

グループ理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

トップメッセージ

サステナビリティに関する取り組み推進

サステナビリティに関する取り組み推進方針
 サステナビリティに関する取り組み推進体制
 マテリアリティに基づくKPI・目標
 ステークホルダー・エンゲージメント
 イニシアチブへの参加
 サステナビリティに関する外部評価

環境

TCFD提言に基づく情報開示
 TNFD提言に基づく情報開示
 環境マネジメント

脱炭素社会の推進

自然災害対策
 生物多様性
 水資源
 循環型社会の推進
 環境配慮に関する外部評価・認証
 サステナビリティファイナンス

社会

人権の尊重
 サプライチェーンマネジメント
 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・コミュニティへの貢献
 人材開発
 健康経営／労働安全衛生
 ダイバーシティ&インクルージョン

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

データ集

第三者保証

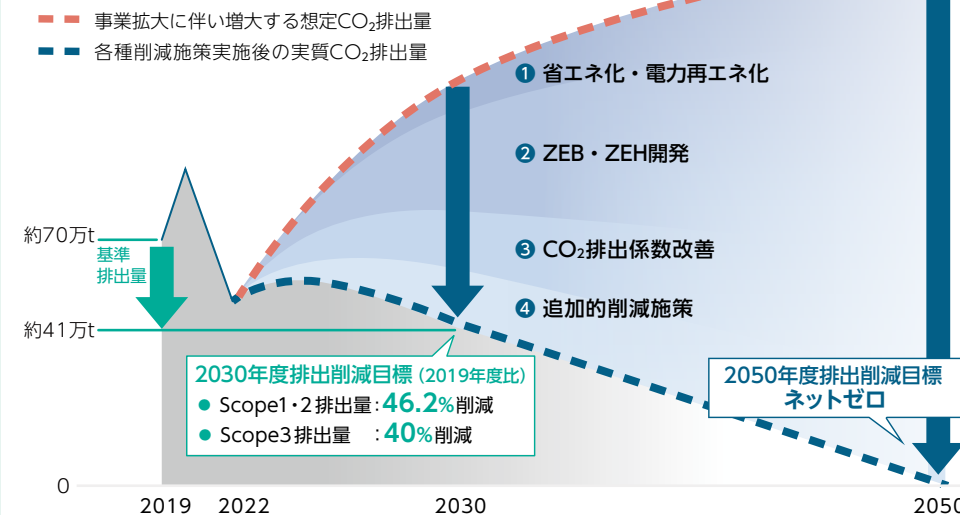
脱炭素社会の推進

方針・考え方

脱炭素社会の推進はグローバルでの対応が求められる社会課題であり、不動産業界としても、保有不動産や事業活動に由来する温室効果ガス (GHG) 排出の削減が求められています。当社グループでは、GHGの排出が引き起こす風水害などの自然災害の激甚化・頻発化は、当社グループの保有資産に大きく影響を及ぼす可能性があると考えており、その観点からも優先的に取り組むべき課題だと認識しています。当社グループでは、「グループ環境方針」において「地域をリードする温暖化防止」を掲げています。また、マテリアリティの一つとして「脱炭素社会の推進」を特定するとともに、この課題解決に事業を通じて取り組むため、脱炭素社会の推進に関するKPI・目標を設定し、GHG排出削減に向けた取り組み等を加速しています。GHG排出削減に関する目標としては、「2050年度までに、CO₂排出量ネットゼロ」と「2030年度までに、2019年度対比Scope1・2のCO₂排出量46.2%削減、Scope3のCO₂排出量40%削減」を掲げており、2030年度の目標については、世界の平均気温の上昇を産業革命前と比較して1.5℃に抑える水準の目標としてSBT認定を取得しています。また、これらの目標達成を前提として、2050年度に向けた当社グループにおけるGHG排出削減に関するロードマップ(取り組み計画)を策定しています。

項目	対象範囲	KPI・目標
温室効果ガス排出の削減	全事業 ^{*1}	2050年度までに、CO ₂ 排出量ネットゼロ
		2030年度までに、2019年度対比Scope1・2のCO ₂ 排出量を46.2%削減
		2030年度までに、2019年度対比Scope3 ^{*2} のCO ₂ 排出量を40%削減
ZEB・ZEH ^{*3} の開発推進	ビル事業	原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設 ^{*4} においてZEBを開発
	住宅事業	原則として、新築するすべての分譲マンション、賃貸マンション ^{*5} においてZEHを開発
再生可能エネルギーの導入	全事業 ^{*1}	2050年度までに、事業活動で消費する電力の再生可能エネルギー化100%
	ビル事業	2030年度までに、保有する不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化100%
グリーンビルディング認証 ^{*6} の取得	ビル事業、住宅事業	原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設、賃貸マンション ^{*7} においてグリーンビルディング認証を取得
木材の利用促進	長期保有ビル、分譲・賃貸マンション	2030年度までに、すべての新築オフィスビル・分譲マンション・賃貸マンションの共用部の内装・家具等に国産材・認証材を使用
	分譲・賃貸マンション	2026年度までに、主要構造部に木材を採用した分譲マンションまたは賃貸マンションを開発
お客様との連携・共創	長期保有ビル	テナント様とのサステナビリティに関するコミュニケーションを年4回以上実施
	分譲・賃貸マンション	入居者様とのコミュニケーションを行い、サステナビリティに関する施策を立案・推進

GHG排出削減ロードマップ



- マテリアリティに基づくKPI・目標一覧(P.11)
- 環境マネジメント(P.28)
- イニシアチブへの参加(P.14)
- 自然災害対策(P.38)
- TCFD提言に基づく情報開示(P.18)
- 環境配慮に関する外部評価・認証(P.49)

※1 東京建物グループが対象。 ※2 Scope3カテゴリー11・13が対象。 ※3 [ZEB] [ZEH(-M)]のほか、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented、Nearly ZEH(-M)、ZEH(-M) Ready、ZEH(-M) Orientedを含む。

※4 2023年1月以降設計に着手した新築物件が対象。共同事業物件や特殊用途など一部を除く。 ※5 2021年6月以降設計に着手した新築物件が対象。共同事業物件や特殊用途など一部を除く。

※6 主にDBJ Green Building認証、CASBEE建築およびBELSなどの認証を指すが、これらに限らない。 ※7 2023年1月以降設計に着手した新築物件が対象。共同事業物件や特殊用途など一部を除く。

グループ理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

トップメッセージ

サステナビリティに関する取り組み推進

サステナビリティに関する取り組み推進方針
サステナビリティに関する取り組み推進体制
マテリアリティに基づくKPI・目標
ステークホルダー・エンゲージメント
イニシアチブへの参加
サステナビリティに関する外部評価

環境

- TCFD提言に基づく情報開示
- TNFD提言に基づく情報開示
- 環境マネジメント
- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源
- 循環型社会の推進
- 環境配慮に関する外部評価・認証
- サステナビリティファイナンス

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の上昇
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会・コミュニティへの貢献
- 人材開発
- 健康経営/労働安全衛生
- ダイバーシティ&インクルージョン

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

データ集

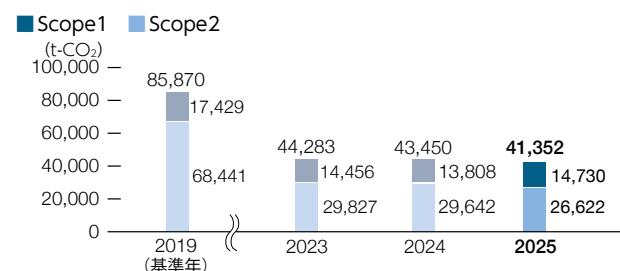
第三者保証

脱炭素社会の推進

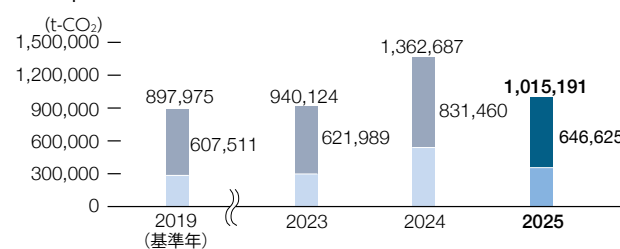
GHG排出削減の達成に向けた取り組み

2025年度の当社グループにおけるCO₂排出量は、1,056,543t-CO₂ (Scope1・2: 41,352t-CO₂、Scope3: 1,015,191t-CO₂) となりました。今後も引き続き、GHG排出削減の取り組みを推進していきます。

CO₂排出量の削減率(東京建物グループ)



Scope 3 (カテゴリー 11・13)
Scope 3 (カテゴリー 11・13 を除く)



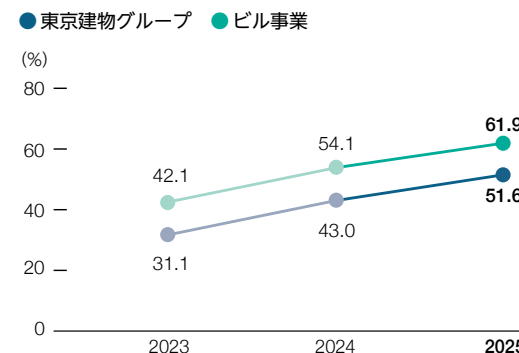
□ (データ集) GHG (CO₂) 排出量 (P.103)

● 再生可能エネルギーの導入

当社は、GHG排出削減の中長期目標を達成するためのプロセス目標の一つとして「再生可能エネルギーの導入」を設定しています。全事業においては、「2050年度までに、事業活動で消費する電力の再生可能エネルギー化100%」、ビ

ル事業においては「2030年度までに、保有する不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化100%」をKPI・目標に設定し、それぞれ順調に進捗しています。

再生可能エネルギー(電力)導入率



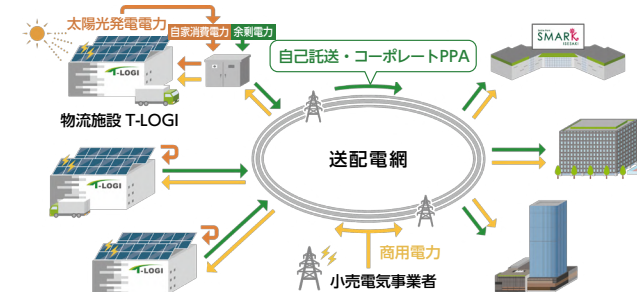
太陽光発電による再生可能エネルギーの創出と活用

当社は、太陽光発電による再生可能エネルギー由来の電力(以下、再生可能電力)の創出と活用を実現するため、様々な取り組みを進めています。

当社が開発する物流施設、オフィスビル、および分譲マンションの一部では、屋上に設置した太陽光発電設備により再生可能電力を創出し、各施設で使用(自家消費)しています。特に、当社が開発する物流施設「T-LOGI」シリーズでは、各施設の屋上全面に太陽光パネルを設置し、意図的に自家消費量を上回る再生可能電力を創出しています。余剰分については、「自己託送・コーポレートPPA」を活用し、当社が保有する商業施設やオフィスビルへ送電しており、この取り組みを複数のエリアで実施・計画しています。

□ T-LOGI物流施設の公式サイト

自家消費と自己託送・コーポレートPPAのイメージ



また、創出された再生可能電力をより有効に利用するため、蓄電池を活用しています。東京建物博多ビル(福岡県福岡市、1985年6月竣工)では、T-LOGI 福岡(福岡県糟屋郡須恵町、2022年4月竣工)の屋上に設置した太陽光発電設備より創出された再生可能電力の送電を受けていますが、オフィスビルの特性上、建物の電力需要が少なく再生可能電力の余剰が発生しやすい土曜日・日曜日・祝日の送電分については、ビルに設置した蓄電池に蓄電しています。蓄電された再生可能電力は、テナント様のBCP強化や、電力使用のピーク時の消費を抑えるために利用しています。

さらに、電力需要が大きい反面、再生可能電力を創出する空間に限られる都心部においても、他社との協業のもと、再生可能電力の創出を進めています。

東京建物八重洲ビル(東京都中央区、2011年11月竣工)では、2024年にAGC株式会社の太陽光発電ガラス「サンジュール®」を、当ビルのステップテラスの庇、ガラス壁に設置しました。これにより、建築用ガラスとしての役割を担いつつ、これまで発電に活かされていなかった垂直面などを活用した再生可能電力の創出を可能にしています。本取り組みは、2024年に、環境省が推進する建材一体型太陽光発電設

グループ理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

トップメッセージ

サステナビリティに関する取り組み推進

サステナビリティに関する取り組み推進方針
サステナビリティに関する取り組み推進体制
マテリアリティに基づくKPI・目標
ステークホルダー・エンゲージメント
イニシアチブへの参加
サステナビリティに関する外部評価

環境

TCFD提言に基づく情報開示
TNFD提言に基づく情報開示
環境マネジメント
脱炭素社会の推進
自然災害対策
生物多様性
水資源
循環型社会の推進
環境配慮に関する外部評価・認証
サステナビリティファイナンス

社会

人権の尊重
サプライチェーンマネジメント
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・コミュニティへの貢献
人材開発
健康経営／労働安全衛生
ダイバーシティ&インクルージョン

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

データ集

第三者保証

脱炭素社会の推進

備の導入加速化支援事業のうち「窓、壁等と一体となった太陽光発電」として初めて採択されました。くわえて当ビルは、2025年に、JSA規格S1024「太陽電池パネルを設置した建築物等の土地有効活用スコアの評価方法」で規定された「土地有効活用型PV設置建築物等」として初めて認定されました。

これらの「都心部における脱炭素化の現実解への取り組み」が、株式会社日本経済新聞社主催の「NIKKEI脱炭素アワード2023」でプロジェクト部門奨励賞を受賞しました。物流施設T-LOGIシリーズでは、広い屋根を活用して可能な限り多くの太陽光発電パネルを設置することにより、建物の一次エネルギー消費量を実質ゼロにする『ZEB』を取得している点や、意図的に消費する電力以上の余剰電力を生み出し、再エネ創出が難しい都心部に直接融通している点などが評価されました。

今後も、再生可能エネルギーの創出と活用に関する取り組みを加速していきます。

オンサイトコーポレートPPAによる

再生可能エネルギー利用の促進

当社は、Brillia 新百合ヶ丘（神奈川県川崎市、2025年4月竣工）において、株式会社つなぐネットコミュニケーションズをPPA事業者^{*1}とする、「Brillia」初のオンサイトコーポレートPPAモデルによる太陽光発電を導入し、マンションの専有部・共用部に電力を供給しています。また、太陽光発電では賄いきれない電力については再生可能エネルギーとみなされる電力^{*2}を高圧一括受電方式にて受電することにより、マンションの電力の実質100%再生可能エネルギー化を実現しました。これらの仕組みにより、居住者様は、太陽光発電設備の設置費用や維持管理費用を負担することなく、高圧一括受

電方式により通常の個別契約よりも廉価な基本料金、電力量料金で電気を利用することが可能となっています。

※1 PPA(Power Purchase Agreement)：太陽光発電設備を設置できる建物の屋根や遊休地などに太陽光発電設備の所有、管理を行うPPA事業者が設置した太陽光発電システムで発電された電力を有償供給する仕組み。

※2 非化石証書で裏付けされた環境価値を内包した電力。

オフサイトコーポレートPPAによる

再生可能エネルギー利用の促進

当社は、東京建物八重洲ビル(東京都中央区、2011年11月竣工)、東京建物八重洲さくら通りビル(東京都中央区、1974年11月竣工)、大崎センタービル(東京都品川区、2009年3月竣工)を対象として、不動産業界初となる^{*1}地熱発電を用いたオフサイトコーポレートPPA^{*2}を導入しています。九電みらいエナジーが所有する地熱発電所で発電された再エネ電力を、小売電気事業者である日鉄エンジニアリングを通じて、上記3棟に供給しています。これにより、年間で約900MWh受電する見込みであり、年間約360トンのCO₂削減を実現します。

※1 九電みらいエナジー調べ(2025年5月時点)。

※2 再エネ電源の所有者である発電事業者と電力の購入者が、事前に合意した価格および期間における再エネ電力の売買契約を締結し、発電場所から離れた需要家に対し、送配電網を介して再エネ電力を供給する契約方式。

再生可能エネルギー由来の電力への切り替え

当社の保有ビルや商業施設、賃貸マンションでは、電気事業者より太陽光やバイオマス等による発電の環境価値を証書化した「トラッキング付非化石証書」を活用した電力の供給を受けるなど、再エネ電力への切り替えを進めています。

また、Brilliaのマンションモデルルームで使用する電力について、2016年5月よりグリーン電力証書の枠組みを利用し、100%再エネ電力に切り替えています。2025年は約

72万kWhの電力に、グリーン電力証書を活用しました。

メガソーラー事業の展開

当社のグループ会社である東京不動産管理は、2012年よりメガソーラー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、2025年度末時点で8カ所において、合計約13MWの発電容量を有しています。

● ZEB・ZEHの開発推進

当社は現在、原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設、分譲マンション、賃貸マンションにおいてZEB・ZEHを開発するという目標を設定し、推進しています。

ビル事業においては、一般社団法人環境共創イニシアチブ(SII)が公募する「ZEBリーディング・オーナー」に同制度の設立当初から登録し、ZEB普及促進を目指しています。

住宅事業においては、2018年5月に設立された「ZEHデベロッパ登録制度」の初回公募から登録し、ZEH-M(ゼッチ・マンション)の開発にも積極的に取り組んでいます。

2025年度には、最高レベルの『ZEB』の物流施設1棟を含む17棟のZEB・ZEHを開発し、これまでに合計で51棟のZEB・ZEHを開発しました。

□□ マテリアリティに基づくKPI・目標一覧(P.11)

□□ 環境配慮に関する外部評価・認証(P.49)

グループ理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

トップメッセージ

サステナビリティに関する取り組み推進

サステナビリティに関する取り組み推進方針
サステナビリティに関する取り組み推進体制
マテリアリティに基づくKPI・目標
ステークホルダー・エンゲージメント
イニシアチブへの参加
サステナビリティに関する外部評価

環境

TCFD提言に基づく情報開示
TNFD提言に基づく情報開示
環境マネジメント
脱炭素社会の推進
自然災害対策
生物多様性
水資源
循環型社会の推進
環境配慮に関する外部評価・認証
サステナビリティファイナンス

社会

人権の尊重
サプライチェーンマネジメント
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・コミュニティへの貢献
人材開発
健康経営／労働安全衛生
ダイバーシティ&インクルージョン

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

データ集

第三者保証

脱炭素社会の推進

ZEB・ZEHの種類

ZEBの種類	ZEB Oriented	ZEB Ready	Nearly ZEB	『ZEB』
	省エネのみ	省エネのみ	省エネ+創エネ	省エネ+創エネ
省エネ基準建築物	30%以上 40%以上	50%以上	75%以上	100%
	病院・商業施設など オフィス・工場など			
ZEH-Mの種類	ZEH-M Oriented	ZEH-M Ready	Nearly ZEH-M	『ZEH-M』
	省エネのみ	省エネ+創エネ	省エネ+創エネ	省エネ+創エネ
省エネ基準建築物	20%以上	50%以上	75%以上	100%

主なZEB・ZEH開発の実績

2018年	• Brillia 弦巻が東京都内で初となる経済産業省による「平成30年度 高層ZEH-M実証事業」(住宅用途部分6~20層の建築物を対象)に採択され、ZEH-M Orientedを開発(2019年12月竣工)
2019年	• Hareza Tower(事務用途部分)が超高層複合用途ビルにおけるZEB(ZEB Ready)取得の第1号案件となる(2020年5月竣工) • Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCEが経済産業省による「平成31年度 超高層ZEH-M実証事業」(住宅用途部分21層以上の建築物を対象)に採択され、ZEH-M Orientedを開発(2022年9月竣工)
2022年	• Brillia 自由が丘が環境省による「令和4年度中高層ZEH-M支援事業」に採択され、ZEH-M Orientedを開発(2024年5月竣工)
2023年	• Brillia 深沢八丁目が国土交通省による「令和5年度サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)」に採択され、大規模建築物として日本初「ZEH-M」竣工(2024年12月竣工)
2024年	• Brillia 神戸旧居留地が環境省による「令和6年度高層ZEH-M支援事業」に採択され、ZEH-M Readyを開発(2026年10月竣工予定)

ZEH改修住戸の快適性に関する実証実験

当社は、慶應義塾大学、YKK AP株式会社と協働し、大規模賃貸マンションBrillia ist 東雲キャナルコート(東京都江東区、2005年3月竣工)において、ZEH基準への改修が居住者の快適性・健康性に与える影響を科学的に検証する実証実験を2025年8月から2026年2月にかけて実施しました。

本実証実験では、高断熱窓や断熱材を用いて環境性能をZEH基準^{*1}にまで高めた「ZEH改修住戸」と、断熱仕様への変更を伴わない通常の改修住戸を本物件内に設け、室温や消費電力などの室内環境計測に加え、被験者がそれぞれの住戸で一定期間寝泊りすることで得られた血圧や脈拍などのバイタルデータを比較分析しました。

検証の結果、ZEH改修住戸では、夏季は室温の上昇が抑えられ、冬季は暖かさが保たれるなど、年間を通じて安定した温熱環境が維持され、消費電力量は通常の改修住戸と比べて夏季・冬季ともに10%以上低減^{*2}しました。さらに、睡眠効率および作業課題の成績も向上する結果となりました。これらの科学的検証を通じて、ZEH改修が電気代削減等の経済的効果をもたらすだけでなく、温熱環境の改善や居住者の快適性・健康性の向上にも寄与することを実証しており、今後も既存物件におけるZEH化の促進を目指していきます。

*1 本実証で用いる「ZEH改修住戸」は「ZEH Oriented」基準(ZEH強化外皮基準を満たし、再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量削減)に適合。

*2 リビングに設置したエアコン1台を計測した値。



室内環境計測の様子

ZEB・ZEH開発における取り組み事例①

Hareza TowerでZEB Readyを取得(事務用途部分)

▶▶ 一次エネルギー消費量の50%削減を達成

<具体的な取り組み>

・照明の省エネ

オフィスの室内照明の照度を通常よりも低い500lxに設定。また、単に照度を下げるのではなく、光の反射率の高いタイルカーペットの採用、共用部と専用部で照度や色温度差を設ける等により、空間の明るさを損なわないよう計画。



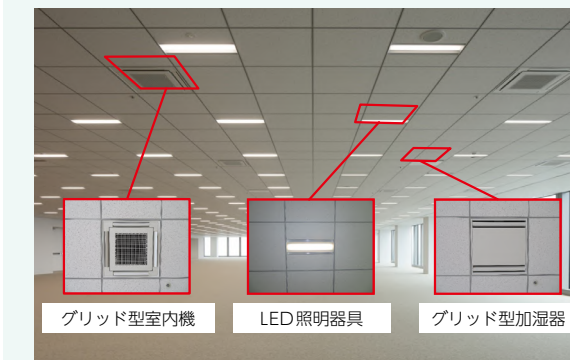
照度：100~150lx
色温度：3,000k

照度：150~200lx
色温度：3,000k

照度：500lx
色温度：4,000k

・空調の省エネ

メーカーと開発したグリッド型空調機・グリッド型加湿器の採用により、従来の隠ぺい型空調機より搬送動力を低減。また、外気温度、室内温度と設定温度の差などのセンシングデータを活用し、空調機の高効率な最適運転制御を行うシステムを採用。



グリッド型室内機

LED照明器具

グリッド型加湿器

グループ理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

トップメッセージ

サステナビリティに関する取り組み推進

サステナビリティに関する取り組み推進方針
サステナビリティに関する取り組み推進体制
マテリアリティに基づくKPI・目標
ステークホルダー・エンゲージメント
イニシアチブへの参加
サステナビリティに関する外部評価

環境

TCFD提言に基づく情報開示
TNFD提言に基づく情報開示
環境マネジメント

脱炭素社会の推進

自然災害対策
生物多様性
水資源
循環型社会の推進
環境配慮に関する外部評価・認証
サステナビリティファイナンス

社会

人権の尊重
サプライチェーンマネジメント
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・コミュニティへの貢献
人材開発
健康経営／労働安全衛生
ダイバーシティ&インクルージョン

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

データ集

第三者保証

脱炭素社会の推進

ZEB・ZEH開発における取り組み事例②

Brillia 深沢八丁目で『ZEH-M』を取得

▶▶ 一次エネルギー消費量の101%削減を達成

<具体的な取り組み>

・高断熱仕様

高性能な断熱材のほか、全住戸すべての窓をアルミ樹脂複合サッシ、アルゴンガス入りLow-Eガラスとしたことで、ZEHの要件(断熱等性能等級5)より高い「断熱等性能等級6」を全住戸で実現*。

*一部住戸では最高等級となる「等級7」を実現。

・省エネ・創エネ

燃料電池「エネファーム」を全住戸に導入し、全熱交換器、LED照明、節湯水栓等の省エネ性能の高い設備を採用。さらに屋上全面に336枚の太陽光パネルを設置し、各住戸および共用部に再生エネ電力を供給。これにより住棟での一次エネルギー消費量の101%削減を達成し、全住戸『ZEH』および『ZEH-M』の大規模建築物として日本で初めて竣工。

* 建築物省エネ法における大規模建築物(延床面積が2,000㎡以上)での区分において、最も早く竣工(建物の建築工事が完了)。



屋上一面に設置された太陽光パネル



Brillia 深沢八丁目 外観

TOPICS

Brillia 深沢八丁目が第2回SDGs住宅賞において「ベターリビング理事長賞」を受賞

Brillia 深沢八丁目(東京都世田谷区、2024年12月竣工)は、2026年に一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター主催の第2回SDGs住宅賞において「ベターリビング理事長賞」を受賞しました。SDGs住宅賞は、住宅としての質の高さに加え、建築主(居住者)、設計者、施工者の協力により、計画から将来の廃棄までのライフサイクル全体でSDGs達成に貢献する先導的な住宅を顕彰するものです。本物件では、汎用的な技術や仕様を組み合わせた省エネ性能の向上や再生エネ電力の創出、快適性の実現など、事業性を大きく損なうことなくSDGsに取り組むことが可能である点が評価されています。さらに、V2H(vehicle to home)*¹の導入や、既存建物の建材再利用・アート活用、SAF*²(航空燃料)等への利用として注目が集められる廃食油回収など、環境配慮の取り組みを多面的に展開し、居住者の環境意識につながる仕組みを設けている点も評価につながっています。

*1 V2H(Vehicle to Home)は、電気自動車に搭載された蓄電池の電力を家庭用電源として活用する仕組み。災害時には非常用電源としての活用を可能とする。

*2 SAF(Sustainable Aviation Fuel)は、廃食油やバイオマス等を原料として製造される航空燃料であり、化石燃料から製造される従来のジェット燃料と比較して、製造から燃焼までのライフサイクル全体でCO₂排出量の削減に寄与する。

ZEB・ZEHの開発に関する表彰

TOPICS 環境省主催「令和7年度気候変動アクション大賞」を受賞(P.39)

● GHG排出削減へのその他の取り組み

省エネ設備機器の採用・更新

当社の長期保有ビルや賃貸マンションでは、省エネルギー設備機器の採用・更新に積極的に取り組んでいます。2025年度末時点では、すべての長期保有ビルにおいてLED化工事を実施済みまたは実施中です。当社は、エネルギー使用量の原単位を、5年間の移動平均で毎年1%削減することを短期目標として、省エネ・環境負荷の低減に取り組んでいます。省エネ法事業者クラス分け評価制度においては、最上位である「Sクラス事業者」に、2016年度より11年連続で認定されています。

エネルギーマネジメントシステムの導入

当社では、オフィスビルや分譲マンションにおいて、建物内で効率的なエネルギー使用を促進するために、エネルギー使用状況のリアルタイムでのモニタリングが可能なエネルギーマネジメントシステムの導入を推進しています。

エネルギーマネジメントシステムの導入実績

建物の種類	エネルギーマネジメントシステムの種類	主な導入物件
オフィスビル	BEMS	<ul style="list-style-type: none"> 新宿センタービル(東京都新宿区、1979年10月竣工) 東京スクエアガーデン(東京都中央区、2013年3月竣工) 大手町タワー(東京都千代田区、2014年4月全体竣工) Hareza Tower(東京都豊島区、2020年5月竣工)
分譲マンション	HEMS	<ul style="list-style-type: none"> Brillia 弦巻(東京都世田谷区、2019年12月竣工) Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE(東京都多摩市、2022年9月竣工) Brillia 自由が丘(東京都世田谷区、2024年5月竣工) Brillia 深沢八丁目(東京都世田谷区、2024年12月竣工)

グループ理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

トップメッセージ

サステナビリティに関する取り組み推進

サステナビリティに関する取り組み推進方針
サステナビリティに関する取り組み推進体制
マテリアリティに基づくKPI・目標
ステークホルダー・エンゲージメント
イニシアチブへの参加
サステナビリティに関する外部評価

環境

TCFD提言に基づく情報開示
TNFD提言に基づく情報開示
環境マネジメント
脱炭素社会の推進
自然災害対策
生物多様性
水資源
循環型社会の推進
環境配慮に関する外部評価・認証
サステナビリティファイナンス

社会

人権の尊重
サプライチェーンマネジメント
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・コミュニティへの貢献
人材開発
健康経営／労働安全衛生
ダイバーシティ&インクルージョン

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

データ集

第三者保証

脱炭素社会の推進

スマートメーター等の導入

当社が開発する分譲マンションでは、原則すべての物件においてスマートメーターを導入しています。

また、当社が開発するオフィスビルなどにおいても、隔測検針が可能な電力メーターの導入を進めています。

木材の利用促進

木材はCO₂を吸収し、炭素を貯留(固定)する機能を持ち合わせるだけでなく、鉄や鉄筋コンクリートに比べて、製造、加工や建設時に必要とされるエネルギーが少なく、CO₂排出量の削減に寄与します。また、建築物が解体された後も建築資材等として再利用ができる循環資源でもあります。

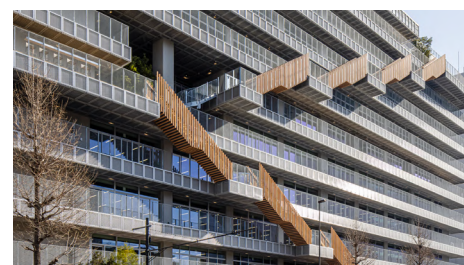
当社グループのマテリアリティである「脱炭素社会の推進」と「循環型社会の推進」の両方に寄与することから、当社は木材を適切に活用することが重要と考えています。

現在、「木材の利用促進」に係るKPI・目標の一つとして、長期保有ビルおよび分譲・賃貸マンションでは「2030年度までに、すべての新築オフィスビル・分譲マンション・賃貸マンションの共用部の内装・家具等に国産材・認証材を使用」することを設定しています。

Ave.Takanawa(東京都港区、2026年1月竣工)では、屋外を通じて各階をつなぐ象徴的な大階段の手すりや上裏ルーバーに国産木材を採用しています。また、本物件は床面積1㎡あたり0.001㎡の木材を使用しており、港区の「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」において「★認証書」を取得しています。

Brillia ist 新御徒町(東京都台東区、2025年2月竣工)では、エントランスホールに国産ヒノキ材を用いたルーバーを設置し、共用部のワークラウンジには国産木材を使用した無垢材テーブルを採用するなど、国産木材を積極的に取り入れ

ています。さらにワークラウンジでは、木材の利用に加え、海洋ごみを板状に加工した海洋プラスチック由来のデスクや、国内で廃棄された古着を再生フェルト化した遮音ボードを設けるなど、環境に配慮した素材を家具や内装に数多く採用しています。



Ave.Takanawa 大階段



Brillia ist 新御徒町 ワークラウンジ

木造賃貸マンションの開発

「木造の利用促進」に係るもう一つのKPI・目標として、「2026年度までに、主要構造部に木材を採用した分譲マンションまたは賃貸マンションを開発」することを設定しています。

2026年3月には、本目標の対象物件であるBrillia ist 洗足池の杜(東京都大田区、2026年3月竣工)が完成しました。本物件は、主要構造部に木材を使用した当社初の木造賃貸マンション^{*1}であり、その規模や炭素貯蔵効果の大きさ等

から令和6年度優良木造建築物等整備推進事業^{*2}に採択されています。さらに、エントランスホールやエレベーターホールなどの共用部、一部住戸の床や建具などの内装仕上げ材にも天然木材を採用しています。本物件の構造材および内外装仕上げ材における木材使用量は、合計503.02㎡(構造材:491.96㎡、仕上げ材:11.06㎡)であり、同規模の鉄筋コンクリート造物件と比較したアップフロントカーボンの削減量は309t-CO₂、炭素固定量は538t-CO₂となります。

※1 一部鉄筋コンクリート造。

※2 木造化に係る先導的な設計・施工技術が導入されるプロジェクトや、炭素貯蔵効果が期待できる中大規模木造建築物の普及に資するプロジェクトを国土交通省が支援する事業。



Brillia ist 洗足池の杜 外観

インターナルカーボンプライシング制度の導入

当社は、CO₂排出量を金銭に換算することで、当社が事業を通じて排出しているCO₂量や、省エネへの対応および再生可能エネルギーの導入等の効果を可視化する「インターナルカーボンプライシング制度」を導入しています。日本においてカーボンプライシング制度が導入された際の追加コストを試算するとともに、CO₂排出量を経済的コストとして可視化することにより、脱炭素社会の推進に関する各種取り組みを加速していきます。

グループ理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

トップメッセージ

サステナビリティに関する取り組み推進

サステナビリティに関する取り組み推進方針
サステナビリティに関する取り組み推進体制
マテリアリティに基づくKPI・目標
ステークホルダー・エンゲージメント
イニシアチブへの参加
サステナビリティに関する外部評価

環境

- TCFD提言に基づく情報開示
- TNFD提言に基づく情報開示
- 環境マネジメント
- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源
- 循環型社会の推進
- 環境配慮に関する外部評価・認証
- サステナビリティファイナンス

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の上昇
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会・コミュニティへの貢献
- 人材開発
- 健康経営／労働安全衛生
- ダイバーシティ&インクルージョン

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

データ集

第三者保証

脱炭素社会の推進

GHG排出削減に関するステークホルダーとの連携・共創

● テナント様／入居者様とのコミュニケーション

当社は、「お客様との連携・共創」に係るKPI・目標として、長期保有ビルにおいては、「テナント様とのサステナビリティに関するコミュニケーションを年4回以上実施」すること、分譲・賃貸マンションにおいては、「入居者様とのコミュニケーションを行い、サステナビリティに関する施策を立案・推進」することを設定しています。

ビル事業では、毎年テナント様と協働で「SDGs推進会議」を開催し、省エネへの対応や再生可能エネルギーへの切り替え、廃棄物の分別・リサイクルの実施等サステナビリティ全般の情報共有や意見交換会を実施しています。その他、当社グループが実践している省エネ活動やGHG排出削減目標の説明、テナント様の省エネへの取り組みの紹介などを行っており、当社とテナント様双方における環境負荷の低減に向けた活動の高度化を推進しています。

● グリーンリース条項の導入

当社が保有・管理するビルおよび賃貸マンションでは、テナント様や入居者様と締結する賃貸借契約書にグリーンリース条項の採用を推進しており、テナント様や入居者様と協働して省エネや廃棄物削減などによる環境負荷の低減に努めています。2025年度末時点でのグリーンリース条項の採用率は、当社が保有する全物件の面積の約32%に当たります。

● エネルギー使用量の見える化

当社では電気などのエネルギー使用量を見える化することで、テナント様、ビル管理会社と一体となった環境配慮への意識向上を目指しています。

エネルギー使用量の見える化の事例

東京建物八重洲ビル、エンパイアビル	・「電気使用量の見える化システム」の導入 テナント様に対して、年別・月別・日別の電気使用量や前年との比較をグラフ化したデータを提供
四条烏丸FTスクエア	・エネルギー使用量の見える化 ビルの日ごとのエネルギー（電気・ガス・水道）使用量を共用部のモニターに表示
東京スクエアガーデン	・空調設定およびエネルギー使用量の見える化 テナント様ごとにアカウントを発行し、空調スケジュール・室内温度の変更や、空調熱量・電気使用量・CO ₂ 排出量を閲覧できるウェブサービスを提供

● ボランタリークレジット創出に向けた実証事業

当社、アイフォレスト株式会社、ヤマハ発動機株式会社、株式会社バイオーム、一般社団法人ナチュラルキャピタルクレジットコンソーシアム（以下、NCCC）および国立大学法人九州大学都市研究センター（以下、九大UI）の6者は、東京都多摩地域の森林を対象に、CO₂吸収・固定量の算定や生物多様性に関する情報の定量化を行い、これらに基づくカーボンプレジットの創出に取り組んでいます。

本実証事業では、ヤマハ発動機株式会社による森林資源の現況を再現したデータ、株式会社バイオームが保有する生物分布のビッグデータ・現地調査データ、九大UIによる衛星データの解析技術を組み合わせ、科学的根拠に基づくCO₂吸収・固定量の算定および生物多様性情報の定量化を実施し、これらを活用したカーボンプレジット創出の方法論構築とNCCCによる認証・発行を目指してきました。2026年3月には、当該手法に基づくクレジットがNCCCにより初めて認証・発行されました。当社は今後も多様なステークホルダーとの共創を通じ、都市と森林の新たな関係性構築と環境価値の循環を推進していきます。

● EVおよびEVステーションを活用したデマンドレスポンスの実装

当社は、早稲田大学の高口洋人教授と共同で「EVおよびEVステーションを利用したデマンドレスポンスの実装」について研究しています。本研究は、既存建築物の脱炭素化およびレジリエンスの強化に向け、EV（電気自動車）を平常時は再エネ電源と連系し、デマンド上昇を抑える蓄電池として、また災害時は非常用電源としても活用できるシステムの開発を行うもので、東京建物八重洲ビル（東京都中央区、2011年11月竣工）においてEVステーションを設置し、技術的・社会的課題を把握するための実証実験を行っています。

EV自動車実証実験システム構成

