

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

不動産ストックの再生・活用

方針・考え方

戦後、日本各地につくられ高度成長を支えた「集合住宅」の多くは、建設から数十年を経て老朽化が進んでいます。耐震性や防犯面の不安、エレベーターの不設置など、深刻な問題を抱えている建物も少なくなく、建替えの必要性が高まっています。また、かつて多くの子育て世代が住んでいた集合住宅では、現在、居住者の流出や高齢化が進んでおり、地域住民をつなぐコミュニティの再生も大きな課題です。

市街地のなかでも、建物が密集している地域や、入り組んだ道路や狭い道路が多い地域では、防災面が課題となります。また、商店街の店舗の多くが撤退した地域や住居の灯りや街灯が少ない地域では、にぎわいや防犯面が課題となります。

当社グループは、集合住宅の建替えや市街地の再開発等を通じて、お客様や地域にお住まいの方々にとって、安全・安心かつ利便性の高い快適なまちづくりを実現するとともに、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も貢献します。

また、人口構成や周辺環境等の変化に伴い、不動産の最適な用途や機能、仕様も変わりつつあるなかで、まだ十分に利用可能であるにもかかわらず、現在の社会や地域のニーズと十分に合致しない不動産も増加しています。

当社グループは、既存の不動産ストックを現在の社会や地域のニーズに適したものに更新し、有効活用していくことで、資産価値の最大化を実現するとともに、ストック型社会の推進にも貢献します。

☑ 東京建物のマンション建替え

☐ (データ集)不動産ストックの再生・活用(P.110)

集合住宅の建替え・市街地の再開発等

● 直近の主なプロジェクト

国立富士見台団地マンション建替事業(プライドシティ国立)



所在地	東京都国立市富士見台一丁目
建替後用途・戸数	共同住宅589戸(従前298戸)、地域貢献施設
竣工	2026年3月

本事業では、建物の老朽化やインフラの劣化、バリアフリー基準への不適合などの課題への対応が求められるなか、権利者、共同事業者と協働し、建替えを推進。建替え後は、敷地内の通路を車道と分離させて歩行者が楽しめる空間に再整備し、さらに緑地を設けて生物生息環境を創出。これが地域の快適性向上と街並み整備に寄与すると認められ、高さ制限が一般基準の19mから特例基準の25mに緩和。生まれた空地を活用し、緑化空間や歩行空間を拡充することで、緑豊かで暮らしやすい環境を実現した。

※ 上記の物件パースは実物と異なる場合がある。

魏町山王マンション建替事業(Brillia 二番町)



所在地	東京都千代田区二番町
建替後用途・戸数	共同住宅104戸(従前57戸(住宅53戸、店舗4戸))
竣工	2026年5月

本事業では、耐震性不足や老朽化の抜本的解決が急務となるなか、権利者と協働し早期建替えを推進。東京都総合設計制度[※]を活用し、容積率を緩和して57戸から104戸の免震マンションへ再生。東京メトロ有楽町線魏町駅徒歩1分の立地で、番町らしさと先進性を取り入れたデザインにも配慮した。

※ 敷地内に一定程度の公開空地の確保等を行うことにより、容積率や高さ制限が緩和される制度。

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

不動産ストックの再生・活用

日本真珠会館再生事業 (Brillia 神戸旧居留地)



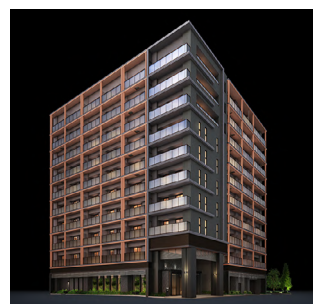
所在地	兵庫県神戸市中央区東町、伊藤町
建替後用途・戸数	共同住宅53戸、展示場、事務所
竣工	2026年10月(予定)

本事業では、世界有数の真珠産業の集積地である神戸において、老朽化のため閉館した「日本真珠会館」の再生事業として、跡地に共同住宅と展示場、事務所が一体となった複合マンションを建設。新施設には、旧施設に設けられていた「神戸パールミュージアム」や真珠の「入札会場」などの再オープンを予定している。本事業により神戸の真珠産業の歴史と文化の継承を図るとともに、地域の産業振興にも貢献する。また本事業

では、住棟で神戸市初の「ZEH-M Ready^{*1}」の認定を取得したほか、都市の低炭素化の促進に関する法律で定められた「低炭素建築物^{*2}」の認定も受けている。

※1 省エネと創エネで年間消費エネルギーをマンションの住棟単位で50%以上削減するもの。
 ※2 建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素抑制のため、低炭素化に資する様々な措置が講じられている建築物。

東向島二丁目22番地区防災街区整備事業 (Brillia 曳舟)



所在地	東京都墨田区東向島二丁目
建替後用途・戸数	共同住宅99戸、町会会館
竣工	2026年11月(予定)

本事業は、「重点不燃化促進区域」に位置付けられている墨田区東向島の木造密集地域を対象に、防災性と住環境の向上を目的としたまちづくりを推進。老朽化した建物を取り壊し、耐震性の高いマンション「Brillia 曳舟」に建替えることで、災害時に危険性の高い木造密集市街地の解消を図る。さらに、建物の不燃化・耐震化、道路の拡幅や公共施設の整備を行い、延焼遮断帯の形成や緊急輸送道路の災害時通行機能の確保に貢献する。

東商センタービルマンション建替事業 (Brillia Tower 浅草柳橋)



所在地	東京都台東区柳橋二丁目
建替後用途・戸数	共同住宅267戸(従前91戸、その他事務所、展示場等)
竣工	2027年4月(予定)

本事業は、東京都総合設計制度の活用により容積率の緩和を受け、高さ約120mの免振タワーマンションを建設し、浅草橋エリアの新たなランドマークとして市街地環境の向上を図る。隅田川テラスと連続する歩行者通路を整備し、地域の回遊性を高めるとともに、防災性向上にも寄与するほか、にぎわい施設の設置も予定されている。また、東京都のスーパー堤防整備事業との一体整備により、安全性の強化や親水空間の創出を実現する。本事業は、国土交通省の令和4年度「マンションストック長寿命化等モデル事業^{*}」に採択され、高く評価されている。

※ 高経年マンションの適正な維持管理および長寿命化に資する改修や建替えを促進するため、先導性の高いマンション再生プロジェクトへの支援をする事業。

「みのおサンプラザ1号館」再生事業 (箕面マークス)



所在地	大阪府箕面市箕面六丁目
建替後用途・戸数	共同住宅109戸、公共／商業施設、店舗等
竣工	2027年10月(予定)

本事業は、建物・設備の老朽化の進行に加え、建物耐震診断で耐震性の不足が判明した「みのおサンプラザ1号館」の再生事業として、住宅・商業・公共一体の複合マンションを建設。関西圏で初めてとなる、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(マンション建替え円滑化法)における「マンション敷地売却制度^{*}」

を活用した。1階～3階部分の公共／商業施設は箕面市が再取得し、にぎわい創出に向けての核となる施設として、地域交流や観光交流、子育て施設など駅周辺の活性化に貢献する施設を整備予定。

※ 耐震性不足等の認定を受けたマンションにつき、区分所有者等の5分の4以上の賛成で建物・敷地の売却を可能とする制度。事業期間の短縮、組合運営の負担軽減、立地特性に応じた幅広い用途の土地・建物の活用を可能とする。

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

不動産ストックの再生・活用

秋元ビル南台住宅建替事業 (Brillia 方南町)



所在地	東京都中野区南台五丁目
建替後用途・戸数	共同住宅179戸 (従前56戸、賃貸住宅・事務所区画除く)
竣工	2028年2月(予定)

本事業は、老朽化や耐震強度不足等の課題を抱えていたことに加え、権利者に大きな負担となる借地権の更新協議を控えていたことから、権利者とともに建替えの検討を推進。マンション建替え円滑化法における「マンション敷地売却制度^{*}」を活用すること

で、当社が保有する隣接敷地を含めた敷地面積計約4,137㎡の大規模開発を可能とした。当地に建設する地上11階建て・総戸数179戸の「Brillia 方南町」は、敷地内に広場空間を設けるなど、地域の憩いの場としても利用できる計画としている。

^{*} 耐震性不足等の認定を受けたマンションにつき、区分所有者等の5分の4以上の賛成で建物・敷地の売却を可能とする制度。事業期間の短縮、組合運営の負担軽減、立地特性に応じた幅広い用途の土地・建物の活用を可能とする。

立石駅北口地区第一種市街地再開発事業



所在地	東京都葛飾区立石四丁目および七丁目
建替後用途・戸数	東街区：庁舎、店舗、公益的施設等 西街区：共同住宅710戸、店舗等
竣工	2030年3月(予定)

本事業は、東京都葛飾区の京成押上線京成立石駅北側に位置する約2.2haのエリアにおける市街地再開発事業。駅前の商業地として発展しつつも、狭い道路幅や木造建築物の密集等の課題を抱えてきた当地域において、適切な土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、緊急車両がスムーズに

通行可能な街区の整備を通じて、防災性や居住環境の向上を目的とした街づくりを推進。「区の中心部として活気にあふれ、文化と暮らしとなりわいが共生する、安全・安心に住み続けられるまち」の形成を目指す。

□□ (データ集)不動産ストックの再生・活用 (P.110)

既存の不動産ストックの有効活用による資産価値の最大化

当社および当社のグループ会社である東京建物不動産販売は、既存の建物に対して、現在の社会や地域のニーズ、お客様の要望に適した用途や仕様に転換するコンバージョン(用途変更)やリノベーション(改修)を実施することにより、既存の不動産ストックの有効活用を進めています。これにより、資産価値の最大化を実現するとともに、資源の有効活用や環境負荷の低減を通じたストック型社会の推進にも貢献しています。

● 東京建物不動産販売での取り組み事例



Crobis秋葉原 (東京建物不動産販売保有物件(2026年6月現在))

▶▶ 築30年超のビルにおいてコンバージョン・リノベーションを実施

所在地	東京都台東区台東一丁目
竣工	1993年11月
物件取得	2024年3月に東京建物不動産販売にて取得
変更後用途	事務所・店舗(従前：事務所・駐車場・倉庫)
コンバージョン・リノベーション実施時期	2024年12月

<具体的な取り組み>

● 駐車場から店舗へのコンバージョン(用途変更)

秋葉原駅徒歩10分という立地条件において、建物の利用者や地域のニーズを踏まえ、駐車場として利用していた1階について店舗へのコンバージョンを実施。

● セットアップオフィス[®]等へのリノベーション(改修)

同立地条件において、ベンチャー企業やIT系企業のオフィス移転ニーズが多いことを踏まえ、セットアップオフィスへのリノベーションを実施。また、エントランス等の共用部についてもリニューアルを実施。

^{*} すでにオフィス設備や什器などの内装が整えられており、入居後すぐに業務を開始できるオフィスのこと。



改修後
駐車場から店舗へのコンバージョンの様子