



Sustainability Report
2022

東京建物グループ
サステナビリティレポート



企業理念、会社概要、財務ハイライト、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
- イニシアチブへの参加

特集

環境

- 環境マネジメント
- 脱炭素社会の推進
- グリーンビルディングに関する外部評価・認証
- 水資源
- 循環型社会の推進

- 生物多様性
- サステナビリティファイナンス
- 自然災害対策

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
- 地域社会への貢献
- 人材投資・育成
- 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

東京建物は、1896年の創立以来、総合不動産会社として、まちづくりを通じて豊かな社会づくりに取り組んできました。世紀を超えた信頼を誇りに、これからも社会の一員として、社会のさまざまな課題解決に取り組み、持続可能な社会の実現と企業価値の向上を目指していきます。

企業理念

「信頼を未来へ」

世紀を超えた信頼を誇りとし、
企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦します。

企業姿勢

私たちは、豊かで夢のある暮らしを応援します。
私たちは、快適な都市環境づくりを目指します。
私たちは、価値あるやすらぎの空間を創造します。

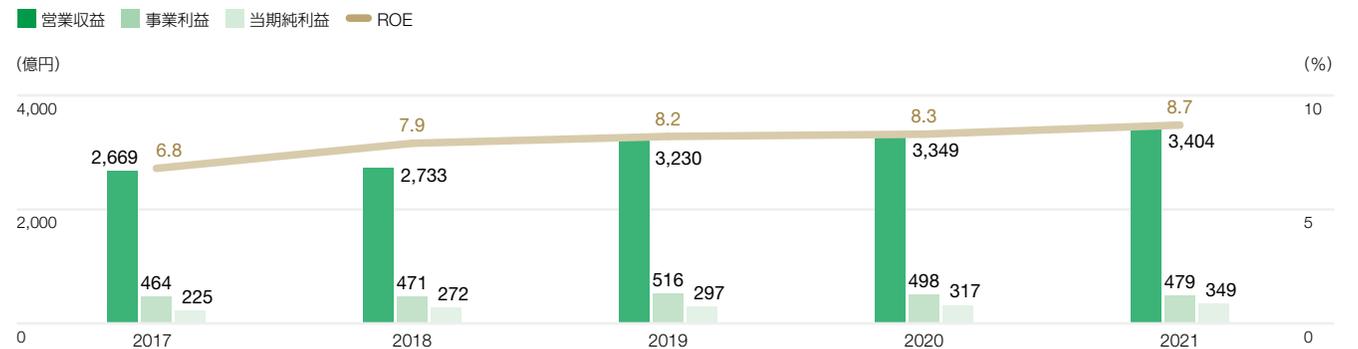
➤ 会社概要

会社名	東京建物株式会社
本社	〒103-8285 東京都中央区八重洲一丁目4番16号 東京建物八重洲ビル ※ 商業登記上の本店所在地は東京都中央区八重洲一丁目9番9号です。

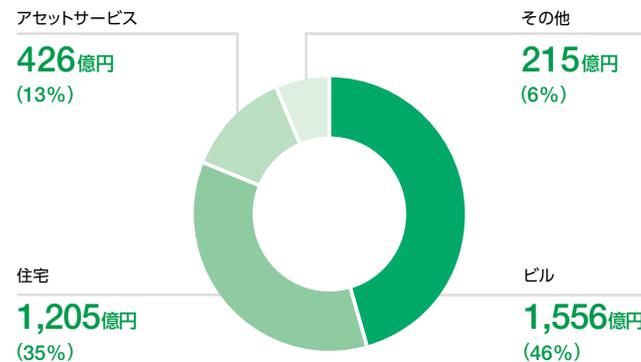
代表者	代表取締役 社長執行役員 野村 均
創立	1896年(明治29年)10月1日
資本金	924億円(2021年12月末現在)
従業員数	725名(2021年12月末現在)
連結従業員数	5,648名(2021年12月末現在)

➤ 財務ハイライト

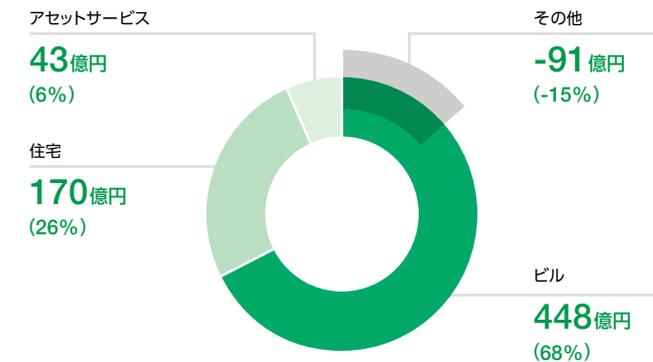
営業収益、事業利益、当期純利益、ROE



事業セグメント別営業収益



事業セグメント別事業利益



CONTENTS

企業理念、会社概要、財務ハイライト、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

イニシアチブへの参加

特集

環境

環境マネジメント

脱炭素社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

水資源

循環型社会の推進

生物多様性

サステナビリティファイナンス

自然災害対策

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

地域社会への貢献

人材投資・育成

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

01 企業理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

03 マネジメント

- 03 トップメッセージ
- 06 ESG経営
- 11 東京建物グループのマテリアリティ
- 13 イニシアチブへの参加

17 特集：サステナブルなまちづくりを目指して ～省エネ・創エネを通じ、まちの脱炭素化を促す～

22 環境

- 23 環境マネジメント
- 28 脱炭素社会の推進
- 35 グリーンビルディングに関する外部評価・認証
- 37 水資源
- 39 循環型社会の推進
- 43 生物多様性
- 45 サステナビリティファイナンス
- 50 自然災害対策

54 社会

- 55 人権の尊重
- 58 サプライチェーンマネジメント
- 59 品質・お客様満足の上昇
- 68 不動産ストックの再生・活用
- 71 地域社会への貢献
- 75 人材投資・育成
- 78 健康経営／労働安全衛生
- 82 ダイバーシティ&インクルージョン

85 ガバナンス

- 86 コーポレート・ガバナンス
- 91 リスクマネジメント
- 93 コンプライアンス

97 データ集

104 第三者保証

● 編集方針

当社グループは、持続可能な社会の実現に向けて、当社グループが果たす役割、そしてどのような取り組みを行っているのかをステークホルダーの皆様にお伝えするため、サステナビリティ情報を広く社会に向けて発信しています。サステナビリティへの取り組みの全情報はWebサイトに掲載しており、すべてのステークホルダーの皆様にはわかりやすい情報発信を意識した「サステナビリティサイト」と、年次報告書である「サステナビリティレポート」にわけて開示しています。

「サステナビリティレポート」は、当社の取り組みを網羅的かつ具体的にお伝えすることを意識し、定量データの充実を図りました。当社グループが社会やお客様にとって重要と考えるテーマを選定し、各テーマに対する考え方、指標、2021年度の実績を中心に報告しています。情報の網羅性の観点では、GRIスタンダードに準拠およびSASBスタンダードを参照し、開示項目を決定しています。

● 発行日

2022年6月(年1回発行、2023年3月改訂：第4版)

● 掲載対象期間

2021年(2021年1月1日から2021年12月31日まで)を報告対象期間としていますが、一部当該年度以外の内容も記載しています。データ集の一部は各年度4月～翌3月で区切っています。

● 掲載対象範囲

東京建物株式会社の活動報告を中心に、一部の項目では東京建物グループ全体、あるいはグループ会社の活動についても報告しています。東京建物株式会社の活動については「当社」、グループ全体の活動については「当社グループ」と表記しています。

● 参照したガイドライン

本レポートは、GRI(Global Reporting Initiative)「サステナビリティ・レポート・スタンダード」の「中核(Core)」に準拠しています。また、SASB(Sustainability Accounting Standards Board)「SASBスタンダード」を参照しています。

GRIスタンダード対照表

SASB対照表

● 第三者保証

本レポートにおける報告数値の信頼性を確保するため、環境・社会データの一部について、ロイド レジスター クオリティ アシユアランス リミテッド(LRQA)による第三者保証を受けています。対象となるデータの種類および数値には*マークを付しています。

● お問い合わせ

〒103-8285
東京都中央区八重洲一丁目4番16号 東京建物八重洲ビル
東京建物株式会社 サステナビリティ推進部
TEL:03-3274-0148

TOP Message



「社会課題の解決」と
「企業としての成長」を実現し
世紀を超え信頼される
企業グループへ

東京建物株式会社
代表取締役 社長執行役員

野村 均

創業の精神を推し進め、 「道徳と経済の両立」をさらなる高みへ

東京建物は1896年(明治29年)の、不動産取引がまだ十分に整備されていない時代に、すべての人が安心して不動産取引ができるように、「お客様第一の精神」と「進取の精神」という理念をもって旧安田財閥の創始者・安田善次郎によって設立されました。日本で最も歴史ある総合不動産会社であり、その創業には近代日本資本主義の父である渋沢栄一も深くかかりました。当社グループは、安田、渋沢をはじめとする多くの起業家たちの「道徳と経済は両立させることができる」という志を色濃く受け継ぎ、常に時代の要請に応え、人々の安全・安心な暮らしや豊かな社会の実現に貢献することを旨としながら事業の歴史を積み重ねてきましたが、近年世界が抱える課題や国際情勢を見ると、その精神は現在のような混迷の時代にこそ求められるものだと思います。

2020年、当社グループは長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」を掲げ、この「道徳と経済の両立」をさらに推し進め、「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立させることで、すべてのステークホルダーにバランスよく配慮を尽くす「いい会社」を目指すと宣言しました。私たちが「デベロッパー」という言葉に込めたのは、単に不動産を開発する(ハード)ということだけではなく、その不動産において当社グループが手掛ける様々なお客様へのサービスの提供(ソフト)を通じて、コミュニティをより豊かに発展させ、高めていくということであり、グループの力を結集し、まちづくりをハードとソフトの両面からデベロップ(進展)させる存在になる、という決意です。ハード面では、革新的なアイデアを追求し、働く場所や住む場所、憩う場所など、人々が豊かに過ごせる「場」を生み出し、その「場」をソフト面からも支えることで、顧客体験価値を創出し、人々の心豊かな暮らしに貢献することが、私たちの最大の社会的価値であり、存在意

トップメッセージ

義であると考えています。そして、その積み重ねこそが当社の企業理念「信頼を未来へ」につながる「世紀を超えた信頼」をつくると信じています。

アフターコロナのライフスタイルを捉え、お客様ニーズの変化に備える

2021年を振り返ると、新型コロナワクチンの接種率向上もあってか、アフターコロナの社会が少しずつ見えてきた一年だったと感じています。実際に、オフィスビルのお客様のなかには、従業員間のコミュニケーションを重視し、出勤率をコロナ前の水準へ戻した方々がいらっしゃいました。その一方で分譲マンションにおいては、柔軟な働き方や多様なライフスタイルを実現する場としてのニーズが高まっています。このようなアフターコロナを見据えたお客様のニーズはこれからの一年間でより具体化すると考えています。

お客様の幅広いニーズに応え、当社グループも新しい取り組みを進めています。コロナ禍により生じた働き方のフレキシビリティは、今後も維持・拡大していくと考え、ビル事業においては、シェアオフィスやサービスオフィスを提供するエキスパートオフィス株式会社の子会社化や中規模オフィス事業へ参入しました。またテナント様に、ビルで実施している新型コロナウイルス感染症対策に関する満足度をおうかがいするなど、安全・安心のためのコミュニケーションを深めています。住宅事業では、働き方の変化を受け、共用部に地域開放型・運営サービス付きの本格的な「コワーキングスペース」を設置したり、各住戸内には「ウォールドア(可動間仕切り)」を設け、テレワーク等の個室利用時にアレンジ可能と

するなど、いち早くお客様のニーズを具現化した取り組みの成果もあって、業績としては、一部の事業に大きく影響を受けたものの、当初に掲げた計画を達成できました。また、アフターコロナを見据え、オフィスでの知的生産性を測定し、その向上のための新たな機器や設備を設置する試みも進めました。

「人間力」を活かし獲得したお客様の信頼が次のビジネスにつながるサイクルを創り出す

お客様のニーズの変化に対応し、常にお客様満足を追求して、社会価値を提供し続け、会社が持続可能であり続けることに最も重要となるのが、従業員一人ひとりの「人間力」であると考えています。昨今、「企業が価値を創出する最大の源泉は人材である」といった言葉をよく耳にしますが、当社にとっての一番の強みは人材、正確には従業員一人ひとりの人間力であるといえます。お客様からの信頼を勝ち得ることができるのは、内発的な意欲を持って仕事に向き合い難易度の高い目標を達成しようとする従業員の姿にほかならないからです。

そうした人間力を高める一方で、私たちが社会へ価値を提供し続けるためには、企業としての成長を意識した「稼ぐ意識」を持たなくてはならない。私は従業員に対し、こうした思いを「ゼブラでありながら、心にユニコーンの角を持ってほしい」という言葉で伝えています。共存性を重視し社会貢献と企業利益を両立する、いわゆるゼブラ企業としてのバランスは保ちつつも、ユニコーン企業の角のような、利益成長に対する

意欲を忘れないでいてほしい、ということです。

私は、当社の創業の精神である「進取の精神」が、今も時代を超えて受け継がれていると思っています。最近では、東京都豊島区池袋のHareza Towerがその顕著な例といえるでしょう。オフィスのプライムエリアではない立地という一見チャレンジングな試みでありながら、先進的な環境性能を確保し、竣工時に満室となるテナント誘致を達成して完成させたことで、難易度が高くてもしっかりと事業を仕上げられる従業員の力を示せたと思っています。また、「お客様第一の精神」のもと、事業で一緒にいるステークホルダーの皆様や社会の皆様からの信頼を得て、当社の存在意義が認められ、次も東京建物の頼みたいと思っただけの、何か相談したいときに当社を思い出して声をかけていただける、そういう機会を繰り返し築いていく。私たちにはそうした期待・機会をしっかりと収益に結びつけていくというサイクルが重要なのであり、「人間力」と「稼ぐ力」、このどちらの意識が欠けても当社グループのビジネスは成り立たなくなってしまうと考えています。それゆえ、こうした当社グループが共有すべき人材像に基づく人材育成や採用に努め、従業員エンゲージメントの向上にも取り組んでいます。

最大限の努力を積み重ね、CO₂ネットゼロを目指す

2021年において、当社グループが最も議論を尽くした分野の一つに、気候変動へ対応するための温室効果ガス排出量削減に向けた中長期目標があります。気候変動については、温暖化が人間の活動に起因することや、現状ではパリ協定の

トップメッセージ

目標達成が極めて困難であることが明らかになり、もはや対策は待たない状態であると認識しています。日本は2030年度の温室効果ガス削減目標として「2013年度から46%削減し、さらに50%の高みに向け挑戦を続けていく」ことを宣言しましたし、第26回国連気候変動枠組み条約締約国会議(COP26)では、産業革命前からの平均気温の上昇を1.5°Cに抑える努力を追求するとの合意文書が採択されています。

当社グループもまた世界に歩を合わせるべく、2021年6月に「CO₂排出量を2030年度までに40%削減(2019年度比)し、2050年度までにネットゼロを実現する」という温室効果ガス排出量削減に関する中長期目標を策定しました。気候変動という大きな課題を前に、当社グループがどこまで貢献できるのかという懸念や躊躇もありましたが、社員一人ひとり、グループ各社が同じ目標に向かい、さらには世界が一丸となって最大限の努力を重ねれば、現状より大幅な改善が図れることは間違いありません。野心的な高い目標を掲げた一方で、その実現には、一步一步着実な対策が求められます。社内で幾度となく議論を重ねたうえで2030年度中期目標についてSBT(Science Based Targets:科学的根拠に基づいた排出削減目標)の認定を受け、より積極的に取り組んでいくこととしました。

ESG経営の高度化へ向け、従業員主導で取り組みを具体化する

長期ビジョンの実現を支える戦略である「ESG経営の高度化」および「SDGs達成への貢献」については、2021年に新

たに特定したマテリアリティとKPIに基づく取り組みを開始したところです。

環境面では、温室効果ガス排出量削減の中長期目標達成に向けたプロセス目標を定め、事業で用いる電力を100%再生エネで調達することを目標に掲げる国際的なイニシアチブRE100に参加しました。ZEB・ZEHをはじめとする環境性能の高い建物の開発もより強力に進められていますし、CO₂の固定化を念頭において主要構造部にCLTパネル工法を採用した木造マンションの建築にも着手しました。木造建築について当社はやや後発ではありますが、本格的な木造建築にチャレンジしてみようと、困難を承知であえて主要構造部の約85%(約700m³)に木材を利用する計画としています。従業員も気候変動への対応の重要性を改めて認識し、それぞれの事業において具体的な取り組みが自発的に進められつつあります。

社会面では、2021年5月に東京建物グループ人権方針およびサステナブル調達基準を策定しました。私たちデベロッパーは、自分たちだけで大きな事業を成し遂げることはできず、金融機関、地権者、ゼネコン、地域の方々、設計者など、周囲の方々と一緒につくりあげていくという事業特性を有しており、サプライチェーン全体で人権を尊重し、環境に配慮しながら事業を推進することは、当社グループの責務だと考えています。当社グループとしてのこうした姿勢を社外の皆様に広くお伝えする意味も込めて、2021年7月には国連グローバル・コンパクトの提唱する10原則に賛同し、支持を表明しました。現在の国際情勢下において、当社が開発事業を一時停止しているミャンマーをはじめ、これまで尊重されて

いた人権が突然奪われるという状況が各地で生じています。当社グループの人権への取り組みはまだ緒に就いたばかりですが、企業として、事業にかかわるあらゆるステークホルダーの人権を尊重することの重要性を強く認識し、すべての事業活動の基本として、真摯に対応を続けていきたいと考えています。

当社グループは人々の心豊かな暮らしを実現するべく、社会課題の解決と企業としての成長のより高い次元での両立を追求し、ステークホルダーの皆様からより一層の信頼を得られる企業を目指してまいります。今後とも当社グループへのご理解と一層のご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

2022年6月



ESG経営

東京建物グループの ESG経営の全体像

当社グループは、事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立するため、ESG経営の高度化を推進し、グループ全体で積極的にサステナビリティ施策に取り組んでいます。

近年、事業環境の変化が激しくなるなか、ESG経営の重要性は増えています。こうした環境において、グループ一丸となって持続的成長を実現するため、長期ビジョンの策定およびサステナビリティ推進体制の整備を行いました。

長期ビジョンは、当社が現在推進中の大規模再開発が竣工するタイミングであり、SDGs (Sustainable Development Goals: 持続可能な開発目標) のターゲットイヤーとも重なる2030年頃を見据えています。

特に注視する外部環境

- 国際的な都市間競争の激化
- 金融環境の変化
- 国内の総人口・生産年齢人口の減少
- ワークスタイルやライフスタイルの多様化
- 人材獲得の競争の激化
- デジタル技術の進展やグローバル化の加速
- ESGに対する意識の高まり
- 地政学リスク、自然災害リスクの増大

長期ビジョン

次世代デベロッパーへ

人口動態の変化や人々の価値観の多様化、テクノロジーの加速度的な進展など、変化が激しく、不確実性が高まっている時代のなか、サステナブルな社会の実現に向けて様々な課題が顕在化している。

東京建物グループは、デベロッパーが果たす役割も大きく変わるべきだと考え、事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指します。

長期ビジョンの位置づけ



ESG経営

SDGsへの考え方

SDGsは、国連サミットで採択された2030年までの国際的な目標です。途上国から先進国まで、多様な社会的課題を踏まえた17の目標が幅広い分野で設定されており、企業にも目標達成に向けた貢献が期待されています。当社グループは、SDGsの達成に貢献することを社会からの要請と捉え、長期ビジョン・中期経営計画に盛り込み、グループ全体で積極的にサステナビリティ施策に取り組んでいます。

デベロッパーとして、持続可能な社会の実現を目指して事業を展開していきます。



ESG経営体制

当社グループは、サステナビリティ施策をグループ全社で横断的に推進するため、当社社長が委員長を務める「サステナビリティ委員会」を設置するとともに、審議事項の事前協議等を担う下部組織として「サステナビリティ推進協議会」を設置しています。

サステナビリティ委員会は、「グループ経営会議」「内部統制管理委員会」と並ぶ社長直轄の会議体と位置づけ、原則として年2回開催し、ESGに関する重要事項の審議や目標の設定、進捗状況のモニタリング、達成内容の評価等を行っています。また、サステナビリティ委員会での審議事項は、必要

に応じて取締役会に報告され、監督される体制としています。サステナビリティ推進協議会では、サステナビリティ委員会での審議事項の事前協議のほか、決定事項の共有、サステナビリティ施策の進捗状況の報告等を行っています。

ESGに関するKPI・目標および進捗管理

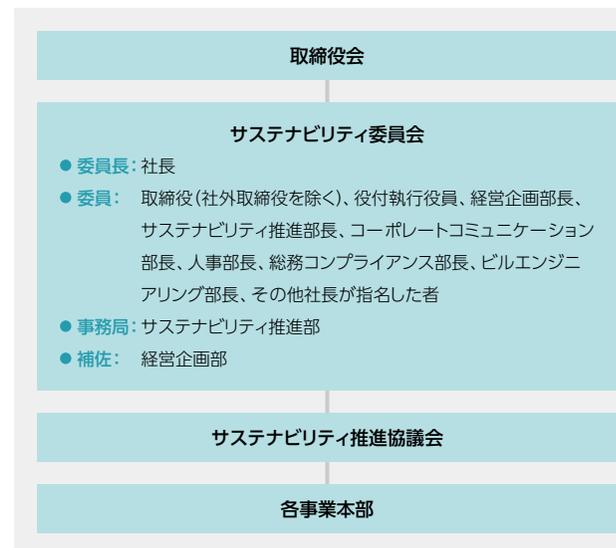
当社グループは、ESG経営の高度化がステークホルダーの中長期的な利益の最大化に資するものと考え、2021年に特定したマテリアリティに基づき、ESGに関するKPI・目標を設定しています。

目標達成に向けたアクションプランを各事業本部または事業部の事業計画に盛り込む運用とし、サステナビリティ推進協議会にて取り組み状況を把握したうえで、サステナビリティ委員会において達成内容を評価し、PDCAサイクルを通じて進捗状況を管理しています。また、進捗状況は、必要に応じて取締役会に報告され、監督される体制となっています。

2050年度までに目指す姿(2050年度目標)



ESG経営体制



ESG経営

マテリアリティに基づくKPI・目標一覧

マテリアリティ	項目	KPI・目標	範囲	目標年度	目標値
脱炭素社会の推進	温室効果ガス排出量の削減	CO ₂ 排出量の削減率	スコープ1、2 ^{*1}	①2030	①2019年度比 40%削減
				②2050	②ネットゼロ
			スコープ3 ^{*2}	①2030	①2019年度比 40%削減
				②2050	②ネットゼロ
循環型社会の推進	再生可能エネルギーの導入	事業活動で消費する電力への再生可能エネルギーの導入率	①ビル事業の保有不動産 ②すべての事業活動	①2030 ②2050	①40% ②100%
	ZEB・ZEH ^{*3} の開発促進	新規開発物件におけるZEBの開発比率	オフィスビルおよび物流施設	2030	原則として100%
		新規開発物件におけるZEHの開発比率	分譲マンション	2030	原則として100%
	グリーンビルディング認証 ^{*4} の取得	新規開発物件におけるグリーンビルディング認証の取得比率	オフィスビルおよび物流施設	2030	原則として100%
循環型社会の推進	廃棄物の排出量削減	廃棄物の排出量原単位の削減率	長期保有ビル ^{*5}	2030	2019年度比 20%削減
	廃棄物のリサイクル推進	廃棄物の再利用率	長期保有ビル ^{*5}	2030	90%
	水使用量の削減	水使用量原単位の削減率	長期保有ビル ^{*6}	毎年	前年度より低減
	再生水の利用促進	新規開発物件における中水 ^{*7} 処理設備の導入率	延床面積30,000m ² 超のオフィスビル	2030	100%

※1 スコープ1:当社グループでの燃料使用による直接排出量、スコープ2:当社グループが購入した電気・熱の使用による間接排出量。

※2 スコープ3:その他事業活動にともなう間接排出量。対象範囲は、カテゴリ11(販売した製品の使用)。

※3 ZEBとは「ネット・ゼロ・エネルギー・ビル」の略称で、先進的な技術の採用による大幅な省エネ化、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、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。

ZEHとは「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略称で、断熱や省エネルギーなどのエネルギー消費低減と発電によるエネルギー創出を総合して、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住宅。

※4 DBJ Green Building認証、CASBEE建築およびBELS(建築物省エネルギー性能表示制度)などの認証を指すが、これらに限られない。

※5 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・減量にかかる計画書を提出している主な長期保有ビル・商業施設が対象。

※6 当社が実質的にエネルギー管理権原を有している主な長期保有ビル・商業施設が対象。

※7 雨水やビルで発生する雑排水(冷却塔やテナント様の厨房からの排水など)を原水とする再生水。トイレの洗浄水や植栽散水などの非飲料用途で再利用する。

東京建物グループのマテリアリティ P.11

ESG経営

マテリアリティ	項目	KPI・目標	範囲	目標年度	目標値
脱炭素社会の推進／ 循環型社会の推進	木材の利用促進	新規開発物件における共用部の内装・家具等への国産材・認証材の採用割合	長期保有ビル ^{*6} および分譲・賃貸マンション	2030	100%
			分譲・賃貸マンション	2030	100%
		新規開発物件における主要構造部へのCLTの採用	分譲・賃貸マンション	2023	—
	お客様との連携・共創	テナント様とサステナビリティに関するコミュニケーションを年4回以上実施している割合	長期保有ビル ^{*6}	毎年	100%
入居者様とのコミュニケーションを通じたサステナビリティ関連施策の立案・推進		分譲・賃貸マンション	毎年	—	
従業員の成長と 働きがいの向上	能力開発の推進	社員1人当たりの平均研修時間	東京建物	毎年	15時間以上
		キャリア研修受講率	東京建物	毎年	100%
	健康経営の推進	健康診断受診率	東京建物	毎年	100%
		再検査受診率	東京建物	毎年	100%
ダイバーシティ& インクルージョン	人権の尊重	人権方針の周知	東京建物グループ	毎年	—
		ワークライフバランス	平均年次有給休暇取得率	東京建物	毎年
		男性の育児休業取得率	東京建物	2025	30%以上
	多様な人材の活躍推進	女性管理職比率	東京建物	2030	10%以上
障がい者雇用率		東京建物	毎年	2.3%以上	

ESG経営

ステークホルダー・エンゲージメント

当社グループの事業活動は、商品やサービスをご利用いただいているお客様だけでなく、地域社会、社員・従業員、株主・投資家、取引先など、多くのステークホルダーに支えられています。当社グループは、これらのステークホルダーとの長期的な信頼関係の構築が事業活動において不可欠であると考え、様々な形でステークホルダーの声を取り入れ、社会価値創出に取り組んでいます。

東京建物グループの主なステークホルダーと対話の考え方・対話の手法

ステークホルダー	対話の考え方	対話の手法
お客様 ビルのテナント様、住宅のご購入者様、各種サービスのご利用者様等	安全・安心で価値のある商品・サービスの提供およびお客様満足度の向上に継続的に取り組むため、お客様の声を事業活動に反映する様々な仕組みを導入しています。	<ul style="list-style-type: none"> ● お客様満足度調査 ● Briliaオーナーズダイヤル(住宅購入者のお問い合わせ窓口) ● 各種アンケート ● Webサイトの問い合わせフォーム 等
地域社会 物件の立地する地域のコミュニティ、行政等	まちづくりや様々なコミュニティ活動等を通じて、地域の価値向上に取り組み、地域社会へ貢献していきます。	<ul style="list-style-type: none"> ● 物件の企画・開発・管理での地域住民・行政等との対話 ● クリーン活動等のボランティア活動 ● 地域のイベント・祭事への参加 ● 教育・芸術支援 ● 災害復興支援 等
社員・従業員	成長を実感できる働きがいのある職場の実現に取り組むとともに、信頼される人材・未来を切り開く人材の育成に努めています。	<ul style="list-style-type: none"> ● 各種教育研修・表彰制度 ● 定期人事面談 ● 労働組合との対話や共催イベント ● 育児・介護支援のための個別相談会 等
株主・投資家	誠実かつ公正な情報開示と、積極的なコミュニケーションにより、株主や投資家の皆様との長期的な信頼関係の構築および適切な評価の獲得を目指しています。	<ul style="list-style-type: none"> ● WebサイトのIR情報 ● 株主総会 ● 個人投資家向けセミナー ● IRミーティング(国内・海外) 等
取引先 物件の企画・開発・管理やサービス提供にかかわる事業者等	より良いパートナーシップの実現に向け、取引先の皆様と公正・公平な取引を行うとともに、緊密なコミュニケーションの実現に努めています。	<ul style="list-style-type: none"> ● 二次下請け、三次下請け先の確認 ● 社内チェックシートによる確認 ● 定期的な協議 等

東京建物グループのマテリアリティ

東京建物グループのマテリアリティ

当社グループは長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」を掲げ、「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することを目指しています。

長期ビジョンの達成に向けて、事業を通じて実現する社会との共有価値を意識し、バックキャストिंगによって取り組むべき重要課題の見直しを行い、「社会価値創出」と「価値創造基盤」の観点から14の重要課題を特定しました。

当社グループは、事業を通じて重要課題の解決に取り組み、社会に与える正の影響を最大化させるとともに、負の影響の最小化を図ることで、企業としての成長とともに、持続可能な社会の実現に貢献していきます。

東京建物グループのマテリアリティ

	重要課題	社会との共有価値	SDGsへの貢献	
社会価値創出	国際都市東京の競争力強化	「場の価値」と「体験価値」の創出	 	
	安全・安心な社会への貢献			
	コミュニティの形成・活性化			
	ウェルビーイング			
	顧客・社会の多様なニーズの実現			
	価値共創とイノベーション			
	テクノロジーの社会実装			
	不動産ストックの再生・活用			
	脱炭素社会の推進			地球環境との共生
	循環型社会の推進			
価値創造基盤	従業員の成長と働きがいの向上	価値を創造する人材	 	
	ダイバーシティ&インクルージョン			
	ガバナンスの高度化	サステナビリティ経営の実現		
	リスクマネジメントの強化			

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

イニシアチブへの参加

特集

環境

環境マネジメント

脱炭素社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

水資源

循環型社会の推進

生物多様性

サステナビリティファイナンス

自然災害対策

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

地域社会への貢献

人材投資・育成

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

マネジメント

東京建物グループのマテリアリティ

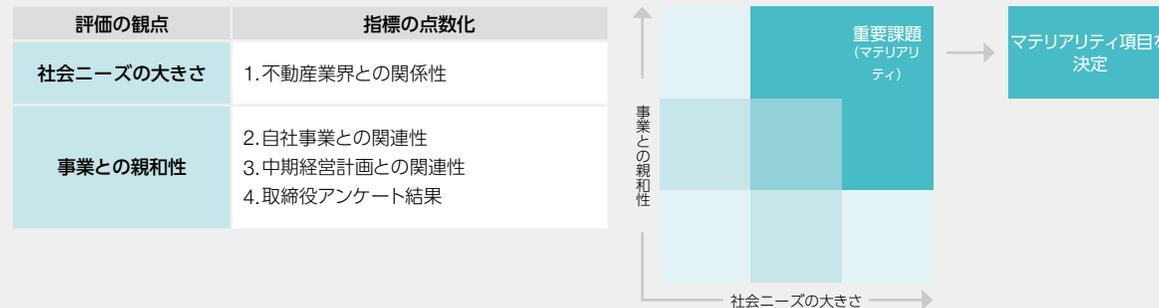
マテリアリティ特定プロセス

2018

- 事業につながる社会課題を幅広く捉えるため、国際的な課題 (SDGs)、国内特有の課題、業界特有の課題 (都市再生基本方針、国家戦略特別区域基本方針) を考慮し、東京建物グループが検討すべき 35 項目の社会課題を抽出。

2019

- 35 項目の社会課題の重要度を評価。評価にあたっては、社会ニーズの大きさ (解決が求められる課題かどうか)、事業との親和性 (現状事業との関係が近いのか、将来的に事業として取り組みたい領域か) の2つの観点を用いることを決定。さらに重要度を明示化するため、4つの側面から点数づけを実施。
- 上記評価に基づくマッピングによって絞り込まれた重要度の高い項目を、内容から3つの分野に整理し、マテリアリティを特定。



2020

- 近年の社会情勢や価値観の変化を受け、マテリアリティの見直しに着手し、マテリアリティとESG経営の高度化に関する重要テーマの関係性についても整理。
- マテリアリティに関連するテーマについて、社内および社外取締役と意見交換を行い、当社グループに対する期待や改善点を集約。

2021

- 企業理念・長期ビジョンに基づき、SDGsやサステナビリティに関する国際的ガイドラインのなかで示されている社会課題を考慮するとともに、外部専門家の助言や各種のイニシアチブへの参画、ステークホルダーとのコミュニケーションを通して得た知見を活用して検討。
- ESG経営の高度化についても、マテリアリティの構成項目とし、社会に価値を創出していく観点とそれを実現する基盤としての観点で整理。
- サステナビリティ委員会において、当社グループの取り組みに期待する社会課題が包含されており妥当との評価。
- 取締役会において妥当性を確認。

今後、社会情勢の変化や経営方針の更新などにより、必要に応じて、マテリアリティの改定を検討。

社会課題の情報リソース

- **SDGs:**
「持続可能な開発のための2030アジェンダ」(2015年9月、国連サミットで採択)に記載された2016年から2030年までの国際目標
- **成長戦略実行計画:**
新型コロナウイルス感染症を前提とした新たな社会像に向けた対応をはじめとする政府の重点政策をまとめたもの
- **グリーン成長戦略:**
2050年カーボンニュートラル実現に向けて政府の政策をまとめたもの
- **都市再生基本方針:**
政府として都市再生に向けた基本方針をまとめたもの
- **国家戦略特別区域基本方針:**
政府として国家戦略特区の区域方針をまとめたもの



SDGsの17の目標

イニシアチブへの参加

当社グループは、社会課題の解決には、国・地域や組織を超えた様々な主体の連携が重要であると考え、国内外のイニシアチブに参画しています。

▶ 主要なイニシアチブへの参加

▶ 国連グローバル・コンパクト(UNGC)



国連グローバル・コンパクト(UNGC)は、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組みです。UNGCに署名する企業・団体は、人権の保護、不当な労働の排除、環境への対応、腐敗の防止にかかわる10の原則に賛同する企業トップ自らのコミットメントのもと、その実現に向けて努力を継続することが求められます。

当社はUNGCに署名し、当社グループが参加企業として登録されています。「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の4分野からなるUNGCを支持することで、持続可能な社会の実現に貢献していきます。

▶ 気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)



気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD: Task Force on Climate-related Financial Disclosures)は、G20の要請を受け、金融安定理事会(FSB)により、気候関連の情報開示および金融機関の対応について検討することを目的として設立された組織です。

当社グループはTCFD提言に賛同し、署名しています。今後、TCFDが提言する情報開示フレームワーク(気候変動のリスク・機会に関するガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標)に沿って、開示内容を拡充させていくとともに、気候変動対策を強化していきます。

TCFD提言に基づく情報開示 P.29

▶ SBTイニシアチブ(SBTi)



SBTiイニシアチブ(SBTi)は、CDP、UNGC、世界資源研究所(WRI)、世界自然保護基金(WWF)によって2015年に設立された国際的な気候変動イニシアチブです。世界の各企業・団体が設定する温室効果ガス排出削減の目標が、パリ協定(世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準(well below 2℃)に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの)が求める水準に整合しているかどうかを審査し、認定する機関です。

当社グループが設定した2030年度の温室効果ガス排出量削減目標は、パリ協定が求める水準に整合した目標であるとして、SBT認定を受けています。

イニシアチブへの参加

RE100



RE100は、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目標に掲げる国際的なイニシアチブです。

当社グループは、2050年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目指し、同イニシアチブへ参加しています。

CDP



CDPは、機関投資家などと連携し、企業に対して気候変動への戦略や温室効果ガス排出量の情報開示を求め、対策を促すことを主たる活動とする非営利組織です。

当社グループは、CDPを通じて環境情報を開示しています。

GRESB



GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンスへの配慮を測る年次のベンチマーク評価およびそれを運営する組織です。

当社は、GRESBに「参加者メンバー」として加盟するとともに、「GRESBリアルエステイト評価」に参加し、評価を受けています。

◆ 2021年実績「GRESBリアルエステイト評価」

- 「スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」
不動産デベロッパーとして唯一、5年連続で最高位評価の「5スター」を獲得。
- 「ディベロップメント・ベンチマーク」
2年連続で最高位評価の「5スター」を獲得。
また、複合用途セクターにおいて、2021年の「グローバル・セクターリーダー」に初めて選出。

ESGベンチマークGRESBで最高位を獲得 P.36

気候変動イニシアティブ(JCI)



気候変動イニシアティブ(JCI)は、気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、NGOなど、国家政府以外の多様な主体の情報発信や意見交換を強化するためのネットワークです。

当社は、気候変動はグローバルでの連携が求められる社会課題であると考え、同イニシアティブに参加しています。

日本気候リーダーズ・パートナーシップ(JCLP)



日本気候リーダーズ・パートナーシップ(JCLP)は、脱炭素社会の実現に向けて企業の枠を超えて活動に取り組む日本独自の企業グループです。国際非営利組織Climate Groupとのパートナーシップのもとで日本のRE100加盟窓口も務めています。

当社は、JCLPに加盟する環境の先進企業とともに、業種・業界を超えた共創・協業を通じて、持続可能な脱炭素社会の実現に貢献すべく正会員として参加しています。

イニシアチブへの参加

▶ 経団連生物多様性宣言イニシアチブ

「経団連生物多様性宣言イニシアチブ」は、「経団連生物多様性宣言・行動指針」に賛同する企業・団体により構成され、当該企業・団体のロゴや取り組み方針・事例などを、顔が見えるかたちで内外に発信する取り組みです。「経団連生物多様性宣言・行動指針」は、自然共生社会の構築を通じて持続可能な社会の実現を目指すものです。参加企業が、自然共生社会の構築が気候変動対策や資源循環対策に密接に関連することを認識し、事業活動のなかに低炭素・脱炭素化、資源循環、生物多様性保全などの幅広い環境活動を取り込む「環境統合型経営」を推進すること、地域の特性に応じた取り組みを推進する一方でその取り組みをサプライチェーンに広げるよう努めることなどを宣言するとともに、その実現のための行動指針を掲げています。

当社は、本宣言・行動指針に賛同を表明するとともに、同イニシアチブに参加しています。

▶ 経団連自然保護協議会

経団連自然保護協議会は、1992年に「経団連地球環境憲章」の考えを自然保護分野で実践する組織として、経団連により、経団連自然保護基金とともに設立されました。基金を通じたNGOの自然保護プロジェクトへの支援やNGOとの交流、企業への啓発・情報提供・情報発信、生物多様性の国際目標・国内政策等への提言をはじめとする様々な活動を展開しています。

当社は、生物多様性に関する最新情報や動向を知るために、経団連自然保護協議会に入会しています。

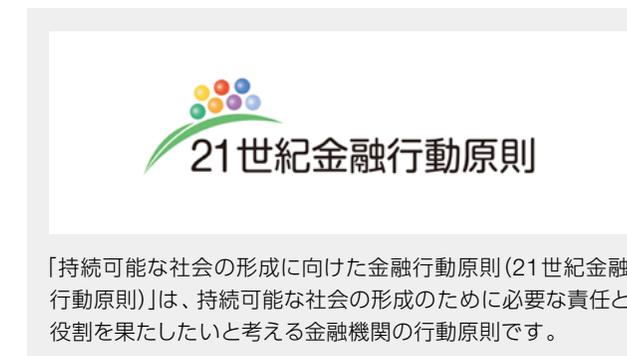
▶ 責任投資原則 (PRI)



責任投資原則 (PRI) は、加盟する機関投資家等が投資ポートフォリオの基本課題への取り組みについて署名した一連の投資原則であり、創設パートナーの国連環境計画 (UNEP) および UNGC との連携によって推進されています。PRI は環境・社会・ガバナンスの要因を投資の意思決定とアクティブ・オーナーシップに組み込むこと (責任投資) を提唱しており、責任投資の実行により受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任をさらに果たすことを目指しています。

日本プライムリアルティ投資法人の資産運用会社である東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、PRI の基本的な考え方に賛同し、署名しています。

▶ 持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則 (21世紀金融行動原則)



「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則 (21世紀金融行動原則)」は、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動原則です。

日本プライムリアルティ投資法人の資産運用会社である東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、本行動原則に賛同し、署名しています。

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

イニシアチブへの参加

特集

環境

環境マネジメント

脱炭素社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

水資源

循環型社会の推進

生物多様性

サステナビリティファイナンス

自然災害対策

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

地域社会への貢献

人材投資・育成

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

イニシアチブへの参加

業界団体との連携

名称	内容	当社役員などが就任している役職
一般社団法人不動産協会	都市の開発や魅力的なまちづくり事業に取り組む企業によって構成される団体で、良質なオフィス・住宅の供給、住宅ストックの円滑な流通を積極的かつ効果的に推進できるよう、不動産関連諸制度に関する調査・研究、政策提言や社会貢献活動に取り組んでいます。	顧問 副理事長 環境委員会 委員長 コンプライアンス委員会 副委員長
一般社団法人日本ビルディング協会連合会	オフィスビルの経営者による唯一の全国団体として、ビルの経営管理等に関する調査・研究、啓発活動に取り組んでいます。	副会長
一般社団法人不動産流通経営協会	不動産流通を担う大手・中堅の住宅・不動産会社を会員とする法人で、不動産流通に関する調査・研究、政策提言などを通じて、不動産流通に関する諸制度の改善に取り組んでいます。	理事
一般社団法人不動産証券化協会	不動産証券化商品の社会的信用確保と投資家保護を活動の目的として設立された団体で、不動産投資・証券化市場の健全な発展を促すために、必要な制度改善および税制改正要望等を行っています。	理事
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会	「不動産の表示に関する公正競争規約」「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」を関東・甲信越地方において運用する自主規制団体として、不動産広告を常時監視し、適正表示の推進、違反広告の未然防止に努めています。	会長(代表理事)

企業理念、会社概要、財務ハイライト、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

イニシアチブへの参加

特集

環境

環境マネジメント

脱炭素社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

水資源

循環型社会の推進

生物多様性

サステナビリティファイナンス

自然災害対策

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

地域社会への貢献

人材投資・育成

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

特集

サステナブルな まちづくりを目指して

～省エネ・創エネを通じ、
まちの脱炭素化を促す～

東京駅前八重洲一丁目
東地区市街地再開発事業
(八重洲プロジェクト)

スマーク伊勢崎

八重洲一丁目
北地区市街地再開発事業
(呉服橋プロジェクト)

T-LOGI習志野

世界の平均気温の上昇を産業革命前に比べて2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑える努力をすることに世界が合意した2015年の「パリ協定」から6年が経過しましたが、世界の平均気温は上昇し続けており、大気中のCO₂濃度も依然として高く、いまだ地球温暖化に歯止めがかかっていません。

2021年8月、気候変動に関する政府間パネル(IPCC: Intergovernmental Panel on Climate Change)による第6次報告書では、温暖化が人間の影響によるものであること、そして温室効果ガス(GHG)の排出を今後数十年の間に大幅に削減できなければ、21世紀中に世界平均気温の上昇が2℃を超えることが示されました。今、取り組まなければ、取り返しのつかない事態がもたらされることが明確となり、世界は脱炭素に向けた動きを加速しています。

当社グループは、長期ビジョンに「次世代デベロッパーへ」を掲げ、「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することを目指しています。なかでも、気候変動は最も重要な社会課題の一つであり、脱炭素社会の実現に貢献することは社会的使命であるとの認識のもと、マテリアリティの一つに「脱炭素社会の推進」を特定し、課題解決に向けて取り組んでいます。2021年5月、その決意表明ともいえるGHG排出量削減中長期目標と、目標の達成に向けた具体的なアクションプランを策定しました。

温室効果ガス排出量削減中長期目標

CO₂排出量*1を

2030年度までに **40%**削減*2(2019年度比)

2050年度までに **ネットゼロ**

*1 CO₂排出量: Scope 1、2、3の総量。

*2 国際的な気候変動イニシアチブであるSBT (Science Based Targets)*2イニシアチブより「SBT」の認定を取得。

特集

サステナブルなまちづくりを目指して～地域全体での省エネ・創エネを通じ、まちの脱炭素化を促す～

中長期目標達成に向けたアクション① 再生可能エネルギーの導入

目標

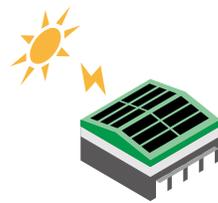
- 2030年度までに、ビル事業の保有不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化40%
- 2050年度までに、事業活動で消費する電力の再生可能エネルギー化100%

CO₂排出量ネットゼロを実現するためには、事業活動において使用するエネルギーを削減するだけでなく、消費する電力については、生産時にCO₂を排出しない「再生可能エネルギー」へ転換していくことが必要です。

それぞれの建物において必要なエネルギーを自ら創出した再生可能エネルギーで賄う「自家発電・自家消費」ができる

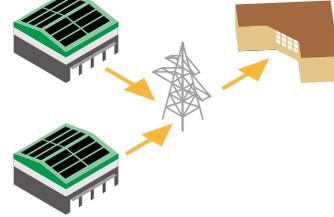
再生可能エネルギー導入の方向性

① 自家発電・自家消費



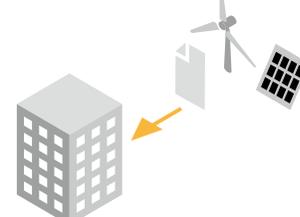
当社保有施設で再生可能エネルギーを発電し、自家消費

② 自己託送



①の余剰電力を、当社保有の別施設へ送電して消費

③ 非化石証書等の利用



非化石証書等を利用し、再生可能エネルギー由来の電力へ切り替え

ことは理想ですが、都心部では、敷地面積や建物形状などの条件から、大規模な発電設備を設置することは難しいのが現状です。そこで、再生可能エネルギーによる自家発電・自家消費、再生可能エネルギー由来の余剰電力をほかの建物へ送電する自己託送、非化石証書等の活用など、各施設に合わせてCO₂排出量の削減に努めています。

物流施設「T-LOGI」シリーズでは、各施設の屋上に大容量の太陽光パネルを設置して発電し、各施設での自家消費をするとともに、創出された余剰電力については自己託送の仕組みを用いて、当社グループが所有・管理・運営している商業施設スマーク伊勢崎に送電しています。2022年1月までに竣工したT-LOGI久喜・横浜青葉・習志野の3物件での合計発電量は年間約2,347千kWh(約1,030tのCO₂排出量削減効果に相当)になると試算しています。

また、当社が本社を構える東京建物八重洲ビルでは、2020年7月より、トラッキング付非化石証書を利用し、ビル

全体で使用するすべての電力(2021年度で年間約3,030千kWh、約1,656tのCO₂排出量削減効果に相当)を再生可能エネルギーへと切り替えています。ビル事業では、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を積極的に進め、早期に100%達成を目指します。

中長期目標達成に向けたアクション② ZEB・ZEHの開発推進

目標

- 2030年度までに、原則としてすべての新築オフィスビル・物流施設・分譲マンションにおいて、ZEB・ZEHを開発

ZEBおよびZEHは、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物です。一言にZEB・ZEHといっても、省エネや創エネの度合いによって、「Oriented」「Ready」「Nearly」「(100%)ZEB・ZEH」4つの種類に分類されます。

国内では2030年度以降に新築される建築物にZEB・ZEH基準での省エネ性能を確保することを目指して、段階的な省エネ基準の引き上げが検討されていますが、当社はそれに先駆ける形で目標設定を行っています。

当社グループでは2030年時点において、Orientedの水準を達成するのはもちろんのこと、省エネ・創エネの水準を高めていくことで、よりレベルの高いZEB・ZEHを目指します。

2020年5月に、東京都豊島区を中心・池袋駅東口から約

特集

環境

環境マネジメント

脱炭素社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

水資源

循環型社会の推進

生物多様性

サステナビリティファイナンス

自然災害対策

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

地域社会への貢献

人材投資・育成

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

特集

サステナブルなまちづくりを目指して～地域全体での省エネ・創エネを通じ、まちの脱炭素化を促す～

300mの場所に竣工した、池袋の新たなランドマークとなる地上33階建のHareza Tower (ハレザタワー) (オフィス棟) ではLED照明や明るさセンサー・人感センサー制御、高効率型空冷ヒートポンプパッケージの採用など汎用性の高い設備システムの導入に加え、事務所専用部における照明については、照度500lx器具を選定するなど適正な設計条件の導入等を行うことで、高い環境性能を実現し、同規模の標準的な建物と比べて、年間一次エネルギー消費量の50%削減の水準である、ZEB Readyを取得しました。これは超高層複合

用途ビルにおける事務所用途の部分評価における認証第1号です。

また、現在開発中のBrillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCEは、経済産業省による「平成31年度超高層ZEH-M実証事業」に超高層建物では首都圏で初めて採択されました。前年度に同事業に採択されたBrillia 弦巻と同様に、外壁等の断熱性能の向上や高断熱サッシの採用、高効率給湯設備の採用などにより、ZEH-M Orientedを取得しています。

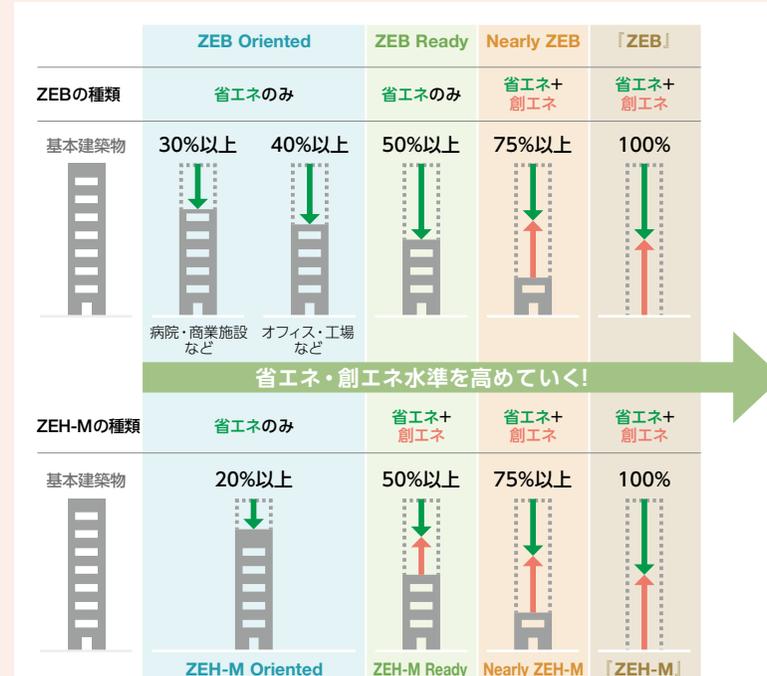
さらに、物流施設T-LOGIシリーズについては、原則とし

てすべての施設において省エネルギー化の推進と再生可能エネルギーの活用により、年間の一次エネルギー消費量が正味(ネット)でゼロまたはマイナスとなる建築物に与えられる「ZEB」の取得を目指して開発を推進しています。

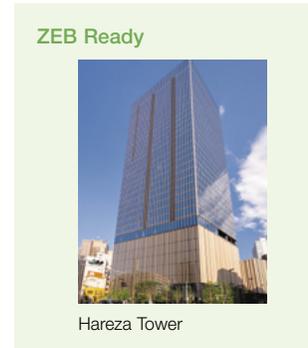
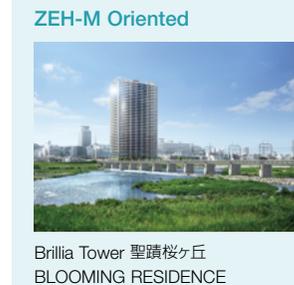
 ZEBの開発推進 P.32

 ZEH-M(ゼッチ・マンション)の開発推進 P.33

当社が開発するZEB・ZEHの水準



ZEB・ZEH認証取得施設(一例)



ZEB取得
6物件

ZEH-M取得
2物件

サステナブルなまちづくりを目指して～地域全体での省エネ・創エネを通じ、まちの脱炭素化を促す～

中長期目標達成に向けたアクション③ グリーンビルディング認証の取得

目標

2030年度までに、原則として開発するすべての新築オフィスビル・物流施設において、グリーンビルディング認証を取得

グリーンビルディング認証には、不動産のサステナビリティをESGに基づく5つの視点から評価する「DBJ Green Building認証」、建築物の環境性能を評価し格付けする「CASBEE」、非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する「BELS」などがあります。

当社グループは、CO₂排出量削減の中長期目標の達成のためには、事業を通じて環境・社会に配慮した建築物を開発・運営することが重要であると考えており、その姿勢を示す客観的な指標として、この目標を設定しています。

グリーンビルディング認証取得物件(一例)

- ◆ Hareza Tower
 - DBJ Green Building認証:5つ星
 - ZEB Ready (BELS:5つ星)
 - CASBEE-建築(新築):Sランク



Hareza Tower

- ◆ 四条烏丸FTスクエア一部建替プロジェクト
 - ZEB Ready (BELS:5つ星)
 - CASBEE-建築(新築):Sランク
 - CASBEE-ウェルネスオフィス:Sランク(パターン1:共用部、パターン2:共用部+専有部の一部)



四条烏丸FTスクエア一部建替プロジェクト

稼働中のオフィスビルでは、テナント様にオフィスをご利用いただきながら省エネ改修していくことは容易ではありません。過去のノウハウを最大限に活用し、稼働中の物件についても、CO₂排出量の削減につなげるよう努力しています。

3棟の建物で構成される四条烏丸FTスクエアにおいては、建替えにより新築されるオフィスビル(京都市下京区/2022年8月竣工予定)でBELSの5つ星およびZEB Readyを取得するとともに、稼働中のオフィスビルの一部において電気・ガスの併用方式から電気のみへの切り替えや省エネルギー性能を有する設備の導入による空調熱源改修工事などによりBELSの4つ星を取得しました。

また、賃貸マンションBrillia ist Tower勝どきでもDBJ Green Building認証を取得するなど、住宅においてもグリーンビルディング認証の取得を推進しています。

グリーンビルディングに関する外部評価・認証 P.35

CO₂排出量削減に寄与する取り組み① 木材の利用促進

目標

- 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
- 2023年度までに、主要構造部にCLT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

木はその成長段階で大気中のCO₂を吸着・固定しており、木材となった後もCO₂が内部に固定されると考えられるため、脱炭素に寄与するといわれています。当社ではすでに内装材や家具に木材を多く使用していますが、今後もより積極的に利用していきます。(仮称)洗足池プロジェクトなど、主要構造部に木造CLT (Cross Laminated Timber) パネル工法を採用したプロジェクトも動き出しています。

木造CLTパネル工法の採用((仮称)洗足池プロジェクト) P.34

特集

サステナブルなまちづくりを目指して～地域全体での省エネ・創エネを通じ、まちの脱炭素化を促す～

CO₂排出量削減に寄与する取り組み② お客様との連携・共創

目標

- 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
- 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および推進

建物の利用において消費されるエネルギー量や排出される廃棄物量の削減には、建物を利用するテナント様や入居者様の協力が不可欠です。省エネルギーやリサイクルなどの取り組みの促進と、建物の利用にかかる快適性との両立といった観点からも、当社グループのみで課題を解決することは難しいと考えています。

ともに取り組むうえでの第一歩として、省エネルギーやリサイクルなどの案内や協力をお願いなどのコミュニケーションを通じて、テナント様や入居者様の理解が得られるよう努めています。

環境負荷の低減や脱炭素を意識した サステナブルなまちづくりを目指して

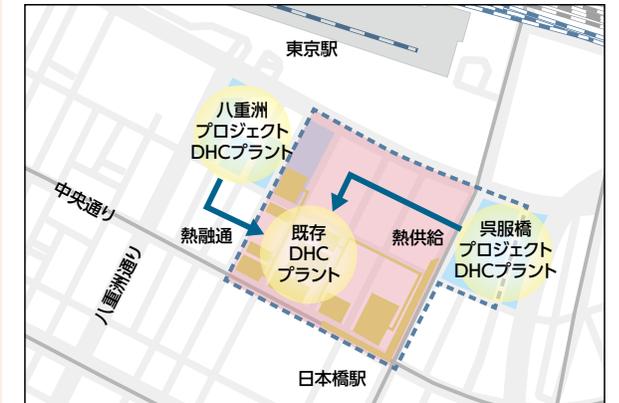
現在当社は、多数の企業が集積する、世界を代表するビジネス地区である八重洲・日本橋・京橋エリアで「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業」(八重洲プロジェクト)や「八重洲一丁目北地区市街地再開発事業」(呉服橋プロジェクト)といった大規模再開発を推進しています。これらの事業では、本エリアの持続的な発展のために、環境負荷の低減や脱炭素を意識した社会課題解決型まちづくりを推進しています。

大規模高効率コージェネレーションシステム(CGS)、CGS廃熱の直接利用、CGS廃熱利用冷凍機および蓄熱槽を組み合わせた高効率な地域冷暖房(DHC)プラントを整備し、電力と熱を供給することでエネルギーの効率的な利用を計画しています。さらに、既存の八重洲日本橋DHCとの連携(既存プラントへのエネルギー供給)により、地域全体でのエネルギーの効率的な利用を促進し、エネルギーの面的利用による環境負荷低減を目指しています。

また、京橋エリアに位置する東京スクエアガーデンにおいては慶應義塾大学SFC研究所とともに、ビルの開発エリアにおける開発前後のCO₂排出量を比較し、ビルにおける様々な省エネ、創エネ等の環境に関する取り組みの効果を比較・評価することにより、カーボンニュートラルへの貢献を可視化する共同研究「M-NexT(エム・ネクスト)」を進めています。今後はこのような可視化の手法等を用いて、脱炭素化・持続可能なまちづくりを推進していきます。

 慶應義塾大学との共同研究M-NexT P.32

エネルギーの面的利用イメージ図



- 八重洲日本橋DHC(既存)の区域
- DHCの供給先
- DHC区域の拡張範囲



企業理念、会社概要、財務ハイライト、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

イニシアチブへの参加

特集

環境

環境マネジメント

脱炭素社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

水資源

循環型社会の推進

生物多様性

サステナビリティファイナンス

自然災害対策

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

地域社会への貢献

人材投資・育成

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

Environment

環境



廃棄物再利用率

65.7 %

CO₂排出量

943,489 t-CO₂



グリーンビルディング認証取得割合

56.4 %



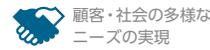
環境マネジメント



安全・安心な社会への貢献



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



テクノロジーの社会実装



脱炭素社会の推進



循環型社会の推進

方針・考え方

当社グループは、環境に関するマテリアリティとして「脱炭素社会の推進」と「循環型社会の推進」を特定し、事業を通じてこの課題解決に取り組むことで、社会との共有価値である「地球環境との共生」の実現を目指しています。また、「グループ環境方針」のもと、環境に配慮した事業活動を通じて、持続可能な社会の発展に貢献することを目指しています。

グループ環境方針

私たちは、以下のグループ環境方針のもと、環境に配慮した事業活動を通じて、持続可能な社会の発展に貢献します。

- **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

環境推進体制

当社グループは、当社社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」およびその下部組織としての「サステナビリティ推進協議会」のもと、環境関連施策をグループ全体で横断的に推進しています。

当社グループでは、各事業においてその特性に合わせた環境マネジメント体制を構築しています。当社の事業活動におけるエネルギー使用割合の95.7%（2021年度、省エネ法※対象施設）を占めるビル事業では、本部内に、専門部署となる「環境対策推進グループ」を新設し、ビル事業本部のすべての部署が参加する「環境委員会」を通じて、環境施策の立案、情報共有、取り組み推進の支援、指導および進捗管理等を実施しています。また、住宅事業では、住宅事業本部を横断する「環境対策プロジェクトチーム」を立ち上げ、環境関連の具体策の立案・実行支援・進捗を管理していくとともに住宅事業本部内で連携して、様々な施策に取り組んでいます。

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。

※ エネルギーの使用の合理化等に関する法律。

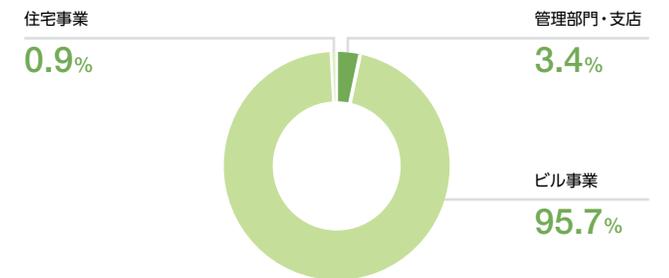
環境関連法規制への対応

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。

2021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.98

東京建物の事業活動におけるエネルギー使用割合
(省エネ法対象施設、2021年度)



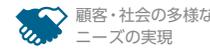
環境マネジメント



安全・安心な社会への貢献



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



テクノロジーの社会実装



脱炭素社会の推進



循環型社会の推進

ビル事業の環境マネジメント

ビル事業では、環境関連の商品企画の深化、ESG評価の向上、PDCAサイクルの構築を目的とした「環境実行計画・ガイドライン」を策定・実行し、脱炭素、省エネ、循環型社会、水資源、生物多様性といった様々な環境課題に対し、テナント様やお客様と協働して取り組んでいます。

ビル事業でのエネルギー使用量削減が、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、新築する建物においては、環境・省エネ技術を積極的に採用し、社会に評価さ

れる環境配慮型建物の開発を目指しています。既存建物においては、計画的に省エネ機器への更新を図るとともに、テナント様とも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。

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
	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SEGES・ABINC認証等の取得・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	豊かで潤いある景観を形成し緑を通したコミュニケーションの場を育みエリア価値を向上させます。	新築・改修： 自然に親しめる環境や施設の計画、沿道緑化等による良好な景観の形成 運営： 自然に親しむイベント等の実施、周辺植栽管理等への参加

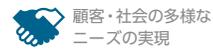
環境マネジメント



安全・安心な社会への貢献



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



テクノロジーの社会実装



脱炭素社会の推進



循環型社会の推進

分野	環境実行計画		ガイドライン
省エネ  	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、持続可能な脱炭素型まちづくりに貢献します。 ● 定量目標 対象 開発するすべての新築オフィスビル・物流施設 目標 2030年までに、原則としてグリーンビルディング認証およびZEBを取得	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
	高い環境性能ビルの実現	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。 ● 定量目標 対象 東京建物保有物件全事業所 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	環境性能の向上 新築 : BPI* ¹ は0.90以下、BEI* ² は物件ごとの第三者認証取得目標レベルに応じた値以下(積極的にZEB* ³ を実現) 運営 : 一次エネルギー消費原単位の実績値の把握と提示 環境に配慮した計画・管理 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 改修・運営 : 省エネ診断等による省エネ施策の検討 運営 : 適正なフィルター清掃の実施
	環境先進技術取り組みの採用	● 定量目標 目標 ① CO ₂ 排出量を2030年度までに40%削減(2019年度比)、2050年度までにネットゼロ ② ビル事業の保有不動産で消費する電力を2030年度までに40%、2050年度までに100%を再生可能エネルギー化	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、CO ₂ の監視システム、高効率機器の導入 運営 : CO ₂ 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 CO ₂ 排出係数低減電力の採用、電力証書導入によるカーボンオフセットの検討
	エネルギーマネジメントによる省エネ	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。	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 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

※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。

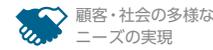
環境マネジメント



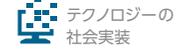
安全・安心な社会への貢献



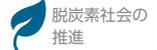
ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



テクノロジーの社会実装



脱炭素社会の推進



循環型社会の推進

分野	環境実行計画		ガイドライン
廃棄物・水	お客様との協働による循環型社会への貢献	<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 販売用不動産・マイナー所有等を除く長期保有ビル・商業施設</p> <p>目標 ① 2030年度までに、2019年度比廃棄物の排出量原単位20%削減 ② 2030年度までに廃棄物の再利用率90%を実現</p>	<p>新築・改修: ゴミ計量システムの導入、適正な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、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、テナント入退去時の内装の未使用廃棄物を減じる施策</p>
	 <p>節水・中水の再利用等による環境負荷低減</p>	<p>節水、雨水利用等を通して、環境負荷低減に貢献します。</p> <p>● 定量目標</p> <p>① 水使用量の削減</p> <p>対象 対象：東京建物長期保有物件</p> <p>目標 水使用量原単位を前年度より低減</p> <p>② 再生水の利用の促進</p> <p>対象 延床面積30,000㎡超のオフィスビル</p> <p>目標 原則として、2030年までに着工するすべての新築オフィスビルにて100%中水処理設備を導入</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</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>
	維持・更新に配慮した開発によるビルの長寿命化実現	<p>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。</p>	<p>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</p> <p>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導入</p> <p>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</p>
エコマテリアル・再生材の積極的な利用	<p>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。</p> <p>● 定量目標</p> <p>対象 長期保有ビル</p> <p>目標 共用部の内装・家具等への国産材・認証材等の採用に努め、2030年までには、原則として着工するすべての新築オフィスビルにて実現</p>	<p>新築・改修・運営: 国産材や認証材ほか、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</p>	
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	<p>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。</p> <p>● 定量目標</p> <p>対象 長期保有ビル</p> <p>目標 年4回以上、サステナビリティに関するテナントコミュニケーションの実現</p>	<p>新築・改修・運営: サステナビリティに関する取り組み公開</p> <p>運営: サステナビリティを意識したイベントの開催</p>
	環境委員会の組成とPDCAの継続	<p>環境に関する組織を運営し、実効性の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。</p>	<p>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</p>

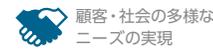
環境マネジメント



安全・安心な社会への貢献



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



テクノロジーの社会実装



脱炭素社会の推進



循環型社会の推進

住宅事業の環境マネジメント

住宅事業では、Brilliaブランドとして統一した「環境配慮の取り組み」を社会状況の変化に合わせて整備し、お客様や社会にわかりやすく伝えることを目的とした「Brillia環境ガイドライン」を策定し、マンション開発において「緑豊かで潤いある『暮らし』の創造」と「環境負荷を低減した『住まい』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。

「Brillia環境ガイドライン」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ています。

また、社会の変化や技術の進歩に応じて、「Brillia環境ガイドライン」を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。

「Brillia環境ガイドライン」

◆ 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

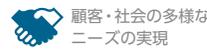
2 環境負荷を軽減した「住まい」の実現

- 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

◆ 「Brillia環境ガイドライン」環境性能格付(例:「省エネ性能」に係る水準設定)(2022年3月時点)

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	0.87以下	0.77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	←	←

脱炭素社会の推進



顧客・社会の多様なニーズの実現



テクノロジーの社会実装



脱炭素社会の推進

方針・考え方

2015年に国連気候変動枠組条約締約国会議（COP21）で採択された「パリ協定」では、世界の平均気温の上昇を産業革命前に比べて2℃を十分に下回る水準に抑え（2℃目標）、また1.5℃に抑えることを目指す合意がなされました。2021年のCOP26では、気温上昇を1.5℃に抑える努力を追求するとした合意文書が採択され、脱炭素へ向けた各国の取り組みは加速しています。日本政府もまた2021年4月に、2030年度にGHG排出量を2013年度比で46%削減すること、さらに50%削減の高みに向けて挑戦していくことを宣言しました。

脱炭素社会の実現はグローバルでの連携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由来のGHG排出量の削減が求められています。また当社グループでは、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」を特定し、この課題に事業を通じて取り組んでいます。当社グループの「GHG排出量の削減」に関する中長期目標として「2030年度までに、2019年度比CO₂排出量*140%削減、2050年度までに、CO₂排出量ネットゼロ」を設定し、これに基づき脱炭素社会の実現に向けた取り組みを推進しています。なお、2030年度におけるGHG削減目標については、2021年9月に、国際的な気候変動イニシアチブであるSBTイニシアチブよりSBT認定を取得しています。

また、中長期目標の達成に向けたプロセス目標として「再生可能エネルギー*2の導入」「ZEB*3・ZEH*4の開発促進」および「グリーンビルディング認証の取得」を設定し、省エネ設備等を配備した環境性能に優れた不動産の開発や、ビル管理会社やテナント様と協働した運用面の取り組みを実施しています。再生可能エネルギーの導入では、より積極的な推進を図るため、2021年8月に、事業活動で使用する電力を100%再生可能エネルギーにすることを旨とする国際的な環境イニシアチブ「RE100」に参加しています。

同時に、気候変動リスクへの対応として、レジリエントな（風水害等の自然災害に強い）不動産の開発も進めていきます。

*1 CO₂排出量：Scope 1、2、3 の総量。Scope 1：当社グループでの燃料使用による直接排出量、Scope 2：当社グループが購入した電気・熱の使用による間接排出量、Scope 3：その他事業活動にともなう間接排出量。対象範囲は、カテゴリ11（販売した製品の使用）。

*2 再生可能エネルギーに分類される非化石証書の活用を含む。

*3 ZEBとは、「ネット・ゼロ・エネルギー・ビル」の略称で、先進的な技術の採用による大幅な省エネ化、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、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旨とした建築物。ZEBには、Nearly ZEB（75%以上省エネ）、ZEB Ready（50%以上省エネ）、ZEB Oriented（延床面積10,000m²以上で、事務所等は40%以上省エネ、ホテル等は30%以上の省エネ）等があり、これらを当社取り組みの対象に含む。

*4 ZEHとは、「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略称で、断熱や省エネルギーなどのエネルギー消費低減と発電によるエネルギー創出を総合して、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを旨とした住宅。集合住宅であるZEH-Mには、Nearly ZEH-M（75%以上省エネ）、ZEH-M Ready（50%以上省エネ）、ZEH-M Oriented（20%以上省エネ）等があり、これらを当社取り組みの対象に含む。

当社グループの目標

定量目標	
温室効果ガス排出量の削減	長期目標（2050年度） CO ₂ 排出量ネットゼロ
	中期目標（2030年度） 2019年度対比CO ₂ 排出量40%削減

プロセス目標	
再生可能エネルギーの導入	◆事業活動で消費する電力の再生可能エネルギー化100%（2050年度）
	◆ビル事業の保有不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化40%（2030年度）
ZEB・ZEHの開発推進	◆原則としてすべての新築オフィスビル・物流施設・分譲マンションにおいてZEB・ZEHを開発（2030年度）
グリーンビルディング認証の取得	◆原則として開発するすべての新築オフィスビル・物流施設において、グリーンビルディング認証を取得（2030年度）

イニシアチブへの参加 P.13

特集：サステナブルなまちづくりを目指して～省エネ・創エネを通じ、まちの脱炭素化を促す～ P.17

環境マネジメント P.23

グリーンビルディングに関する外部評価・認証 P.35

自然災害対策 P.50

脱炭素社会の推進



顧客・社会の多様なニーズの実現



テクノロジーの社会実装



脱炭素社会の推進

TCFD提言に基づく情報開示

ガバナンス

当社グループは、気候変動にかかわるリスクと機会への対応方針の策定やGHG排出量の削減目標・取り組み状況等の重要事項について、社長を委員長とするサステナビリティ委員会で協議し、その内容を取締役会に報告・付議しています。

サステナビリティ委員会では、GHG排出量の削減目標や再生可能エネルギーの利用拡大に向けた検討など、サステナビリティ推進に係る重要事項の方針・戦略の立案・策定を行っています。また、本委員会の下部組織であるサステナビリティ推進協議会では、それらを実行するための具体的な施策の検討を行っています。

戦略(シナリオ分析)

当社グループは、IPCC*1やIEA*2が発表した複数のシナリオを用いて、2100年時点で産業革命前の水準と比べて4℃以上平均気温が上昇する「現行シナリオ(4℃シナリオ)」および2℃未満に平均気温の上昇を抑える「移行シナリオ(2℃未満シナリオ)」の2つのシナリオによる分析を行いました。分析対象の範囲は、当社グループの財務に与える影響の大きさを考慮し、主力事業であるビル事業と住宅事業とし、リスクと機会の特定および重要度評価を行っています。また、影響を受ける期間を、短期(1~5年)、中期(5~10年)、長期(10年超)として整理しています。この結果を受けて、当社

グループでは、脱炭素社会の実現を推進する目標を設定しています。

*1 IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change): 国連気候変動に関する政府間パネル。気候変動の状態とそれが経済社会に及ぼす影響について明確な科学的見解を提供する機関。

*2 IEA (International Energy Agency): 国際エネルギー機関。エネルギーセキュリティやエネルギーに関する政策協力を行うためのOECDの枠内における自律的な機関。

シナリオ分析結果

● 現行シナリオ(4℃シナリオ)

物理的リスクとして、①大雨の頻発・激甚化による開発中の不動産の工期長期化や建築費増加、②温度の上昇による日射・高熱にともなう保有物件の機械設備故障の可能性については、影響度および発生度が高く、短期的な対応の重要性が高いことがわかりました。

設定した2つのシナリオ

現行シナリオ(4℃シナリオ)	GHGの排出量削減規制等の厳しい政策導入や規制の強化、企業の効果的な気候変動対応など何ら実施されず、結果、産業革命前に比べて、平均気温が4℃程度上昇するシナリオ。急性的には、異常気象の頻発、大雨等が激甚化するなどが想定され、慢性的には海面上昇などが考えられる。
移行シナリオ(2℃未満シナリオ)	気候変動問題への対応をして、GHG排出量を抑制するために、炭素税の導入や排出量を規制する政策が強化され、企業の気候変動対応を強く求められる世界で、低炭素技術の向上や再生可能エネルギーの拡大、省エネルギーの促進がなされ、産業革命前に比べて、平均気温が2℃未満に抑えられるシナリオ。

● 移行シナリオ(2℃未満シナリオ)

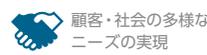
移行リスクとして、①カーボンプライシング導入による資材調達価格の増加、②エネルギーコストの上昇、③環境関連の認証基準強化による基準対応コストが生じる可能性については、影響度および発生度が高く、中期的な対応の重要性が高いことがわかりました。

一方、①顧客の環境意識向上によるグリーンビルディングおよびZEB・ZEH等への需要増加、②省エネ・効率化の促進や再生可能エネルギーの普及によるグリーンビルディングおよびZEB・ZEH等の供給に関する費用の減少、③環境法令の強化による自社の環境配慮ビルの評価向上については、中期的に大きな影響をもたらす機会であると考えています。

リスク分析の検討プロセス



脱炭素社会の推進



顧客・社会の多様なニーズの実現



テクノロジーの社会実装



脱炭素社会の推進

◆ 今後の対応方針

シナリオ分析で特定した重要度の高いリスクおよび重要度の高い機会について、リスク軽減・機会獲得のため、以下の取り組みを進めていきます。

- 大雨による工期中断リスクを織り込んだスケジュールの設定
- 保有物件の浸水被害を想定した、防潮板の設置等の浸水対策の実施や、既存ビルにおける電気設備の2階以上への移設、および新規開発ビルにおける機械室の2階以上への設置の検討

- 低炭素型の建設資材（セメント・鉄など）の調達の見直し
- 自社利用電力の再エネ化
- 既存のグリーンビルディングおよびZEB・ZEH基準を満たす開発の継続的な推進

➤ リスク管理

気候変動リスクは、当社グループの経営に大きな影響を与える可能性のある重要なリスクの一つとして認識し、全社的なリスク管理の枠組みをもって管理しています。気候変動リスクについては、サステナビリティ委員会（委員長：社長）に

リスク・機会の特定、重要度評価

	種類		内容	影響を受ける期間
リスク	物理的	急性	◆ 大雨の頻発、激甚化 開発・販売： 開発中不動産の工期の長期化・建築費の増加 運営・管理： 保有物件の浸水による設備故障、ライフライン等の機能停止	短期
	物理的	慢性	◆ 温度の上昇 運営・管理： 日射・高熱による保有物件の機械設備故障	短期
	移行	政策・法規制	◆ カーボンプライシング 開発・販売： 鉄鋼、セメント等の資材調達価格の増加 運営・管理： 電力等のエネルギーコストの上昇	中期
	移行	政策・法規制	◆ 環境関連の認証基準の強化 開発・運営・管理： 基準を満たすために必要な資材の調達や設備導入	中期
機会	移行	製品・サービス	◆ 省エネ・効率化の促進／再生可能エネルギーの普及／顧客の環境意識の向上 開発・運営・管理： <ul style="list-style-type: none"> ● グリーンビルディング、ZEB・ZEHなどへの需要増加、供給に関する費用の減少 ● 創エネ・省エネ対応の強化によるテナント獲得機会の増加 	中期
	移行	製品・サービス	◆ 環境法令の強化による評価向上 開発・運営・管理： 自社の環境配慮ビルの評価向上	中期

おいてリスクの極小化や機会獲得に向けた各種方針・戦略を検討し、必要に応じて取締役会に報告・付議することで代表取締役である当社社長が最高責任者を務める取締役会により監督される体制としています。

気候変動に関する施策については、サステナビリティ推進協議会を通じてモニタリングを行い、適切なPDCAサイクルを回すことによって、より良い対策を検討するとともに、リスクと機会の見直しにもつなげていきます。

📄 リスクマネジメント P.91

➤ 指標と目標

当社グループは、かねてよりGHG排出量の定量的なモニタリングを実施し、公表しています。また、気候変動への対応、脱炭素社会の実現を推進するために、2021年5月に「GHG排出量の削減」に関する中長期目標を掲げました。

また、当社は、省エネ法の事業者クラス分け評価制度において、最上位である「Sクラス事業者（省エネが優れた事業者）」に、同制度の運用が開始された2016年度より7年連続で認定されています。今後も当社は「Sクラス事業者」として、エネルギー使用量およびGHG排出量の原単位を、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、より一層の省エネ・環境負荷の低減に取り組んでいきます。

📄 当社グループの目標 P.28

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

イニシアチブへの参加

特集

環境

環境マネジメント

脱炭素社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

水資源

循環型社会の推進

生物多様性

サステナビリティファイナンス

自然災害対策

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

地域社会への貢献

人材投資・育成

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

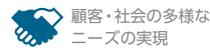
データ集

第三者保証

環境

関連するマテリアリティ

脱炭素社会の推進



顧客・社会の多様なニーズの実現

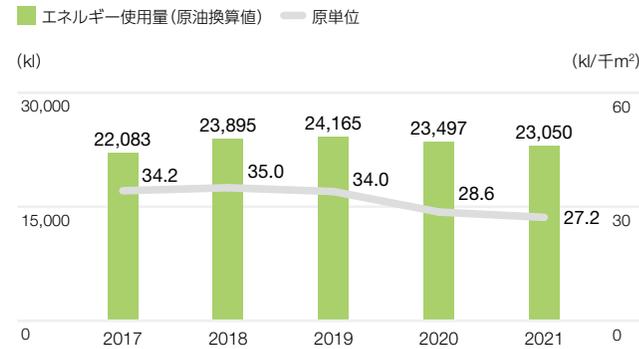


テクノロジーの社会実装



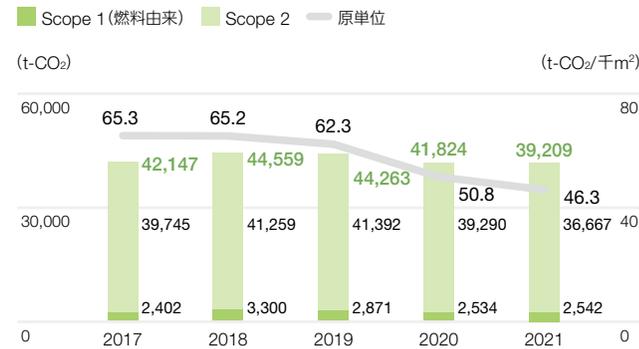
脱炭素社会の推進

エネルギー使用量(省エネ法対象施設)



データ集)エネルギー使用量・CO₂排出量 P.97

GHG排出量(省エネ法対象施設)



データ集)エネルギー使用量・CO₂排出量 P.97

業界団体への参加

当社グループは、不動産業界全体で気候変動に取り組むことが重要であると考えており、不動産事業にかかわる企業により構成されている一般社団法人不動産協会の一員として、不動産協会の活動に参画しています。

不動産協会の副理事長として当社取締役会長が参加しているほか、2021年4月に同協会が公表した「不動産業における脱炭素社会実現に向けた長期ビジョン」(2050年のビジョン)策定のために協会内に設置されたワーキンググループにメンバーとして参加するなど、不動産業界の気候変動に関する方針策定に関与しています。それらの方針をもとに、当社グループとしても積極的な目標や方針を掲げ、開発プロジェクトや自社ビルで使用するエネルギーの削減など、各種取り組みを推進しています。

ビル事業における脱炭素化への取り組み

省エネ設備機器の採用・更新

当社が保有するビルでは、省エネ設備機器の採用・更新に積極的に取り組んでおり、なかでも照明のLED化は計画的に進めています。2021年度末時点では、すべての長期保有ビルでLED化工事を実施済みまたは実施中となっています。

再生可能エネルギー由来の電力への切り替え(東京建物八重洲ビル)

本社ビルとして利用している東京建物八重洲ビル(東京都中央区、2011年11月竣工)では、2020年7月から非化石証書を利用し、使用するすべての電力を再生可能エネルギーへと切り替えました。本取り組みは太陽光発電およびバイオマス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もので、2021年度は年間約1,656tのCO₂排出量の削減となりました。

再生可能エネルギーの創出と活用

当社は、2020年12月に東京ガス株式会社と再生可能エネルギーを活用した環境配慮への取り組みを実施することを目的とする基本協定書を締結しました。

その具体的な取り組みとして、物流施設T-LOGI久喜、T-LOGI習志野およびT-LOGI横浜青葉に設置した太陽光パネルで発電した再生可能エネルギーのうち、各施設で消費(自家消費)しきれない余剰電力を、当社が所有する商業施設のSMARK(スマーク)伊勢崎に送電(自己託送)しています。

本取り組みの推進により物流施設「T-LOGI」シリーズで創出される再生可能エネルギー由来の電力量の増加が見込めるため、自己託送による送電先を当社のほかの所有施設にも拡大し、脱炭素社会を推進する取り組みを加速させていきます。



脱炭素社会の推進



顧客・社会の多様なニーズの実現



テクノロジーの社会実装



脱炭素社会の推進

➤ ZEBの開発推進

当社は、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」に登録し、ZEB普及促進に貢献することを目指しています。



ZEBリーディング・オーナーマーク

当社が開発する不動産における環境認証取得にも積極的に取り組んでおり、2019年7月には、Hareza Tower(東京都豊島区、2020年5月竣工)の事務用途の部分評価において、

ZEB Readyラベル



Hareza Tower



四条烏丸FTスクエア新築棟

『ZEB』ラベル



T-LOGI久喜



T-LOGI習志野



T-LOGI横浜青葉



T-LOGI福岡

超高層複合用途ビルにおいて第1号案件となる「ZEB Ready」を取得しています。さらに2021年12月には、四条烏丸FTスクエア(京都府京都市、1998年10月竣工)の一部を建替えて新築するオフィスビル*(2022年8月竣工予定)においてZEB Readyを取得、2022年1月には、開発した物流施設のT-LOGI久喜(埼玉県久喜市、2020年6月竣工)、T-LOGI習志野(千葉県習志野市、2022年1月竣工)、T-LOGI横浜青葉(神奈川県横浜市、2022年1月竣工)およびT-LOGI福岡(福岡県福岡市、2022年4月竣工)においていずれも『ZEB』を取得しています。「T-LOGI」シリーズでは、原則として、すべての施設において省エネルギー化の推進と再生可能エネルギーの活用による『ZEB』の取得を目指し、環境配慮型物流施設(『ZEB』物流)の開発を推進していきます。

* 全体にまたがる共用部分を有するなど、建築基準法上1棟建物となっている3棟の建物のうち1棟を解体して、隣接する敷地を取り込んで従前より床面積の大きな建物を新築する(1棟建物全体としては増築となる)プロジェクト。

➤ 慶應義塾大学との共同研究M-NexT

国・地方脱炭素実現会議より「地域脱炭素ロードマップ*1」が示されるなか、当社は、2021年7月より、「M-NEX(エム・ネックス)*2」を開発した慶應義塾大学SFC研究所の厳網林教授と、八重洲・日本橋・京橋エリア(八日京エリア)を対象とした都市市街地における脱炭素型持続可能なまちづくりに関する共同研究「M-NexT(エム・ネクスト)」を実施しています。第一段階は、様々な環境技術を導入している東京スクエアガーデン(東京都中央区、2013年竣工)にてM-NEXを適用し、同ビルの環境負荷の低減効果の可視化を行いました。

今後もこのような可視化の手法等も用いて、様々な環境への取り組みの効果を比較・評価し、八日京エリアの持続可能なまちづくりを推進していきます。

*1 2030年度までに100カ所の脱炭素先行地域をつくる方針をはじめとした地域脱炭素の行程と具体策を記したものの。

*2 食料(F)・エネルギー(E)・水(W)の3つの視点でまちを複合的に捉え、FEWprintという独自の評価ツールで数値化する、脱炭素社会・持続可能なまちづくりを支援するプラットフォーム。

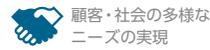


▶ テナント様との協働による取り組み

➤ 省エネ推進協議会の開催

当社は、東京都の総量削減制度対象事業所において、毎年テナント様と協働で「省エネ推進協議会」を開催しています。また、他の事業所においても、省エネや再エネ、廃棄物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。当社が実践している省エネ活動や削減目標の説明、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、本協議会を通じて、当社とテナント様双方の省エネ活動の高度化を目指しています。

脱炭素社会の推進



顧客・社会の多様なニーズの実現



テクノロジーの社会実装



脱炭素社会の推進

▶ グリーンリース条項の導入

当社が保有するビルでは、グリーンリース条項を賃貸借契約の雛型に導入し、テナント様と協働して専用部内における省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善を実践しています。

当社長期保有ビルにおける2021年12月末時点でのグリーンリース条項の導入率は約17%です。また、グリーンリースの具体的な取り組みの一例として、テナント様との間で、専有部照明のLED化とテナント様の節電による電気料金の削減効果を当社とテナント様が対等に享受するグリーンリース契約を締結しました。

▶ エネルギー使用量モニター表示

四条烏丸FTスクエアでは、2019年実施の中央監視設備更新に併せて、ビルのエネルギー（電気・ガス・水道）使用量を地下1階、1階モニターに毎日表示し、ビルを管理する当社とテナント様とが一体となって環境配慮の意識を持てるようエネルギーの見える化を実践しています。



エネルギー使用量のモニター表示

▶ 住宅事業における脱炭素化への取り組み

▶ グリーン電力証書の活用

当社は2016年5月より、Brilliaブランドのマンションモデルルームにおいて使用する電力について、グリーン電力証書の枠組みを利用し、100%再生可能エネルギーに切り替えています。2021年は約57万kWhの電力に、グリーン電力証書を活用しました。

▶ ZEH-M(ゼッチ・マンション)の開発推進

当社は、2018年5月のZEHデベロッパー登録制度設立の初回公募から登録し、ZEH-M(ゼッチ・マンション)^{*1}の普及に積極的に取り組んでいます。

2018年5月には、経済産業省により初めて公募された集合住宅向けの「平成30年度 高層ZEH-M(ゼッチ・マンション)実証事業^{*2}」(住宅用途部分が6~20層の建築物を対象)に応募し、Brillia 弦巻(東京都世田谷区、2019年12月竣工)が東京都内では唯一の事業として採択されました。

さらに2019年にはBrillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE(東京都多摩市、2022年9月竣工予定)が経済産業省によって公募された「平成31年度 超高層ZEH-M(ゼッチ・マンション)実証事業^{*2}」(住宅用途部分が21層以上の建築物を対象)に首都圏初・唯一の事業として採択されました。

Brillia 弦巻とBrillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCEの両マンションは、外壁等の断熱性能の向上や

高断熱サッシの採用、高効率給湯設備の採用などにより、6階建て以上の高層集合住宅において目指すべき水準であるZEH-M Orientedを取得しています。

^{*1} 断熱や省エネルギーなどのエネルギー消費低減と発電によるエネルギー創出を総合して、年間の一次消費エネルギー量の収支をゼロにすることを目指した集合住宅。

^{*2} 正式名称は、それぞれ「平成30年度 省エネルギー投資促進に向けた支援補助金(住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業)(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業)のうち高層ZEH-M(ゼッチ・マンション)実証事業」および「平成31年度 省エネルギー投資促進に向けた支援補助金(住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業)(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業)のうち超高層ZEH-M(ゼッチ・マンション)実証事業」。集合住宅のZEH化を促進するための設計ガイドラインを策定するために必要な実証事業。設計仕様やエネルギー性能に関する情報を提供する事業者に対し、集合住宅のZEH化にかかる費用の一部を補助する。



Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘
BLOOMING RESIDENCE

ZEH-M Orientedラベル

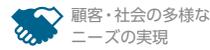


Brillia 弦巻



Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘
BLOOMING RESIDENCE

脱炭素社会の推進



顧客・社会の多様な
ニーズの実現



テクノロジーの
社会実装



脱炭素社会の
推進

▶ 木造CLTパネル工法の採用((仮称)洗足池プロジェクト)

当社が開発する賃貸マンション、(仮称)洗足池プロジェクトは、主要構造部にCLTパネル工法(Cross Laminated Timberパネル:複数の木材を繊維方向が直交するように接着した厚型パネルを使用した工法)を採用したプロジェクトです。主要構造部で木材を約700m³*1使用する予定であり、この木材の使用によるCO₂換算の炭素貯蔵量は約450t*2になります。木造6階建てで、耐火性能や耐久性の向上など、構造における工夫が評価され、国土交通省が公募した「令和3年度サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)」*3に採択されました。

木材は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すると同時に、木材利用による炭素固定効果や解体後の再利用等が可能となります。また、CLTによる建築は従来の木造建築より使用する木材量が多いため、国内の森林資源の有効活用にもつながると考えています。

*1 現時点での計画上の数量であり、今後変更となる場合があります。

*2 林野庁「建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量の表示に関するガイドライン」に基づき算出。

*3 木造建築物等に係る技術の進展および普及の促進を目的とし、先導的な設計・施工技術が導入される木造建築物等に係る事業計画の提案を公募し、そのうち上記の目的に適合した提案を国が採択し、予算の範囲内において、実施支援室が当該事業の実施に要する費用の一部を補助する取り組み。

メガソーラー事業の展開

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、2021年12月末時点で8カ所において、合計約13MWの発電容量を有しています。



小山太陽光発電所



いわき太陽光発電所



鳩山太陽光発電所

太陽光発電所一覧

名称(所在地)	発電容量	稼働年月
小山太陽光発電所 (栃木県小山市)	785kW	2013年2月
いわき太陽光発電所 (福島県いわき市)	2,454kW	2013年11月
常総太陽光発電所 (茨城県常総市)	672kW	2014年9月
鳩山太陽光発電所 (埼玉県比企郡鳩山町)	1,908kW	2015年3月
栃木平井太陽光発電所 (栃木県栃木市)	1,559kW	2015年3月
栃木西方太陽光発電所 (栃木県栃木市)	1,884kW	2015年6月
白河太陽光発電所 (福島県東白川郡棚倉町)	2,034kW	2015年11月
東広島太陽光発電所 (広島県東広島市)	1,086kW	2015年12月

グリーンビルディングに関する外部評価・認証



方針・考え方

当社グループは、「環境・社会への配慮」がなされた不動産を開発・運営すること、および当該不動産における性能や取り組みを対外的に開示することは、テナント様や投資家をはじめとするステークホルダーの皆様からの期待・要請に応えるうえで重要だと認識しています。

当社グループは、マテリアリティの一つとして「脱炭素社会の推進」を特定のうえ、この課題に事業を通じて取り組むために、「グリーンビルディング認証の取得」について「2030年度までに、原則として開発するすべての新築オフィスビル・物流施設において、グリーンビルディング認証を取得する」ことをKPI・目標として設定しています。また、当社は、長期的に保有する既存オフィスビルや新築・既存賃貸マンションについても、可能な限り積極的に環境認証を取得する方針としています。

ESGに関するKPI・目標および進捗管理 P.7

外部評価を取得したビル・住宅一覧

DBJ Green Building認証	
★★★★★	Hareza Tower 大手町タワー 東京スクエアガーデン 中野セントラルパークサウス SMARK 伊勢崎 Brillia ist Tower勝どき(住宅)
★★★★	東京建物日本橋ビル 東京建物八重洲ビル 大崎センタービル エンパイヤビル 東京建物仙台ビル 新宿センタービル
★★★	横浜ファーストビル 日本橋TIビル

BELS ^{*1}	
★★★★★	Hareza Tower(事務所用途部分) 四条烏丸FTスクエア一部建替プロジェクト ^{*6} T-LOGI久喜 T-LOGI横浜青葉 T-LOGI習志野
★★★★	四条烏丸FTスクエア(事務所用途部分)
★★★	大手町タワー
★★	エンパイヤビル

ZEB ^{*2}	
『ZEB』	T-LOGI久喜 T-LOGI横浜青葉 T-LOGI習志野 T-LOGI福岡
ZEB Ready	Hareza Tower(事務所用途部分) 四条烏丸FTスクエア一部建替プロジェクト ^{*6}

CASBEE ^{*3} — 建築(新築)	
Sランク	Hareza Tower(建築(新築)) 四条烏丸FTスクエア一部建替プロジェクト ^{*6}
Aランク	T-LOGI横浜青葉(CASBEE横浜) T-LOGI習志野

CASBEE ^{*3} — 不動産	
Sランク	名古屋プライムセントラルタワー

CASBEE ^{*3} — ウェルネスオフィス	
Sランク	東京建物八重洲ビル 四条烏丸FTスクエア一部建替プロジェクト ^{*6}

ABINC認証 ^{*4} (いきもの共生事業所 [®] 認証)	
大手町タワー／東京スクエアガーデン	

SEGES認証 ^{*5} (都会のオアシス)	
大手町タワー／東京スクエアガーデン	

※1 BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)は、国土交通省が制定した非住宅建築物の省エネルギー性能の評価および表示を的確に実施するためのガイドライン。
 ※2 ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)は、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物。
 ※3 CASBEE(建築環境総合性能評価システム)は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法。
 ※4 ABINC認証は、一般社団法人企業と生物多様性イニシアティブが開発した「いきもの共生事業所[®]認証ガイドライン」および「土地利用通信簿[®]」を評価基準として、生物多様性保全の取り組みを第三者評価・認証する制度。
 ※5 SEGESは、社会・環境貢献緑地評価システム。
 ※6 全体に跨る共用部分を有するなど、建築基準法上1棟建物となっている3棟の建物のうち1棟を解体して、隣接する敷地を取り込んで従前より床面積の大きな建物を新築する(1棟建物全体としては増築となる)プロジェクト。

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

イニシアチブへの参加

特集

環境

環境マネジメント

脱炭素社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

水資源

循環型社会の推進

生物多様性

サステナビリティファイナンス

自然災害対策

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

地域社会への貢献

人材投資・育成

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

環境

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

ESGベンチマークGRESBで最高位を獲得

当社は、不動産セクターのE(環境)、S(社会)、G(ガバナンス)の取り組みを評価するベンチマーク「GRESB^{※1}リアルエステイト評価」において、不動産の運用ポートフォリオに関する評価である「スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」では、最上位評価である「5スター」を国内の不動産デベロッパーとして唯一5年連続で獲得しています。

また、2020年から導入された不動産の新規開発・大規模改修ポートフォリオに関する評価である「ディベロップメント・ベンチマーク」では、開発におけるESG考慮要件やエネルギー効率化の推進、グリーンビルディング認証取得の取り組みが評価された結果、2年連続で最高位評価の「5スター」を獲得しました。さらに、複合用途セクターにおいて、2021年の「グローバル・セクターリーダー^{※2}」に初めて選出されました。

※1 GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)。欧州の年金基金等により設立された不動産関連に特化したESGベンチマーク。
 ※2 各地域・物件用途において、総合点が最も高い参加者および、その点差が1点以内の参加者に与えられる称号。



「DBJ Green Building認証」の取得

「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産の取り組みを評価する、株式会社日本政策投資銀行が創設した制度です。「建物の環境性能」「テナント利用者の快適性」「リスクマネジメント」「周辺環境・コミュニティへの配慮」「ステークホルダーとの協働」の5つの視点で総合的に評価し、1つ星から5つ星までの5段階のランク*で認証します。

現在、当社が保有・管理するオフィスビル・商業施設等のうち、14物件が「DBJ Green Building認証」を取得しており、うち12物件が4つ星から5つ星の評価を得ています。

ステークホルダーからの要請、テナント様のニーズの多様化等に対応し、今後も環境・社会への影響に配慮した不動産開発を行ってまいります。

* 段階評価「5つ星/国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル」「4つ星/極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」「3つ星/非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」「2つ星/優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」「1つ星/十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル」。



関連するマテリアリティ



グリーンビルディング認証*の取得割合(2021年12月末時点)

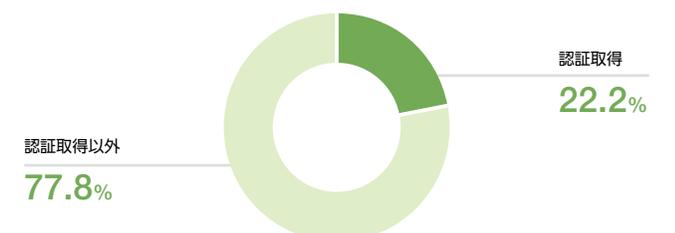
● 当社が保有・管理する全物件に占める認証取得割合



● オフィス賃貸面積に占める認証取得割合



● 住宅賃貸面積に占める認証取得割合



* DBJ Green Building認証・CASBEE建築等。

📖 (データ集)グリーンビルディング認証の取得割合 P.98

水資源



方針・考え方

世界的な水不足が深刻化しているなか、先進国を含む世界全体での水利用効率の継続的な改善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として「循環型社会の推進」を特定のうえ、この課題に事業を通じて取り組むために、「水使用量の削減」について「長期保有ビル*」において水使用量原単位を前年度より低減することを、「再生水の利用促進」について「2030年度までに、原則として延床面積30,000m²を超えるすべての新築オフィスビルに中水処理設備を導入する」ことを、それぞれKPI・目標として設定しています。

水資源は、デベロッパーとして、豊かで快適な空間の創出を続けていくために不可欠な要素であると認識しています。あらゆる機会を通じて節水や雨水・雑排水の再利用等の省資源活動や環境負荷の低減に努め、水資源の保全に取り組んでいます。

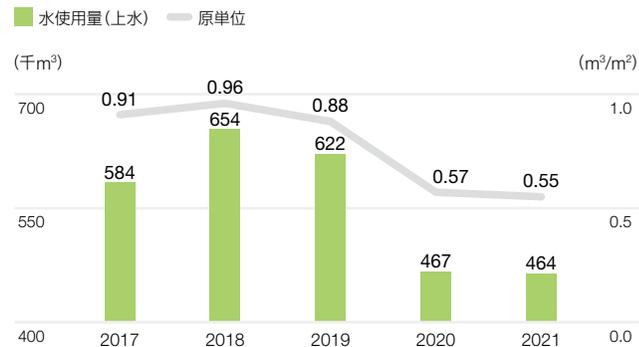
* 当社がエネルギー管理権原を有する主要オフィスビル36棟。

📖 ESGに関するKPI・目標および進捗管理 P.7

📖 環境マネジメント P.23

📖 (データ集)水資源の指標と実績 P.98

上水使用量(省エネ法対象施設)



外部との協働による取り組み

一般社団法人不動産協会は、「不動産における脱炭素社会実現に向けた長期ビジョン」(2050年のビジョン)の策定や、「不動産環境実行計画～サステナブルなまちづくりに向け～」(2030年に向けた中期的な目標・計画)の策定・改定など、持続可能な社会の実現に向けた取り組みを実施しています。そのなかで、当社は不動産協会の環境委員会に正委員として所属し、当社グループでの取り組みにとどまらず、日本の不動産業界を挙げて水資源の有効利用や保全に取り組んでいます。

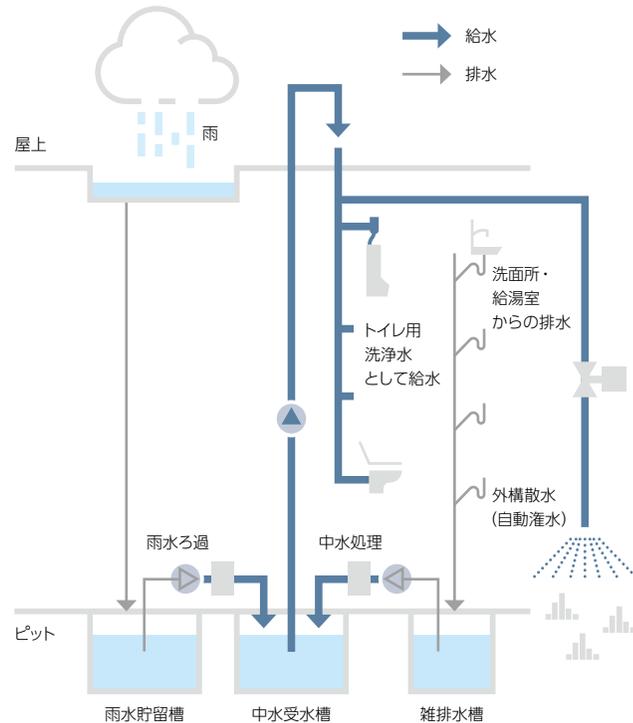
水資源



ビル事業における水資源の取り組み

▶ 雨水・雑排水の中水としての有効活用

当社は、一定規模のビルにおいて、雨水やビルで発生する雑排水をビル内で中水として活用するための設備を積極的に導入しています。例えば、雨水をろ過、または冷却塔やテナント様の厨房からの排水などを処理したのち、トイレの洗浄水や外構部の植栽散水用などの非飲料用途で再利用することで、水資源の削減を進めています。



▶ 節水機器の導入

当社は、新築の建物においては30年、既存の建物においても10年単位での中長期の修繕・投資計画を策定し、計画的にリニューアル工事を推進するとともに、節水機器への切り替えを進めています。また、日常の運営管理においても、共同事業者やテナント様とともに、節水に努めています。四条烏丸FTスクエアでは、2019年から2021年にわたるトイレのリニューアル工事において節水型の衛生機器や自動混合水洗式洗面台を導入することなどにより、共用部における水使用量の大幅な削減を実現しました(2018年度23,261m³に対し、2021年度は9,913m³、削減率約57.3%^{*})。

このような取り組みはビル事業のみならず、住宅事業でも積極的に進めており、当社が開発する分譲マンションや賃貸マンションの専有部において、少ない水でも汚れを流せる節水トイレや、節水性能を有する節水シャワー、節水水栓等を積極的に採用しています。

^{*} 新型コロナウイルス感染症拡大によるトイレ使用頻度の減少などの影響も含まれる。



四条烏丸FTスクエアのトイレリニューアル工事
左:改修前 右:改修後

▶ 水質汚濁の防止

当社は、水質汚濁に係る法令・条例等の規制対象となっているビルにおいて、排水処理施設を設置し、排水を基準以下になるよう処理したうえで、下水道や河川・海などの公共用水域へ放流しています。

循環型社会の推進



安全・安心な社会への貢献



脱炭素社会の推進



循環型社会の推進

方針・考え方

廃棄物や有害物質による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や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として「循環型社会の推進」を特定しています。この課題に事業を通じて取り組むために、廃棄物に関し、「廃棄物の排出量削減」「廃棄物のリサイクル推進」についてKPI・目標を設定しています。

当社の長期保有ビル*において、「廃棄物の排出量削減」については、「2030年度までに、2019年度比で、廃棄物の排出量原単位を20%削減する」とし、「廃棄物のリサイクル推進」については、「2030年度までに、廃棄物の再利用率90%を実現する」としてしています。

当社グループでは、環境汚染の防止や資源活用の効率化は、建物の企画・設計から、建設、運営管理、解体に至るまでのライフサイクル全体において取り組むべきものと認識しています。また、これらの取り組みを通して、環境負荷の低減に努めています。

環境汚染の防止としては、建物の企画・設計では、環境アセスメントや、ライフサイクルアセスメントを考慮し、環境に配慮した建物の開発を行っており、運営管理では、廃棄物や有害物質の発生削減と適切な管理を行うことで、大気や土壌の汚染防止に取り組んでいます。

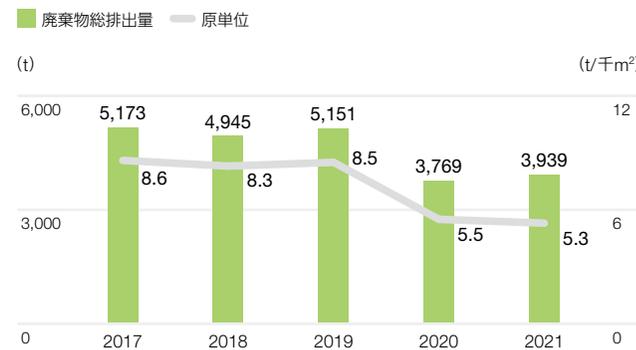
資源活用の効率化としては、事業開始段階において、資源回収やリサイクル、廃棄物発生抑制を前提とした資材等の導入を進めつつ、事業開始後においても、廃棄物の選別を徹底しつつ、リサイクル率を向上させることで、循環型社会の推進に取り組んでいます。

* 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・減量にかかる計画書を提出している長期保有ビル・商業施設。

環境マネジメント P.23

(データ集)循環型社会の推進の指標と実績 P.99

廃棄物排出量(再利用計画書届出施設)



廃棄物再利用量(再利用計画書届出施設)



ビル事業における廃棄物削減・管理の取り組み

当社が保有・管理するオフィスビルでは、廃棄物のさらなる分別やリサイクルの対象範囲の拡大等を通じて、廃棄物の発生抑制・リサイクル推進に向けて様々な取り組みを進めています。

➤ 廃棄物一元管理システムの導入

廃棄物を適正かつ的確に管理・把握するため、2018年より電子マニフェストを活用した廃棄物一元管理システムを導入しています。

➤ 古紙の循環リサイクルの実現

当社が本社を構える東京建物八重洲ビル等から排出される古紙を回収・リサイクルし、トイレトペーパーとして再利用しています。廃棄物の循環リサイクルを体現することで、当社従業員およびテナント様のリサイクル意識の醸成を企図しています。

古紙循環リサイクルの仕組み



循環型社会の推進



安全・安心な社会への貢献



脱炭素社会の推進



循環型社会の推進

➤ 廃棄物委員会の開催

テナント様と協働して、省資源・廃棄物削減を目的とする廃棄物委員会を定期的に開催し、ごみの分別ゲームや行政からの廃棄物に関する社会動向の説明等を通じて、3R(リデュース、リユース、リサイクル)を推進しています。

➤ テナント様からの廃棄物排出量削減の取り組み

テナント様によるごみの分別を促進するために、ごみ箱の近くに掲示できるよう「ごみ分別表」を作成し、順次、テナント様へ配布しています。

また、昨今特に問題となっているプラスチックごみの削減を目的として、当社が作成したエコバッグをテナント様へ配布しました。



配布したエコバッグ



ごみ分別表(不燃ごみ)

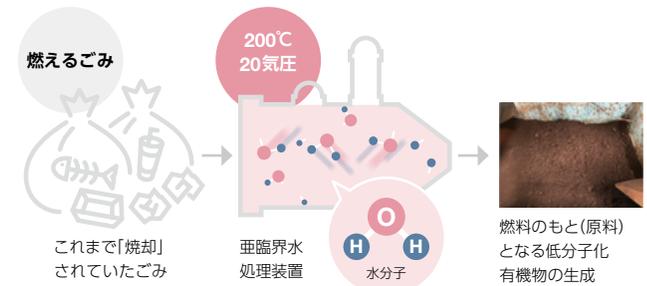
➤ 有機性廃棄物のエネルギー化(新宿センタービル)

当社は、2021年12月に新宿センタービル(新宿区西新宿、1979年10月竣工)において、ビルの共同所有者である明治安田生命保険相互会社、日本プライムリアルティ投資法人の2社および、損害保険ジャパン株式会社、東京電力エナジーパートナー株式会社、サステナブルエネルギー開発株式会社とともに、循環型社会の形成に向けた実証実験を実施しました。

本実証実験は、オフィスビルより排出・焼却処理されている有機性廃棄物の燃料化に取り組むもので、損害保険ジャパンのほか一部のテナント様の協力のもと、サステナブルエネルギー開発が開発したISOPシステム*1を用いた亜臨界水処理*2により、有機性廃棄物から固形燃料「バイオ石炭*3」を生成します。

ISOPシステムを設置した場合に期待される生成電力量は、亜臨界水処理装置を稼働する際に消費される電力量に対して、およそ2.5倍の見込みです。なお、亜臨界水処理には、東京

実証実験イメージ図



電力エナジーパートナーより供給される、非化石証書を使用した再生可能エネルギー電力を使用しており、脱炭素社会の推進にもつながる取り組みになっています。

※1 ISOPシステム: Integrated Subcritical-water-treatment-technology for Organic-waste Power-generation Systemの略で、都市で発生する有機系廃棄物からメタンガス、石炭代替固形燃料およびその派生物としての水素という形でエネルギーを回収するシステム。

※2 臨界点以下の高温高圧の水が持つ強い加水分解力を活かして、プラスチックを含む有機物を低分子化すると同時に、病原性を持った有機物も滅菌して無害化することが可能な技術。

※3 有機性廃棄物から生成される固形燃料のうち、石炭火力発電所などにおいて石炭の完全代替燃料として用いられることを前提にしたもの。

➤ 食品廃棄物の堆肥化(大手町タワー)

大手町タワー(千代田区大手町、2014年4月竣工)では、2021年より、NTTビジネスソリューションズ株式会社が株式会社ウエルクリエイトと共同で提供する「地域食品資源循環ソリューション」を導入し、食品廃棄物を堆肥として再資源化する取り組みを試験導入しました。廃棄物置場に「食品残渣発酵分解装置」(フォースターズ)を設置し、飲食店テナント様から発生する食品の売れ残りや食べ残しを回収し、発酵分解することで、廃棄物として処理せず、リサイクルセンターにて堆肥化しています。

再生された堆肥の一部は、当社が株式会社マイファームとともに進める「Brillia×マイファーム市川農園」で活用し、循環農作物の生産に使用しています。

循環型社会の推進



安全・安心な
社会への貢献



脱炭素社会の
推進



循環型社会の
推進

▶ 廃プラスチックの再資源化(東京スクエアガーデン)

当社は、2021年3月から5月にかけて、東京スクエアガーデン(東京都中央区、2013年3月竣工)において、株式会社TBM、株式会社ブリヂストンと協働し、廃プラスチックのマテリアルリサイクル*の実証実験を実施しました。ブリヂストン本社オフィスより排出された使用済みプラスチックを回収し、自動選別装置で資源プラスチックを選別のうえペレット状に加工し、新しいプラスチック製品の材料・原料として使用するものです。再生したプラスチックをオフィス用品等として再び館内で循環利用することで資源循環スキームを構築し、マテリアルリサイクルの推進に貢献することを目指しています。

* 使用済み製品や生産工程から出るごみなどを回収し、利用しやすいように処理して、新しい製品の材料もしくは原料として使用すること。

プラスチックの資源循環スキーム図



▶ マイボトル利用促進による廃棄物削減の取り組み(東京建物八重洲ビル)

当社、サーモス株式会社、パナソニック株式会社、株式会社アペックスおよび味の素AGF株式会社は、東京建物八重洲ビル7階に勤務する当社社員約300名を対象として、マイボトルの利用促進により廃棄物削減を目指す実証実験を実施しました。

プラスチックごみに対する世界的な関心の高まりを背景に、プラスチック使用量削減のため紙素材への関心が高まっていますが、オフィスビルなどで多用される紙コップは可燃ごみとして処理されることが多い状況です。

対象社員は事務所に設置されたアペックスのコーヒーマシンによるコーヒーを、各自に配布されたサーモスのボトルを使用して飲用した後、同じく事務所に設置されたパナソニックの高速ボトル洗浄機や給湯室に設置された卓上食洗機によりボトルを洗浄し繰り返し使用しました。

実証実験の結果、マイボトルによるコーヒーや水の飲用が浸透し、東京建物八重洲ビル7階から排出されていた年間約38,800杯分の紙コップごみを削減しました。



マイボトル利用促進の実証実験

▶ 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いました。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。

▶ 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は適切に破壊処理しています。

▶ 建築材料における揮発性有機化合物(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、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し、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、新築ビルではホルムアルデヒド濃度を測定し、室内環境の安全性を確認しています。

循環型社会の推進



安全・安心な社会への貢献



脱炭素社会の推進



循環型社会の推進

PCB (ポリ塩化ビフェニル)の適正処理

当社が保有する各ビルで使用しなくなったPCB入りの電気機器(トランス、コンデンサ、安定器)については、紛失や漏油事故等のリスクを低減するため、専門処理業者による適切な処理を実施しています。

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を特定・測定し、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、濃度を定期的に測定*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。

廃棄物の有価リサイクル

東京不動産管理は、資源の有効利用のため、建設産業廃棄物として処理していたものを、有価物*としてリサイクルする取り組みを進めています。入居工事、原状回復工事、設備更新工事等にて発生するスチールパーティション、OAフロア、照明器具、エアコン、電線、ケーブル、設備配管、空調用ダクト等の主に金属類は、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されています。

* 有価物とは、有価処分した売却収入からリサイクル処理にかか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。

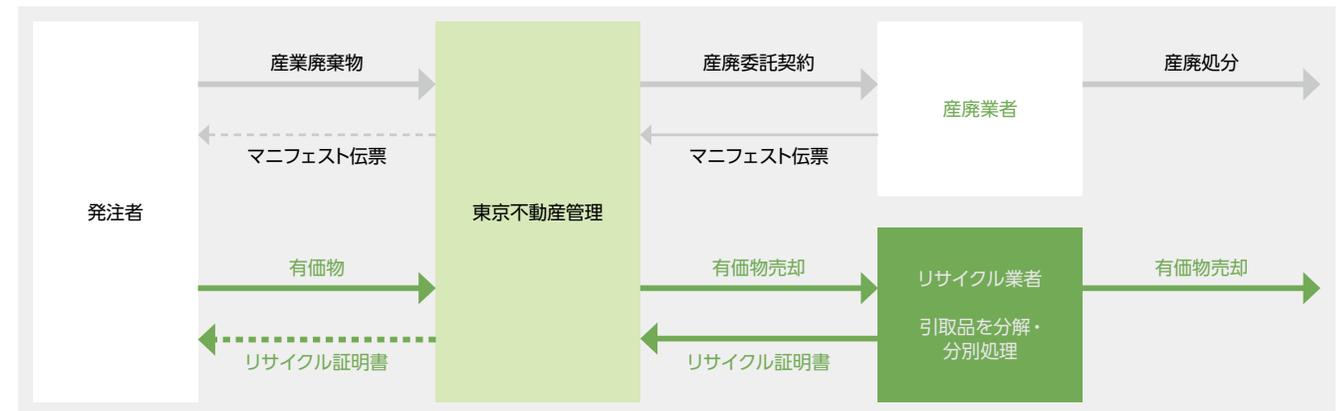
木材の利用促進

木材は、建築物が解体された後にも建築資材等として再利用ができる循環資源であるだけでなく、CO₂を吸収し、炭素を貯留(固定)する機能を持ち合わせており、当社のマテリアリティである「循環型社会の推進」に加え、「脱炭素社会の推進」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も重要と考えています。

「木材の利用促進」については、長期保有ビルや分譲・賃貸マンションにおいて「2030年までに、すべての新築オフィスビル・新築マンションにおいて共用部の内装・家具等への国産材・認証材等を使用する」ことを目指し、また「2023年までに主要構造部にCLTを採用したマンションを開発」という目標を掲げています。

📖 木造CLTパネル工法の採用((仮称)洗足池プロジェクト) P.34

建設産業廃棄物処理と有価リサイクル処理の流れ



生物多様性



方針・考え方

不動産開発は地域の生態系や自然環境と密接に関係しているため、それらに直接的または間接的に及ぼす影響を把握し、適切な配慮をすることが必要です。

当社グループは、グループ環境方針に「緑あふれる潤いのある街・暮らしの創造」を掲げています。緑が持つ力を最大限に活かし、地域に元々ある植物の植生や生物の分布を調査し、植えるべき樹種を選定するなど、生物多様性に配慮した、豊かで快適な環境の創出に取り組んでいます。

ビル事業では、一定規模の取り組みにおいて、生物多様性保全に関する第三者認証制度ABINCや緑地の創出に関する第三者認証制度SEGESなど、公平な第三者の評価を受ける方針としています。

📖 イニシアチブへの参加 P.13

📖 環境マネジメント P.23

生物多様性保全や緑地の創出に関連する第三者認証の例



ABINC認証



SEGES「つくる緑」



「都市のオアシス」

都市における生物生息環境の再生

大手町タワーの「大手町の森」は、敷地全体の約3分の1(約3,600m²)に及びます。千葉県君津市の山林に約1,300m²の実証実験施設「プレフォレスト」を確保し、計画地と同じ生育環境で約3年かけて施工方法や植物の生育、適切な管理方法を検証ののち、君津で育成した土壌や植物を移植した「本物の森」です。

最初に植えた樹木・地被類は約100種から始まり、その後適者生存、競争が生まれ、2021年に実施したモニタリング調査では約200種を記録しています。周辺の緑地との違いとしては樹林環境が形成されていることにより、日陰を好む植物が多くみられ、なかには国や都のレッドリストに記載される希少種も含まれています。

周辺は巨大ビルが林立するオフィス街ですが、近隣の皇居には多くの鳥類や昆虫類が生息することから、周辺緑地とのネットワークにより地域の生態系に貢献しています。すでに

複数の鳥類が定着し、渡り鳥も確認されており、昆虫類は皇居からの飛来と思われるトンボが多くみられます。

大手町タワーは、生物多様性保全に関するABINC認証の取得、SEGES(社会・環境貢献緑地評価システム)の「都市のオアシス」認定などの評価を受けています。

📄 サステナビリティサイト
特集バックナンバー:「大手町タワー」都市と自然の再生(2016年公開)



大手町の森

「大手町の森」で確認された生物の例



スジグロシロチョウ



タカ



カタクリ



ヤマザクラ



ヤブツバキの花とメジロ



タヌキ



ハヤブサ

生物多様性



都市における緑地の創出を通じた生態系の維持保全

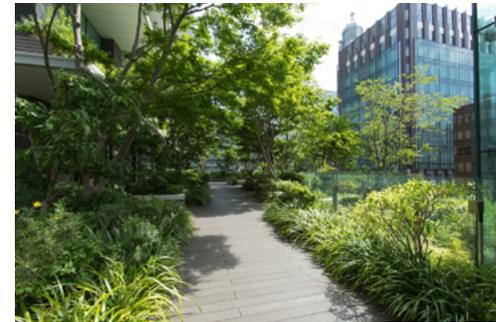
緑地の少ない都市部で一定規模の緑地を設けるには、「緑地の保全」よりも「緑地の創出」が必要です。

東京スクエアガーデンでは、新たな環境配慮型の複合ビルとして、太陽光発電や高効率熱源機器等の導入に併せ、約3,000m²に及ぶ重層的緑化空間「京橋の丘」を設けています。生物多様性に配慮した土地利用に関するABINC認証の取得、SEGES(社会・環境貢献緑地評価システム)の「都市のオアシス」への認定などの評価を受けています。

このような取り組みはビル事業のみならず、住宅事業でも積極的に進めています。

Brillia Towers 目黒(東京都品川区、2017年12月竣工)では、「駅前に森をつくる」というコンセプトのもと、敷地内に森の広場を整備して樹木約900本を植栽、水路も設けました。さらに近隣の国立科学博物館附属自然教育園などと連携し、地域の生態系の維持・拡大を目指しています。

また、Brillia City 西早稲田(東京都豊島区・新宿区、2022年5月竣工)では、「山手線の内側で森と生きる」というコンセプトのもと、敷地内に約680m²の「インナーフォレスト」を設置し、植栽する39種類の中高木64本のうち30本について、豊島区が行った動植物生態調査等をもとに在来種を選定、採用することで、地域の自然に寄り添う森を目指しました。



東京スクエアガーデン 京橋の丘



Brillia City 西早稲田 インナーフォレスト

生物多様性のリスク評価の実施状況

当社は、不動産開発を行う際に、環境影響評価や自然保護等に係る法令・条例に基づき、動植物や生態系への環境アセスメント評価を実施し、必要に応じて樹木や樹林等の保存・移植、保全等を行っています。

サステナビリティファイナンス



国際都市東京の競争力強化



安全・安心な社会への貢献



コミュニティの形成・活性化



顧客・社会の多様なニーズの実現



価値共創とイノベーション



脱炭素社会の推進

方針・考え方

サステナビリティファイナンスとは、気候変動などの環境問題や貧困・健康・経済格差等といった社会課題に対応し、より持続可能な社会に転換していくために、これらの課題解決に特化した資金を調達するための債券や借入を指します。

当社グループは、「社会課題の解決に貢献するまちづくり」の推進を通じて、エリアの魅力向上と保有するオフィスビルポートフォリオ全体の価値向上を図り、企業としての持続的な成長につなげることを目指しています。

変化が激しく、不確実性が高まっている時代において、調達資金をサステナブルなプロジェクトに充当するサイクルを加速し、事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、脱炭素社会の構築、持続可能な社会の実現に貢献していきます。

サステナビリティファイナンスのフレームワーク

当社は、国際資本市場協会(ICMA)のサステナビリティボンド・ガイドラインが言及するグリーンボンド原則およびソーシャルボンド原則の両方に共通して定められている4つの要素(調達資金の使途、プロジェクトの評価と選定プロセス、調達資金の管理、レポートニング)に適合するフレームワークを策定しています。

資金使途

適格クライテリアを満たす環境改善効果のあるグリーンプロジェクトおよび社会課題の解決に資するソーシャルプロジェクトの取得・建設資金、または同資金のリファイナンスに充当します。

プロジェクトの評価・選定プロセス

財務部およびサステナビリティ推進部が、適格クライテリアを満たすプロジェクトを選定し、最終決定は社長もしくは財務部担当役員が行います。

調達資金の管理

調達資金の充当状況は、内部管理システムを用いて財務部にて追跡・管理し、追跡結果は四半期単位で財務部担当役員もしくは財務部長が確認します。調達資金が充当されるまでの間は、現金または現金同等物にて管理します。未充当資金が発生した場合には、適格クライテリアを満たすプロジェクトのなかから新たに選出することとし、再充当先が決定するまでの間は、現金または現金同等物で運用します。

レポートニング

- 調達資金が全額充当されるまでの間、充当状況を年1回Webサイトにて開示します。
- 環境改善効果・社会的便益について、年1回Webサイトにて開示します。

適格クライテリア

グリーンプロジェクト	下記①～③の第三者認証機関の上位2つの認証／再認証のいずれかを取得済みもしくは取得予定物件 ①DBJ Green Building認証:5つ星または4つ星 ②CASBEE-建築(新築):SランクまたはAランク ③BELS認証:5つ星または4つ星
ソーシャルプロジェクト	下記①～③のいずれかに資するプロジェクト ①基本的インフラ整備・必要不可欠なサービスへのアクセス ②社会経済的向上・エンパワーメント ③食の安全

環境改善効果

建設期間中	認証取得手続きの進捗状況
竣工後	有効な環境認証の一覧／エネルギー使用量*／CO ₂ 排出量*／水使用量*

* 適格クライテリアを満たすグリーンビルディングが含まれる当社の省エネ法届出対象施設全体の実績。報告数値の信頼性を確保するためロイドレジスター クオリティアシユアランス リミテッド(LRQA)による第三者保証を取得。

社会的便益(アウトカム)

プロジェクト整備状況	◆ プロジェクトの整備状況(開発中プロジェクトは進捗状況) プロジェクト内容 ● 帰宅困難者の受け入れ空間 ● 帰宅困難者向けの防災備蓄 ● コージェネレーションシステム(CGS) ● バリアフリーな歩行者ネットワーク ● 外国人への総合的な初期診療施設・子育て支援施設
プロジェクト利用状況	◆ 開催されたイベント数 ◆ 施設を利用している企業数

サステナビリティファイナンス



インパクト

社会課題解決に貢献するまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 地域の歴史や文化を尊重しながらより広いエリアや将来世代の課題解決に貢献 ◆ 環境負荷の低減・自然災害への対策強化など持続可能な社会の実現に貢献 ◆ 多様なパートナーとの協働と先進的なテクノロジーの活用により新たな価値を創出 ◆ バリアフリー化とユニバーサルデザインを導入し多様なお客様の利用しやすさを実現
------------------	---

サステナビリティファイナンスの実績

▶ グリーン・ハイブリッドボンドの発行

2019年3月に国内初(不動産セクターとして世界初)のグリーン・ハイブリッドボンドを500億円発行しました。グリーンボンドとしては、国内最大発行額・最多投資表明数となり、また、資金使途の環境改善効果や高い透明性などが評価され、第1回「ESGファイナンス・アワード・ジャパン*」のボンド部門にて、銀賞(環境大臣賞)を受賞しました。

* ESG金融やグリーンプロジェクトに関して積極的に取り組み、環境・社会に優れたインパクトを与えた投資家・金融機関等や、環境関連の重要な機会とリスクを企業価値向上に向け経営戦略に取り込み、企業価値と環境へインパクトを生み出している企業の取り組みを評価・表彰し、社会で共有することを目的として環境省によって創設された取り組み。



グリーンボンドの概要

銘柄	第2回劣後特約社債(グリーンボンド)
条件決定日	2019年3月8日
発行日	2019年3月15日
償還期限	2059年3月15日
発行総額	500億円
資金使途	Hareza Towerの取得・建設資金およびリファイナンス 中野セントラルパーク サウスの取得・建設資金のリファイナンス
外部評価	Green1(JCR)

グリーンボンドに関するレポート

資金充当状況	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Hareza Tower: 20,000百万円(全額充当済) ◆ 中野セントラルパーク サウス: 29,516百万円(全額充当済) ※ 2021年12月末時点 	
環境改善効果	有効な環境認証	<p>【認証取得手続き中】 なし</p> <p>【認証取得済】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Hareza Tower <ul style="list-style-type: none"> ● DBJ Green Building認証: 5つ星 ● CASBEE-建築(新築): Sランク ● BELS認証: 5つ星(ZEB Ready) ● ZEB Ready (BELS認証: 5つ星) ◆ 中野セントラルパーク サウス <ul style="list-style-type: none"> ● DBJ Green Building認証: 5つ星
	エネルギー使用量／CO ₂ 排出量／水使用量	<ul style="list-style-type: none"> ◆ エネルギー使用量・CO₂排出量: 📄 脱炭素社会の推進 P.28 ◆ 水使用量: 📄 水資源 P.37

サステナビリティファイナンス



▶ サステナビリティボンド(1回目)の発行

2020年7月に不動産セクターとして国内初のサステナビリティボンドを合計400億円発行しました。今回発行したサステナビリティボンドは、ビル単体にとどまらない気候変動対策や防災・減災対策の強化、医療連携、食の課題解決、イノベーション・エコシステムの形成など、社会課題の総合的な解決を図る場となりうる「八日京エリアのまちづくり」全体をパッケージ化して資金使途とした、世界でも先駆的な取り組みであり、第2回「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」の資金調達者部門にて、金賞を受賞しました。

発行時は、歴史的な供給量となった起債タイミングにもかかわらず、発行意義や発行スキーム・創出インパクトなどに好感した多数の投資家から需要が寄せられ、一般事業会社のサステナビリティボンドとしては、国内最大発行額・最多投資表明数となりました。



サステナビリティボンド(1回目)の概要

銘柄	第31回・第32回無担保社債(サステナビリティボンド)
条件決定日	2020年7月10日
発行日	2020年7月16日
償還期限	2025年7月16日(第31回)、 2030年7月16日(第32回)
発行総額	200億円(第31回)、200億円(第32回)
資金使途 (フレームワーク)	八日京エリアにおける、社会課題解決に貢献するまちづくり ① 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業(八重洲プロジェクト) ② 八重洲一丁目北地区市街地再開発事業(呉服橋プロジェクト) ③ 東京スクエアガーデン ④ 東京建物日本橋ビル ⑤ City Lab TOKYO ⑥ TOKYO FOOD LAB ⑦ xBridge-Tokyo/xBridge-Tokyo Next ⑧ Kitchen Studio SUIBA ⑨ TOKYO IDEA EXCHANGE
外部評価	SU1 (F) (JCR)

サステナビリティボンド(1回目)に関するレポート

資金充当状況 (2021年12月末時点)		<ul style="list-style-type: none"> ◆ 八重洲プロジェクト: 15,000百万円(全額充当済) ◆ 東京スクエアガーデン: 14,000百万円(全額充当済) ◆ 東京建物日本橋ビル: 10,000百万円(全額充当済) ◆ ソーシャルプロジェクト(左記⑤~⑨): 798百万円(全額充当済)
環境改善効果	有効な環境認証	【認証取得手続き中】 なし 【認証取得済】 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 東京スクエアガーデン <ul style="list-style-type: none"> ● DBJ Green Building認証: 5つ星 ◆ 東京建物日本橋ビル <ul style="list-style-type: none"> ● DBJ Green Building認証: 4つ星
	エネルギー使用量／CO ₂ 排出量／水使用量	<ul style="list-style-type: none"> ◆ エネルギー使用量・CO₂排出量: 脱炭素社会の推進 P.28 ◆ 水使用量: 水資源 P.37
社会的便益	プロジェクト整備状況 (2021年12月末時点)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 八重洲プロジェクト／解体工事中 ◆ 東京スクエアガーデン／帰宅困難者の受け入れ空間、帰宅困難者向けの防災備蓄、外国人への総合的な初期診療施設・子育て支援施設の整備 ◆ 東京建物日本橋ビル／帰宅困難者の受け入れ空間、帰宅困難者向けの防災備蓄、バリアフリーな歩行者ネットワークの整備
	プロジェクト利用状況 (2021年1~12月)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 開催されたイベント数: 153回 ◆ 施設を利用している企業数: 93社

※ プロジェクト利用状況: City Lab TOKYO、TOKYO FOOD LAB、xBridge-Tokyo、xBridge-Tokyo Next、Kitchen Studio SUIBA、TOKYO IDEA EXCHANGEにおける利用状況の総和。

サステナビリティファイナンス



▶ サステナビリティボンド(2回目)の発行

当社は、2021年2月に2回目となるサステナビリティボンドを合計400億円発行しました。本サステナビリティボンドは、1回目と同様に「八日京エリアのまちづくり」全体をパッケージ化して資金用途とし、新たにハイブリッドボンドとして発行した取り組みです。当社のクレジット状況やサステナビリティ施策の訴求が功を奏し、幅広い投資家に評価していただいた結果、発行額を大幅に超える需要および、当社最多となる47件の投資表明を獲得しました。

サステナビリティボンド(2回目)の概要

銘柄	第3回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債(サステナビリティボンド)
当初利率	年1.13%*
発行日	2021年2月10日
償還期限	2061年2月10日
発行総額	400億円
資金用途(フレームワーク)	八日京エリアにおける、社会課題解決に貢献するまちづくり ①東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業(八重洲プロジェクト) ②八重洲一丁目北地区市街地再開発事業(呉服橋プロジェクト) ③東京スクエアガーデン ④東京建物日本橋ビル ⑤City Lab TOKYO ⑥TOKYO FOOD LAB ⑦xBridge-Tokyo/xBridge-Tokyo Next ⑧Kitchen Studio SUIBA ⑨TOKYO IDEA EXCHANGE
外部評価	SU1(F)(JCR)

* 2021年2月10日の翌日から2031年2月10日までは固定利率、2031年2月10日の翌日以降は変動利率(2031年2月11日に金利のステップアップが発生)。

サステナビリティボンド(2回目)に関するレポート

資金充当状況 (2021年12月末時点)		<ul style="list-style-type: none"> 東京スクエアガーデン: 29,611百万円(全額充当済) 東京建物日本橋ビル: 10,000百万円(全額充当済)
環境改善効果	有効な環境認証	<p>【認証取得手続き中】</p> <p>なし</p> <p>【認証取得済】</p> <ul style="list-style-type: none"> 東京スクエアガーデン <ul style="list-style-type: none"> DBJ Green Building認証: 5つ星 東京建物日本橋ビル <ul style="list-style-type: none"> DBJ Green Building認証: 4つ星
	エネルギー使用量/CO ₂ 排出量/水使用量	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー使用量・CO₂排出量: 脱炭素社会の推進 P.28 水使用量: 水資源 P.37
社会的便益	プロジェクト整備状況 (2021年12月末時点)	<ul style="list-style-type: none"> 八重洲プロジェクト/解体工事中 東京スクエアガーデン/帰宅困難者の受け入れ空間、帰宅困難者向けの防災備蓄、外国人への総合的な初期診療施設・子育て支援施設の整備 東京建物日本橋ビル/帰宅困難者の受け入れ空間、帰宅困難者向けの防災備蓄、バリアフリーな歩行者ネットワークの整備
	プロジェクト利用状況 (2021年1~12月)	<ul style="list-style-type: none"> 開催されたイベント数: 153回 施設を利用している企業数: 93社

サステナビリティファイナンス



▶ 個人投資家向けサステナビリティボンドの発行

当社は、2021年7月に不動産セクターの一般事業者として国内初の個人投資家向けサステナビリティボンド(東京建物Brilliaサステナビリティボンド)を合計100億円発行しました。本サステナビリティボンドの発行にあたり、2021年6月に改定したマテリアリティに基づくファイナンス・フレームワークを新たに策定しました。“顧客・社会の多様なニーズの実現等を通じて「場の価値」と「体験価値」を創出するまちづくり”を資金用途とし、対象となるプロジェクトとして、優れた環境改善効果を有する大規模オフィスビルに加えて、子育て支援や高齢者向け住宅プロジェクトを新たに選定しています。

サステナビリティを意識した当社のまちづくりについてより幅広く認知していただくことを企図して、個人の投資家を対象としました。

個人投資家向けサステナビリティボンドの概要

銘柄	第33回無担保社債(サステナビリティボンド)
条件決定日	2021年7月13日
発行日	2021年7月30日
償還期限	2028年7月28日
発行総額	100億円
資金用途 (フレームワーク)	顧客・社会の多様なニーズの実現等を通じて「場の価値」と「体験価値」を創出するまちづくり ①Hareza Tower ②中野セントラルパークサウス ③Brillia ist Tower 勝どき ④ののあやま民活棟(高齢者向け住宅・保育施設)
外部評価	SU1 (F) (JCR)

個人投資家向けサステナビリティボンドに関するレポート

資金充当状況 (2021年12月末時点)		<ul style="list-style-type: none"> ◆ Hareza Tower: 500百万円(全額充当済) ◆ 中野セントラルパークサウス: 7,000百万円(全額充当済) ◆ Brillia ist Tower 勝どき: 2,000百万円(全額充当済) ◆ ののあやま民活棟: 433百万円(全額充当済)
環境改善効果	有効な環境認証	<p>【認証取得手続き中】 なし</p> <p>【認証取得済】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Hareza Tower <ul style="list-style-type: none"> ● DBJ Green Building認証:5つ星 ● CASBEE-建築(新築):Sランク ● ZEB Ready (BELS認証:5つ星) ◆ 中野セントラルパークサウス <ul style="list-style-type: none"> ● DBJ Green Building認証:5つ星 ◆ Brillia ist Tower 勝どき <ul style="list-style-type: none"> ● DBJ Green Building認証:5つ星
	エネルギー使用量／CO ₂ 排出量／水使用量	<ul style="list-style-type: none"> ◆ エネルギー使用量・CO₂排出量: 脱炭素社会の推進 P.28 ◆ 水使用量: 水資源 P.37
社会的便益	アウトプット (2021年12月末時点)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Brillia ist Tower 勝どき／医療施設の提供／認定こども園(保育施設)の提供／ファミリーハウス(小児難病患者向け滞在施設)の提供 ◆ ののあやま民活棟／高齢者向け住宅の提供／保育施設の提供
	アウトカム (2021年12月末時点)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Brillia ist Tower 勝どき／医療施設(歯科、眼科、小児科)／保育施設における最大受入人数(計114名／保育園108名、幼稚園6名)／ファミリーハウスの部屋数、宿泊可能人数(2部屋あり、定員は2名・3名。その他、共用室のソファベッド等により追加3名程度は宿泊可能) ◆ ののあやま民活棟／高齢者向け住宅戸数(計49戸)／保育施設における最大受入人数(計23名)

自然災害対策



国際都市東京の競争力強化



安全・安心な社会への貢献



コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



テクノロジーの社会実装



脱炭素社会の推進

方針・考え方

巨大地震や台風等の自然災害は、安全・安心な暮らしを脅かす大きなリスクです。近年の気候変動の影響等により、甚大な被害をもたらす台風や異常気象が頻発するなか、暮らしの基盤である不動産の安全性に対する関心はこれまで以上に高まっています。

不動産サービスを提供する当社グループは、平常時より災害へのレジリエンス(強靭性)を高め、お客様を含むステークホルダーに安全・安心を提供することが重要な責務であると考えています。

当社グループは、マテリアリティの一つに「安全・安心な社会への貢献」を特定し、事業を通じて様々な取り組みを行っています。その一つとして、今後も自然災害への対策を一層強化していきます。

レジリエントな不動産の開発

近年、気候変動等が原因とみられる大規模な風水害が増えています。当社グループでは、ビルや住宅の開発において、台風や水害、大地震等、様々な災害の発生を想定し、災害に対応した設計や設備を採用しています。

▶ 非常時における電源供給の確保 (東京建物日本橋ビル)

東京建物日本橋ビル(東京都中央区、2015年2月竣工)では、免震構造(地下1階柱頭免震)を採用し、高い耐震性能を確保するとともに、72時間運転可能な非常用発電機を備え、停電時には15VA/m²の電源供給が可能です。また、ゲリラ豪雨や荒川決壊に対する浸水対策として、ビルの中枢機能である防災センターを2階に、変電設備・非常用発電機を屋上に設置することで、万が一のビル浸水時にも電源供給が途絶えることなく、継続的な運営が可能となっています。



東京建物日本橋ビル

▶ 風や地震による振動の低減 (Hareza Tower)

Hareza Tower(東京都豊島区、2020年5月竣工)では、世界初となる振動エネルギー回生システムVERS(Vibration Energy Recovery System)を搭載した新世代オイルダンパー「HiDAX-R®(Revolution)」をビルの躯体部分に設置しています。風揺れから震度7の大地震までカバーし、震度4~5クラスの地震や長周期地震動においてはビルの最大振幅を半減、後揺れ時間を大幅に短縮するなどの高い効果を発揮します。

※ HiDAX-R®は鹿島建設株式会社の特許技術です。



Hareza Tower

自然災害対策



国際都市東京の競争力強化



安全・安心な社会への貢献



コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



テクノロジーの社会実装



脱炭素社会の推進

分譲マンション屋上への津波避難施設の整備 (Brillia 湘南辻堂海浜公園)

Brillia 湘南辻堂海浜公園(神奈川県藤沢市、2019年3月竣工)では、市内の民間分譲マンションとしては初めて「藤沢市津波避難施設整備に対する補助金」を活用し、近隣住民も利用できる約400m²の津波避難施設を整備しました。マンションの屋上に整備した本施設により、万が一津波が来た場合にも、居住者だけでなく周辺住民の皆様も避難でき、津波が引くまで待機して身の安全を確保できます(約660名避難可能)。



Brillia 湘南辻堂海浜公園

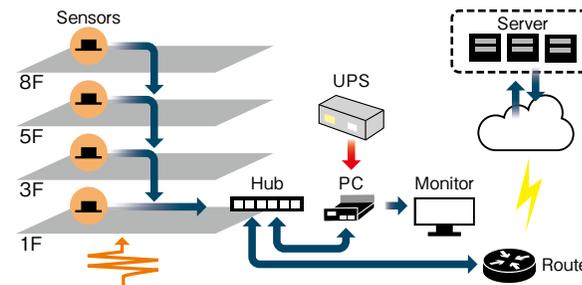
ビル事業における防災対策の強化: 「被災度判定システム」の導入

ビル事業では、保有するビルの耐震対策や非常用電源の強化等のハード面の施策のみならず、携帯電話充電用電池の設置やテナント様への防災用備蓄品の配布等のソフト面の施策を実施し、防災対策やBCPのサポート等を強化しています。

当社が保有するビルでは、複数のセンサーによって建物の変形度を判定する「被災度判定システム」を導入しており、地震発生後、素早くビルの安全性を確認できます。本システムは、設置後に発生したすべての地震情報をデータとして蓄積し、建物構造に累積した損傷を自動計算する機能を有しています。また、2016年に発生した熊本地震のような大きな揺れが複数回続く前震・本震型の地震が発生した場合でも、前震の段階で本震を想定した安全度が判定できます。

また、当社が管理しているビルには「被害状況把握等システム」を導入しています。インターネットを介して、本システムに現地担当者と当社の担当者がアクセスし、現地の状況を速やかに情報共有できます。また、情報共有後に状況に応じた対策指示ができる体制も整えています。災害は昼夜を問わず訪れる可能性があるため、本システムを活用した夜間訓練も実施しています。

被災度判定システムのイメージ



災害時の帰宅困難者支援

大地震等の発生の際には、交通機能が麻痺し、多くの帰宅困難者が発生する可能性があります。当社グループの大規模オフィスビルでは、テナント様への支援準備を整えるとともに、自治体と協定を結び、周辺からの帰宅困難者の受け入れを想定した体制構築・物資備蓄を進めています。



東京スクエアガーデン



東京スクエアガーデンでの帰宅困難者受け入れ訓練

帰宅困難者の受け入れ可能施設

- 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月竣工)
- Hareza Tower(東京都豊島区、2020年5月竣工)

自然災害対策



国際都市東京の競争力強化



安全・安心な社会への貢献



コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



テクノロジーの社会実装



脱炭素社会の推進

住宅事業における防災対策の強化：「Brillia防災対策ガイドライン」の導入

「Brillia」では、「住んでからの安心」をテーマとするサービスの一環として、独自の防災対策を提供しています。平常時、災害時、災害後の3つのフェーズでそれぞれに適切な対策を講じています。

「Brillia防災対策ガイドライン」のもと、日頃の備えによる防災意識の醸成を目的に、各物件オリジナルの防災マニュアルの作成、防災説明会、避難訓練、管理スタッフへの救命講習等を実施しています。

災害発生時の耐震・減災対策として、多重の安全確保に向け、専有部においては家具転倒防止用壁下地や地震時の変形によりドアが開かなくなることを抑制する対震玄関ドア枠、停電時でも点灯する足元保安灯を採用しています。さらに各住戸に多機能ラジオや簡易トイレ等、いざという時に役立つアイテムを収めた「Brillia」オリジナルのイス型防災リュックを装備しています。また、共用部においてはAED等を標準装備しています。

災害時にはコミュニティの住民同士の助け合いも重要です。避難共助対策として、共用部にマンホールトイレや蓄電池（または発電機）等の防災用品や備蓄用品を保管するための倉庫を整備しています。

本ガイドラインは、日常的な防災啓発や住民同士の防災意識の向上に役立っていることなどが高く評価され、2011年に「グッドデザイン賞 サービスのデザイン部門」を受賞しました。

1st 平常時(そなえる)

- 防災説明会の開催
- オリジナル防災マニュアルの作成

2nd 耐震・減災対策(まもる)

- 廊下へのフットライトの設置
- 地震対策機能付きエレベーターの設置
- 家具転倒防止用壁下地の設置
- 対震玄関ドア枠の設置
- AED(自動体外式除細動器)の設置

3rd 避難・共助対策(たすけあう)

- 防災備蓄倉庫で防災備蓄品を保管
- オリジナル防災リュックの全戸標準装備



オリジナル防災リュック

災害時における温浴施設の提供

東京建物リゾートが展開する温浴施設「おふろの王様」は、「地域密着」を第一に「なくてはならない癒しの場」となることを目指し、神奈川県綾瀬市および海老名市ならびに埼玉県和光市と「災害時における温浴施設の利用に関する協定」を締結しました。

大地震などの災害発生時には、綾瀬市および海老名市ならびに埼玉県和光市の近隣に立地する海老名店・高座渋谷駅前店・瀬谷店・和光店を、被災者等の入浴施設として提供します。



おふろの王様 海老名店



おふろの王様 高座渋谷駅前店



おふろの王様 瀬谷店



おふろの王様 和光店

自然災害対策



国際都市東京の競争力強化



安全・安心な社会への貢献



コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



テクノロジーの社会実装



脱炭素社会の推進

自衛消防訓練・救命講習

当社グループでは、従業員の災害時の防災対応能力を高めるため、防災訓練・講習等のソフト面の防災対策にも取り組んでいます。

自主防災体制の強化を目的に、年1~2回、自衛消防訓練を実施しています。この訓練では、所轄消防署の指導を仰ぎながら、地震および火災発生時の初動対応、初期消火、救出救護、傷病者搬送、避難誘導等、実践的な訓練を実施しています。

当社の自衛消防隊は日頃から訓練を重ね、日本橋消防署主催の「自衛消防訓練審査会」に長年出場しており、これまでに5回優勝しています(2021年は新型コロナウイルス感染症拡大の影響により中止)。

また、応急手当等の救命講習を修了した従業員数は、東京建物229名、東京不動産管理611名(2021年12月末現在)です。東京消防庁からは応急手当奨励事業所として、救命講習受講優良証の交付を受けています。



自衛消防訓練審査会

グループ会社を含めた災害対策共同訓練

当社グループは、震災時の基本方針等を「震災対策基本計画書」に定めるとともに、初動対応、備蓄、安否確認等のマニュアルを整備しています。毎年10月には、グループ各社一丸となって震災対策共同訓練を行い、指揮命令系統、役割分担、情報収集・伝達、安否確認等の方法を確認しています。

2021年は、新型コロナウイルス感染症拡大防止により緊急事態宣言が発動され、30%以下の出社制限が課された状況を想定して、出勤者と在宅勤務者がオンラインコミュニケーションツールで連携し、リモートで震災対策本部を立ち上げる訓練を実施しました。

また、近年、気候変動等が原因とみられる大規模な風水害が増えていることから、荒川の決壊などを想定した風水害訓練を実施し、風水害への対応力の向上も図っています。

震災対策本部体制図



企業理念、会社概要、財務ハイライト、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

イニシアチブへの参加

特集

環境

環境マネジメント

脱炭素社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

水資源

循環型社会の推進

生物多様性

サステナビリティファイナンス

自然災害対策

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

地域社会への貢献

人材投資・育成

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

Social

社会



健康診断受診率

100%



平均年次有給休暇取得率

57.5%



オフィスビルお客様満足度
（「満足」および「やや満足」の合計）

98.1%



人権の尊重



安全・安心な社会への貢献



ダイバーシティ&インクルージョン



ガバナンスの高度化



リスクマネジメントの強化

方針・考え方

当社グループは、「国際人権章典」の世界人権宣言、「労働における基本的原則および権利に関するILO宣言」等の国際労働基準、「ビジネスと人権に関する指導原則」を支持しています。

当社グループでは、「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づき「東京建物グループ 人権方針」を制定しています。本方針は当社グループの業務に従事するすべての者が遵守すべきものです。本方針を公表することで、お取引先やパートナーをはじめとしたあらゆるステークホルダーにも当該方針の遵守を通じた人権尊重への取り組みを進めていただけるよう期待を明確にお伝えするとともに、お取引先に対してはそのご理解と遵守、必要に応じた改善についてのご依頼を行っています。当社グループは、事業にかかわるあらゆるステークホルダーの人権を尊重することの重要性を強く認識し、本方針に基づき人権デュー・デリジェンスを実施して、事業上の人権課題の把握、防止・軽減に取り組んでいきます。また、当社グループが実際に人権に対する負の影響を引き起こした、または負の影響を助長したことが明らかになった場合は、適切な手段を講じて、その救済、是正に取り組んでいきます。

また、サプライチェーンについては、「サステナブル調達基準」を定め、お取引先に対しても、人権の尊重に配慮した取り組みを進めていくことを要請する、通知を行いました。

当社グループは、「ダイバーシティ&インクルージョン」および「リスクマネジメントの強化」をマテリアリティの一つとして特定し、従業員およびその他のステークホルダーの人権に関する取り組みを進めています。「人権の尊重」は大変重要な基盤となる考えであるため、本方針および基準の周知徹底に努めていきます。

東京建物グループ 人権方針

サステナブル調達基準

体制

人権の尊重に関する取り組みは、当社人事部が中心となり取り組み体制の構築を行い、外部専門家と連携しながら、関係部署やグループ会社とともに進めています。

また、人権に関する課題やリスクの特定、取り組み状況については、社長直轄の会議体である「サステナビリティ委員会」にて対応協議や共有を行っており、取締役会が監督する体制を構築しています。

ESG経営体制 P.7

国連グローバル・コンパクトへの参加

当社は国連グローバル・コンパクト(UNGC)に署名し、当社グループが参加企業として登録されています。UNGCは各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組みです。UNGCに署名する企業・団体は、人権の保護、不当な労働の排除、環境への対応、腐敗の防止にかかわる10の原則に賛同する企業トップ自らのコミットメントのもと、その実現に向けて努力を継続することが求められます。

当社グループは「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の4分野からなるUNGCを支持し、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

外部人権専門家との意見交換、議論、アドバイスの受領

人権への取り組みについては、外部の人権専門家より継続的な支援を受け、各種施策を実施しています。2021年5月に策定・公表した東京建物グループ人権方針では、当社グループの人権リスクの洗い出しやビジネスと人権に関する指導原則に沿った方針の策定に向け、事務局での検討段階から参画いただき支援・助言を受けました。また、2021年11月開催のワークショップ(対象となるグループ会社21社すべてが参加)には、ファシリテーター兼アドバイザーとして参画いただき、当社グループの人権課題の整理やリスク評価について意見交換・議論を行いました。

また、これらのワークショップでの議論や外部専門家からのアドバイスに基づき、事務局にて検討後、サステナビリティ委員会での議論を経て、2022年5月に人権優先課題の特定・開示を行っています。引き続き、人権デュー・デリジェンスの実施や取り組み状況の開示についても、継続して外部専門家からアドバイスを受け、人権への取り組み強化へ活かしています。

人権デュー・デリジェンスへの取り組み

当社グループは、「東京建物グループ 人権方針」に基づき、「人権デュー・デリジェンス」の構築に取り組んでいます。

2021年11月には、2020年に外部専門家の協力を得て作成した人権に関するリスクマップをもとに、当社グループ21社が参加し、人権課題に関するワークショップを実施しました。

人権の尊重



安全・安心な社会への貢献



ダイバーシティ&インクルージョン



ガバナンスの高度化



リスクマネジメントの強化

ワークショップでは、当社グループにおける人権課題の整理、リスク評価、意見交換や議論などを行い、その内容を踏まえ、サステナビリティ委員会において当社グループ、サプライヤー、顧客、地域社会を影響を受ける対象として、当社グループが優先的に取り組む人権課題を審議し、以下の通り特定しました。

特定した優先課題に基づき、事業分野や国・地域ごとに異なる人権課題について、現状の把握に努め、問題がある場合には適切な対応を図っています。

- 強制労働・児童労働
- 地域コミュニティへの影響
- 健康と安全
- 差別・ハラスメント
- 従業員の労働条件・労働環境
- サプライヤーの労働条件・労働環境
- プライバシーに関する権利

➤ リスク軽減への取り組み

◆ 強制労働、児童労働

主にサプライヤーの労働者に関する人権課題であることから、サプライヤーに対して、強制労働防止と児童労働防止を含む人権尊重への取り組みを要請することとしています。当該要請はサステナブル調達基準において定めるとともに、すでに当社グループの主要なサプライヤーに対して当該調達基準を通知済みです。今後は、サプライヤーにおける当該要請に対する取り組み状況の把握を通して、課題の洗い出しを行い、改善に努めていきます。

◆ 地域コミュニティへの影響

当社グループが行う事業が地域コミュニティへ悪影響を与えないように、当社グループは、事業活動を行う国や地域の法令等(各国現地法および国際法を含む)を遵守して、事業を推進しています。また、海外事業における人権アセスメントをより一層拡充し、国際的に認められた人権基準と各国・地域の法令等の間に矛盾がある場合は、国際的に認められた人権を最大限尊重するための方法を追求します。

◆ 健康と安全

● 従業員の健康維持・増進

当社グループは、「東京建物グループ健康経営宣言」を掲げ、役職員の心身の健康を維持・増進する活動を推進しています。

また、当社は、全役職員に対して、毎年Webサービスによるストレスセルフチェックを実施し、自らのストレス状況を適切に把握できる体制を構築しています。また、啓発活動として、新任グループリーダーを対象としたラインケア研修、新入社員を対象としたセルフケア研修を実施し、メンタルヘルスの重要性を認識してもらうとともに、メンタル不調の早期発見と予防に取り組んでいます。

メンタル疾患による長期休職者に対しては、「精神科顧問医」と連携し、復職支援トレーニングをはじめとしたサポート体制を整備しています。

健康経営／労働安全衛生 P.78

メンタルヘルスへの取り組み P.80

● 建設現場等における労災防止

主にサプライヤーの労働者に関する人権課題であることから、今後のサプライヤー調査を通して、建設現場等の労働環境の把握に努めていきます。

● 安全性に問題がある製品・サービスの販売、提供防止

当社では、各種ガイドライン・マニュアルを導入し、安全な製品・サービスを販売、提供するための体制を構築しています。

● 大規模震災やパンデミックへの対応

当社では、大規模震災やパンデミック時も事業継続できるよう、在宅勤務を含むテレワークを利用できる環境を整えるとともに、震災対策基本計画書の策定および宿直制度などの各種施策を実施しています。また、震災発生時には、従業員の安否確認や出社要請連絡などのために情報共有のためのツールを活用しています。

◆ 差別、ハラスメント

当社グループでは、毎年、e-ラーニングでのコンプライアンス研修を実施しています。また、オンラインでのハラスメント防止研修、役員・部長研修、新任指導職向け研修などの階層別研修のなかで、差別・ハラスメント防止に関する啓発を行っています。そのほか、人事部にてハラスメントに関する相談窓口を設置し、男女1名ずつが担当しています。

2021年11月に人権研修でもハラスメントについて取り上げ、当社グループ役職員954名が受講しました。

コンプライアンス研修 P.95

ヘルプラインの設置 P.96

人権の尊重



安全・安心な
社会への貢献



ダイバーシティ&
インクルージョン



ガバナンスの
高度化



リスクマネジメントの
強化

◆ 従業員の労働条件、労働環境

当社は、労働条件について、入社時に労働条件や従事する業務の明示を適正に行っており、不当な配置や異動が発生しない仕組みとしています。

労働環境については、サービス残業を予防するため、パソコン起動時間のログと申告した労働時間に一定以上の差がある場合は理由を記載することとしています。また、長時間労働および過重労働防止対策として、パソコンの定時シャットダウンシステムや部下の労働時間が長時間にわたる場合に管理者へアラートメールを送信する仕組みを導入しています。加えて、長時間労働が発生した場合は、長時間労働者に対する産業医面談を実施するとともに、直属の上長に改善策の報告を義務付け、経営層にフィードバックを行う過重労働防止のためのPDCAサイクルを構築しています。

時間外労働削減への取り組み P.81

◆ サプライヤーの労働条件・労働環境

サプライヤーの労働者に対しては、今後のサプライヤー調査を通して、労働条件・労働環境の実態について把握に努めていきます。

◆ プライバシーに関する権利

役員等個人に個人情報保護の重要性を認識するよう促し、個人情報を適切に取り扱うために「個人情報保護方針」「個人情報取扱規程」およびその他の関連規程・マニュアルを策定し、プライバシーに関する権利を尊重するための取り組みを行っています。

➤ 建設・不動産「人権デュー・デリジェンス勉強会」への参画

当社は建設・不動産企業8社*による人権デュー・デリジェンス勉強会に参加しています。本勉強会では、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」が企業に求める「他者の人権を侵害することを回避し、関与する人権への負の影響を防止・軽減・是正する措置を講じる」責任を果たすため、人権への影響の特定や対処法等に関する調査・研究を行っています。

* 三菱地所、NTT都市開発、東急不動産ホールディングス、東京建物、野村不動産ホールディングス、大林組、清水建設、大成建設

人権研修の継続的実施

当社は、人権研修を継続的に実施しています。2021年は、「ビジネスと人権」に関する基本的な内容を理解するため、人権に関する基礎知識や「東京建物グループ 人権方針」への理解促進、ビジネスにおける人権課題、バリューチェーン上の人権リスクなどについて学ぶ全従業員必修の研修を実施し、人権への理解を深めました(受講率:99.7%)。

また、当社グループは、コンプライアンスマニュアルにも「人権の尊重、差別・ハラスメント行為の禁止」「働きやすい職場環境の確保」を定めており、従業員への周知を徹底し、人権を含むコンプライアンス研修を、従業員および管理職向けに適宜実施しています。

コンプライアンス研修 P.95

コンプライアンスアンケートの実施 P.96

➤ 不動産業界特有の人権問題について

不動産業界においては、事業の特性上、同和問題など土地に

関連する人権課題が存在しており、また、サプライヤーの建設工事現場における労働災害防止のための労働環境整備等についても特に重要な人権課題の一つとして認識しています。これらのリスクについて、自社の従業員向けの研修のみならず、サプライヤーに対しては、「サステナブル調達基準」の周知・遵守の働きかけ等を通じて、人権侵害につながる事態の未然防止や抑止に努めています。

採用活動では同和問題を含む人権侵害が発生しないよう、公正採用選考人権啓発推進員として人事部長を任命し、採用活動全般を監督しています。

ヘルプライン等の活用

当社グループでは、グループ共通で利用が可能な「東京建物グループ ヘルプライン」を設置し、ハラスメントや人権侵害に関する通報を受け付けています。匿名による通報も受け付けており、相談者のプライバシーは保護されます。そのほか、人事部にてハラスメントに関する相談窓口を設置し、男女1名ずつが担当しています。

受け付けた通報・相談については、内容の調査・事実確認等を行ったうえで、速やかに是正措置および再発防止策を実施しています。

なお、当社ホームページにおいて、外部のステークホルダーなどが誰でも、当社に対し、当社の事業や会社に関して問い合わせができる「お問い合わせ」ページを設けています。

ヘルプラインの設置 P.96

サプライチェーンマネジメント



安全・安心な社会への貢献



脱炭素社会の推進



循環型社会の推進



ダイバーシティ&インクルージョン



ガバナンスの高度化



リスクマネジメントの強化

方針・考え方

当社グループは、設計会社や建設会社をはじめ、多くのお取引先と協業して事業を進めています。建設にともなう資材調達や雇用等、当社グループのみならず、お取引先それぞれが環境や社会へ影響を与えています。そのため、持続可能な社会の実現には、持続可能なサプライチェーンの構築が不可欠と考えています。

当社グループは、従業員を含むすべてのステークホルダーの人権尊重とともに環境保全等に配慮したサステナブルな調達にサプライチェーン全体で取り組む必要があるとの認識のもと、2021年5月に「サステナブル調達基準」を策定しました。

本調達基準は、当社グループの事業にかかわるすべてのお取引先を対象とし、当社が重要と考える9つの項目（法令等の遵守、人権の尊重、健全な労働慣行・労働環境の確保、公正な事業活動、安全性及び品質の確保・向上、環境への配慮、地域社会との共存、BCPの策定・構築、サプライチェーンにおける協働）を明文化したものです。

今後もこれら9つの項目について、当社グループとともに遵守していくことをご理解いただくとともに、本調達基準についてご協力をいただけるよう、お取引先との対話を継続し、サプライチェーン全体でサステナブル調達に取り組んでいきます。

サステナブル調達基準

サステナブル調達基準の策定・周知

当社グループは、「サステナブル調達基準」（日本語版および英語版）を2021年5月に策定し、順次グループ各社より各々の主要なお取引先に対して通知を開始しました。なお、当社においては一定規模以上の工事を発注している主要な建設会社を対象とし、通知を行いました。

加えて当社では、お取引先自身の事業活動においても本調達基準を遵守するよう努める旨の条項を工事請負契約の雛型に追加することで、本調達基準の浸透を図るとともに、遵守を促しています。

今後、業務委託契約等のお取引先との契約にも同条項を

追加することで、本調達基準の対象範囲を拡大し、すべてのお取引先の事業活動において本調達基準が遵守されるよう努めていきます。

従業員の意識啓発

当社グループは「サステナブル調達基準」に基づく調達を確実なものとするために、社内への浸透活動に取り組んでいます。2021年12月には、サプライチェーンにおける社会課題を認識するために、本調達基準の策定の背景、今後の運用方法について、全従業員必修の研修を実施しました。

サステナブル調達基準の項目と概要

- 1 法令等の遵守**
 - 事業活動を行う国や地域の関連法令等の遵守
- 2 人権の尊重**
 - 国際的な基準に基づく基本的人権の尊重
 - 差別やハラスメントの撤廃
- 3 健全な労働慣行・労働環境の確保**
 - 組合結成の自由と団体交渉権の確保
 - 強制労働や児童労働の排除・防止
 - 労働条件の差別撤廃
 - 最低賃金・残業代・福利厚生などに適用される法規制の遵守
 - 違法な長時間労働および過重労働の撤廃
 - 安全で健全な労働環境の整備
- 4 公正な事業活動**
 - 贈収賄等の腐敗行為の禁止
 - 不公正・反競争的取引の禁止
 - 反社会的勢力との関係遮断
 - 第三者の知的財産権および営業秘密を侵害しない
 - 個人情報や機密事項の保護・適切な管理
 - 通報に係る情報の機密性、通報者の匿名性の保護
- 5 安全性及び品質の確保・向上**
 - 商品・サービス品質の確保・向上と情報の公開
 - 要望や苦情への誠実な対応
- 6 環境への配慮**
 - 温室効果ガスの排出削減
 - 3Rの推進や資源の有効活用、廃棄物の発生抑制
 - 大気・水質・土壌等の汚染防止と化学物質の適切な管理処分
 - 生物多様性の保全
 - 違法な原材料調達の排除
- 7 地域社会との共存**
 - 地域社会との良好な関係の構築
 - 地域社会の文化や慣習の理解・尊重
- 8 BCPの策定・構築**
 - BCP（事業継続計画）の策定と実行体制の構築
- 9 サプライチェーンにおける協働**
 - 自らのサプライヤーへの本調達基準の理解や遵守、改善の働きかけ

品質・お客様満足の上



国際都市東京の競争力強化



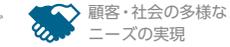
安全・安心な社会への貢献



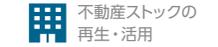
コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



不動産ストックの再生・活用

方針・考え方

当社グループは、より安全・安心なまちづくりを推進するため、品質・お客様満足の上につながるサービスや仕組みの提供に取り組んでいます。

建物としてのハード面の品質のみならず、お客様に提供するサービスなどのソフト面での品質にも気を配り、安全・安心なまちづくり、お客様満足の上継続的に取り組むことが、企業の競争力の源泉であると考えています。そのため、当社グループが開発するオフィスビルや住宅をはじめとしたすべての不動産において、公共交通機関へのアクセスを考慮しています。また、同様に障がい者対応の評価を実施し、バリアフリーとユニバーサルデザインを導入することで、高齢者や障がい者を含むあらゆるお客様、さらには地域に住まわれる方々にとっても利用しやすい空間の実現を目指しています。

また、お客様の声を事業活動に反映する様々な仕組みを導入し、お客様視点での品質改善を進め、お客様の満足の上上

ビル事業における品質・お客様満足の上

「Human Building」の理念

ビル事業では「Human Building～いつも、真ん中の人。～」をインナーコンセプトとして、ビルを利用するお客様にハード面のみならず、ソフトやサービスの面でも「安全・安心・快適」を感じていただくことを目指しています。このコンセ

プトをビル事業に従事する従業員全員がより深く理解し、さらなる取り組みにつなげられるよう、「私たち、そしてお客様が『私のビル』と感じることのできるビル」を目標に、従業員それぞれが日々の仕事のなかで大切にすべき5つのアクション(行動指針)を定め、実践しています。

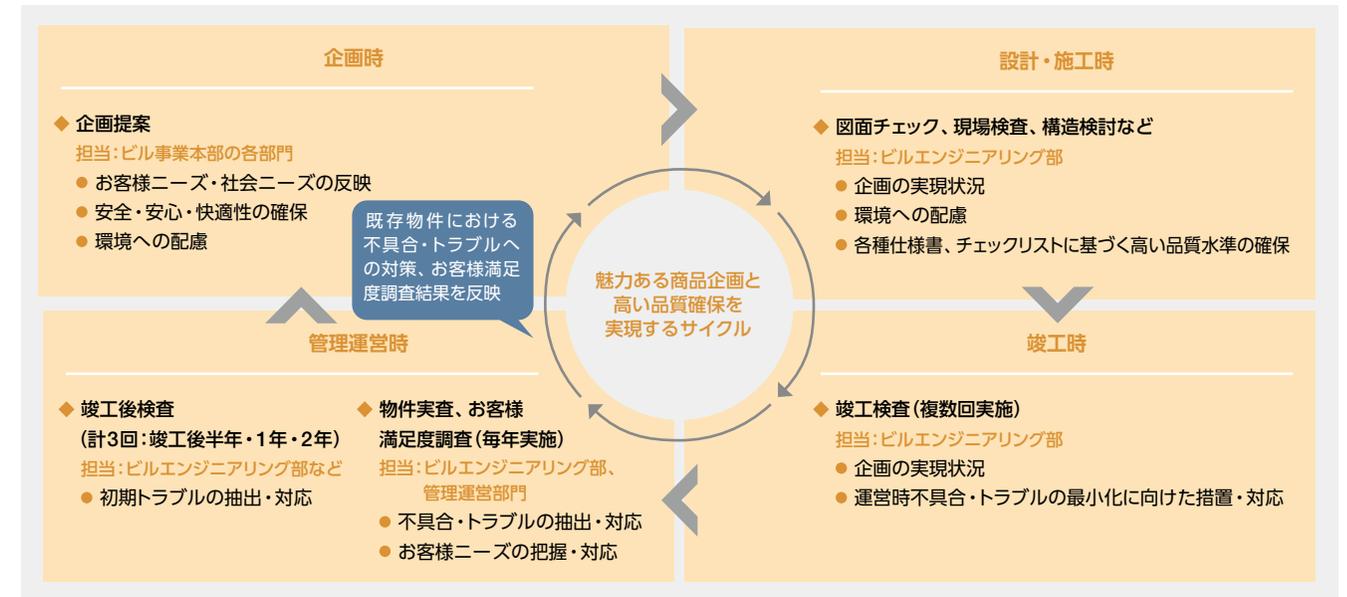
ビル事業における品質管理の取り組み

お客様へ「安全・安心・快適」を届けるため、ビル事業の企画・設計・施工・運営の各フェーズにおいて品質管理体制と基準を整備しています。また、施工後の不具合やトラブルに

は迅速に対応し、次の物件開発へとつなげるPDCAサイクルを回しています。

◆ 企画から施工段階における取り組み

ハード面の品質管理については、ビルエンジニアリング部が中心となり、企画・設計・施工の各フェーズにおけるチェック体制を構築しています。物件開発から運営に至る長期のプロセスでは、求められる性能や水準が変化することも多いため、各段階において、社会やお客様のニーズを捉えているかを常にチェックしています。



※ 本サイクルは老朽化したビルの大規模改修においても実施。

品質・お客様満足の上

◆ 管理運営段階における取り組み

ビル管理を行う東京不動産管理では、建物総合管理における品質の維持・向上およびお客様満足の上を目的として、独自の品質マネジメントシステムを定め、運用を図っています。

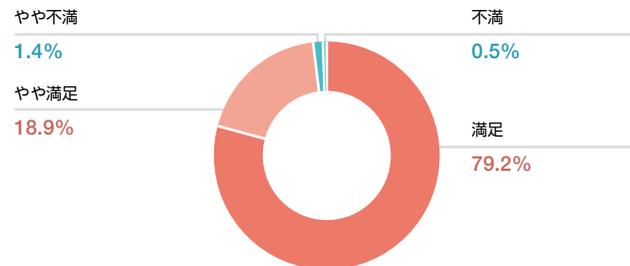
その要となる管理現場のインスペクションは、総合管理、清掃、消防の業務別に遵法性や社内基準の品質に達しているかを所管部による定期チェックと管理現場による自主チェックの両輪で実践しています。

これらのチェック体制により、お客様への安全・安心・快適の提供、およびビルの価値向上に努めています。

➤ お客様満足度調査の実施に基づく改善

ビル事業では、オフィスビルにご入居いただいているテナント様に対して、お客様満足度調査を毎年1回実施しています。「安全・安心・快適」の観点からご意見をうかがい、テナント様のニーズに基づいて改善を進めています。また、改善のための施策を関係部門と共有することで、さらなるテナント

オフィスビルお客様満足度調査結果(2021年度)



国際都市東京の競争力強化



安全・安心な社会への貢献



コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



不動産ストックの再生・活用

様満足の上

例えば空調については、ビルごとの設備に応じてきめ細かな対応ができるよう、パソコン画面での操作性の上や建築時における空調ゾーニングの細分化等を実施しています。

また、電子タバコ用の喫煙室の設置や、携帯電話の不感知対策にも取り組んでいます。

2020年以降は、ビルが実施している新型コロナウイルス感染症対策に関する満足度も併せておうかがいしています。

📄(データ集)オフィスビルお客様満足度調査結果 P.102

➤ お客様満足の上施策の例

◆ 外構照明の追加更新(中野セントラルパーク)

中野セントラルパーク(東京都中野区、2012年5月竣工)では、外構照明の追加更新を実施しました。夜間でも明るさを確保し、地域の安全性を向上するとともに、四季折々の演出照明を実施することで、まちの賑わいの創出を目的としています。



追加照明で明るくなった区画



演出照明

◆ 屋外コミュニティベンチの設置(東京スクエアガーデン)

ビル敷地内に屋外ベンチを設置(12台)することで、憩いの空間を醸成し、地域の皆様にも愛される場を提供しています。ベンチ製作については地元企業である株式会社イトーキにも協力をお願いするなど、地域に密着したビル運営を行っています。



憩いの場として設置したベンチ

◆ テナント給電用非常用発電機の設置(東京スクエアガーデン)

東日本大震災以降、災害時における事業継続という観点から、オフィスビルにおける非常用電源へのニーズが高くなっています。

お客様満足度調査 回答数上位項目(2021年度)

満足	1位	共用部清掃状況
	2位	清掃員の対応
	3位	ビルの防火・防災体制
不満	1位	空調温湿度
	2位	喫煙禁煙分煙環境
	3位	携帯電話の電波環境

品質・お客様満足の上

現在、当社が開発する新築ビルでは、共用部だけでなくテナント様オフィス専用部も非常用電源の給電先としてあります。東京スクエアガーデンが建築された2013年当時、非常用電源は共用部のみを給電先としていましたが、テナント様の災害時対応を考慮し、テナント様オフィス専用部給電用の非常用発電機を新たに設置し、15VA/m²を最大72時間供給(有償)する体制を構築しました。停電時にもテナント様の事業継続を支援します。



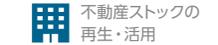
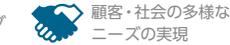
非常用発電機

◆ テナント様の新型コロナワクチン合同接種会の開催 (東京スクエアガーデン)

新型コロナワクチンの職域接種(1・2回目)について、1会場当たり1,000名以上への接種という、国が定めた実施要件がハードルとなり、テナント様から合同接種会の実施要請が複数寄せられました。これを受けて東京スクエアガーデンでは、テナント様の支援を目的に館内での合同接種会(無償)を企画・運営し、テナント様の役職員約1,400名に参加いただきました。なお、対象テナント様の3回目の接種については、東京建物八重洲ビルで実施した当社の職域接種をご案内し、ご参加いただきました。



職域接種の様子



◆ 在宅勤務者が参加可能な防災訓練の実施 (中野セントラルパーク)

中野セントラルパークでは、コロナ禍の密回避・出社制限により、避難等の実地訓練を行う従来型の防災訓練が困難になったことから、ITシステムの活用により、春・秋の年2回、独自に作成したコンテンツを用い、在宅勤務者でも参加可能な動画配信等による知識教養型訓練を実施しました。この取り組みに、テナント様から高い評価と感謝のお声をいただいています。



訓練動画より

◆ 電気の見える化システムの更新 (東京建物八重洲ビル)

東京建物八重洲ビルでは、テナント様の省エネ意識の高まりを踏まえ、「電気の見える化システム」を更新し、年別・月別・日別の電気使用量や前年との比較をグラフ化できるようにするとともに、テナント様が閲覧できるようにしました。システム更新後は、2019年および2020年の月平均電気使用量をテナント様へご案内し、2021年8月の電気使用量と比較していただくことで、節電意識の醸成を行い、改めてテナント様における同システムの利用促進を図りました。その結果、テナント様にもこのシステムを定期的にご利用いただいています。



電気の見える化システム

◆ テナント紹介パンフレットの作成 (東京建物仙台ビル)

東京建物仙台ビル(宮城県仙台市、2009年11月竣工)には40社を超えるテナント様が入居しています。自社のことを他社に知ってほしい、他社のことを知りたいとの要望をいただく機会が増えたため、テナント様同士の相互理解を深め交流などに活用いただくことを目的として、同居会社を含めた多数のテナント様にご参加いただき、テナント紹介パンフレットを作成しました。



テナント紹介パンフレット

◆ 電動マイクロモビリティのシェアリングサービスの導入

将来の大規模再開発が予定される渋谷エリアでは、エリアマネジメントの一環として、エリア全体の回遊性向上を企図し、株式会社Luupによる電動マイクロモビリティ(電動アシスト自転車・電動キックボード)置場(ポート)を、渋谷エリアの5物件へ導入しました。



電動マイクロモビリティのポート

品質・お客様満足の上

同社の提供するシェアリングサービスアプリ(LUUP)を通じて、電動マイクロモビリティを好きなポートから借りて、好きなポートに戻すことができます。これにより、徒歩での移動がためられる距離でも、移動が容易になります。渋谷駅前からより広いエリアへの回遊性を高めることに貢献する本取り組みは、まち全体の活性化にもつながると考えています。

◆ プラスチックごみ削減のためのカトラリーセットの配布

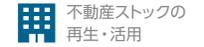
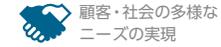
環境問題への意識が高まるなか、スプーンなどの使い捨てプラスチック製品の利用を抑制し、ビルから排出されるプラスチックごみの排出量を削減するため、スプーンと箸をセットにした「カトラリーセット」を当社ノベルティとして作成し、テナント様へ配布しました。テナント様からも環境意識を高めるノベルティだと好評をいただきました。



配布したカトラリーセット

◆ SDGsグッズの提供(中野セントラルパーク)

中野セントラルパークでは、テナント様を対象としたイベントとして、SDGsをテーマにしたグッズの配布を行いました。ビルのスタッフより、ご来場いただいたテナント様に日頃の感謝を伝えるとともに、リサイクル素材や無漂白コットンなどを使用した環境に配慮したプレゼントを手渡ししながら、SDGsの啓発もしています。



▶ お客様の「安全・安心・快適」を実現させる「Human Building大会」

当社グループは、ビル事業にかかわる全グループ会社が参加し、情報共有とコミュニケーションを図るイベント「Human Building大会」を年1回開催しています。

本大会では、ビル事業の経営方針の共有のほか、お客様の「安全・安心・快適」を実現し、当社グループのビル事業における理念「Human Building」を体現した様々な優秀事例が紹介・表彰されます。好事例の共有やグループ社員同士の交流によって、さらなるお客様の安全・安心・快適につながる、より良い改善を促しています。

2020年および2021年は新型コロナウイルスの感染拡大の影響により、大会の開催は断念したものの、業務を継続している現場スタッフへ労いのメッセージを届けるために、オンラインによる動画配信にて実施しました。また、お客様の目線に立った高品質なサービスを提供した「揺るぎない地道さ」によるお客さまの信頼獲得賞のほか全4件を表彰し、事例の紹介などを行いました。



動画配信によるHuman Building大会



▶ 現場力を強化する「グッドアイデア大会」

ビル管理を行う東京不動産管理では、現場での改善活動を通じてお客様満足を上昇させるため、2015年から「グッドアイデア賞制度」を導入し、各現場で行われている安全・安心・快適の向上、省エネの提案などの活動促進を図っています。

各拠点での改善活動から上期・下期の年2回、好事例を募集選定し、グッドアイデア賞として表彰しています。

2021年度は157件が提出され、146件が表彰されました。また、年度を通じて特に優秀な事案を発表・表彰する「グッドアイデア大会」を年1回開催しています。このような取り組みを通じて、各現場での改善意識を高めるとともに、全社で改善活動を共有し、品質やサービスの向上に努めています。

▶ まちの人々の集い、憩いを意識した商業施設のリニューアル

2008年11月に開業した商業施設「SMARK(スマーク)伊勢崎」では、2020年3月に完了した第I期リニューアル*に続き、2022年4月に第II期リニューアルが完了しました。

第II期リニューアルでは、環境の変化や、顧客の価値観・ライフスタイルの多様化に寄り添った新たな価値を創出し、より一層、地域の皆様から必要とされる施設を目指しました。具体的には、大型店舗の入れ替えや食物販店舗の充実など、お客様のニーズの多様化に応じた店舗構成へ変更しました。また、お客様サービス向上のため、AIカメラを活用し、駐車

品質・お客様満足の上

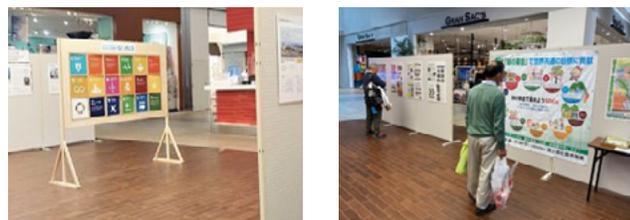
場の利用状況をインターネット上で確認できるようにしています。そのほか、SDGsへの貢献を企図し、古本・古着などの回収施策の実施やリサイクルステーションの設置、SDGsに関連したセミナーや展示会の開催なども実施しています。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大防止への配慮として、館内各所に光触媒コーティングを施工しています。

※ 各フロアに配置された核ゾーンの店舗入れ替えを実施しました。施設の中心的なお客様である「子育てママ」の声を直接聞き、実現することを目的として【ハビママプラス】プロジェクトを発足させ、快適で安全に過ごせる空間となることをコンセプトとしています。



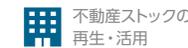
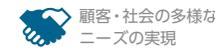
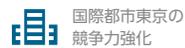
AIカメラを活用した駐車場利用状況把握システム



群馬県内SDGs事例紹介展示

ビル管理の技術向上を図る「TFK研修センター」

東京不動産管理では、業務品質の向上・人材育成のため「TFK研修センター」を設けています。



同センターには、実技と講習を織り交ぜた独自のカリキュラムを実践するため、電気・空調・衛生などのテーマごとに、ビル管理の現場で使用されている器具や装置を設置しており、模擬キュービクルを用いた実践的な停電作業対応などを学んでいます。新入社員をはじめとするすべての従業員に対して、機器やシステムに関する知識や運転操作・取り扱い・修理・部品交換などの実技研修のほか、各種セミナーを開催しています。



TFK研修センター

オフィス利用者の知的生産性向上に向けたテクノロジーの活用

当社は、ピクシーダストテクノロジーズ株式会社とともに、同社が有する空間データプラットフォーム「KOTOWARITM※」を活用し、オフィスワーカーの知的生産性を向上させる施策のデータ分析・可視化を行う共同研究開発プロジェクトを実施しました。

知的生産性を構成する要素のうち「疲労」に着目し、「オフライン会議とオンライン会議の比較」と「仕事中の仮眠または運動の効果検証」について疲労度を計測することで、知的生産性を可視化する実証実験を行うものです。その結果から、「オン・オフ混合の会議に比べてオフラインのみ、もしくはオンラインのみの会議のほうが、疲労度が低い」「仮眠または運動の実施により一定程度疲労が軽減される」ことがわかりました。当社は、これらの結果をもとに、オフィス空間におけるオフィスワーカーの知的生産性を向上させる施策を積極的に導入していきます。

※ 「KOTOWARITM」は、3次元の空間データを取得、保存、活用することで、空間にある多様な事象をデジタルデータとして取り扱い、空間のデジタル化、リモート点検といった統合的な解析を行う高度なアプリケーションの構築を可能とするもの。

住宅事業における品質・お客様満足の上

「Brillia」のコンセプト

住宅事業では、「洗練」と「安心」を理念とした「Brillia」シリーズが中心の住宅分譲事業と、自分らしい生き方にこだわる方に向けた賃貸マンション「Brillia ist」シリーズが中心の住宅賃貸事業を行っています。その底流にあるのが、「常に最先端の得がたい心地よさを目指し、それを守り続ける」という、当社グループならではのこだわりです。「Brillia」は、暮らしに寄り添う住まいのトータルブランドとして、企画・開発から管理、アフターサービス、仲介、リノベーションなど、当社グループの様々なサービスを通じて、お客様の価値あるライフスタイルの実現をサポートしています。

品質・お客様満足の上

住宅事業における品質管理の取り組み

「Brillia」では、「洗練」を実現するデザインガイドラインを設けるとともに、お客様に「安心」を感じていただくため、品質に関する厳しい基準と管理体制を設けています。安全性をはじめとした品質管理にあたっては、企画から竣工までの各段階において独自の品質基準に照らして担当部署が対応を行い、第三者機関による検査を含む多段階のチェックを経て、「Brillia」完成に至ります。

◆ 住宅性能表示制度の利用

◆ 約1,000項目の品質チェックリスト

建築・構造・設備等に関する詳細な規定を設け、チェックリストに基づき運用しています。

◆ 施工までの二重の品質検討会

実際の建築までに「プレ品質検討会」「品質検討会」という2段階の品質チェックを行います。管理会社や設計会社の目を通じて、品質向上に努めています。

◆ 各種検査(試験杭の立会検査、躯体検査等)、各段階でのチェック

◆ お客様への報告(建築レポート)

「安心」につながる取り組みとして、ご購入いただいたお客様には、建築中の状況を随時報告しています。



国際都市東京の競争力強化



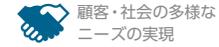
安全・安心な社会への貢献



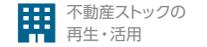
コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



不動産ストックの再生・活用

「Brillia」建築現場見学会

「Brillia」では、お客様に情報を提供することが「安心」につながるのと考えるのもと、「建築現場見学会」を実施しています。

完成後には見ることでできない工事の各段階をできるだけご覧いただけるよう配慮し、現場のスタッフがガイド役として、施工に関する説明を行います。お客様からは、「専門用

竣工までの品質管理



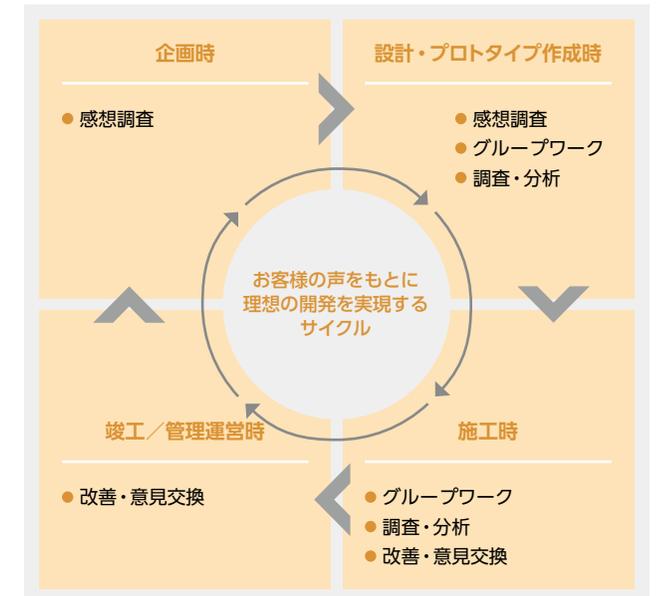
語を使わずに具体的な例を挙げて説明してくれたのでわかりやすかった」など、高い評価をいただいています。

不具合・改善事項発生時の対応

施工段階や引渡後に発生した不具合や改善事項には、迅速に対応することはもとより、関連する部門への情報共有を徹底しています。特に緊急性の高いものについては、施工中の現場に即時展開するとともに、マニュアル改正や社員教育等を併せて実施し、再発防止を図っています。

お客様満足向上に向けた対話の実施

「お客様第一の精神」は、当社の原点です。お客様の本当の理想や個性は、些細な会話のなかに隠れていることが多くあ



品質・お客様満足の上

ることから、お客様の満足向上に向けて、お客様と対話する機会を複数回用意し、ご意見を開発に取り入れる仕組みを構築しています。

▶ お客様推薦度 (NPS) 調査に基づく改善

住宅事業では、分譲マンションをご購入いただいたお客様に対して、お客様の推薦度 (NPS=ネットプロモータースコア) を測るアンケート調査を、「契約時」「引渡時」「入居後」の3段階で実施しています。

本調査は、お客様が「当社 (製品やサービス) を友人や同僚に勧める可能性」を0~10の数値で尋ね、その結果に応じ「推薦者」(10~9)、「中立者」(8~7)、「批判者」(6~0)に分類し、推薦者の割合 (%) から批判者の割合 (%) を引いた割合を算出することで、お客様が当社に対してどれだけのロイヤルティ (信頼、愛着) を感じているかを測るものです。

お客様のロイヤルティを重視する経営は、商品開発・販売・品質管理・アフターサービス等の改善につながるだけでなく、ロイヤルティが上がるほど当社の製品やサービスを繰り返し選んでいただけること、ひいてはグループ各社の製品やサービスを選んでいただけることにつながるなど、数々の相乗効果が生まれ、お客様との長期的な関係構築が期待できます。



国際都市東京の競争力強化



安全・安心な社会への貢献



コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



不動産ストックの再生・活用

▶ 「Brillia」のアフターサポート

「Brillia」では、「住んでからの安心」をテーマに、お客様が住み始めてから、日々の暮らし、売却に至るまで安心できるよう、ハードとソフトの両面から様々なサービスを提供しています。

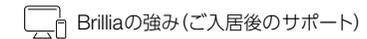
▶ アフターサポート

竣工から2年目までの定期補修に加え、独自に10年、15年、20年目に「Brillia住戸定期診断」を実施しています。

アフターサポートのイメージ



アフターサービス期間が終了する入居後6年から10年までの間に住宅設備機器の故障が多く発生するという課題を解決するために、2020年4月より、住宅設備機器の修理・交換に関する新たなサービス「Brillia設備安心サポート10」を導入しました。急な住宅設備機器の故障依頼、住宅設備の消耗品購入やハウスクリーニングの注文が簡単にできる、スマートフォンアプリ「Brillia Life Support アプリ」も導入し、お客様の快適な生活をサポートします。

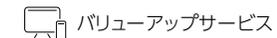


▶ Brillia オーナーズダイヤル

「Brillia」では、マンションご購入後の「住まい」と「暮らし」に関する様々なお問い合わせを24時間365日オペレーターが直接お受けする、グループ総合窓口「Brilliaオーナーズダイヤル」を開設しています。

▶ Value Up Service

マンションの売却にあたって、「ハウスクリーニング」「リペア」「VRステージング」「不用品回収」「仮測量」のなかからお客様が選んだ一つを、無償で提供するサービスです。資産価値を高め、お客様によるマンションの売却をサポートします。





国際都市東京の競争力強化



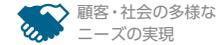
安全・安心な社会への貢献



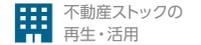
コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



不動産ストックの再生・活用

品質・お客様満足の上

▶ Brillia 認定中古マンション制度

「Brillia」の中古取引において、第三者機関による事前検査を実施し、一定の基準を満たした住戸に認定証を交付します。引渡し後の不具合を最長5年間保証する制度により、安心して売却・購入できます。



Brillia 認定中古マンション制度

▶ 「Brillia」のマンション管理品質

マンションにおけるお客様の日々の暮らしをサポートするのは、管理スタッフと管理会社です。マンション管理を担う

ブリリアライフサポート【Brillia Life Support 6つの約束】

洗練の暮らし	安心の暮らし
<p>未来が描ける暮らし</p> <p>住まいの資産価値を維持向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 定期的な住戸無料点検 ● 管理会社が行う安心の修繕工事 ● 長期修繕計画作成 	<p>管理が見える暮らし</p> <p>マンション管理の実態を「見える化」</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 年1回の建物外観目視点検 ● 「会計監査・業務監査報告書」の提出 ● 管理員月報報告
<p>賢くスマートな暮らし</p> <p>専有部サービスをご提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 家事代行サービス ● ハウスクリーニング ● リフォーム、イノベーション 	<p>日々を誇れる暮らし</p> <p>管理員の対応、行き届いた清掃</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Brillia研修センターでの研修プログラム(東京都職業訓練校認定) ● スーパーバイザーによる清掃チェック
<p>ライフスタイルを拓げる暮らし</p> <p>コミュニケーションイベントの支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ● セタ・クリスマス会の支援 ● Brilliaオーナーズクラブ 	<p>安心を備える暮らし</p> <p>緊急・防犯・防災への備え</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 緊急駆けつけサービス ● 消防訓練の支援 ● 防災備品

東京建物アメニティサポートでは、お客様のマンションライフをトータルにサポートするために「Brillia Life Support (ブリリアライフサポート)」を策定しました。

「Brillia Life Support」では、「洗練」「安心」の暮らしをサポートするための「6つの約束」を掲げています。マンションの維持管理を適正に行い、お客様へのサービス向上および管理スタッフの接客向上に努め、お客様の大切な財産であるマンションの価値を適切に維持し、快適で安心な毎日をサポートしていきます。

▶ マンション管理を学び交流する「Brillia研修センター」

東京建物アメニティサポートでは、マンション管理業務の技能向上・管理スタッフ育成のための「Brillia研修センター」を開設しています。

同センターでは、マンションの管理事務室や実際にある消防、給排水・配管等の設備を備え、管理スタッフに対して、幅広く専門的な研修を行うことができます。また同センターは、職業能力開発促進法に基づく東京都の職業訓練校の認定を受けており、新たなマンション管理員育成のための質の高い職業訓練を行っています。さらに、マンション管理組合の運営に役立つ、新任理事長を対象とした大規模修繕工事セミナー等を各種開催しています。

▶ 「Brillia」のリノベーション

「Brillia」では、お客様のライフスタイルの変化に合わせた住まいのリフォームや補修、リノベーションのサービスを提供しています。「Brillia」のリノベーションは、築年数が経過し、老朽化したお住まいでも、Brilliaオリジナルの設備機器の仕

様と品質基準に準拠し、日々の暮らしに安心と快適を提供するリノベーションプランです。

間取りはそのままに、内装や設備を刷新することで、空間や機能性を向上させるベーシックリノベーションと、配管から間取りまで刷新することで、見えない部分の性能まで向上させるスケルトンリノベーションの2つのプランを、明瞭な価格システムから選ぶことができます。

“Brillia”クオリティを保つため、アフターサービスは長期保証(内装保証2年、設備保証5年)を備え、住んでからの安心をサポートします。



リノベーション前



リノベーション後

▶ 社内評価制度「Brillia Design Award」

Brilliaブランドが継続的に高い評価を得ていくには、ブランドコンセプトである「洗練」と「安心」を、常に向上させていくことが不可欠です。

「Brillia」では、「洗練」の向上を図るために、関係者確認会の際のアンケート結果を数値化し、お客様からの目線に近い感覚でデザインを評価する「Brillia Design Award」を実施しています。毎年1月から12月までの1年間に竣工したマンションを対象に、デザインを審査し、優秀な物件を選定しています。審査では、①全体計画、②外観、③植栽・ランドス

品質・お客様満足の上

ケープ、④アプローチ・エントランス、⑤日常動線の洗練度、⑥ディテール、⑦プロジェクトにおけるチャレンジの7項目について、デザイン上で注力したこだわりが高いレベルで実現できているかを評価します。

こうした評価制度を通じて優良事例を共有し、「Brilliaデザイン」に対する意識とモチベーションの向上を図り、さらなる洗練を目指しています。

➤ マンション購入時の無料オンライン相談サービス

当社は、遠方にお住まいのお客様、お子様が小さいなどの理由で長時間の外出が難しいお客様、または探し始めで条件が整理できていないお客様などを想定し、ゲストサロン(モデルルーム)に来場せず、ご自宅においてオンライン上で様々なデジタル資料を見ながらマンション購入の相談ができる無料のサービスを導入しています。

➤ グッドデザイン賞の受賞

当社は、分譲マンション「Brillia Tower 西新」および賃貸マンション「Brillia ist 白金台」の2物件において、2021年度グッドデザイン賞*を受賞しました。

「Brillia Tower 西新」は、大規模商業施設をリサイズして商圏や消費行動の変化に対応するとともに、都心居住ニーズに応える超高層住宅の増築により、旧建物を再利用しながら時代に合った用途に転換を図ったプロジェクトです。減築という選択によって地域の中心的施設を残しつつ、早期の商業施設再開を実現するという、環境・時間その他にかかわる問題を解決しながら、本敷地における新たな最適解としてのプログラムを形にした高度なマネジメントそのものが、都市空間の更新における広義のデザインとして規範性を持つものと評価されました。

「Brillia ist 白金台」(2020年7月売却済)は、銀杏並木や老舗の飲食店が並び多彩な表情を持つ通称プラチナ通り沿いに位置するコンパクト型賃貸集合住宅です。不整形の敷地に沿って建物を多角形とし、室内は凹凸のないすっきりとした空間を実現。外周部は柱のない開放的な大開口とするなど、「軽快で透明感のあるデザイン」とすることにより、美しいランドマークとなる建物を目指しました。プラチナ通りの周辺環境を丁寧に読み込んだファサードデザインも評価されました。

* 公益財団法人日本デザイン振興会主催。デザインが優れたものごとに毎年贈られる、日本で唯一の総合的なデザイン評価・推奨の運動。



国際都市東京の競争力強化



安全・安心な社会への貢献



コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



不動産ストックの再生・活用

不動産ストックの再生・活用



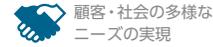
安全・安心な社会への貢献



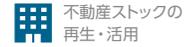
コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



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」は、建設から数十年を経て老朽化が進んでおり、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ありません。また、かつて集合住宅には多くの子育て世代が住んでいましたが、現在は住人の高齢化と減少が進んでいるため、老朽化した建物の再生とともに、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。

当社グループは、集合住宅やビル等の既存ストックを更新することで、お客様や地域に住まわれる方々にとって、より安全・安心なまちづくりに貢献していきます。同時に、既存ストックの更新によって、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。

📄 (データ集)不動産ストックの再生・活用の指標と実績 P.102

🏠 東京建物のマンション建替え

集合住宅の再生状況



集合住宅の再生

石神井公園団地マンション建替事業 (Brillia City 石神井公園 ATLAS)

都内で最大級かつ最も古い団地の一つである石神井公園団地では、建物・設備の老朽化と住民の高齢化が進んでいたことから、10年を超える検討の末、団地全体を建替えることを決定し、2020年に建物の解体を開始しました。当社は事業協力者として、住民の皆様の「団地のコミュニティを継続したい」という要望を叶える施設計画を策定するなどサポートをしています。2023年に8棟844戸のマンションへと生まれ変わるこの建替事業を通じ、多世代が安心して暮らせるまちづくりを実現します。

事業概要	建替前	建替後
	石神井公園団地マンション	Brillia City 石神井公園 ATLAS
所在地	東京都練馬区上石神井三丁目	
建築時期	1967年	2023年9月
敷地面積	42,365m ²	37,730m ²
基準建ぺい率	60%	60%
許容容積率	200%	200%
延床面積	31,358m ²	68,413m ²
棟数	全9棟、5階建	全8棟、8階建
住戸数	490戸	844戸
住戸面積	平均56m ²	65~70m ² 台前半中心予定
間取り	3DK~3LDK	1LDK~4LDK

事業の特長

- 1 マンション建替え円滑化法活用による都内最大級の一括建替事業
- 2 全棟南向きの住棟配置や緑化計画
- 3 コミュニティを新たなマンションにも活かし続ける施設計画



建替前



建替後完成予想図

不動産ストックの再生・活用

▶ イトーピア浜離宮建替えプロジェクト(Brillia Tower浜離宮)

JR浜松町駅近くに建つ「イトーピア浜離宮」は、耐震性の問題が顕在化し、建替えが急務となっていました。約8割の権利者が実際にマンションに住んでいない外部居住者という事情から合意形成が困難ななか、当社は2016年より事業協力者として関与し、2018年に建替え決議が可決。2020年9月に本体建築工事に着手しました。2023年の「Brillia Tower 浜離宮」としての完成を目指し、引き続き組合理事会および権利者の皆様とともに事業を推進します。

事業概要	建替前	建替後
	イトーピア浜離宮	Brillia Tower 浜離宮
所在地	東京都港区海岸一丁目	
建築時期	1979年	2023年9月
敷地面積	2,820m ²	2,820m ²
基準建ぺい率	60%	60%
許容容積率	400%	700%
延床面積	11,193m ²	29,590m ²
棟数	全1棟、14階建	全1棟、32階建
住戸数	328戸	420戸
住戸面積	平均26m ² 台	25~105m ² 台
間取り	1R~3LDK	1R~3LDK



安全・安心な社会への貢献



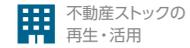
コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



不動産ストックの再生・活用

事業の特長

- 1 住戸の多くがワンルームの都心大規模マンション建替え
- 2 オフィス・商業施設開発が進むエリアで希少な「住」の場所として地域発展に貢献
- 3 安らぎを感じる緑地空間の創出と子育て支援施設の導入



建替前



建替後完成予想図

▶ 麹町山王マンション建替えプロジェクト

1970年に竣工した「麹町山王マンション」は、耐震性の不足や設備配管の劣化・漏水など老朽化が進んでおり、修繕・改修では解決が困難であったため、住民の安全・安心・快適性を確保する抜本的な解決が急務となっていました。当社は2016年より事業協力者として参画、建替えの早期実現に向けて権利者の皆様と協働してきました。2021年3月には建替え決議が可決され、同10月にマンション建替組合の設立に至りました。2026年夏頃の完成を目指し、引き続き建替組合および権利者の皆様とともに事業を推進します。

また、本建替事業は、敷地内に公開空地を設けることで地域の安全性や快適性を高めるとともに街並みの整備にも貢献します。

事業概要	建替前	建替後
	麹町山王マンション	未定
所在地	東京都千代田区二番町	
建築時期	1970年	2026年夏頃
敷地面積	1,221m ²	1,221m ²
基準建ぺい率	60%	60%
許容容積率	約590%	約670%
延床面積	8,165m ²	11,661m ²
階数	12階建	18階建
住戸数	57戸(住宅53戸、店舗4戸)	106戸

不動産ストックの再生・活用



安全・安心な社会への貢献



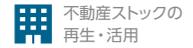
コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



不動産ストックの再生・活用

事業の特長

- 1 東京都総合設計制度*を利用し、容積率を緩和し現住戸数57戸から106戸の免震マンションへ
- 2 東京都心エリアとなる東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩1分の地での建替事業
- 3 伝統あるお屋敷街「番町」に相応しい外観とするためデザイン性にも配慮

* 敷地内に一定程度の公開空地を確保することにより、容積率や高さ制限が緩和される制度。



建替前

当社のマンション建替事業における実績

多摩ニュータウン「諏訪2丁目住宅」建替事業（「Brillia 多摩ニュータウン」として再生）



所在地	建替後戸数	竣工
東京都多摩市諏訪二丁目	1,249戸(従前640戸)	2013年10月

40年以上の歴史ある多摩ニュータウンの再生事業で、建替え事業として日本最大級。住宅の老朽化、住民の高齢化から建替えを決定し、緑地等の生活環境を維持しつつ多世代コミュニティに生まれ変わった。

千里津雲台A分譲住宅マンション建替事業（「Brillia City 千里津雲台」として再生）



所在地	建替後戸数	竣工
大阪府吹田市津雲台三丁目	202戸(従前96戸)	2019年12月

竣工から約50年が経過し、建物老朽化等の問題から建替えを決定。住民の方々を中心に関係者が様々な検討を重ねて事業を推進。

「平塚町住宅」建替えプロジェクト（「Brillia 旗の台」として再生）



所在地	建替後戸数	竣工
東京都品川区旗の台六丁目	38戸(従前23戸)	2020年11月

竣工から約60年経ち、建物・設備の老朽化により所有者の総意で建替えを決定。品川区で初めてマンション建替え円滑化法を適用。希少な第一種低層住居専用地域内の建替えで、通風・採光、バリアフリー、防犯に配慮しながら、景観にも調和する低層マンションとなった。

地域社会への貢献



国際都市東京の競争力強化



安全・安心な社会への貢献



コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



価値共創とイノベーション

方針・考え方

当社グループでは、様々なコミュニティ活動・ボランティア活動を通じた地域の価値向上は、地域の発展のみならず、自社の事業の持続的な発展にもつながると考え、これらの活動を通じて都市における人のつながり、そこに住まわれる方々の健康増進を支援しています。事業を展開している各地域でグループ会社内から参加者を募り、まちの清掃活動や地域活性化のためのイベント運営等、コミュニティ活動・ボランティア活動を行い、地域の価値向上に取り組んでいます。

地域社会の一員として、まちづくり、コミュニティづくりに取り組むことを通じて「豊かな社会づくり」に貢献します。

地域との共生

▶ 日本三大祭り「山王祭」への参加

当社グループは、文化を引き継ぎ、社員一人ひとりがまちの住人としての意識を持ち、学び、後世へ伝えていくことが、地域の「まちづくり」において重要だと考えています。

当社グループは、東京建物本社がある八重洲・日本橋・京橋エリアの重要な伝統行事である「山王祭」に積極的に参加し、伝統文化の継承に努めています。西暦偶数年に隔年で行われる「山王祭」は天下祭と謳われ、大阪天神祭や京都祇園祭とともに、日本三大祭りに数えられています。

八重洲・日本橋・京橋でのまちづくり活動実績(2021年)

イベント名	当社グループの活動・貢献内容	グループ従業員の参加人数
さくら祭り	花見、江戸消防記念会実演(協賛)、ロスフラワー*配布(協賛)ほか	5名
中央通りクリーンウォーク	中央通り花壇のごみ拾い・花の植え替え(事務局スタッフとしても参加)	2日間 合計20名
東京エキマチキラピカ作戦	東京駅周辺の清掃活動	85名
アート&クラフト市	「東京スクエアガーデン」でのイベント開催	6日間 合計12名
京橋マルシェ	「東京スクエアガーデン」でのイベント開催	8日間 合計16名
箱根駅伝沿道警備ボランティア	中央通り沿いでの選手・観客等の安全確保	8名
於満稲荷神社初午祭	養珠院通りの活性化支援(のぼり旗・街路灯装飾・行燈・縁台提供)	7名
Meet with Flowers	花き生産者支援として、ロスフラワー*の購入および無料配布	8日間 合計16名
Art in Tokyo YNK	京橋の若手ギャラリストユニット(TOKYO CONTEMPORARY KYOBASHI)の応援	5名
T3 PHOTO FESTIVAL TOKYO	屋外型国際写真展の開催、若手写真家(美術学生)への作品発表の場の提供	5名

* 規格外や供給過多、生花店や式場などで短い期間の役目を終えたなどの理由から、まだ美しい状態にもかかわらず廃棄される花。

各町会の用意する町神輿12基が日枝神社摂社や中央通りに集結し、各町会を練り歩く下町連合渡御には、多くのグループ従業員が参加し、神輿担ぎをはじめ地元町内会の方々と一緒にお祭りを盛り上げています。



山王祭



サステナビリティサイト

特集バックナンバー:東京建物のまちづくり活動(2017年公開)



さくら祭り(ロスフラワー配布)



中央通りクリーンウォーク(花の植え替え)



於満稲荷神社初午祭(行燈の提供)



T3 PHOTO FESTIVAL TOKYO(作品展示)

地域社会への貢献



国際都市東京の競争力強化



安全・安心な社会への貢献



コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



価値共創とイノベーション

▶ クリーン活動の実施

当社グループは、東京建物本社がある八重洲・日本橋・京橋エリアをはじめとする複数の地域において、まちの美化のため、業務開始前の時間等を活用し、清掃活動を定期的に行っています。この活動が評価され、日本橋清掃事業協力会から感謝状をいただきました。



朝の清掃活動の様子

▶ NPO法人との協業

当社は、2005年より毎年NPO法人はな街道の事務局の一員として、中央通りの歩道上の花壇の管理を支援しています。支援にあたっては、グループ内従業員から参加者を募り、毎年約50名の従業員が、クリーンウォーク(花壇のメンテナンスや花の植え替え等)やその他の地域イベントといった活動に参加しており、地域の小学生を対象とした花植え会も年6回開催しています。

また、2017年からはNPO法人中央区森の応援団の事務局の一員となり、子ども向けの木育ワークショップの開催や「中央区の森」の間伐材でのプランターカバーの作製(NPO法人はな街道を通じて建設現場の歩道上に約100台設置)等、間伐材の利用促進を行っています。

これからもグループの従業員とともに、両NPO法人との取り組み等を通じて、地域社会の活性化に貢献していきます。



中央通りの歩道上の花壇

▶ 地域のにぎわい創出

当社グループは、地域の発展に貢献するため、にぎわい創出につながるイベントを開催し、多くの地域住民にご参加いただいています。

中野セントラルパークでは、隣接大学や行政とともに整備した約3haの緑豊かなオープンスペース(公共空地等)を利用して、年間を通じてフリーマーケットやワークショップ等のイベントを多数開催しています。オープンスペースを効果的に利用してにぎわいを創出するこの取り組みは、2014年に「グッドデザイン賞 地域づくり、コミュニティづくり部門」を受賞しました。

また、東京スクエアガーデンでは、1階の貫通路を利用して、新鮮野菜や加工食品を販売する「京橋マルシェ」を定期開催しています。



東京スクエアガーデンでの「京橋マルシェ」

▶ 感染防止対策の可視化による地元飲食店の支援

新型コロナウイルスの影響によって、多くの飲食店が苦境にあえぐなか、多くの方に安心して、まちに訪れていただけるよう、八重洲・日本橋・京橋エリアでは地域が一体となって感染防止対策を行っていることを発信しています。当社は日本橋料理飲食業組合等と連携して、八重洲・日本橋・京橋エリアの地元飲食店の「感染防止対策の取り組み」を可視化し、ピクトサインを活用した「統一デザインPOP」を作成しました。

業態・地域を問わず、あらゆる飲食店で利用できるようにデザイン要素とピクトサインを組み合わせ、様々なバリエーションを用意しました。日本橋料理飲食業組合や当社が運営する

エリアポータルサイトを通じて無料配布したことで、多くの飲食店の皆様にご活用いただいています。

エリアポータルサイト「東京街人」(ニュースリリース)



各エリアのピクトサイン



京橋



日本橋



統一デザインPOPの例

都市再生・都市活性化への取り組み

日本の鉄道網の中心・東京駅に面し、多数の長距離バス路線や成田・羽田空港などへの国内随一の高いアクセス性を有する八重洲・日本橋・京橋エリアは、東京駅を中心とする日本橋室町エリア、大手町・丸の内・有楽町エリア、銀座エリアと連携して大東京駅圏を形づくっています。また、都内各エリアや地方都市、世界ともつながる日本の中心地として、人・もの・情報が集積するグローバルビジネスの拠点でもあります。

日本各地で複数の大規模再開発が進められていますが、個別のプロジェクトのみに注力するのではなく、エリア全体の価値向上を見据えた取り組みが必要であり、都市の魅力を最大限に引き出すことは、国内外で激化している都市間競争

地域社会への貢献



国際都市東京の競争力強化



安全・安心な社会への貢献



コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現

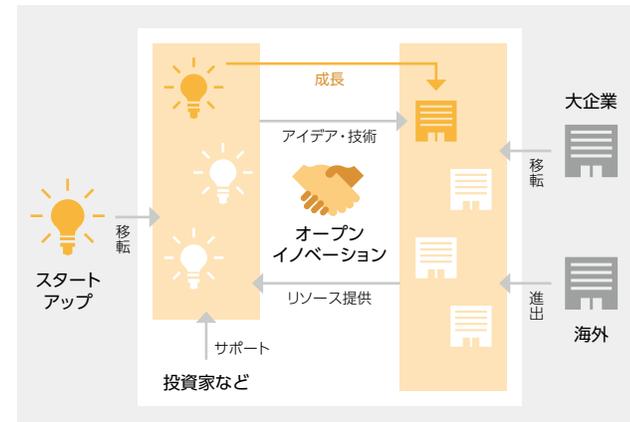


価値共創とイノベーション

に有利に働くと考えています。当社は、江戸時代から商人・職人の集まる金融・商業・文化の中心地として発展してきた本エリアの歴史のなかで育んできたまちの魅力を活かし、産業の集積地として一層の賑わいを生み出すための再開発を進めています。

「八重洲プロジェクト」や「呉服橋プロジェクト」では、規制改革を総合的・集中的に推進し、産業の国際競争力の強化や国際的な経済活動拠点の形成促進を図る「国家戦略特区」の指定を受け、カンファレンス施設や医療施設、地下バスターミナルを計画するなど、ビジネス拠点化・交通拠点化を推進しています。さらに、大企業が多いという地の利を活かし、エリア内にスタートアップやベンチャーキャピタルの活動拠点を創出することで、大企業からスタートアップへの投資や両者の協業を活発化させる場を提供しています。

再開発後に構築される新しいイノベーション・エコシステム



当社はこれらのプロジェクトを通じ、国内外から本エリアに集まる企業や人の交流を活性化することで、エリア全体のイノベーションを促進する「イノベーション・エコシステム」の形成に取り組んでいます。なお、本エリアは、当社を主幹事企業とした令和2年度東京都におけるイノベーション・エコシステム形成促進支援事業「認定地域別協議会」に認定されています。

当社は、本エリアをビジネスに最適な環境として整備し、世界中から資金・人材・企業を集める国際ビジネス拠点を形成し、国際競争力のある新事業の創出を実現することが、日本全体のイノベーションや成長の大きな牽引力になると考えています。

イノベーション・エコシステムが生み出す好循環のイメージ図



「Brillia」のコミュニティづくり

「Brillia」では、新規に開発したマンションに暮らす人々がスムーズに地域コミュニティに加わり、地域の活性化を促進するための取り組みを行っています。

「Brillia 東中野 Parkside Hills」(東京都中野区、2020年9月竣工)は、中野区が所有していた東中野小学校跡地を活用したマンションプロジェクトです。ファミリー世帯の定住促進や子育て環境の向上を図り、そこに住まう人々のコミュニティ形成に資するよう、地域に開放する共用施設の併設、隣接する区所有敷地の公園整備を行うとともに、マンション内に、当社グループである東京建物キッズが運営する認可保育園「おはよう保育園 東中野」を設置しています。

また、地域住民の皆様プロジェクトへの理解を深めていただくための施策として、地域住民の方々と東中野小学校の思い出を懐かしむとともに地域の未来を語るオンラインイベントを実施しました。



Brillia 東中野 Parkside Hills

隣接する「おかのうえ公園」

地域社会への貢献



国際都市東京の競争力強化



安全・安心な社会への貢献



コミュニティの形成・活性化



ウェルビーイング



顧客・社会の多様なニーズの実現



価値共創とイノベーション

リゾート事業を通じた地域活性化

「レジャーリゾート」

東京建物リゾートが運営する「レジャーリゾート」は、愛犬の同伴が可能な宿泊施設です。現在、8施設を運営しています。

近年、ペットは家族の一員として認識されるようになり、ペットを受け入れる宿泊施設が増加しています。「レジャーリゾート」は施設の企画段階から、愛犬の同伴を念頭に置き、傷や汚れのつきにくい床、便利なアメニティ、宿泊者個別のドッグラン、誤って設備を破損しても補償される保険制度等を備えています。

愛犬と安心して宿泊できるリゾートホテルとして新たな観光需要をつくり出し、地域の経済発展に貢献していきます。



レジャーリゾート軽井沢御影用水



レジャーリゾート箱根雲外荘



レジャーリゾートびわ湖長浜



レジャーリゾート伊豆無鄰

「お風呂の王様」

東京建物リゾートが運営する「お風呂の王様」は、「地域密着・ふれあい・コミュニケーションを高める」「健康増進・予防医学施設を目指す」をテーマに掲げ、個性ある温浴施設にお食事処等を併設し、現在、10施設を運営しています。

「お風呂」は、日本の文化に根ざした手軽な余暇の一つであり、くつろぎの空間を提供することは豊かな社会づくりにつながるものと、当社グループは考えています。また、お客様に安心してご利用いただけるよう、衛生管理には常に力を入れています。お風呂では、日々の清掃・殺菌・水質検査に加え、過酸化水素による配管洗浄を年3回実施しています。

お食事処の衛生管理については、店舗ごとにマニュアルを作成し、外部専門業者による衛生検査を行っています。

お客様が安心してくつろげる空間の提供を通じて、地域のコミュニケーション活性化や、地域住民の健康増進などに貢献します。



お風呂の王様 高座渋谷駅前店



お風呂の王様 海老名店

「ゴルフ事業」

東京建物リゾートが運営するゴルフ場は、クラブライフが充実したメンバーシップコースからカジュアルテイストあふれるパブリックコースまで、現在12施設を運営しています。

ゴルフ場はスポーツとしてプレーするとともに、レクリエーション・健康管理・コミュニケーションの場でもあり、地域の皆様の憩いの場としても機能しています。また、広大な敷地に広がる緑地を適切に管理することで、地域の自然環境をより豊かにすることにも貢献できると考えています。

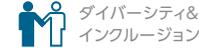
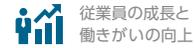
お客様に快適なクラブライフを提供するために、アンケートなどを通じて積極的にお客様の声を収集し、ご意見・ご要望を全施設で共有しています。また、電力監視モニターやシャワー節水器具等を導入し、環境への負荷低減に努めながら運営をしています。

自然、環境、地域と調和しながら、ゴルフの持つ魅力をより多くの方に楽しんでいただけるよう取り組んでいきます。



河口湖カントリークラブ

人材投資・育成



方針・考え方

当社は、人材こそが企業の持続的な発展の基盤であるという考えのもと、従業員の能力開発に積極的に取り組んでいます。

付加価値を創造する職場づくりや人材育成の強化、さらに個人最適や部門最適を超え全社最適の視点に立った組織風土への変革を目的として、2012年に人事諸制度の改正を行いました。その一環として、「人事方針」を定め、これをもとに人材育成体系を構築しています。

また、マテリアリティの一つとして「従業員の成長と働きがいの向上」を特定のうえ、この課題の実現のために、能力開発の推進について「社員1人当たりの平均研修時間を、毎年15時間以上にすること」および「キャリア研修の受講率を毎年100%にすること」を目標として設定しています。

人事方針

1 求める人材の育成

求める人材像:「信頼」される人、「未来」を切り拓く人

2 成長を実感できる

「働きがいのある職場」の実現

人材育成体系

当社は、成長ステージに応じた役割の認識や社員の能力開発を目的として、様々な研修を実施しています。

▶ 若手社員の育成

新卒入社時からビジネス基礎研修(ロジカルシンキング、マーケティング、経営戦略など)を含む集合研修プログラムを実施し、若手社員を育成しています。

さらに、総合不動産会社の社員に相応しい幅広い見識と経

験を積むという目的のもと、入社後10年間で3部署程度の職務を経験する人事ローテーションを行っています。職場におけるOJT育成サイクルの強化のため、指導にあたる管理職向けの研修や新入社員カウンセラー制度を設け、その育成状況を人事部との定期面談等を通じてモニタリングしています。

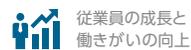
▶ 中堅社員の育成

中堅社員については、社員の「自ら学ぶ」風土を醸成するため、希望参加型の社内研修のほか、外部派遣研修や異業

2022年研修体系(概略)

		階層別研修	グローバル研修	自己啓発/社外派遣	資格取得支援制度
役員	役員研修				
部長	新任部長研修	選択型 ● コーチング基礎 ● コーチングアドバンス ● 戦略的OJT ● リーダーシップ ● 事業創造 ● データサイエンス			
グループリーダー	新任GL研修	● デザイン思考 ● ネゴシエーション ● アクションラーニング ● ブレイクスルー ● 外部有識者講演			
課長	新任課長研修		● 語学学校通学 ● 海外現地視察 ● 海外派遣研修 ● 現地法人インターン	● ビジネススクール・大学院通学支援 ● ビジネススクール単科目履修派遣 ● 異業種交流研修 ● 通信教育 ● 社外セミナー	● 宅地建物取引士 ● 日商簿記検定 ● ビジネス実務法務検定 ● ビル経営管理士 ● 不動産コンサルティング ● 不動産コンサルティンク ● 技能試験 ● 不動産証券化マスター ● 再開発プランナー ● 不動産鑑定士 ● 一級建築士
課長代理	新任課長代理研修				
主任		● 戦略的コミュニケーション ● アカウンティング ● 経営戦略	● プレゼンテーション ● ファイナンス ● マーケティング ● 3年目集大成研修		
新入社員		● 新入社員研修	● 不動産基礎実務研修	● ロジカルシンキング	● IT

人材投資・育成



従業員の成長と働きがいの向上



ダイバーシティ&インクルージョン

種交流研修等、充実したプログラムを提供し、社員本人が自身に必要な知識や能力について考え、選択する仕組みとしています。

➤ 管理職の育成

管理職向けには、評価者研修やメンタルヘルスラインケア研修といった日常のラインマネジメントを強化する研修に加えて、戦略的視点やマネジメント力を高めるため、ビジネススクール等の外部研修機関への派遣を実施しています。

➤ 自己啓発支援

すべての職層に対して自発的な学びを支援する自己啓発支援制度や資格取得支援制度を設けています。事業のグローバル展開を踏まえ、特に英語・中国語の語学力習得支援や海外派遣研修に力を入れています。

グローバル人材育成のための海外派遣研修

当社では、グローバルに事業を展開していくため、社員のグローバルマインドを高めることを目指し、海外派遣研修を実施しています(派遣先実績:中国、マレーシア等。2020年、2021年は新型コロナウイルス感染症拡大防止のため海外派遣は見合わせ、2021年は外部講師による国内での研修を実施)。

今後も、国内外を問わず「グローバルで新しい価値を生み出すことにチャレンジしたい」という意欲あふれる人材の成長を支援していきます。

従業員エンゲージメントサーベイ

当社は、これまで従業員に対し定期的に「働きがい」に関するアンケートを実施し、継続して働きがいのある職場づくりに取り組んできました。2021年からは、「従業員の企業に対する共感度合い」を測る従業員エンゲージメントサーベイを実施し、その調査結果とその後の対応について経営層・従業員それぞれに報告を行っています。本調査を定期的実施することで「会社と従業員の関係」を定量的に把握し、組織改善に向けた施策立案に活用しています。

➤ 目標管理制度

当社は、従業員のモチベーションを維持し、目標に向かって意欲的にチャレンジできるよう、目標管理制度を導入しています。全社的な事業計画を、事業本部の戦略や各部室店の事業計画、さらには個人の計画へとブレイクダウンさせながら個人目標を明確化していくことで、個人の目標達成が組織目標の達成に効果的に作用する仕組みとしています。

また、年に3回上司・部下の面談を実施し、OJTを通じた育成を行いながら目標達成を実現する体制を構築しています。

➤ タレントマネジメントシステムの導入

当社は、蓄積された人材データを効率的に活用し、優秀な人材を育成・登用すべく、2019年よりタレントマネジメントシステムを導入しています。これまでの経歴情報の管理だけでなく、目標管理や定期的なキャリア面談の際にも活用するなど、従業員に関する情報を一元管理し、それぞれの特性に応じた配置や人材育成の検討に活用しています。

グループシナジーのための新入社員向けグループ合同研修

当社グループでは、多様な事業を展開していることから、お客様をはじめとするステークホルダーに対し、そのグループシナジーが発揮できる組織づくりを行っています。

グループシナジーの発揮には、まず仲間としての意識を醸成し、グループ各社の事業を知り、より深い人間関係を構築することが不可欠であると考えています。そこで、若手社員向けのグループ合同研修を行っています。入社直後の「導入研修」や「運動会」等での交流のほか、入社後3年目まで様々な合同研修プログラムを用意し、グループシナジーを発揮できる人間関係の構築を支援しています。

インターンシップの受け入れ

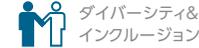
当社は、大学生・大学院生を対象に、インターンシップを実施しています。例年夏季・冬季の2回実施しており、2021年はのべ272名を受け入れました。新型コロナウイルス感染症の蔓延状況に鑑み、オンラインも活用しながら開催しました。

インターンシップを通じた就業体験や学生同士の交流は、学生に、能力向上だけでなく、自分自身の将来について真摯に考える機会を提供することでもあると考えています。また、当社での就業を事前に経験してもらうことで、当社はもとより、不動産業界全体での入社後のミスマッチを減らすことも目的としています。当社は、こうした取り組みが早期離

人材投資・育成



従業員の成長と働きがいの向上



ダイバーシティ&インクルージョン

職を未然に防ぎ、若年就業者の育成と定着につながるものと考えています。



インターンシップの受け入れ

インターンシップの受け入れ人数推移



※ セミナー型の1Dayインターンシップへの参加者を含む。

TOPICS

グループシナジー発揮に向けたグループ合同新卒入社3年目社員集大成研修

2022年2月に、当社グループ6社(東京建物、東京建物不動産販売、東京建物アメニティサポート、イー・ステート・オンライン、日本パーキング、プライムプレイス)から入社3年目の社員55名が集まり、グループシナジー発揮の土台づくりを目的とした研修を2日間にわたって行いました。なお、新型コロナウイルス感染症の蔓延状況に鑑み、オンラインを活用しながらの開催となりました。

新卒入社後3年間のグループ合同研修の集大成として行われるこの研修は、各社が展開する事業はもとより、グループ全体で目指すべき「次世代デベロッパー」というあるべき姿についても、より考えを深めることを目的としています。また、国際社会の共通目標であるSDGsについて討論し、研修最

終日には「SDGs達成に寄与するための東京建物グループとしての新しい取り組み」について発表を行いました。



発表の様子

発表テーマの例

「使えない場所を使える場に」

有効活用できていない空間をつなぐ、プラットフォームアプリの提供。

貢献が期待できるSDGsゴール



「人のスキマ時間を豊かにする」

生涯学習やリフレッシュの場となる移動式ラウンジ業の展開。

貢献が期待できるSDGsゴール



健康経営／労働安全衛生



方針・考え方

当社グループは、役職員が能力を最大限発揮できるよう、社長を最高健康経営責任者(CHO)とし、「グループ健康経営宣言」に基づき、一人ひとりの健康維持・増進に向けた取り組みを行っています。また、マテリアリティの一つとして「従業員の成長と働きがいの向上」を特定のうえ、この課題の実現のために、健康経営の推進について「健康診断受診率および再検査受診率を毎年100%にすること」「喫煙率を2022年度までに12%以下にすること」および「平均年次有給休暇取得率を毎年70%以上とすること」を目標として設定しています。

サプライチェーンについては2021年5月に策定した「サステナブル調達基準」に基づき、健全な労働慣行・労働環境を通じてお取引先も含めた健康維持・増進の取り組みを進めていきます。

健康経営／労働安全衛生の取り組みについて

TOPICS

ICTを活用した健康経営の取り組み

新型コロナウイルス感染症の影響により、人との接触が難しい状況を踏まえ、ICTを活用した健康経営の新しい取り組みを始めています。特定健診で生活習慣病リスク保持者として抽出された40歳以上を対象として、オンライン面接や測定機器と連携したアプリを用いて特定保健指導をしています。また、これまで対面で実施していた歯科検診については、単に中止するのではなく、セルフチェックを用いた質問への回答と動画によるアドバイスを使用した「Web 歯科問診」として行っています。

そのほかにも、スマートフォンアプリの歩数計を活用した個人・チーム対抗のウォーキングイベントを実施するなど、楽しみながら健康維持・増進につながる工夫をしています。

東京建物グループ健康経営宣言

東京建物の企業理念は「信頼を未来へ」であり、「世紀を超えた信頼を誇りとし、企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦する」という意味が込められています。この企業理念を体現するためには、役職員ならびにその家族が健康であることが大切と考えております。私たち東京建物グループは、役職員の心身の健康を「企業の持続的な発展の源泉」と捉え、一人ひとりの健康の維持・増進活動を積極的に推進してまいります。私は「最高健康経営責任者」として、そのための環境整備を強化し、グループ一丸となって「健康経営」に取り組むことを宣言いたします。

東京建物株式会社
代表取締役 社長執行役員
野村 均

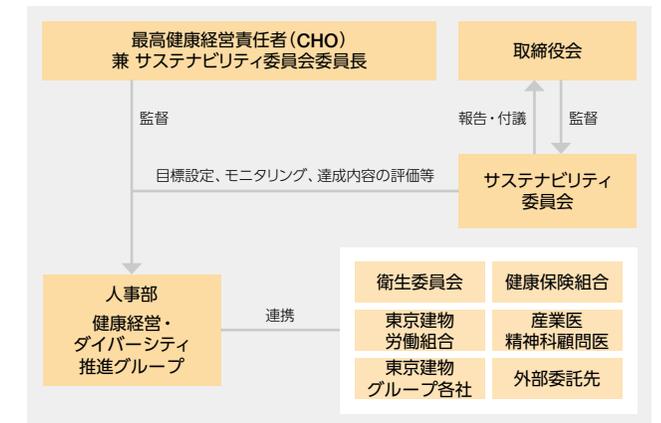
体制

当社は、人事部、産業医、各事業場の代表者等を委員とする衛生委員会を設置しています。衛生委員会は、職場における労働衛生水準の向上、役職員の健康維持・増進を図ることを目的として、原則として月1回開催しています。さらに、グループ会社間における交流を通じて、グループ全体の健康維持・増進にも取り組んでいます。

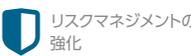
なお、労働衛生や健康にかかわる目標設定や進捗状況等のモニタリング、達成内容の評価のほか、重要事項については、社長が委員長を務めるサステナビリティ委員会のもとで協議し、取締役会に報告・付議することで、取締役会が監督する体制としています。

(データ集)健康経営／労働安全衛生の指標と実績 P.101

健康経営推進体制



健康経営／労働安全衛生



健康経営に関する外部からの評価

2014年、当社の健康への地道な取り組みが評価され、株式会社日本政策投資銀行が実施する「DBJ健康経営（ヘルスマネジメント）格付」において、「社員の健康配慮への取り組みが特に優れている」として、最高ランクの格付を取得しました。

また、2016年に創設された、経済産業省が特に優良な健康経営を実践している大企業や中小企業等の法人を顕彰する制度「健康経営優良法人」でも、2022年3月に当社およびグループ会社5社が認定されました。なかでも当社は、ホワイト500（健康経営度調査結果の上位500法人）に2年連続5回目の認定となりました。

さらに、当社およびグループ会社10社は、健康保険組合連合会東京連合会の健康優良企業認定制度で「健康優良企業」として認定され、「健康優良企業 金の認定証」または「健康優良企業 銀の認定証」の発行を受けています。



健康経営優良法人認定取得状況

★：健康経営優良法人ホワイト500認定、☆：健康経営優良法人認定

社名	認定部門	2017	2018	2019	2020	2021	2022
東京建物	大規模法人部門	★	★	★	☆	★	★
イー・ステート・オンライン	大規模法人部門	—	—	★	☆	☆	☆
東京建物不動産販売	大規模法人部門	—	—	—	—	☆	☆
東京不動産管理	大規模法人部門	—	—	—	★	☆	☆
東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	中小規模法人部門	—	—	—	—	☆	☆
日本パーキング	中小規模法人部門	—	—	—	—	—	☆

健康優良企業認定状況

金の認定証 4社	東京建物／イー・ステート・オンライン／ 東京建物不動産販売／東京不動産管理	銀の認定証 7社	東京建物アメニティサポート／東京建物不 動産投資顧問／東京建物リゾート／東京リ アルティ・インベストメント・マネジメント／ 日本パーキング／パーキングサポートセ ンター／プライムプレイス
-------------	--	-------------	---

健康改善の取り組み

当社は、役職員の健康改善に関して健康保険組合と連携し、様々な取り組みを行っています。役職員の健康を害するリスクを特定するとともに、特定健診の対象とならない非肥満者や若年層向けの重症化予防対策についても積極的に行い、予防と早期治療による健康改善を目指しています。

また、一定時間以上の時間外・休日労働を行った従業員に対しては産業医による面接指導を実施し、健康障害の防止に取り組んでいます。

役職員の健康管理

当社は、「定期健康診断の受診率および再検査受診率毎年100%」という目標を達成するため、すべての役職員が高い健康管理意識を持つことを目指した取り組みを進めています。2011年から11年連続で定期健康診断受診率100%を達成しています。2017年からは集団歯科検診も実施しています（2020年、2021年は新型コロナウイルス感染症の影響により中止）。

また、社員の日常的な健康管理策として、人間ドックや各種がん検診費用、医療費、健康管理プログラムへの参加費等、自発的な健康管理に要する費用を福利厚生カフェテリアプラン*でカバーできるようにしています。

さらに、インフルエンザの感染予防のため、予防接種費用の補助を行っています。2016年からは会社に医師を招いて接種会を実施し、感染予防を強化しています。

* 一定のポイント枠を社員に付与し、そのなかで自由に個別メニューを選択できる制度。個人の状況に応じたメニューを組み合わせることができるメリットがあります。

📄 (データ集)健康経営関連施策の状況 P.101

健康経営／労働安全衛生

▶ 禁煙への取り組み

2019年から、当社において禁煙に向けた取り組みを開始し、喫煙率を2022年度までに12%以下(「がん対策推進基本計画(第3期)」の目標と同値)にすることを目指しています。具体的施策として、2020年4月より就業時間内の全面禁煙を実施しています。2021年の喫煙率は16%で、2019年の21%から着実に減少しています。

 (データ集) 健康経営関連施策の状況 P.101

▶ ヘルスリテラシーの向上

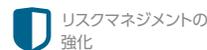
当社は、役職員を対象に健康に関する研修(生活習慣病予防研修)を2021年5~6月にかけて実施し、896名が参加しました(受講率98.9%)。また、2022年2月には「仕事と女性の健康セミナー」を実施し、880名が参加しました(受講率96.8%)。

▶ メンタルヘルスへの取り組み

当社は、全従業員に対して、毎年Webサービスによるストレスセルフチェックを実施しています。これにより、役職員は自らのストレス状況を適切かつ簡便に把握できます。

役職員は、健康組合が提供するメンタルヘルスカウンセリングを自由に利用することもできます。2016年からは、「精神科顧問医」と連携し、復職支援トレーニングをはじめとしたサポート体制を整備しています。

また、メンタルヘルスに関する様々な研修を通じて啓発活動も実施しています。新任グループリーダーに対してはメンタルヘルス対策としてライン管理職が行うケアについて学ぶラインケア研修(受講率100%)を、新入社員に対してはス



ポータルトレーナーを講師として招いてのセルフケア研修(受講率100%)を必須研修としています。役職員全員にメンタルヘルスの重要性を理解してもらうとともに、メンタルヘルス不調の早期発見と予防に取り組んでいます。

 サステナビリティサイト
特集バックナンバー: 着実に成果を上げる健康経営(2017年公開)

▶ 新型コロナウイルス感染症への対応

当社は、役職員とお客様・お取引先の安全と健康を最優先に考え、新型コロナウイルス感染症の拡大防止に努めています。

役職員に関しては、毎日の検温と健康状態報告を義務付け、感染防止対策の徹底や状況に応じたテレワーク等の活用を実施しています。また、医療機関と提携することで、体調不良時に迅速にPCR検査を受検できる体制を整えています。

▶ 新型コロナウイルスワクチンの職域接種

当社グループでは、2021年7~8月および2022年3月に、新型コロナウイルスワクチンの職域接種を実施し、当社グループの役職員だけではなく、役職員の家族やお取引先にも対象範囲を広げました。職域接種会の開催にあたっては、会場の感染防止対策を徹底するとともに、当社役職員については勤務時間内の接種も可能とし、副反応発生時の勤務を免除する(勤務時間とみなす)など、ワクチン接種を促進する取り組みを行いました。

▶ 労働安全衛生に関する取り組み

当社は、「コンプライアンスマニュアル」において掲げる「働きやすい職場環境の確保」を実現するために、様々な取り組みを進め、従業員の労働安全の確保に努めています。

また、2016年度から2021年度にかけて、契約社員を含む当社従業員に致死労働災害は発生していません。労働災害や危険性の高い事故が生じた場合は、原因を詳しく分析し、再発防止に向けて周知、指導を実施することで、安全性の確保に努めています。

 (データ集) 労働災害の状況 P.101

▶ 労使共同で取り組む労働環境の改善

当社は、従業員代表と経営層が対話する仕組みとして、従業員の健康と安全が重要な課題であるという共通認識のもと、労使間で適正な労働環境・労働条件の実現に向け、幅広い議論を行い、労使一体となり、取り組みを行っています。

▶ 当社本社オフィスにおける「CASBEE-ウェルネスオフィス認証」最高評価「Sランク」の取得

当社は、仕事による疲労やストレスを軽減することで労働災害や健康障害を予防する「快適職場づくり」に取り組んでいます。

健康に配慮したオフィス仕器の選定や働き方に応じた座席の選択、健康維持増進の取り組みなど、ハード・ソフト両面の工夫により高





健康経営／労働安全衛生

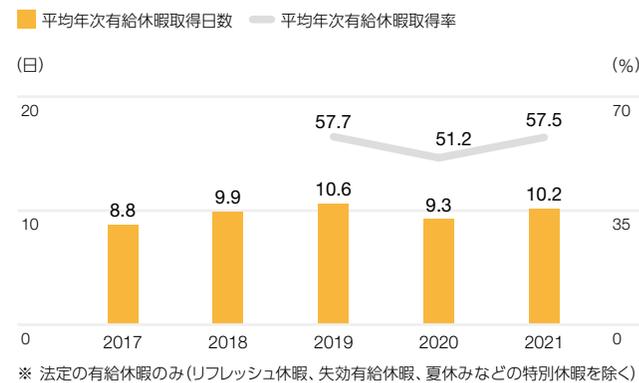
い快適性を実現していることが評価され、当社本社オフィスフロアおよび共用部分において、「CASBEE-ウェルネスオフィス認証」の最高評価「Sランク」を取得しています。

同認証は、オフィスビルで働く人の健康・快適性を維持・増進することを目指し、ハード・ソフト両面でのオフィスの取り組みを評価し認証するものです。

東京建物八重洲ビルにおける執務環境整備

作業環境	温熱条件	AI空調による温度管理
	視環境	照度調整可能なタスク照明の導入
	音環境	遮音ブース、サウンドマスキングの導入
作業方法	傾斜・昇降デスク導入による作業姿勢の改善	
疲労回復支援	休憩・コミュニケーションの場としてのカフェスペース設置	
	健康器具の設置	
	オフィスの緑化	

有給休暇の取得状況



有給休暇の取得促進

当社では、平均年次有給休暇取得率毎年70%以上という目標達成に向けて、有給休暇を取得しやすくするために、有給休暇取得促進期間を設け、積極的な休暇の取得を促しています。また、一般的な有給休暇制度に加え、育児や介護、病気の治療等を目的として失効した有給休暇を活用できる失効有給休暇制度を設けています。そのほか社員を対象に一定の勤続年数ごとにリフレッシュ休暇を設け、一人ひとりが輝ける勤務環境を整備しています。

📄(データ集)有給休暇の取得状況 P.101

労使の対話

当社は結社の自由・団体交渉に関する権利を支持し、管理職ならびに一部の職種を除く全社員が組合員となる「東京建物労働組合」が組織されています。同組合と会社との間で労働協約を結び、組合と経営側との対話を通じて様々な課題解決に取り組んでいます。

📄(データ集)労働組合加入率 P.101

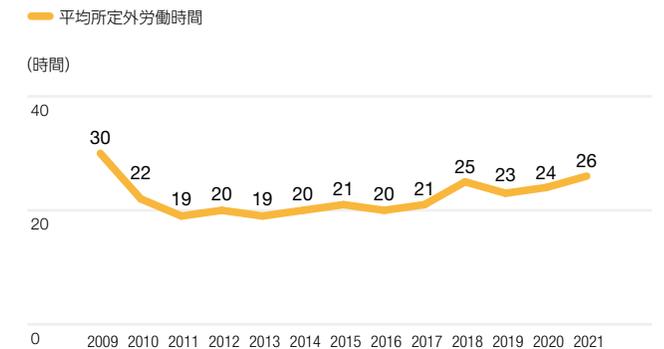
「時間外・休日労働に関する協定」の締結

労働基準法に基づき、事業所ごとに従業員の過半数を代表する者との間で「時間外・休日労働に関する協定」(いわゆる「36協定」)を締結しています。

時間外労働削減への取り組み

当社は、ワークライフバランスと従業員の健康管理の観点から、2008年より継続して長時間労働対策を実施しています。2010年からはパソコンの定時シャットダウンシステムを導入し、深夜労働だけではなく長時間労働も抑制して過重労働を防止しています。また、長時間労働が発生した場合は、直属の上司に改善策の報告を義務付け、経営層にフィードバックする仕組みを導入しています。こうしたPDCAサイクルを通じて、時間外労働時間の削減に努めています。

1カ月当たりの平均所定外労働時間の推移



ダイバーシティ&インクルージョン



従業員の成長と働きがいの向上



ダイバーシティ&インクルージョン

方針・考え方

少子高齢化が進み、生産労働人口が減少するなか、持続可能な社会を実現していくためには、女性やシニア世代等の労働力活用がこれまで以上に重要です。また、多様な人材で構成される組織では、より幅広い視野によるサービスの提供やより多角的な視点での意思決定が可能となります。

当社は人事方針に「成長を実感できる『働きがいのある職場』の実現」を掲げるとともに、マテリアリティの一つに「ダイバーシティ&インクルージョン」を特定のうえ、この課題の実現のために、「2030年度までに女性管理職比率を10%以上にする事」「毎年障がい者雇用率を2.3%以上とすること」および「男性の育児休暇取得率を2025年度までに30%以上とすること」を目標として設定しています。

多様な人材が、障壁を感じることなく、誰もが働きがいを感じながら職務に専念し、活躍できる環境づくりを進めていくことや、働き方改革により効率化を進め、ワークライフバランスを実現することは、新たなイノベーションを生み出し、お客様の視点に立ったサービスの提供や生産性の向上など企業の成長につながると考えています。

体制

当社グループでは、当社人事部内に「健康経営・ダイバーシティ推進グループ」を設置し、グループ各社の労務担当部門と連携して各種施策を推進しています。多様な人材が、障壁を感じることなく、成長に挑戦し続けられるよう、グループ横断で支援しています。

(データ集)ダイバーシティ&インクルージョンの指標と実績 P.99

女性の活躍推進

当社は、女性が自己の価値観や能力、個性を最大限に発揮し意欲的に働けるよう、活躍を推進する取り組みを行っています。働きやすい職場環境づくりに向け、ライフイベントに対応したキャリア継続のための各種制度を設けているほか、多様な人材の登用も積極的に進めています。

2021年12月には女性従業員比率が30.8%となり、2017年から4.2ポイント増加しました。また、2030年までに女性管理職比率10%以上を目標に掲げるなか、2021年12月には7.2%となり、前年の6.0%から1.2ポイント増加しています。

妊娠・出産・育児・介護を理由とする休業制度・退職者の再雇用制度

妊娠・出産のための休業制度のほか、性別を問わず全従業員が利用できる育児・介護のための休暇制度を設けるとともに、妊娠・出産・育児・介護を理由に退職した社員に対する退職者再雇用制度を設けています。

(データ集)育児休業の取得状況 P.100

退職者の再雇用 P.84

育児休業取得率の推移



ダイバーシティ&インクルージョン



従業員の成長と働きがいの向上



ダイバーシティ&インクルージョン

出産育児支援制度の概要

期間	制度	概要
出産育児の全期間	失効有給休暇制度	失効有給休暇の利用ができる。 給与 : 有給
	妊娠・出産・育児を理由とする退職者の再雇用制度	退職後、再就業を希望した場合、再雇用する。
妊娠期間中	フレックスタイム制度	フレックスタイム制度の利用ができる。フレックスタイム制度非適用者の事務職群に適用。
出産前後	産前・産後休暇	産前6週間・産後8週間の休暇を取得できる。 給与 : 有給
	育児休業	子が3歳に達した後の3月末+1カ月間まで休業することができる。 給与 : 無給(雇用保険からの給付金有)
	子の出生に伴う特別休暇	特別休暇1日を取得可能。 給与 : 有給
	出産祝い金	出産祝い金を贈呈する。
育児期間中	フレックスタイム制度	フレックスタイム制度の利用ができる。 給与 : 通常のフレックスタイム制度と同様 期間 : 子が小学校3年生の学年末に達する日まで
	短時間勤務制度	所定労働時間を6時間とする勤務ができる。5種の勤務形態から選択。 期間 : 子が小学校3年生の学年末に達する日まで
	育児に関する休暇(育児時間)	1日に連続または分割して1時間以内の休暇をとることができる。 給与 : 無給 期間 : 1歳未満
	育児のための時間外労働の制限	1カ月について24時間、1年について150時間を超えて時間外労働をしないことができる。 期間 : 子が小学校3年生の学年末に達する日まで
	育児のための深夜業の制限	午後10時から午前5時までの深夜に労働しないことができる。 期間 : 子が小学校3年生の学年末に達する日まで
	育児のための所定外労働の免除	所定労働時間を超えて労働をしないことができる。 期間 : 子が3歳に達した後の3月末+1カ月まで
	子の看護休暇	4月1日~3月31日の期間につき5日、子2人以上の場合は10日まで、子の負傷・疾病の看護のための休暇をとることができる(時間単位での取得も可)。 給与 : 無給 期間 : 子が小学校3年生の学年末に達する日まで
	ベビーシッター利用者支援	ベビーシッター料金の割引を受けることができる。
	休日保育費用補助制度	土日祝日が所定勤務日となる従業員を対象に、土日祝日の保育費用を一部補助。

※ 一部制度においては、勤続期間等の要件があります。

シニアの活躍推進

当社は、定年退職を迎える60歳を過ぎても、これまでのキャリアを活かして活躍し続けられるよう、希望する社員全員を65歳まで雇用する、定年退職者再雇用制度を導入しています。人事部が定年退職を控えた社員を対象とする個別面談を行い、一人ひとりのライフプランを踏まえた働き方についての要望を確認したうえで、60歳以降も十分に活躍できる機会を提供しています。

また、定年退職後に再雇用された者のうち、本人に継続して勤務したいという意思があり、かつ会社が必要と認めた者については、65歳以降も継続して就業できる制度を設けています。

定年退職者再雇用率



📄 (データ集)定年退職者再雇用状況 P.100

ダイバーシティ&インクルージョン



従業員の成長と働きがいの向上



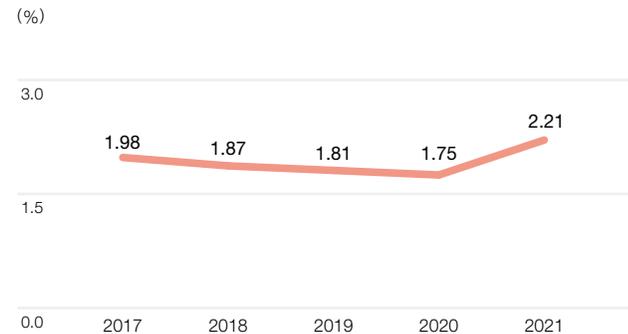
ダイバーシティ&インクルージョン

障がい者の活躍推進

当社は、障がい者の活躍を推進していくために、適性を考慮した部署への配属だけでなく、障がいの状況に応じて、在宅勤務を前提とした勤務体制や事情に応じた勤務時間の設定等、長期にわたって安心かつ安定して就業できる体制を整えています。また、在宅勤務を前提とした従業員については、外部の専門カウンセラーを設置し、日々の健康状態を把握しながら、業務のサポートを行っています。

当社は障がい者雇用率の目標を毎年2.30%以上と定めています。2021年6月時点*の障がい者雇用率は2.21%でしたが、障害者の雇用の促進等に関する法律に基づく法定雇用障がい者数を充足しています。なお、2021年12月時点では、

障がい者雇用率の推移(各年度6月時点)



2.41%に向上しました。障がい者雇用に引き続き取り組んでいきます。

* 障害者の雇用の促進等に関する法律に基づく国への報告時点。

📖 (データ集)従業員状況 P.99

外国籍社員の活躍推進

当社は、国籍・人種などを問わず採用活動を実施しています。

海外事業においては、地域に根ざしたビジネスを展開するため、現地法人において様々な国籍の優秀な人材の雇用を推進し、活躍を支援しています。

📖 (データ集)従業員状況 P.99

配偶者海外転勤同行制度

グローバル化を背景に、海外勤務の機会が増えていきます。当社は、引き続き勤務する意思があるものの、家族と生活をとともにするために、社員が配偶者の海外転勤に同行する場合には、充実した生活が送れるようワークライフバランスに配慮し、最長3年間の休業を認める制度を設けています。また、配偶者の転勤などの理由により退職した社員は、退職者再雇用制度の対象としています。

退職者の再雇用

妊娠・出産・育児・介護など、ライフイベントや家庭の事情により、やむを得ず当社を退職した社員に、在職中に身に付けた知識や経験を活かして再び当社で活躍してもらえるよう、退職者再雇用制度を導入しています。

勤務地域限定制度

従業員本人や家族の事情等により転勤が難しい場合に、勤務地を限定できる制度を設け、状況に応じた柔軟な働き方を選択できる仕組みを構築しています。

多様な性のあり方に関する職場の理解

当社グループでは、コンプライアンス行動指針において「人権の尊重、差別の禁止」「ハラスメント行為の禁止」を定め、性的指向による差別を禁止しています。また、多様な性のあり方について理解を深められるよう、コンプライアンス研修や人権研修のなかでも取り上げています。

ハラスメント行為に対する相談窓口では、LGBTQに関するハラスメント行為についても相談を受け付けています。

企業理念、会社概要、財務ハイライト、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

イニシアチブへの参加

特集

環境

環境マネジメント

脱炭素社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

水資源

循環型社会の推進

生物多様性

サステナビリティファイナンス

自然災害対策

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

地域社会への貢献

人材投資・育成

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

Governance

ガバナンス



社外取締役比率

33%



コンプライアンス研修の修了率

100%



取締役会への平均出席率

100%



コーポレート・ガバナンス



ガバナンスの
高度化



リスクマネジメントの
強化

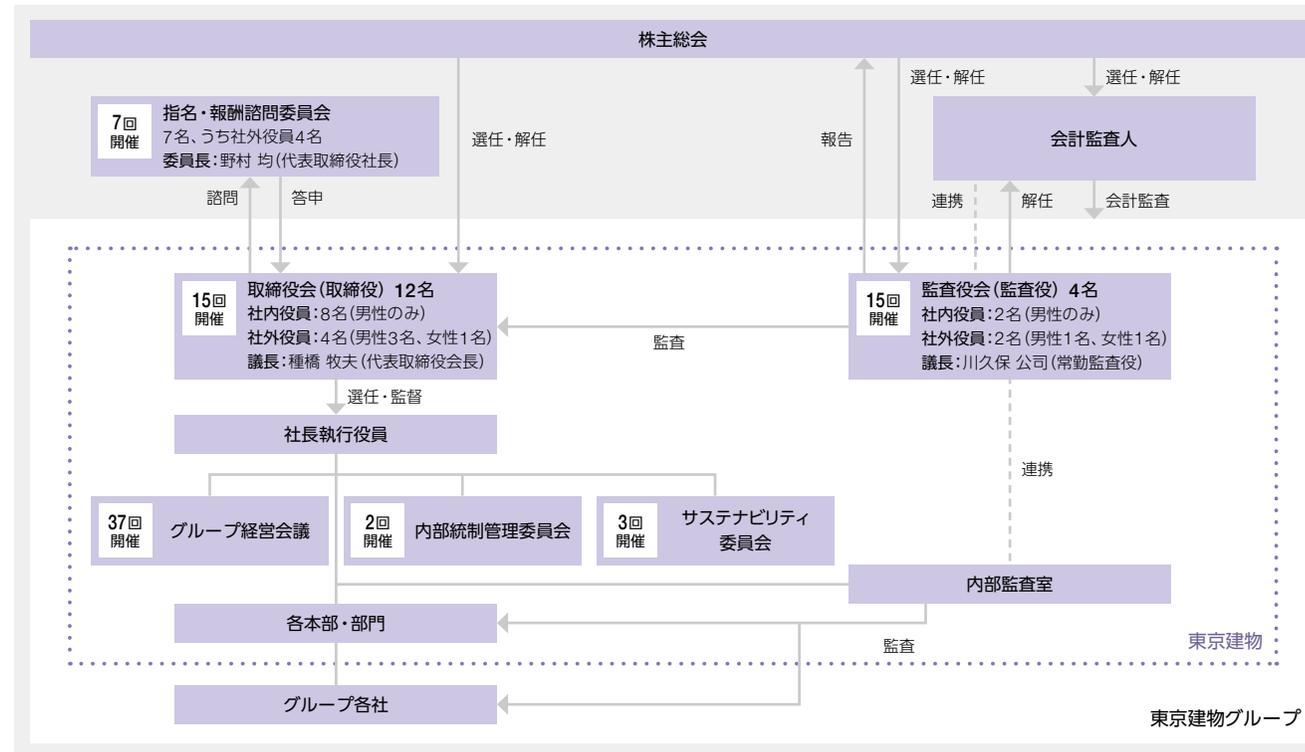
方針・考え方

当社は、企業理念「信頼を未来へ」のもと、持続的成長と中長期的な企業価値の向上に向け、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めています。また、当社の事業内容等について株主をはじめとするステークホルダーの皆様へ的確に理解していただけるよう、積極的かつ適切な情報開示を行っています。

また、当社グループは、長期ビジョンの達成に向けて、マテリアリティの一つとして「ガバナンスの高度化」を特定のうえ、ガバナンスに関する体制のさらなる整備や各施策を推進することで、収益性や経営の透明性・客観性の向上に努めています。

コーポレート・ガバナンス報告書

コーポレート・ガバナンス体制図



体制

企業統治の体制としては、監査役会設置会社方式を採用し、取締役会および監査役会を設けています。また、執行役員制度の導入により、経営と業務執行の機能分担を明確化しています。さらに、社外取締役や社外監査役の選任等によって、経営の監督機能の強化および透明性の確保等を図っており、経営および取締役による業務執行の監視・監督機能が十分発揮可能な体制を構築しています。

また、当社は、グループ経営の効率向上とグループシナジーの発揮のため、グループ各社との間でグループ経営管理規程に基づくグループ経営管理契約を締結し、当社に対する事前承認事項、報告事項等について策定・周知するなど、グループガバナンスの強化に努めています。

統合報告書

コーポレート・ガバナンス



➤ 取締役会

取締役会は、12名の取締役で構成され、うち4名を社外取締役（うち女性1名）とし、取締役会全体としての知識、経験、能力等の多様性とバランスの確保に努めるとともに、取締役会が効果的かつ効率的に機能するよう、適切な規模を維持しています。原則として定例取締役会を毎月1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、業務執行に関する重要事項を決議するとともに、取締役の業務執行を監督しています。取締役会の議長は、執行役員を兼務しない会長が務めています。また、監査役は取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べています（人数は2022年3月末時点）。なお、2021年度の開催回数は15回で、各取締役の出席率は100%です。

➤ 監査役会

監査役会は、2名の社外監査役（うち女性1名）を含む監査役4名で構成され、常勤監査役が議長を務めています。なお、2021年度の開催回数は15回で、各監査役の出席率は100%

取締役会の状況

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
取締役会開催回数	回	12	13	15	14	15
取締役人数	名	11	12	12	12	12
うち業務執行取締役人数	名	7	7	7	7	7
うち非業務執行取締役人数（独立社外取締役を除く）	名	1	1	1	1	1
うち独立社外取締役人数	名	3	4	4	4	4
社外取締役比率	%	27	33	33	33	33
取締役平均出席率	%	100	100	99	100	100
取締役平均在任期間（独立社外取締役を含む）	年	5.0(3月)	5.8(3月)	3.8(3月)	4.8(3月)	4.6(3月)

▶ 集計期間：各年度の1月から12月まで。特定時点での値は断りのない限り各年12月時点
▶ 集計範囲：東京建物

です。監査役は、取締役会およびグループ経営会議に出席し、必要に応じて意見を述べるほか、会計監査人や各部門等から定期的に報告を受けるとともに、各々と随時意見および情報の交換を行っています。また、取締役、内部監査室、総務コンプライアンス部および内部統制管理委員会は、当社ならびにグループ各社に関する以下の事項について速やかに監査役に報告しています。

- **取締役：**
会社に重大な影響を及ぼす恐れのある事項
- **内部監査室：**
内部監査状況
- **総務コンプライアンス部：**
不正行為等の通報状況およびその内容
- **内部統制管理委員会：**
内部管理およびコンプライアンス上重要な事項

➤ 執行役員制度

経営機能と業務執行機能の分離による取締役会の活性化および意思決定の迅速化を図るため、執行役員制度を導入しています。また、法令および定款等において取締役会で決議すべきと定められた事項ならびに業務執行に関する重要な事項を除いて、業務執行の決定権を、社長執行役員をはじめとする執行役員に委任しています。なお、当該委任の範囲については、取引の態様および取引金額等を基準とした社内規程にて定めています。

執行役員は取締役会の決議により選任され、任期は2年です。2022年3月末現在、当社グループの執行役員は20名です。

➤ 指名・報酬諮問委員会

取締役候補者・代表取締役の選定や取締役の報酬等を審議するため、取締役会の諮問機関として、指名・報酬諮問委員会を設置しています。委員は取締役のなかから選任しており、委員長は社長が務めています。また、社外取締役の知見・助言を活かすとともに、手続きの客観性・透明性を確保するため、委員の総数は7名以内とし、その過半を社外取締役が担うこととしています。なお、2021年度の開催回数は7回で、各委員の出席率は100%です。

➤ グループ経営会議

社長を議長、役付執行役員等を構成員とする「グループ経営会議」を設置し、グループ経営に関する重要な事項について審議しています。2021年度の開催回数は37回です。

また、常勤監査役は審議状況等を把握するため、グループ経営会議に出席し、必要に応じて意見を述べています。

コーポレート・ガバナンス



▶ 内部統制管理委員会

内部統制管理委員会は、社長を委員長、副社長およびコーポレート部門担当役員などを構成員とし、内部統制リスク(コンプライアンスリスクおよび内部管理リスク)等について協議およびモニタリングを行っています。2021年度の開催回数は2回です。協議やモニタリングの結果は、定期的に、取締役会および監査役会等に報告しています。

リスクマネジメント P.91

▶ サステナビリティ委員会

サステナビリティ施策をグループ全社で横断的に推進するため、社長直轄の会議体として位置づけています。2021年度の開催回数は3回です。

下部組織であるサステナビリティ推進協議会(各事業部門の担当者にて構成)と連携して、サステナビリティ施策に関する目標設定や進捗状況のモニタリング、達成内容の評価等を行うことで、サステナビリティ施策を継続的に展開しています。サステナビリティ委員会での協議事項については、取締役会に報告するとともに必要に応じて付議を行い、取締役会の監督を受けています。

取締役・監査役の選任・指名

当社は、人格・能力・見識・経験等を総合的に判断したうえで、当社グループの中長期的な企業価値向上に資する資質を有する人物を取締役および監査役の候補者として指名しています。取締役および監査役の任期については、定款において、取締役が2年、監査役が4年と定めています。

指名にあたっては、社外取締役の適切な関与を企図し、過半を社外取締役で構成する指名・報酬諮問委員会での審議を経たうえで、取締役会にて決議しています。

取締役の専門性と経験(スキル・マトリックス)

氏名	当社における地位	性別	企業経営	財務・会計	法務・コンプライアンス・リスクマネジメント	サステナビリティ	不動産事業・まちづくり	海外事業	ICT・デジタル	人事・人材開発
種橋 牧夫	代表取締役	男性	○	○			○	○		
野村 均	代表取締役	男性	○	○	○		○			○
福居 賢悟	代表取締役	男性	○				○			
小澤 克人	取締役	男性	○	○		○	○	○	○	
和泉 晃	取締役	男性	○	○	○	○	○		○	○
加藤 久利	取締役	男性	○				○			○
秋田 秀士	取締役	男性				○	○			○
神保 健	取締役	男性				○	○			
服部 秀一	独立社外取締役	男性		○	○					○
恩地 祥光	独立社外取締役	男性	○	○	○			○		
中野 武夫	独立社外取締役	男性	○	○	○					
木下 由美子	独立社外取締役	女性			○			○		○

※ 上記の一覧表は、各取締役が有するすべての専門性と経験を表すものではありません。

コーポレート・ガバナンス



独立社外取締役の独立性基準

当社は、株式会社東京証券取引所が定める独立性基準*および以下の基準のいずれにも該当しない場合に、当該社外取締役に独立性があると判断しています。

- 1 直近事業年度における当社の連結売上高の2%以上を占める取引先またはその業務執行者
- 2 当社の総議決権数の10%を超える議決権を有する株主またはその業務執行者
- 3 当社の会計監査人である監査法人の代表社員、社員または従業員
- 4 直近事業年度における当社からの報酬額(ただし役員報酬を除く)が1,000万円を超えるコンサルタント、会計専門家または法律専門家

*「上場管理等に関するガイドライン(東京証券取引所)」Ⅲ 実効性の確保に係る審査5.(3)の2 規程第436条の2の規定。

社外取締役・社外監査役のサポート体制

社外取締役のサポート体制については、取締役会事務局である経営企画部が必要な説明・情報提供等を行うこととしています。

社外監査役のサポート体制については、監査役会の要請に応じて、監査役スタッフとして、監査職務を円滑に遂行するために必要な人員を配置することとしています。また、常勤監査役は、取締役会およびグループ経営会議に出席するほか、会計監査人や各部署等から定期的に報告を受けると

もに、各々と随時意見・情報の交換を行うことができる体制を構築しています。

役員報酬

当社は、企業理念「信頼を未来へ」のもと、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を目指しており、役員(一部役員を除く)の報酬については、短期のみならず中長期の企業価値向上への貢献意識も高めることを目的として、報酬の一定割合を業績・株価と連動させる報酬体系としています。

方針等

取締役(社外取締役を除く)の報酬は、「固定報酬」「業績連動報酬」「株式報酬」により構成され、その支給割合は「報酬等の種類別の支給割合の決定に関する方針」に基づき適切に設定することとし、取締役の個人別の報酬等の額は、指名・報酬諮問委員会に諮問のうえ取締役会にて決定することとしています。なお、社外取締役および監査役の報酬は、その職務内容を勘案し「固定報酬」のみとしています。

報酬等の種類別の支給割合の決定に関する方針

項目	固定報酬	業績連動報酬	株式報酬
位置づけ	基本報酬	短期インセンティブ	中長期インセンティブ
変動性	—	単年度業績に連動	株価に連動
総報酬に対する割合(目安)	50~60%	30~40%	5~10%

取締役の個人別の報酬等の額は、指名・報酬諮問委員会への諮問を経て取締役会にて決定することとしています。なお、取締役の個人別の報酬等の内容決定については、取締役会の決議によって、代表取締役社長執行役員に委任を行うこととしています。

取締役会により委任された代表取締役社長執行役員は、株主総会決議に基づき、各事業年度ごとに役位および職責に応じて、取締役の個人別の固定報酬および業績連動報酬の案を作成のうえ、指名・報酬諮問委員会への諮問を経て、取締役の個人別の報酬額の具体的な内容を決定することとしています。なお、代表取締役社長執行役員に委任する理由は、当社の業績や取締役の職責等を総合的に勘案して評価を行うのに最も適しているためです。

報酬等の総額、報酬等の種類別の総額および対象となる役員の員数(2021年12月期)

役員区分	支給人員(名)	報酬等の種類別総額内容			支給総額(百万円)
		固定報酬(百万円)	業績連動報酬(百万円)	株式報酬(百万円)	
取締役(社外取締役を除く)	9	263	174	41	479
監査役(社外監査役*を除く)	2	52	—	—	52
社外役員	8	54	—	—	54
合計	19	370	174	41	585

* 社外監査役2名。

コーポレート・ガバナンス



▶ 報酬体系

- **固定報酬(取締役が対象)**:月額35百万円(年額420百万円に相当)以内^{*1}
- **業績連動報酬(社外取締役を除く取締役が対象)**:前事業年度における連結経常利益の1%かつ親会社株主に帰属する連結当期純利益の2%の範囲内^{*2}
- **株式報酬(社外取締役を除く取締役が対象)**:株式給付信託による株式報酬制度に基づき1事業年度当たり4万ポイント(4万株相当)を上限として付与し、退任時に、累積したポイント数に応じた当社株式および時価換算した金額相当の金銭を給付^{*3}
- **監査役報酬**:常勤・非常勤の役割に応じた基本報酬のみとしており、報酬額は月額8百万円(年額96百万円に相当)以内^{*1}

^{*1} 2008年(平成20年)3月28日開催の第190期定時株主総会決議に基づく。
^{*2} 2013年(平成25年)3月28日開催の第195期定時株主総会決議に基づく。
^{*3} 2018年(平成20年)3月28日開催の第200期定時株主総会決議に基づく。

▶ 取締役会の実効性評価

当社では、取締役会の構成・議案および運営等に関するアンケート調査を年に1回実施し、その結果に基づき取締役会の実効性について評価を行っています。2021年度の実効性評価の概要は以下の通りです。

▶ 評価プロセス・評価項目

- **評価プロセス**
すべての取締役・監査役に対しアンケート調査を行い、その回答を集計・分析した結果を取締役会において共有し、今後の課題や対応策等について議論を行いました。
- **評価項目**
構成:社外取締役比率、人数、多様性
議案:議案の数、内容、金額基準
運営:開催回数、開催時間、事前説明のあり方、説明資料、説明時間、討議時間、報告事項の内容
その他:支援体制、トレーニングのあり方

▶ 評価結果と今後の対応

評価の結果、取締役会としての実効性は十分に確保されていることを確認しました。また、取締役会における調査結果に関する議論では、以下の事項を確認しました。

- **昨年から評価が改善した事項**
中長期的な経営課題や経営方針等に関する討議が拡充したこと。
- **今後の課題と対応**
付議する議案の事前説明資料の配布時期および社外役員に対する支援体制等について見直し・改善に取り組み、議論の効率化・活発化に取り組むこと。

▶ 政策保有株式

当社は、取引関係の維持・強化等により、当社グループの中長期的な企業価値の向上に資すると判断される他社株式を純投資目的以外の株式(政策保有株式)として取得・保有しています。

個別の政策保有株式については、不動産取引、共同事業、建設・設備取引、財務取引等の取引実績と見直しおよび配当実績等、当社グループの企業価値の向上に資するか否かという観点から、保有意義の適否を毎年検証しており、その内容・処分実績等について、少なくとも年に1回以上の頻度で取締役会に報告し、検証の結果、保有を継続する意義が認められなくなった株式については、株式市場等への影響も勘案しながら縮減を図っていくこととしています。

なお、中期経営計画(2020-2024年度)においても、資産効率向上等のため政策保有株式の縮減を進めることとしています。

リスクマネジメント



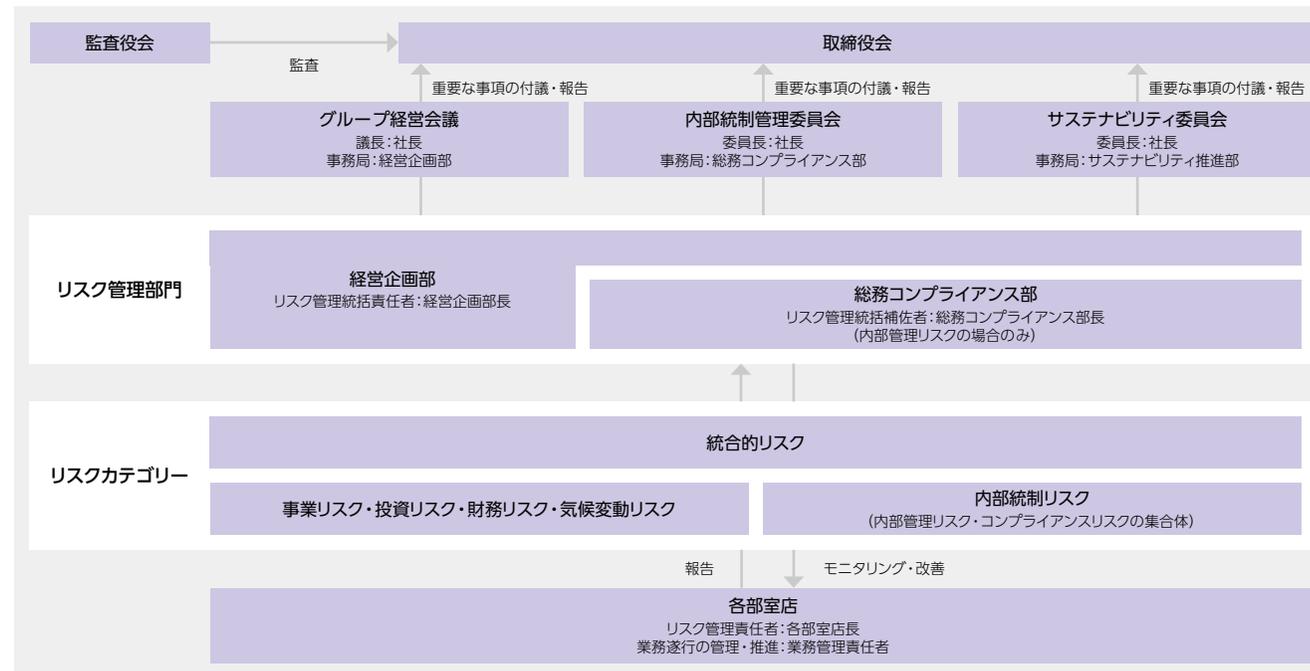
方針・考え方

企業価値の安定的な向上に向け、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性のあるリスクを適切に管理するため、リスク管理規程を整備し、リスクマネジメント体制を構築したうえで、継続的なリスクのモニタリング・コントロールの徹底を図っています。リスクマネジメント体制の整備にあたっては、リスクマネジメントの国際規格ISO 31000および国内規格JIS Q 31010を参考にしています。

また、当社グループは「リスクマネジメントの強化」をマテリアリティの一つに特定しています。近年の社会情勢等の変化や、それにとまない多様化および複雑化していくリスクについて、より有効かつ的確に対応することを目的として、リスクマネジメントの見直しを図っていきます。



リスクマネジメント体制図



体制

当社グループの経営に大きな影響を与える可能性のある重要なリスクとして、事業リスク・投資リスク・財務リスク・気候変動リスク・内部統制リスクに分類し管理しています。

それらのうち、主に事業リスク・投資リスクからなる統合的リスクについては、リスクの統括管理部署である経営企画部が所管、内部統制リスク(内部管理リスクおよびコンプライアンスリスク)および気候変動リスクについては、いずれも社長を委員長とする内部統制管理委員会、サステナビリティ委員会にて管理し、各リスクをそれぞれが定期的にモニタリングし、対策を行っています。一般的な事業リスクについては、グループ経営会議等で対応方針などを検討するとともに、各部室店長がリスク管理責任者として監視し、リスクの予防・管理と改善を適切に実施しています。なお、各リスクに関する重要な事項については、必要に応じて取締役会へ報告され、監査役会による監査を受けます。

リスクマネジメント



情報管理の徹底

当社グループでは、業務を通じて取り扱う情報を適切に管理するため、「情報管理規程」や「個人情報取扱規程」「特定個人情報取扱規程」等を定めるとともに、情報管理統括責任者を中心とした情報管理体制を整備しています。また、毎年定期的実施する自己点検などを通じて、個人情報や秘密情報等の管理の強化を図っています。

当社グループが保有する個人データに関する、本人などからの開示等の請求や個人情報の取り扱いに関する苦情等に対する窓口の設置およびその公表、ならびに個人情報の漏えい等の発生、あるいはその兆候を把握した場合における関係各所への報告等を適切かつ迅速に対応する体制を整備しています。

また、東京建物不動産販売は情報セキュリティマネジメントシステムの国際規格ISO/IEC 27001および国内規格JIS Q 27001を継続取得しており、毎年、外部審査を受けています。審査の結果は、毎年当社グループの全従業員を対象に実施している情報管理に関する研修等で活用しています。

 ISO27001 認証取得 (東京建物不動産販売)

コンプライアンス



従業員の成長と働きがいの向上



ダイバーシティ&インクルージョン



ガバナンスの高度化



リスクマネジメントの強化

方針・考え方

当社グループは、未永く社会から信頼され、健全な企業活動を継続していくため、コンプライアンスを「法令にとどまらず社会規範や企業倫理まで遵守していくこと」と定義しています。

企業にとって期待に応えるべき相手とは、お客様、地域社会、社員・従業員、株主・投資家、取引先等であり、企業を取り巻くこうした人々のニーズに誠実に応えていくことが重要であると考えています。そこで、コンプライアンスに徹した企業活動を推進するため、2009年6月、社会に対する誓約としてグループ会社共通の「コンプライアンス憲章」を制定しました。

コンプライアンス研修を通じて、従業員が常に高いコンプ

コンプライアンス憲章

私たちは、以下のコンプライアンス憲章に基づき、コンプライアンスに徹した企業活動を遂行していきます。

- 法令等を遵守し、公正で健全な企業活動を行います。
- お客様の立場で考え、誠実に行動します。
- 企業活動を通じて、より良い社会の実現に貢献します。
- お互いの人格や価値観を尊重し、働きやすい職場環境を確保します。

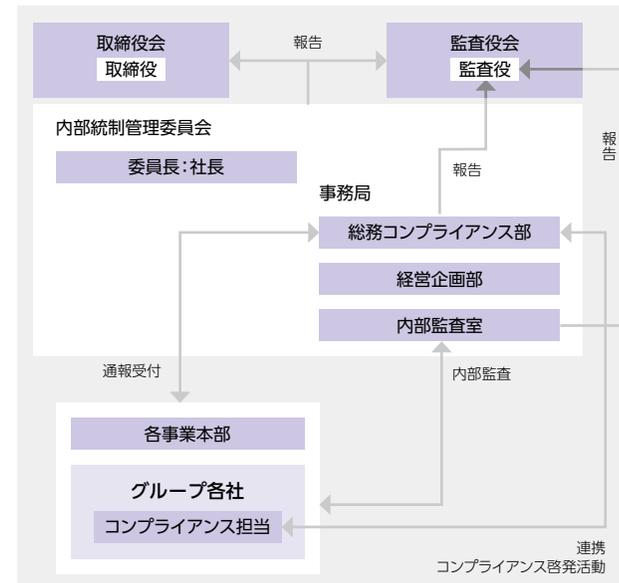
2009年6月制定

ライアンス意識を持ち続けられる組織体制・教育体制の構築に努めるなど、取り組みを進めています。

体制

当社グループは、コンプライアンスを推進する体制として、グループのコンプライアンスおよび不正行為・汚職防止を含む内部管理リスク全般を協議する「内部統制管理委員会」(委

コンプライアンス体制



員長: 社長)を設置し、グループコンプライアンス活動の統括をしています。

また、東京建物の総務コンプライアンス部がグループ会社のコンプライアンス関連業務を支援・指導するとともに、グループ会社間の連携を担い、グループ全体でのコンプライアンス機能の向上を目指しています。

コンプライアンス違反への対応

コンプライアンス上の問題(労働問題を含む)があると疑われる事象が発覚した場合、社長ほか、関係者に報告し、内容に応じた調査・事実確認等を行います。

調査・事実確認等の結果、コンプライアンスに違反する事象が確認された場合は、速やかに是正措置および再発防止策を講じるなどの対応を行います。当該事象は内部統制管理委員会に報告され、同委員会での是正措置および再発防止策の実施状況等のモニタリングが行われます。

2021年に法規制違反(労働問題を含む)や制裁措置の対象となる重大なコンプライアンス違反として認められ、摘発に至った事象はありません。また、罰金・課徴金・和解金も発生していません。

(データ集)コンプライアンスの指標と実績 P.103

法令違反・訴訟等に対する引当金について

当期以前の事象に起因し、将来発生する可能性の高い罰金

コンプライアンス



従業員の成長と働きがいの向上



ダイバーシティ&インクルージョン



ガバナンスの高度化



リスクマネジメントの強化

や和解金については、期末に金額を見積り、引当金を計上することとしています。2021年度末に重要な引当金はありません。

コンプライアンスマニュアルの制定

当社グループは、「コンプライアンス憲章」の実践を確実にするために「コンプライアンス行動指針」および「東京建物グループ コンプライアンスマニュアル」を制定しています。

本マニュアルでは、コンプライアンス憲章の行動基準であるコンプライアンス行動指針に定められている「取引先との適正な関係」「政治・行政との適正な関係」「反社会的勢力との関係遮断」「不正行為等の禁止」など、あらゆる腐敗を防止するためのテーマを扱っています。また、グループ環境方針、グループ贈賄防止指針等、広くコンプライアンスにかかわる行動基準や方針等も収録しています。

本マニュアルは、従業員区分・職制・雇用形態にかかわらずグループ会社の職場で業務に従事する者すべてを対象としており、冊子にして配布するか、または事業所ごとに掲示することで、周知・徹底を図っています。

また、当社では、本マニュアルに即したコンプライアンスをテーマにした啓発コンテンツを適宜イントラネットに掲示しています。実際に起こった贈収賄事件やLGBTに関するケーススタディ等を紹介し、腐敗防止や贈収賄防止、差別禁止等に努めています。



東京建物グループ
コンプライアンスマニュアル

コンプライアンス行動指針

- 1-1 法令等の遵守
- 1-2 取引先との適正な関係
- 1-3 公正な競争
- 1-4 政治・行政との適正な関係
- 1-5 反社会的勢力との関係遮断
- 1-6 情報の適切な管理
- 1-7 不正行為等の禁止
- 1-8 会社財産の尊重
- 2-1 お客様への誠実な対応
- 3-1 環境への配慮
- 3-2 適時・適切な情報開示、財務報告と適正な税務申告
- 3-3 地域社会との共存
- 4-1 人権の尊重、差別の禁止
- 4-2 ハラスメント行為の禁止
- 4-3 働きやすい職場環境の確保

コンプライアンス行動指針

責任あるマーケティング

当社グループは、「コンプライアンス憲章」および「コンプライアンス行動指針」に基づき、責任あるマーケティングを行っています。正確・誠実な情報を提供し、公正な営業活動の実施やブランドイメージの構築に努めるとともに、「東京建物グループ コンプライアンスマニュアル」の配布や研修等を通じて従業員への周知徹底を図っています。

特に広告表現に関しては、「東京建物グループ コンプライアンスマニュアル」に則り、誹謗中傷、差別的表現、誇大表現、宗教や政治的信条、環境、第三者のプライバシー、個人情報や知的財産権に対して、十分に配慮しています。

コンプライアンス研修 P.95

贈収賄・腐敗行為の防止

当社グループは「法令等を遵守し、公正で健全な企業活動を行います」というコンプライアンス憲章での宣言を実現するため、「東京建物グループ贈賄防止指針」を制定し、事業を展開する各国の関係諸法令に抵触するような、国内外の公務員・みなし公務員などへの経済的利益供与を禁止しています。「東京建物グループ贈賄防止指針」は当社ホームページで公表し、社内イントラネットでも開示することで、社内外に表明し周知に努めています。また、これらの内容は、「東京建物グループ コンプライアンスマニュアル」の配布や研修等を通じて従業員への周知・徹底を図っています。今後は、「サステナブル調達基準」の配布等を通じて、お取引先にも周知・徹底を図っていきます。

コンプライアンス



従業員の成長と働きがいの向上



ダイバーシティ&インクルージョン



ガバナンスの高度化



リスクマネジメントの強化

コンプライアンス行動指針の関連項目

- 1-1 法令等の遵守
- 1-2 取引先との適正な関係
- 1-3 公正な競争
- 1-4 政治・行政との適正な関係



東京建物グループ贈賄防止指針

贈収賄リスクの評価・モニタリング

当社では「贈賄防止規程」および「贈賄防止マニュアル」を制定し、贈賄リスクを評価し、高リスクと評価される贈賄行為（直接の取引に加え、取引の媒介・代理・斡旋等の役務提供を行う代理人等を起用する場合を含む）を特定しており、抑止に向け、接待・贈答・寄付等に関する承認・報告プロセスを同規程および同マニュアルにおいて定めています。

贈賄行為については、内部統制管理委員会でリスク評価・モニタリングを実施しており、定期的に内部監査を行い、贈賄防止管理体制の評価・見直しを行っています。

政治への寄付行為

政党および政治資金団体に対し政治活動に関する寄付を行う場合には、政治資金規正法、公職選挙法などの関係法令

に則り、適切に対応しています。政治家個人ならびに政党および政治資金団体以外の組織に対して、政治活動に関する寄付は行っていません。

反競争的行為の防止

当社グループは、研修等を通じてコンプライアンスマニュアルやコンプライアンス行動指針の周知・徹底を図り、独占的行為の禁止などの反競争的行為防止に取り組んでいます。

2021年に反競争的行為等による罰金罰則等の適用はありませんでした。

コンプライアンス行動指針の関連項目

- 1-1 法令等の遵守
- 1-2 取引先との適正な関係
- 1-3 公正な競争

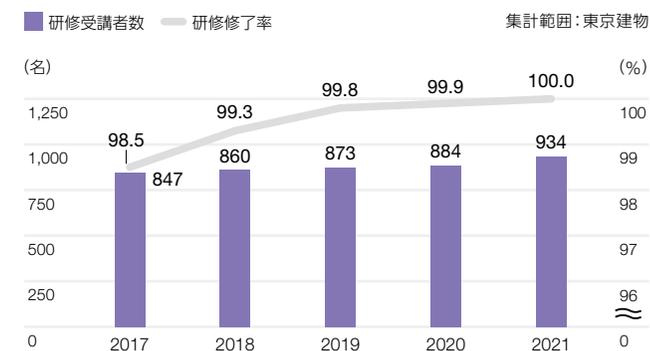
コンプライアンス研修

当社では、全役職員に対して、毎年、e-ラーニングで、コンプライアンス研修を実施しています。2021年は研修のテーマとして、ハラスメント行為の禁止、腐敗防止を含む「コンプライアンス全般」、インサイダー取引防止等の「情報管理」、マネーロンダリング防止などの「宅地建物取引業法と犯

罪収益移転防止法」等に加え、働き方が変容するなかでの良好な人間関係構築に配慮した「コミュニケーション」、法的知識の欠如による法令違反を予防するための「景品表示法・下請法・不正競争防止法」をピックアップし、それぞれの科目において知識の習得および法令改正にともなう知識のブラッシュアップを図りました。e-ラーニング研修以外では、厚生労働省および消費者庁が掲げる指針に基づき、グループ会社のヘルプライン担当者向けに、通報・相談を受けた場合の対応の仕方、留意点等を学ぶことを目的とした研修を実施したほか、オンラインでのコミュニケーション研修、役員・部長向けのコンプライアンス研修、新任指導職向けのコンプライアンス研修などの階層別研修を実施しました。

また、腐敗防止や贈収賄防止を企図して、当社の社内イントラネットを活用し、「インサイダー取引防止」「不正行為等の禁止」「ハラスメントの防止」等に関する記事（コンプライアンスニュース）を毎月定期的に掲載し、社内周知を図りました。

コンプライアンス研修(e-ラーニング)の状況



コンプライアンス



従業員の成長と働きがいの向上



ダイバーシティ&インクルージョン



ガバナンスの高度化



リスクマネジメントの強化

業務上重要性の高い法令分野や税務に関するテーマについては、社外専門家を講師に招いてセミナーを開催し、グループ全体で事業に関連する最新の裁判例や税制改正その他の情報を共有しています。

コンプライアンスアンケートの実施

当社グループは、グループ従業員のコンプライアンスに関する意識や浸透度合いを定期的に把握・検証するため、2009年より毎年、コンプライアンスアンケートを実施しています。2021年は、グループ18社の従業員約8,500名を対象に実施し、回収率は73.2%でした。

アンケート結果は、全体傾向とグループ会社ごとの特徴を分析したうえで、内部統制管理委員会に報告されます。さらにイントラネットでの開示やグループ各社へのフィードバックも行い、問題の未然解決、コンプライアンス体制への反映、コンプライアンス啓発活動に役立てています。

(データ集)コンプライアンス研修／コンプライアンスアンケート回収率 P.103

ヘルプラインの設置

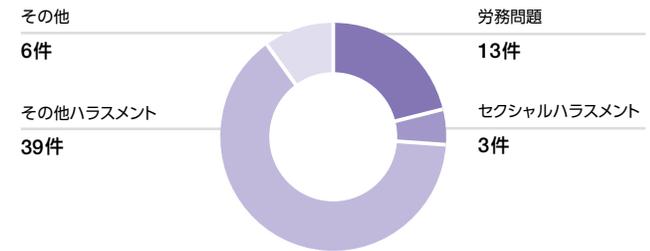
当社グループは、各社ごとに設置している社内窓口に加えて、グループ共通で利用が可能な「東京建物グループ ヘルプライン」(外部窓口)を設置しています。両窓口ともに、「コ

ンプライアンス行動指針」に定める法令等の遵守、不正行為等の禁止、ハラスメント行為の禁止等を踏まえ、当社グループにおける法令違反や贈収賄等の腐敗行為・不正行為・ハラスメントなどのコンプライアンス違反の未然防止・早期解決を企図し、内部告発・通報・相談を受け付けています。

当社グループのすべての従業員(パート、アルバイトを含む)および退職者、業務に従事している派遣社員・委託先社員等が利用でき、実名のみならず匿名によるものも受け付けます。また、公益通報者保護法の精神に則り、内部告発・通報等を行ったことを理由に通報者が不利な取り扱いをされることはなく、プライバシーは保護されます。

内部告発・通報等は、当社総務コンプライアンス部に報告され、内容に応じて、同部またはグループ会社各社の通報担当部署もしくは各社ハラスメント対応部署で、調査・事実確認等を行います。調査の結果、コンプライアンスに違反する行為に対しては、速やかに是正措置および再発防止策を講じ

ヘルプラインへの通報・相談件数(2021年度)



集計範囲:東京建物グループ

るなど、適宜対応を行っています。より重大な事案については内部統制管理委員会が招集され、対応が検討されます。

(データ集)ヘルプラインへの通報・相談の推移 P.103

反社会的勢力への対応

当社グループは、反社会的勢力との一切の関係遮断を「反社会的勢力排除規程」に明記するとともに、「反社会的勢力チェックマニュアル」において対象組織をチェックする具体的方法等を定めています。警察・弁護士などの外部専門機関とも連携を図りつつ、反社会的勢力に対して毅然とした態度で対応しています。

税務コンプライアンス

当社グループは、コンプライアンス憲章に則り、国際規範や各国・地域の法令、規制、社会規範等を遵守し、適切な納税を行っています。

税務当局に対しては真摯に対応し、良好な関係の維持に努めています。税務当局の質問に対する回答のすべてにおいて、当社グループが理解している事実を誠実かつ正確に説明しています。

データ集

当社は、報告数値の信頼性を確保するため、環境・社会データの一部について、ロイド レジスター クオリティ アシュアランス リミテッド(LRQA)による第三者保証を受けています。対象となるデータの種別および数値には*マークを付しています。

集計期間および集計範囲は各データに記載しています。特定時点での値は、集計期間の最終月の末日時点です。また、集計範囲において、東京建物と記載のあるデータのカバー率は、64%となります。



脱炭素社会の推進の指標と実績

エネルギー使用量・CO₂排出量(集計範囲:東京建物 省エネ法対象施設)

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021	2021目標
エネルギー使用量(原油換算値)*	kl	22,083*	23,895*	24,165*	23,497*	23,050*	—
原単位	kl/千m ²	34.2	35.0	34.0	28.6	27.2	33.1
CO ₂ 排出量*	t-CO ₂	42,147*	44,559*	44,263*	41,824*	39,209*	—
Scope 1(燃料由来)*	t-CO ₂	2,402*	3,300*	2,871*	2,534*	2,542*	—
Scope 2*	t-CO ₂	39,745*	41,259*	41,392*	39,290*	36,667*	—
原単位	t-CO ₂ /千m ²	65.3	65.2	62.3	50.8	46.3	62.7
報告対象床面積	千m ²	645	683	710	823	847	—

* 2021年度より集計期間を1～12月に変更しています(2020年度までは4～翌3月)。

CO₂排出量(集計範囲:東京建物グループ)

項目	単位	2019	2020	2021
CO ₂ 排出量*	t-CO ₂	1,100,693	1,288,946*	943,489*
Scope 1(燃料由来)*	t-CO ₂	15,050	11,981*	12,657*
Scope 2*	t-CO ₂	115,897	104,736*	96,195*
Scope 3*	t-CO ₂	969,745	1,172,229*	834,638*
1. 購入した製品・サービス	t-CO ₂	19,171	16,790*	17,629*
2. 資本財	t-CO ₂	227,580	198,205*	73,633*
3. Scope 1、2に含まれない燃料およびエネルギー関連活動	t-CO ₂	22,335	20,554*	19,734*
4. 輸送、配送(上流)	t-CO ₂	—	—	—
5. 事業から出る廃棄物	t-CO ₂	18,532	11,181*	10,350*
6. 出張	t-CO ₂	1,482	715*	902*
7. 雇用者の通勤	t-CO ₂	1,575	1,570*	1,627*
8. リース資産(上流)	t-CO ₂	—	—	—
9. 輸送、配送(下流)	t-CO ₂	—	—	—
10. 販売した製品の加工	t-CO ₂	—	—	—
11. 販売した製品の使用	t-CO ₂	667,565	912,151*	700,453*
12. 販売した製品の廃棄	t-CO ₂	11,505	11,061*	10,310*
13. リース資産(下流)	t-CO ₂	—	—	—
14. フランチャイズ	t-CO ₂	—	—	—
15. 投資	t-CO ₂	—	—	—

*1 カテゴリー4については、カテゴリー1に含めて算定しています。
 カテゴリー8、13については、Scope1、2に含めて算定しています。
 その他、数値の記載のないカテゴリーについては、排出源が存在しません。
 ※2 2021年度より集計期間を1～12月に変更しています(2020年度までは4～翌3月)。

データ集

再生可能エネルギー（電力）導入量および導入率（集計範囲：東京建物 ビル事業）

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
導入量	千kWh	—	—	—	—	3,675
導入率	%	—	—	—	—	2.7

太陽光発電量（集計範囲：東京建物 省エネ法対象施設）

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
太陽光発電パネル設置率	%	41.6	38.3	37.8	39.7	39.9
発電量*	kWh	59,200	59,975	46,422*	56,355*	64,280*

※ 2021年度より集計期間を1～12月に変更しています(2020年度までは4～翌3月)。

太陽光発電量（集計範囲：東京不動産管理 メガソーラー施設）

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
施設数	件	8	8	8	8	8
発電量	千kWh	15,493	15,311	14,592	14,240	14,886

水資源の指標と実績

上水使用量・使用量原単位および再生水使用量（集計範囲：東京建物 省エネ法対象施設）

《水削減目標》水使用量原単位2017年度比で2022年度に▲5%（年▲1%相当）

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
上水使用量*	千m ³	584*	654*	622*	467*	464*
原単位(実績)	m ³ /m ²	0.91	0.96	0.88	0.57	0.55
原単位(目標)	m ³ /m ²	—	0.90	0.89	0.88	0.87
目標進捗率(実績)	%	—	+5.8	▲3.2	▲37.3	▲39.4
報告対象床面積	千m ²	645	683	710	823	847
再生水使用量*	千m ³	—	—	—	—	46*

※ 2021年度より集計期間を1～12月に変更しています(2020年度までは4～翌3月)。

上水使用量・使用量原単位および再生水使用量

（集計範囲：東京建物が実質的にエネルギー管理権原を有する長期保有ビル・商業施設）

《KPI・目標》水使用量原単位を前年度より低減

📖 マテリアリティに基づくKPI・目標一覧 P.8

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
上水使用量*	千m ³	—	—	—	—	567*
原単位(実績)	m ³ /m ²	—	—	—	—	0.58
報告対象床面積	千m ²	—	—	—	—	983
再生水使用量*	千m ³	—	—	—	—	100*

環境マネジメントの指標と実績

環境関連法規制の違反および環境事故（集計期間：1～12月、集計範囲：東京建物）

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
環境関連法規制上の違反	件	0	0	0	0	0
環境事故	件	0	0	0	0	0
環境に関する罰金コスト	円	0	0	0	0	0

グリーンビルディングに関する外部評価・認証の指標と実績

保有・管理物件におけるグリーンビルディング認証の取得比率（集計範囲：東京建物）

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
保有・管理物件に占める認証取得割合						
認証取得	%	39.9	40.7	36.6	38.3	56.4
認証取得以外	%	60.1	59.3	63.4	61.7	43.6
オフィスビル賃貸面積に占める認証取得割合	%	39.5	40.6	36.3	41.4	63.1
住宅賃貸面積に占める認証取得割合	%	43.1	42.3	39.1	22.2	22.2

※ DBJ Green Building認証・CASBEE建築等。

データ集

▶ 循環型社会の推進の指標と実績

廃棄物排出量および再利用率・再利用率(集計期間:4~翌3月、集計範囲:東京建物 省エネ法対象施設のうち廃棄物の再利用・減量計画書を提出している長期保有ビル・商業施設)

《廃棄物排出量削減目標》廃棄物排出量原単位2017年度比で2022年度に▲5% (年▲1%相当)

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021	2021目標
排出量*	t	5,173*	4,945*	5,151*	3,769*	3,939*	—
原単位	t/千m ²	8.6	8.3	8.5	5.5	5.3	8.3
再利用(リサイクル)量*	t	3,395	3,202*	3,280*	2,424*	2,305*	—
再利用(リサイクル)率*	%	65.6	64.8	63.7	64.3	58.5*	—
報告対象床面積	千m ²	603	593	606	691	738	—

廃棄物排出量および再利用率・再利用率(集計期間:4~翌3月、集計範囲:東京建物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・減量計画書を提出している長期保有ビル・商業施設)

《KPI・目標》廃棄物排出量原単位:2030年度までに2019年度比20%削減、廃棄物再利用率:2030年度までに90%実現

📖 マテリアリティに基づくKPI・目標一覧 P.8

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
排出量*	t	—	—	—	—	6,350*
原単位	t/千m ²	—	—	—	—	5.3
再利用(リサイクル)量*	t	—	—	—	—	4,171*
再利用(リサイクル)率*	%	—	—	—	—	65.7*
報告対象床面積	千m ²	—	—	—	—	1,207

社会

▶ ダイバーシティ&インクルージョンの指標と実績(集計期間:1~12月、集計範囲:東京建物)

従業員の状況

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
正社員数(合計)	名	687	719	749	772	805
男性	名	542	548	563	575	595
20歳~30歳	%	12.2	13.1	15.1	16.7	18.5
31歳~40歳	%	28.2	25.2	22.0	21.0	22.4
41歳以上	%	59.6	61.7	62.9	62.3	59.2
女性	名	145	171	186	197	210
20歳~30歳	%	17.2	20.5	19.9	19.8	23.3
31歳~40歳	%	34.5	33.3	31.7	28.4	28.6
41歳以上	%	48.3	46.2	48.4	51.8	48.1
女性社員比率	%	21.1	23.8	24.8	25.5	26.1
女性従業員比率	%	26.6	27.7	28.9	30.2	30.8
外国籍正規社員比率	%	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2
障がい者雇用率**	%	1.98*	1.87*	1.81*	1.75*	2.21*
管理職	名	339	350	360	367	376
男性	名	328	334	342	345	349
女性	名	11	16	18	22	27
女性管理職比率	%	3.2	4.6	5.0	6.0	7.2
女性取締役比率	%	0	0	0	0	8.3

※ 障がい者雇用率は各年6月時点。

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

イニシアチブへの参加

特集

環境

環境マネジメント

脱炭素社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

水資源

循環型社会の推進

生物多様性

サステナビリティファイナンス

自然災害対策

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

地域社会への貢献

人材投資・育成

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

データ集

離職状況

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
離職率*(フルタイム従業員離職率、自己都合のみ)	%	1.4	2.6*	2.1*	2.2*	1.5*
離職者(合計)	名	10	20	17	18	13
男性	名	8	11	9	6	9
うち社員	名	7	8	9	5	8
うち契約社員	名	1	3	0	1	1
女性	名	2	9	8	12	4
うち社員	名	0	0	1	3	2
うち契約社員	名	2	9	7	9	2

雇用の状況

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
新規採用者(合計)	名	19	22	21	20	33
男性	名	15	14	14	15	23
女性	名	4	8	7	5	10
新規採用者女性比率	%	21.1	36.4	33.0	25.0	30.3
正規雇用労働者の中途採用比率	%	32.1	29.0	41.7	57.4	37.7
平均勤続年数*	年	13.1	12.9	13.0	13.0	13.0
男性*	年	13.6	13.6	13.8	14.0	14.0
女性*	年	10.6	10.6	10.7	10.4	10.1
男性社員と女性社員の平均勤続年数の差*	年	3.0	3.0	3.1	3.6	3.9

※ 過去数値の精査の結果、平均勤続年数に関する数値を修正しています。

定年退職者再雇用状況

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
定年退職者	名	12	8	8	11	10
再雇用者	名	11	7	8	9	8
再雇用率	%	91.7	87.5	100.0	81.8	80.0

育児休業の取得状況

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
育児休業を取得する権利を有していた従業員の総数*1	名	38	26	37	29	33
男性	名	28	17	21	22	23
女性	名	10	9	16	7	10
育児休業を取得した従業員の総数	名	17	25	29	26	30
男性	名	1	7	6	4	7
女性	名	16	18	23	22	23
育児休業取得率	%	38.6	71.4	65.9	59.1	63.0
男性*2	%	3.6	41.2	28.6	18.2	30.4
女性	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
育児休業から復職した従業員の総数	名	5	10	15	6	16
男性	名	0	2	6	0	5
女性	名	5	8	9	6	11
育児休業後の従業員の復職率*3	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
男性	%	—	100.0	100.0	—	100.0
女性	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

※1 当該年に子どもが生まれた従業員の総数。

※2 男性の育児休業取得率=当該年に育児休業を取得した男性従業員の総数/当該年に子どもが生まれた男性従業員の総数。

※3 復職した従業員の総数/復職予定だった従業員の総数(復職した従業員数は、復職予定だった従業員のうち復職せずに自己都合退職した者を除く人数)。

人材投資・育成の指標と実績(集計期間:1~12月、集計範囲:東京建物)

従業員1人当たりのEBIT(利払い・税引き前利益)

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
従業員1人当たりのEBIT(利払い・税引き前利益)*	百万円	52	56	62	62	69

※ ISO30414(人的資本に関する情報開示のガイドライン)において定められている生産性の指標。

データ集

社員1人当たりの年間平均研修時間

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
年間平均研修時間	時間	—	12.0	14.4	12.2	18.3

人材評価において定期的なレビューを受けている社員の割合

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
人材評価において定期的なレビューを受けている社員の割合	%	100	100	100	100	100
男性	%	100	100	100	100	100
女性	%	100	100	100	100	100

インターンシップの受け入れのべ人数

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
インターンシップの受け入れ	名	293*	157	144	207	272

※ セミナー型の1Dayインターンシップへの参加者を含む。

健康経営／労働安全衛生の指標と実績(集計期間:4～翌3月、集計範囲:東京建物)

健康経営関連施策の状況

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
健康診断受診率*	%	100*	100*	100*	100*	100*
再検査受診率	%	86.8	94.0	63.0	98.3	83.7
喫煙率	%	23.8	22.5	21.0	17.2	16.0

※ 喫煙率は、2018年以前は35歳以上の役職員、2019年以降は全役職員が対象。

有給休暇の取得状況

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
平均年次有給休暇取得日数*	日	8.8*	9.9*	10.6*	9.3*	10.2*
平均年次有給休暇取得率*	%	—	—	57.7*	51.2*	57.5*

※ その他の有給休暇制度として、夏期休暇・創立記念日等あり(上記日数には含まない)。

労働組合加入率

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
労働組合加入率	%	100	100	100	100	100

1カ月当たりの平均所定外労働時間の推移(集計期間:1～12月)

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
平均所定外労働時間	時間	21	25	23	24	26

労働災害の状況

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
労働災害件数**1	件	0*	1*	0*	0*	1*
うち社員	件	0	0	0	0	1
うち契約社員	件	0	1	0	0	0
欠勤による総喪失日数*	日	81*	137*	122*	7*	386*
欠勤率*	%	—	—	0.06*	0*	0.18*
死亡者数	名	0	0	0	0	0
うち社員	名	0	0	0	0	0
うち契約社員	名	0	0	0	0	0
休業災害度数率(LTIFR)**2	—	—	—	0*	0*	0.59*
労働災害強度率**3	—	—	—	0	0	0.001

※1 労働災害件数:業務上災害のうち、1日以上休業したものを。

※2 休業災害度数率(LTIFR:Lost Time Incident Frequency Rate):労働災害による死傷者数/のべ実労働時間数×1,000,000

※3 労働災害強度率:のべ労働損失日数/のべ実労働時間数×1,000

データ集

品質・お客様満足の上向の指標と実績 オフィスビルお客様満足度調査結果

	単位	2017	2018	2019	2020	2021
満足	%	74.28	80.00	79.35	81.56	79.2
やや満足	%	24.70	18.43	18.21	17.60	18.9
やや不満	%	1.02	1.37	2.17	0.56	1.4
不満	%	0.00	0.20	0.27	0.28	0.5

不動産ストックの再生・活用の指標と実績 集合住宅の再生

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021	事業 推進中
建替え前 総住戸数累計	戸	875	875	971	994	994	4,154
建替え後 総住戸数累計	戸	1,644	1,644	1,846	1,884	1,884	8,008

集合住宅の再生詳細(竣工・着工済物件)

	対象物件名	所在	建替前竣工年	建替前敷地面積	建替前住戸数	建替後竣工年	建替後敷地面積	建替後住戸数
竣工済	諏訪2丁目住宅マンション建替えプロジェクト	Brillia 多摩ニュータウン	東京都多摩市諏訪二丁目	1971年	64,399m ²	640戸	2013年10月	64,399m ² 1,249戸
	ハイツ駒込マンション建替えプロジェクト	Brillia 駒込六義園	東京都文京区本駒込六丁目	1971年	940m ²	25戸	2014年7月	940m ² 49戸
	藤崎住宅マンション建替え事業	レジデンス百道	福岡県福岡市早良区百道二丁目	1971年	9,946m ²	130戸	2015年2月	9,946m ² 232戸
	小金井コーポラスマンション建替えプロジェクト	Brillia 小金井桜町	東京都小金井市桜町二丁目	1964年・1965年	5,356m ²	80戸	2016年4月	5,219m ² 114戸
	千里津雲台A分譲住宅マンション建替え事業	Brillia City 千里津雲台	大阪府吹田市津雲台三丁目	1966年	7,256m ²	96戸	2019年12月	7,256m ² 202戸
着工済	「平塚町住宅」建替えプロジェクト	Brillia 旗の台	東京都品川区旗の台六丁目	1959年	1,829m ²	23戸	2020年11月	1,829m ² 38戸
	浜離宮マンション(イトーピア浜離宮)建替えプロジェクト	Brillia Tower 浜離宮	東京都港区海岸一丁目	1979年	2,820m ²	328戸	2023年9月	2,820m ² 420戸
	石神井公園団地マンション建替え計画	Brillia City 石神井公園 ATLAS	東京都練馬区上石神井三丁目	1967年	42,365m ²	490戸	2023年9月	37,730m ² 844戸

ガバナンス

コーポレート・ガバナンスの指標と実績

取締役(会)の状況

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
取締役会開催回数	回	12	13	15	14	15
取締役人数	名	11	12	12	12	12
うち業務執行取締役人数	名	7	7	7	7	7
うち非業務執行取締役人数 (独立社外取締役を除く)	名	1	1	1	1	1
うち独立社外取締役人数	名	3	4	4	4	4
社外取締役比率	%	27	33	33	33	33
取締役平均出席率	%	100	100	99	100	100
取締役平均在任期間* (独立社外取締役を含む)	年	5.0	5.8	3.8	4.8	4.6

* 取締役平均在任期間は各年3月末時点。

データ集

報酬等の総額、報酬等の種類別の総額および対象となる役員の員数(2021年12月期)

役員区分	支給人員 (名)	報酬等の種類別総額内容			支給総額 (百万円)
		固定報酬 (百万円)	業績連動報酬 (百万円)	株式報酬 (百万円)	
取締役	9	263	174	41	479
監査役(社外監査役*を除く)	2	52	—	—	52
社外役員	8	54	—	—	54
合計	19	370	174	41	585

* 社外監査役2名。

コンプライアンスの指標と実績

法規制違反・制裁措置

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
汚職贈収賄に関する摘発件数	件	0	0	0	0	0
独占禁止・反競争的行為による摘発件数	件	0	0	0	0	0
行動規範による摘発件数	件	0	0	0	0	0
その他コンプライアンス違反に関する摘発件数	件	0	0	0	0	0

社会経済活動分野の法規制違反

項目	単位	2020	2021
社会経済活動分野の法規制違反件数	件	0	0
うち重大な罰金の総額	円	0	0
うち罰金以外の制裁措置の総件数	件	0	0

コンプライアンス研修／コンプライアンスアンケート回収率

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
コンプライアンス研修(e-ラーニング)の受講者数	名	847	860	873	884	934
コンプライアンス研修(e-ラーニング)の修了率	%	98.5	99.3	99.8	99.9	100
コンプライアンスアンケート回収率	%	80.5	80.2	75	74.8	73.2

製品およびサービスの情報とラベリングに関する違反

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
違反件数	件	0	0	0	0	0
罰金または処罰の対象となった規制違反の事例	件	0	0	0	0	0
警告の対象となった規制違反の事例	件	0	0	0	0	0
自主的規範の違反事例	件	0	0	0	0	0

マーケティング・コミュニケーションに関する違反

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
違反件数	件	0	0	0	0	0
罰金または処罰の対象となった規制違反の事例	件	0	0	0	0	0
警告の対象となった規制違反の事例	件	0	0	0	0	0
自主的規範の違反事例	件	0	0	0	0	0

ヘルプラインへの通報・相談の推移

項目	単位	2017	2018	2019	2020	2021
ヘルプラインへの通報・相談件数	件	44	59	56	41	61
通報・相談内容						
通報	件	39	49	48	30	49
相談	件	5	10	8	11	12
内訳						
労務問題	件	13	11	16	8	13
セクシャルハラスメント	件	3	1	3	2	3
その他ハラスメント	件	26	39	34	27	39
その他	件	2	8	3	4	6

第三者保証



LRQA独立保証声明書

東京建物株式会社の 2021 年環境・社会データに関する保証

この保証声明書は、契約に基づいて東京建物株式会社に対して作成されたものである。

保証業務の条件

LRQA リミテッド（以下、LRQA という）は、東京建物株式会社（以下、会社という）からの委嘱に基づき、2021 年（2021 年 1 月 1 日～2021 年 12 月 31 日）のサステナビリティレポート 2021 に記載及びコーポレート WEB サイトで公開される会社の環境・社会データ（以下、報告書という）に対し、検証人の専門的判断による重要性水準において、ISAE 3000（改訂版）及び温室効果ガス（GHG）排出量については ISO14064-3:2019 を用いて、限定的レベルの独立保証業務を実施した。

LRQA の保証業務は、会社とその国内外の連結対象子会社の運営及び活動に対して以下の要求事項を対象とする。

- 会社の定める報告手順への適合性の検証
- 以下の指標に関するデータの正確性、信頼性の評価

環境データ¹

- 【省エネ法上の報告義務が生じる不動産²】³
 - エネルギー使用量(原油換算値)
 - スコープ 1 GHG 排出量 (tCO₂e)
 - スコープ 2 GHG 排出量(マーケット基準) (tCO₂e)
 - 再生可能エネルギー発電量 (kWh)⁴
 - 上水使用量 (m³)
 - 再生水使用量 (m³)
 - 廃棄物排出量 (トン)⁴
 - リサイクル量 (トン)
 - リサイクル率 (%)

【東京建物がエネルギー管理権原を有する長期保有ビル及び商業施設】

- 上水使用量 (m³)
- 再生水使用量 (m³)
- 廃棄物排出量 (トン)⁴
- リサイクル量 (トン)
- リサイクル率 (%)

【会社及び連結対象子会社】

- スコープ 1 GHG 排出量 (tCO₂e)
- スコープ 2 GHG 排出量(マーケット基準) (tCO₂e)
- スコープ 3 GHG 排出量(カテゴリー1-15) (tCO₂e)

¹ GHG の定義には経年による変動が前提となる。

² 会社が保有し、省エネ法上の報告義務が生じる不動産」を対象とする。

³ 自社が保有する不動産での太陽光発電量を対象とする。

⁴ 廃棄物（リサイクルを含む）の報告期間は、2021 年 4 月 1 日～2022 年 3 月 31 日とする。

⁵ 属がい者雇用率は 2021 年 6 月 1 日時点を対象とする。



LRQA の責任は、会社に対してのみ負うものとする。本声明書の脚注で説明されている通り、LRQA は会社以外へのいかなる義務又は責任を放棄する。会社は報告書内の全てのデータ及び情報の収集、集計、分析及び公表、及び報告書の基となるシステムの効果的な内部統制の維持に対して責任を有するものとする。報告書は会社によって承認されており、その責任は会社にある。

LRQA の意見

- LRQA の保証手続の結果、会社が全ての重要な点において、
- 自らの定める基準に従って報告書を作成していない
 - 正確で信用できる環境・社会データを開示していない
- ことを示す事実は認められなかった。
- この保証声明書で表明された検証意見は、限定的保証水準⁵、及び検証人の専門的判断に基づいて決定された。

保証手続

- LRQA の保証業務は、ISAE3000 (改訂版) と GHG 排出量については ISO14064-3:2019 に従って実施された。保証業務の証拠収集プロセスの一環として、以下の事項が実施された。
- 報告書内に重大な誤り、記載の漏れ及び誤りが無いことを確認するための、会社のデータマネジメントシステムを審査した。LRQA は、内部検証を含め、データの取扱い及びシステムの有効性をレビューすることにより、これを行った。
 - データの収集と報告書の作成に関わる主たる関係者へのインタビューを行った。
 - サンプリング手法を用いて、集計されたデータの再計算と元データとの突合を行った。
 - 2021 年⁴ の環境・社会データに関する記録および情報の検証を行った。
 - データマネジメントシステムの運用状況を評価する為、Hareza Tower と東京建物仙台ビルを訪問した。

観察事項

ステークホルダーの関心を考慮し、会社の報告範囲を会社単体から連結対象子会社を含めたグループ全体に継続的に拡大していることは、良い取り組みとして評価できる。今後とも、高いレベルにある会社のデータマネジメントシステムを継続して維持し、環境及び社会データの効率的かつ正確な集計及び算定を確実にすることを期待する。

基準、適合性及び独立性

LRQA は ISO14065 温室効果ガス認定又は他の承認形式で使用するための温室効果ガスに関する妥当性確認及び検証を行う機関に対する要求事項⁶、ISO17021-1 適合性評価マネジメントシステムの審査及び認定を行う機関に対する要求事項⁷、並びに「要求事項」に適合する包括的なマネジメントシステムを導入し、維持している。これらは国際会計士倫理基準審議会による国際品質管理基準⁸と職業会計士の倫理規定における要求も満たしたものである。

LRQA は、その資格、トレーニング及び経験に基づき、適切な資格を有する個人を選任することを保証する。全ての検証及び認証結果は上級管理者によって内部でレビューされ、適用された手続が正確であり、透明であることを保証する。

LRQA が会社に対して実施した業務はこの検証のみであり、そのため我々の独立性あるいは中立性は損なわれない。

⁵ 限定的保証業務の証拠収集は、合理的保証業務に比べて少ない範囲で行われ、各報告を参照して元データを確認するより集計されたデータに重点を置いている。従って、限定的保証業務で得られる保証水準は合理的保証業務が行われた場合に得られる保証に比べて実質的に低くなる。



署名 2022 年 6 月 20 日

安本 潤
LRQA 主任検証人
LRQA リミテッド
神奈川県横浜市西区みなとみらい 2-3-1 クイーンズタワーA 10F

LRQA reference: YKA00000704

LRQA, its affiliates and subsidiaries, and their respective officers, employees or agents are, individually and collectively, referred to in this clause as 'LRQA'. LRQA assumes no responsibility and shall not be liable to any person for any loss, damage or expense caused by reliance on the information or advice in this document or howsoever provided, unless that person has signed a contract with the relevant LRQA entity for the provision of this information or advice and in that case any responsibility or liability is exclusively on the terms and conditions set out in that contract.

The English version of this Assurance Statement is the only valid version. LRQA assumes no responsibility for versions translated into other languages.

This Assurance Statement is only valid when published with the Report to which it refers. It may only be reproduced in its entirety.

Copyright © LRQA, 2022.



**TOKYO TATEMONO
GROUP**

お問い合わせ先：
東京建物株式会社
サステナビリティ推進部
TEL:03-3274-0148

発行：2022年6月