

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

社会変化への対応

高齢化社会への対応

方針・考え方

近年、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と、介護や医療等のサービスの充実は重要な社会課題といえます。東京建物グループは、シニア事業をビル事業・住宅事業に次ぐ「第三の柱となる事業」の一つとして位置づけています。東京建物シニアライフサポートを中心に、高齢者向け住宅

サービスと介護サービスを一体的に提供することで、「住まい」と「サービス」が一つになった豊かな暮らしを提供することを目指しています。

また、周辺に住まわれる住民の方々との良好な関係づくりを計画段階から念頭におき、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。

指標と実績

指標	～2014	2015	2016	2017	2018	累計
高齢者向け住宅（サ高住&有料老人ホーム）の新規整備戸数	647戸	199戸	158戸	482戸	0戸	1,486戸

指標	～2014	2015	2016	2017	2018
高齢者向け住宅（サ高住&有料老人ホーム）の整備戸数累計	647戸	846戸	1,004戸	1,486戸	1,486戸

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、2018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、高齢者の方が「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です。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ます。2018年12月末時点で約23万8千戸が整備され、供給拡大が続いています。

●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。



車いすでの生活にも配慮

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

● 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

日中はコンシェルジュが常駐し、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、入居者の方一人ひとりに合った最適なサポートを提案しています。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。

また、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のため、「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・紹介する東京建物グループ会社であ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。

会社統合による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、介護分野における常態化する人材不足に対応します。

有料老人ホーム事業の展開

健康状態等によっては、有料老人ホームを選択される高齢者の方もいらっしゃいます。従来、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。2018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。

TOPICS

高齢者にも楽しめるスポーツの提案

「ボッチャ」は柔らかなボールを投げて目標からの近さを競うスポーツです。脳性まひや四肢障がいのような激しい運動が難しい重度の障がい者のために考えられた競技ですが、激しい動きがないことから身体機能の差が出にくく、近年は老若男女、誰でも楽しめる競技として注目されています。グレイプス立石では、ボッチャの特長に注目し、デイサービスのレクリエーションとして導入しました。利用者同士の対戦やスタッフと利用者の対戦などを組み、ルールをアレンジしてより親しみやすいように工夫しました。ボッチャを知らない方が多かったのですが、身体機能の差が出にくく、競技ルールも難しくないため、車いすの方から元気な方、認知症の方にも楽しんでいただけました。新しいことへの挑戦が刺激になり、普段あまり話さない方もボッチャをきっかけに会話をする様子も見られました。また、ボッチャに使用するボールはお手玉のように握力がない方でも持ちやすいので、デイサービスでのいろいろなレクリエーションで活用しています。



ボッチャを楽しむ利用者の様子

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

施設一覧

サービス付き高齢者向け住宅		有料老人ホーム
保有物件	運営受託物件	
<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・グレイプスウィズ四谷

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

● Bloomoi企画商品を多数採用した「Brillia 大山 Park Front」

2018年10月に竣工した「Brillia 大山 Park Front」は、再開発プロジェクトが進む副都心「池袋」から2km圏という便利な場所に位置し、多くの働く女性がお住まいになるため、働く女性がもっと幸せになる住まいとなるよう、Bloomoiプロジェクトで開発した設備を各所に採用しています。「Bloomoi Pocket (ブルーモワ・ポケット)」や「Bloomoi Library (ブルーモワ・ライブラリー)」の他に、モデルルームのインテリアでは「L型ソファ」と「壁面収納」を設置しています。また、他のBrilliaでも多くの採用実績が多数ある、ライフスタイルに合わせて選べる「キッチン」と「洗面化粧台」のセレクトも採用しています。



ブルーモワ・ライブラリー
料理の合間などにちょっとした作業ができるワークスペースをキッチンのそばに設置。急な来客時には扉を閉めてすっきりとした空間になる。(左：オープン時/右：クローズ時)

TOPICS

Bloomoi プロジェクトによる「仕事に関する意識調査」

Bloomoi プロジェクトでは、住まいを通じて「働き方改革」をサポートすべく、20代から50代までの男女400名を対象に「仕事に関する意識調査」を実施しました。

「『働き方改革』と聞いて思い浮かべるシチュエーションは？」という問いに対して、全体の6割以上の人々が「長時間労働の是正」(61.0%)と回答。職場という限定された場所での改革というイメージが強く、自由に働く場所を選べるリモートワークや在宅勤務といった労働形態の変化まではイメージできていないことが分かりました。

一方で、20代女性の48.0%が「リモートワークが可能であれば利用したい」と回答するなど、全体的に男性より女性にリモートワークの利用意向が高いことが判明。さらに、自宅でのリモートワークをする上で重要な環境は、「ネットワーク等のインフラ環境」(54.6%)、「集中しやすい環境」(53.8%)という回答が多く、住まいでの働きやすさも求められるということが分かりました。

こうした調査結果を反映し、「Brillia 弦巻」では「働き方改革」を全面的にサポートすべく、無線LANを標準装備し、「ブルーモワ・ライブラリー」を住まいの中心に配置しながら、引き戸があり集中して作業ができる環境をつくりながら、ガラス格子からリビングの様子も見え、水回りとの行き来もスムーズな無駄のない動線計画となっています。



「Brillia 弦巻」のブルーモワ・ライブラリー

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

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。

指標と実績

指標	2017	2018	2019	合計
保育所の収容可能人数（定員ベース、新規整備分）	50名	259名	185名	494名
保育所の新規開設数	3園	5園	4園*	11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）

指標	2017	2018	2019
保育所の収容可能人数合計（定員ベース）	50名	309名	494名
保育所の開設数合計	3園	8園	11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）

「おはよう保育園」の展開

東京建物キッズは、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、2017年8月に設立されました。2017、2018年の2年間で8園を開園し、2019年4月には新たに4園（※うち1園は認証保育所から認可保育所への移行）を開園しました。「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まいります。



安全を第一に考えた設備や仕様で子どもたちが快適に過ごせる園舎

東京建物キッズが運営する「おはよう保育園」

東京都

- ・「おはよう保育園 亀戸」東京都認可保育所
- ・「おはよう保育園 南砂町」東京都認可保育所
- ・「おはよう保育園 大森町」東京都認可保育所
- ・「おはよう保育園 椎名町」東京都認可保育所
- ・「おはよう保育園 西巣鴨」東京都認可保育所
- ・「おはよう保育園 清澄白河」東京都認可保育所
- ・「小規模保育園おはよう保育園 大山西町」板橋区認可小規模保育所（A型）
- ・「おはよう保育園 マチノマ大森」東京都認可保育所

横浜市

- ・「おはよう保育園 横浜根岸」横浜市小規模保育所
- ・「おはよう保育園 三ツ沢下町」企業主導型保育所
- ・「おはよう保育園 花咲町」横浜市認可保育所

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

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「団地」が老朽化し、建替えが必要な時期を迎えています。また、建物の劣化だけでなく、かつて多くの子育て世代が住んでいた団地は住人の高齢化と減少が進んでおり、孤独死が社会的な問題に挙げられるなど、地域住民をつなぐコミュニティの再生が必要になっています。

東京建物グループは、中期経営計画で住宅事業の重点戦略として「長期建替え・再開発事業への注力」を掲げています。団地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。

指標と実績

指標	～2014	2015	2016	2017	2018	事業推進中
建替え前 総住戸数累計	664戸	794戸	874戸	874戸	874戸	5,528戸
建替え後 総住戸数累計	1,298戸	1,503戸	1,617戸	1,617戸	1,617戸	10,242戸(予定)

マンション再生「Brillia 小金井桜町」



「Brillia 小金井桜町」全景。配棟を変更し、南棟と東棟のL型で「光と緑と風」を感じることを目指した

「Brillia 小金井桜町」マンション再生のポイント

- 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」は、武蔵野の豊かな緑の中に位置する「小金井コーポラス」の建替えによって生まれました。

マンション再生の検討を始めた時はすでに築約50年が経過し、住民の方の高齢化と建物の老朽化が進行していました。また、エレベーターやオートロックがないなど、機能・防犯

物件データ

事業概要	(建替え前) 小金井コーポラス	(建替え後) 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	5,356.35m ²	5,219.46m ²
基準建ぺい率	変更なし	
許容容積率	変更なし	
延床面積	4,914.57m ²	9,081.48m ²
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	54.24～54.44m ²	46.75～84.96m ²
間取り	2DK、3DK	1DK～4LDK

の面でも課題を抱えていたため、大規模修繕による機能向上と建替えを詳細に比較し、2013年に建替えを決定しました。その後、建築費の高騰による事業計画の見直しなど、困難に直面しつつも、住民の皆様が話し合いを続け、2014年に権利変換*計画が認可され、無事に完成しました。

建替えによって大きく住宅性能が向上したうえ、エレベーターが設置されて移動しやすくなりました。また、住棟の配置を変更することで防犯性能を高めるなど、子どもや高齢者に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。

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

団地再生「Brillia 多摩ニュータウン」



「Brillia 多摩ニュータウン」全景。既存の緑地を保存しながら、日本最大規模の建替え事業を実現しました

「Brillia 多摩ニュータウン」団地再生のポイント

- ①日本最大級の団地建替え事業(640戸→1,249戸へ)
- 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年余りの歴史をもつ多摩ニュータウン「諏訪2丁目住宅」の建替え事業によって生まれたコミュニティです。東京建物は2007年から6年間にわたって、権利者や関係者と共に建替え事業を進めました。その結果、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化するなか、「Brillia 多摩ニュータウン」の建替え事業は、「日本最大級の建替え事業」「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呼び、

物件データ

事業概要	(建替え前) 諏訪2丁目住宅	(建替え後) Brillia 多摩ニュータウン
所在地	東京都多摩市諏訪2丁目2番、4番(地番)	
建築時期	1971年竣工	2013年竣工
敷地面積	64,399.93m ²	
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	34,037.13m ²	124,904.05m ²
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48.85m ²	43.17～101.44m ²
間取り	全戸3DK	2DK～4LDK

大きな注目を集めました。お客様だけでなく建替えを検討している団地の管理組合や自治体からの視察も相次いでいます。

建替え以前は、旧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のコミュニティが誕生しました。現在は、新旧住民の分け隔てなく多数の方々が参加されながら、夏祭りなどのイベントが継続的に企画されており、さらなるコミュニティの醸成が図られています。

「Brillia 多摩ニュータウン」紹介サイト

www.b-tamant.com

TOPICS

集合住宅および団地の再生を進行中

東京都港区の「イトーピア浜離宮」管理組合とともに進めている建替え事業では、2018年10月、管理組合で建替え決議が可決されました。本物件は竣工から39年が経過して老朽化するとともに、耐震性能の不適合箇所が存在することが判明しており、幹線道路に面する本物件の建替えは、震災発生時の緊急輸送道路の確保という観点からも、社会的な意義があります。

東京都港区北青山の都営青山北町アパート跡地において進めている「(仮称)北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業」において、2018年3月より建築を開始しました(共同事業)。同プロジェクトは、老朽化した青山北町アパートの建替えを通じて創出された用地を民間で段階的に開発することで、エリアの中心となる複合市街地を形成するものです。都有地を約70年間の定期借地で借り受け、多様なライフスタイルに対応する賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、店舗等を整備するとともに、青山本来の豊かな自然を再生する約3,500m²の森(緑地空間)を創出します。



「(仮称)北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業」完成予想図