

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

循環型社会の推進

方針・考え方

廃棄物や有害物質による大気・土壌・水質などの汚染や自然資源の枯渇が社会共通の課題となっているなか、事業活動における廃棄物や有害物質の発生抑制および自然資源の有効活用が求められています。

当社グループは、「グループ環境方針」において「地球にやさしい省資源活動」を掲げています。また、マテリアリティの一つに「循環型社会の推進」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、廃棄物に関するKPI・目標を設定し、事業を通じて環境負荷の低減に努め、循環型社会の形成に寄与します。また、建物を建設する際には、ライフサイクルアセスメントを考慮した企画・設計を行うとともに、建物の運営・管理にあたっては、廃棄物の削減や有害物質の発生抑制を行うなど、適正な管理に努めています。

項目	対象範囲	KPI・目標
廃棄物の排出量削減	長期保有ビル*	2030年度までに、2019年度比廃棄物の排出量原単位20%削減
廃棄物のリサイクル推進	長期保有ビル*	2030年度までに、廃棄物の再利用率90%を実現

* 当社が実質的にエネルギー管理権原を有し、かつ、廃棄物の再利用・減量に係る計画書を提出している長期保有ビル・商業施設。

□□ マテリアリティに基づくKPI・目標 (P.11) □□ 環境マネジメント (P.28)

□□ (データ集) 廃棄物排出量および再利用率・再利用率 (P.105)

廃棄物削減への取り組み

当社グループは、事業活動のあらゆる場面において、廃棄物の削減、リサイクル、資源の有効活用を通じた、環境負荷の低減に努めています。2025年度における廃棄物の排出量原単位は、5.3t/千㎡となり、28.4%削減(2019年度比)することができました。

● 廃棄物一元管理システムの導入

当社が保有・管理するオフィスビルでは、廃棄物を適正かつ的確に管理・把握するため、電子 manifests を活用した廃棄物一元管理システムを導入しています。

● 廃棄物削減におけるお客様との連携・共創

当社グループは廃棄物の削減に向けて、当社が保有・管理するオフィスビルのテナント様や当社が分譲・賃貸で提供するマンションの入居者様との連携・共創を通じて、3R (Reduce : リデュース、Reuse : リユース、Recycle : リサイクル) をはじめとする様々な取り組みを推進しています。ビル事業では、大手町タワー (東京都千代田区、2014年4月全体竣工) に本社を構える株式会社みずほフィナンシャルグループとともに、同ビルのオフィス部分における廃棄物再利用率100%を目指す「ゼロウェイストオフィス」化を推進しています。2025年には、みずほフィナンシャルグループのオフィス内カフェや大手町タワーの一部飲食店テナント様に対し、三井化学株式会社が提供するリユースカップサービスの実証実験を開始しました。使用済みカップを回収・洗浄後、再びドリンク提供に利用することで、半年間で約100kgの廃棄物削減を見込んでいます。なお、リユースカップには、石油由来のポリプロピレンと比較して温室効果ガス (GHG) 排出量を約60%削減できるバイオマスナフサ*1由来のポリプロピレンを使用し、脱炭素社会の推進にも寄与しています。

住宅事業では、2024年より当社が開発する分譲マンションなどにおいて、廃棄物削減への取り組みとして「すてないくらしプロジェクト」を実施しています。2025年末までに15物件*2で実施しており、今後も物件規模や特性を踏まえ、実施物件を拡充していきます。

*1 植物などの再生可能な生物由来資源から製造される、石油由来ナフサと同等の性質を有する炭化水素。
*2 物件規模等により実施内容が異なるほか、分譲済物件においては、管理組合と協議のうえ、導入可否を検討。

「すてないくらしプロジェクト」での取り組みの具体例

廃食油回収

廃食油は、回収し適切な処理を行うことで、肥料や飼料、石炭やSAF (航空燃料) への再生が可能であることから、回収を実施。マンション共用部に集団回収ボックスを設置し、入居者様の負担が少ない方法で回収。



廃油回収ボックス (Brillia 新百合ヶ丘)

衣類・雑貨回収

不要となった衣類やおもちゃなどの雑貨をリユース品として活用すべく、株式会社ECCOMMITが提供する、不要品の回収・選別・再流通を一気通貫で行うサービス (PASSTO (パスト)) をマンション共用部に導入。回収した不要品は、ECCOMMITにより国内外でリユース品として再流通させるほか、劣化などでリユースが困難なものはリサイクルパートナーを通じて再資源化を実施。



PASSTO 設置イメージ

通いたくなるゴミ置き場「GOMMY」

入居者様から多くの声が寄せられるゴミ分別や衛生環境について、「ゴミ置き場が変われば、意識も変わるのではないかと考え、照明を居室と同じ温かみのある色にしているほか、ピクトグラムを多用し、英語等も表記することで、利用するだれもがゴミを出しやすくなる空間を創出。



GOMMY 採用事例 (Brillia 自由が丘)

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

循環型社会の推進

その他の廃棄物削減におけるお客様との取り組み事例

SDGs推進会議

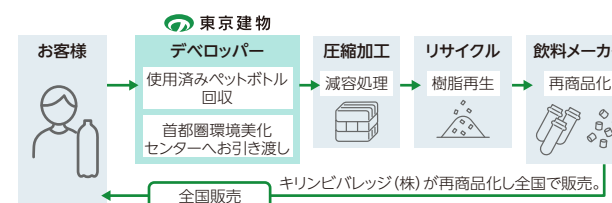
テナント様向けに、ごみの分別・リサイクルを含むサステナビリティ全般の情報共有や意見交換を実施(P.37・P75)

● 廃棄物の再資源化

当社は、所有・管理するオフィスビルにおいて、廃棄物の再資源化・再活用を図る様々な実証実験や試験導入を行っています。廃棄物の循環リサイクルを実際に体現することで、廃棄物の削減だけではなく、当社従業員およびテナント様のリサイクル意識の醸成、向上を図っています。なお、2025年度は、廃棄物の再利用率63.3%を達成しました。

2023年には、国内飲料メーカーのキリンビバレッジ株式会社と協同で、使用済みペットボトルを回収してペットボトルへ再生する「ボトルtoボトル」の取り組みを開始しました。国内では、一度ペットボトル以外のPET製品に再生されたものをペットボトルに再生することが技術的に困難であることに加え、回収された使用済みペットボトルにゴミなどの異物が混在していることが「ボトルtoボトル」の推進を阻害する要因となっており、リサイクルに適した汚染等の少ない使用済みペットボトルを安定的に確保することが喫緊の課題となっています。今回の取り組みでは、キリングループが本社を構える中野セントラルパーク(東京都中野区、2012年5月全体竣工)内にリサイクルボックスを設置して、使用済みペットボトルを回収し、中間処理などを経て再原料化した後、キリンビバレッジにて全国で販売される商品に使われるペットボトルとして再度使用する資源循環のスキームを構築し、廃棄プラスチックを削減しています。将来的には当社が保有するほかのビル・施設内に設置されているリサイクルボックスにまで対象を広げ、取り組みの規模を拡大していく予定です。

ペットボトル回収・再原料化・商品化までの流れ



オフィスビルごとの廃棄物の再資源化に向けた取り組み

物件名	取り組み内容
東京建物八重洲ビルなど	排出される古紙・ミックスペーパーを回収し、製紙工場ですトレットペーパーにリサイクルするとともに、同製紙工場で製造されるトイレペーパーを購入しビル内のトイレにて使用することで、循環リサイクルを構築
新宿センタービル	オフィスビルより排出・焼却処理される有機性廃棄物を燃料化する実証実験を実施
大手町タワー	飲食店テナント様から発生する食品の食べ残しや生ゴミなどを回収し、リサイクルセンターにて堆肥として再資源化
東京スクエアガーデン	テナント様オフィスより排出されたペットボトル等から資源プラスチックを選別し、新しいプラスチック製オフィス用品の材料・原料として使用するペレットに加工する、廃プラスチック再資源化の実証実験を実施

● 蓄電池の再生・再利用

当社が管理する中野セントラルパークイースト(東京都中野区、2012年3月竣工)では、非常照明用として設置している蓄電池を、2025年に再生・再利用が可能な蓄電池へ交換し、2031年より使用済み蓄電池の再生を行っていきます。通常、蓄電池は使用に伴う容量低下により、一定期間ごとの交換が必要となりますが、本取り組みでは、劣化したバッテリーの容量を化学反応によって再生させることで、蓄電池の再利用を可能としています。将来的には、当社が保有するほかのビルにも展開し、廃棄物の削減に加え、製造時のCO₂排出量削減にも寄与していきます。

● フードロスの削減

Hareza Tower(東京都豊島区、2020年5月竣工)および東京建物Brillia HALL(東京都豊島区、2019年4月竣工)では、防災用備蓄品として備えている非常食のうち賞味期限が迫ったものを一般社団法人食品ロス・リボンセンターへ寄贈し、フードロスの削減に努めています。

● マイボトル利用による紙コップの利用廃止

当社は、支店営業所等を含む全社においてマイボトル利用を推進し、紙コップごみを削減しています。2022年には、サーモス株式会社、パナソニック株式会社、株式会社アベックス、味の素AGF株式会社と協働し、東京建物八重洲ビル7階に勤務する当社従業員約300名を対象に実証実験を行い、2カ月間で約50kg(年換算約300kg)分の紙コップごみ削減を達成しました。これを受け、当社に勤務する全役職員にマイボトルを配布し全社で利用を展開した結果、本社において年換算約766kg分の紙コップごみ削減を実現しました。

● 傘のシェアリングサービスの活用

当社は、日本の使い捨て傘ゼロを目指す傘のシェアリングサービス「アイカサ」を運営する株式会社Nature Innovation Groupが推進している「2030年使い捨て傘ゼロプロジェクトforビルディング」に参画し、当社が所有・運営するオフィスビルへの「アイカサ」の導入を進めています。急な雨に対応できる利便性を提供しながら、傘の使い捨て削減を通じて資源の無駄を抑え、製造時のCO₂排出削減にも貢献しています。



アイカサ(東京ステーションシティ運営協議会・当社によるコラボレーションデザイン)

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

循環型社会の推進

● 廃棄物の有価リサイクル

東京不動産管理では、入居工事、原状回復工事、設備更新工事により発生した廃棄物を建設産業廃棄物として処理していましたが、スチールパーテーション、OAフロア、照明器具、エアコン、電線、ケーブル、設備配管やダクトなどの金属を主原料とする資材については、リサイクル業者に有価物*として売却し、分解・分別して商品の一部として再利用しています。

* 有価処分した売却収入からリサイクル処理に係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。

有害物質の発生抑制と適正管理

● 窒素酸化物(NOx)および硫黄酸化物(SOx)対策

当社は、事業活動を通じて排出される大気汚染物質について、法令に基づき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、定期的に濃度を測定するとともに、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。

□□ (データ集)有害物質の排出量(P.105)

● 揮発性有機化合物(VOC)対策

当社は、テナント様の健康を維持するために、建築基準法の規定とは別に、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、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するとともに、ホルムアルデヒド濃

度を測定して、室内環境の安全性を確認しています。

● アスベスト対策

当社は、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っています。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。また、アスベストの使用が確認された建物を解体する際には、関係法令を遵守し、アスベストの飛散防止等の適切な措置を実施しています。

□□ (データ集)有害物質の排出量(P.105)

● フロンの適正処理

当社は、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やビル解体時等に回収した空調機のフロンを適切に破壊処理しているほか、一部ビルでは再生処理を実施し、環境負荷低減に努めています。

● PCB(ポリ塩化ビフェニル)の適正処理

当社は、保有ビルにて使用が終了したPCB入りの電気機器(トランス、コンデンサ、安定器等)について、専門処理業者による適正な処理を実施しています。

□□ (データ集)有害物質の排出量(P.105)

TOPICS

空調冷媒の再生利用促進方針を策定

当社は、長期保有する施設における空調設備等で使用する冷媒について、更新時に廃棄せず回収し、再生利用する方針を2025年に策定しました。

現在、より環境負荷の少ない新冷媒への切り替えが進む一方で、国際的なフロン規制強化により冷媒の製造・輸入量は段階的に制限されており、将来的には新規製造冷媒の供給不足が懸念されています。くわえて、設備更新に伴い既存空調設備から冷媒が大量に回収されることも見込まれており、冷媒の供給確保と適切な回収・処理が同時に課題となる過渡期を迎えています。

この過渡期において空調機の安定稼働を確保し、社会インフラを維持していくためには、冷媒の再生利用が不可欠です。また、冷媒の再生利用は資源の保護や循環型社会の実現に貢献するとともに、新規冷媒の製造に伴う環境負荷の抑制や、冷媒の適切な回収・管理を通じた大気放りリスクの低減により、GHG排出量の削減にも寄与します。

東京建物が長期保有するオフィスビルのうち、空調機で主にフロン冷媒を使用する18棟において、空調冷媒の回収時に全量を再生利用した場合、GHG排出削減量は約35t-CO₂となる見込みです。今後は、充填冷媒として再生冷媒を採用することについても検討していきます。