する法律

東京建物の事業別エネルギー使用割合（2018年）



環境実行計画

取組み分野	目標	取組み内容
1. 開発による省エネルギー	長期保有の新築ビルにて、①-③の第三者認証の上位2つの認証/再認証のいずれかを取得する。すでに取得している場合は、それを継続し、再認証を取得する。 ① DBJ Green Building 認証* ¹ における5つ星または4つ星 ② CASBEE 建築（新築）* ² におけるSランクまたはAランク ③ BELS 認証* ³ における5つ星または4つ星	新築ビルの計画時に、物件特性とのマッチング・コスト・アピール度を吟味したうえで環境省エネ技術を設計仕様に盛り込む（屋上緑化、雨水再利用、テナントエネルギー見える化等） →「気候変動」に実績 P.19
2. 更新・運用改善による省エネルギー	エネルギー削減目標 原油換算で5年間の移動平均で毎年1%の原単位削減	省エネルギーにつながる設備への更新（照明LED化、高効率ヒートポンプへの更新等） →「気候変動」に実績 P.19 工事履歴の管理システムを活用し、投資金額と省エネ量を毎年集計する ①エネルギー管理システム導入による毎月のエネルギー管理 ②共用部空調温度管理の徹底 ③BEMS* ⁴ 導入事業所でのBEMSの活用 ④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 ⑤前年のエネルギー使用状況の分析・講評 ⑥外部機関によるエネルギー診断の実施 →「気候変動」に実績 P.19
設備の更新（2016～2019年度の4年間） 環境投資金額と省エネルギー量の把握 エネルギー管理		①夏期・冬期の節電 ②節電案内パンフレットの配布 ③環境・エネルギーに関する情報を定期的に配布 ④総量削減制度対象事業所で省エネ推進協議会の年1回開催 →「気候変動」に実績 P.19
テナントとの協働		

目次	社長ごあいさつ	特集	企業理念とCSR	環境への取組み
安全・安心の取組み	社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備

取組み分野	目標	取組み内容
3. 廃棄物のリサイクル推進	廃棄物削減目標 廃棄物排出量原単位 2017年度比で2022年度にマイナス5%（1年当たり1%相当）	①リサイクル・リユース商品の採用 ②管理の徹底と分別用ごみ箱提供によるリサイクル率の維持 ③新しいリサイクル方法の検討 ④処理工場の定期視察 ⑤テナントと分別推進協議会を開催 →「汚染防止と資源の有効利用」に実績 P.25
4. 節水対策	水削減目標 水使用量原単位 2017年度比で2022年度にマイナス5%（1年当たり1%相当）	①節水器具への更新 ②雨水・中水の利用の促進 →「水資源」に実績 P.24
5. 温暖化防止対策	GHG ^{※5} 排出削減目標 5年間の移動平均で毎年1%の原単位削減	①CO ₂ 排出量削減 ②CO ₂ 排出係数の少ない電力の検討 ③空調フロンの適正管理と処理 →「気候変動」 P.19 →「汚染防止と資源の有効利用」に実績 P.25

- ※1 DBJ Green Building認証：日本政策投資銀行が創設した、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制度
- ※2 CASBEE建築（新築）：戸建住宅を除く建築物一般について、新築時における設計内容に基づいて省エネルギー性や環境負荷を評価する制度。一般社団法人建築環境・省エネルギー機構が管理
- ※3 BELS認証：国土交通省発行のガイドラインに基づいて非住宅建築物の省エネルギー性能を評価・表示する制度。一般社団法人住宅性能評価・表示協会が管理
- ※4 BEMS (Building Energy Management System)：ビルのエネルギー管理システム
- ※5 GHG (Green House Gas)：温室効果ガス。温室効果のある各種気体の総称

住宅事業の環境マネジメント

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。

「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。

東京都マンション環境性能表示

建物の断熱性	★★★★
設備の省エネ性	★★★★
太陽光発電・太陽熱	★★★★
建物の長寿命化	★★★★
みどり	★★★★

この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づいたものです。 2014年度基準

目次	社長ごあいさつ	特集	企業理念とCSR	環境への取り組み
安全・安心の取り組み	社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備

サプライチェーンにおける取り組み

東京建物グループでは、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。

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。2018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。

項目	単位	2014	2015	2016	2017	2018
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

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）の取り組みを評価するベンチマーク「GRESB*リアルエステート評価」において、4年連続で最高位の「Green Star」という高い評価を受けました。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2年連続で獲得しました。

※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/



目次	社長ごあいさつ	特集	企業理念とCSR	環境への取組み
安全・安心の取組み	社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備


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」

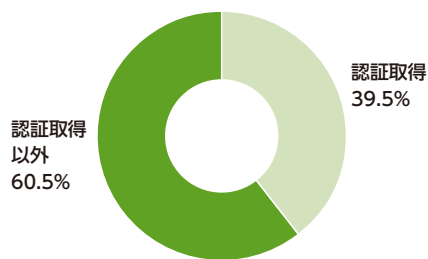
「DBJ Green Building認証」を受けた物件

名称 (所在地)	ランク
「中野セントラルパーク サウス」 (東京都中野区中野)	2019 
「東京スクエアガーデン」 (東京都中央区京橋)	2019 
「大手町タワー」 (東京都千代田区大手町)	2019 
「東京建物日本橋ビル」 (東京都中央区日本橋)	2019 
「Hareza Tower (ハレザタワー)」 (東京都豊島区東池袋)	2019 Plan 
「SMARK (スマーク 伊勢崎)」 (群馬県伊勢崎市)	2019 
賃貸レジデンス 「Brillia ist Tower 勝どき」 (東京都中央区勝どき)	2019 

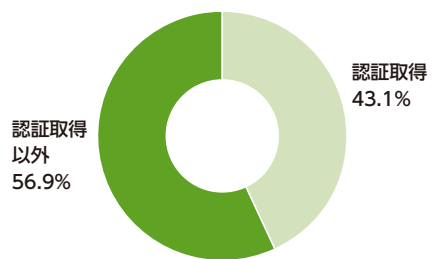
「DBJ Green Building認証」について詳しくはこちら
www.dbj.jp/service/finance/g_building/index.html

「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



目次	社長ごあいさつ	特集	企業理念とCSR	環境への取組み
安全・安心の取組み	社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備

グリーンボンドの発行

東京建物では、事業を通じて持続可能な社会への発展に貢献するべく、これまで重点的に取り組んできた環境への配慮をさらに進展させるとともに、資金調達手段の多様化を進めるねらいから、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。

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」^{※1}の最上位評価である「Green1」の本評価を取得しています。

また、グリーンボンドにより調達された資金は、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^{※2}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。

グリーンボンドの概要

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
発行年限	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）

※1 国際資本市場協会（ICMA）が作成したグリーンボンド原則および環境省が策定したグリーンボンドガイドライン2017年版を受けたグリーンボンドに対するJCRによる第三者評価。当該評価では、グリーンボンドの調達資金の使途がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」および発行体の管理・運営体制および透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」が行われ、これらの評価の総合評価として「JCR グリーンボンド評価」が決定される。

www.jcr.co.jp/greenfinance/

※2 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
 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



「Hareza池袋」の完成予想図

目次	社長ごあいさつ	特集	企業理念とCSR	環境への取組み
安全・安心の取組み	社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備

気候変動

方針・考え方・体制

パリ協定において、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(以下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ため、気候変動の影響に備えることが重要です。

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。

また、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.13**

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のはオフィス(商業)ビル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、東京建物の93.9%を占めています(省エネ法に基づく試算)。そのため、ビル事業におけるエネルギー使用量を削減することが、東京建物全体のエネルギー使用量削減、温室効果ガス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(GHG排出量の原単位についてもこれに準ずる)。

2018年度は、既存のオフィスビルにおいて、高効率の空調機器およびLED照明器具を積極的に導入するなど、エネルギー使用量の削減に取り組みましたが、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の影響がこれを上回り、エネルギー使用量・原単位ともに増加する結果となりました。

●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

・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、2018年度の環境・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。

項目	単位	2014	2015	2016	2017	2018	2019 目標
エネルギー使用量(原油換算値)*	kl	19,185	22,822	21,592	22,083*	23,895*	—
原単位	kl/千m ²	37.8	36.3	35.4	34.2	35.0	36.0
温室効果ガス(GHG)排出量*	t-CO ₂	39,929	45,059	44,629	42,147*	48,888*	—
Scope 1*	t-CO ₂	3,493	3,243	2,553	2,402*	3,300*	—
Scope 2*	t-CO ₂	36,436	41,816	42,076	39,745*	41,259*	—
Scope 3*	t-CO ₂	—	—	—	—	4,329*	—
原単位(Scope 3を除く)	t-CO ₂ /千m ²	78.6	71.6	73.1	65.3	65.2	75.1
報告対象床面積	千m ²	508	629	611	645	683	—

目次	社長ごあいさつ	特集	企業理念とCSR	環境への取組み
安全・安心の取組み	社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備

ビル事業における気候変動への取組み

東京建物の保有・管理するオフィスビルにおいて、2018年に実施した温室効果ガスの排出削減に関する取組み実績は以下のとおりです。

※以下2018年の実績件数は1月～12月

【省エネ設備機器採用・更新による取組み】

- ・高効率空調機への更新：3件
- ・専用部照明のLED化：16件
- ・共用部照明のLED化：20件
- ・セキュリティと連動した空調・照明OFF機能の導入：5件

【運用方法の改善による取組み】

- ・共用部空調温度管理の徹底：26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：1件
- ・外部機関によるエネルギー診断の実施：1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組み(既存物件)】

- ・節電案内パンフレットの配布
- ・夏季・冬季の節電：34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：4件

【本社ビルでの省エネ】

- ・昼休みの照明消灯
- ・クールビズの導入による夏季空調温度の緩和
- ・LED照明の導入
- ・タスク・アンビエント照明の導入
- ・常用照明の間引き点灯

地球温暖化対策報告書はこちら

www.8.kankyo.metro.tokyo.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。

TOPICS

消費エネルギーの少ない暑さ対策

「東京スクエアガーデン」では、2018年7月に東京都が推進する「暑さ対策推進事業」の対象事業に認定された省エネルギー型の冷房システム等を設置・運用開始しました。微細なミストを噴霧する「涼霧システム」やガラス庇への遮熱性フィルムの設置、ベンチへの減熱性素材の追加設置など、消費エネルギーの少ない暑さ対策を行いました。

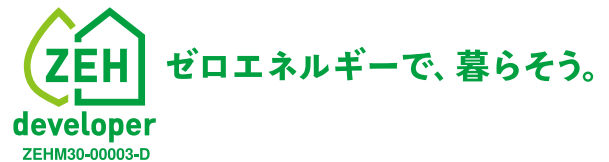


微細なミストで人やものを濡らすことなく周辺温度を3～5℃低下させる

目次	社長ごあいさつ	特集	企業理念とCSR	環境への取り組み
安全・安心の取り組み	社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備

住宅事業における気候変動への取り組み

東京建物では、ZEHデベロッパー登録制度に2018年5月の初回登録時に登録し、今後はZEH-M(ゼッチ・マンション)^{*}にも積極的に取り組んでいきます。ZEH-Mの普及実現に向けた取り組みを順次行い、2018年に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ます。



※ 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

東京建物初のZEH-M「Brillia 弦巻」

「Brillia 弦巻」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、「ZEH-M Oriented^{*}」の基準を満たしています。これにより「Brillia 弦巻」は、経済産業省により2018年度から公募された集合住宅のZEH化促進への設計ガイドライン策定に向けた「高層ZEH-M(ゼッチ・マンション)実証事業^{**}」に、東京都では唯一、採択されました。

- ※1 2018年5月に経済産業省から公表された、ZEHとして6階建て以上の高層集合住宅において目指すべき水準
- ※2 正式名称「平成30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)のうち高層ZEH-M(ゼッチ・マンション)実証事業」



「Brillia 弦巻」完成予想図

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

えました。2018年は約83万kWhの電力に、グリーン電力証書を活用しました。

目次	社長ごあいさつ	特集	企業理念とCSR	環境への取組み
安全・安心の取組み	社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備

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あ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、2018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。

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

気候変動問題に関する意識啓発

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」、「岸和田カンカンペイサイドモール」、「あびこショッピングプラザ」、「モレラ岐阜」4つの商業施設において、気候変動問題を身近に感じてもらうために「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、3面マルチ映像ステージや工作・発電体験教室、企業取組み紹介、クイズラリー等を実施したところ、多くの方に参加していただくことができました。



「SMARK伊勢崎」でのクイズラリーの様子

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。

2015年2月に竣工した「東京建物日本橋ビル」では、以下の取組みを行っています。

- ・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
- ・ビルの中核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・安心の取組み／防災対応 **P.34**

目次	社長ごあいさつ	特集	企業理念とCSR	環境への取組み
安全・安心の取組み	社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備

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おり、事業が周辺の生態系に直接的または間接的に及ぼす影響に配慮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」を制定し、環境に配慮した事業活動を通じて持続可能な社会の構築に貢献します。生物多様性に関しては、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、緑のもっている力を最大限に活かし、生物多様性に配慮しつつ、地球にとっても人にとっても、豊かで快適な環境を創出します。そのため、東京建物グループが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考慮して、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といった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。

●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

→環境への取組み方針と体制 [P.13](#)

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“人工的な緑地の創出”が必要になってきます。東京駅周辺は巨大なビルが林立するオフィス街ですが、近くには皇居があり、海も近く、多くの鳥類や昆虫類が移動して生息する街でもあります。

「大手町タワー」では、敷地全体の約3分の1に相当する約3,600m²におよぶ「大手町の森」を創りました。“本物の森”というコンセプトのもと、関東各地の山林から自然の樹木を集め、多様性に富む森を大手町に再現しました。「東京スクエアガーデン」では、地下1階から5階にかけて、立体的に連なる約3,000m²もの緑化空間「京橋の丘」を創りました。「大手町タワー」と「東京スクエアガーデン」の緑地は、利用者に憩いをもたらすスペースとして、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。



「大手町タワー」の大手町の森

地域の原風景の保全

生物多様性を保全する観点からは、元々ある緑地を保存するのが望ましいといえます。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ます。

2017年11月に竣工した「Brillia Towers 目黒」は、目黒駅前に約1万7千m²の新しい街区に生まれました。「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、樹木本数約900本を植栽したほか、水路も設けられています。近隣にある目黒川や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。



「Brillia Towers 目黒」の森の広場

目次	社長ごあいさつ	特集	企業理念とCSR	環境への取組み
安全・安心の取組み	社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備

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、水資源の重要性を認識し、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。

→ 環境への取組み方針と体制 **P.13**

指標と実績

●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、2018年度の環境・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別および数値には*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。

項目	単位	2014	2015	2016	2017	2018	2019目標
水使用量(上水)*	千m ³	486	569	579	584*	654*	—
原単位	m ³ /m ²	1.0	0.9	0.9	0.9	1.0	0.9
報告対象床面積	千m ²	508	629	611	645	683	—

ビル事業における水資源への取組み

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。

【2018年に実施した水資源への取組み】

- ・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)

目次	社長ごあいさつ	特集	企業理念とCSR	環境への取組み
安全・安心の取組み	社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備

汚染防止と資源の有効利用

方針・考え方・体制

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活用に取り組んでいます。

→ 環境への取組み方針と体制 **P.13**

指標と実績

●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、2018年度の環境・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。

項目	単位	2014	2015	2016	2017	2018	2019目標
廃棄物総排出量*	t	3,208	4,685	4,914	5,173*	4,945*	-
原単位	t / 千m ²	7.4	7.9	8.6	8.6	8.3	8.4
廃棄物リサイクル量*	t	-	-	-	3,395	3,202*	-
報告対象床面積	千m ²	436	590	571	603	593	-

ビル事業における廃棄物削減・管理の取組み

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。

【2018年に実施した廃棄物削減・管理の取組み】

- ・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：32件
- ・テナント様向けのごみ分別推進会議の開催：4回

アスベスト対策

東京建物では、全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。

目次	社長ごあいさつ	特集	企業理念とCSR	環境への取組み
安全・安心の取組み	社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備

フロン^①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保管室に集約管理するとともに、専門処理業者により、

現在保管している微量PCB廃棄物、一部の高濃度PCB廃棄物の処理を実施しています。(2018年処理件数：ドラム缶96個分、ペール缶10個分)

窒素酸化物(NOx)および硫黄酸化物(SOx)対策

東京建物では、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)などの濃度を

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。