

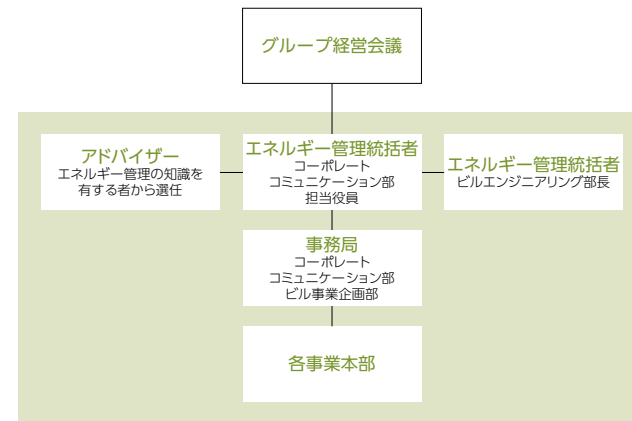
環境

環境マネジメント

方針・考え方・体制

当社グループは、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。当社グループ共通の「グループ環境方針」を制定し、ビルの開発および運営管理を行うビル事業とBrilliaブランドでマンションの分譲を行う住宅事業において、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当社グループ会社では、事業・会社ごとにグループ環境方針に沿った環境ガイドラインを定め、事業を展開しています。

環境推進体制



≫ 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

ビル事業の環境マネジメント

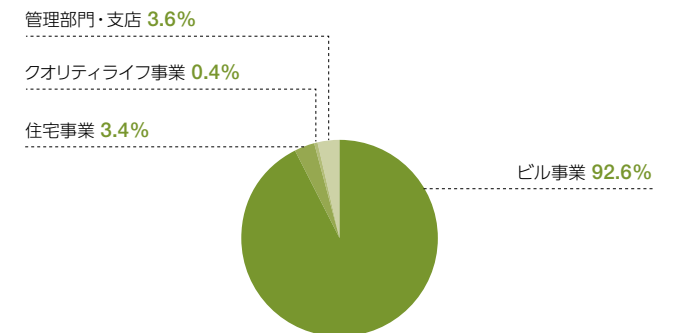
当社の事業活動において、最もエネルギーを使用するのはオフィスビル・商業施設を運営管理するビル事業であり、エネルギー使用割合は92.6%を占めています（省エネ法*に基づく試算）。ビル事業での使用量削減が、当社の事業活動全体での削減に大きく寄与することから、同事業では、環境実行計画やガイドラインを策定・実行し、環境配慮に努めて

います。オフィス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とともに、テナント様と協働して運用面からも省エネ・環境負荷の低減に取り組んでいます。

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。

※ エネルギーの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（2020年度）



企業理念、グループ概要、目次、編集方針

マネジメント

トップメッセージ

ESG経営

東京建物グループのマテリアリティ

特集

環境

> 環境マネジメント

サステナビリティファイナンス

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

気候変動への対応

汚染防止と資源循環

水資源

生物多様性

自然災害対策

社会

ダイバーシティ&インクルージョン

ワークライフバランス

人材投資・育成

健康経営／労働安全衛生

人権の尊重

品質・お客様満足の向上

不動産ストックの再生・活用

地域社会への貢献

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス

リスクマネジメント

コンプライアンス

サプライチェーンマネジメント

データ集

第三者保証

環境

環境マネジメント

ビル事業における環境実行計画・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じ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、ビル内緑化も推進 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 運営 ：植栽の管理計画の作成および維持管理、定期的なモニタリング・改善計画の提案の実施
	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 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 運営 ：寄付活動・啓蒙活動
	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り組み推進 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 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
緑を通したエリア価値の向上  	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 ①DBJ Green Building認証における5つ星または4つ星 ②CASBEE建築(新築)におけるSランクまたはAランク ③BELS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CO ₂ 先導事業等の導入検討 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

企業理念、グループ概要、目次、編集方針

マネジメント

トップメッセージ

ESG経営

東京建物グループのマテリアリティ

特集

環境

> 環境マネジメント

サステナビリティファイナンス

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

気候変動への対応

汚染防止と資源循環

水資源

生物多様性

自然災害対策

社会

ダイバーシティ&インクルージョン

ワークライフバランス

人材投資・育成

健康経営／労働安全衛生

人権の尊重

品質・お客様満足の向上

不動産ストックの再生・活用

地域社会への貢献

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス

リスクマネジメント

コンプライアンス

サプライチェーンマネジメント

データ集

第三者保証

環境

環境マネジメント

分野	環境実行計画	ガイドライン
省エネ	<p>高い環境性能ビルの実現</p> <p>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。</p> <p>■ 定量目標</p> <p>■ 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</p> <p>■ 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</p>	<p>環境性能の向上</p> <p>新築： BPI*¹ 0.90以下、BEI*² 0.65以下(積極的にZEB*³を実現)</p> <p>運営： 一次エネルギー消費原単位の実績値の把握と提示</p> <p>環境に配慮した計画・管理</p> <p>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</p> <p>改修・運営： 省エネ診断等による省エネ施策の検討</p> <p>運営： 適正なフィルター清掃の実施</p>
	<p>環境先進技術取り組みの採用</p> <p>環境先進技術や取り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。</p>	<p>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</p> <p>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の把握</p> <p>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の検討</p>
	<p>エネルギーマネジメントによる省エネ</p> <p>お客様を含めビルに携わる様々な人々と協力し、環境にやさしいビル運営を推進します。</p>	<p>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</p> <p>運営： テナント様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</p>
廃棄物・水	<p>お客様との協働による循環型社会への貢献</p> <p>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。</p> <p>■ 定量目標</p> <p>■ 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</p> <p>■ 目標 廃棄量原単位2017年度比で2022年度に▲5% (年▲1%相当)</p>	<p>新築・改修： ゴミ計量システムの導入、適正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</p> <p>運営： ゴミ分別・再利用、分別・リサイクルに関するテナント様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</p>
	<p>節水・中水の再利用等による環境負荷低減</p> <p>■ 水削減目標</p> <p>水使用量原単位2017年度比で2022年度に▲5% (年▲1%相当)</p>	<p>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、水質汚濁防止法・下水道法等の排出基準の遵守、雨水・雑排水(中水)の再利用の検討</p> <p>改修・運営： 改修時の節水量の検討・把握</p> <p>運営： 水使用量実績把握、冷却塔水使用量の把握および節水の検討</p>

企業理念、グループ概要、目次、編集方針

マネジメント

トップメッセージ

ESG経営

東京建物グループのマテリアリティ

特集

環境

＞環境マネジメント

サステナビリティファイナンス

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

気候変動への対応

汚染防止と資源循環

水資源

生物多様性

自然災害対策

社会

ダイバーシティ&インクルージョン

ワークライフバランス

人材投資・育成

健康経営／労働安全衛生

人権の尊重

品質・お客様満足の向上

不動産ストックの再生・活用

地域社会への貢献

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス

リスクマネジメント

コンプライアンス





サプライチェーンマネジメント

データ集

第三者保証

環境

環境マネジメント

分野	環境実行計画	ガイドライン
廃棄物・水  	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 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、設備更新時の建物機能維持・バックアップ設備等の検討 運営 ：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
	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 ：持続可能な木材ほか、環境負荷の少ないエコマテリアル・再生材の積極的な採用、冷媒に対するオゾン層破壊係数の規制、オゾン層破壊係数・温暖化指数を考慮した建築資材(断熱材、ガス消火剤等)の採用
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様々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り組み公開、省エネ啓蒙活動の実施
	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り組みをし、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。	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、テナント様と協力した省エネへの取り組み、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

※1 BPI (Building Palstar Index)：省エネ法改正に伴い設けられた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。

※2 BEI (Building Energy Index)：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。

※3 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目指した建築物。

企業理念、グループ概要、目次、編集方針

マネジメント

トップメッセージ

ESG経営

東京建物グループのマテリアリティ

特集

環境

＞環境マネジメント

サステナビリティファイナンス

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

気候変動への対応

汚染防止と資源循環

水資源

生物多様性

自然災害対策

社会

ダイバーシティ&インクルージョン

ワークライフバランス

人材投資・育成

健康経営／労働安全衛生

人権の尊重

品質・お客様満足の向上

不動産ストックの再生・活用

地域社会への貢献

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス

リスクマネジメント

コンプライアンス

サプライチェーンマネジメント

データ集

第三者保証

企業理念、グループ概要、目次、編集方針

マネジメント

トップメッセージ

ESG経営

東京建物グループのマテリアリティ

特集

環境

＞環境マネジメント

サステナビリティファイナンス

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

気候変動への対応

汚染防止と資源循環

水資源

生物多様性

自然災害対策

社会

ダイバーシティ&インクルージョン

ワークライフバランス

人材投資・育成

健康経営／労働安全衛生

人権の尊重

品質・お客様満足の向上

不動産ストックの再生・活用

地域社会への貢献

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス

リスクマネジメント

コンプライアンス

サプライチェーンマネジメント

データ集

第三者保証

環境

環境マネジメント

住宅事業の環境マネジメント

住宅事業では、環境配慮の取り組みを体系化した「Brillia環境ガイドライン」を策定し、マンション開発において「緑あふれる暮らしの創造」と「環境負荷軽減（CO₂排出削減）住宅の実現」という2つのコンセプトを設けて、様々な創意工夫を行っています。

ガイドラインでは「環境性能格付」として、環境配慮の水準を4段階に分けて設定しています。それぞれの水準を満たす具体的な仕様のほか、企画段階から設計の各段階における環境認証ランク（CASBEE等）やCO₂排出削減の度合いも確認しながら事業を進めることができます。

また、ガイドラインは社会の変化や技術の進歩に応じて随時改訂することで、Brilliaブランド全体としての価値向上につなげています。

環境関連法規制への対応

当社は、「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。

2020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。

📄 (データ集)環境マネジメントの指標と実績 P.69

「Brillia環境ガイドライン」

1 ガイドライン概要

① 緑豊かで潤いある「暮らし」の創造

- 敷地内を緑化して建物内部と建物周辺の暑熱（ヒートアイランド現象）を緩和し、快適な住空間、地域全体の景観形成と自然や季節の変化を身近に感じる豊かさを創出する
- 地域の植生に合った植栽を行い、生物多様性に配慮した、より豊かな自然環境の育成に努める
- 住民への環境教育プログラム提供を通じて地域コミュニティの意識啓発に寄与する

② 環境負荷を軽減した「住まい」の実現

- 温暖化防止や省資源に寄与する設備やサービスを積極的に導入し、低炭素化住宅の実現を目指す
- 建物自体の高断熱化・再生可能エネルギー活用により住宅自体のエネルギー消費量を抑える「ZEH-M（ゼッチ・マンション）」の開発を積極的に展開する
- エネルギー消費量の可視化を通じて入居者の意識啓発を図るなど、ライフサイクルを通じた環境負荷低減に貢献する

1 環境性能格付(例:「省エネ性能」に係る水準設定)

水準	標準		高水準			
	レベル1	レベル2	レベル3	レベル4		
	省エネ基準	誘導基準	ZEH-M Oriented	ZEH-M Ready		
省エネ	専有部 BEI	基準値(再エネ除く)	1.0以下	0.9以下	0.8以下	←
		設計目標値(再エネ除く)	0.97以下	0.86以下	0.76以下	—
	共用部 BEI	基準値	1.0以下	←	—	—
		設計目標値	省略	←	0.8以下	←
住棟 BEI	基準値(再エネ除く)	1.0以下	0.9以下	0.8以下	←	
	住棟 エネルギー消費削減量(再エネ含む)	—	—	—	50%以上	
住宅性能評価	断熱等性能等級		等級4	←	←	←
	一次エネルギー消費量等級		等級4	等級5	←	←